



20.04.2012

Tallinna Linnaplaneerimise Amet

tupa@tallinnlv.ee

Harju maavanem

info@mv.harju.ee

Kalasadama ümbruse planeeringust

Lugupeetud pr Anu Hallik-Jürgenstein ja pr maavanem Ülle Rajasalu.

Mitmed Telliskivi Seltsi liikmed ja teised Kalamaja elanikud on saanud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 2.02.2012 kirja küsimusega, kas nad on valmis tagasi võtma oma ettepanekud ja vastuväited Kalasadama ümbruse detailplaneeringu kohta. Samal ajal on planeering esitatud maavanemale järelevalveks.

MTÜ Telliskivi Seltsi ei olnud 2008. aastal (st avaliku väljapaneku ajal) veel asutatud. Täna oleme üks piirkonna aktiivsemaid kodanikuühendusi. Seltsi põhikirjaliseks eesmärgiks on muuhulgas piirkonna omanäolise elukeskkonna taastamine ja säilitamine, samuti aktiivne kaasärääkimine piirkonna elukeskkonna kujundamisel. Kõnealune planeering ja selle senine menetlus teeb meid murelikuks. Seepärast esitame järgnevalt seltsipoolse seisukoha, ettepanekud ja vastuväited.

7. märtsil 2012 korraldas Telliskivi Selts avaliku foorumi Kalasadama planeeringu arutamiseks. Foorumist võtsid osa arendaja, planeeringu arhitekt ja poolsada kohalikku elanikku. Foorumil sai selgeks, et planeeringus on endiselt palju vastuolulist ning see ei ole kehtestamiseks valmis. Foorumi protokoll on saadaval: <http://telliskiviselts.info/cmtls/1/502/article/1479>

Lisame ka viite ajalehele Kalamajakas, milles erinevad Kalamaja inimesed on kõnealust planeeringut analüüsinud ja arvamust avaldanud: http://issuu.com/jubejuss/docs/kalamajaleht_iv/1

Kultuuripealinna Tallinn 2011 üritustel oli Kalarand üks olulisi sündmuste toimumiskohti – see on üks väheseid kohti, kus linn on merele juba avanenud. Planeering aga võimaldab mereäärse ala sisulist sulgemist ja olemasolevate väärtuste kadumist ning see on karjuvas vastuolus linna merele avamise eesmärgiga.

Planeeringuala väärtused ja avalikud huvid

Kogu planeeringuga käsitletav maa-ala on Kalamaja elanike ning tegelikult kogu Tallinna elanikkonna ja turistide jaoks erakordselt oluline ja võimalusterohke piirkond. Maa-ala arenguvõimaluste rikkumine ühekülgselt ja mõtlematu planeeringuga ei ole mingil juhul aktsepteeritav.

Kultuurikilomeetri mõjul on ala kujunenud väga populaarseks jalutamise ja tervisespordi kohaks ning see on omandanud sümboolse tähenduse. Kuigi kultuurikilomeeter loodi ajutise kergliiklusteena, on see iseseisvusaastate jooksul üks väheseid linnapoolseid algatusi mereääre avamiseks linlastele. Kui planeerida Kalaranna tänav, siis see tuleb teha rahustatud liiklusega, lahendades trassi ja ristmikud nii, et Kultuurikilomeeter säilib vanal trassil ühtse sihina.

Teiseks oluliseks väärtuseks on tehismaastikust looduse mõjul uuesti tekkinud liivarannariba, mis on aktiivses kasutuses suplus- ja vaba aja veetmise kohana. Kalaranna näol on tegu ainsa kesklinnalähedase kohaga, kus saab liival istuda, supelda ja n-ö varba vette pista. Selle väärtuse säilitamine on kogu linna huvides ning ei kahjusta arendaja huve, kellel ei ole samasse asukohta jahisadama ehitamiseks enda sõnul otsest kavatsust.

Kõnealuse planeeringu lahenduse koostamise juures peame avalikuks huviks rannapromenaadi piisavat ulatust ja planeeringuga garanteeritud avalikku kasutust, ranna säilimist pool-loodusliku liivarannana, jalakäijasõbraliku ruumi ja mugavate ühenduste loomist ja säilimist, samuti Suur-Patarei tänava äärses uue hoonestuse mahulist kooskõla ja sobitumist Kalamaja miljöösse.

Märgime lisaks, et Kalamaja põhikool on ülekoormatud. Kalamajja lisandub pidevalt uusi elanikke. Kuna planeeringuga kavandatakse kokku vähemalt 600 korterit, siis peame vajalikuks planeeritavale alale või lähiümbrusesse ka uue põhikooli planeerimist.

Planeeringu senine menetlus

2008. aasta sügisel LPA poolt paljudele inimestele saadetud lühike vastuskiri lubas, et maa-ala lahendus leitakse avaliku arhitektuurivõistluse kaudu, kuid seda ei ole kolme aasta jooksul toimunud ning meie (ja ka arhitektide liidu) arvates ei sobi planeering praegusel kujul isegi võistluse lähtematerjaliks. Pärast pikaajalist vaikimist on vastuväidete esitajad saanud LPA-lt kirja, mille järgi soovitakse kehtestada krundipiiride ja ehitusmahtude osas sisuliselt muutmata lahendus. Sisulisi vastuseid vastuväidetele ei ole LPA poolt esitatud. Leiame, et arvestades möödunud ajaperioodi ja täpsustatud joonist, peab planeerimisseaduse põhimõtete järgi ettepanekuid arvestama või mitteamvestamist põhjendama, samuti tegema teistkordse avaliku väljapaneku. Peame otstarbekaks ettepanekute asjakohast läbiarutamist planeeringumenetluse käigus, sest hilisem halduskohtumenetlus ei võimaldaks lahendusi leida, vaid üksnes otsust tühistada.

Lisaks märgime, et mitmed Kalamaja inimesed on pöördunud Telliskivi seltsi poole ka sel põhjusel, et LPA kirjas viidatakse koostööle Telliskivi seltsiga, mis jätab neile mulje, nagu oleks planeeringus näidatava Kalaranna tänava teeprojekti osas seltsiga koostööd tehtud. Planeeringujoonisel eksponeeritakse vana teeprojekti, millega me pole kunagi nõustunud, mistõttu LPA kirjas toodud väide ei pea paika. Planeeringu materjalides ei leidu ka viidet, et teeprojekt tuleb koostatada projekteerimistingimuste alusel, mis on tõepoolest seltsiga koostöös valminud. Seepärast peame eksitava info umber lükkama.

Meie hinnangul on planeeringujoonis praegusel kujul niivõrd segaselt vormistatud, et kõiki lahendusi pole võimalik sealt välja lugeda. Tühjade kruntide omanikele lubatav brutopind, mis loob neile õigustatud ootused ehitamiseks, ületab joonistel kujutatud mahud. LPA on saatnud lingi üksnes põhijoonisele, avalikkusel puudub ligipääs planeeringu seletuskirjale ja muudele materjalidele. Kõige selle tõttu ei saa me lahenduste kohta praegu esitada lõplikke seisukohti - neid võib info selginemisel lisanduda. Telliskivi Seltsi foorumil sai selgeks, et planeeringu põhijoonis sisaldab palju elemente, mida tegelikult ei kavatseta joonisel näidatud kujul realiseerida ning näidatud maakasutus ei ole eesmärgipärane. Detailplaneering on olemuselt seaduse jõuga dokument, mis on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Oleks elementaarne, et planeeringujoonisel näidataks kõik kavandatav selgelt ja arusaadavalt ja määrataks tegelikele kavatsustele vastav maakasutus.

Meie seisukohad ja ettepanekud

Idealis peaks avalik arhitektuurikonkurss või konkursid toimuma enne planeeringu lõplikku avalikustamist ja kehtestamist. Arvestades, et mõistetakse on arendaja poolne soov saada alusmaterjal konkursi korraldamiseks, võime erandjuhul aktsepteerida ka võimalust kehtestada detailplaneering enne

hoonestuse lahendust määravate arhitektuurikonkursside läbiviimist, käsitledes planeeringut arhitektuurikonkursi alusmaterjalina. Kuid see on võimalik ainult juhul, kui planeeringut muudetakse vastavalt olulistele avalikele huvidele ja tegelikele kavatsustele ning sellest kujuneb ühiskondliku kokkuleppe vääriline, lähtematerjaliks sobilik, vastuoludeta, arusaadavalt vormistatud ja õiguspäraselt menetletud dokument. Avaliku ruumi ulatust määratlevad võistlused tuleb läbi viia enne planeeringu lõpplahenduse koostamist.

Allpool on meie peamised ettepanekud planeeritava ala lahendusele.

1) Rannapromenaadi ja ranna jaoks on tarvis luua eraldi üldkasutatava maa krunt. Praeguse seisuga on planeeringus mere ääres sadamakujuline 100% ärimaa krunt, millel on sadamat teenindav funktsioon ja mis asub olulistes lõikudes merre täidetaval maal. Praeguse (seadusega tagatud) kallasraja andmine korterelamute krundile ning uue kallasraja planeerimine merre ja üleujutusale ei ole aktsepteeritav. Seda kinnitab ka meile Keskkonnaameti poolt antud selgitus. On äärmiselt oluline, et rannapromenaadi krunt oleks olemasolevast kaldakindlustusest maa poole piisavalt lai, meie arvates hinnanguliselt 30m, ning jätab rannajoone kuju lahtiseks, et seda saaks konkursiga vabalt lahendada. Põhiliseks tingimuseks krundi lahendamisel tuleb märkida, et mere ääres peab säilima ja arenema avalik looduse mõjul tekkinud liivarannariba (sellel on suur väärtus ka siis, kui see pole otseselt supelrand).

2) Elamu- ja ärikrundi piiri (pos 16) tuleb mere poolt tagasi tõmmata selliselt, et see ei lõika olemasolevat kaldakindlustust, vaid jätab piisava ruumi olemasoleva maapinna peale promenaadikrundi moodustamiseks. Ei ole mingit põhjust, miks peaks 90% elu- ja 10% ärifunktsioonis krunt lõikama kavandatava avaliku promenaadi ala. Krundi merepoolne piir peaks ühtima hoonestusala piiriga, et saaksid tekkida promenaadiga vahetult suhtlevad äripinnad.

3) Suur-Patarei tn äärsete kruntide (eriti pos 21 ja 27) hoonete brutopinda vähendada selliselt, et uued hoonemahud looksid sujuva ülemineku ajaloolisele hoonestusele, mis jääb nende kruntide vahele. Planeeringujoonisel näidatud mahte saab käsitleda vaid ümbrikuna, mille sisse kavandada mitu väiksemat eraldiseisvat hoonet. Praegune lahendus, kus tihedus on 3-5 korda suurem ümbrusest, uute hoonete brutopind (suurim hoone 13400 m² krundil 27) on umbes kümme korda suurem ja fassaadi pikkus Kalaranna tn poolt viis korda pikem kui olemasolevatel ajaloolistel majadel, ei ole aktsepteeritav.

4) Kalaranna tänav näidata sellisena, nagu see tegelikult kavandatakse (läbivalt 1+1 reaga autotee, eelistatult kultuurikilomeetrist eemal), või määrata ainult teekoridor ja anda selle kavandamiseks selged tingimused, mis tagaksid et see ka ristmikel ei paisu mahapöörderadade tõttu neljarealiseks. Kaaluda Kalaranna tänava rajamist ka krundile 16 kavandatava hoonestuse vahelise tänavana, mis jäta Kultuurikilomeetri eraldiseisvaks teeks ning looks erinevate hoonestusalade abil mitmekesisema ruumi.

5) Eemaldada planeeringult sisutu sigri-migri, mis takistab planeeringu lugemist ja tegeliku sisu nägemist, seda eriti võistlusaladel. Näidata selgelt olemasolev rannajoon ja kaldakindlustus. Lisaks kõrvaldada vastuolud ehitusaluste pindade, hoonestusalade pindalade ja brutopindade vahel. Brutopind peaks olema väiksem (või erandjuhul sellega võrdne) kui ehitusaluse pinna ja korruste arvu korrutis, ehitusalune pind peaks olema väiksem hoonestusala pindalast, erandolukorras võivad ka need olla võrdsed, kuid kindlasti mitte suuremad, nagu joonisel. Planeeringut saab menetleda alles pärast selliste vastuolude kõrvaldamist, sest praegune joonis ei anna huvitatud isikutele selgust alale planeeritava ehitusõiguse kohta.

6) Planeerida ala Patarei-poolne lääneosa terviklikult ja arusaadavalt, lähtudes avalikes huvides arenduse eesmärgist. Planeeringuala vastav osa vajab reljeefist tulenevalt väga läbimõeldud ja hästi piltlikustatud maapinna ja hoonete kolmemõõtmelist lahendust. (Praegune joonis on selles kohas eriti loetamatu ja vastuoluliste andmetega ega loo mingit selgust ala tulevase lahenduse kohta). See koht on mitmete oluliste liikumisteede sõlmpunktiks (rannapromenaad, Vana-Kalamaja tänav, Kultuurikilomeeter ja Suur-Patarei tänav) ning sisaldab tuleviku linnaruumis erakordselt palju võimalusi, sealhulgas elanikele ja turistidele liikumisteede loomine mere äärest vesilennukite angaaride poole. Me ei näe ühtki põhjendust maastikusse sobimatu ärimaa krundi nr 18 moodustamiseks, eriti arvestades, et sama kinnistu (Kalaranna 1) saab väga suure ehitusõiguse juba krundil 16. Leiame, see maa-ala tuleb lahendada ühtse rannapromenaadi arhitektuurivõistlusega ning liita üldkasutatava krundiga 17. Vana-Kalamaja tänava

lõpuosaga tegelesime 22. mail 2011 toimunud tulevikulinna mängul "Mitmekesine Pelgumaja-Kalalinn", kus kogus populaarsust mõte rajada sellele reljeefsele sõlmpunktile vabaõhulava, mis sinna suurepäraselt sobib. Palume seda võimalust tõsiselt kaaluda.

7) Viia planeering sisulisse kooskõlla kehtiva üldplaneeringuga (Paljassaare ja Russalka vahelise ranna-ala üldplaneering), menetletava üldplaneeringu (Põhja-Tallinna üldplaneering) aluseks oleva Kalamaja ehitusmäärusega ning Tallinna merele avamise kontseptsiooniga (Tallinna Linnavolikogu otsus 15. november 2007 nr 273) või vastavalt planeerimisseadusele põhjendada sellest kõrvalekaldumist, et saaksime hinnata muutuste põhjendatust.

8) Korraldada enne muudetud planeeringu kehtestamist uus avalik väljapanek. Mingil juhul ei saaks õiguspäraseks lugeda planeeringu kehtestamist, mille avalikust väljapanekust on möödas juba üle kolme aasta, kodanikele antud lubadusi pole täidetud ning esitatud ettepanekuid pole vahepeal isegi kaalutud.

Muude konkreetsemate ettepanekute osas ühineme Eesti Arhitektide Liidu samasisulise seisukohaga ning palume neid menetleda ka meie seisukohtadena. Kiri on avaldatud ka meie veebilehel:

<http://telliskiviselts.info/sites/default/files/Kalasadama%20DParhliidu%20kiri.pdf>

Oleme kodanikena selle planeeringu muutmise vajadustes erialaliiduga sama meelt. Soovime, et arhitektuurivõistluste tingimuste koostamises ja žürii töös osaleksid piirkonna kodanikuühenduste esindajad. Praeguse vastuolulise planeeringu kehtestamise korral ei oleks võimalik asjakohaseid arhitektuurivõistlusi korraldada ning selle edasimenetlemise korral palume sellist märget planeeringusse mitte teha, sest see mõjuks eksitavalt - me ei soovi enda seostamist õigusvastase planeeringuga.

Muud planeeringualaga seotud kavatsused

Meil on täiendavalt valmimas ka ettepanek laiendada menetletavas Põhja-Tallinna üldplaneeringus Kalamaja miljööala piiri Kalaranna tänavani, sest Suur-Patarei ja Kalaranna tänavate äärsed tühjad krundid on oma olemuselt miljööala osad ning nendele planeeritavad mitmekordselt suuremad hoonemahud rikuksid seda. See ettepanek vajab põhjalikku läbikaalumist ning sellega vastuolus olevat detailplaneeringut ei ole õige enne kehtestada.

Plaanime alगतada ka tervikliku tänavaruumi projekti Vana-kalamaja tänava ja kontaktvööndi avaliku ruumi kohta. See tänav ühendab vanalinna ja mereääre ning võib olla turismile atraktiivne liikumiskanal. Selle projekti maa-ala kattub merepoolses osas Kalasadama planeeringualaga. Praeguse planeeringu alusel ei ole võimalik rajada väga olulist mugavat jalakäijate ühendust Vana-Kalamaja tänavalt mere poole. Peame selle vastuolu üheskoos lahendama.

Jätakuvalt kavandame üritusi Kalarannas, mis on muutunud populaarseks ajaveetmise kohaks. Soovime, et praegune rand ei satuks korterelamute krundile. Planeering peab võimaldama ranna senist kasutamist kuni promenaadi ehituse alguseni.

Omalt poolt pakume head koostööd ja kinnitame, et me ei takista planeeritaval ala mõistlikus mahus kvaliteetsete arenduste elluviimist.

Palume LPA-I menetleda käesolevat kirja nii, nagu see oleks esitatud avaliku väljapaneku ajal, sest arvestades möödunud ajaperioodi ja vaidlusaluste küsimuste hulka oleks uue avaliku väljapaneku korraldamine olnud planeerimisseaduse põhimõtteid järgides paratamatult vajalik.

Arvestades eeltoodut, palume Harju maavanemal mitte anda nõusolekut praeguse planeeringu kehtestamiseks, nõudes linnalt vastuolude kõrvaldamist, lubaduste täitmist ja asjakohase menetluse läbiviimist.

Lugupidamisega,
Krista Kulderknup
Telliskivi Seltsi juhatuse liige