

Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni ühishõupidamine

PROTOKOLL

Tallinnas, Roosikrantsi 12

25. aprill 2012

Algus kell 14.00

Lõpp kell 15.00

Juhatas:	Margit Kartau	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Protokollis:	Kaili Velleste	Harju MV, arengu-ja planeeringuosakond
Osalesid:	Anu Plado	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Peep Moorast	Tallinna Linnaplaneerimise Amet
	Meeli Truu	AS Nord Projekt
	Ülle Schmidt	Soo 7-3
	Kristel Ratassepp	Suur-Patarei 9-1
	Ira Songisepp	Suur-Patarei 16
	Jüri Dimitrenko	Tallinn Kalarand
	Triin Talk	Telliskivi Selts
	Urmas Ild	Pro Kapital

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu

Maavanema järelevalve pädevusse kuulub kohaliku omavalitsuse poolt maavanemale esitatud planeeringulahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Nõupidamise eesmärgiks on kuulata ära kohalikele omavalitsusele vastuväiteid esitanud isikute seisukohad ja üritada jõuda kokkuleppele esitatud vastuväidete osas.

Ira Songisepp (AS Suurpatarei 16 juhatuse liikme **Ainar Nurk** esindaja) - AS Suurpatarei 16 on esitanud kirja, et on soov Suur- Patarei 16 ja uue Kalaranna tänava vaheline maa-ala endale osta kinnistu parkimise korraldamise eesmärgil. Sellele vastust Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt ei ole saadud.

Peep Moorast -Ei pea seda põhjendatuks, miks me peaksime selle kinnistu eramaaks andma.

Anu Plado- Selle vastu ei ole midagi, et tehakse oma krundile maa-alune korrus parkimiseks.

Ira Songisepp- Seal on praegu elanumaa sihtotstarbega kinnistu.

Anu Plado –Üldplaneeringuga on seal ette nähtud üldmaa sihtostarve, mis oleks pargiala.

Ira Songisepp - See haljasala ei jääks sinna nii või naa, sealt vaja läbi teha juurdepääsud. Üldplaneeringuga on siis elumumaa sihtotstarbega krundile kehtestatud haljastus?

Anu Plado- Mõistlikum kui see oleks Teie krundist eraldi üldmaa krunt, mille eest Teie ei peaks ka maamaksu maksma.

Ira Songisepp -- Küsimus ka kahe kinnistu vahele planeeritud trepi osas. Tegelikult Suur-Patarei 16 AS on teinud ostueesõigusega erastamise avalduse sellele maale.

Anu Plado -- Linn on vastanud eitavalt sellele. Sealt tuleb merele juurdepääs.

Ira Songisepp --Mis mõtte sellel juurdepääsul seal on, sealt ei lähe jalgrada? Teised juurdepääsud on ka suhteliselt lähedal.

Peep Moorast --Kalamaja elanikkond tahab, et juurdepääsused oleks võimalikult palju. Sellest tulenevalt me ei näe põhjust, miks see peaks eramaa olema. Tahame, et sealt võiks olla täiendav juurdepääs.

Ira Songisepp -- Siit planeeritavalt alalt, kus uued elamud tulevad, ei ole kavandatud mingisugust juurdepääsu.

Anu Plado -- Need juurdepääsud sõltuvad edasisest arhitektuurikonkursist ja teeprojektist.

Peep Moorast - Kus on olemasolevad käiguteed siis sinna kindlasti tulevad ka ülekäigukohad Kalaranna tänavale. Kindlasti tulevad need Jahu tänava otsa trepistiku juurde ja Suur-Patarei tänava lõppu.

Margit Kartau - Saan aru, et linn ja Ira Songisepp jäävad oma vastuväidete juurde.

Anu Plado- Selles osas oleksime nõus, et teete oma krundi piires maa-aluse parkla.

Ira Songisepp --Pole piisavalt ruumi seal ja leian, et sinna ei ole võimalik ehitada.

Margit Kartau -- Järgmine vastuväidete esitaja. Kas olete linnalt vastuse saanud?

Kristel Ratassepp - Sain Linna Planeerimise Ametilt vastuskirja, kus öeldi, et on teatud asju muudetud. Kuid põhiliselt oli vastus selle kohta, et möödaskõiguse on tehtud nüüd kitsamaks. Ülejäänu osas öeldi, et muu vastab üldplaneeringule.

Margit Kartau - Selgitaksime punktide haaval, mida te soovisite.

Kristel Ratassepp -- Makett, mida soovisime, on nüüd olemas. Oli ka soov, et hoonestuse maksimaalne kõrgus 3 korrust Suur-Patarei tänaval. Sellele linna vastas, et on mõeldud kuni 4 korrust, maapinnast kuni 14 m, ja see ehitusmääruse tingimustega kooskõlas. Jääme oma väite juurde, et kuni 3 korrust.

Meeli Truu- Olemasolevad hooned on 4 korrust.

Jüri Dimitrenko - Tänav lõpus on kuuekordsed majad, mis tuleks maha lammutada.

Kristel Ratassepp -- Soovime, et 50 m ehituskeeluvööndi ei vähendata ning täisehituseprotsent oleks väiksem, jääks 50 % krundi pindalast. Hetkel siin see kavandatud rohkem, nt 75 %, see ei vasta ka Paljassaare ja Russalka planeeringule.

Peep Moorast - Paljassaare ja Russalka planeeringu järgsed täiseehituse ja haljastuse nõuded alumise platoos on täidetud. Planeeringu ülemises osas on katuste peale haljastust näidatud.

Kristel Ratassepp – Mida ütlete ülemise osa täisehitusprotsendi kohta?

Anu Plado - Seal ei ole üldplaneeringut, mis seda määraks.

Kristel Ratassepp – Millest detailplaneeringutes (*edaspidi DP*) juhindutakse, kas muudetakse ehitusmäärust vastavalt DPl? Mis määrab tingimused?

Peep Moorast – Seal võib jälgida naaberkinnistute protsenti. Aga kindlasti ei ole seal 50 %, Kalamajas on kujunenud välja tihe hoonestus.

Anu Plado – Seoses parkimisprobleemile on mõistlik panna parkimine ka hoonemahtu, maa-alustele korrustele. Ja ka katushaljastus on hea lahendus.

Kristel Ratassepp – Näen, et ka joonist on täpsustatud. Varem see ei olnud eriti selge.

Margit Kartau - Jääte enda juurde, et ehitusprotsent ei oleks üle 50 %?

Kristel Ratassepp – Jah. Järgmisena soov, et ehituskeeluvöönd säiliks 50 m. Vähendamist ei ole ka seletuskirjas põhjendatud.

Peep Moorast – Linn on seisukohal, et see on ala, kus võiks hoonestusega tulla merele lähemale kui 50 m. Tulenevalt sellest on vööndit vähendatud 25 m. Keskkonnaministeerium on andnud selleks ka loa.

Anu Plado – Piirkond on seotud rannapromenaadiga. Hoonete esimestele korrustel on antud ärifunktsioon, see elavdaksid kogu piirkonda. Seal oleks hoonestuse lähedus merele ka hästi vahelduv.

Kristel Ratassepp - Ega see ei piiraks vanalinna vaadeldavust?

Peep Moorast – Seal on kõrguslikud piirangud peal. Kui praegu 5 korrust alumisele platoole tehtud siis see ei piira vanalinna vaatekoridore. Planeerija on arvestanud vaatealadega. Mere poolt see ei hakka kindlasti piirama, hooned jääksid niivõrd alla poole.

Anu Plado – Paljassaare ja Russalka planeeringus on see 5 korrust, mis astmeliselt väheneb mere suunas, ette antud. Ka oleme muutnud DP-s seda, et hoonete mahud on võimalik rohkem laiali jaotada jättes brutopinnad samaks ja tehes madalamad hooned. Hoonete arv pannakse paika arhitektuurikonkursiga.

Kristel Ratassepp – Tahtsin tähelepanu juhtida ka sellele, et hetkel ka Jahu tänavalt hea vaade merele, mis nüüd siis pannakse kinni.

Anu Plado – Seal on keskendutakse pigem läbipääsude tagamisele.

Meeli Truu - Olemasolev trepp säilitatakse, ehitatakse uuesti üles.

Kristel Ratassepp – Oli ka ettepanek möödasõidutee planeerimine osaliselt maa alla, et tagada jalakäijatele samal tasapinnal paiknev juurdepääs promenaadile.

Anu Plado - See jääb teeprojekti lahendada.

Peep Moorast – Seda võib kohe öelda, et maa alla me selle Kalaranna tänavaga ei lähe. On 2 varianti, milline see jalakäijate ülekäik sinna tulla võib, kas teha jalakäijatele sild üle tänava või ülekäik tänava tasapinnal.

Anu Plado – See koht kuhu see sild võiks tulla on arhitektuurikonkursi alas. Konkursi lahendada on see täpsemalt. Kindlasti on välistatud tänaseks tunneli variant.

Peep Moorast – See positsioon nr 18 on erinevatel tasapindadel, seetõttu keeruline ka lahendada. Tegime ettepaneku, et ka see arhitektuurikonkursiga lahendada, et jalakäijate pääs oleks võimalik lahendada nii, et tuleks mereni välja.

Kristel Ratassepp - Selle punkti saan siis maha võtta. Lisaks ka see väide läheb maha, et tunneli asemele tuleks planeerida sild.

Anu Plado - Vaated võiksid seal kandis säilida nii autojuhtidele kui jalakäijatele, ei poolda tunnelitega lahendusi.

Kristel Ratassepp - Järgmine punkt, teede planeerimise puhul arvestada jalakäijate ja kergliikluse ligipääsude vajadustega hoonetele ja mereäärsele alale. Sain aru, et ka siin midagi muudetakse.

Peep Moorast – Olemasolevatele väljakujunenud juurdepääsudele tuleb teha jalakäijatele ülekäik.

Kristel Ratassepp - Selle punkti võtan ka maha. Järgmiseks parkimiskohtade arv. Parkimiskohti võiks planeerida vastavalt normile või vähem, arvestada ka riskasutusega Viimases DP lahenduses 250 parkimiskohta üle normi – ei saa aru, mis põhjusel see nii.

Meeli Truu – Parkimisarvutus on tehtud, iga krundi kohta kirjutatud norm. See on olemasolevate kinnistute parkimisvajaduse rahuldamiseks. Mingisugust suuremat avalikku parkimisväljakut siin ei ole kavandatud. Parkimine rahuldatakse oma kruntidel oma kinnistu tarbeks.

Anu Plado – Parkimisprobleemid hetkel suured ja levinud praktika, et müüakse parkimiskohti ka naaberkinnistu elanikele.

Meeli Truu - Seda normid ei võimalda ette näha. Riskasutus kruntide vahel on omandi küsimus.

Kristel Ratassepp - Ma ei mõtle kruntide vahelist riskasutust, vaid ka nt elamumaa ja ärimaa vahelist.

Meeli Truu- Riskasutus tekib stiihiliselt, seda ei saa ette planeerida. Normid arvestavad ka sellist olukorda.

Kristel Ratassepp – Minu meelest olid ka just normid väiksemad 250 koha võrra. Eeldan, et normid arvutavad olemasolevate hoonete parkimisvajadust kui ka planeeritavate.

Meeli Truu – Kui see parkimine suunata maa-alla siis see 200 autot ei ole mingi märgatav koormus linnaliikluses ja tänavad ei oleks üle koormatud. Ma ei saa aru murest.

Peep Moorast – Parkimiskohti me ei vähenda. Küsimus pigem vist liikluskoormuses, soovite vähendada Kalaranna koormust?

Kristel Ratassepp – Parkimiskohtade juurde tegemine soodustab ju liikluskoormuse suurenemist.

Meeli Truu- Tuleb soodustada seda, et inimesed ei pargiks tänaval vaid maa-alustes parkimiskorrustel. Liiklusspetsialistide arvates ei ole 200 autot märgatav koormus piirkonna tänavatele. See on otsustuse küsimus.

Kristel Ratassepp - Minu meelest nii kesklinna lähedasele alale pole see parkimiskohtade arv hea.

Margit Kartau – Maa-alused parkimiskohad täidavad enda eesmärgi kui need on tasuta. Muidu inimesed pargivad ikka tänavala ja keegi neid maa-aluseid parkimiskohti ei kasuta. On põhjendatud arvamus, et linnal tuleks kaaluda parkimiskohtade arvu küsimust. On tuua näiteid, kus korter müüakse koos parkimiskohaga ja see lahendab probleemi hästi. Analoogselt saaks seda ka siin korraldada.

Anu Plado - Oleks mõistlik, et vähemalt üks parkimiskoht müüakse koos korteriga. Samas seal tuleb arhitektuurikonkurss ja seega võiks selle pigem tingimusena juurde lisada.

Meeli Truu- Meil on selle kohta ka tingimus kirjas, et parkimiskohtade arv täpsustatakse koos hoonestusprojektidega ja tuleb järgida kehtestatud tänavakoormuse norme. Kui tehakse nt 20 korterit vähem siis ka autosid nii palju vähem.

Anu Plado – Kui keelatakse tänaval parkimine ära siis tekib koheselt vajadus osta parkimiskoht.

Peep Moorast - Kalaranna tänava äärde kindlasti parkimist ei tule.

Kristel Ratassepp – Sinna piirkonda ei sobiks ka suur parkimisplats.

Peep Moorast - Olen nõus, rannaäärsele alale suurt asfaltplatsiga parklat ei tohi teha. Parkimine peaks olema liigendatud. Kui tehakse teenindus- ja äripinnad mingisugused parkimiskohad peavad seal ikka olema, selgub täpsemalt arhitektuurikonkursiga. Kuid korterelamute elanikele parkimiseks see ala ei tule.

Meeli Truu- On võetud aluseks Tallinna parkimise korralduse arengukava, mille järgi selle ala parkimine üsna tihedana ette nähtud. Märkus jääb kehtima, et parkimiskohtade arv täpsustatakse läbi ehituslubade projekti. See paarsada kohta jaguneb kogu selle ala peale, igal krundil 1-2 kohta rohkem.

Kristel Ratassepp – Järgmiseks punktiks, haljastus tuleb planeerida Kalamaja miljööle ja rannaalale sobiv, normidele vastav. Selle kohta linn ka vastas, et see peab vastama normidele.

Meeli Truu – Valisime haljastuse koos haljastusagronoomide ja maastikuarhitektidega. Ehituslubade projektidega lahendatakse ka haljastusküsimus konkreetselt.

Peep Moorast - Alumisel platool järgitakse Palajasaare ja Russalka üldplaneeringut.

Kristel Ratassepp - Olen nõus, et see punkt on vastatud.

Margit Kartau – Korralduslik küsimus, mis punktidega olete nõus ja millega mitte? Kas esindate kõiki nelja isikut, kes Teie kirjade alla kirjutasid?

Kristel Ratassepp – Ei esinda, räägin ainult enda eest. Nüüdseks on avaliku väljapanekuga võrreldes joonis läinud selgemaks. Nendest punktidest paluks üle vaadata parkimiskohtade teema, kirjutada tingimusena sisse, et need kohad ei oleks tasulised ja vajaksid eraldi ostmist. Jään selle juurde, et hooned oleksid kolmekordsed, täisehitusprotsent 50 % ja ehituskeeluvöönd 50 m mere piirist.

Margit Kartau - Järgmiseks Ülle Schmidt vastuväited.

Ülle Schmidt – Ma kahjuks enam täpselt ei mäleta, mida ma kirjas kirjutasin. Oli juttu täisehitusprotsendist ja liikluskorraldusest. Praeguseks hetkeks on tehtud väga palju muudatusi. Rannapromenaadi osas on selgusetus. Arvan, et tuleks korraldada täiesti uus arutelu. Tänapäevane arutelu on kellaaja mõttes halval ajal tehtud. Olen Telliskivi Seltsi liiga ja nad esindavad minu huve. Leian, et tuleb võtta ametlikult arvesse Arhitektide Liidu ja Telliskivi Seltsi ettepanekud. Seega ma ei loobu oma vastuväidetest.

Margit Kartau - Uut arutelu ma Teile selle pärast, et see tööajal tehtud on, lubada ei saa.

Peep Moorast – Kell 10 arutasime Arhitektide Liidu ja Telliskivi Seltsi esindajatega punktid läbi. Tehti ka täiendavaid ettepanekuid.

Ülle Schmidt - Kõik on hetkel veel lahtine. Olen ikkagi mures, kuna sinna on tekkinud rand ja ei ole selge promenaadi küsimus.

Peep Moorast – Seisukoht ikkagi, et avalikku supelranda sinna ei saa teha. Uus kaldakindlustus tuleb teha nii, et merega jääb vahetu kontakt. Rannapromenaadi osas on positsioon nr 15 tehtud muudatus, nüüd see kas äri- või üldmaa. Ärimaa sadama tõttu.

Anu Plado – Rannapromenaadi alaks jääb 25 m mere piirist.

Peep Moorast – Hiljem sõlmitakse lepingutega, kes ja mida välja ehitab. Linna on väga huvitatud rannapromenaadist ja et see oleks katkematu ning ühtne Kadriorust Paljassaarde. Need tingimused on planeerijale esitaud ja lähevad sisse ka arhitektuurikonkurssi.

Anu Plado – Kindlasti ka jalakäijatele ülekäigukohad olemasolevates väljakujunenud kohtades.

Peep Moorast – Kalaranna tänav tuleb tavaline linnatänav. Selle tänavajaoks on vajadus, see hakkab ka järgmisi kvartaleid teenindama. See uus tänav annaks võimaluse, et liiklus ei pressiks läbi Kalamaja enam nagu praegu. Ehitusjoon tuleks määrata, lisaks Suur-Patarei tänava poolt, ka Kalaranna tänava poolt.

Anu Plado - See linnalt saadud kirjaga kaasas olnud skeem näitas, mis osa me välja oleme jätnud DP-st.

Peep Moorast – Ka selles osas on olukord tänaseks juba edasi arenenud.

Jüri Dimitrenko - Telliskivi Selt võiks hoogu juurde anda, et pragune piirkonna olukord paraneks.

Peep Moorast - Kalaranna kärejate koosolekul sooviti, et mitte midagi ei muutuks seal.


Triin Talk- Ei öelnud keegi, et mitte midagi ei taha sinna. Need näited lihtsalt ei sobinud, mida Te esitsite.

Peep Moorast - Uus lahendus tuleb läbi arhitektuurikonkursi võistluse.

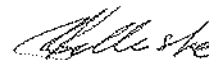
Margit Kartau – Tänapäevase arutelu käigus leppisime kokku:

- Kalaranna tänava äärde parkimiskohti ei kavandata;
- krundi pos 27 planeeritavate hoonete ehitusjoon oleks ühesugune nii Suur-Patarei kui ka Kalaranna tänava poolt.

Taalinna Linnavalitus viib detailplaneeringusse sisse arutelu käigus kokkulepitud muudatused ja seejärel informeerib Harju Maavalitsust. Tänaase arutelu tulemusel selgus ka see, mille osas kohalik omavalitsus ja vastuväiteid esitanud isikud jäävad oma seisukohtade juurde. Sellest tulenevalt jääb vaidlus üles ja maavanem annab oma kirjaliku seisukoha vastuväidete kohta vastavalt PlanS § 23.



Margit Kartau
Nõupidamise juhataja



Kaii Velleste
Protokollija