

3. Telliskivi Seltsi foorum. Avaliku ruumi planeerimine.

03.05.2011

Protokollis Triin Talk

Martti Preem üldplaneeringutest.

Väljakujunenud linnaosas nagu Põhja-Tallinn on avalikku ruumi raskem planeerida, sest olemasolev struktuur on juba ees. Kui on meeldiv keskkond, siis tuleb seda hoida ja kehtestada kaitse- ja kasutustingimused selle hoidmiseks. Miljööaladel määratakse mitte ainult seda, kuidas fassaade restaureerida jne, vaid ka krundi sisemust, haljastuse osakaalu näiteks, mis justkui on eraruum. Samas majade välisilme korrastamine on siiski omaniku asi, omavalitsuse asi on haldamine.

Sõiduteede ehitamine linna asi, aga see on rohkem rahastuse teema. Võivad ka seltsingud rahad kokku panna ja kõnniteed ise ära teha kui linn ei suuda.

Põhja-Tallinnas saab planeerida eelkõige sadama-alasid, on leitud et neid saab muuta polüfunktsionaalseteks aladeks avaliku promenaadiga.

Avaliku ruumi üks olulisi parameetreid on vaated. Et oleks vaade väiksele majale, pargile, puule... Samas sellist asja ei ole kuskil fikseeritud, vaadet pole keegi omale ostnud. Vanalinna kaitsetsooni vaated on seadusega määratud, muid ei ole. Siit tulevad suured vaidlused, ehitatakse esimene rida ja nende ette uus, eelmise omanikud protesteerivad. Aga on nad selle vaate ära ostnud? Ei ole. Kapitalism on see, et vaade tuleb välja teenida. Kui tahad kindlustada vaadet üle oru, tuleb see org ära osta.

Toomas Paaver: Kirjeldad avaliku ruumi planeerimist rõhutades sõna „piirangud“ kaudu. Kas ei võiks pigem kasutada sõna „areng“, miks peab käsitlema piiranguna seda, et tahetakse nt arengut selles suunas, et kujundada Kotzebue risti väljakut.

Martti Preem: selle võib sisse kirjutada, selle võib ka ilma üldplaneeringuta teha kui seltsingud tahavad. Väljaku loomine ei ole planeerimine, see on arendustegevus. Seda ei reguleeri planeering, sinna võib igasugu häid asja kirjutada aga vaja arendamiseks raha. Palju on juttu Kalamajja turu ehitamisest. See on organiseerimise küsimus, mitte planeerimise küsimus.

Linn ei saa öelda, et nt Balti jaama turu alal tuleb turgu säilitada. See peab olema altpoolt tulev initsiatiiv, et mingi ala kasutusele võtta avaliku platsina.

Anu Plado detailplaneeringutest.

Infot planeeringute kohta saab planeeringute registrist. Eesti Päevalehes avalikustatakse.

Ehitusmäärus reguleerib ära selle, kellega tuleb kooskõlastada planeeringud.

Tihtipeale lahendused muutuvad teiste ametitega kooskõlastades, või planeeringu tegija kaob koostamise käigus, seetõttu üritatakse vältida liiga vara avalikkuse tähelepanu tõmbamist.

Näiteks eelmisel aastal hakati suure hurraaga tegema Tallinna Tivoli planeeringut, aga nüüd on see seisma jäänud.

Haaberstist on olnud juhus, kus avalikkuse vastuseisu tõttu hakati planeeringut ümber tegema.

Sekretär paneb planeerimisametis stendile üles planeeringu-uudiseid, võiks leppida ka seltsidega kokku mis aadressidel saadetakse sama info, aga sel juhul peab keegi seltsi liige ise välja sõeluma, millised planeeringud huvitavad.

Teavitussildi ülespanemine ei ole hakanud nii toimima nagu loodeti, pannakse a4 lehed tihti. Kohati sellest vast piisab ka, kui on 1 krundi planeeringud.

Viimase aja planeeringutest:

Linnavalitsuse ja kultuurikatla planeering pöörab just rohkem tähelepanu mereäärsele alale. Avalikule arutelule hoolimata ajalehtedes teavitamisest kedagi ei tulnud. Aga projekterija oleks nõus tutvustama, tuleb aeg kokku leppida.

Kalasadama planeeringu puhul on suured vaidlused riigi maa-ametiga. Linn on tahtnud, et trepp (Suur-Patarei tänavalt alla) oleks laiem ja pargialalik. Riigi maa-amet on arvamusel et kõik mida on võimalik ehituskruudiga liita ja maha müüa, tuleb maha müüa.

Martti Preem: Samast ministeeriumist tulevad vastakad nõuded: Keskkonnaamet võitleb iga puu eest, Maa-Amet on huvitatud iga haljasala müügist.

Alo Brandt: Linnal ei ole võimalust eriti haljasala planeerida va riigi reservmaa või linna maa arvelt. Kohalik omavalitsus on kohustatud avalikuks haljasalaks planeeritud ala ära ostma.

Patarei vangla ja justiitspalee planeering.

See on kõige kaugemale jõudnud ja on rohkelt avalikku ruumi. Riigi kinnisvara hallata.

Noblessner.

Erakrunt, sinna on ette nähtud slipipark. Mõeldud tänava alt läbipäas jalakäijatele, et Kalamaja pargist saaks otse mere poole.

Volta planeering.

Samuti eraarendaja. Valiti arhitektuurivõistlusel see variant, kus on kõige terviklikum roheala. Kõigil suurematel planeeringutel nähakse ette ka lasteaiaid, 2000 elaniku kohta peab olema lasteaed. Voltasse annaks teha väga edukalt siseturgu, tuleks nendega läbi rääkida.

Balti Jaama turg.

Kopli 1 on saadetud Kultuuriväärtuste Ametisse. Oleme arvamusel, et arhitektuurivõistlus tuleb teha enne algatamist, sest me ei suuda brutopindasid ja kõike välja arvutada.

Telliskivi Loomelinnaku ala.

Pole eriti kuhugi jõudnud, on töös.

Ilmselt tuleks teha Rotermanni kvartali sarnast siseruumi väikeste siseplatside ja kohvikutega. Näeme ette esimesele korrusele äripinnad, aga ei saa garanteerida, mis sinna tuleb.

Ain Orav kommunaalametist
Kuidas sünnib tänavaruumi projekt.

Kõik saab alguse eelarvest, eelarve projekt tuleb esitada augusti lõpuks ja lähtuda finantsteenistuse piirsummadest. Eelkõige peab olema linna omafin välisprojektide jaoks, ülejäänud eest saab arvestada muid projekte.

Linnal on kohustused euroopa investeerimispannga ees, tuleb teha objektid mis on seotud lepingutega pangale, nagu Randvere tee.

Ülejäänud osas küsitakse LPAlt projekteerimistingimused, siis tehakse projekti lähteseisukohad. Aluseks PT ja rahalised võimalused, et ei peaks tehnovõrke ümber tõstma. U 50% tee maksumusest on tehnovõrkudega seonduv.

Püüame teha võimalikult palju taastusremonte. Ühe tänava tegemine „viimase peale“ tuleb millegi arvelt.

Üks nõudmisi on et projektid tuleb kooskõlastada invaühinguga.

Kui on kooskõlastused, esitab projekteerija seda kommunaalametile, seda vaadatakse ka hoolduse seisukohast, et ei peaks käsipuhastust kasutama.

Kommunaalamet menetleb ja on täitja pool, projekteerib projekteerimisfirma. Teisi nõudeid tuleb ka keskkonnaametist, transpordiametist.

Paaver: vaatab üle hooldaja, invaesindaja. PTs antakse ette tehnilised parameetrid. Kes hoolitseb selle eest et jalakäija ruum oleks sujuv ja mugav?

Ain Orav: LPA annab tingimusi välja, tegelikult jälgib ka kõnnitee poolt.

Jaak Juske: Kas on mõeldud suuremaid projekte kooskõlastada ka kohalike elanikega?

Ain: See on meie jaoks uus situatsioon. Peab mõtlema. Seni on tehtud vähe.

Triin Talk: kas projekteerimistingimustes antakse ka ette, et tuleb nt lähtuda miljööalade teemaplaneeringust, mis keelab tänavapinda tõsta? Või üldplaneeringust, mis näeb ette kergliiklustee olemasolu?

Ain Orav: Selliste peensusteni nagu tänavapinna kõrgus ei ole mindud.

Alo Brandt, linnavaraametist.

Linnavaraametis tegeleme põhiliselt linnale maa omandamise ja detailplaneeringute lõppfaasis lepingute sõlmimisega. Kaardil näha linna omanduses olevad alad rohelisega. 15km² 11 on maakatastris Põhja-Tallinnas. Kahe aasta jooksul ilmselt lõpeb see aeg ära mil linn saab taotleda tasuta munitsipaliseerimist.

Viimase 3 aasta jooksul ei ole raha eraldatud, et saaks maad omandada. Viimasel 3 aastal on see seotud konkreetsete projektidega, raha on neelanud Ülemiste liiklussõlm, sinna on makstud üle 100 milj krooni, sellest 75% on euroopa abirahade arvelt.

Linn ostis välja ka Kalevi spordihalli, rohkem pole olnud viimasel ajal.

Noole tn detailplaneering on tänaseks kehtestatud. Oli ettepanek määrata tänav avalikuks kasutuseks, mis tähendab et tuleb teha leping või ära osta. Vaidlesime vastu, et linnal ei oleks liiga palju kohustusi. Küti tn pikendus määrati avalikuks kasutuseks, omanik tegi lepingu et ehitab välja tee, tee antakse üle munitsipaalomandisse peale kasutusloa andmist. Selline kokkulepe tagab juurdepääsuteede saamise linna omandusse. Saab ka avaliku mänguväljaku või pargi tegemiseks.

Kasutusõiguse seadmiseks seatakse servituut linna kasuks. All võib olla nt maa-alune parkla, mida linnal pole vaja omandada.

Probleeme on vanade planeeringutega, alles 2000ndate keskpaigast on hakatud neid lepinguid tegema. Lepinguga antakse tasuta üle. Maaomanik on huvitatud hoonestusõigusest, selle pärast on valmis avaliku kasutusega – krundi kasumlikkus otsustab, kas omanik on huvitatud avalike teede rajamisest.

Raudteetamm (praegu Kultuurikilomeeter) on antud munitsipaalomandisse, aga see on kitsas. Igas planeeringus võetakse lepinguga kõrvalt veel maad. Tänav ühendab 6 planeeringut, kõigi peale tuleb ühine rahakott saavutada.

Toomas Paaver:

Kui nt Kalasadama ala puhul kohalikud inimesed on huvitatud et oleks supelrand ja laiem promenaad (pargi moodi) siis kas see oleks mõeldav?

Harku järve rand on eramaal, kuid selle eest tuleb linna rahakotist maksta ranna hooldamise eest. Muidugi niikuinii tuleks maksta ranna hooldamise eest linnal. On küsimus kas arendus on piisavalt kasumlik et selliseid möönduseid teha.

Pirita TOPi puhul on ettepanekud tagasi osta jahisadam jm. Ametid on öelnud, et ei pea tagasiostu põhjendatuks, pole raha maa ostmiseks.

Promenaad Põhja-Tallinnas läheb kohutavalt palju maksma, kaldakindlustust tuleb korras hoida. See on tavapärasest tee-ehitusest kordades kallim.

Paaver: Kalasadamas on kaldakindlustus olemas, omaniku huvi ilmselt see et kallas võimalikult kaugele lükata.

Publikust: Kui kaugel on kalaranna tn lepingud?

Osaliselt kokkulepped on, osadega pole, BLRTga nt veel ei ole.

Paaver:

eelmisel foorumil tekkis mõte anda Soo tn üks sõidurada ajutiselt kergliiklusele, teha katsetus. Kommunaalametile selline ettepanek.

Ain: see on siiski Transpordiameti pädevus.

Paaver:

Kalaranna ranna-installatsioon loodetavasti muudab teadvust ja rannajoont hakatakse kujundama mitmekesisemaks.

22. mail toimub Kalamaja päevadel tulevikulinnamäng. Ootame 25 osalejat.

Oluline on koostöö varases faasis. Oluline oleks teha lähteseisukohad detailplaneeringutele ja olulistele projektidele, kus on lahti kirjeldatud omaniku ja kogukondade huvid.

Eestis ei ole seda tehtud.

Seadused ei kohusta, aga ega nad ei keela ka.

Teele Pehk:

Balti jaam on oluline koht. Linnalabor on ka huvitatud kaasa aitama, kui ümarlauda oleks vaja teha.

Lähteseisukohad võiks olla, avalikult arutatav enne eskiisi teostamist.

Paaver: eesmärgid tuleks kõigepealt kirja panna, ka turu teema. Liiklusskeem on siin sama oluline.

Preem: oleme teinud ettepaneku balti jaama ja selle ümbruse liikluskeemi arendamiseks. Seda oleks huvitav teile tutvustada. Bussiterminal tuua balti jaama turu alale. Kui selts on huvitatud, võib sel teemal arutelu korraldada.

NB Kokku leppida aeg Balti jaama turu ala konkursitingimuste arutamiseks.

Preem: Balti jaama esise ala kohta on tellitud Arhitektuuriagentuurist kava, aga pole saanud edasi minna sest on all müürid. Siin võiks muinsuskaitse teha mööndusi, et iga müüri ei peaks säilitama.

Paaver: kui tahetakse turgu, siis kas seda on võimalik teha servituudiga vms?

Sotter: Vanalinna põhimääruses on kirjas et kõik olevad vaated tuleb säilitada, seda on eestis rikutud ka Eesti Raudtee hoonega jne.

Paaver: tulekski üle saada liigest koogutamisesst eraomaniku advokaadi ees. Peab olema tahet seista kodanikkonna huvide eest.

Mari Jüssi: lähteseisukohates annaks hästi mõnutada parkimismormatiiviga lõpptulemust. Võiks väiksema parkimismormatiivi kehtestada lähteseisukohtadega.

Berliinis ei ole parkimismormatiive üldse, igaüks vaatab ise kuidas saab.

Jüssi: peaks olema maksimumpiirang, mitte miinimumnorm.

Preem: parkimismormatiivi vähendamine läks volikogust väga vaevaliselt läbi, nende tuleks ettepanekuid teha. Linnaplaneerijaid ei kuulata.

Kaarel: on päris palju väikeseid augukesi Kalamaja sees, kuidas seal siis kõige parem oleks?

Anu Plado: ehitismäärus annab üsna täpsed piirangud. Kalamaja oma ei ole vastu võetud, P-Tln üldplaneeringus need määratakse.

Alo Brandt: turgu teeb ettevõtlusamet, lasteaedu haridusamet jne, neid ameteid tuleb siis ka oma poolele saada.

Preem: kunagi oli liikumine, et igasse linnaosasse turg. Need on kõik linna maadel. Tuleb siis pöörduda linnaosavalitsuse poole, et kuhugi nähtaks selleks koht ette.

Paaver: Vahel peab linn ostma maad avaliku ruumi loomiseks, samas müüakse maha linna krunte.

Pärtelpoeg: Kopli liinid tulebki maha müüa, sest keegi hoonestusõigust ei taha. Muinsuskaitse seisukohast on planeering hea, aga arendajad tahavad et sinna oleks laiad teed ja efektiivne transport.

Kõik müügiotsused kooskõlastatakse LPA ja linnaosa valitsusega. Kui on üle 3200? euri läheb ka volikokku. Soo tn ääres oli tühi elamukrunt, niisiis tuligi maha müüa elamukrundiks.

Linnahall on ka, aga selle kohta ei ole pädev kommenteerima, nende lepingute kohta ei tea midagi.

Paaver: kas müües mõeldakse selle peale et äkki on sinna vaja avalikus kasutuses mänguväljak vms?

Pärtelpoeg: Üldiselt kui krunt on linna oma, tahetakse sinna teha sotsiaalmajutusüksusi. Hallatavad majad peaks olema lähestikku, üksikutele kruntidele ei taheta eriti sotsiaalmaju vms teha.

6,4 milj euri on vaja sisse tuua linnavara müügist sel aastal. Linnavara müügist saadav raha on ette nähtud viia investeringutesse.

