

Telliskivi Seltsi VI Foorum: Miljööalad PROTOKOLL

8. november 2011
Kalamaja Põhikool

Moderator: Triin Talk
Protokollis: Katja Ljubobratets

Osalejaid: 44 inimest

1. Moderator avas foorumi.
2. **Riin Alatalu**, Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti miljööalade osakonna juhataja

Ideoloogiliselt on miljööalade kaitse sarnane muinsuskaitsega. Esimene muinsusi kaitsev seadus võeti Rootsisis vastu aastal 1666. Eesti Vabariigi esimene muinsuskaitse seadus keskendus kirikutele, kaugele keskajale.

Linnadega hakkati tegelema 19. sajandi keskpaigas kui tööstuse arengu tõttu hakkasid linnad kiiresti muutuma.

Nõukogude ajal, nn mägede väljaehitamise, tekkisid suured erinevused vanade asumite ja uute elamute vahel, eelkõige mugavuste osas. Vanu puumaju renoveeriti minimaalselt, need getostusid, maine ja heakord käis alla. Hakkati koostama plaane, kuidas vabaneda sobimatutest eeslinnadest, muideks ka Kalamaja kohta terve plaan, millega u 50% vanadest majadest pidi maha võetama. Kuid vaba maa olemasolek „mägedel“ ja rahapuudus töötasid mitte-lammutamise kasuks. Lõpuks hakkasid vanemaid asumeid kaitsma arhitektid, kelle arvates ei tohtinud mägesid liiga suureks ka ajada - „peatage lasnamäe!“

Aastal 2001 kehtestati Tallinna üldplaneering, millega määrati kindlaks ka miljööalad. Sellega veel mängureegleid ei antud, kuid need on kujunenud töö käigus. Need on kirja pandud Kalamaja ja Pelgulinna ehitismäärustesse ja kõige põhjalikumalt Kesklinna miljööalade teemaplaneeringusse. Seni on olnud rohkem probleeme arendajatega, elanikega lihtsam. Elanikud on enamasti huvitatud oma elukeskkonna hoidmisest.

3. **Olev Ostra**, Endowi ehitus

Vana hoone renoveerimisel on oluline alustada katusest – maja säilimiseks peavad igal juhul korras olema katus ja vihmaveesüsteem. Kõik muu on teisejärguline. Konstruksioone peab muutma vaid siis, kui see on tehniliselt vajalik, enamasti piisab katusepleki vahetamisest.

Värvida tuleb uut plekk-katust u 5 aastat peale paigadamist (kohe ei jää värv püsima), värvimine pikendab oluliselt katuse eluiga.

Laudise vahetamisest: tegelikult on 20ndatel pandud laudis oma kvaliteedist parem kui täna kättesaadav, puit on langetatud õigel ajal, tihe ja vastupidav, oma mängimised ära mängunud. Kui vähemgi võimalik, soovitan vana laudist taastada ja vahetada ainult seal, kus see on tõesti omadega läbi. Värvida kindlasti vana laudist linaõlivärviga, vesialusel uued värvid kipuvad tulema suurte lahmakatenä maha.

Meie oleme enamasti jätnud vana laudise alles, avada tuleb kindlasti laudise alumised read, et kontrollida palgikahjustuste olemasolu. Kui 15cm paksust palgist ka 5 cm on mädanenud, ei pea seda siiski tervenisti välja lõikama, vaid pigem tuleks proteesida. Eriti siis, kui korteris on seestpoolt remont tehtud, on see oluliselt odavam ja parem lahendus.

Ehitaja on tihtipeale puhvriks ametnike ja omanike vahel. Erinevad soovid on eriti muinsuskaitse aluste majade puhul, kus ametnikud tahaks kõike säilitada. Hea tulemuse saab mõistlike kompromissidega.

4. **Olari Kärmas**, Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute osakond
Koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu raames püütakse täpsustada ka miljööalade piirid ja tingimused. Aluseks on Kalamaja ja Pelgulinna ehitusmäärused, lähtutakse ka Kesklinna miljööalade teemaplaneeringust. Määratakse ka väärtuslikumate hoonete piirkonnad, mille rekonstrueerimisele sätestatakse eraldi nõudeid (nt stalinistlike hoonete kompleksid väljaspool miljööalaid).

Üldplaneeringu järgi miljööalad Kalamajas ja Pelgulinna suurenevad, lisanduvad veel miljööalad

- Sirbi tn aedlinn
- Pelguranna stalinistlikud kvartalid
- Kopli-Niidi piirkonnas väike ala
- Kelmiküla (tegelikult juba Kesklinna teemaplaneeringuga kavandatud, aga asub Põhja-Tallinna linnaosas ja kehtestatakse ametlikult alles nüüd)
- Laevastiku stalinistliku kvartali miljööala, mis on tegelikult juba määratud Russalka ja Paljassaare vahelise mereääre planeeringuga

Kaaluti veel Niidi tn ja Neeme tn aedlinnaalike miljööde kaitsmist, kuid nendel aladel on toimunud väga palju ümberehitusi ja pole enam suurt midagi kaitsta.

Miljööaladel on majad on eraldi kaardistatud ning igale majale on omistatud väärtus, vähemväärtuslikust väga väärtuslikuni. Miljööväärtuslikud, väärtuslikud ja väga väärtuslikud majad on säilitatavad hooned, vähemväärtuslikke võib asendada sobiva mahuga.

5. Arutelu

Juho Kalberg: Miks miljööalade piirid on siki-sakilised?

Triin Talk: kohati lõpebki ajalooline hoonestus mitte-sirgjoonelise piiriga ära, sealt väljaspool on juba uute detailplaneeringute alad (siin Kalamajas nt Rimi parklas Väike-Kalamaja arendus, Ilmarise kvartal jne).

Juho Kalberg: kõik taandub sellele, mis miljööväärtus on. Ei pea arvestama nii palju sellega, mis täna on, vaid pigem suunata arengut.

Riin Alatalu: miljööaladega reguleeritakse juba väljakujunenud keskkondi. Päril tühjadel või tühje tööstushooneid täis aladel ei ole tegelikult võimalik ette anda miljööaladele sarnaselt täpseid hoonestustingimusi, nii tekiks väga igavad uusarendused.

Miljööalad toimivad hästi seal, kus elanikud ise piirkonna väärtust hindavad. On piirkondi, mille elanikud ei tajugi, mis piirkonnas nad elavad (nt Asula tn).

Kindlasti on oluline hoida vaadet Toompeale ja vaateplatvormidelt alla – tänane vaade raudteerägastikule pole kiita, kõrgeid maju täis ehitamine oleks muidugi veel sobimatam.

Triin Talk: kogu Kotzebue piirkond on miljööalast väljas, kuna seal on väga kirju piirkond. On mõningaid madalaid vanu maju, aga palju ka stalinkasid ja juba vanal eesti ajal ehitatud 6k maja, Lembitu kino. Praegu olemasolevate planeeringute järgi on oodata siin suuri muutusi, kogu kvartal ehitatakse ilmselt täis 5-6korruselisi maju.

Jaan Sotter: Kas võtta miljööalad ka muinsuskaite alla?

Riin Alatalu: Ideoloogia sama, seadused on erinevad.

Triin Talk: pigem mitte, vaevalt jõutakse kontrollida, mis toimub majade välisilmega, hoonete sisemisi muutusi pole mõtet reguleerida, väga palju paberimajandust.

Olev Ostra: Vanalinnas ei tule ju kellelgi mõtet plastaknaid ette panna. Peaks koolitama elanikke oma elupiirkonna väärtust teadma ja hindama.

Riin: tõsine probleem on see, et ühe maja elanikud ei taha omavahel suhelda, igaüks paneb ette erinevad aknad ja koostööd ei tehta. Hulgi võiks ühesuguseid aknaid ju odavamaltki saada.

Arp Müller: miks mitte kaardid ära trükkida ja elanikele postitada, või linnaosalehes sellest kirjutada?

Riin: Põhja-Tallinna üldplaneeringu kaardid on veel muutuvad ja pole mõtet poolikut versiooni liialt levitada. Aga kui need päris valmis saavad, siis kindlasti tuleb seda teha.

Juho Kalberg: miljööalasiid ümbritsevad alad – kuidas neid kaitsta? See, mida väärtustatakse, seda võiks ju paljundada.

Toomas Paaver: omavalitsus on see, kes saab ja peab initsiatiivi üles näitama. Selleks peab muidugi omavalitsusel ka raha olema, muuhulgas arenduste kvaliteedi tõstmiseks, nt arhitektuurivõistluste korraldamiseks.

Kaarel Kalvik: kuidas on täisehitamise survega – on see suur ja kas väheneb?

Riin: surve on vähenemas, arendajad helistavad ja täpsustavad nõudeid konkreetsete kruntide kohta. Reeglina võetakse maksimumi.

Proua: Miks ei kontrollita ega trahvita rikkujaid, nt plastakende paigaldajaid?

Riin: Kui tabate teolt, helistage MUPOsse ja ametnikud tulevad kohale ning siis on suurem tõenäosus tagasi pöörata. Seadusandluses on alles paar aastat tagasi jõutud selle muudatuseni, et miljööaladel akende ja uste vahetamine tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada.

Triin: hea põhjus tagasi normaalseks vahetada – hoone terviklik rekonstrueerimine. Kui millalgi vahepeal on pandud erinevaid aknaid, siis rekonstrueerimisprojektis nõutakse alati ühtlustamist ja see tuleb ka teostada. Tihti takistab hoone tervikuna korda tegemist segadused omandiküsimustes.

Jaan Sotter: tuleb teavitada läbi linnaosade ajalehtede.

Juho: trahvihirm on mõjus, kasvatada tuleb nii elanikke kui ka ametnikke.

Meesterahvas Kopli tänavalt, kavandatavalt Kopli-Niidi miljööalalt: Kui minu maja on ikka täitsa läbi mädanenud, aga miljööväärtuslikuks määratud, siis mis sellest saab?

Triin: Siis tuleb teha ehitustehniline ekspertiis, teha selgeks kas ja mis osas on hoonet võimalik säilitada. Kui hoone on ikka väga suures osas kahjustunud, tuleb paratamatult konstruktsioone vahetada. Lammutada ja detailplaneeringuga uut maja kavandama hakata ei ole mõistlik rahaliselt. Kindlasti on otstarbekam

vormistada rekonstrueerimisprojekt – rekonstrueerimine võib sellisel juhul olla väga ulatuslik, saab teha juurdeehitusi, sisemisi plaanimuudatusi. Välisilme peab säilima.

Kaarel: kui piirkonna täisehitamisele on suur surve, siis võibolla oleks mõistlikum lubatud piirid allapoole tuua?

Riin: näitajaid, millega tuleb arvestada on päris palju, s.h. täisehitus, haljastuse osakaal, kõrgus jne. Kvartalikaupa on näitajad ka erinevad, kohati ongi juba ajalooliselt üsna tihe, kaks korterelamut ja lisaks abihooned krundil.

Toomas Paaver: parem anda vahemikud ning viia läbi arhitektuurivõistlused. Viimane aitab tõsta ka uusarhitektuuri kvaliteeti.

Alari: Kuidas nüüd viimasel ajal on suhtumine miljööalade hoonete soojustamisesse?

Triin: Oleneb objektist: kui majal ei ole enam algset fassaadiviimistlust säilinud ja niikuinii tehakse üleni uus laudis, siis võib väljastpoolt soojustamist kaaluda. Aga alati tuleb säilitada sokli ja räästa iseloomulik eenduvus seinast, aknad tuleb väljapoole tõsta et ei tekiks suured aknapõsed. Üldiselt see ei tasu end ära, lisakulud on suured ja suurimad soojakaod on tegelikult läbi (halvasti paigaldatud) akende, soojustamata põrand ja katuse, mitte välisseinte. Kui vana laudis kannatab restaureerimist, on igatahes mõistlik see alles jätta ja seda ka enamasti tehakse. Kui laudist vahetatakse, saab palgivahed tihendada ja panna tuuletõkke, siis ei pea aknaid hakkama väljapoole viima. Igatahes on soojustamine töö, milleks tuleb koostada ehitusprojekt, seda ei saa ise niisama ära teha.