

# TELLISKIVI SELTSI PLANEERIJATE RÜHMA ümarlaud

## 18.05.2011

Teemad:

- Seewaldi detailplaneeringu ettepanekut tutvustavad Rasmus Tamme ja Liis Bormeister OÜ ARS Projektist, eelnevalt on saadetud listi tutvumiseks ettekande materjalid;
- Suur-Patarei 27/Vana-Kalamaja 48 detailplaneeringu eskiisi arutelu, eelnevalt on saadetud listi tutvumiseks Indrek Saarepera ja Jaan Tiidemannini koostatud analüüs planeeringu lahendusele;
- muud jooksvad küsimused.

Osalejad: Indrek Saarepera, Toomas Paaver, Reio Avaste, Kristel Ratassepp (protokollija), Kaarel Kalvik (moderaator), Triin Talk, Liis Bormeister, Rasmus Tamme, Katrin Stöör.

### ***Rasmus Tamme ja Liis Bormeister OÜ ARS Projektist tutvustasid Seewaldi detailplaneeringu ettepanekut (arenguvisioone).***

Seewaldi detailplaneeringule toimus kutsutud arhitektuurikonkurss, mille võitis OÜ Lokomotiiv. Nemat jätkasid ka detailplaneeringuga. Kuni vastu tulid raskused. Näiteks pärast dendroloogilise hinnangu tellimist selgus, et alal on väga väärtuslikku haljastust, mida tuleks kindlasti säilitada, seega konkursil sinna planeeritud majad enam oma asukohta ei sobinud. Lisaks leidis Anne Vahtra, et sinna sobiks pigem ühepereelamud, mitte korterid. Ametkondades leiti ka, et vaja oleks konkreetsemat tänavastruktuuri, et hooned paikneksid tänava ääres, mitte alal laiali. Parkimist taheti tõsta maapinnast kõrgemale, sest pinnas on alal liigniiske ning maa alla ehitamine läheb kalliks. Planeeringulahendus hakkas kiiva kiskuma, vastavalt erinevate ametnike märkustele tehti lahendust ringi ning lõpuks oli tulemus hoopis teine, kui arhitektuurikonkursi võidutöö. Mingis staadiumis leidis Põhja-Tallinna Linnaosavalitsus, et neile pakutud lahendus ei meeldi. Peamiseks tüliõunaks oli siiski hoonestustihedus. Linnaosavalitsuses arvati ka, et tuleb teha rohkem koostööd erinevate osapoolte vahel.

Seetõttu kutsuti juurde ARS Projekt, nõuga aitas ka Ike Volkov. ARS Projekt tegi põhjaliku analüüsi. Kaaluti võimalikke tegevusi, ala avatust, potentsiaalseid elanikke, võrreldi ala linna teiste elamupiirkondadega. Jõuti järeldusele, et ala iseloomustavateks tegevusteks võiks olla lisaks elamisele, kultuur, tervis, sport ja lemmikloomasõbralikkus. ARS Projekt leidis, et ala on niivõrd hea asukohaga, et sinna kolivad inimesed oleksid valmis maksma hea elukeskkonna eest pisut rohkem ning seega saaks vähendada brutopindasid, viia parkimine maa alla ja suurendada haljastatud pinda. Vastava analüüsile pakkusid nad välja omapoolse visiooni, mis järgib ka arhitektuurikonkursi võidutöö põhimõtteid. Detailplaneeringu koostab edaspidi Lokomotiiv sellele analüüsile ja visioonile tuginedes.

Üheks oluliseks probleemiks detailplaneeringu koostamise juures on PERHi ärakolimise küsimus. Kord otsustavad nad ära kolida, kord jääda. Haigla hooned igatahes peavad säilima, sest on muinsuskaitse all. Jäävad ilmselt sotsiaal- või äri funktsiooniga.

Üldiselt on ala esitatud ettepaneku kohaselt hetkel jaotatud eri kasutusega aladeks: läänepool paiknevad elamud, idapool ärihooned ning lõunaosas samuti erinevad ärihooned, võimalikud sotsiaalsed kõrvaltegevused on kavandatud igale alale lisaks.

T. Paaver arvas, et ei ole mõtet sihtotstarvetest rääkida, see piirab liiga palju. I. Saarepera arvas, et ikka peaks olema selge, kas haiglad jäävad (kinnised territooriumid), ja kui ei jää, siis mis sinna asemele tuleb, kas äri või midagi muud. Kõik arvavad, et Paldiski maantee äärsed hooned (eelkõige endised haiglahooned) hakkaksid äripindade, kohvikutena tööle küll.

Kavandatav hoonestus paikneb gruppides, mis on maa-aluse parklaga ühendatud. Gruppide sisene paigutus on hoonetel veel lahtine, kaalutud on mitmeid variante. Oluliseks peetakse rõdude-terrasside olemasolu, rõdudega püütakse hooned liigendada nii, et valgustingimused rõdude alustes korterites oleks siiski head. Muinsuskaitse aluste hoonete vahele uut hoonestust ei kavandata. Ümarlaud oli nõus väljapakutud lahendusega, rõdud ja terrassid muudavad elamupiirkonna meeldivamaks.

ARS Projekti planeeringulahendus ei sõltu Hipodroomi omast, kuid nad on arvestanud, et kui Hipodroomi ala täis ehitatakse, siis kasutusintensiivsus tõuseb mitte ainult Merimetsa metsades, vaid ka nende alal paiknevatele rohealadele. Hipodroomi DP-ga polevat piisavalt haljasaladid ette nähtud. Neile isegi meeldiks, kui nende rohelasid hakatakse naaberlade poolt kasutama.

ARS Projekt nägi ette teemaaks 50 m laiuse koridori (Tallinna rohealade teemaplaneeringus on rohekoridori laiuseks ka 50 m). Kuna nad tõmbasid ehitusjoone tee teljest 25 m kummalegi poole, siis tekib probleem juba vastuvõetud Hipodroomi planeeringuga, neil nimelt pole hoonestus tee teljest 25 m kaugusel, vaid lähemal. Ala pikisuunas läbiv olemasolev allee koos jalgteega säiliks, see kavandatakse planeeringut illustreeriva materjali kohaselt meeldivaks ja rahvarohkeks kergliiklusalaks. Parkimine lahendatakse majade ja sisehoovide all, täielikult maa-all paiknevate parklatega, hoovi pinda ei tõsteta. Planeerijate rühmale lai liikluskoridor meeldis, samuti see, et hoovide pinda ei tõsteta.

Lisaks arutati ala kruntimise probleemi, millega ei ole ARS Projekt veel tegelenud. Kas teha suured krundid, kuhu liidetakse ka rohealad, või väiksemad krundid ja rohealadest moodustatakse eraldi krundid. Kuna eeldatavalt hakkavad ka mujalt tulevad inimesed rohealad kasutama, siis ei ole ilmselt kohalikel elanikel huvi teiste jaoks rohealadid hooldada.

Kuigi neil on alles tegemist detailplaneeringu visiooniga, mitteametliku eskiisiga, käidi seda linnas pidevalt tutvustamas. Juba arutati ka Martti Preemiga (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti osakonnajuhataja) selliseid piasasju nagu terrasside-rõdude paiknemine ja hoonete asetust grupis.

Kokkuvõtteks võib öelda, et praegusel kujul esitatud visiooniga olid kohal olnud Telliskivi planeerijate rühma liikmed rahul. Mõningane kartus on siiski, et detailplaneeringu staadiumis võib see jälle tundmatuseni muutuda. Rahul oldi ka sellega, et ARS Projekt tahtis omal algatusel tööd tutvustama tulla ja oli avatud koostööle. Rõhutati ka piirkonna ühe teise arendaja (Hipodroomi detailplaneering) tahtmatust piirkonna huvigruppidega läbi rääkida.

## ***Suur-Patarei 27/Vana-Kalamaja 48 detailplaneeringu arutelu***

Planeerijate rühm vaatas koos detailplaneeringu joonise üle. Saarepera tutvustas lühidalt ka antud planeeringu probleemsemaid kohti. Peamiseks probleemiks on hoonestuse liiga suur kõrgus, suur hoonestustihedus, samuti ei vasta kavandatud korruselisus hoone kõrgusele (3-korruselise hoone kõrgus on 12 m), lisaks hämamine maa-aluse korrusega mis on sisuliselt maapealne, kuna on üle 2 m ulatuses maapinnal. Nõustuti suures osas koostatud analüüsiga, kuid sooviti lisada mõningad punktid: suurendada ärifunktsiooni, lisada hoovimaja kavandamise võimalus, et sellega kompenseerida kõrguse vähendamisel kaotatud bruto, arhitektuurivõistluse nõue, esitada makett avalikustamiseks. Kuna järgneval päeval (19. mai) on linnavalitsuses arutelu antud planeeringu kohta, kuhu on kutsutud ka Telliskivi seltsi esindaja, siis otsustati arutelul esitada koostatud seisukoht koos sellega nõus olevate planeerijate rühma liikmete nimedega ning saata sellekohane meil ka koosolekul mitteosalenud rühma liikmetele.

## ***Jooksvad küsimused***

3. mai foorumil räägitust meenutati Balti jaama ümbruse planeerimist. Arhitektide Liidust tuli signaal, et nad võivad ulatada abikäe arhitektuurikonkurssi tingimuste koostamisel. Villem Tomiste tahab organiseerida noorte arhitektide võistlust. Ümarlaud tahaks kindlasti näha planeerimisameti lähtetingimusi. Kui seal on kirjas, et tuleb teha kohalike huvigruppide ja Arhitektide Liiduga koostööd, siis kas see tähendab seda, et esitatakse mingi paber kooskõlastamiseks ja kui ei kooskõlastata, siis saab ikka öelda, et koostööd on tehtud. Ühesõnaga peaks Balti jaama teemaga aktiivselt edasi tegelema.

Arutati pühapäeval 22. mail toimuva linnamängu teemat. Osalema on kutsutud ametnikke, poliitikuid ja teisi tähtsaid tegelasi, kuid arhitekte on vähevõitu.

Kiirelt räägiti Soo tänava ja Vana-Kalamaja nurgapealse krundi detailplaneeringust. Planeeringu koostamist alustas linn, kuid nüüd on kinnistul uus omanik, kes on esitanud ka rekonstrueerimisprojekti (vist ka juurdeehituse) Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks. Projektiga edasi minna nad siiski ei saa, sest detailplaneering on veel menetluses (planeering on vastuvõetud). Detailplaneering näeb ette selle sama hoone lammutamise ja uue ehitamise. Planeeringu lahendusega oldi üldjoontes nõus, samuti meeldis idee rekonstrueerimisest. Keegi ei saanud hästi aru, mida omanik siis täpsemalt teha tahab oma krundiga, kas hoonet lammutada või rekonstrueerida. Planeeringulahenduselt läks jutt edasi hoopis Soo tänava kergliiklusele sõbralikumaks muutmisele. Vajadus oleks ülekäiguraja järele ka teisele poole ristmiku, planeeritava krundi ette, eriti kui detailplaneeringuga ettenähtud hoone valmis ehitatakse. Fantasieeriti võimaluste üle Soo tänavat kitsendada tee äärse parkimisega, sest Saarepera sõnul ei ole Soo tänaval parkimine keelatud. Üheskoos leiti, et võiks korraldada suurema aktsiooni Soo tänaval, näiteks parkida tänava äärde kärusid, puid või papist autosid, et muuta Soo tänav üherealiseks ja rahustada liiklust.

Otsustati, et järgmise koosoleku aega ja teemasid kokku ei lepita, vaid koosolek tehakse vajaduse tekkides.