

TALLINNA MEREÄÄRSE KESKLINNA VISIOONI heakskiitmise ja elluviimise otsuse ettepanek

22.03.2017

Käesolev tekst on koostatud ettepanekuna Tallinna linnale, et võtta see aluseks mereäärse ala tuleviku kavandamisel, visiooni heakskiitmisel ja järgmiste tegevuste kavandamisel. Tallinna mereäärse kesklinna visiooni (lühidalt Mereääre visiooni) oluliseks osaks on visiooni kaart, ruumi jaotumise graafiline analüüs, tänavakoridoride tüüpide põhilahendused ning 2016. aasta linnafoorumi tööd ja järeldused. Käesoleva teksti on koostanud Toomas Paaver, paralleelselt Mereääre visiooni koostamisega ja koostöös teiste mereääre linnafoorumil osalenutega, novembrist 2016 märtsini 2017.

1.

Visiooni eesmärgid ja ulatus

1.1 Tallinna mereäärse kesklinna visiooni eesmärgiks on luua ruumilised alused mereäärse ala areguks lähemate aastakümnete jooksul. Visioon käsitleb Tallinna mereäärena visiooni graafilises osas kujutatud maa-ala ja selle ümbrust sellises ulatuses, mis on vajalik olemasoleva linna sidumiseks mereäärega.

1.2 Visiooni aluseks ja oluliseks põhjuseks on varasemate aastakümnetega kujunenud olukord, kus mereäärse ala maatükid on erastatud või võõrandatud suurte üksustena, mida ei seo avalik tänavavõrgustik. Samuti pole tänavaruumi terviklikku võrgustikku kavandatud planeeringutega. See olukord ei vasta linna, arendajate ega linnakodanike ootustele, põhjustades äärelinliku ruumilise arengu ning pärssides kvaliteetse kesklinliku ruumi kujunemist. Et luua alused mereäärse kesklinna avaliku ruumi struktuurile, peab linn võtma ohjad enda kätte.

1.3 Visioon on mõeldud rakendamiseks üheaegselt kaugema ja lähema tuleviku kavandamisel. Mereäärse ala avanemine, arenemine, aktiveerimine ja sidumine peab olema pidev ja samm-sammuline, nii et visiooni eesmärgid on ruumis võimalikult hästi täidetud kogu visiooni elluviimise perioodil.

1.4 Linn võtab eesmärgi luua mereäärsele alale kesklinlik ja tulevikusuundumisi silmas pidav, 21. sajandile omane elu-, äri- ja ajaveetmiskeskond, mis koosneb eri-ilmelistest, mitmekülgse kasutusega ja omavahel mugavalt seotud kohtadest. Kogu mereäärse ala ruumis peab välja kujunema siduv, tunnetatavalt jätkuv ja kogu arendusperioodil toimiv avalik ruumiline võrgustik, mis seob vaheldusrikkad ja inimsõbralikud teekonnad kõigi hoonete ja sihtpunktide, olemasoleva linna ja mere vahel ning piki mereäärt kulgemiseks.

1.5 Linn võtab mereäärsel alal eesmärgiks tõsta esile just Tallinnale omaseid ruumilisi elemente ja eripärasid, mis loovad Tallinna mereäärele eripära võrreldes teiste maailma merelinnadega, pidades seejuures silmas nii olemasolevate ruumiliste eripärade rõhutamist kui ka uute loomist.

1.6 Linn võtab eesmärgi, et mereäärsel alal kujunev ruum nii lähemas kui kaugemas tulevikus peab mõjuma üheaegselt suurlinlikult ja looduslähedaselt, soosides säästvaid liikumisviise ning vältides autostumist ja äärelinnalikke arenguid.

2. Mereääre arengu ruumilised põhimõtted

2.1 Mereäärsele alale kesklinnaaliku ruumi loomise ja selle pikaajalise arengu peamiseks aluseks on avaliku ruumi põhistruktuuri ehk avalike tänavaruumide tervikliku võrgustiku planeerimine, avamine, aktiveerimine ja linnale omandamine, seejärel püsiva arengu, korrashoiu ja avaliku elu tagamine tänavaruumi võrgustikus. Mereäärsele alal moodustab üldpõhimõttena:

- avalik tänavaruum ja ühiskondlike objektide ruum 50% alast
- hoonestatavad kvartalid ja suletud sadama-ala 50% maa-alast.

2.2 Avalike tänavaruumide võrgustik on hoonetega seotud avalik ruum mitte liikluskoridor ega parkimisala. Tänavaruumidesse kavandatakse katkematud, mugavad ja tervikuna tunnetatavad teekonnad linnast mereni, mere äärest linna ning merega paralleelseks kulgemiseks.

2.3 Tänavaruumide vahekaugus on keskmiselt 100 meetrit, tänavaruumi laius üldpõhimõttena keskmiselt 30 meetrit. Iga kolmas tänavaruum on keskmisest laiem, pargilik haljastatud ruum ning võimaldab ühistranspordi liikumist. Avaliku ruumi mitmekesise peenstruktuuri loomise eesmärgil saab kavandada osa tänavaruumi keskmisest kitsamana või muutliku laiusega, jättes kvartalite ja avaliku ruumi proportsiooni samaks ehk kavandades samas suurusel muid avalikke ruume (nt puhkeala, park või väljak).

2.4 Tänavaruumina käsitletakse muuhulgas piki rannajoont või selle lähedal kulgevat promenaadi, mis on tervikuna tunnetatav ning jalakäijale ja jalgratturile mugavalt kasutatav. Promenaadi avamisega tuleb alustada koheselt, teostades selle sõltuvalt olukorrast näiteks ajutisena või odaval viisil. Mugav jätkuv liikumine piki mereäärt peab olema katkematu kogu arendusperioodi jooksul.

2.5 Tänavaruumi lahendused, sealhulgas ristmikud ja sissepääsud tänavalt parklatesse eelistavad alati jalakäijate ja jalgratturite mugavat liikumist igas suunas. Tänavaruumid võimaldavad üldjuhul sõidukite liikumist ja peatumist iga ukse lähedal, kuid mugava ja turvalise elu loomiseks on liiklus igal tänaval rahustatud selliselt, et tänavate ruumilised lahendused ei võimalda kiiruse kasvamist üle 30 km/h, erandina läbival tänaval 40 km/h. Jalakäija saab sõiduteed ületada igal loomulikul teekonnal mugavalt ja otsesuunaliselt, liikumist katkestavad lõigud ei ületa 100m. Mereäärse ala ruumis soodustatakse igakülgset kohalejõudmise võimalusi jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga, vältides suuremahuliste parklate rajamist. Teekonna pikkus igast kasutatavast kohast, kodust või töökohast mereäärsele alal kuni lähima ühistranspordipeatuseni ei ületa üldjuhul 250 meetrit.

2.6 Tänavaruumi ja hoonestuse piiril moodustub aktiivne mitmekesine tänavafraat. Hooned ja nende ukse, aknad, rõdud, terrassid suhtlevad aktiivselt tänavaruumiga. Kasutatakse lahendusi, mis kaitsevad inimest negatiivsete ilmastikumõjude eest (ööpäevaringselt avatud välisruumis). Soodustatakse vaheruumide (terrassid jms.) kujunemist hoone ja tänavapiiril. Üldjuhul sisaldub tänavaruumis haljastus.

2.7 Kogu tänavavõrgustik koos haljasaladega moodustab jalakäijatele, jalgratturile ja sõiduautole liikumiseks sidusa, mugava ja turvalise süsteemi, mis on ka sihtmärgiks ja ajaveetmiskohaks. Avalikus ruumis leidub sidusaid liikumisteid erinevas tempos kulgejatele, istumiskohti, laste mängukohti ja vaiksemaid nurgakesi, lahendused peavad silmas erinevas vanuses ja erinevate vajadustega inimesi.

2.8 Mereäärse ala ruumis leiduvad elanikele vajalikud igapäevaselt vajalikud teenused, puhkeotstarbeline ja pargilik ruum ning selleks vajalikud ühiskondlikud sise- ja välisruumid kodudest mugava jalgsikäigu kaugusel.

2.9 Rannajoone ümbruse ruum on avalik, mitmekesine ja inimsõbralik. Kesklinna külje all leidub varieeruvalt sadamaid väikestele ja suurtele veesõidukitele ning laugeid randu ajaveetmiseks ja suplemiseks. Rannajoone põhilahendused tulenevad eelkõige olemasolevatest meresügavustest.

- 2.10 Mere täitmisest tekkinud maal, kus maapinna kõrgusmärk on väiksem kui 1,5m, kavandatakse aktiivseks ja läbivaks linnaruumilahenduste elemendiks vesi (ajutised üleujutusosalad, kanalid tänavaruumis), tuues merd tunnetuslikult tagasi linna.
- 2.11 Mereäärsel alal soositakse sotsiaalselt mitmekesise elukeskkonna kujunemist, kus elavad segiläbi erineva jõukusega ja erineva vanusega elanikkonnakihid.
- 2.12 Mereäärsel alal soositakse ärikeskkonna mitmekesist arengut, kus väiksemad ja suuremad äripinnad suhtlevad otse avaliku tänavaruumiga.
- 2.13 Mereäärsel alal soositakse suurarenduste kõrval väikesemahulisi ruumilisi sekkumisi, eksperimenteerimist ja spontaanseid tegevusi, mis loob alused kogu ajaskaalal toimuvaks arenguks ja üha mitmekesisema ruumi kujunemiseks. Soositakse mereäärset elu ja tegevusi ning seda toetavaid rajatisi (saunad, suplemiskohad, ajutised kohvikud, pikniku- ja lõkkekohad, väikese veesõiduki vettelaskmise kohad, ürituste kohad jm.)
- 2.14 Tallinna vanalinn koos bastionivööndiga peab mereäärsest alast tunnetatavalt ruumis eristuma, samas tuleb bastionivöönd siduda mugava liikumise ja visuaalsete seoste abil mereäärrega selliselt, et inimese liikumine linna ja mere vahel toimub mugavalt ja kergesti tunnetatavalt. Vanalinna ümbritsev bastionivöönd ühendatakse merega mugavate ja kergelt tunnetatavate liikumisteedega kõigist olulistest punktidest. Bastionivööndit piiritlev glassiipuiestee seotakse kokku, piki puiesteed luuakse jalgsi ja jalgrattaga liikumise tee. Iga tänava ja ristmiku ületamine nii piki- kui ristisuunas mõjub jalakäijale nagu jätkuv katkematu teekond.
- 2.15 Tallinna Vanasadam on linna identiteedi oluline osa, selle arenduste lahendused (sh suletud alad ja transpordirajatised) seostatakse nõtkelt loodava linnaruumiga, otsides selleks mittestandardseid lahendusi, vältides tarasid ja vaadete risustamist.
- 2.16 Tallinna Ülikooli kompleks seotakse tunnetatavalt merega ja ülikoolist mere poole kujuneva asumiga. Koos ülikooliasumiga ühendatakse mugavalt meri ja Kadrioru.
- 2.17 Ruumis rõhutatakse Patarei ja Lennusadama suuri ajaloolisi hooneid, mille vahetusse ümbrusse ei lisata suuri hooneid ega parklaid, olemasolevate hoonete vaheline välisruum kavandatakse aktiivseks alaks, mis ühendab mugavalt mere ja Kalamaja.
- 2.18 Linnahalli rõhutatakse kui linna ja merd siduvat sümbolobjekti, võimaldades mugavat liikumist üle ja ümber selle, tagades suurele inimhulgale hajumisruumi ning mugavad liikumisteed kõigisse suundadesse lähiümbruses.

3.

Visiooni elluviimise põhimõtted

3.1 Linn alustab uue üldplaneeringu koostamist mereäärse ala kohta, eesmärgiga luua selgem ja kõigi huvitatud pooltega läbi arutatud alus mereäärse visiooni elluviimiseks (vt p 4). Mereäärse visioon on üldplaneeringu aluseks.

3.2 Tänavaruumide võrgustiku avamise, ühendamise ja aktiveerimisega, samuti selleks tegevus- ja kaasamiskava koostamisega, asub linn tööle koheselt, enne planeeringute ja ehitusprojektide koostamist. Linn reserveerib tulevaste tänavaruumide ja ühiskondlike objektide maa-alad, otsib võimalust nende lahtikruntimiseks hoonestatavatest kvartalitest ning omandamiseks.

3.3 Edaspidi lähtub linn iga planeeringu ja ehitusprojekti ruumilise lahenduse koostamisel ja menetlemisel mereäärsel alal alati põhimõttest, et nende lahendus peab olema kooskõlas visiooniga või täpsustama selle lahendust selliselt, et mereäärse ruumi areng tervikuna vastab visiooniga võrreldes veelgi paremini mereäärse visiooni eesmärkidele ja ruumilistele põhimõtetele.

3.4 Edasiste jooksvate otsuste tegemisel mereäärsel alal, eriti tänavaruumide maa omandamise eesmärgil, et tagada visiooni elluviimine ja linnaruumi pikaajaline visioonikohane funktsioneerimine, lähtub linn järgmistest põhimõtetest:

- Linn viib menetletavad üldplaneeringud visiooniga kooskõlla, algatab kehtivate üldplaneeringute muutmise vastavalt visioonile ning lähtub visioonist uute üldplaneeringute, arengukavade ja muude arengudokumentide koostamisel.
- Detailplaneeringutes krunditakse tänavaruumid lahti, üldjuhul omandatakse enne kehtestamist ning kajastatakse põhimõtted linnalike hoonete projekteerimiseks, eelkõige hoone ja külgneva tänavaruumi koostoimiseks.
- Vajadusel peatatakse menetletavate detailplaneeringute ja ehitusprojektide (sh teede jm. rajatiste ehitusprojektide) menetlus, et viia lahendus ja kokkulepped mereäärse visiooniga kooskõlla.
- Kehtivate detailplaneeringute maa-aladel sõlmitakse visiooni elluviimiseks vajalikud lepingud projekteerimistingimuste või ehituslubade menetluse käigus või algatakse uus detailplaneering. Linn ei väljasta ehituslubasid, mis pole kooskõlas visiooniga.
- Mereäärse ala ja sellega külgnevas olemasolevas linnakeskkonnas otsib linn koostöös omanikega lahendust visiooni elluviimiseks vajalike tänavakoridoride ja läbipääsude avamiseks ning muude visiooni põhimõtete rakendamiseks.

3.5 Tänavate, ristmike, sadamate ja muude välisruumide ning hoonete projekteerimisel ja detailplaneeringute koostamisel pöörab linn tellijana olulist tähelepanu arhitektuuriosale ning korraldab vastavate teenuste hanked lähtudes kvaliteedi tagamise ja lahenduste läbikaalumise eesmärgist. Linn tagab samade eesmärkide arvestamise ka kõigil juhtudel, kus linn ei ole tellija. Üldjuhul lähtutakse põhimõttest et hoone projekteeritakse üheskoos külgnevate tänavate ja avalike ruumidega. Detailplaneeringute koostamist tellib ja rahastab linn ise, lähtudes Mereäärse visioonist ja üldistest huvidest.

3.6 Linn kavandab selliste olemasolevate tänavate ja ristmike ümberehituse, mille lahendus eelistab läbivaid liiklusvoogusid kvaliteetsele avalikule ruumile või mis katkestavad jalakäijate ja kergliikluse mugavaid teekondi avalikus ruumis. Linn muudab parkimismäärusi selliselt, et arenduste kavandamisel ei kavandataks parkimiseks rohkem ruumi kui hädatarvilik. Linn arendab ühistranspordi liinivõrku võimalikult varakult selliseks, et ühistransport on mugavalt kättesaadav mereäärse ala igast osast.

3.7 Iga arenduse kavandamisel mõeldakse selle ümbrusele ja kogu mereääre samm-sammulisele arengule, sealhulgas väljaarendamata linnaruumi osade kvaliteedile ja nende kasutamisele visiooni elluviimise perioodil. Linn väärtustab mereäärse alal kodanikuaktiivsuse toel tekkivaid arenguid, eripäraseid kohti ja linnaruumi spontaanset kasutamist, samuti toetab bürokraatiavaba eksperimenteerimist ja algatab ise linnaruumi rikastamist lihtsal ja odaval teel elluviidavate lahendustega. Kui selliste arengute tulemusel väljakujunevad ajutise iseloomuga ruumiosad omandavad linnaelu rikastava kvaliteedi, siis mõtestatakse need eelistatult püsivaks ning integreeritakse mitmekesisuse ja ökonoomsuse eesmärgil arendusplaanidesse.

3.8 Linn jälgib visiooni elluviimist ja tegelikke arenguid pidevalt ning arendab visiooni sellest tulenevalt edasi. Mereäärse ala kohta koostatakse arengut visualiseeriv ajas arenev ruumiline mudel.

3.9 Linn töötab läbi jätkusuutlikud ning igale arendajale kehtivad põhimõtted investeringute jaotumise kohta avaliku ja erasektori vahel, samuti sotsiaalse mitmekesisuse suunamise, eri ühiskonnagruppide arvestamise ja teenuste paljususe suurendamise kohta

3.10 Mereääre visiooni elluviimise koordineerimiseks, vahekasutuste algatamiseks ja teostamiseks, üldplaneeringu koostamiseks, põhimõtete hoidmiseks ning visiooni elluviimise jälgimiseks ja edasiarendamiseks käivitab linn püsivalt töötava ja tasustatud loomingulise meeskonna, mille koosseisus leiduvad nii arhitektid kui ka koostööd ja jooksvat ruumikasutust koordineerivad asjatundjad ning erinevate valdkondade eksperdid. Meeskonnal on muuhulgas volitus teha mereäärset ala puudutavaid ettepanekuid linna eelarve ja arengudokumentide kohta ning anda hinnang iga planeeringu, ehitusprojekti, lähteülesande, lepingu ja muu asjassepuutuva dokumendi vastavuse kohta mereääre visioonile. Linn alustab menetlussüsteemide ümberkorraldamist selliseks, et mereääre arengut koordineeriv süsteem töötaks võimalikult ladiusalt ja bürokraatiavabalt.

4.

Põhimõtted üldplaneeringu koostamiseks

4.1 Üldplaneeringuga määratakse ruumilised lahendused eelkõige kesklinnalikule avaliku ruumi struktuurile, sealhulgas vähemalt järgmistele elementidele:

- Tänavaruumide võrgustik koos laiustega
- Kergliikluse ja jalakäijate jätkuv liikumisvõrgustik, mis seob tänavaruumid ja haljasalad
- Ühistranspordi struktuur
- Vaatekoridorid linnast merele ja mere äärest linnale
- "Tallinna elemendid" ehk tavalinnast eristuvad olulised linnaehituslikud eeldused
- Oluliste ühiskondlike objektide maa-alad
- Rannajoone ja mereala osade eristamine, sealhulgas lauged rannad ja sadamad

4.2 Lisaks avaliku ruumi struktuurile antakse üldplaneeringuga ruumilised tingimused kvartalite arendamiseks, mis sisaldab vähemalt andmeid hoonestustiheduse, parkimismahu ja haljastuse proportsioonide kohta. Hoonestuse ja parkimise maksimaalsed mahud seotakse eelkõige nende eeldatava mõju ja koormusega avalikule ruumile.

4.3 Üldplaneeringu koostamisel peetakse üheaegselt silmas ruumilist struktuuri nii suures kui väikeses skaalas ning ajalist arengut nii pika- kui lühiajaliselt.

4.4 Üldplaneeringu koostamisel lähtutakse kvaliteetse linnaruumi näidetest mujal maailmas, Tallinna eripäradest, ekspertide kogemusest ja arhitektide ruumilisest tunnetusest, linnaelanike väärtushinnangutest ning teaduslikest töödest, koostatakse eelnevalt vajalikud alusuuringud.

4.5 Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasoleva elanikkonna soovidega. Üldplaneeringu koostamisel ei lähtuta kehtivatest planeeringutest selles osas, mis pole kooskõlas Mereääre visiooni põhimõtetega.

4.6 Üldplaneering koostatakse Mereääre visioonist lähtuvalt, maksimaalselt avatult, linna tugeval juhtimisel ja erineva valdkonna spetsialistide koostöös. Üldplaneeringu koostajate leidmiseks ei korraldata hinnal põhinevaid hankeid, teostajaid valitakse kvaliteedikriteeriumite põhjal või lähtutakse linnaruumi inimsõbralikust parandanud senistest töödest.

4.7 Üldplaneeringu koostamine peab olema lahutamatu ja tihedalt seotud nii Mereääre visiooni edasist elluviimist koordineeriva meeskonnaga kui ka Mereääre visiooni seniste koostajate ja koostamises osalenutega, et tagada tahtejõuline järjepidev töö visiooni teostumise suunas, rakendumine pärisruumis, visiooni loominguline edasiarenemine ja selle põhisisu pikaajaline püsivus, samuti et vältida üldplaneeringu kujunemist formaalseks dokumendiks.

4.8 Üldplaneeringu koostamise protsessi ajaline kestus ei peata visiooni rakendamist linna jooksvates toimingutes ega mereäärse ala kasutuselevõtus.