



# MAAKRI KVARTALI ARHITEKTUURIVÕISTLUS ESIMESE ETAPI TINGIMUSED

# **MAAKRI KVARTALI ARHITEKTUURIVÕISTLUSE** **ESIMESE ETAPI TINGIMUSED**

## **1. VÕISTLUSE KORRALDAMINE**

### **1.1 Võistluse korraldajad**

1.1.1 Eesti Arhitektide Liit (peakorraldaja)

1.1.2 Tallinna Linnaplaneerimise amet

1.1.3 Versio Kinnisvara OÜ (osaleb võistluse finantseerimisel, kuid ei osale žürii töös ja preemiate otsustamisel)

### **1.2 Võistluse eesmärk**

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on leida Maakri, Lennuki ja Kuke tänavate vahelise ala parim linnaehituslik eskiislahendus ja avalikku huvi väljendav materjal, mille alusel on linnal edaspidi võimalik võistlusosalal langetada järjepidevaid ja piisavalt kaalutletud otsuseid ning organiseerida tervikliku linnaruumi kujunemist.

### **1.3 Võistluse vorm ja aeg**

1.3.1 Arhitektuurivõistlus on kaheetapiline. Esimene etapp on anonüümne.

1.3.2 Esimene etapp on avalik. Teine etapp on kutsutud osalejatega, kes valitakse esimese etapi võistlustööde hulgast.

1.3.3 Võistlus algab **22.juunil 2006**.

1.3.4 Võistluse esimene etapp lõpeb **18.septembril 2006**.

1.3.5 Võistluse teise etapi ajakava ja tingimused täpsustakse pärast esimese etapi kohta otsuse tegemist. See kuulutatakse välja pärast selle finantseerimise tagamist, esialgselt ajakava kohaselt **november-detsember 2006**.

### **1.4 Osavõtuõigus**

1.4.1 Võistlusel osaleja või osalejate grupi juht peab olema Eesti Arhitektide Liidu liige või omama kutsekvalifikatsiooni Volitatud arhitekt V.

1.4.2 Võistlusest ei tohi osa võtta žürii esimees, sekretär, liikmed, varuliikmed, eksperdid ning samade isikute abikaasad, elukaaslased, lähisugulased ning omandiga seotud äripartnerid. Võistlusest ei tohi osa võtta võistlustingimuste koostajad (see keeld ei laiene võistlustingimuste koosseisus olevate lisamaterjalide koostajatele).

## 1.5 Võistluskeel

Võitluse keel on eesti keel.

## 1.6 Žürii

1.6.1 Võistlustööde hindamiseks on moodustatud žürii järgmises koosseisus.

Esimees:

**Igor Volkov** (Tallinna Linnaplaneerimise ameti juhataja)

Liikmed:

**Marek Jürgenson** (Keslinna linnaosa vanem)

**Ivika Maavere** (Tallinna LPA detailplaneeringute teenistuse keslinna osakonna juhataja)

**Tiit Trummal** (arhitekt, EAL)

**Toomas Paaver** (arhitekt, EAL)

**Andres Siim** (arhitekt, EAL)

**Panu Lehtovuori** (arhitekt, SAFA)

Varuliige:

**Martti Preem** (arhitekt, EAL/LPA)

Ekspertid:

**Boris Dubovik** (Tallinna Kultuuriväärtuste ameti muinsuskaitse osakonna juhataja)

1.6.2 Eesti Arhitektide Liit määrab enne žürii töö algust žürii sekretäri.

1.6.3 Otsustamisel omavad hääleõigust žürii esimees ja liikmed. Varuliikmel on hääleõigus vaid põhiliikme asendamise korral.

1.6.4 Žürii võib võistlustööde hindamisel kaasata täiendavaid eksperte, kui selleks tekib vajadus. Ekspertidel on õigus osa võtta žürii koosolekutest, kuid tal puudub otsustamisel hääleõigus.

## 1.7 Preemiad

1.7.1 Võistluse esimese etapi preemiafond on kokku 250 000 krooni. Esimeses etapis valitakse 5 paremat tööd, millest igaühe autoritele tasutakse preemiana 50000 krooni ning kutsutakse osalema teises etapis.

1.7.2 Teise etapi preemiafondiks kavandatakse eeldatavalt 450 000 krooni, kuid kuna esimese etapi väljakuulutamise hetkel ei ole tagatud teise etapi finantseerimine, jätavad korraldajad enesele õiguse enne teise etapi väljakuulutamist preemiafondi muuta või teise etapi väljakuulutamine edasi lükata kuni finantseerimise tagamiseni.

1.7.3 Kui võistlustingimustele vastavate tööde arv osutub võrdseks või väiksemaks kui kaheksa tööd, võib žürii otsustada preemiate osalise ärajätmise või ümberjagamise ning teise etappi kutsutavate arvu vähendamise.

1.7.4 Teise etappi kutsutute tasud ja preemiad makstakse välja hiljemalt ühe kuu jooksul pärast vastavat žürii otsust.

1.7.5 Preemiad maksab välja Eesti Arhitektide Liit.

1.7.6 Preemiad kuuluvad maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigi seadustele.

## 1.8 Lähtematerjalide loetelu

- 1.8.1 Väljavõtted võistlusega haarataval alal kehtestatud ja menetluses olevatest planeeringutest ja ehitusmäärustest.
- 1.8.2 Võistlusala geodeetiline alusplaan 1:500 (.dwg ja .dgn)
- 1.8.3 Võistlusega haaratava ala alusplaan 1:2000 (.dwg ja .dgn)
- 1.8.4 Võistlusala ja haaratava ala ortofoto (.tif)
- 1.8.5 Puittaimestiku haljastuslik hinnang
- 1.8.6 Ajaloolised linnaplaanid ja väljavõte kvartali ajalugu käsitlevatest magistritöödest.
- 1.8.7 Kultuuriväärtuste skeemid
- 1.8.8 Krundistruktuuri skeem
- 1.8.9 Fotod võistlusalast
- 1.8.10 Muud võistlusega seotud dokumendid

## 1.9 Võistlustöö vajalik maht esimeses etapis

### 1.9.1 vajalikud joonised:

- Situatsiooniskeem vähemalt planeeringuala ja haaratava ala kohta 1:2000;
- Võistlusala plaanid (soovitavalt erinevate tasapindade kaupa) planeeritava ja säilitatava hoonestuse, parkimise, autoliikluse, tänavate, jalgteede, haljastuse, kruntimise põhimõtete ja avalikku kasutusse kavandatavate alade ruumilise lahenduse kohta 1 : 500;
- Krundiplaan, kruntide eeldatava jagamise, liitmise, piiride muutmise kohta, eristades rangelt avaliku ruumi vajadusteks jäävad krundid 1:1000;
- Keerulisema mahulise lahenduse või mitmel tasapinnal kavandatava liiklusskeemi korral olulisemad lõiked kvartalist;
- Linna üldvaateid mõjutava kõrgusega hoonete kavandamisel tuleb materjali hulka lisada ka kaugvaateid illustreerivad pildid (vähemalt Toompea vaateplatvormidelt ja Tallinna lähelt avanevad vaated).

1.9.2 makett vabas mõõtkavas planeeritava ala mahulise lahenduse jm olulise informatsiooni ruumilise äranäitamisega. Arvestada ette, et teises etapis on nõutav makett 1:500.

### 1.9.3 seletuskiri ja vabas vormis selgitavad skeemid, mis peavad:

- selgitama, põhjendama ja kaalutlema linnaehituslikke seoseid ja võistlusalale pakutatavat ruumilist lahendust;
- üldistavalt kirjeldama avaliku ruumi lahendust ja avalike huvide mõtestamist;
- lühidalt välja tooma olulisemat printsiibid, mis on võistlustöö rakendamisel olemusliku tähtsusega;
- kirjeldama võistlustöö edasist rakendamist ja ettekujutust linna poolsest edasisest tegevusstrateegiast võistlustöö ruumilise lahenduse elluviimisel;
- sisaldama põhjendust Maakri 28 ja 30 detailplaneeringu arvestamise või arvestamata jätmise kohta;

- Sisaldama olulisi arvulisi näitajaid kvartali kohta, järgides kesklinna ehitusmääruse tingimuste tabeli struktuuri, mida võistleja võib vajaduse korral täiendada.

1.9.4 soovitavalt illustreerivad 3D vaated.

1.9.4 teises etapis esitatava töö koosseis täpsustatakse korraldajate poolt pärast esimese etapi tulemuste selgumist.

## **1.10 Võistlustöö vorm**

1.10.1 Võistlustöö graafiline materjal peab olema esitatud jäigal alusel vabas formaadis.

1.10.2 Jooniste kvaliteet peab olema trükikõlblik ja võimaldama korraldajatel demonstreerida võistlustöid avalikul näitusel.

1.10.3 Makett võib esimeses etapis olla vabas teostuses.

1.10.4 Seletuskiri tuleb esitada jooniste lisana trükitult, köidetult ja formaadis A4.

1.10.5 Võistlustööle lisada CD võistlustööga digitaalsel kujul eelistatult formaadis .pdf või .jpg.

## **1.11 Korraldaja vastutus**

Võistluse korraldaja vastutus piirdub ühe võistlustöö osas kadumise puhul kuni 10 000 krooni ning kahjustatud võistlustöö puhul töö parandamise kuludega.

## **2. VÕISTLUSE LÄBIVIIMINE**

### **2.1 Võistluse alustamine ja tingimuste väljastamine**

2.1.1 Võistlus algab **22. juunil 2006**.

2.1.2 Tingimusi saab alla laadida Eesti Arhitektide Liidu interneti kodulehelt aadressil <http://www.arhliit.ee/>.

2.1.3 Võistlustingimuste lisainfo ja võistlusperioodi jooksul selgunud täpsustused avaldatakse eelmainitud aadressil.

2.1.4 Juhul, kui võistlustingimusi soovitakse paber kandjal ja CD-l, väljastatakse need viiepäevase etteteatamise järel Eesti Arhitektide Liidus (Lai 31, Tallinn). Paber kandjal ja CD-l tingimused maksavad EAL liikmetele 100 krooni ja mitteliikmetele 500 krooni.

### **2.2 Küsimuste esitamine**

2.2.1 Võistlusest osavõtjad võivad esitada põhjendatud ja asjassepuutuvaid küsimusi võistlustingimuste täpsustamise kohta. Küsimused peavad olema vormistatud kirjalikult ja saadetud posti (Lai 31, Tallinn) või e-maili ([info@arhliit.ee](mailto:info@arhliit.ee)) teel Eesti Arhitektide Liitu hiljemalt **31. augustiks 2006**.

2.2.2 Vastused küsimustele avaldatakse Eesti Arhitektide Liidu kodulehel <http://www.arhliit.ee>.

## **2.3 Võistlustööde esitamine**

2.3.1 Esimese etapi võistlustööde esitamise tähtaeg on **18. september 2006.** kell 17:00.

2.3.2 Töö tuleb tuua või saata hiljemalt nimetatud ajaks posti või kulleri teel aadressil: Eesti Arhitektide Liit, Lai 31, Tallinn.

2.3.3 Töö füüsilisel üleandmisel kirjutab sekretär pakendile töö saabumise järjekorranumbri, kuupäeva ja kellaaja ning annab võistlustöö äratoojale samade märgetega kviitungi. Posti- või kullerteenuse teel saadetud tööd registreeritakse nende saabumisel analoogselt. Registreerimise, postitamise ja kullerteenuse kviitung on aluseks tööde tagastamisel.

2.3.4 Punktis 2.3.1 nimetatud tähtajast hiljem esitatud töid vastu ei võeta. Võistleja peab kindlustama ka posti või kulleri teel saadetud tööde laekumise Eesti Arhitektide Liitu hiljemalt punktis 2.3.1 nimetatud tähtajaks.

## **2.4 Anonüümsuse tagamine**

2.4.1 Võistlus on anonüümne ja märgusõnaline. Kõik üksikud joonised, makett, muud materjalid ja seletuskiri peavad olema varustatud märgusõnaga (embleem või numbrikombinatsioon ei ole lubatud).

2.4.2 Võistlustööde esitamise hetkel peavad kõik materjalid olema ühes kinnises, ilma väliste eraldusmärkideta pakendis pealkirjaga "Maakri kvartali arhitektuurivõistlus". Pakendisse tuleb lisada märgusõnaga varustatud kinnine ja läbipaistmatu ümbrik märkega "Nimekaart" peab sisaldama töö tegijate nimed, aadressid ja telefoninumbrid ning viite, kellele kuulub töö autoriõigus.

2.4.3 Võistlustööde vastuvõtja ei tohi olla žürii esimees, liige ega varuliige. Postiga või kulleriga saadetavate tööde puhul tuleb tööde vastuvõtjal tagada saatja anonüümsus.

## **2.5 Žürii töö ja võistlustööde hindamine**

2.5.1 Saabunud võistlustööd avatakse žürii esimesel istungil. Avamisel koostatakse tööde avamise protokoll, milles fikseeritakse esitatud tööde arv, saabumise järjekorranumbriile vastav märgusõna ning märgusõnale vastav töö koosseis. Avamise protokoll kuulub avalikustamisele.

2.5.2 Žürii otsustab, millised võistlustööd pääsevad hindamisele. Võistlustöö ei pääse hindamisele, kui:

- 1) võistlustöö esitaja poolt on rikutud anonüümsusenõuet.
- 2) võistlustöö on ilmselgelt võistlustingimustele mittevastav.
- 3) võistlustöö ei vasta žürii hinnangul ilmselgelt arhitekti kutseala nõuetele.

2.5.3 Iga žürii istungi kohta koostatakse tööprotokoll, mis ei kuulu avalikustamisele.

2.5.4 Žürii hindab töid vastavalt p 2.6 loetletud kriteeriumitele.

2.5.5 Žürii töö loetatakse lõpetatuks pärast teise etappi valitavate võistlustööde lihthäälteenamusega väljaselgitamist ja selle otsuse fikseerimist märgusõnaliselt lõpp-protokollis. Lõpp-protokoll kuulub avalikustamisele.

## **2.6 Hindamise kriteeriumid**

Žürii hindab võistlustöid vastavalt järgmistele kriteeriumitele:

2.6.1 Kvartali sisemise avaliku ruumi, liikumissuundade ja parkimissüsteemi lahenduse kvaliteet.

2.6.2 Kvartali ruumilise omapära arvestamine. Olemasolevate miljööväärtuste ja loodava linnaruumi vaheliste seoste mõtestatus.

2.6.3 Paindlikkus ja mugav rakendatavus edasises planeerimis- ja projekteerimisprotsessis.

2.6.4 Avalike ja erahuvide vaheline tasakaalustatus.

2.6.5 Ruumilise lahenduse innovatiivsus ja kontseptsiooni selgus.

## **2.7 Võistluse esimese etapi lõpetamine ja tulemuste avalikustamine**

Hiljemalt **31.oktoobril 2006** teatab žürii esimese etapi võitnud ja teise etappi kutsutud tööde märgusõnad Eesti Arhitektide Liidu kodulehel <http://www.arhliit.ee>. Võitjate avalikustamine toimub märgusõnadele vastavate ümbrike avamisega ja autorite avalikustamisega žürii avalikul istungil korraldajate poolt Tallinnas. Täpne aeg ja asukoht teatatakse koos võitnud tööde märgusõnadega.

## **3. VÕISTLUSELE JÄRGNEV TEGEVUS**

### **3.1 Võistlustööde kasutamine**

Eesti Arhitektide Liidule jääb auhinnatud tööde omandiõigus. Tööde autoritele jäävad autori isiklikud õigused, samuti varalised autoriõigused võistlustöö koosseisus esitatud joonistele jm. materjalile. Sealjuures annab autor Tallinna linnale tasuta üle loa võistlustöö või selle mõne osa kasutamiseks detailplaneeringu koostamisel ning selle elluviimisel. Kui Tallinna linn kasutab võistlusel auhinnatud töödes esitatud ideid, teavitatakse sellest autorit ning näidatakse ära tema nimi.

### **3.2 Teise etapi väljakuulutamise**

Pärast esimese etapi lõpetamist täpsustakse selle tulemust arvesse võttes võistluse teise etapi tingimused võistluse korraldajate poolt.

Eeldatavalt on teises etapis esimese etapiga võrreldes täiendavalt vajalik:

- planeeringueskiisi täpsustamine vastavalt žürii soovitudele.
- Kvartali maaomanike täpsemate soovide arvessevõtmine.

- kavandatavate hoonete avalikkusele suunatud funktsiooniga siseruumide üldistatud lahendus.
- krundi kaupa hoonestustingimuste väljatoomine.
- Töö visualiseerimine 1:500 maktina, mida on võimalik ühendada ümbritseva maa-alaga olemasoleval linnamaketil.

### 3.3 Auhindamata tööde tagastamine

Teise etapi mitte kutsutud ja hindamisest kõrvalejätud tööd saab tagasi pärast näitust registreerimise, postitamise või kullerteenuse kviitungi esitamisel Eesti Arhitektide Liitu. Korraldajatel on kohustus säilitada nimetatud tööd ja vastutada nende eest kuni **30. juuni 2007.a.**

### 3.4 Näitus

Võistlustöödest organiseeritakse avalik näitus. Võistluse korraldajad otsustavad pärast esimese etapi lõppemist, kas korraldada näitus kohe pärast esimest etappi või oodata näitusega kuni võistluse teise etapi lõppemiseni.

### 3.5 Edasine planeerimine

Edasise planeerimise põhimõtted täpsustatakse teise etapi tingimustes.

Eeldatavalt määratakse teise etapi võistlustingimustes põhimõtte järgmisel kujul:

Eesti Arhitektide Liit esitab võistluse teise etapi võitnud töö (või žürii otsusel lisaks veel mõne premeeritud töö) Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, ettepanekuga võtta see linna poolt aluseks edasiste planeeringuliste otsuste langetamisel võistlusosal ja selle lähiümbruses. Juhul, kui võistluse võidutöö osutub nii linnaehituslikult kui ka alal asuvate vallas- ja kinnisasjade omandisuhteid arvestades põhimõtteliselt realiseeritavaks, esitab Tallinna Linnaplaneerimise Amet Tallinna Linnavalitsuse istungile eelnõu võidutööle LV heakskiidu saamiseks. Võidutöö realiseeritavust hindab ja LV istungile heakskiidu saamiseks esitamise otsustab Linnaplaneerimise Amet žürii arvamusele tuginedes ja koostöös Tallinna Linnavalitsuse ametitega. Nimetatud heakskiit saab võistlusala edasise planeerimise aluseks.



## 4. VÖISTLUSÜLESANNE

### 4.1 Võistlusala ja haaratava ala käsitus

Võistlustöö peab andma skeemil esitatud võistlusala tervikliku ruumilise lahenduse, mis loob piisava selguse kvartalis kavandatavast avalikust ruumist, uushoonestuse mahtudest, funktsioonidest ja paiknemise põhimõtetest, säilitatavatest hoonetest ja haljastuse lahendusest, parkimissüsteemist, jalakäijate liikumisest, reljeefist, krundijaotusest. Haaratava ala piires tuleb pakkuda lahendus võistlusala ühendustele ümbrusega ning käsitleda selle hoonestust niivõrd, kuivõrd pakutav võistlusala lahendus on seda ümbritseva ala hoonestuse lahendusest sõltuv.

### 4.2 Etapiline jaotus

Võistluse esimeses etapis hinnatakse töid pigem visiooni seisukohast ja teises etapis pigem rakendatavuse seisukohast. Võistlustöö kontseptuaalne osa ja visioon tuleb esimeses etapis esitada võimalikult põhjalikult, kuid suhteliselt vabamas vormis. Teises etapis tuleb esitada hoonestuspõhimõtted krundi kaupa, võtta arvesse omanike konkreetseid kavatsusi ning visualiseerida võistlustöö tervikuna 1:500 maketina.

### 4.3 Võistlusülesande üldpõhimõte

Võistlustöö peab looma tervikvisiooni ala ruumilisest lahendusest, arvestades ja tasakaalustades avalikke (p 4.4) ja erahuve (p 4.5), sidudes lahenduse võimalikult hästi ala krundistruktuuriga (p 4.6), võttes arvesse menetluses olevate planeeringute põhimõtteid (p 4.7), ning arvestades edasise planeerimise rakendusliku külje keerukust võistluslal (p 4.8).

### 4.4 Avalikud huvid võistluslal

Avalike huvide tunnetamine ja mõtestamine on ennekõike võistlustöö enese peaülesanne. Võistlustöö peab avaliku huvi mõttes kaaluma järgmiste põhimõtete arvessevõtmist:

- Maakri tänava üldise miljöö säilitamine ning selle hoidmine jalakäijasõbraliku tänavana (kaaludes ka selle muutmist jalakäigutänavaks).
- Miljööd loovate hoonete säilitamine, iseäranis muinsuskaitsealused hooned aadressil Maakri 28. (sealjuures arvestada, et Maakri 34 asuvatele kolmele puithoonetele on linn väljastanud lammutusloa. Nende hoonete puhul tuleb kaaluda, kas tänavamiljöö säilitamiseks oleks vajalik taastada Maakri tänava hoonefront endiste mahuliste printsiipide järgi).
- Maakri tänava olemasoleva hoonefronti asukoha ja tänavajoone säilitamine (Samas põhjendatud vajaduse korral, arvestades ala perspektiivset arengut ning sellest tulenevat tänavate laiendamise vajadust, maapinna tasandi hoonefronti mõõdukas korrigeerimine).
- Väärtuslikuma haljastuse säilitamine, samuti uue haljastuse rajamine.

- Kvartalisese avaliku ruumi loomine (loogiline jalakäijate suund on Tornimäe tänava pikendus. Mõnes kohas on võimalik kaaluda avaliku peatumis- või puhkeplatsi loomist.)
- Kvartali parem seondumine ümbrusega uute kergliiklussuundade kaudu (näiteks Kesklinna ehitusmääruse ettepanek ühendada Lennuki tänav ja Kaubamaja tänav).
- Parklate ja autoga juurdepääsu "peidetus", et need ei oleks jalgsiliikumist häirivad ega visuaalselt domineerivad. samas liiklusskeemi selgus ja mõistetavus autoga liikujale.
- Kvartalisse kavandatava hoonestus- ja parkimismahu kooskõla juurdepääsuteede läbilaskevõimega.
- Uushoonestuse mitmekesisus ning kvartali kui terviku eripära säilimine.
- Uushoonestuses piisaval määral poolavalike funktsioonide kavandamine ning eluruumi teenindavate-, puhke- ja rekreatsioonivõimaluste kavandamine

#### 4.5 Erahuid võistluslal

Teadaolevalt ei ole ilmnenu võistlusala omanike poolset soovi konkreetse ruumiprogrammi realiseerimise järele. Valdavalt on omanike poolne ootus suunatud ehitusõiguse suurenemisele ja sellega kaasnevale kinnisasja väärtuse tõusule. See omakorda tähendab, et mitmed kvartali maatükid võivad lähiajal omanikke vahetada, osaliselt arvatavasti ka spekulatiivsetel eesmärkidel.

Senised taotlused on eelkõige sisaldanud soovi planeerida kõrghooneid, mille alumistel korrustel on avalikud äripinnad ning kõrgematel korrustel bürood või korterid. Võimalik on ka huvi hotellide rajamiseks. Suuremahulisemate kaubanduspindade järele on huvi kesisem, arvestades väikesi krunte ja kohmakat ligipääsu autoga. Arvestades, et sisuliselt kogu kvartal on eraomandis, pole olulist huvi ka kultuuriga seotud funktsioonide järgi.

Tulevikus ilmneb eeldatavalt omanike ja arendajate huvi vaadete, päikese ja avaruse järele iga uue hoone igast ruumist. Arvestades kvartali kitsikust ja väikesi krunte koos suuremahulise ehitussooviga võivad tiheda hoonestuse korral vaidlused sel teemal kujuneda tõsisteks. Arvestades, et sageli pole ilmselt võimalik ühele väikesele krundile rajada soovitavas mahus nii parkimist, haljastust kui hoonestust ning säilitada selle juures olemasolevaid hooneid ning piisavalt avarust, võivad võistlustöös sisalduvad hoonestuspõhimõtted sundida ka erinevate kruntide omanikke koostööd tegema ja maatükke liitma. Osaliselt on sellesuunaline huvi ilmnenu juba täna. Võistlustöö peaks sellega arvestama, kuid nähes sealjuures ka mõjusid, mis võivad viia kvartali ruumilise eripära kadumisele.

Kuigi iga krunti tuleb vaadelda eelkõige tulenevalt asukoha ja olemasoleva situatsiooni eripäradest, peab võistleja arvestama, et ilma selge põhjusega väga erinevad hoonestusmahud sama kvartali erinevatel kruntidel võivad hilisemate

vaidluste tagajärjel tekitada tõsise ohu võistlustöö üldise ruumise lahenduse järjepidevusele. On mõistlik püüda kvartali omanikke kohelda hoonemahtude mõttes niipalju võrdselt, kui võimalik.

#### **4.6 Krundijaotuse lahenduse põhimõtted**

Võistlustöö peab looma ettekujutuse ala kruntide eeldatavalt vajaliku jagamise, liitmise ja piiride muutmise kohta. Eristada tuleb rangelt avaliku välisruumi vajadusteks jäävad krundid. Soovitatav on selgelt määratleda ka krundid, millel on kohustuslik rajada osaliselt avalikku välisruumi ja poolavalikku siseruumi (ärid, teenused).

Rangelt avaliku ruumi tarbeks kavandatavad maad tuleb lahendada eelistatult juba praegu avalikus kasutuses olevate riigi või munitsipaalomandis maaüksuste baasil, või põhjendatud juhul näha ette võimalusi maade vahetamiseks. Lähtematerjalina (kuid mitte range nõudena) arvestada ka Tallinna LV 8.veebruari 2006 korraldusega, millega anti arvamus Maakri tn 32b ja 32c maade riigi omandisse jätmise kohta.

Esimeses etapis ei ole hoonestuspõhimõtete esitamine krundi kaupa otseselt kohustuslik, aga soovitatav on see üldisel kujul siiski esitada või ette arvestada, et rakendusliku osa täpsustamisel esimese etapi visioon ei kaotaks oma sisu.

#### **4.7 Menetluses olevate planeeringute põhimõtete arvestamine**

##### 4.7.1 Maakri 28 ja 30 detailplaneeringu põhimõtted

Tallinna Linnavalitsus on 18.01.2006 vastu võtnud ja suunanud avalikule väljapanekule Maakri 28 ja 30 detailplaneeringu, millega kavandatakse 24-korruselise kõrghoone. Eesti Arhitektide Liit on seisukohal, et see planeering on koostatud kvartali kui terviku arengut arvestamata. EAL on esitanud planeeringu avalikul väljapanekul vastuväite, millega koos tehakse ettepanek planeeringut mitte kehtestada ning võtta Maakri 28 ja 30 planeerimisel aluseks käesoleva arhitektuurivõistluse tulemused. Planeering on lisatud võistlustingimustele. Võistlustöö seletuskirjas peab sisalduma selgitus, kas ja kuidas on selle planeeringu lahendusega arvestatud ja juhul, kui võistlustöös pakutakse antud ala osas välja alternatiivne linnaehituslik konseptsioon, tuleb anda vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega arvestamata jätmise põhjendused. Detailplaneeringule esitati avalikul väljapanekul ka mitmeid teisi vastuväiteid, millega on võistlejal soovitatav võimalusel arvestada. Vastuväidetega saab tutvuda Tallinna planeeringute registri kodulehel:

<http://tpr.tallinn.ee/tpr/Start.aspx?PageName=ValjaPanek>

#### 4.7.2 Kesklinna ehitusmääruse põhimõtted

Võistlustingimustele on lisatud menetluses olev Kesklinna ehitusmäärus. Võistlusega haaratav ala ühtib Kesklinna ehitusmäärusega määratud Maakri ehituspiirkonnaga (MAA) ja võistlusala ühtib kvartaliga MAA3.

Ehitusmääruse paragrahv 16 määrab Maakri ehituspiirkonna arenguks järgmised põhimõtted:

(1) Ülevaade. Maakri piirkonna lääneosas paikneb ulatuslik elupiirkond, idaosas domineerivad bürood ja teenindusettevõtted. MAA 6 asuvad arhitektuurimälestised tuleb säilitada, samuti säilitada krundistruktuur ja mahud.

(2) Stsenaariumid. Et säilitada city seos Vanalinnaga, on oluline avaliku ruumi stsenaariumitest piirkonna Kagusuunaline ühendus (STS 6). Sadamaga ühenduse seisukohast on tähtis ka Põhja-lõunasuunaline ühendus (STS 5). Kultuuritelje (STS 4) realiseerimise seisukohalt on oluline aktiveerida Rävala puistee ja A. Laikmaa tänava äärne hoonestusfront vähemalt esimese korruse ulatuses avaliku funktsiooni määratlemisega. Stsenaariumite kokkuvõte on toodud lisas 17.

(3) Funktsioonid. Tallinna city servaalal peab toetama linnaruumi mitmekesistava elufunktsiooni ja teeninduse säilimist. Teenindusfunktsiooni lisandumist peab takistama, kuna kiirelt lisanduv teenindus kurnab Vanalinna ja hakkab ära tõmbama kliente sealsest teeninduspiirkonnast. City kõrghoonete rajamine toetab piirkonna ja linna tähtsust regionaalse ärikeskusena.

(4) Liikumine. Oluline on säilitada piirkonnas kvartalitesisene jalgtsükkel ning tugevdada Rävala puistee kergliiklust. Säilitada ja tugevdada kagusuunalist ühendust (Rävala pst pikendus ja Lennuki tänav). Lennuki tänav tuleb välja ehitada kuni Kaubamaja tänavani (MAA 1) ning määratleda tänavafrondiäärsete hoonete esimesed korrused avaliku funktsiooniga.

Ehitusmääruse lisas 12 määratakse kvartali MAA3 arenguks järgmised tingimused:

<b>MAA3</b>	
Kruntide suuruse keskvärtus:	590 m <sup>2</sup>
Kruntide täisehitusprotsendi vahemik:	III rühm, 40-60%
Hoonete arv krundil:	ei reguleerita
Funktsioonide osakaal (elu/äri/teenindus/ühiskondlik):	40% / 20% / 5% / 35%
Hoonestuse tihedus (brutopind/krundipind) FAR:	3,9 (võrdne piirkonnaga KOM6)
Hoonete max kõrgus:	ei reguleerita
Hoonete korruselisus:	ei reguleerita
Parkimiskohtade arv kvartalis:	max 300
Parkimiskohtade arv 1000m <sup>2</sup> kohta:	max 22,0
Haljastuse osakaal krundil	min 40%
Kõrghaljastuse osakaal krundil	min 30%

Võistlustöö peaks järgima kesklinna ehitusmäärusega määratud põhimõtteid ja tingimusi või põhjendama nende mittejärgimist. Võistlustöö poolt esitatav hoonestusreeglite komplekt peab järgima Tallinna kesklinna ehitusmääruse struktuuri analoogselt eelneva tabeliga.

#### 4.7.3 Kõrghoonete teemaplaneeringu põhimõtted

Menetluses olev teemaplaneering "kõrghoonete paiknemine Tallinnas" ei välista kõrghoonete planeerimist võistlusalale, kuid näeb vajadust reguleerida kõrghoonete tihedust. Kõrghoonena teemaplaneeringu tähenduses käsitletakse 50-125 meetri kõrguseid hooneid. Teemaplaneeringu materjalidega saab tutvuda: <http://tsapa.ekk.ee/index.php?id=105>

#### **4.8 Planeeringueskiisi rakendamise keerukus**

Üldistavalt võib öelda, et arhitektuurivõistluse ala on rakenduslikust seisukohast üks keerukamaid Tallinnas. Tuleb arvestada, et niivõrd killustunud omandistruktuuriga maa-aladel põhjalike muutuste ruumiliseks organiseerimiseks seni peaaegu puuduvad edukalt läbiproovitud ja juurdunud linnaplaneerimismudelid.

Tallinna linna senine praktika, ehk ühe või mõne maaüksuse kaupa detailplaneeringute koostamine tagab küll avalikkuse informeerimise, vastuväidete esitamise võimaluse ning formaalse kooskõla planeerimisprotsessiga, kuid ei suuda luua terviklikult funktsioneerivat inimsõbralikku linnaruumi. Keslinna ehitusmääruse ülesehitus annab küll dünaamilised võimalused kvartali arenguks, kuid selle eesmärgiks ei ole olnud otseselt kvartalile tervikliku ja tasakaalustatud lahenduse andmine.

Võistluslal tuleb iga krunti näha keerukamas ruumistruktuuris. Maapind on käsitletav mitmetasapinnalisena ning uued hooned võivad teoreetiliselt kõrgustes ulatuda vanade kohale. Mitut krunti haaravate kolmemõõtmeliste struktuuride planeerimine ei sobitu aga hästi detailplaneeringute koostamise ja rakendamise tavadega. Üle üksteise kruntide ulatuvad ehitusmahud on võimalikud ainult omanike kokkuleppel.

Kõige selle tõttu on ka rakenduslikku väärtust omava planeerimismudeli leidmine üks võistluse eesmärkidest. Võistleja peab tervikliku ruumilise lahenduse loomise kõrval oskama aimata võistlusala võimalike arendajate tõenäolisi soove, loomulikke arenguid ning keerukast krundistruktuurist ja etteteadmata ajakavadest tulenevaid raskusi. Võistlustöösse peab olema sisse arvestatud piisaval määral paindlikkust, võimaldamaks hilisemal üksikhoonete projekteerimisel mitmekesiseid ruumilisi lahendusi nii, et võistlustöö üldlahendus jääb püsima. Võistlustöö peab veenma, et selle alusel järjekindel planeerimine ja projekteerimise organiseerimine ei osutu linnale ülejõukäivaks.

**Tingimused koostas:**

**Toomas Paaver**