

Viljandi Järveotsa planeeringud

Võistlustöö: Männimäe II linnaosa (hiljem ümber nimetatud Järveotsaks) üldplaneeringu võistlustöö, 2006, I koht. Autorid Jaak-Adam Looveer, Toomas Paaver, Indrek Järve, Lauri Saar ja Tõnu Laanemäe

Järveotsa linnaosa üldplaneering: kehtestatud 2008. Arhitektid Toomas Paaver ja Jaak-Adam Looveer

Järveotsa eramute detailplaneering: kehtestatud 2009. Arhitektid Toomas Paaver ja Jaak-Adam Looveer (töös osalesid ka teised Paik Arhitektid - Lauri Saar, Indrek Järve ja Tõnu Laanemäe)

Asukoht: Järveotsa linnaosa Viljandi linna lõunaosas

Telliija: Viljandi Linnavalitsus

Järveotsa on Männimäe linnaosast lõuna poole jääv endine sõjaväeosa, kuhu Viljandi linn kavandab uut elupiirkonda umbes tuhandele elanikule koos ühiskondlike ja ärihoonete ning mitmekesise avaliku ruumiga.

50 hektari suuruse maa-ala planeeringulahenduse leidmiseks korraldati 2006. aastal arhitektuurivõistlus. Tõenäoliselt oli tegu esimese arhitektuurivõistlusega Eestis, millega otsiti lahendust üldplaneeringule. Ala tervikliku planeerimise oluline alus oli asjaolu, et kogu maa on munitsipaalomandis. Paik Arhitektid koostasid võidutöö põhjal esmalt üldplaneeringu ja seejärel eramuala detailplaneeringu (umbes saja üksikelamu ja viie väikese korterelamu rajamiseks), mis kehtestati 2009. aastal. Samas lõppes aga Eestis kinnisvarabuum, mistõttu linn lükkas planeeringute elluviimise edasi. Sobiva aja saabumisel võib see jätkuda.



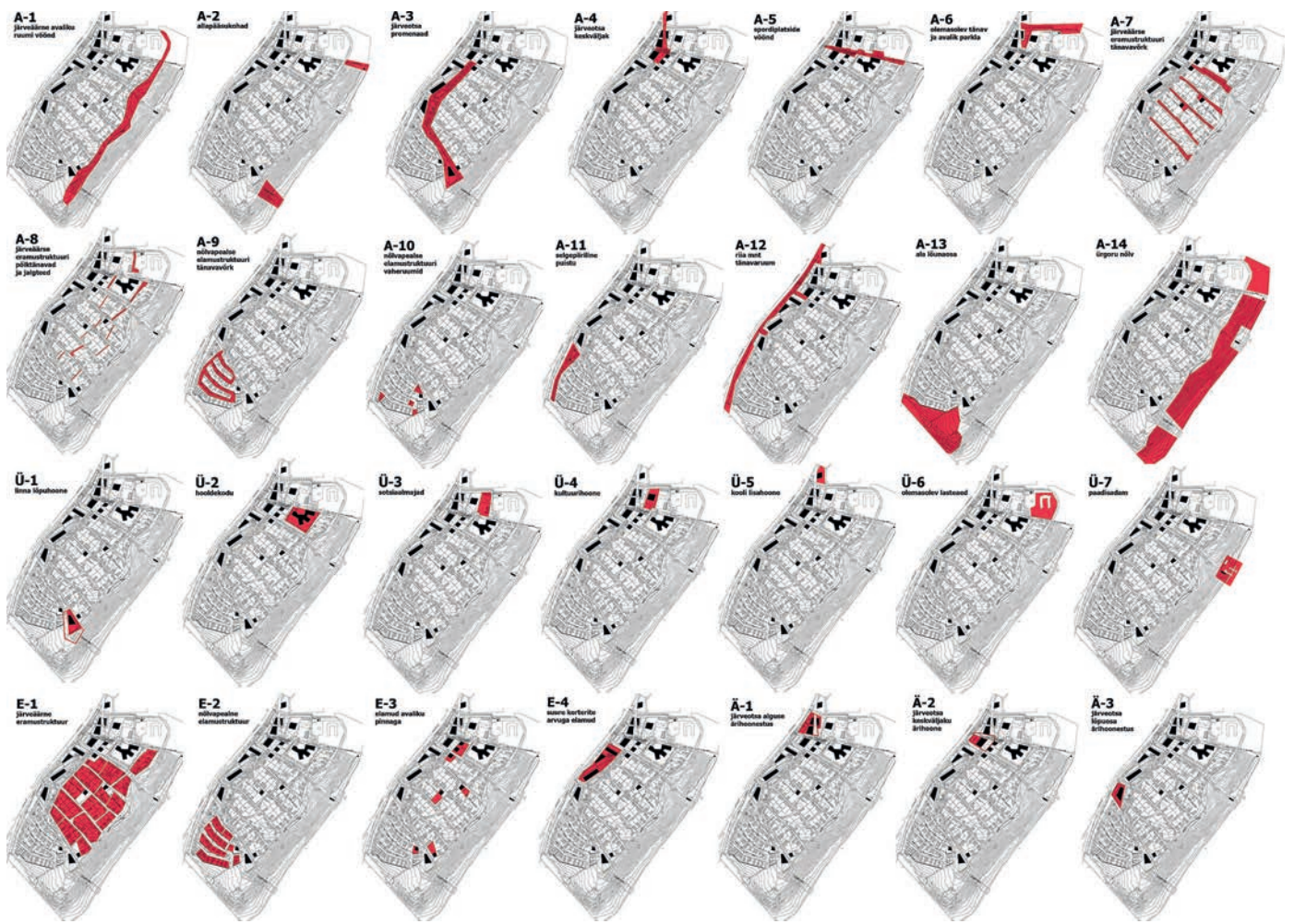
58



Väljavõtteid võistlustööst, 2006

Järveotsa maastik





Järveotsa üldplaneeringuga kavandatud eri liiki arendusüksused

Toomas Paaver, 2016:

„Eelmise kümnendi lõpus koostati mõnedes Viljandi ümbruse valdades kiirkorras detailplaneeringuid uute suurte elamurajoonide rajamiseks linna ümbritsevatele põldudele, seostamata neid Viljandi linnaruumiga. Järveotsa linnaosa kavandamisel valis Viljandi linnavalitsus teistsuguse tee – uus elamuala pidi seostuma linna struktuuri ja sotsiaalse ning tehnilise taristuga.

Terviklikku arendamist hõlbustas maa-ala kuulumine munitsipaalomandisse ja linnavalitsus andis arhitektidele veelgi võimaluse töötada planeeringuga tavalisest põhjalikumalt. Protsess koosnes kolmest etapist: võistlustöö > üldplaneering > eramuala detailplaneering. Tänu sellisele jaotusele sai tegeleda nii lahenduse üldiste kui ka üsna detailsete küsimustega.

Üldplaneeringus keskendusime eelkõige avaliku ruumi struktuurile, olemasoleva maastiku väärtustamisele ning võimalikele tulevastele ühiskondlikele objektidele, pannes rõhku tulevase elamuala võimalikult heale sidumisele ümbrusega. Võrreldes Eesti üldplaneeringute koostamise tavaga, on üldplaneeringu täpsusaste põhjalikum, lähenedes juba mõneti detailplaneeringu täpsusele. Pean seda vajalikuks, sest kui üldplaneering ei loo avaliku ruumi struktuuri, siis ei loo see suurt midagi.

Järveotsa eramute detailplaneeringule andsime Eesti detailplaneerimise tavade taustal mõneti teistsuguse ülesehituse. Seal pole ette nähtud ranget hoonestusala. Meil on muutunud tavapäraseks detailplaneeringud, kus krundi keskele planeeritakse hoonestusala, mistõttu jääb piiride äärde ebamäärane tühi riba, millest ei moodustu head hoovi. Vanades linnaosades on samas piiride ääres tihti kõrvalhooned, mille vahel on ühendav hoov.

Järveotsa eramute detailplaneeringu ülesehitus eristub nüüdisaja detailplaneeringutest, võttes eeskujuna pigem vanematest struktuuridest. Planeering soosib ehitamist tänavajoonele ning ka kruntidevahelistele piiridele, mille eesmärk on luua võimalikult tihedad tänavafrenidid ja ühtlasi võimalikult avarad hoovid.

Arhitekt saab projekteerimisel käsitleda krundi tervikliku kooslusena, mille moodustavad erinevad sise- ja välisruumid. Et tekiks ettekujutus ruumi võimalustest, on detailplaneeringus ka tehtud ettepanek iga krundi elamu, kõrvalhoone ja hoovirajatise asukoha ning parkimise lahendamiseks. Samas ei ole sellest lahendusest kinni pidamine reguleeritud liigformaalsete ettekirjutustega, küll aga käsitlesime seletuskirjas põhjalikult piiri äärde ehitamise ruumilisi aspekte, seost arhitektuurse vabaduse ja naabrite õigustega.

Nüüd tagasi vaadates tunnetan tegelikult veidi ka ohtu, et mõne hoolimatu eramuehitaja ehitustegevus võib sellises süsteemis naabrit kahjustada, kuid kui arendus kunagi algab, siis arvan, et linn saab piirilähedaste ehitamiste jaoks vajadusel täpsustada regulatsioone, kuidas nõuda naabrite arvamuse küsimist, et teha vaidluse korral põhjendatud kaalutusotsus. Olen endiselt seda meelt, et tuim ja distantsi hoiveid hoonestusala kast joonisel ei ole see vahend, mille kaudu saaks naabritele vastastikku sobivat ruumi luua.

Planeeringu elluviimine kestab ilmselt aastakümneid, aga ootan seda põnevusega, lootes, et naabrid austavad teineteise eluruumi, liigseid vaidlusi ei teki ning pakutud eripärane lähenemisviis aitab luua väärtuslikku elukeskkonda.“



Üldplaneeringu joonis joonis ja makett





Detailplaneeringu joonis joonis ja makett

