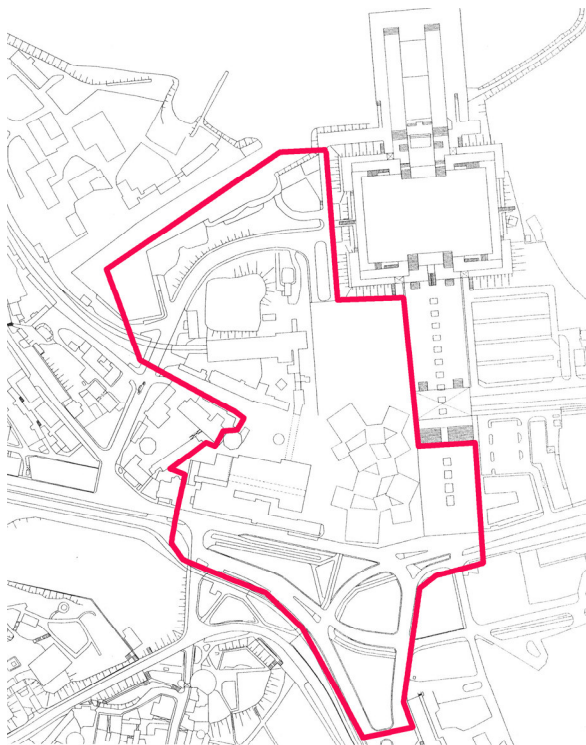


Lähteseisukohad Kultuurikatla, Linnahalli ja mere vahelise ala detailplaneeringu ruumilise lahenduse koostamiseks Tallinna linnas



7.01.2010

Tellija: Tallinna Kultuuriväärtuste Amet

Koostaja: Toomas Paaver, OÜ Linnalahendused

1. Sissejuhatus

Käesolevad lähteseisukohad on koostatud eesmärgiga seada hanke käigus valitavale planeerijale selgelt püstitatud ülesanne detailplaneeringu lahenduse koostamiseks. Lähteseisukohad väljendavad koostatava planeeringu eesmärke ning tellija kavatsusi ja nägemust planeeritava maa-ala tervikliku arendamise kohta, millele planeerija peab leidma teostatava ruumilise lahenduse, pakkudes vaheetappidena välja ka erinevaid lahendusvariante, mille vahel tellija saab omakorda planeeringu koostamise käigus valikuid teha.

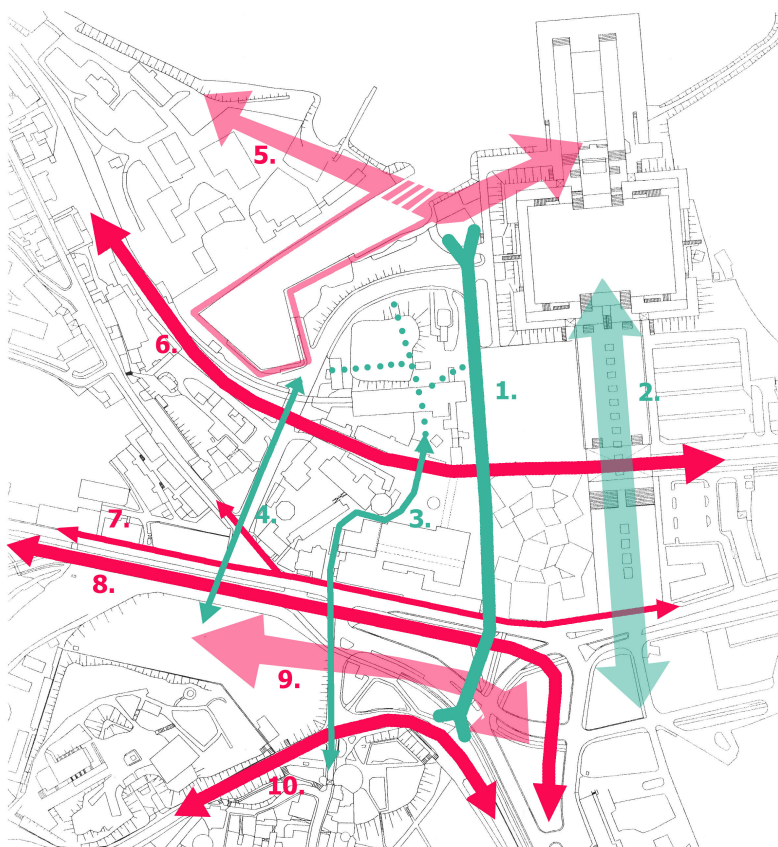
Lisaks lähteseisukohtadele peab planeerija lähtuma ka Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 26.10.2009 kirjast nr 1/2-1/2150, kehtivatest õigusaktidest, koostöö käigus selguvatest asjaoludest ja heast planeerimistavast. Samuti peab planeerija lahendama maa-ala tehnovõrkude ümberehituse, arvestades planeeritavate objektide vajadustega ning võrguvaldajate tingimustega. Planeerija peab võimaluste piires arvestama maa-ala omanike ja teiste huvitatud isikute huvidega, püüdes vastuolude ilmnemisel neid huve viia tasakaalu käesolevates lähteseisukohtades kirjeldatud avalikes huvides seatud eemärkidega. Planeeringu koostamisel arvestada planeeringuala piirnemisega UNESCO kultuuripärandi nimekirjas oleva Tallinna vanalinnaga, samuti piirnemisega merega. Planeerijal teha koostööd vastavate asutustega eesmärgiga viia planeeringulahendus kooskõlla asukohast tulenevate piirangutega. Planeerija peab tegema jooksvat koostööd tellijaga, arutades planeeringu koostamise seisuga omavahel läbi eeldatavalt iga kahe nädala tagant. Parima ruumilise lahenduse leidmise eesmärgil jätab tellija endale võimaluse pakkuda planeeringu koostamise käigus vajadusel ise ruumilisi lahendusi planeeringu teemadele või tellida ekspertarvamusi planeerija pakutud ruumiliste lahenduste edasiarendamise võimaluste kohta.

2. Ülesande üldine kirjeldus

Ruumilised nägemused planeeritava maa-ala tuleviku kohta on olnud eelneval ajaperioodil üsnagi muutlikud. Sellest tulenevalt peab planeerija omavahel ruumiliseks tervikuks siduma erinevaid linnaehituslikke nägemusi, mis kohati on omavahel vastuolus.

Tänases olukorras on keskseks eesmärgiks linna avamine merele ehk kesklinna sidumine mereäärse alaga inimsõbralike jalakäijate ühenduste kaudu, samuti ühiskondlike objektide ja avaliku ruumi planeerimine mereäärsele alale. See eesmärk satub kergelt konflikti autoliiklust eelistavate planeeringulahendustega. Arvestades planeeritava ala asukohta ja eripära tuleb koostatavas planeeringus need ruumilised konfliktid lahendada eelkõige jalakäijate ja kergliikluse kasuks, kasutades vajadusel mittestandardseid lahendusi.

Järgneval skeemil on kirjeldatud vajalik kergliikluse ja jalakäijate liikumisruum, mis peab toimima tervikliku võrgustikuna. Väljatoodud 10 ühendussuunda peavad olema inimesele arusaadavad, piisavalt avarad, võimalikult väheste katkestustega, nendel liikumine võimalikult mugav ja nende jätkuvus võimalikult hästi tunnetatav. Selle võrgustiku omavaheline sidusus ning mõistlikud seosed hoonestuse, mere, avaliku ruumi, autoteede ja ühistranspordiga on koostatava planeeringulahenduse keskseks objektiks. Võrgustiku terviklahenduse kvaliteet on peamiseks kriteeriumiks üldise planeeringulahenduse heakskiitmisel.



LINNA AVAMINE MERENI

1. Peapromenaad kesklinna poolt mereni (moodustab planeeringuala nõ selgroo, planeeringus vajalik eriti põhjalik töö mõlema lõpetuse ja ristumiste lahendamisega)

2. Linnahalli väljaku ühendamine admiraliteedi basseini ala avaliku ruumiga

3. Otseühendus Pikalt tänavalt Kultuurikatlasse ja edasi mereni vastavalt loodava kvartali sisestruktuurile

4. Ühendus Skoone bastioni pargist mereni

LIIKUMINE PIKI MEREÄÄRT JA BASTIONIVÖÖNDIT

5. Rannapromenaad + võimalik sild

6. Kultuurikilomeeter, kergliiklustee

7. Põhja pst kõnnitee (vajab laiendamist) + ühendus Suur-Patarei tänavale

8. Põhja pst allee (vajab pikendamist ja teeületuste parandamist)

9. Liikumine piki bastionivöö pargiteid

10. Rannamäe tee kavandamine jalakäijate promenaadiks

3. Olemasoleva lähtematerjali ja planeerija töö seosed

3.1 Planeerija peab lähtuma järgmistest üldisematest dokumentidest ja visioonidest:

- Kontseptsioon "Tallinna avamine merele", Tallinna Linnavolikogu 15.11.2007 otsus nr 273;
- 27-28 oktoobril 2009 toimunud Tallinna linnafoorumii töö tulemused;
- 9.04.2004 kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering.

3.2 Planeerija peab planeeringulahenduse seostama järgmiste kontaktvõõndi arengutega:

- Lähüümbruse kehtivad ja menetluses olevad detailplaneeringud (täpsemalt p 12);
- Linnahalli arendus (p 13).

3.3 Planeerija peab võtma aluseks olemasolevad ruumilised lahendused, tehes nende täpsustamisel autoritega koostööd Tallinna Linnaplaneerimise Ameti koordineerimisel:

- Kultuurikatla projekt, OÜ Kavakava (täpsemalt p.5);
- Tallinna Linnavalitsuse uue haldushoone arhitektuurivõistluse võidutöö, Bjarke Ingel Group (p.6);
- Europan 10 arhitektuurivõistluse võidutöö, mis avalikustatakse jaanuaris 2010 (p.7);
- Energia avastuskeskuse arendus, Põhja pst 29 ja 31 (ideekonkursi tulemused selguvad veebruaris 2010).

3.4 Planeerija peab pakkuma lahendused eelkõige järgmistele teemadele:

- Tervikliku ja kvaliteetse avalikud ruumi (sealhulgas sidusa jalakäijate ja kergliikluse liikumisvõimaluse) loomine kogu alal (p.2);
- Põhja pst 35 ja 37 kvartalisse uue linnastruktuuri loomine (p.8);
- Põhja pst ja Sadama tn liiklussõlme ümberehitus (p.9);
- Võimaluste jätmine tulevikus Kalaranna tänava ühendamiseks linna tänavavõrguga ning ühistranspordi koridori loomiseks läbi ala. (p 10 ja 11).

4. Planeeringu koostamise algstaadium, ruumiliste lahenduste valikuvariandid

Planeerijal tuleb planeeringu koostamise algstaadiumis koostada vajalikud analüüsid, välja selgitada maa-ala omanike soovid ja võrguvaldajate tingimused ning pakkuda erinevad üldised lahendusvariandid järgmistele teemadele:

- 3-5 erinevat ruumilist terviklahendust Põhja pst 35 ja 37 kvartali kohta, millest igäühe koosseisus peab sisalduma vähemalt hoonestuse, haljastuse, jalakäijate liikumisvõrgustiku, autoteede ja parklate, avaliku, poolavaliku ja mitteavaliku ruumi, samuti maapinna reljeefi skemaatiline lahendus ning mahulist üldlahendust illustreeriv makett.
- Mõistlik hulk lahendusvõimalusi Põhja pst ja Sadama tn liiklussõlme ümberehituseks kahes ehitusetapis, mille koosseisus on ka hinnang liikluskoormustele ja sellest tulenevad järeldused.
- Teostatavad lahendusvõimalused Kalaranna tänava ühendamiseks linna tänavavõrguga ning piki raudteekoridori kulgeva perspektiivse ühistranspordi ühendusvõimaluse jätmiseks.

Lahendusvariandid tuleb esitada kaardil üheskoos punktis 2 kirjeldatud avaliku ruumi võrgustikuga, p 3.3 märgitud olemasolevate projekidega ning p 3.2 nimetatud kontaktvõõndi planeeringutega, et saaks hinnata ruumilisi seoseid planeeringuala osade vahel.

Selles staadiumi lõpetamise järel on otstarbekas läbi viia ka planeeringu esimene avalik arutelu.

Kui tellija on valikuvariandid heaks kiitnud ja nende vahel valiku teinud, muud otsused langetanud ja avaliku arutelu tulemustest järeldused teinud, saab planeerija asuda planeeringu eskiisi koostamisele. Planeeringu eskiisiga koos tuleb esitada ka kogu planeeringuala makett.

5. Kultuurikatla arenduse käsitlus planeeringus

Kultuurikatlana käsitletakse Põhja pst 27 ja 35 kruntide maa-ala ja hoonestust koos neid ühendava estakaadiga ning lähiümbruse avaliku ruumiga.



Kultuurikatla ruumiline areng on olemasolevas ehitusprojekti (OÜ Kavakava, valminud eelprojekti staadium) piisavalt lahendatud ning planeerija sellele osale uusi lahendusi pakkuma ei pea. Planeerija peab arvestama eelprojekti asendiplaanil tehtud ettepanekutega.

Planeerijal tuleb pakkuda lahendus Põhja pst 35 maa-ala tulevikule nii, et säiliks võimalus seda ala edasi arendada Kultuurikatla täiendusena ning et see samal ajal moodustaks linnaruumilise terviku Põhja pst 37 alale loodava ruumiga (täpsemalt punkt 9).

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et Kultuurikatla ehitusprojekti asendiplaaniline lahendus on koostatud eelkõige lähiaastate ehitustegevuse elluviimiseks, arvestades esialgu Statoili bensiinijaama säilimisega. Planeeringus tuleb esitada kaugemas tulevikus kavandatava avaliku ruumi areng, arvestades ka planeeringu muude eesmärkidega. Nii lähemas kui kaugemas perspektiivis kavandatavate muudatuste ruumilise lahenduse väljatöötamisel tuleb planeerijal teha koostööd Kultuurikatla ehitusprojekti autoritega.

Planeerijal teha koostööd ka Põhja pst 29 ja 31 maaüksustele kavandatava energia avastuskeskuse arendajate ja projekteerijatega, eesmärgiga siduda see arendus tervikuks Kultuurikatla ja muu ümbruse ruumilise lahendusega.

6. Linnavalituse haldushoone käsitus planeeringus

Planeerija peab aluseks võtma Linnavalitsuse haldushoone arhitektuurivõistluse võidutöö ruumilise lahenduse ning tegema koostööd selle arhitektiga.



Planeering tuleb vormistada nii, et see seaks edasisel projekteerimisel ülesandeks järgida võidutöö mahulise lahenduse printsiipe, samas võimaldades piisava paindlikkuse projekti täpsustamiseks ja edasiarendamiseks edasisel projekteerimisel.

Võistluse žürii on märkinud järgmist:

Hoone põhjaküljel asuvad olemasolevad tamme read tuleb kavandisse kaasata. Projekti asendiplaani suhet Kultuurikatla tuleks täiendada, võttes arvesse Kultuurikatla kompleksi kehtivaid taastamisplaanide.

Võrreldes arhitektuurivõistluse võidutööga tuleb planeerijal pakkuda uus liikluslahendus sissepääsule haldushoone maa-alusesse parklasse. Parkla sissepääsu kavandamine Kultuurikatla poolsest küljest ei ole otstarbekas, kuna see kitsendaks liigselt Linnavalitsuse ja Kultuurikatla vahele kavandatavat mereni viivat esinduslikku jalakäijate promenaadi. Sissepääsu asukohana kaaluda võimalusi lahendada see Põhja pst poolsest küljest või Rumbi tänava poolt Linnahalli aluse olemasoleva läbipääsu kaudu. Juurdepääs ei tohi lõhkuda ka linnahalli esise esindusväljaku jalakäijate ruumi.

Arvestades et maa-alune parkla on kavandatud ristikasutusse Linnahalli ja Kultuurikatla õhtuste ürituste vajadusteks, tuleb planeeringus lahendada ka jalakäijate otsepääsud parklast avalikku ruumi nii Linnahalli kui Kultuurikatla suunas.

Planeerijal tuleb üle vaadata ja täpsustada haldushoonest põhja pool kasvavate tamme maa-ala võidutöös pakutud lahendus. Tamme säilitamise, likvideerimise ja asendamise küsimustes tugineda dendroloogilisele hinnangule. Arvestada, et see maa-ala peab kujunema üheskoos ümbritsevate hoonetega funktsioneerivaks terviklikuks pargilikuks ruumiks.

7. Europan 10 võidutöö arvestamine, kalaturu ja mereääre planeerimine

Arhitektuurivõistluse Europan 10 võidutööd tuleb käsitleda pigem kontseptuaalse ettepanekuna kui etteantud lahendusena. Seda ei saa planeeringusse üle võtta kui läbitöötatud ruumilist lahendust. Võidutöös pakutud lahendustest tuleb eelkõige tähelepanu pöörata kalaturu ideelahendusele, samas selle asukohta korrigeerides, arvestades planeeringuala teiste vajalike elementide ja osadega. Tõenäoline kalaturu asukoht on kalasadama basseini äärsel alal, mis jääb Kalaranna tn 1 kinnistu piiresse. Lahenduse korrigeerimisel ja edasiarendamisel tuleb planeerijal teha koostööd Europan 10 võidutöö autoritega.

Planeerija peab lisaks pakkuma loominguulisi maastikulisi lahendusi rannaäärsel ala, rannajoone ja ka vahetult külgneva mereala kasutamiseks aktiivse avaliku ruumina, analüüsima rannaääre kasutamisevõimalusi väikelaevade sildumiseks ning esitama planeeringus sadamakaide, kaldakindlustuste, istumisvõimaluste jm. rannajoonele kavandatavate rajatiste üldise ruumilise lahenduse.

Europan võidutöö laiema kontseptuaalse ettepaneku (kavandada tühjaltseisev osa mereäärsel alast haljasalaks) rakendamine väärib kaalumist eelkõige detailplaneeringu alast väljaspool, näiteks teisel pool kalasadama basseini, mis on aga koostatavast detailplaneeringust sõltumatu teema.

8. Põhja pst 35 ja 37 kvartali planeerimise eesmärgid

Kõnealune kvartal on 2004. aastal kehtestatud Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneeringus märgitud ala nr 12, mille kohta peamised üldplaneeringuga seatud tingimused on järgmised:

- *Ala peamised juhtfunktsioonid: Elamu maa / Kaubandus- ja teenindusehitise maa*
- *Maksimaalne ehitiste kõrgus maapinnast: 18 m*
- *Maksimaalne lubatav täisehituse %: 70*
- *Minimaalne nõutav haljastuse %: 10*
- *Hoonestus tuleb rajada nii, et kõrgused mere suunas väheneksid astmeliselt, tagades võimalikult palju vaateid merele ja liigendades merelt vaadeldavat linna siluetti. Alale võib rajada kuni viiekorruselisi hooned.*
- *Rajatavate hoonete parkimine lahendada keldri- või soklikorrusel.*

Lisaks märgib üldplaneeringu punkt 3.4.3 alapunkt 3, et Linnahalli lähiümbruse hoonestamiseks tuleb parema tulemuse saamiseks lahendada linnaruum arhitektuurikonkursside kaudu. Samuti märgib üldplaneering, et detailplaneeringus tuleb läbi viia kvartali linnaehituslik analüüs.

Vahepealsel ajal on kvartali arendamise kavatsused oluliselt täpsustunud, eriti arvestades Kultuurikatla arendust. Kvartal peab moodustama üheskoos katlaga funktsioneeriva ruumilise terviku. Põhja pst 35 ja 37 kvartali hoonestuse lahenduses tuleb eelistada lähtumist kõrvalasuva (Põhja pst ja raudteekoridori vahelise) kvartali ruumilisest struktuurist, kus kvartali piires on mitmekesine erineva mahu ja arhitektuuriga hoonetest koosnev tervik üheskoos mitmekesise kvartalisese ruumiga.

Põhja pst 35 maa-ala kavandada selliselt, et luuakse võimalus selle funktsioneerimiseks üheskoos Kultuurikatlaga. Samal ajal peab see maa-ala seostuma ruumiliselt Põhja pst 37 lahendusega. Kultuurikatla nägemuses on Põhja pst 35 maa-ala arendamine niiõelda kultuuripargiks. Planeerijal tuleb koostöös Kultuurikatlaga täpsustada pargi lahendust ning kaaluda väiksemahuliste kultuurifunktsioonide hoonete kavandamist sellele alale. Hooned kavandada eelistatult krundi välisperimeetrile, et krundi sisemusse jääks liigendatud pargilik ruum. Põhja pst 35 maa-alal olemasolevas hoones tegutseb Eesti Kaasaegse Kunsti Muuseum, moodustades sünergeetilise koosluse Kultuurikatlaga. Planeeringulahenduses tuleb arvestada EKKM ruumilise arengu visioonidega ning krundi ülejäänud maa-ala ruumilise lahenduse koostamisel juhendada eesmärgist võimaldada seal veelgi rohkemaid koosmõjus toimivaid kultuurilisi funktsioone.

Põhja pst 37 ja Kalasadama tn 8 kruntide arengus tuleb seostada omaniku ettepanekud planeeringu ruumilise terviklahendusega.

Planeerija peab valikuvariantide väljatöötamisel esmajoones juhinduma järgmisest:

- Kvartali olemasolevatest hoonetest kuuluvad säilitamisele olemasolev EKKM poolt kasutatav hoone koos estakaadiga Põhja pst 35 maaüksusel ja eeldatavalt Kalasadama 8 maaüksusel asuv hoone.
- Arvestades kvartali iseloomu pakkuda välja võimalusi Põhja pst 37 maaüksuse jagamiseks väiksemateks arendusüksusteks (kruntideks).
- Vältida standardlahendusi ning pakkuda pigem eripärase kujuga krunte ja keerukamaid ruumistruktuure, mis oleks võimelised pakkuma omapäraseid väljakutseid hilisemaks hoonete arhitektuurseks projekteerimiseks ning oleks ühtlasi aluseks mitmekesise kvartalisese ruumi kujunemisele.
- Kvartali hoonestuse kõrguste kavandamisel lähtuda naaberkvartali olemasolevatest hoonetest. Inimsõbraliku ruumi loomiseks ning naaberkvartaliga tasakaalustatud seostumiseks sobiv kõrgus on eeldatavalt 3 korrust. Samal ajal võib väärtuseks pidada kvartali kõrguslikku mitmekesiust, kuid üldplaneeringuga võimaldatud maksimumkõrgust kasutada üksnes väikeses mahus erandjuhul, kui vajadus selle järgi on piisavalt põhjendatud.
- Planeerida hoonemahud kvartali välisperimeetri lähedale, võimaldades niiviisi kvartalisse paigutada mitmeid erinevaid hooned ning luua ka mitmekesine siseruum.
- Kvartali ruumilises lahenduses tuleb läbi lahendada ka maa-ala reljeef. Maapinna kõrguste muutumine kvartali piires võib pakkuda huvitavaid võimalusi avalike, poolavalike ja mitteavalike ruumide eraldamiseks kvartali sisemuses.
- Kavandada kvartalit läbivad avalikud jalakäijate läbipääsud seostatuna Kultuurikatla ja muu ümbruse arengutega.
- Kasutada (haljastuse, hoonestuse ja maapinna reljeefi liigendamise abil) kõiki võimalusi kvartali sisemuses võimalikult tuulevaikse ruumi loomiseks.
- Juurdepääs parklatele planeerida Kalasadama tänava poolsest küljest.

9. Põhja pst ja Sadama tn liiklussõlme ümberehituse eesmärgid

Planeering tuleb esitada nii, et Põhja pst ja Sadama tänava liiklussõlme ümberehitus nähakse ette kahes ehitusetapis. Planeeringus esitada mõlema etapi ruumiline lahendus. Mõlemad ümberehituse etapid planeeritakse eesmärgiga taastada bastionivööndis inimsõbralik ruumikasutus ning parandada kesklinna jalakäidavat ühendust mereäärse alaga.

Esimeses ehitusetapis kavandada kergliikluse ja jalakäijate alad, teed ja ületuskohad nii, et tekivad inimesele hästi tajutavad, mugavat liikumist võimaldavad, avarad ja sujuvad ühendused kahel pool teid kõigis suundades. Sealjuures kõige avaram ja rõhutatum jalakäijate suund planeerida Mere pst ja Pika tänava lõppudest võimalikult sujuvalt Linnavalitsuse hoone ja Kultuurikatla vahelisele mereni viivale promenaadile. Lahenduse koostamisel arvestada Rannamäe tee sulgemisega autoliiklusele, sulandades selle tee maa-ala jalakäijate promenaadi osaks. Esimeses etapis võib praegune Põhja pst autoliikluse lahendus säilida. Promenaadi lõikumisel sellega planeerida praegusest laiemad ületuskohad.

Teises ehitusetapis näha ette liiklussõlme põhjalikum ümberehitus, eesmärgiga taastada bastionivööndi terviklik pargilik iseloom ja luua jalakäijate suundade veelgi loomulikumat jätkuvust. Põhja pst peab iseloomult muutuma praeguse liiklusküürust soosiva ruumi asemel rahulikumat liiklust ja jalakäijate ruumi eelistavaks esplanaadiks. Planeeringus tuleb Põhja puistee edasiarendamisel kindlasti säilitsada ja rõhutada ajaloolist alleed, pikendades seda lõuna suunas vastavalt linnafoorumi järeldustele ning võimaldades jalakäijate mugava liikumise piki alleed.

Põhja puistee lahenduse koostamisel tuleb põhjalikult kaaluda võimalust loobuda praeguste projektide kohasest 3+3 läbivast otsesuunalisest sõidurajast, planeerides selle asemele 2+2 läbivat sõidurada, eesmärgiga luua sõbralikum ja inimhõõtmelisem ruum ning laiendada kõnniteid. Põhja puistee põhjapoolne kõnnitee on ilmselgelt liiga kitsas, eriti arvestades selle tulevast aktiivset kasutamist seoses lisanduvate ühiskondlike objektidega. Selle kõnnitee laiendamise võimalusi tuleb planeerijal välja pakkuda juba ümberehituse esimese etapi lahenduses, kindlasti on see vajalik teises etapis.

10. Võimaluste jätmine Kalaranna tänava ühendamiseks linna tänavavõrguga.

Varasematel aegadel (sealhulgas Paljasaare ja Russalka vahelise ala ÜP-ga) on läbi planeeritava ala kavandatud Kalaranna tänava rajamine Kopli suunalise põhitänavana suurema transpordi möödajuhtimiseks Kalamaja asumist. Tallinna merele avamise eesmärgi tähtsustamise ja planeeritava ala arendamise kavatsuste muutumise tõttu ei ole käesoleval ajal selle tee kavandamine varasemate plaanide järgi läbi planeeritava ala maapinna tasandil enam võimalik. Samal trassil tee rajamine maa-alusena osutub suure tõenäosusega liigselt keerukaks ja ebaotstarbekaks. Seega tuleb otsida muid võimalusi Kalaranna tänava ühendamiseks linna tänavavõrgustikuga. Kalaranna tänava rajamise eesmärgina tuleb käsitleda üksnes juurdepääsu tagamist mereäärsetele aladele ning ülekoormatud Kalamaja tänavate (Soo, Tööstuse, Niine) liikluskoormuse vähendamist. Kopli suunaline rasketransport tuleb tulevikus juhtida muudele suurematele teedele. Seega on mõistlikum käsitleda Kalaranna tänavat pigem jaotus- kui põhitänavana.

Planeerija peab analüüsima Kalasadama ja Kalaranna tänava prognoositavaid liikluskoormusi ning otsustamiseks välja pakkuma erinevaid liikluslahendusi autoliikluse ühendusele Põhja puieestest kuni Kalasadama basseini. Arvestades eeltoodud asjaolusid on kõige tõenäolisemaks lahenduseks Kalaranna tänava ühendamine Põhja puieestega olemasoleva Kalasadama tänava kaudu, mis jääb küll planeeritavast alast välja, kuid on siiski sellega väga tihedalt seotud. Ühe variandina tuleb kaaluda ka osaliselt maa-alust ühendusvõimalust Kalasadama tänava läbiviimiseks Põhja puieestee alt, arvestades tuntavat reljeefi ning Skoone bastioni detailplaneeringuga kavandatavat maa-alust parklat teisel pool Põhja puieest. Mistahes lahenduse juures peab planeerija lähtuma põhimõttest, et esmatähtis on jalakäijate sujuv liikumine kogu planeeringualal, aga ka kõigi tänavate mõlemas ääres nii Põhja pst-Suur-Patarei kui ka Kalaranna-Kalasadama ristmikul. Kui liikluslahendus jääb planeeritavast alast välja võib planeerija piirduda selle vormistusega niisuguses üldistusastmes, et selle saaks aluseks võtta kontaktvöödi detailplaneeringute koostamisel.

Lisaks Kalaranna tänava ühendamisele Põhja puieestega tuleb läbi kaaluda lahendusavarandid võimaluse säilitamiseks Kalaranna tänava pikendamiseks Rumbi tänava sihis, mis Kultuurikatla piirkonnas on mõeldav üksnes maa-alusena.

11. Võimaluste jätmine ühistranspordi arenguks

Kuigi trammiliini või muu rööbastranspordi rajamise kavatsus planeeritavale alale ei ole otseselt senistes arengukavades väljendatud, ei saa välistada, et paralleelselt planeeringuga väljatöötamisel olevad või tulevikus koostatavad kavad näevad vajadust piki mereäärt kulgeva uue rööbastranspordi koridori rajamiseks. Seepärast tuleb planeeringu koostamisel läbi kaaluda endises raudtee koridoris rööbastranspordi kanali säilitamise võimalused, samuti selle ühendamise võimalused olemasoleva Kopli suunalise trammiliiniga läbi planeeritava ala. Planeerijal tuleb lahendada ka olemasolevate ja perspektiivsete peatuste asukohad võimalikult hästi seostatuna jalakäijate liikumisteede ja ühiskondlike hoonetega.

12. Ümbritsevate detailplaneeringutega seostumine

Planeeritava maa-ala ruumiline lahendus tuleb seostada kontaktvööndis kehtivate ja menetluses olevate detailplaneeringutega, eelkõige planeeringualast lõuna poole jäävatel aladel:

- **Skoone bastioni ja lähiala detailplaneering** (menetluses, eskiis heaks kiidetud)
- **Admiralideedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering** (kehtiv)

Eriti tuleb planeerijal arvestada eesmärgiga luua sujuv jalakäijate liikumisvõrgustik, mis moodustaks terviku üheskoos kontaktvööndi planeeringute jalakäiguteede ja avaliku ruumi lahendusega.

Koostatava planeeringu maa-ala kattub osaliselt planeeringualast lääne pool menetletava **Kalasadama ümbruse detailplaneeringu** alaga. Kattuvast osas tuleb planeerijal pakkuda uus lahendus lähtuvalt koostatava planeeringu eesmärkidest. Kuna ka ülejäänud osa lahendus ei ole vaidluste tõttu lõplik, tuleb planeerijal jooksvalt töö käigus jälgida selle planeeringu arenguid ning püüda planeeringute lahendused

võimalikult koosõlla viia. Planeerijal kaaluda kalasadama planeeringus väljapakutud silla lahendust üle Kalasadama basseini ning teha selle kohta vajadusel omapoolseid täiendavaid ettepanekuid.

Planeeringualast ida pool kehtib **Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering**. Planeerijal tuleb arvestada, et eelkõige määrab seosed selle alaga planeeringu koostamise käigus jooksvalt täpsustuvad Linnahalli arendamise kavatsused.

13. Linnahalli arendusega arvestamine

Linnahall on kavas põhjalikult rekonstrueerida konverentsi- ja kultuurikeskuseks, kuid käesoleval hetkel ei ole selle kohta koostatud ühtki ehitusprojekti. Planeeringu koostamise ajal võivad selguda täpsemad kavad. Planeerija võib eeldada, et Linnahalli planeeringuala poolne külg säilib sisuliselt olemasoleval kujul ning olulisi uusi logistilisi seoseid ei teki. Arvestada võimalusega, et Linnahalli projekti täpsustumisel võib osutada mõistlikuks mõnede uute jalakäiguühenduste loomine planeeringuala poolsest küljest. Samuti võib vajalikuks osutada Linnahalli rekonstrueerimiskavadega arvestamine tehnovõrkude ühenduste kavandamisel. Nendes küsimustes tuleb teha jooksvalt koostööd Linnahalli projekteerijaga.

14. Planeeringu elluviimise kirjeldamine

Planeeringu koostamise käigus tuleb läbi töötada ja detailplaneeringu koosseisus kirjeldada planeeringu elluviimise põhimõtted, eelkõige:

- Planeeringu elluviimiseks vajalikud asjaõigustehingud, sealhulgas maa võõrandamise ja servituudilepingute sõlmimise vajadus, samuti riigimaa munitsipaliseerimise vajadus;
- Ehitusprojektide detailplaneeringule vastavuse hindamise põhimõtted;
- Teineteisest sõltumatult projekteerimiseks ja ehitamiseks mõeldud üksuste jaotus ja nende omavahelised seosed;
- Linna poolt arendatavate objektide osas planeeringu elluviimise etapid.

15. Koostöö eraomanikega

Planeerija peab tegema koostööd eraomanikega, et saavutada terviklik ruumiline lahendus, kus omanike huvid on avalike huvidega võimalikult tasakaalu viidud. Omanikke tuleb informeerida käesoleva planeeringu eesmärkidest ja avalikest huvidest ning võimaldada neil kirjeldada oma soove ja kavatsusi oma maa arendamisel.

Huvid tasakaalustamisel tuleb avaliku huvina käsitleda vähemalt:

- mereäärse ala hoidmist avalikus kasutuses;
- väärtuslike vaadete säilimist ja avamist;
- hoonestuse head seostumist ümbritseva avaliku ruumiga, hoonete vahelise ala hoidmist avalikus kasutuses võimalikult suures ulatuses;
- vähemalt hoonete esimese korruse kavandamist avalikkusele suunatud pindadeks;
- suuremate parklate vältimist maapinna tasandil;
- tuulevarjulise ruumi loomist ning rohke uue haljastuse rajamist;
- ümbrusega (eelkõige Kultuurikatla ruumiga) sobituvat liikumisteede struktuuri loomist;
- hoonemahtude ja kõrguste hoidmist ümbrusega sobituvates piirides, samas soosides tiheda ja aktiivselt kasutatava linnaruumi tekkimist;
- uuenduslike ja tulevikusuundumusi arvestavate planeeringuliste ja arhitektuursete lahenduste kasutamist (standardlahenduste vältimist);
- võimalikult esindusliku ja kvaliteetse arhitektuurse lahenduse tagamist hilisemal hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel (eelkõige arhitektuurivõistluse kohustus).

Planeeringu koostamise algstaadiumis on soovitatav planeerija ja linna koostöös kaaluda hoolega läbi, kas eraomandis maatükke võib vaja minna mõne ühiskondliku hoone või avaliku ruumi arenduse tarbeks. Sel juhul peab linn enne planeeringu vormistamisele asumist pidama omanikega läbirääkimisi ning enne planeeringu vastuvõtmist sõlmima sellekohased lepingud. Praegusel hetkel on niisugune leping sõlmitud Põhja pst 33 Statoili tankla omandamiseks Linnavalitsuse haldushoone arendusele.