

07 Juuni 2021

## Hundipea OÜ ettepanekud Põhja-Tallinna üldplaneeringule

Hundipea OÜ töötab välja ringmajandusliku linnaruumi mudelit, mis on aluseks kõrgtehnoloogilise ning kliimaneutraalse naabruskonna loomiseks alakasutatud pruunalale. Loodava strateegia eesmärk on muuta loodusega kooskõlastatud elu linnas kättesaadavaks igapäevale.

Hundipea OÜ muudab Põhja-Tallinnas Paljassaares asuva tööstusliku piirkonna (Hundipea asum) ringmajanduse printsiipidel disainitud keskkonnasõbralikuks ning inimesekeskseks naabruskonnaks. See on esimene uus 21. sajandil ehitatud linnaosa Tallinnas ning senini Baltimaade suurim kliimaneutraalse linnaosa projekt. Projekti koosseisus on kavas ka elanikele ja töötajatele vajalikud ühiskondlikud objektid, rohealad jm, et luua kohapeal mitmekesine ruum ning et igapäevane liikumisvajadus kaugemale oleks võimalikult väike. Arenduse ruumilise struktuuri üldiseks aluseks on Paljassaare sadama-ala struktuurplaan (2007), mida soovime detailplaneeringu kaudu ka osaliselt täpsustada.

Elu- ja töökeskkonna kvaliteedi aluseks on paljuski sidusus muu linnaga ja erinevate selles leiduvate avaliku ruumi võrgustikega (ühistranspordisüsteem, inimsõbralikud liikumisvõrgustikud erinevatele liikumisvahenditele, ökoloogiline rohevõrgustik). Oleme tervikliku linnaruumi nimel valmis pingutama oma arendusalal, kuid sellega koos peab arenema vähemalt kogu Põhja-Tallinn.

Hundipea asumiga seotud ühendused peavad tulevikus elanikule toimima nii, et ta saaks Hundipealt liikuda väga mugavalt mujale linna erinevate liikumisvahendite ja ühistranspordiga.

Hundipea asumist kesklinna suunas näeme, et ühiskondlikutranspordi ja jalgrattateedevõrgu arendamisel ei kujune sõiduautodest peamist transpordi viisi kesklinna suunal.

Liikumisvõrgustiku areng ei tähenda üksnes rattateede rajamist sõiduteede äärde, bussi- või trammiliinide rajamist, vaid põhjalikku tööd erinevate väga kvaliteetsete ja mugavate avalike ruumidega, mille aluseks on muuhulgas näiteks sidus roheline võrgustik ja igakülgne inimesest lähtumine teekondade ristumistel sõiduteede või raudteedega.

# wolfscape

Omapoolse panusena oleme tellinud Siemens Mobility Ltd-lt kogu Põhja-Tallinnat haarava liikuvusanalüüsi, rõhuasetusega ühiskondlikule transpordile. Koostatud liikuvusanalüüsi oleme Tallinna linnale juba üle andnud.

Käesolevaga teeme üldplaneeringule ettepanekud, mis on meie arvates vajalikud kogu Põhja-Tallinnale, mitte ainult meie arendusalale. Üldplaneeringu tööversiooni tekstiosa sisaldab rohkelt meie visiooniga kattuvaid eesmärke, kuid kaartidel on need meie hinnangul tihti esitatud liiga tagasihoidlikult ja võivad nii elluviimisel tagaplaanile jääda.

Esitame oma ettepanekud graafiliselt kaartidel nr 3, 4 ja 5 (aluseks ÜP tööversioon 2020) ning punktide kaupa järgnevalt.

## Ettepanekud kaardile nr 1 (Maakasutus) ja nr 2 (Avalik ruum)

Maakasutuse ja avaliku ruumi kohta üldisi ettepanekuid me kaardil ei esita, kuid soovime teha täpsustused läbivalt, vastavalt kogu meie kirjale, eelkõige asendades mitmed segahoonestusalad avalike rohealadega vastavalt rohevõrgustiku ettepanekutele (p.3).

Kaartidel tasub jooksvas koostöös täpsustada ka Hundipea asumi tänavavõrgustikku, sotsiaalobjekte ja siseparke, mis täpsustuvad ÜP-ga paralleelselt loodavate detailplaneeringute käigus.

Kindlasti saab lisada kaartidele 1 ja 2 juba struktuurplaanis kavandatud diagonaaltänav (tähistatud kaardil punase noolega), mis targa planeerimise korral ühendub mugavalt kesklinnasuunaliste rattateede ja rannapromenaadi sisemaaosaga. Jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud tänavana peaks see tulevikus kujunema oluliseks Põhja-Tallinnat siduvaks avalikuks ruumiks.



## Ettepanekud kaardile nr 3 (Rohevõrgustik)

Praeguse tööversiooni rohevõrgustiku kaardil on liiga vähe uusi rohealaid ja võrgustik tervikuna on liiga vähe sidus. Tulevikku vaadates on tark planeerida rohevõrgustikku kui Põhja-Tallinna peamist sidusust loovat võrgustikku, kavandades elukeskkonda, kus asumid on selle kaudu nii ökosüsteemile kui inimesele tunnetatavalt seotud.

### Rohealade ja arendusalade hea proportsiooni loomine, uued pargid

Üldplaneeringu tööversiooniga on kavandatud palju elamute arendusalasid, kuid uusi suuremaid rohealaid peaaegu üldse mitte. Elamute arenguga peaks alati lisanduma rohealaid, sest lisanduv elanikkond hakkab koormama olemasolevaid rohealaid või jääb kodulähedane

# wolfscape

elukeskkond liiga kiviseks. Põhja-Tallinna idaosas, Tallinna lahe ääres (erinevalt lääneosast Kopli lahe ääres), on liiga vähe ulatuslikumaid rohealasid ja nende sidusus on nõrk. Näiteks Kalamaja park on juba praegu vahel ülerahvastatud (nt eriolukorra ajal kevadel 2020), kuid ümbrusesse lisandub tuhandeid elanikke ja muid suuri parke piirkonnas pole. Samuti on Paljassaare looduslik ala juba üsna suure puhkajate koormuse all. Elanikkonna kasvades peab ka rohevõrgustik kasvama ja seda tuleb pikalt ette planeerida. Võimalike rohealade kohtadesse segahoonestusalade kavandamine oleks lühinägelik viga. Leiame, et mitmed ÜP tööversioonid näidatud segahoonestusalad pole terviklikuks arenguks vajalikud.

Pakume planeeringusse järgmised uued rohealad.

- **Hundipea rohevöönd.** Hundipea arendusala lõunapoolne serv paralleelselt raudteega on mõistlik kavandada ökoloogiliseks rohevööndiks, mis võimaldab ka inimesele sportlikku liikumist (joosta, suusatada jm) Hundipea asumid kodudest otse kogu linna rohevõrgustikku (putukaväilale, bastionivööndisse jm). 50 m laiust rohekoridori viidatud kohta soovitati juba Tallinna rohealade teemaplaneeringus (2008). Struktuurplaan seda ei arvesta, aga ÜP-s ja DP-s saab loobuda sel alal hoonete kavandamisest.
- **Põhja-Tallinna keskpark**, mis seob erinevad arendusalad ja rohealad. Kopli kaubajaama keskosas moodustuks vähemalt 100 m lai roheala. Võrreldes ÜP tööversiooniga on asjakohane keskmisest segahoonestusalast loobuda ja roheala tunduvalt laiendada, sest kitsas rohevöönd ei looks heade proportsioonidega suure pargi tunnet, mida oleks kõigile uutele ja vanadele asumitele vaja. Põhja-Tallinna keskpark suudaks siduda rohevõrguga bastionivööndi ja sedakaudu perspektiivis kogu kesklinna ning oleks kogu Põhja-Tallinna rohevõrgustiku tugev kese ja alus.
- **„Miinisadama park“.** Tööstuse 52b (praegune alajaam, mis ÜP kohaselt sellisena kaob). Kogu Tallinna lahe poolse Põhja-Tallinna rohevõrgustiku kvaliteedi loomiseks on vajalik see nõlvapealne sadamavaatega maatükk planeerida siduvaks pargialaks ja avalikuks ruumiks. Arsenali, Volta-Krulli, Noblessneri ja Hundipea arendusalad saab nii tunnetatavalt siduda Kalamaja pargi, rannapromenaadi ja raudteekoridori kaudu ka Põhja-Tallinna keskpargiga. Nimetatud ala on rohevõrgustiku, avaliku ruumi, rannapromenaadi, ühistranspordisüsteemi ja ümbritsevate arendusalade vaheline oluline sõlmpunkt. Selle kõrvale on otstarbekas kaaluda üht linnarongi jaama eri asumitele.
- Roheala, mis sidustab Hundipea arendusala ÜP tööversioonis juba kajastuvate rohekorridoridega ja Paljassaare põhjapoolse rannikuga (asukoht ja suurus väärivad veel kaalumist, kuid kaardil pakutud ala asub Paljassaare tee 17 kinnistu põhjaosas Laevastiku asumid servas.

Põhja-Tallinna keskpargi (kaubajaam) ja Miinisadama pargi (elektrialajaam) maatükid on seni riiklike taristute all. Nende omanikel ei saa olla ootust ja neid ei ole ka põhjust planeerida elamu- või äriotstarbelise arenduse jaoks. Alade osas ei ole praegu kellelgi õigustatud ootust elamute või äride rajamiseks, aga üldplaneeringuga segahoonestusalade kehtestamisel võivad sellised ootused tekkida, mis võib teha hea Põhja-Tallinna rohevõrgustiku loomise liiga raskeks.

# wolfscape

Lisaks peame õigeks näidata kaardil ka rohkem väikseid uusi rohealasid nt Sitsi, Kalaranna, Patarei-Lennusadama jm arendusalade ümbruse sobilikes kohtades, et üldplaneering rõhutaks kogu Põhja-Tallinna rohealade püsimist ja arengut.

## Rohealade sidususe loomine

Putukaväil on kiiduväärne algatus, kuid väil peaks keskosas olema laiem ja olemuselt edasi hargnema, sidudes samasse süsteemi ka teised rohealad, luues toimiva rohevõrgustiku kõigi Põhja-Tallinna asumiteni. Peame oluliseks sidustada Hundipea arendusala ja Putukaväil ka vanalinna bastionivööndi ja Kalamaja pargiga.

Kuna alati ei leidu sellisteks ühendusteks palju ruumi, võiks nende tähistamiseks võtta kaardil kasutusele mõiste „Rohealade ühenduslülid“ vms. See tähendaks põhimõtet tagada ökoloogiline rohekoridor (putukatele, pisi-imetajatele) ning looduslikus koridoris kulgevad ratta-, jooksu-, suusa- jm rajad inimestele.

Pakume viidatud ühendused allpool oleval kaardil, milleks oleks olemasolev raudteekoridor, Reisisjate tn, Kopli tn lai koridor, samuti saab Miinisadama ja Kalamaja pargi siduda läbi Noblessneri arendusala.



# wolfscape

## Ettepanekud kaardile nr 4 (Tänavavõrgustik)

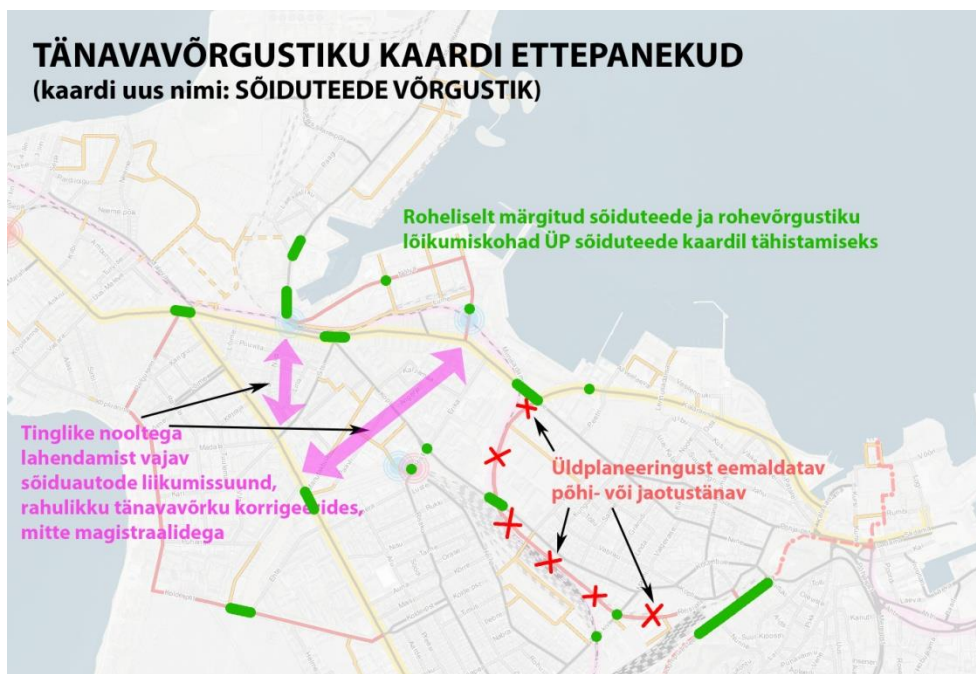
Üldine ettepanek: Nimetada kaart ümber: „**Sõiduteede võrgustik**“, mis vastab enam kaardi sisule, kus planeeritakse üksnes tänava ühte elementi. Kaaluda võib laiemas tähenduses tänavavõrgustiku teema käsitlemist avaliku ruumi kaardil või uue kaardi lisamist, mis tegeleks tänavaelu, tänavahaljastuse, eri liikumisvahendite ja tänavate liigitusega.

Konkreetsed ettepanekud sõiduteede osas:

- Märkida kaardil sõiduteede ja roheline võrgustiku ristumislõigud, samuti ristmikud, mille lahendamisel tuleb juhinduda esmajoones tervikteekondade mugavast toimivusest, vabalt kulgevast inimesest ja ka ökosüsteemist, tõstes lahendustega sõidukijuhtide tähelepanu ja vähendades kiirust. ÜP peaks seadma olulise tingimuse teede projekteerimisele, mille järgi kavandada rohevööndiga ristumislõikudel üldjuhul laiad ülekäigurajad, sõidutee kitsendus, kiiruse rahustamine, haljastus ja rohevööndit rõhutav tänavadisain. Ilma selle põhimõtteta on toimiva ja tunnetatava rohevõrgustiku loomine küsimärgi all. (joonisel on ettepanek selliste teelõikude kohta roheliselt).
- Loobuda planeeritavast põhi- või jaotustänavast Reisijate tn ja raudtee sihis kuni Tööstuse tänavani (joonisel punased ristid). Viidatud koridori saab kasutada rahulikeks juurdepääsudeks arendusaladele, kuid läbiva sõiduteena pole see vajalik Hundipea arendusele ega Põhja-Tallinnale laiemalt, sest tee viib Balti jaama ümbrusse, kus lisanduval liiklusel pole ruumi ja see kahjustaks olemasolevat inimese liikumisvõrgustikku. Veelgi tähtsam on nimetatud teest loobumine põhjusel, et tee ehitamine kahjustaks liigselt roheline võrgustiku ja rattateede võrgustikku kvaliteetset arengut samades koridorides.

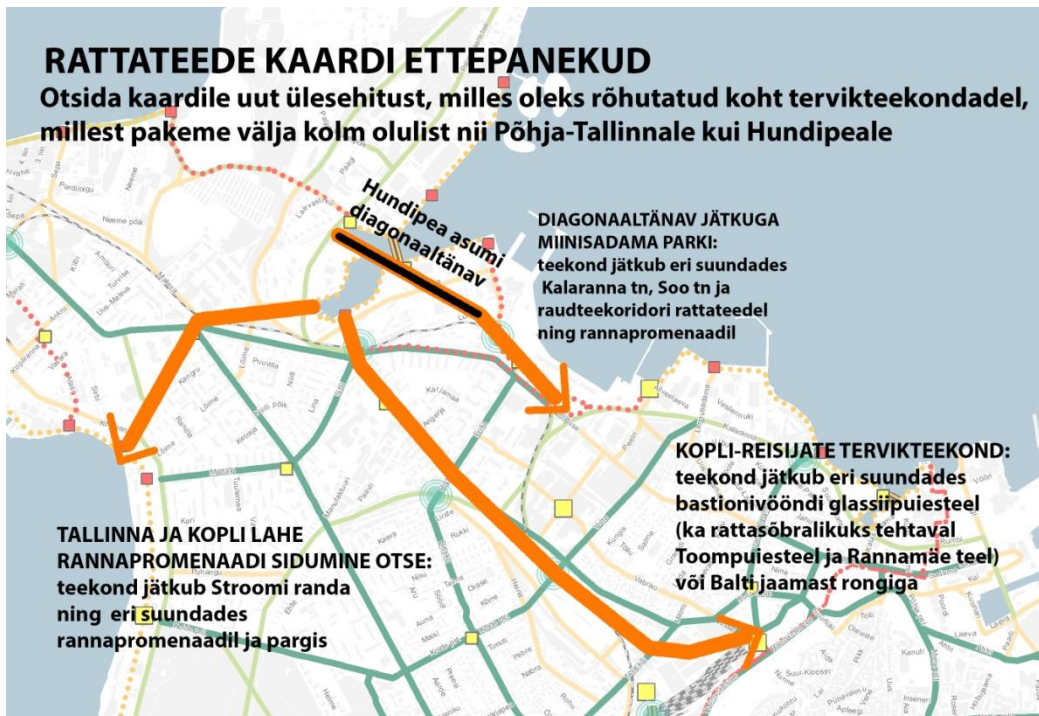
# wolfscape

- Mõelda täpsemalt läbi (joonisel tinglike lillade nooltega) sõiduautode liikumissuund Hundipea asumis ja Sõle tänava vahel (võimalikud on erinevad kombinatsioonid eri tänavatest tekkivate teekondadena), sest sellesuunaline autode liikumine on tegelikult prognoositav ja vajalik. Suuna toimimiseks võib piisata ühest mugavalt kasutavast sõidureast kummaski suunas, võibolla eri suundades üherealistel tänavatel, muutmata tänavaruume magistraalideks. Palume silmas pidada, et säiliks Sõle tänava suunas üks koridor, kus oleks võimalik liikuda ülegabariidiliste veostega – suuremad veesõidukid treileril. Selline liiklus toimuks väga harva, aga arvestades sadamate mahtu piirkonnas on hädavajalik nii meresõiduohutust kui piirkonna ajaloolist järjepidavust silmas pidades.



## Ettepanekud kaardile nr 5 (Rattateed)

Meie arvates ei ole vaja liigselt rõhutada olemasolevate suurte sõiduteede võrgul põhinevat rattastrateegia põhivõrgustikku. Hea rattataristu on küll hädavajalik, kuid üksnes sellest ei piisa. Arvestades loodatavat uut linnaruumi ja uusi tänavaid, raudteekoridoride ja rohekoridoride võimalusi, moodustavad vanad liiklusmagistraalid pigem vähemolulise osa headest teekondadest. Seepärast soovime eelkõige keskenduda oluliste tervikteekondade loomisele, mis kasutavad nii suuri tänavaid kui asumitänavaid, parke, rohekoridore, raudteekoridore, rannapromenaade, väiksemaid kvartaliseseid ühendusi jm. Esitame joonisel mõned olulisemad Hundipea asumiga seotud tervikteekonnad. Rattateede kaart vajab uut terviklikku ülesehitust, mida me siinkohal ei suuda pakkuda, kuid saame koostöös edasi mõelda.



Täiendavalt mõned mõtted rannapromenaadi sisemaa-osa kohta, mis osaliselt kattuvad pakutud tervikteekondadega:

- Rannapromenaadi maismaaosa ei ole mõistlik märkida Tööstuse tänavale, vaid raudtee põhjaküljele, mis ühtib ka Hundipea asumid rohevööndiga ja seondub ruumiliselt rannapromenaadiga. Et see ühendus ei jääks liiga kitsaks, teeme ettepaneku alustada Kaitseminstreeriumiga läbirääkimisi miinisadama edelanurga avamiseks rohekoridori ja rattateede loomiseks ning kaugemas perspektiivis ka sealse rannapromenaadi avamiseks.
- Rannapromenaadi maismaaosa tasub lisaks märkida Tallinna lahe ja Kopli lahe äärel otseühendusena poolsaare kõige kitsamas kohas (Pelguranna tn ja Kopli tn koridoride laiendusena), sidustades Tallinna mereäärt kõige selgemalt.

## Ettepanekud kaardile nr 6 (Ühistransport)

Kiidame kavandatava linnarongi plaani. See on Tallinna eri linnaosade ühendamiseks vajalik. Pakume välja luua Hundipea piirkonnas mugavalt ja arusaadavalt kasutatav ühistranspordi liike siduv sõlmpunkti või multimodaalse terminali, mis on tiheda asumi ruumiga vahetus kontaktis ja seob peale rongi, trammi ja bussi endaga kõik erinevad transpordiliigid alates tõukeratastest ja lõpetades kaugemas tulevikus kasutusele võetavate lendbussidega või muude uudsete liikumisvahenditega.

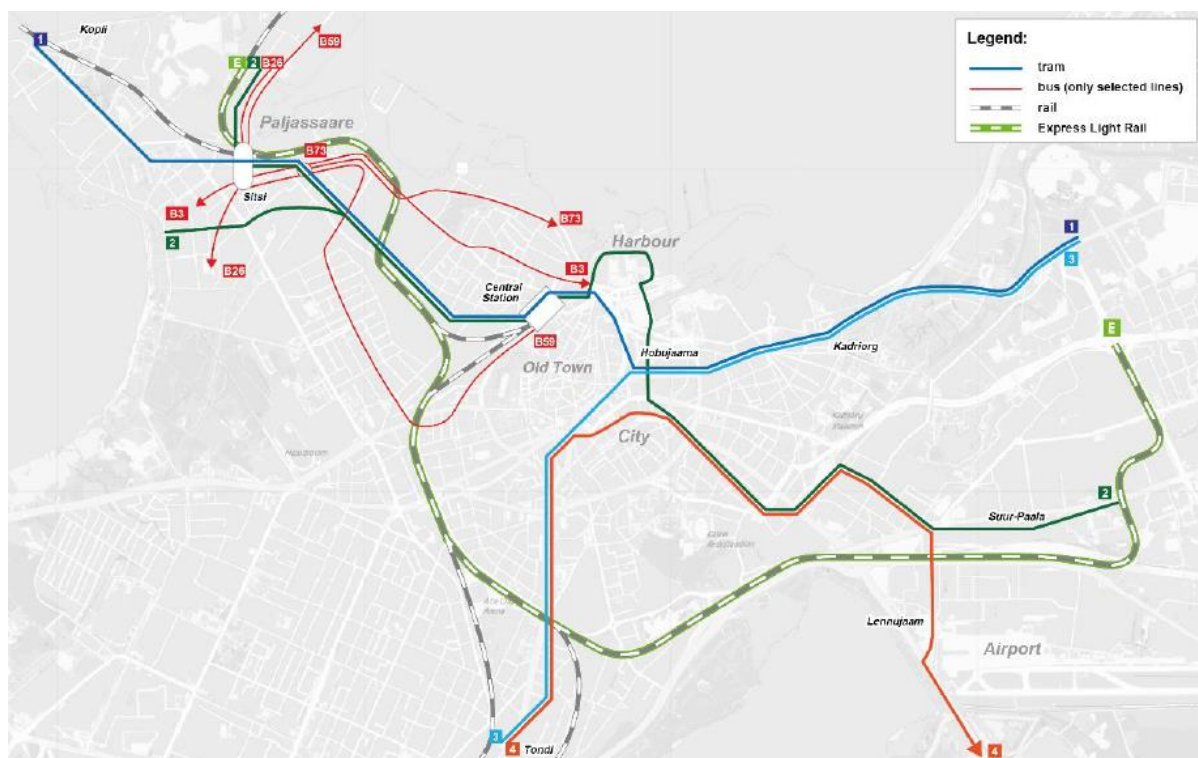
Lisaks peame õigeks ja soovitame raudtee planeerimisel mõelda järgmiselt:

- Linnaosi ühendava rööbastranspordi abil peavad tervikteekonnad olema läbitavad oluliselt kiiremini kui olemasoleva trammiga. Selle juures tuleb silmas pidada nii ühistranspordivahendite kiirust kui ka ümberistumiste aega ja teekonna ajalist pikkust ühistranspordivahendist kodude ja sihtpunktideni.
- Seada oluliseks eesmärgiks, et raudteekoridor jääks ühtlasi toimima roheline koridorina, sh inimeste liikumiskoridorina üldjuhul mõlemal pool raudteed. Suletav koridor peab olema kitsas, piirdudes rongi liikumise koridoriga.
- Raudtee planeerimisel mõelda hoolega läbi alused, et see ei lõhuks inimeste tihedat liikumisvõrgustikku linnas. Näiteks seada ÜP-ga põhimõte, et mugavad ja ohutud ülepääsud raudteest oleks üldjuhul maksimaalselt 300 meetriste vahedega. Raudtee ületused, vähemalt peatustes, kavandada eelistatult samal tasandil, signalisatsiooni ja tõkkepuudega, vältides inimeste üles-alla ronimisest tulenevat ajakulu ja ebamugavusi.
- Et kasutada ruumi otstarbekalt ja jääda säästlikuks, kavandada raudtee ühe rööppaariaga. Rongid saavad mööduda teineteisest mõnes peatuses.
- Kaaluda läbi võimalus raudtee jätmiseks tänavatasapinnale. Liiga palju eritasanditest tulenevaid astmeid, suured kõrguste vahed ja raudtee lai ala võivad lõhkuda sujuva liikumise maapinnal.
- Mõelda muuhulgas projekti etapiviisilisele käivitamisele, alustades olemasolevat raudteed kasutavast lihtsast, võrdlemisi odavalt ja kiirelt käivitatavast rongiliinist.
- Olulise nüansina rõhutame vajadust kergliiklustee järele raudtee ja miinisadama suletud alade vahel kitsas koridoris (avalik riba võib olla nt 5 m lai). See oleks Hundipea diagonaaltänav, rohevööndi ja ka rannapromenaadi sujuv ühendus kesklinna suunas, vältides teekondi lõhkuvaid teede-raudtee korduvaid ületusi (ÜP tööversioonis kujutatud rannapromenaadi maismaaosa on raudtee poolt liiga lõhutatud). Nagu eelpool mainitud, teeme ettepaneku Miinisadama territooriumi osaliseks andmiseks avalikku kasutusse antud piirkonnas.

Lisaks linnarongile vajab seoses Hundipea asumi ja muu Põhja-Tallinnaga tõsisemat planeerimist bussi- ja trammiliinide ning muude võimaluste osaval kombineerimisel loodav terviklik ja kõigi kodude lähedale ulatuv ja kõigi sihtpunktidega ühendav mugav ja sidus

# wolfscape

ühistranspordisüsteem. Vastavalt Siemens Mobility läbi viidud uuringule, Põhja-Tallinna linnaosa kohta, on vaja esmalt välja ehitada paar sõlmpunkti ja esialgu on olemasolev taristu piisavalt võimekas. See hõlmab ka oluliste liinide pikendamist Põhja-Tallinnas (vt use-case I). Toetame linna algatust tervikliku liikuvusmudeli koostamisel Tallinnale. Oleme nõus seda omalt poolt toetama Hundipea piirkonda puudutavate erinevate andmete ja analüüside jagamisega.



Pilt: Use-case I

## Muud ettepanekud

Soovitame täiendavalt planeerida teemasid, mis praegu kaartidel puuduvad:

- sotsiaalse taristu areng (olemasolevate ja planeeritavate lasteaedade, koolide, kirikute, spordi- ja kultuurikeskuste asukohad)
- mereala ja mereäärse ala areng (sadamate ja veeteedega seotud taristu areng, supelrandade ja supluskohtade säilimine ja areng)

Hundipea asumi alale soovitatavad objektid, mis väärivad ÜP-s kavandamist:

- Riigigümnaasium, põhikool
- 2-4 lasteaeda

# wolfscape

- Väikesadam (Põhjaregiooni väikesaarte teenindamiseks vajalikud kaldarajatised vastavalt kauba ja turistide vedamise eesmärgile, Tallinna sadamaid ühendav veetakso)
- Tervisekeskus
- Muud terviklikku elukeskkonda toetavad objektid

Oleme kõigis loetletud ettepanekutes valmis koostööks ÜP edasisel koostamisel.

Ettepanekud töötati läbi koostöögrupis, kuhu kuuluvad OÜ Hundipea poolt Markus Hääl ([markus.haal@hundipea.ee](mailto:markus.haal@hundipea.ee) 5179471), arhitektid Toomas Paaver ja Indrek Allmann ning detailplaneeringu koostamist alustava Hendrikson & Ko poolt Jaanus Aavik ja Ingrid Saaroja. Ettepanekute teksti ja joonised koondas Toomas Paaver.

Lugupidamisega,

Toomas Luhaäär  
(allkirjastatud digitaalselt)

---

Juhatuseliige  
OÜ Hundipea

Mirjam-Mari Marastu  
(allkirjastatud digitaalselt)

---

Juhatuseliige  
OÜ Hundipea