

TALLINNA KESKLINNAGA PIIRNEVA MEREÄÄRSE ALA LINNAEHTUSLIK KONTSEPTSIOON

LÄHTEKOHT

Arvestades Eesti oludele omast ettemääramatust, etteteadmata investeringumahtusid ja neile tingimustele sobiva positiivse planeerimiskogemuse puudumist, võtab käesolev võistlustöö peamiseks eesmärgiks mõtestada lahti, missugused on need elemendid, millest üles ehitatud kontseptsiooni on võimalik käesoleval ajal selgelt rakendada ning mille kaudu käsitletavale alale läheneda nii, et kontseptsioon oleks võimeline püsima aja jooksul sõltumatusena ettemääramatutest asjaoludest.

PAKUTAV KONTSEPTSIOON

Töö seab põhieesmärgiks Tallinna mereäärse ala kujunemise avalikuks linnaruumiks ning peab selle väljakujunemiseks tarvilikuks järgmisi kõige üldisemaid tingimusi:

- **mitmekesisus:** erinevate identiteediga kohtade/piirkondade väljakujunemine
- **terviklikkus:** tunnetatav ühendus erineva identiteediga osade vahel.

Sellega seonduvalt näeb võistlustöö maa-ala kontseptsioonis kahte võimalikku elementi, mida praegusel hetkel on võimalik suhteliselt konkreetselt määrata ning mille kaudu on võimalik panna alus soovitud tulemuse saavutamisele:

- olemasolevate ja võimalike tekkivate erinevate identiteetidega alade määratlemine ning selle alusel mõtestamata maa-ala jaotamine ja mõtestamine.
- tunnetatavate jalakäigu- ja liiklusühenduste määramine erineva identiteediga osade vahel sidudes selle olemasoleva võrguga.

Esimese käiguga tagatakse mereäärse ala piisav mitmekesisus ning teiseaga selle terviklikkus. Nende käikudega määratut aluseks võttes on võimalik astuda järgmisi samme detailsemate linnaruumi loomise etappide (ametlikus keeles üldplaneering, detailplaneering, ehitusprojekt) kaudu nii, et põhimõtted jäävad igas olukorras kehtima. Samuti on võimalik kontseptsiooni elementide muutmine kontseptsiooni ülesehitust muutmata.

KONTSEPTSIOONI RAKENDUS

Käesolev võistlustöö esitab lähtuvalt hetkelisest olukorrast võimalike identiteetide ja ühenduste jaotuse (mida on tegelikkuses võimalik seada ka teisti) Edasise planeerimistegevuse käigus tuleks kõige üldisema põhimõttena jälgida, et oma identiteediga kohtade vahel säiliks tunnetatav ühendus ka siis kui identiteetid ja ühendused ei kujune nii nagu alguses ette määratud.

Üldise kontseptsiooni rakendamisel käesoleva võistlustöö lahenduses kasutatakse järgmisi juhtmõtteid (mis ei ole kontseptsiooni olemuslikud osad, s.t. neid on võimalik samas kontseptsioonis vajadusel seada ka teisiti):

- kogu planeeritava ala ühendab ühtne liiklusmagistraal (põhjaväil), mille koridor on määratud Tallinna üldplaneeringus ja millele võistlustöö ei näe paremaid alternatiive.
- põhjaväilaga piirnevatel aladel määratakse liikluskorraldus nii, et tekiks suuremaid üksuseid teenindavad siseringid
- alad, mis paratamatult jäävad avalikkusele ka kaugemas perspektiivis suletuks (kaubasadama teenindus, tollitsoonid, meretehase ala), määratletakse nii, et need ei moodustaks takistust avaliku ruumi jätkuvusele
- arvestades paratamatut suhteliselt väikest ehitusvõimsust nii suure ala kohta, kasutatakse ära võimalust mõtestada suuri vabu alasid parkide, haljasalade, väljakute ja parklatena.
- piki merekallast määratakse nn. tiheduspiir, mis jookseb kord ühel, kord teisel pool põhjaväila. "Tiheduspiiri" ja mere vaheline ala jääb üldjoontes avaraks, suuri terviklikke objekte ja rohket avalikku ruumi sisaldavaks alaks, piirist linna poole jäävat ala käsitletakse valdavalt tihedana. Niisuguse piiri olemasolu konkretiseerib mereäärset ala ning see määratakse nii, et merekalda läheduse tunne saaks kanduda ka võimalikult kaugele linna sisemusse.
- rannajoone muutmisel eelistatakse olemasoleva kalda kaevamist merepõhja täitmisele, takistamaks mere edasist eemaldumist linnast ja loomaks pinget mereäärse ala linnaruumile
- haljastust sisaldavad alad planeeritakse nii, et tekiks tunnetatav haljasvööndi jätkuvus, kasutades ära olemasolevaid parke ning haljastust sisaldavaid alasid.
- maa-alade osadeks jagamisel toetutakse olemasolevale krundijaotusele, kuid ei lähtuta otseselt sellest.

IDENTITEEDID

OLEMASOLEVAD IDENTITEEDID MEREÄÄRSEL ALAL

- **sadamaterminaalide piirkond**
- **linnahall kui tervikkompleks**
- **pirita tee äärne kallas ja russalka**

OLEMASOLEVAD IDENTITEEDID MEREÄÄRSE ALA LÄHINAABRUSES

- **kadriorg**
- **city**
- **vanalinn**
- **kalamaja**

ALUSED UUTE IDENTITEETIDE TEKKEKS

- **admiraliteedi basseini lõunaserva** kasutusaktiivsus juba praegu ning perspektiivne seos kesklinnaga näitab, et see on planeeritava ala keskne osa, peatumis- ja kohtumispaik, selge identiteediga koht, mistõttu seda käsitletakse kui tulevast kesket mereväljakut, millelt autoliiklus edaspidi eemale viiakse.
- **vanasadama lõuna/läänepoolne** vabanev ala on piirkond, millel paiknev võimalik objekt tervitab esimesena Eestisse laevaga saabujat ning on ühtlasi ainus koht, kus on merekaldal võimalik näha lähedalt kõiki saabuvaid-lahkuvaid laevu. Koht toimib nõ. riigivärvana, mis põhimõtteliselt võibki kujuneda selle identiteediks. Arvestades ka lähedust nii kesklinnale, sadamale, kadriorule, laululavale on ala sobiv mõne riikliku tähtsusega sümbolehitise ehitamiseks.
- **endise betoonitehase ala** (linnahalli kõrval) identiteet on määratud selle paiknemisega poolsaarel keskuse naabruses, kuid aktiivsetest telgedest veidi kõrval.
- **tuukri, nafta tänavate ja põhjaväila vahelised tühjad kvartalid** on kinnisvaraarendajate tähelepanu all kui tulevased elamuad. Alad on piisavalt suured, et tervikliku käsitluse ja mere poole avatuse korral areneks neis välja uue elumuala identiteet.
- Väga tõenäoline võimalus on **kalasadama** kujunemine kesklinna peamiseks jahi- ja väikelaevade sadamaks, mis suudaks luua sellest selge identiteediga piirkonna.
- **patarei vangla ja vesilennukite angaaride** piirkonnale loovad identiteedi need objektid ise, kui ala avatakse, pisihoonetest puhastatakse ja suurhooned funktsioonistatakse.

ÜHENDUSED

Võistlustöö võtab kontseptsiooni rakendusena mereäärse ala osadeks jaotamisel aluseks eelnevalt loetletud identiteedid ning mõtestab nende vahelised jalakäidavad ühendused, mis võib üldjoontes jaotada kahte liiki:

ÜHENDUSED PIKI MEREÄÄRSET ALA

- **patarei lõbustuskeskus - jahisadam:** ühendus kujuneb loomulikuna piki merekallast pärast patarei vangla ümbruse vabastamist pisihoonetest.
- **jahisadam - linnahall:** ühendus luuakse põhjaväila kõrvalt praeguse katlamaja hoonestuse vahelt.
- **linnahall - elamukompleks poolsaarel:** ühendus luuakse linnahalli suletud teenindusalade ümberkorraldamise abil.
- **linnahall- sadamaterminaalid:** ühendus on põhimõtteliselt olemas, seda on võimalik tugevdada sillaga üle admiraliteedi basseini kanali.
- **linnahall - admiraliteedi basseini väljak:** olemasoleva planeeringu järgi ob ühendus liigselt suletud, seni tühi ala võimaldab planeeringut muuta nii et ühendus avaneb.
- **admiraliteedi basseini väljak - riigivärava sümbolehitis:** ühendus luuakse järkjärgult koomale tõmbava sadama-ala vabanemise järel sadama-alaks jäävate piiride määramise abil
- **sadamaterminaalid - riigivärava sümbolehitis:** ühendus luuakse silla ehitamisega üle adm. basseini kanali. (edasi vastavalt eelmisele punktile)
- **riigivärava sümbolehitis - pirita tee kallas:** ühendus luuakse Pirita tee olemasolevat promenaadi pikendades piki merekallast.

MEREKALDA ÜHENDUSED MUUDE LINNAOSADEGA

- **lõbustuskeskus - kalamaja park :** võimalik on pargi sujuv kandumine kõrgemal tasandil oleva põhjaväila alt läbi
- **lõbustuskeskus - kalamaja:** ühendus mõtestatakse Kalamaja - Põhjaväila vahelise ala detailsema lahenduse käigus
- **jahisadam - kalamaja:** peamine ühendus kujuneb vana-kalamaja tänava otsa juurest üle põhjaväila
- **jahisadam - vanalinn:** Pikk tänav on võimalik tõmmata läbi suletud katlamaja kvartali, reljeef võimaldab viia selle sillana üle põhjaväila
- **linnahall - vanalinn:** ühendus on põhimõtteliselt olemas läbi pargi, põhjaväila planeerimisel tuleb sellega arvestada.
- **mereväljak - city:** Ühendus luuakse pärast Vaibaparadiisi hoone lammutamist mööda Hobujaama tänavat
- **mereväljak - tuukri elurajoon:** Ühendus luuakse läbi Uus-Sadama - Lootsi vahelise kvartali diagonaalis.
- **riigivärava sümbolehitis - tuukri elurajoon:** ühendus luuakse loomulikes kohtades põhjaväilast ülekäigukohtade rajamisega.
- **riigivärava sümbolehitis - kadriorg:** ühendus luuakse läbi Kadrioru pargi Kadrioru keskusesse suunduva pargipromenaadi rajamisega.
- **pirita tee kallas - kadriorg:** ühendus on hetkel olemas, põhjaväila planeerimisel tuleb arvestada vastavas kohas mugavate ületusvõimalustega

Lisa: REALISTLIKUD ARENGUVÕIMALUSED

Võistlustöö peab kontseptsiooni toimimise aluseks kaasaskäimist olemasolevate huvidega. Seetõttu on järgnevalt välja toodud kokkuvõtte võimalikest realistlikest soovidest käsitletaval alal, mida ei võeta otseselt töö aluseks, kuid toetutakse sellele maa-alade mõtestatuse leidmisel.

Kinnisvaraarendajate hinnang

- lähema kümne aasta jooksul areneb mereäärsel alal eelkõige elamuehitus
- käsitletaval maa-alal jätkub turgu maksimaalselt kahele keskmise suurusega ärikeskusele (üks kalamaja ja teine kadrioru pool kesklinna)
- kavandades meelelahutuskeskusi, tuleb arvestada et kogu Tallinna kohta jätkub turgu mitte rohkem kui ühele igast liigist.

Tallinna Sadama infrastruktuuri osakonna hinnang:

- Sadama põhjamaul jääb määramatu pikkusega ajaks kaubaveo kasutada
- D-terminaali tagune suletud kaubaveo ala taandub järk-järgult, kuid ka kaugemas tulevikus tuleb arvestada ro-ro kaubaveoga ning sellega seoses ka ulatusliku tollitsooni ja autode manööverdamisplatsidega.
- Uute suurte reisilaevade kaide ja reisiterminalide järele pole tõenäoliselt tarvidust
- Vajadus on kruisilaevade kai järele (pikkus vähemalt 300m), samuti on võimalik jahtide ja väikelaevade sadama või täiendavate tiiburlaevade kaide ehitamine sadama lõuna/läänepoolsesse ossa.

Muude maa-alaga seotud asutuste tulevikuplaanide kokkuvõtte:

- **Meremuuseumil** on lõpukorral läbirääkimised jäämurdja Suure Tõllu ja allveelaeva Lembit toomiseks . Läbirääkimised on lõpukorral ning tõenäoliselt saab Lembitu asukohaks admiraliteedi basseini äärne angaar (kuhu lisatakse täiendavat ekspositsiooni) ja Tõllu asukohaks admiraliteedi basseini
- Kalasadamas seisab **Noortekeskus laeval Tallinn**, mis kalasadama funktsiooni muutudes võib leida uue asukoha.
- Korduvalt on väljendatud vajadust **jahisadama** järele Tallinna kesklinnas
- **Patarei vangla** suletakse lähiaastatel ja müüakse riigi poolt tõenäoliselt maha. Hoone kasutusfunktsioonina on investeerijad näinud hotelli.
- **Vesilennukite angaaride** ja lennusaadama maa-ala on kohtuvaidluse all ning seal käib ebaseaduslik ehitustöö kaubasaadama rajamiseks. Positiivse tulemuse korral tõenäoliselt ala avatakse ning investeerijad on näinud selles võimalust multifunktsionaalse lõbustuskeskuse rajamiseks
- Töötav **Kadrioru lõbustuspark**, mille territoorium jääb ette põhjaväilale, otsib endale tõenäoliselt uut asukohta.
- **Tallinna meretehas** on pankrotis, kuid seadmed ja hooned on sedavõrd korras, et seal tõenäoliselt jätkub laevaremont. Põhimõtteliselt on võimalik selleotstarbelise maa-ala vähendamine.
- **Eesti riigi** ehitusvõimsuse järgi võib arvestada mitte rohkem kui ühe suurema riikliku tähtsusega sümbolobjekti rajamisega planeeritavale alale
- **Tallinna linn** on teatud perioodil väljendanud huvi raekoja ehitamise vastu admiraliteedi basseini lähedusse.