

TALLINNA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tallinn

15. november 2007 nr 273

Kontseptsiooni "Tallinna avamine merele" heaks kiitmine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 3 p 2 alusel,

Tallinna Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kiita heaks kontseptsioon "Tallinna avamine merele", mille eesmärgiks on Tallinna maine tõstmine merelinnana, Tallinna linnakeskuse lähituleviku ruumilise arengu põhimõtete määramine ning Linnahalli lähiümbruse väärtustamine Tallinna mereväravana. Kontseptsiooni sisu ja selles käsitletavad alad on kirjeldatud otsuse lisades 1 ja 2.
2. Tallinna Linnavalitsusel moodustada kontseptsioonis "Tallinna avamine merele" kirjeldatud ettepanekute elluviimiseks ajutine komisjon.
3. Tunnistada kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsus nr 229 "Tallinna linna uue administratiivhoone asukoha, projekteerimise ja ehitamise ajagraafiku kinnitamine".
4. Tallinna Linnavolikogu Kantseleil teha otsus teatavaks Tallinna Linnavalitsusele.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

Tallinna Linnavolikogu 15. novembri 2007

otsuse nr 273

LISA 1

Kontseptsioon "Tallinna avamine merele"

Kontseptsioon "Tallinna avamine merele" on koostatud tõstmaks Tallinna mainet merelinnana, määramaks Tallinna linnakeskuse lähituleviku ruumilise arengu põhimõtted ning väärtustamaks Linnahalli lähiümbrust Tallinna mereväravana. Kontseptsioon kirjeldab olulisi linnaruumi objekte, mille rekonstrueerimine või püstitamine võimaldab kujundada Linnahalli lähiümbrusest kaasaegse, multifunktsionaalse linnakeskuse. Kontseptsiooniga antakse lähtealus planeerimis- ja ehitustegevuse korraldamiseks piirkonnas, selle osaline või täielik realiseerimine on oluline Tallinna kui Euroopa Kultuuripealinna 2011 kontekstis.

1. Lähteseisukohad

Tallinnast kui merelinnast rääkides kangastub paljudele pilt "kilukarbisiluetist" või kaunis vaade päikeseloojangule inimtühjalt rannalt. Linna ja merd realselt sidudes on eesmärgiks saada linlikult tihe, rahvaküllane linnaruum, mille üheks, aktiivselt kasutatavaks elemendiks oleks meri.

Kaasaegse Tallinna keskuseks võis 1990. aastate keskpaigani pidada Viru väljakut linnaväljakut, mille löid Kaubamaja, Teenindusmaja, Postimaja ja Viru hotelli hooned. Viru väljak toimis linna keskväljakuna, vaatamata sellele, et avaliku ruumina ei olnud ta kõige otstarbekamas kasutuses. Tänapäevase Viru Keskuse püstitamise kaotas piirkond ruumilise arengupotentsiaali toimiva linnakeskuse tekkeks.

1970. aastatel, valmistudes Moskva olümpiamängude purjeregatiks, kavandati lai jalakäijate tänav, mis teljeliselt ühendas hiljuti valminud Viru hotelli projekteeritava Linnahalliga. Projekt nägi ette, et linlasel on vaba pääs Linnahalli katusele. See oli esimene planeeringuline lahendus, mis nägi ette seose linnakeskuse ja mere vahel.

Linnakeskuse üheks oluliseks funktsiooniks on kergesti juurdepääsetava halduskeskuse olemasolu.

Linnavalitsuse ametite ja asutuste haldusalasse on koondatud hulk teenuseid, mille mugav ja aegsäästev

kättesaadavus on linlasele igapäevaselt vajalik. Täna on linnavalitsuse ja ‑volikogu funktsioonid jaotatud tosikonna erineva asukoha vahel, mis teeb teenuste pakkumise ja kasutamise logistiliselt keeruliseks. Otstarbekas on koondada linna juhtimisega seotud funktsioonid ühte haldushoonesse.

Vanasadama reisiterminalide kaudu külastavad linna igal aastal turistid, kelle koguarv ületab enam kui kümnekordselt Tallinna elanike arvu. Piirkonda Linnahalli ümbruses võib õigustatult pidada Tallinna mereväravaks, kus külastajad saavad esimese mulje Eesti Vabariigi pealinnast.

Tallinna suurima linnaehitusliku potentsiaaliga linnaosa on lähitulevikus kiiresti arenev Põhja-Tallinn. Peamiseks ühendusteeks kesklinna ja Põhja-Tallinna arengualade vahel on Mere pst Põhja pst Soo tn Tööstuse tn trass.

Linnakeskuse toimimise seisukohast on olulise tähtsusega avalik ruum jalakäijate ja kergliikluse juurdepääsu tagamiseks piirkonda. Linnahalli lähiümbrust on võimalik siduda teiste linna osadega "horisontaalse" ühendusega, milleks on rajatav rannapromenaad ning "vertikaalse" ühendusega, milleks võiks olla Kanuti aiaga algav roheline vöönd, mis kulgeks piki Mere pst ja Linnahalli vasakut külge mereni. Rohelise vööndi väljaehitamiseks on vajalik tulevikus ümber ehitada Mere pst ja Põhja pst ühendav liiklussõlm.

Ülaltoodud lähteseisukohad on graafiliselt kujutatud kaardil nr 1.

2. Objektid

2.1 Linnahall ja Linnahalli kai

Linnahall on kultuurimälestisena kaitse all. Tegemist on piirkonna prominentsema hoonega, mis tuleb olemasolevas mahus valdavalt säilitada. Vastavalt muinsuskaitsele eritingimustele võib lammutada tänase jäähalli osa ja selle asemele näha ette uued hoonestusmahud senistes gabariitides. Hoones on 4300‑kohaline teatri- ja kontserdisaal. Lisaks praegustele funktsioonidele on otstarbekas rekonstrueerida hoone rahvusvaheliseks konverentsikeskuseks, kus on võimalik korraldada ka messe.

Linnahalli kai on võimalik ümber ehitada linnasadamaks, mille ülesandeks on teenindada Tallinna meretaksot ja väikealuseid. Suuremate investeringute korral ei ole välistatud ka väiksemate reisi- ja kruiisilaevade sildumine.

Linnahalli ja Linnahalli kai rekonstrueerimiseks parima lahenduse saamiseks võib osutada vajalikuks korraldada arhitektuurivõistlus ja koostada detailplaneering.

2.2 Kultuurikatel

Kultuurikatla kompleksi kuuluvatest ehitistest on kultuurimälestisena kaitse all katlamaja hoone, gaasihoidla hoone, estakaad ja telliskorsten. Kultuurikatel on Euroopa Kultuuripealinna 2011 tegevuskeskus, mis toimib erinevate kunstiliikide, loovettevõtluse ning keskkonnavalase tegevuse sõlmpunktina.

Täna on kultuurikatla kompleksi üldpind enam kui 10 000 m². Vastavalt koostatud muinsuskaitse eritingimustele on võimalik koheselt asuda hooneid rekonstrueerima olemasolevas mahus. Ehitusõiguse suurendamiseks on vajalik koostada detailplaneering.

2.3 Linnavalitsuse hoone

Pakutavate munitsipaalteenuste parema kättesaadavuse tagamiseks on otstarbekas koondada linnavalitsuse ja volikogu funktsioonid ühisesse haldushoonesse. Lisaks bürooruumidele, tuleb linnavalitsuse hoonesse kavandada ka senisest enam linlastele suunatud pinda teenindussaal, väljapanekute ja näituste ruumid, kohvikud jms. Linnavalitsuse hoone orienteeruvaks mahuks on arvestatud kuni 35 000 m². Sobivaks asukohaks hoonele on Põhja pst 31a, 33 ja 33a kinnistud, kus asub täna Statoili tankla.

Linnavalitsuse hoone ehitamiseks tuleb lahendada kinnistute omandamisega seotud küsimused, korraldada rahvusvaheline arhitektuurivõistlus parima arhitektuurse idee saamiseks ning koostada detailplaneering.

2.4 Muud hooned

Linnahalli lähiümbrusesse jääb mitmeid munitsipaal- ja eraomandis kinnistuid, mille hoonestamisel on oluline jälgida, et piirkonnast kujuneks multifunktsionaalne keskuseala, kuhu nähakse ette teenindus-, kaubandus- ja büroopindu ning avalikkusele suunatud hooneid. Suurt tähelepanu tuleb pöörata hoonetevahelise avaliku ruumi kujundamisele, ning väärtarhitektuuri edendamisele. Selleks on otstarbekas üksikobjektide projekteerimiseks arhitektuurivõistluste korraldamine.

2.5 Raeväljak, Raepark ja Rannapromenaad

Raeväljak on linnaväljak, mis jääb Linnahalli teljele, piirnedes läänest linnavalitsuse hoonega, põhjast Linnahalli rekonstrueeritud mahuga ning idast uute hoonemahtudega, mille hulka kuulub kavandatav

Tallinki peahoone. Raeväljakule avaneksid ümbritsevate hoonete peasissepääsud ning selle pikenduseks on Linnahalli katusele viiv trepistik.

Raepark on Kanuti aiaga algava rohevööndi pikendus piki linnavalitsuse hoone ja Linnahalli vasakut külge mereni. Raepark on linnapark, kus avaliku ruumi kujundamisel haljastatud maastik vaheldub kujundatud tehismaastikuga. Pargi kujundamiseks tuleb kasutada nii tänast linnahalli vasakut tammedega haljastatud parkla-ala kui linnahalli nõlvasid, kus pargiala on võimalik kujundada terrassidena.

Rannapromenaad on jalakäijatele ja kergliiklusele mõeldud kujundatud avalik ruum piki merekallast, mis moodustab aktiivsooni, kus linn ja meri reaalselt kohtuvad. Oluline on, et rannapromenaadi äärne hoonestus kujuneks välisruumi pikenduseks, pakkudes vajadusel kaitset ebasoodsate ilmastikutingimustest ilma, et kaoks vahetu kontakt merega.

2.6 Kalaturg ja jahisadam

Kalasadama idaküljele on võimalik rajada Kalaturg, mis toimiks päeva esimesel poolel avaturuna, õhtupoole aga linnaväljakuna, kus on võimalik korraldada erinevaid üritusi. Turu päeva lõikes ajutine korraldus tagaks paremini pakutava kauba kvaliteedi, hügieeninõue täitmise ning avaliku linnaruumi mitmekesisema kasutamise.

Et tugevdada muljet aktiivsest linnaruumist, peab ka meri olema aktiivselt kasutusel. Selleks tuleb leida võimalus piirkonda kavandada jahisadam purjejahtidele ja moororpaatidele.

2.7 Ühendused

Linnahalli ümbrust eraldavad naaberkvartalitest projekteeritava Põhjaväila ja Kalamaja ümbersõidu koridorid. Oluline on jalakäijatele ja kergliiklusele mugavad ülepääsud magistraaltänavatest Vanalinna suunas Suure Rannaväravani ning Maakri ärikvartali suunas läbi planeeritud Admiraliteedi basseini äärse ning valmiva Rotermanni kvartali.

Teiste linnaosadega on piirkond hästi ühendatud ühistranspordi võrgustiku kaudu. Piirkonna lähialal paiknevad trammi- ja bussipeatused.

Lahendada tuleb Vanasadama kaudu liikuvate raskeveokite ja busside saabumine ja lahkumine piirkonnast. Selleks ei ole sobiv kasutada Rumbi tänavat, mis kulgeks linnavalitsuse hoone vahetust lähedusest ja lõikaks

läbi kavandatava Raepargi. Sobiva tehnilise lahenduse korral väärrib kaalumist maa-aluse tunneli rajamine piki Rumbi tänava koridori.

Ülaltoodud objektid on graafiliselt kujutatud kaardil nr 2.

3. Kehtestatud ja koostatavad detailplaneeringud

Piirkonnas on kehtestatud Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneering (1997), Kesklinna sadamat ümbritsevate alade detailplaneeringu täiendus Mere pst 10, 20a ja 24 kinnistute jagamiseks (2000) ja Tallinna vanasadama loodeosa detailplaneering (2001). Need planeeringud on realiseeritud või moraalselt vananenud, seega ei ole otstarbekas võtta neid aluseks piirkonna arendamisel.

Piirkonnas ja selle lähiümbruses on koostamisel neli detailplaneeringut.

Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringuga nähakse ette multifunktsionaalse hoonestuse, sh elamute rajamine Linnahallist lääne poole.

Logi tn 8, 9, 10 ja lähiala detailplaneeringuga kavandatakse viie elamu rajamist Linnahalli ja Vanasadama vahele.

Vanasadama ja Linnahalli vahelise maa-ala detailplaneeringuga määratakse Vanasadama lääneosa ruumilise arengu võimalused.

Tallinna Linnahalli lähiala detailplaneering on hetkel peatatud, selle edasine menetlemine sõltub Linnahalli rekonstrueerimiseks tehtavatest linnaehituslikest ettepanekutest.

Kehtestatud ja koostatavate detailplaneeringute kohta saab täiendavat infot [Tallinna planeeringute registrist](#).

Toomas Vitsut
Tallinna Linnavolikogu esimees

LISA 2 Kaart1

LISA 2 Kaart2

Kaart 2

POS 1.

Mere pst 20

Krundi suurus 42 828 m²

Ehitusalune pind 39 422 m²

Võimalik uushoonestus jäähalli asemele 8790 m²

jahutusveebasseinide kohale 6660 m²

POS 2.

Põhja pst 27

Krundi suurus 8409 m²

Ehitusalune pind 4709 m²

Olemasolev korruselisus 5

10 603 m²

POS 3.

Põhja pst 31A, 33, 33A

Kruntide suurus 8596 m²

Ehitusalune pind 4900 m²

Võimalik 4-6 korrust

29 400 m²

-

POS 4

Põhja pst 35

Krundi suurus 5946 m²

Ehitusalune pind 2000 m²

Võimalik 5-7 korrust

14 000 m²

POS 5

Logi tn 7, 9

Kruntide suurus 28 782 m²

Ehitusalune pind 15 000 m²

Võimalik 3-6 korrust

90 000 m²

POS 6.

Põhja pst 37

Krundi suurus 9895 m²

Ehitusalune pind 3880 m²

Planeeritud 16 500 m²

5000 m² maa all

Korruselisus 5 1

Toomas Vitsut

Tallinna Linnavolikogu esimees