

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD PÕHJA-TALLINNAS



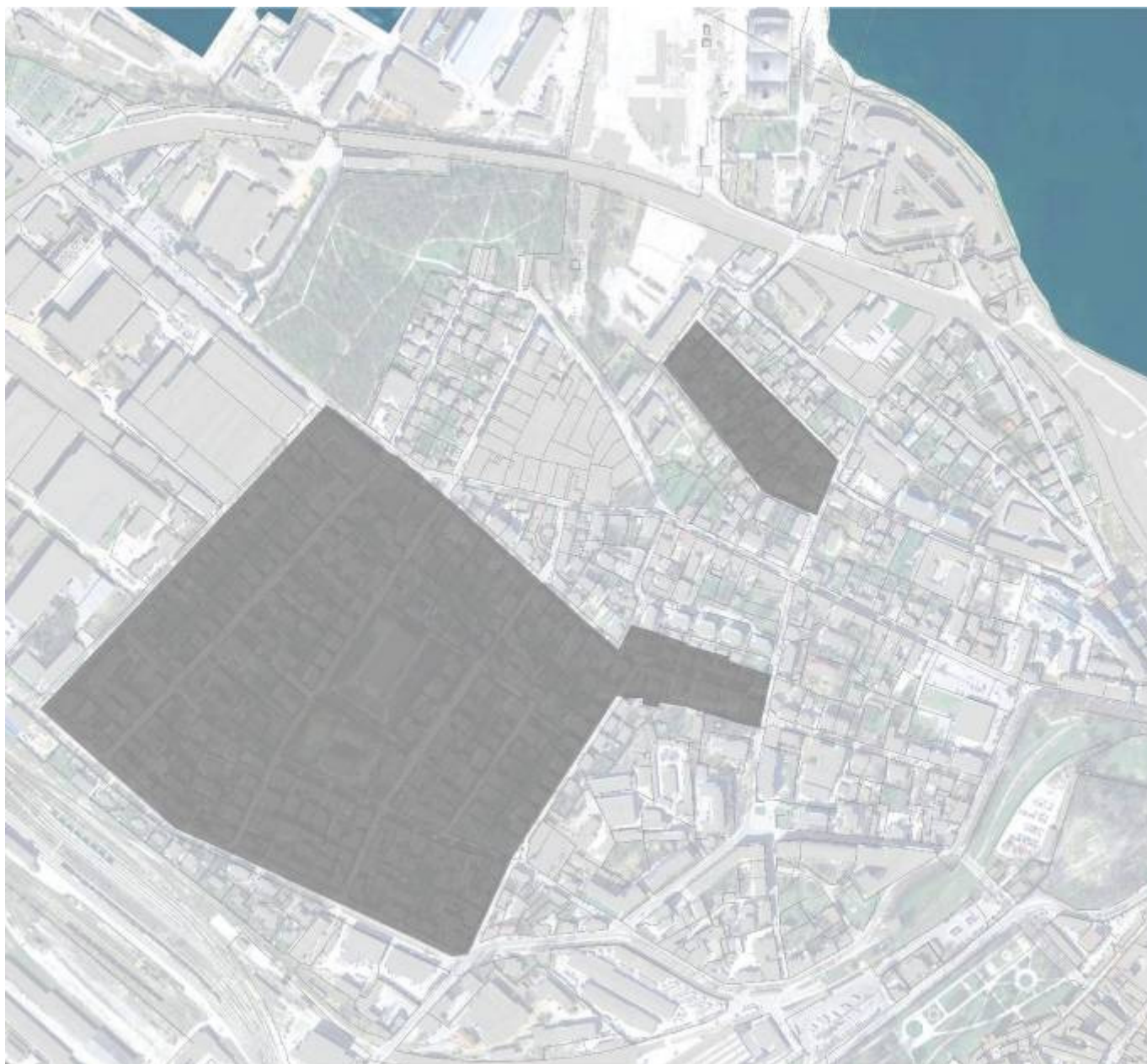
**Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Üldplaneeringute osakond**



**PÕHJA-TALLINNA LINNAOSA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD
TALLINNA ÜP JÄRGI (2001)**



PÕHJA-TALLINNA LINNAOSA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONESTUSALAD LINNAOSA
ÜP JÄRGI: **Kopli-Niidi, Laevastiku, Kopli liinid, Sirbi, Pelguranna, Kalamaja,
Pelgulin, Kelmiküla**

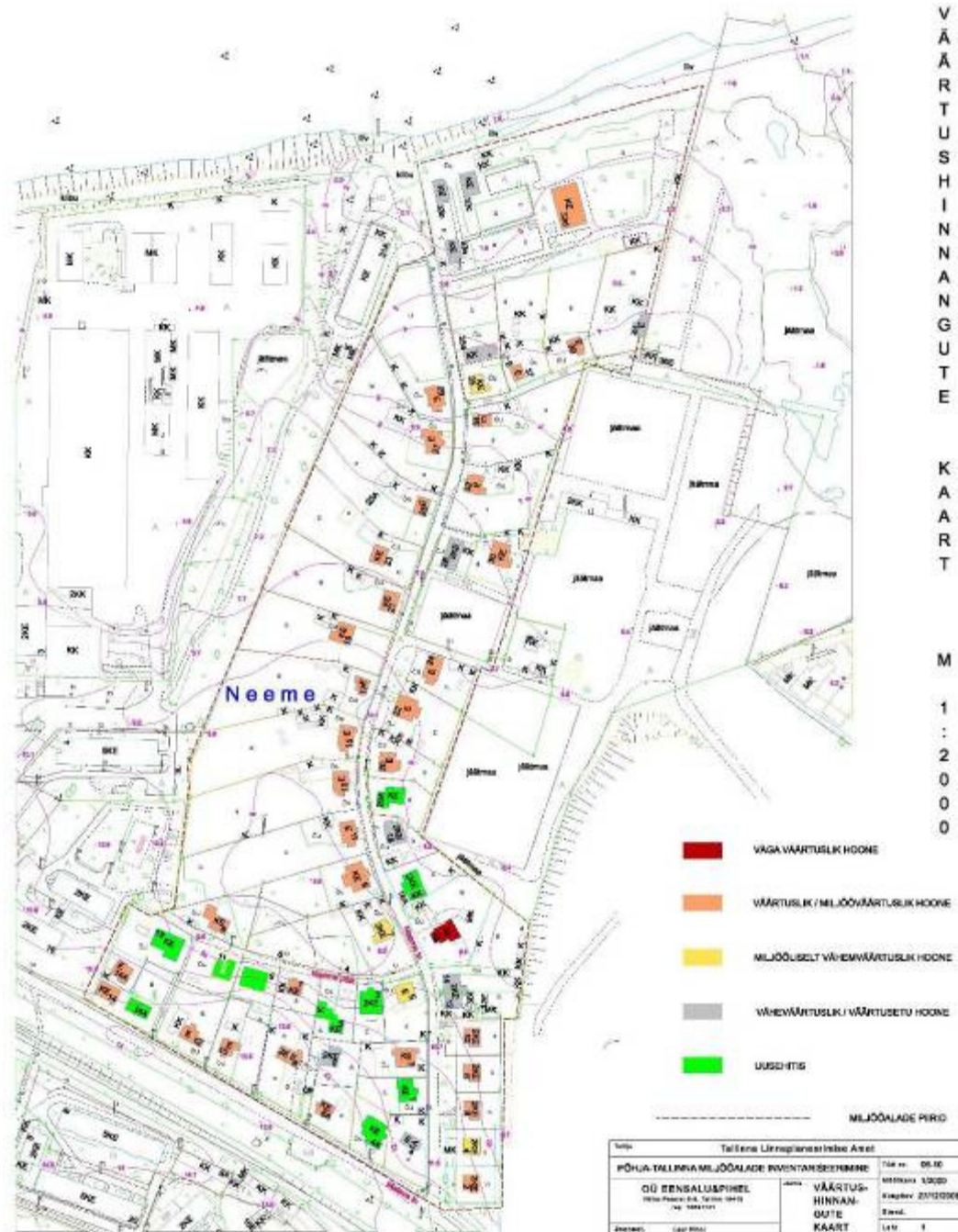


Täpsustatakse **Tallinna linna üldplaneeringuga** määratud
miljööväärtuslike hoonestusalade piire

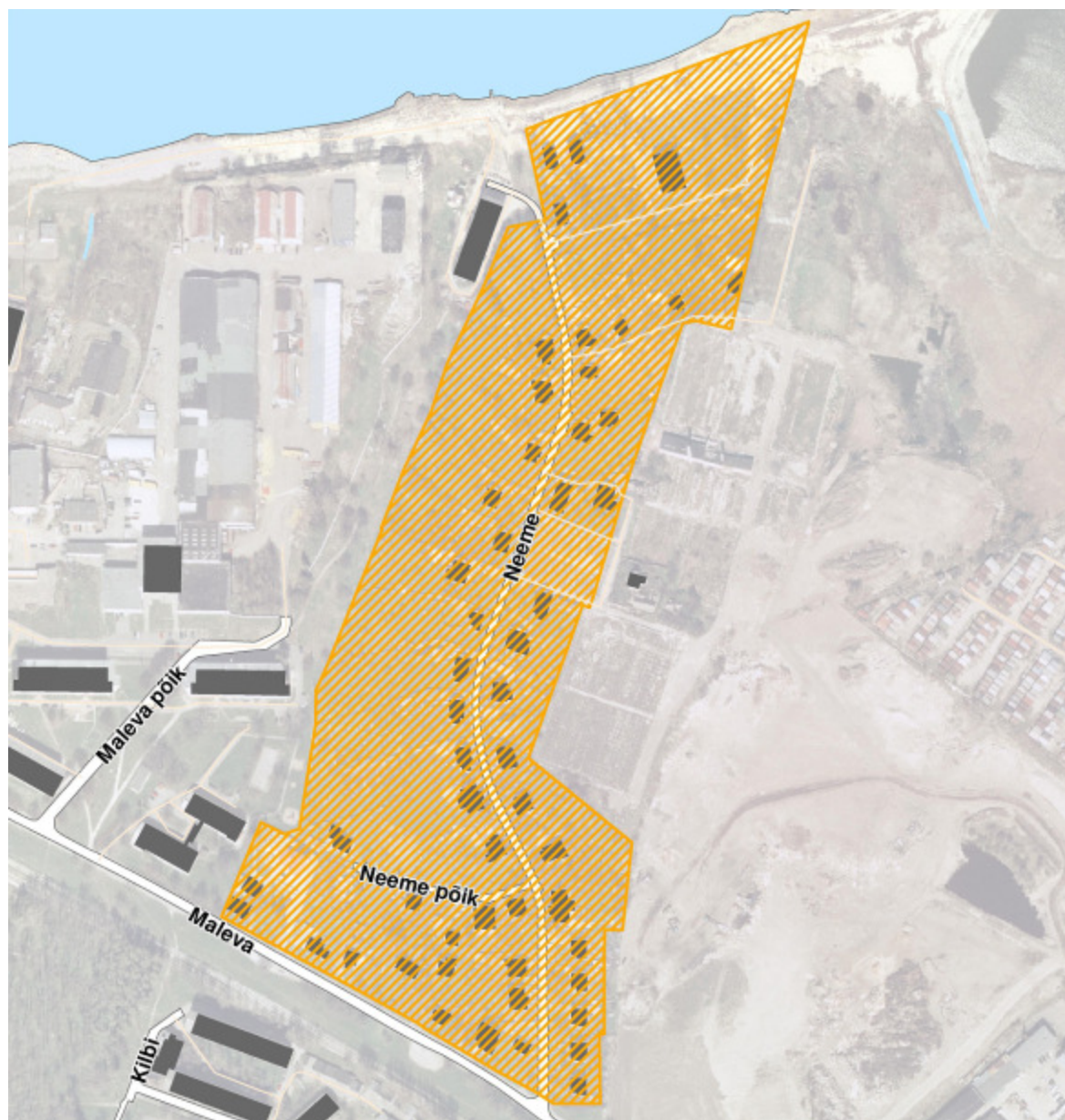


Piiride täpsustamine ja uute alade määramine toetus täiendavatele arhitektuuriajaloolistele andmetele hoonete või alade väärtuslikkuse kohta

- Kaitse- ja kasutamistingimused lähtuvad **teemaplaneeringust „Tallinna Keslinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse – ja kasutamistingimuste määramine ”** (kehtestatud 16. aprillil 2009).
- Uute alade hoonestuse kvaliteedi hindamiseks koostati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti tellimusel **arhitektuuriajaloolised inventeerimised** järgmistele aladele: **Niidi tn, Sirbi tn, Neeme tn, Pelguranna piirkond.**
- **Kalamaja ja Pelgulinna** hoonete väärtushinnangud lähtuvad Kalamaja ja Pelgulinna ehitusmäärustes määratletud väärtushinnangutest.
- Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel klassifitseeriti hooned järgmiselt: **vähemväärtuslik, miljöövärtuslik, väärtuslik ning väga väärtuslik hoone.** Eraldi kategooria moodustavad **mälestised**, mille puhul on märgitud staatus kultuurimälestisena. Seatud kaitsetingimused lähtuvad hoonetele antud väärtushinnangutest.



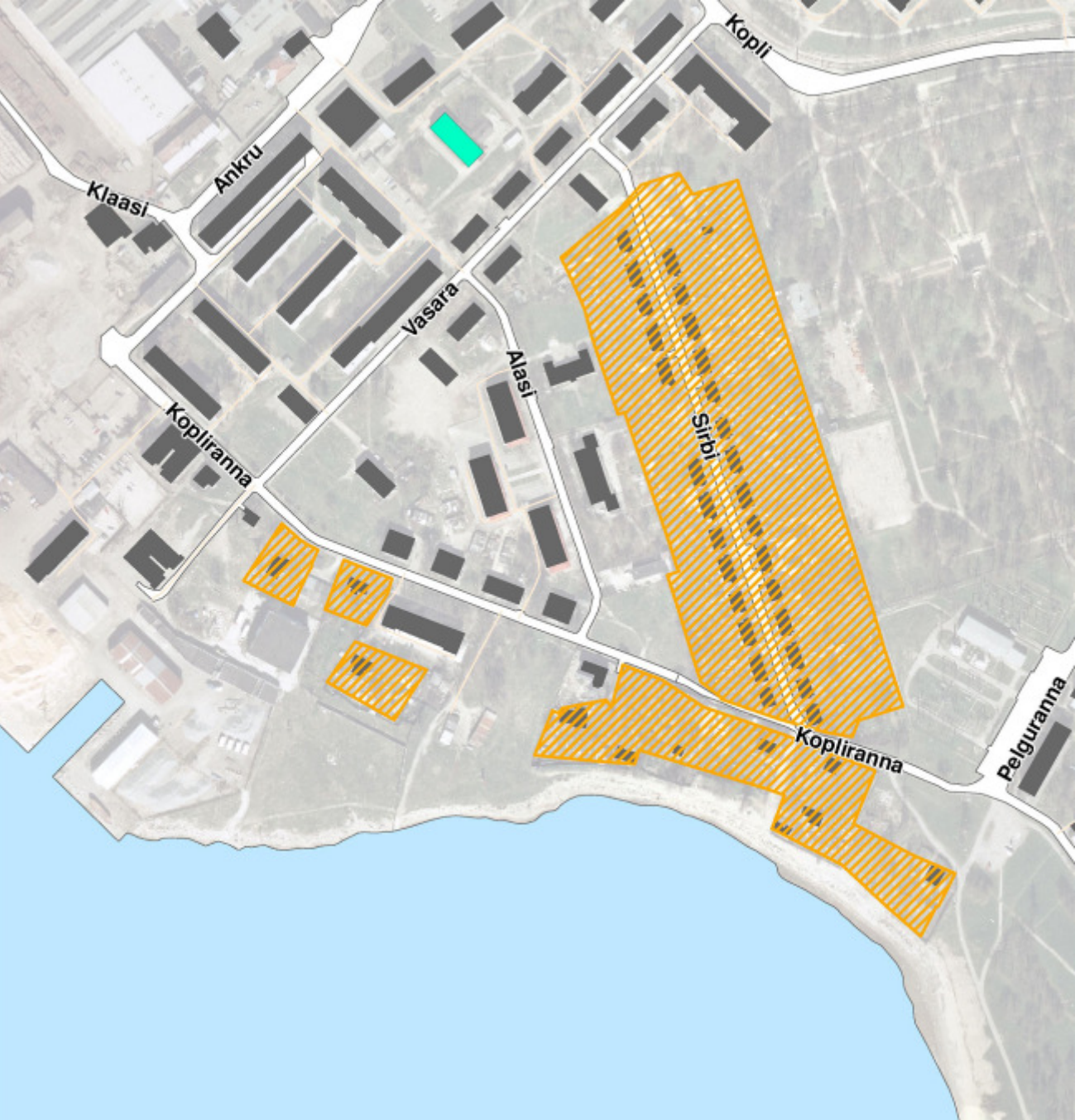
Neeme piirkonna väärtushinnangute kaart (OÜ Eensalu & Pihel 2006)





Neeme piirkonna elamukruntideks jaotamine algas 1923. aastal. Piirkonnast kujundati aedlinna tüüpi asula, mille rendile võttis ja ehitamist koordineeris ehitusühing Neeme Aiaasunduse Ühing „Kodu“.

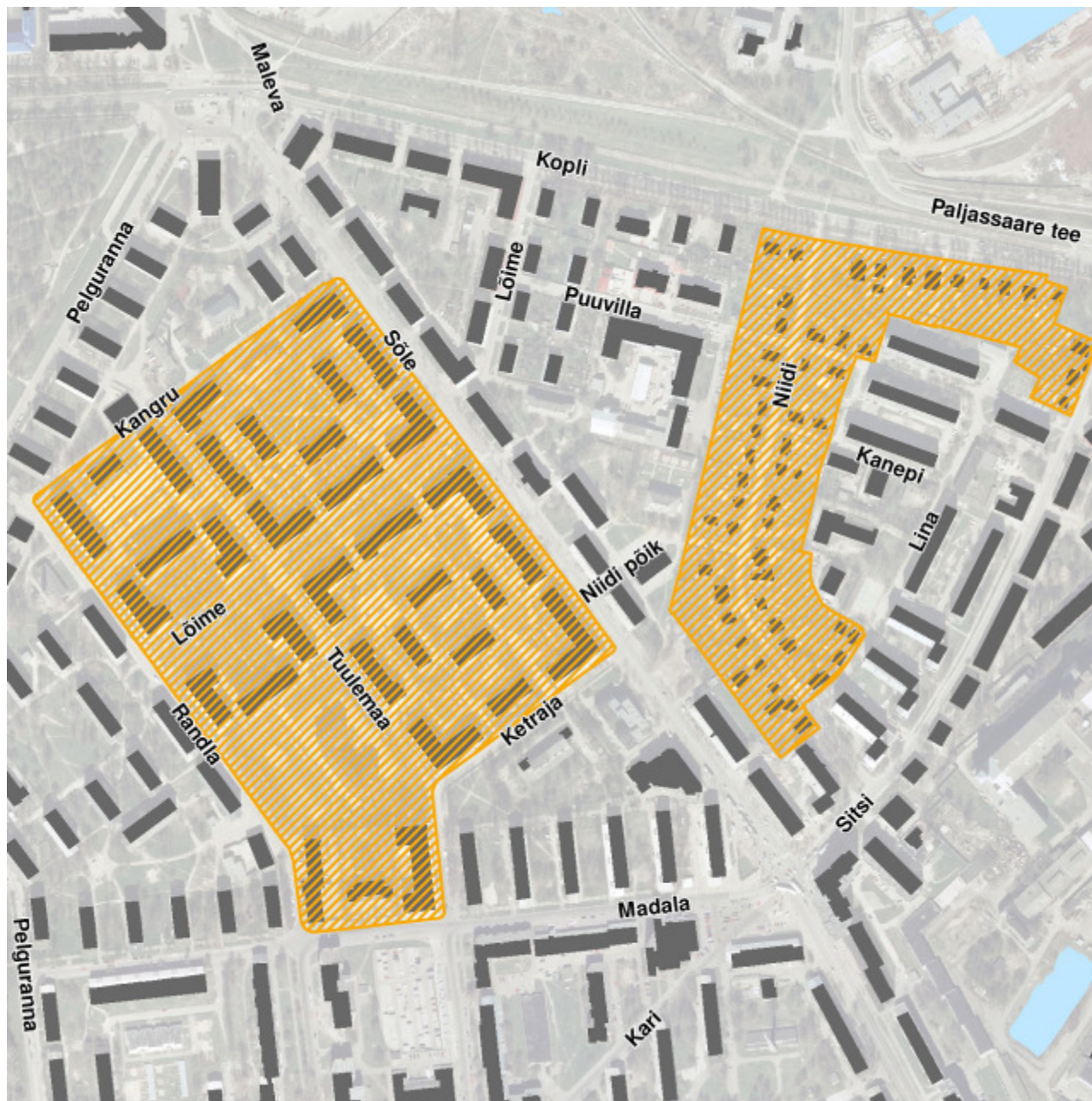






Sirbi piirkonna endised sadamate alad läksid 1930. aastate teisel poolel riikliku AS „Kopli Kinnisvarad“ haldusesse . Kavandati Ranna aedlinn, arhitekt Roman Koolmari ja Karl Tarvase planeeringu järgi







Lõime tn piirkond 1948. aastal valmis projekt „Pelgurand“ ENSV Ehitusliku Projekteerimise Instituudis, projekti peaarhitekt oli G. Šumovski. Elamupiirkond ehitati Tallinna Laevaremonditehas nr. 890 (endine Vene-Balti Laevaehitustehas) töölistele, teenistujatele ja nende perekondadele.



Kopli-Niidi piirkond 1920. aastate alguses planeeriti Sitsi, Sõle ja Kopli tänava vahelisele alale 100 krundiga aedlinn.

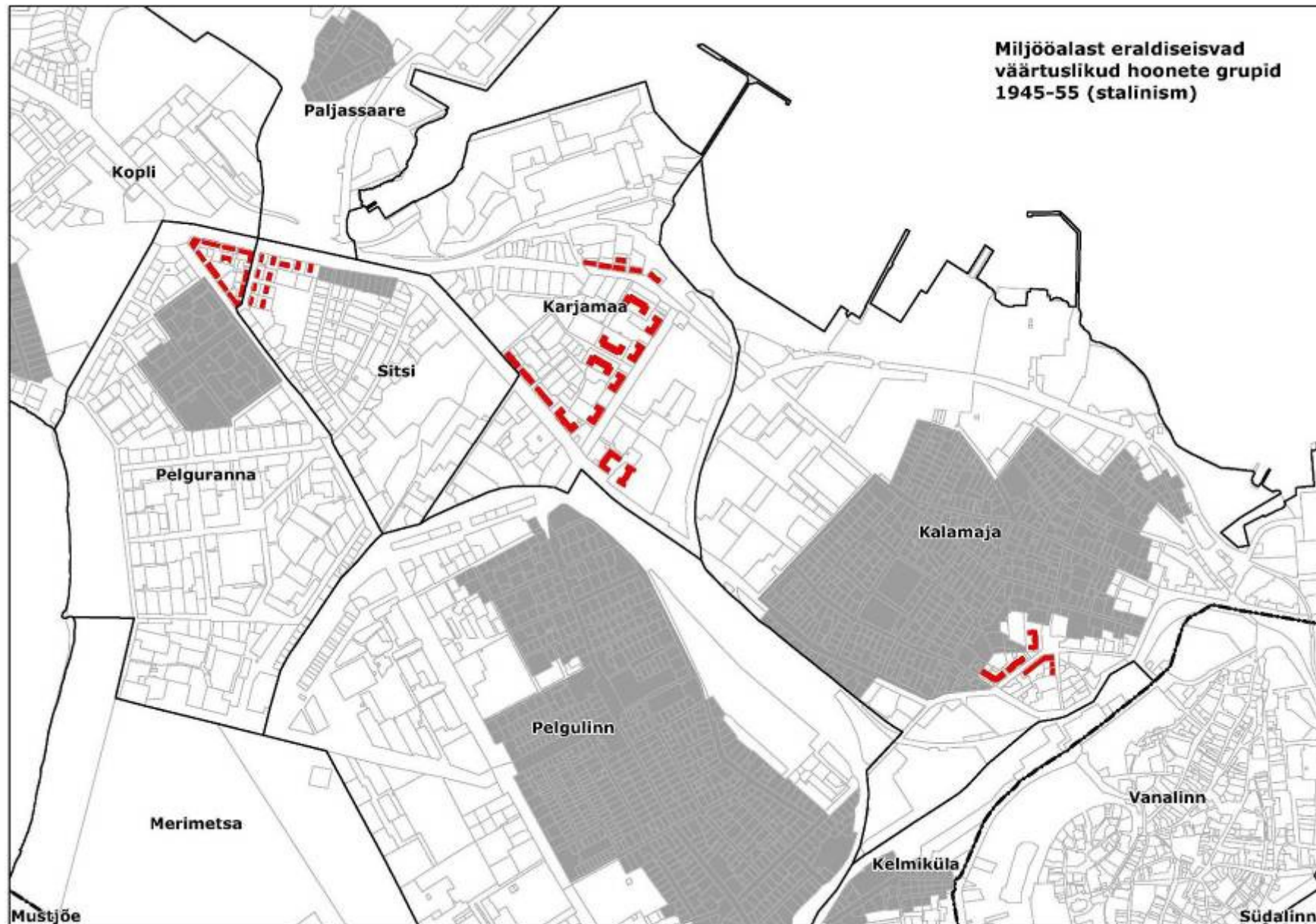


- Inventeeritud aladest jäid uute miljööväärtuslike aladena sõelale väike osa **Kopli-Niidi piirkonnast, Sirbi tn piirkond ja Pelguranna (Lõime tn) piirkond.**
- Ülejäänud alade põhiprobleemiks olid hoonete arhitektuurset väärtust (ja sellega ka miljööala üldist väärtust) oluliselt kahandanud sobimatud ümberehitused.
- Neeme ja Kopli-Niidi aedlinlik miljöö on küll säilinud, kuid piirkonnas esineb rohkelt ajalooliste hoonete sobimatuid ümberehitusi ning peale Teist maailmasõda ehitatud hooned ei arvesta sageli ajaloolise miljöoga.
- Inventeeritud Kopliranna tn piirkonnas endise kaluriküla territooriumil pole säilinud piisavalt endisaegset hoonestust.
- Aladel, mida miljööaladeks ei määratud, säilitatakse linnaosa üldplaneeringus maakasutuse juhtfunktsioonina olemasolev olukord ning hoonestusnäitajad (tihedus ja korruselisus).

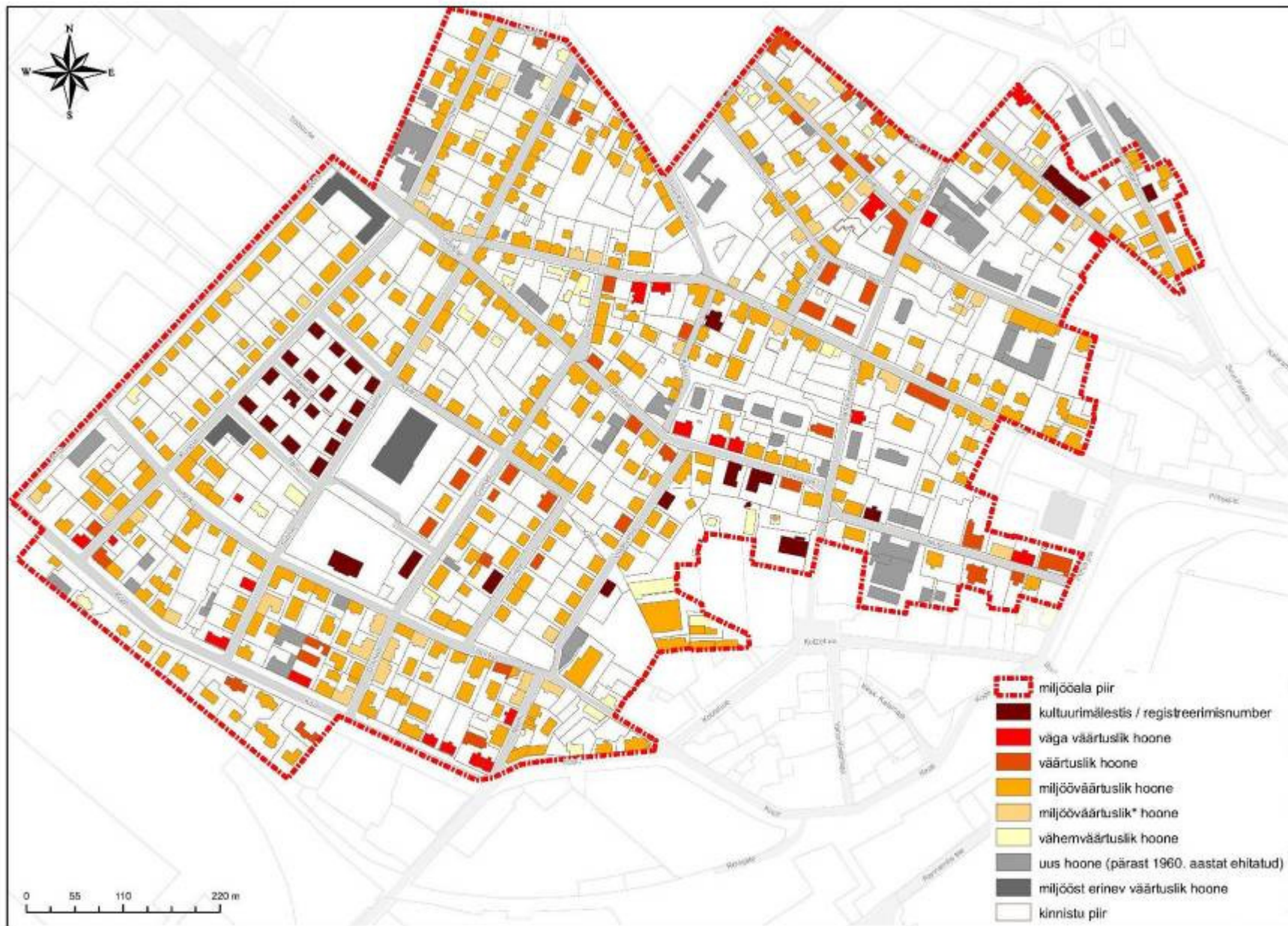


Kelmiküla piirkond on käsitletud juba Kesklinna linnaosa miljööväärtuslike alade teemaplaneeringus. Kuna asub Põhja-Tallinna linnaosas, siis kehtestub selle linnaosa üpraames.





Arhitektuurselt väärtuslike hoonete (hoonegruppide) säilitamiseks määratakse **miljööaladest eraldiseisvad olulise väärtusega hooned** (aedlinna hooned, stalinistlikud kortermajad jne), millele laienevad kaitsetingimused.



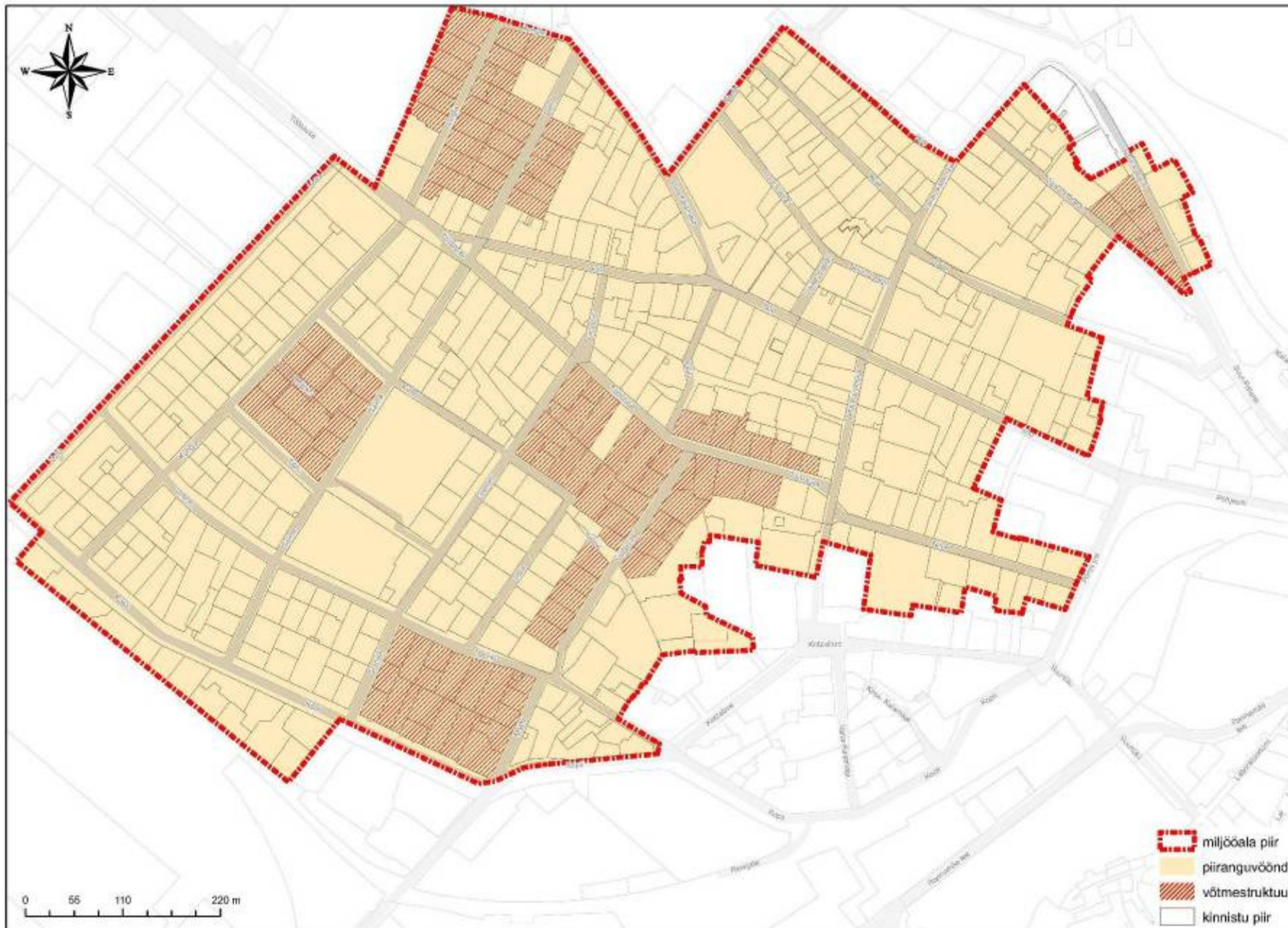
Erineva väärtusega hooned: **väga väärtuslikud (punane) / väärtuslikud (oranž) / miljööväärtuslikud (kollane) / vähemväärtuslikud (helekollane)**

- **väga väärtuslik hoone** on hoone, mis käesoleva planeeringuga on linnaehitus- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud väga väärtuslikuks ning säilitamist vääriv kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide
- **väärtuslik hoone** on (ka miljööst eraldiseisvana) märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmekas miljöoline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone
- **miljööväärtuslik hoone** on asumile (piirkonnale) tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana hoonete grupis
- **vähemväärtuslik hoone** on arhitektuurselt vähemväärtuslik, ümberehitustega moonutatud, autentse välimuse kaotanud või tehniliselt halvas seisundis hoone

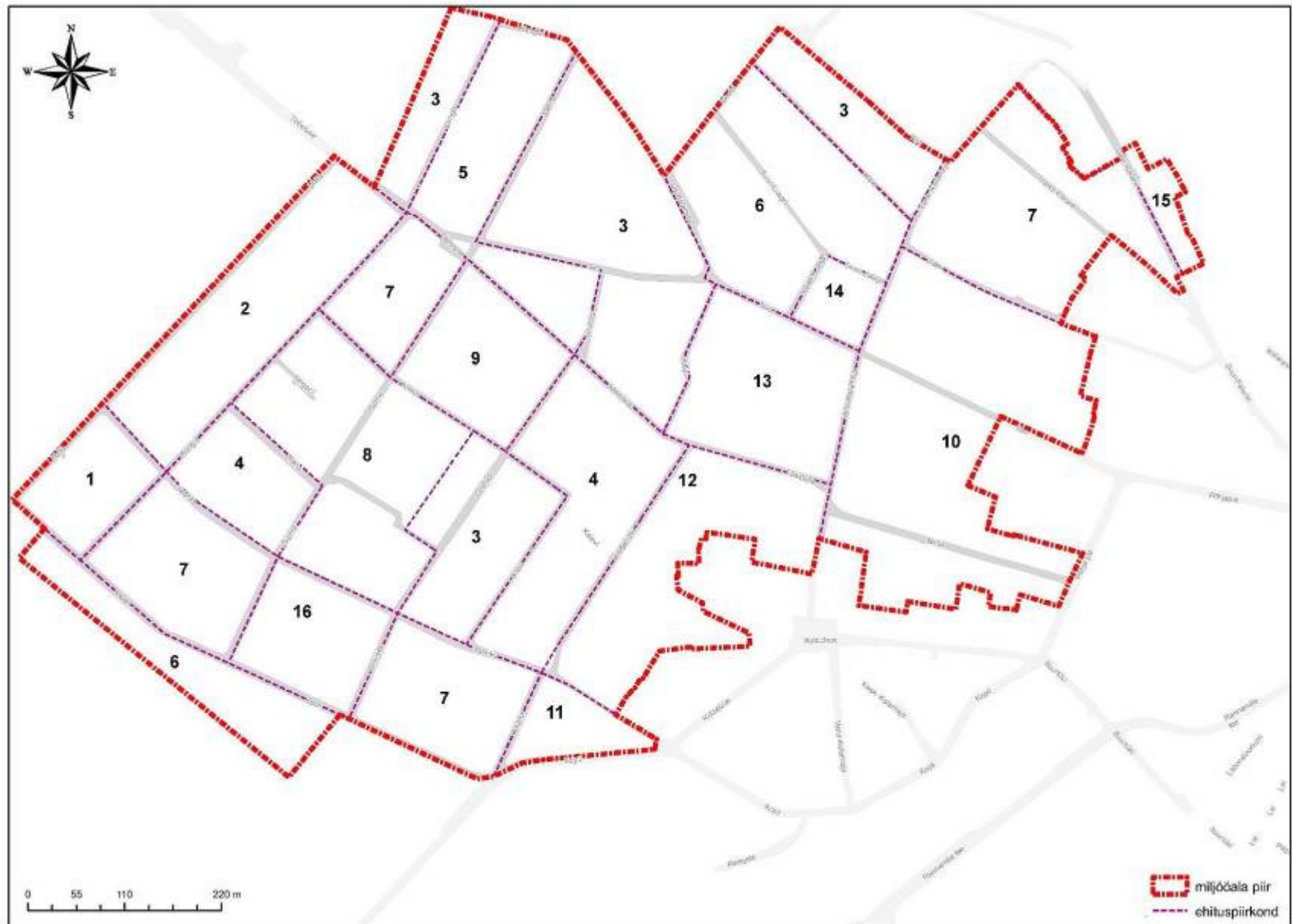
- **Väga väärtuslikud, väärtuslikud, miljööväärtuslikud hooned** kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele vastavalt määratud kaitsetingimustele. Säilitada hoone mahud, fassaadijaotus ja räästajoon. Hoonete fassaadidel tuleb säilitada fassaadi voodrilaud, kõik fassaadi dekoratiivsed detailid, tahveluksed, varikatused, sepiskonsoolid, akende profileeritud piirlauad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist ja samade profiilidega.
- **Vähemväärtuslikud või tehniliselt halvas seisukorras hooned** võib asendada uue miljösse sobivas mahus hoonega.
- Ehitades, restaureerides ja remontides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii **ehitise kui ka miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust.**
- **Uushoonestus** peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda.

Üldplaneering määrab vastavalt hoonete ja hoonegruppide väärtuslikkusele **võtmestruktuurid ja piiranguvööndid**, kus ehitamiseks ja planeerimiseks on rangemad kaitse- ja kasutamistingimused ning arengualad, kus on vabama tegutsemise võimalus.

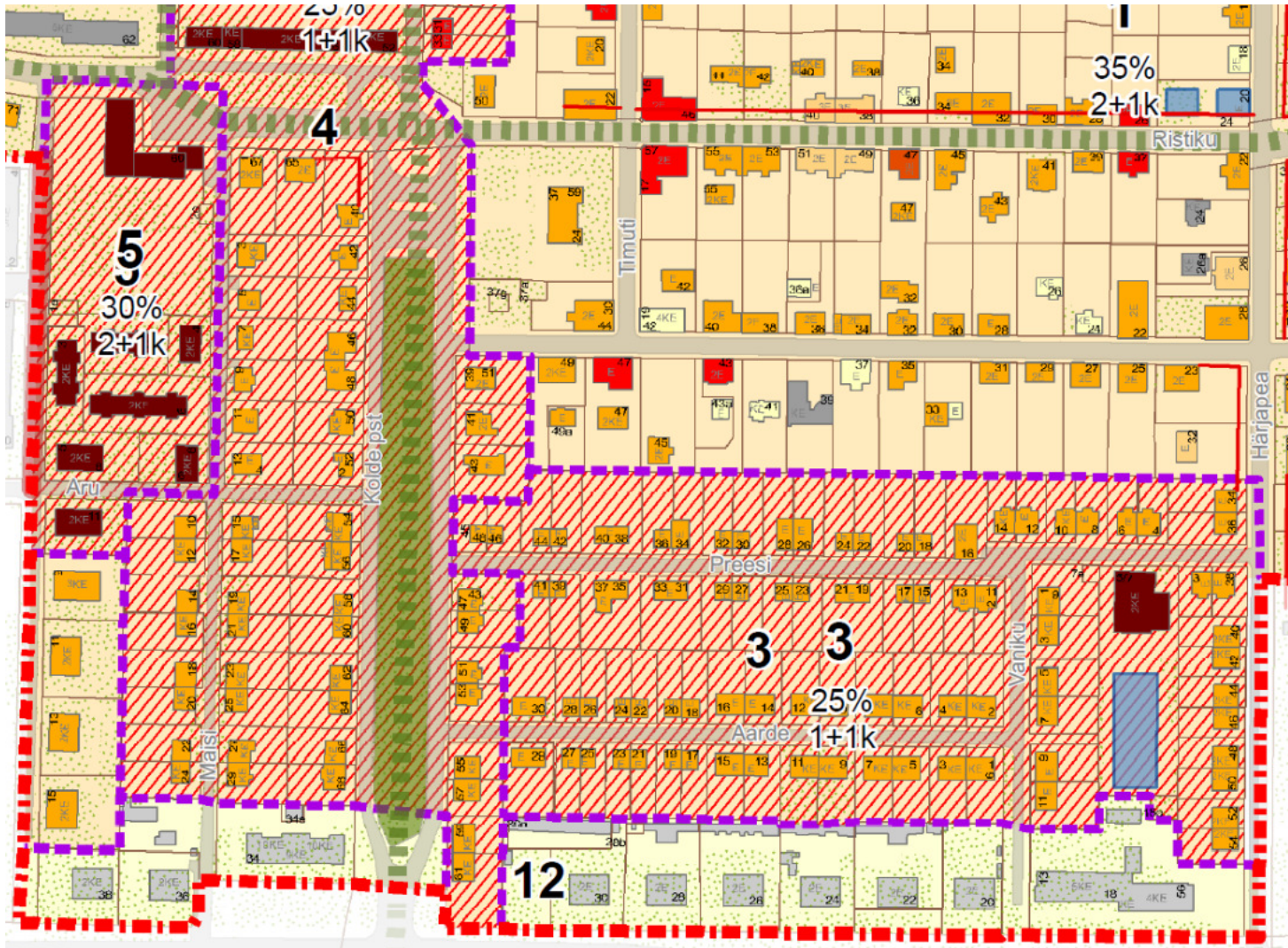
- **Võtmestruktuur** on ala, mis koosneb eriti väärtuslikust kompaktselt hoonete kooslusest, millele iseloomulikud linnaehituslikud tunnused peavad täielikult säilima sh. hoonestus, (elu)hoonete arv, krundi- ja hoonestusstruktuur, haljastuse osakaal jne.
- **Piiranguvöönd** on ala, kus arendustegevusele on seatud piirangud, mille eesmärgiks on säilitada olemasolevale keskkonnale iseloomulikud tunnused (hoonestustihedus, korruselisus, hoonete suurus, asetus, haljastuse osakaal jne).
- **Arenguala** on miljööliselt vähemväärtuslik ala miljööväärtusliku hoonestusala piirides, kus toimuvale ehitus- ja planeerimistegevusele seatud kaitse- ja kasutamistingimused ei ole sama ranged kui võtmestruktuuridel või piiranguvööndis, arvestades, et arengud ei mõjutaks negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslikke kooslusi .
- Võtmestruktuuride ja piiranguvööndite puhul säilitada ajalooliselt väljakujunenud **hoonestusstruktuur ja linnaruumi elemendid** (tänavaruum, väljakud, siseõued, piirded, läbikäigud, pargid, ajaloolised valgustuspostid jms).



Kalamaja miljöväärtusliku hoonestusala kaart: ala on jagatud erinevateks aladeks vastavalt **hoonete ja hoonegruppide väärtuslikkusele**



Hoonestustingimused määratakse ehituspiirkondade kaupa, iseloomulikeks näitajateks on **maksimaalne hoonestatuse protsent, maksimaalne lubatud hoonete arv kinnistul ning maksimaalne lubatud hoone korruselisus ning kõrgus.**



Erinevate näitajatega ehituspiirkonnad, erineva väärtusega hoonestusalad (võtmestruktuur, piiranguvöönd, arenguala) Pelgulinna näitel.

Kvartal EM järgi	Ehitus- piirkond	Põhihoonete arv krundil		Maksimaalne lubatud korruselisus (maapealsed korrused)	Hoone maksimaal- ne kõrgus (m)	Maksimaalne hoonestatus %		Nurgakrundi suurem täisehituse %	Hoone suurim ehitusala pind	Märkused
		Krundi suurus m2	Põhihoonete arv			Krundi suurus m2	maks. hoonestatus %			
1	1	1		2+1	12	600 - 1000	35	5	250	
						üle 1000	25		300*	
2	2	1		2+1	12	600 - 1000	25	5	250	
						üle 1000	20		250	
11, 14, 22, 24, 28	3	1		2+1	12	30		5	250	
						600 - 1000	30		300*	
4, 12/13	4	1		2+1	12	600 - 1000	30	5	300	
						üle 1000	25		350*	
14A, 23	5	1		2+1	12	30		5	250	
26, 27, 38	6	1		2+1	12	30		5	300	Vana-Kalamaja 31 / Suur-Laagri 2 lubatud 2 põhihoonet
3, 6, 10, 31, 32	7	< 1000	1	2+1	12	30		5	250	
		> 1000	2						300**	
5, 8A	8	1		3	12	30				Piirkonnas ainult mälestised, säilib olemasolev olukord
9	9	2		2+1	12	600 - 1000	35	5	250	
						üle 1000	30		300*	
20, 21, 30	10	< 1500	1	2+1	12	35		5	300	Jahu 11/Vana-Kalamaja 30 ning Vana-Kalamaja 28b lubatud 2 hoonet ning täisehitus 40%, Niine tn ja Põhja pst nurga hoonestuskõrgus 4 k (14m)
		> 1500	2						300	
15	11	1		2+1	12	600 - 1000	40	5	250	Kooli tn äärsel hoonestuse lubatud täiskorruste arv 3
						üle 1000	30		300*	
16	12	1, 2		3	12	30, 40			300	Sisekvartali hoonestust käsitletakse täpsemalt DP staadiumis
		< 1100	1			250**				
17	10	> 1100	2	2, 3	12	40		5	300**	
		> 1100	2						300**	

* erandina nurgakrundi hoonelune pind

** ühe põhihoonega krundil maks. 300m² ja kahe põhihoonega krundil maks. 250m²

Korruselisus 2+1 tähendab 2 täiskorrust ja 1 katusekorrus ehk põõningukorrus

Katusekorrus ehk põõningukorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetril on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem.

Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh aknad) kogupikkus on $\geq 30\%$ alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seinosa.

Hoonestustingimuste tabel / Kalamaja

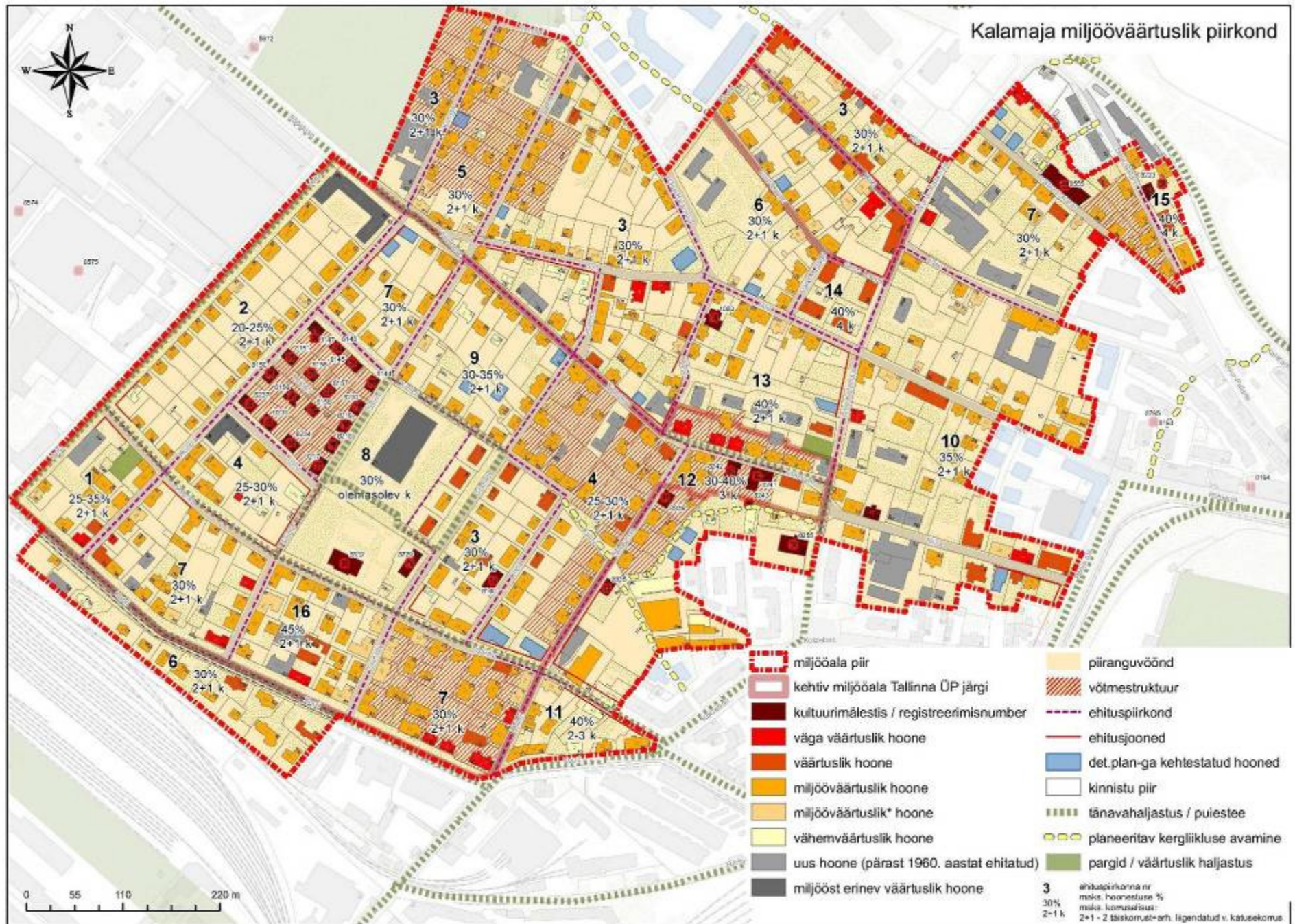


Arenguala problemaatika Paldiski mnt näitel.

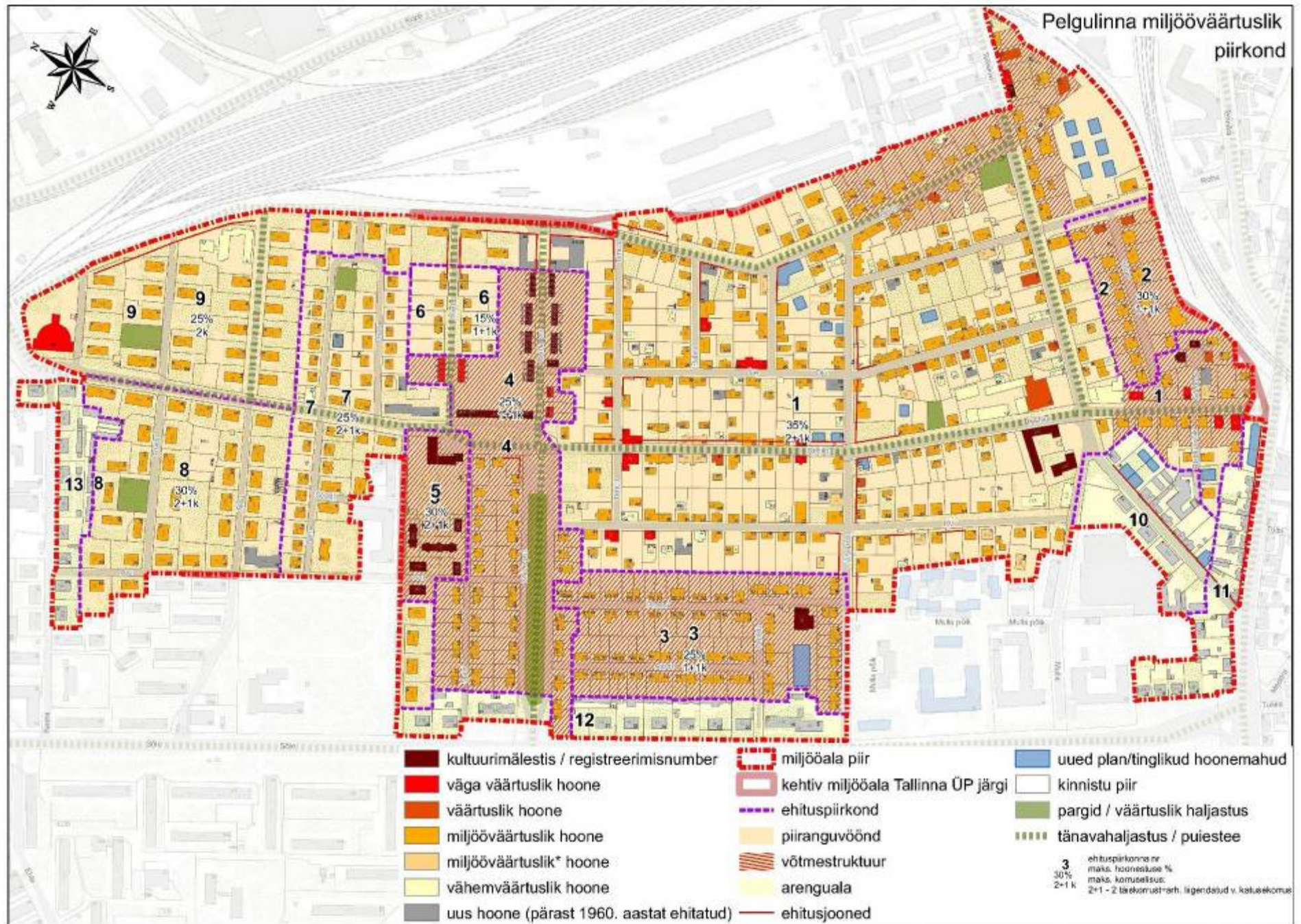
Üksikud väärtuslikud hooned, samas linnaehituslikult põhjendatud kõrgem ja suurem põhitänava vääriline hoonestus.

Eesmärk väärtuslikud hooned säilitada, uus hoonestus arvestab oma mahtudega säilitatavate hoonetega nn "pehme" üleminek



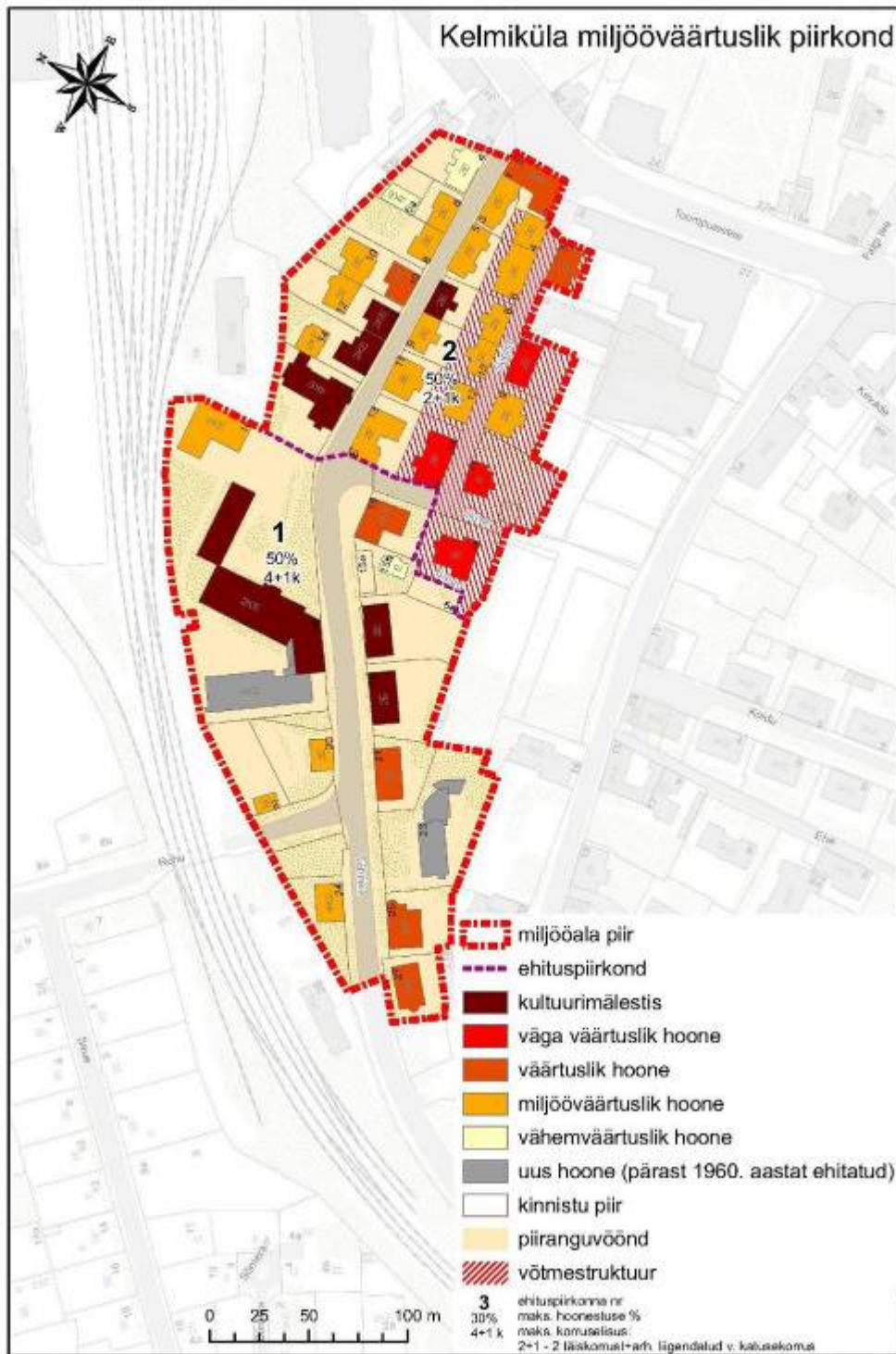


KALAMAJA

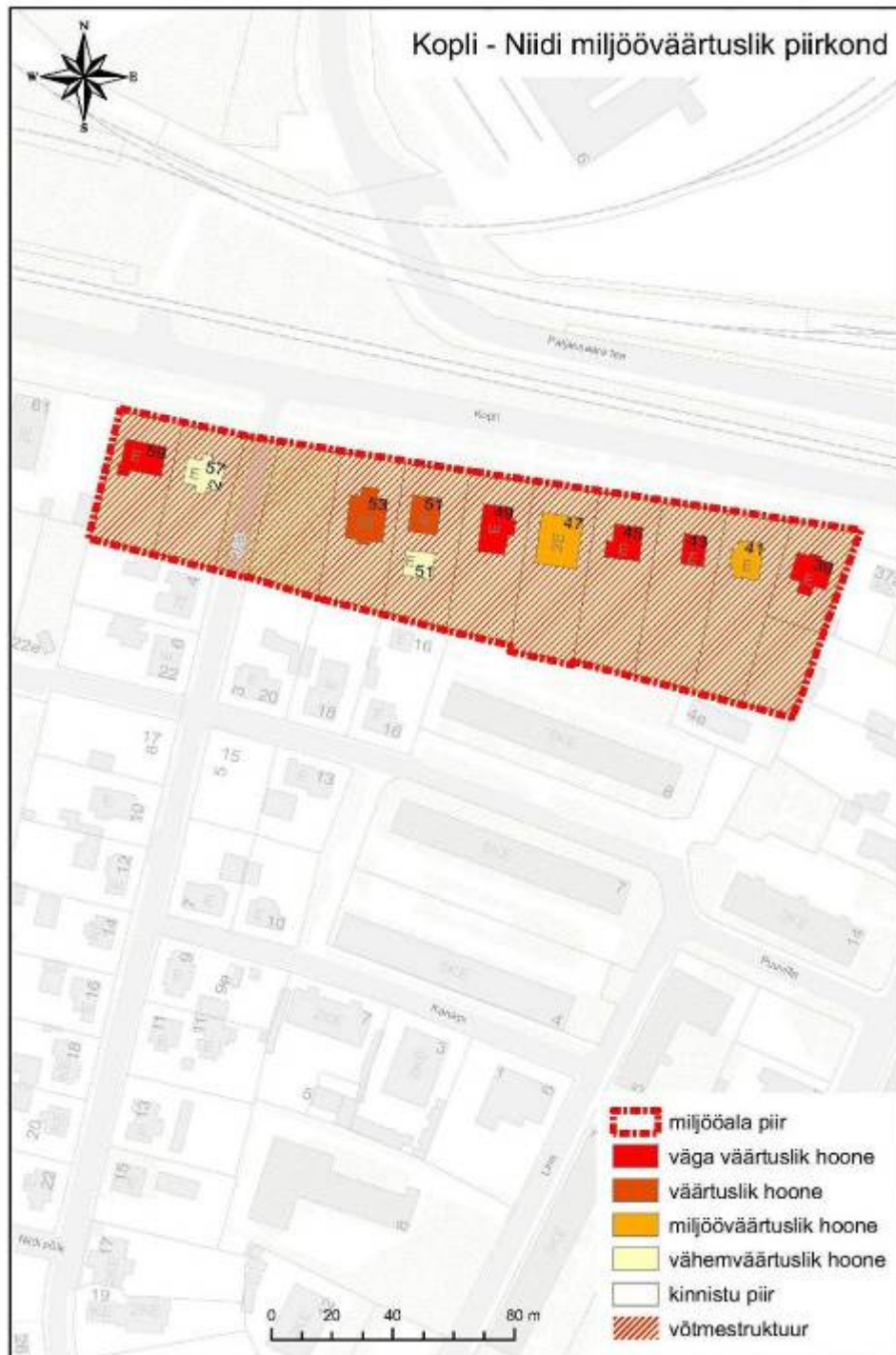


PELGULINN

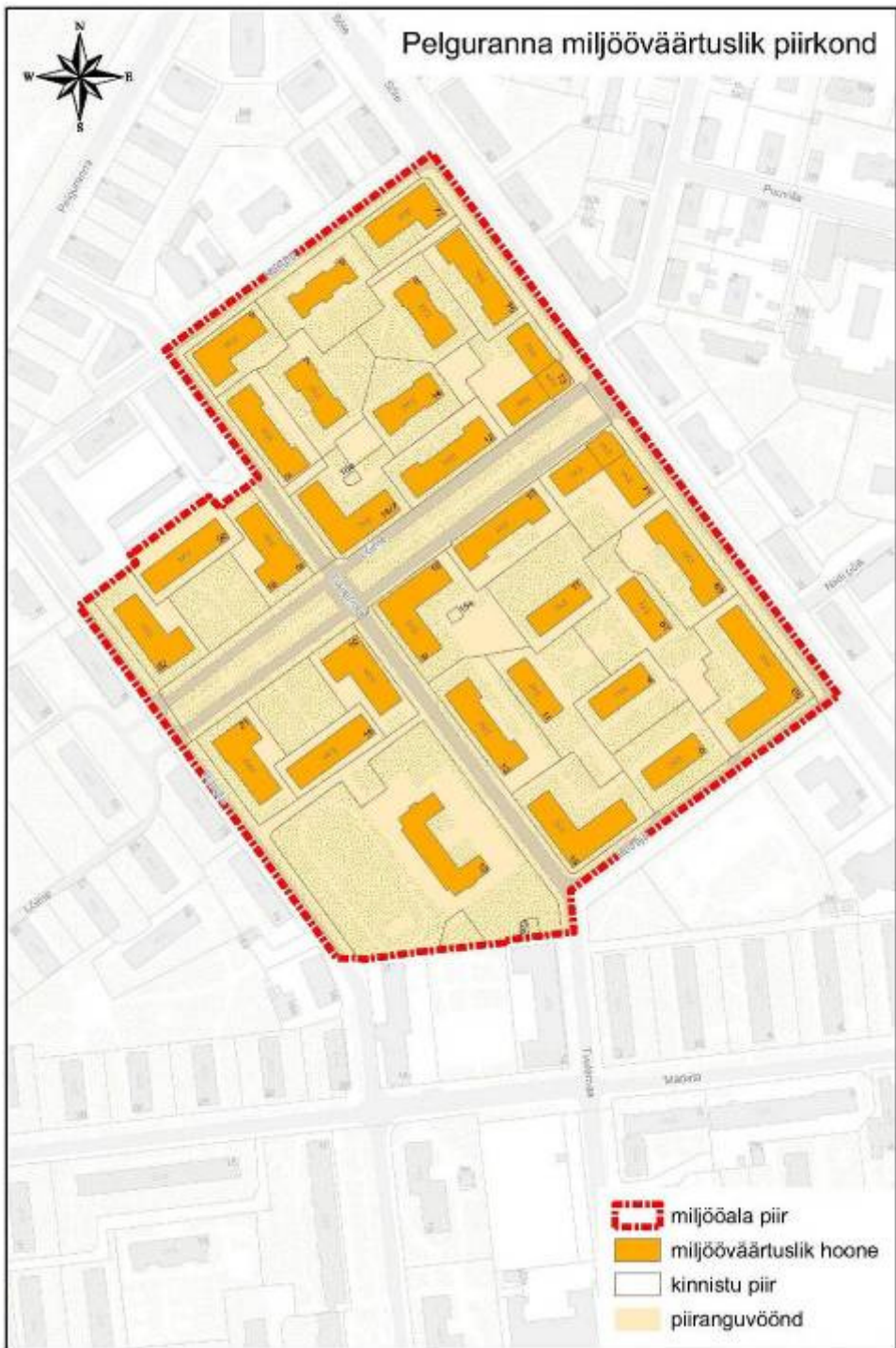
Kelmiküla miljööväärtuslik piirkond



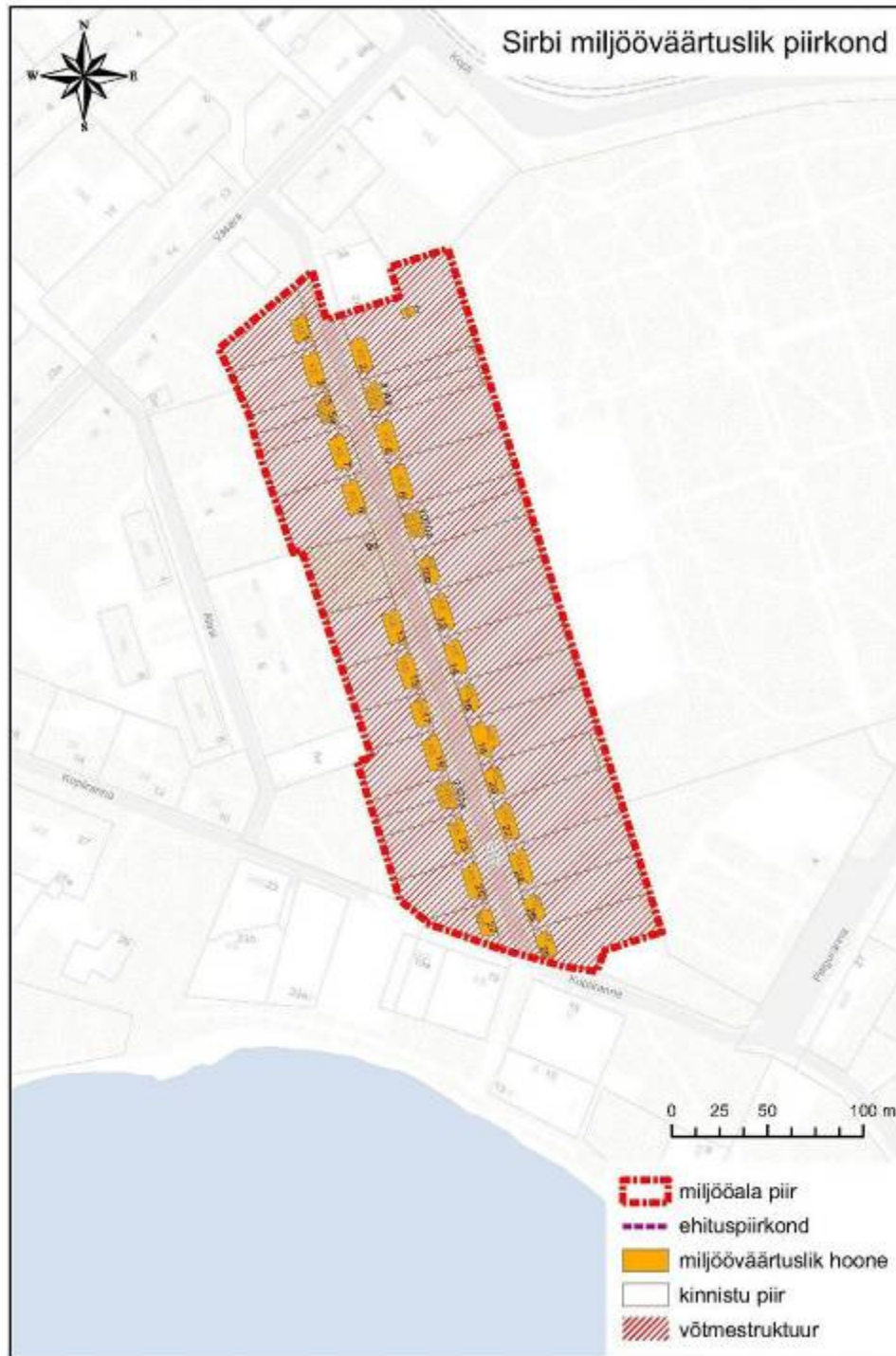
KELMIKÜLA



KOPLI-NIIDI



PELGURANNA



SIRBI



LAEVASTIKU