

Tööstuse tn 69a, 69b, 69c, 69d, 69e, T6 ning Erika tn 14 ja 16 detailplaneeringu algatamisettepanek  
Arhitektuur-mahuline kontseptsioon

## Seletuskiri

### Asukoht

Planeeritav ala paikneb Põhja-Tallinna linnaosas, Karjamaa asumis. Arsenali kaubanduskeskust ja selle kõrval asuvaid kinnistuid hõlmav ala on kaguküljes piiritletud Paljassaare raudtee R1 poolt, kirdes Tööstuse ja loodes Erika tänavatega ning edelas korterelamute ja tööstushoonetega.

Planeeritavad kinnistud paiknevad Põhja-Tallinna üldplaneeringu järgi segahoonestusalal, seejuures Arsenal keskuse kinnistu on peamiselt ettevõtlusele suunatud segahoonestusala.

### Olemasoleva olukorra kirjeldus; keskkonna väärtused ja piirangud

Planeeritaval alal asub hetkel Arsenal kaubanduskeskus ning seda teenindavad abihooned ja parkimisplats. Kinnistute raudtee poolne ala on loodusliku kõrghaljastuse all. 1917. aastast pärit Arsenal keskuse ajalooline hoone aadressil Erika tn 14 on arvel väärtusliku üksikobjektina. Tööstuse tänava ääres paiknevad kahe mahuna 1970ndatest aastatest pärit garaažiboksid.

Kagus paiknev Paljassaare sadamatesse suunduv raudtee on tulevikus potentsiaalne reisirongiliin koos planeeritavatele kinnistutele ulatuva raudtee kaitsevööndiga. Kinnistutel arvestatakse raudtee kõrvale jääva 25 meetri laiuse rohevööndiga, kuhu hoonestust ei planeerita. Raudteest kesklinna pool asuvad endised Volta ja Krulli tööstuskvartalid, mida arendatakse terviklikuks elu- ja ärikvartaliks.

Planeeritavast alast edelas asuvad hetkel tööstushooned, mis üldplaneeringu järgi paiknevad segahoonestusalal. Selle kõrval Erika tn 8 ja 10 on viiekorruselised korterelamud ning nende kõrval Erika 12 kavandatud korterelamute arendus.

Karjamaa asum on muutumas järjest atraktiivsemaks elupiirkonnaks: staliniaegseid maju renoveeritakse ja lisandub kaasaegseid uusarendusi; ümberringi arendatakse vanu tööstusalasid Krullis, Voltas ja Manufaktuuris, mis pakuvad piirkonnale põnevat ajaloolist kihistust ja atraktiivseid äripindu; ala on hästi ühendatud kesklinnaga ning kõigest kümne minuti jalutuskäigu kaugusel merest.

### Eesmärgid

Põhja-Tallinna linnaosa arenguvisioon näeb ette avatud mereäärega, erinäoliste asumikeskustega, ligipääsetavat, turvalist ja rohelist linnaruumi.

Planeeritava ala tänane kasutus ja kehtiv detailplaneering ei vasta asukoha potentsiaalile ega lisa ümbruskonnale väärtust määral, mida võiks antud asukohas eeldada. Üldplaneeringu visiooni elluviimiseks on oluline välja arendada toimivad ja mitmekülgeid teenuseid pakkuvad piirkonnakeskused. Seejuures on oluline mitmefunktsiooniliste piirkonnakeskuste loomine, mis toetavad 15-minuti linna eesmärki ning parandavad kohalike elukvaliteeti vähendades sundliikumiste hulka.

Planeeritav ala on oma kesklinna- ja merelähedase asukoha ja hea ühistranspordiühenduse, areneva naabruskonna ja juba toimiva kaubanduskeskusega igati soodsas kohas, et sellest aktiivselt kasutatav asumikeskus ja samal ajal mugav ja hubane elukeskkond luua.

Arsenal keskus on hea näide endise tööstusala/ -arhitektuuri taaselustamisest ja nüüdisaegsete lahendustega kaasajastamisest. Keskus on kaubandus- ja ärikeskusena juba toimiv, kuid sidudes sellega planeeritud aktiivse ja atraktiivse kohvikute ja teenustega linnaväljaku, võiks sellest kujuneda Karjamaa ja lähiümbruse elanikele aktiivne keskus ja kohtumispaik.

### Tsoneerimine ja programmiline lahendus

Kavandatav hoonestus hõlmab äri- ja elu funktsioone. Lähtutakse loogikast, et aktiivse Tööstuse tänava poolne tsoon on koos kõrgema maamärgilise hoonega avalik ja atraktiivse tänavafondiga kaubandus- ja äripindadega ala. Kagupoolne osa on privaatsem korterelamute ala.

Tööstuse tänava äärse segafunktsiooniga hoone ning Arsenali keskusega kaguküljega paralleelselt paikneva hoone madalamatel korrustel paiknevad kaubandus-, teenindus- ja/või büroopinnad ning kõrgematel elupinnad.

Hoonete paigutus tekitab erineva iseloomuga väliruumi: ärifunktsioone hõlmavate hoonete paiknemine loob Arsenali keskuse kagupoolse peaukse ette planeeritavale alale uue linnaväljaku, mida raamivad asumikeskust teenindavad äripinnad; kortermajade lähedusse tekivad privaatsemad ja rahulikud sisehoovid.

Elukvartali paiknemine ala lõunaosas loob mõnusa ja privaatse sopi, millest niisama läbi sõitmist ei toimu.

## Arsenali ala detailplaneeringu algatamisettepanek

### Seletuskiri

Autorid: Neeme Tiimus, Jaan Port, Markus Nimik, Katrin Kaevats, Epp Ainelo  
Tellija: Arsenal Center OÜ

20/12/2024

PIN ARHITEKTID OÜ • TATARI 64 • TALLINN 10134 • E-MAIL: pinarhitektid@pinarhitektid.ee • MTR: EEP002107 • REG.NR. 12073665  
Vastuolude ilmnemisel kontakteeruda arhitektiga.  
Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud.



Tööstuse tn 69a, 69b, 69c, 69d, 69e, T6 ning Erika tn 14 ja 16 detailplaneeringu algatamisettepanek  
Arhitektuur-mahuline kontseptsioon

## Seletuskiri

### Liikluslahendus

Piirkond on kesklinnaga ühistranspordi kaudu hästi ühendatud, bussipeatus asub planeeritava ala kõrval Tööstuse tänaval. Krulli või Angerja trammipeatuseni on ca 600m jalutuskäik. Üldplaneering näeb tulevikus ette reisirongi võimalust kinnistu kõrval olevale raudteele ning rongipeatust kinnistu lõunanurgas. Olulise jalakäijate teljena on kavandatud Karjamaa ja Uus-Volta tänavaid ühendav siht läbi planeeritava ala.

Säilitatud on olemasolev Arsenal keskuse idaküljel paiknev sõidutee, mis jääb peamiseks ligipääsuteeks planeeritavale hoonestusele. Kirjeldatud sõidutee on ühendatud Arsenal keskuse lõunakülje parkla kaudu Erika tänavaga. Olemasolev tee jääb ainukeseks uushoonestuseni viivaks eraldatud sõiduteeks, ülejäänud ligipääsud prügi- ja teenindustranspordile on tagatud jagatud tänavaruumi näol, kus eelistatakse kergliiklust. Tööstuse tn T6 kinnistu on kavandatud liita Erika tn 14 (Arsenali keskus) kinnistuga.

Olemasolevas Arsenal keskuse parklas, mis asub Tööstuse tänava pool, on ette nähtud muuta sujuvamaks jalakäijate liikumistee Erika bussipeatusest keskuse peaukseni. Parklas on ette nähtud kaotada ringi moodustav asfalttee ning põhjapoolsem tee osa haljastada. Sama peaukse juures on välja pakutud rajada sillutatud kõnnitee üle munitsipaalomandis oleva haljasplatsi Tööstuse-Erika ristmikule. Praegu on samas asukohas tihedalt kasutatud mudane pinnastee.

Olemasolevad ajutised peatumiskohad keskuse kaguküljel säilitatakse ning lisatakse paralleel-parkimiskohad tänava teisele poole. Pikem parkimine on kavandatud uushoonestuse alla maa-alusel korrusel, võimalusega laiendada maa-alust parkimist ka keskuse Tööstuse tänava poolse olemasoleva parkla alla. Kaks pääsu maa-alusele korrusele asuvad Arsenali kõrval kulgeva ligipääsutee kahes otsas ning paiknevad ärifunktsiooniga hoonete mahtudes. Jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud ärihoonete ette, tekkivale linnaväljakule ning kortermajade juurde.

### Hoonestuse lahendus

Hoonestuse puhul lähtuti eesmärgist korrastada linnaruumi ja luua selget struktuuri. Selle saavutamiseks paigutati hoonestus paralleelselt tänavatega loomaks aktiivseid ja kasutatavaid tänavafrente. Kinnistu sees kasutati perimetraalse hoonestuse loogikat, mille abil loodi maksimaalselt privaatsust ja vahekaugust hoonete fassaadide vahele ning ühtlasi määratleti peamine uus jalakäijate liikumistelj Karjamaa ja Uus-Volta tänavate vahelise ühendusena.

Planeeritava ala kirdenurka Tööstuse tänava äärde on planeeritud segafunktsiooniga äri-, büroo- ja eluhoone, millest osa moodustab 12-korruseline hoonemaht (kõrgus kuni 45 m). Tööstuse tänava äärne äri- ja eluhoone on liigendatud kaheks mahuks, seejuures mahtude vahel on kahe korruse kõrgune jalakäijate läbikäik Tööstuse tänavalt uuele väljakule. Esimesel korrusel laiem hoonemaht piiritleb tema lõunaküljel asuva kiilukujulise linnaväljaku vormi teise korruse kohvikuterrassidega.

Planeeringu eesmärgiks on tagada võimalus rajatavale kvartalile silmapaistva arhitektuuriga maamärk-hoone loomiseks, mis tervitaks liiklejaid kõigilt peamistelt kvartalile lähenemise suundadelt, markeeriks arenevat Karjamaa asumi keskuse ala väärikalt ning suhestuks naaberkinnistule planeeritud 14-korruseliste hoonemahtudega. Kinnistul on antud asukohas unikaalne võimalus luua väärtuslikke merevaatega äri- ja elupindu.

Kortermajade puhul on kavandatud luua hoonete otstesse ja viimastele korrustele tagasiastet, mis tekitavad korteritele ruumikate rõdude ja terrasside näol lisaväärtust luues põnevat ruumi ning tekitades rohkem erinäolist arhitektuuri.

Selline struktuur loob linnaruumi erinevaid "olemise kohti" andes võimaluse kogeda mitmekülgset linnaruumi.

Ettepanek arvestab ka vajadusega olemasolevad Garaažid järkjärguliselt reintegreerida loodavasse linnaruumi. Lahendus võimaldab need isetekkeliselt uuendada Tööstuse tänavale avatud äripindadeks või ehitada välja koos kõrvalasuva ärihoonega.

### Haljastuse lahendus

Põhja-Tallinna üldplaneeringu järgi on Arsenal keskuse kinnistul nõutud minimaalselt 20% maaga ühendatud kompaktselt haljastust ning raudtee poolsel alal 30%.

Linnaehituslik kontseptsioon näeb ette ühtse lineaarse (25m laiuses) kõrghaljastusega ala loomist kinnistu kaguküljele. Kinnistute jagamisel on ettepanek arvestada detailplaneeringus haljasala positsioonide 1 kuni 5 osas ühiselt, vältimaks haljastuse protsendi tagamiseks ebaloogilise kujuga kinnistute loomise.

Olemasolevat haljastust on ette nähtud säilitada võimalikult palju. Parima linnaehitusliku lahenduse saamiseks plaanitakse siiski osa puid asendada.

## Arsenali ala detailplaneeringu algatamisettepanek

### Seletuskiri

Autorid: Neeme Tiimus, Jaan Port, Markus Nimik, Katrin Kaevats, Epp Ainelo  
Tellija: Arsenal Center OÜ

20/12/2024

PIN ARHITEKTID OÜ • TATARI 64 • TALLINN 10134 • E-MAIL: pinarhitektid@pinarhitektid.ee • MTR: EEP002107 • REG.NR. 12073665  
Vastuolude ilmnemisel kontakteeruda arhitektiga.  
Joonis on kaitstud autoriõigusega ja selle kopeerimine, levitamine või selles muudatuste tegemine ilma õiguse valdaja loata on keelatud.

