

## BOMBA ENERGY

### Võistlusala suurust saab võrrelda

Võistlusala suurus 9,4ha on ligikaudu võrreldav kogu Toompea suurusega või näiteks kesklinnas Pärnu maantee, Vabaduse platsi, Kaarli puistee ja Tõnismäe tänava vahelise ala suurusega.

### Ala identiteet algab nimest.....

Ala võiks mäletada kui Kalinini tehast, elavhõbeda tehast, elektrotehnika tehast kuigi see oli algselt raudtee tehas. Samas võiks samastada seda Balti jaama ja selle taguse alaga. Raudtee tehase kvartal, balti jaama kvartal, Kalinini kvartal, tehase kvartal. Alale pääseb praegu Telliskivi tänavalt, mistõttu nimi võib tulla ka tänava nimest. Lähtume rahulikust nimest - **Telliskivi kvartal.**

### ...ja kasutuse iseloomust

Telliskivi kvartalit võib arendada kui kultuurikvartalit, mis on põimunud tavalise linnaeluga. See ei saa olla klassikaline kultuurikvartal, kuid siin saab kasutada selle elemente. Kultuuri Telliskivi kvartalis pigem tarbitakse kui luuakse. Elamine omakorda on kas otseselt või kaudselt seotud kultuuriga. Samuti peab alal olema kaubanduslik tähendus. Üldiselt iseloomustab ala pigem olemasolev pragmaatilisem miljöö, kui väikekodanlik ja snobitsev pseudoilu.

-Oluline on luua siia moodsa kunsti ja kultuuriürituste keskus (I-hoone).

-Sportimise võimalused aastaringselt annavad alale aktiivse kasutuse, kuna Põhja-Tallinnas on võimalused kesised, näiteks ujula, kergejõustiku maneež, tenniseväljakud, jäähall, golf, (M-hoone), sport tuleb ka tänavale

-Alale sobivad muusikatööstus (näiteks stuudiod), kirjastamine, audio-visuaalse ja multimeedia esitamise kohad (alternatiivkino, teatristuudio, klubiteater), esitatava kunsti ja käsitöö stuudiod (A-hoone, C-hoone, P-hoone j.t.)

-Alale sobivad ka stuudiod, mis pole seotud otseselt kultuuritööstuse masinavärgiga, kuid mida see kasutab nagu näiteks kunst, disain, arhitektuur, mood.

-Alale sobivad ka kõrgtehnoloogia väiksemad ettevõtmised, arendusinkubatsiooni kontorid.

-Elamine alal on eriline, mitte tavaline linna elamuehituse probleemide lahendamine. Endised tootmishooneteks ettenähtud hooned võimaldavad suuremaid pindu, mida olemasolevate konstruktsioonide tõttu on võimalik kasutusele võtta soodsamate hindadega, seetõttu on pinnad ka suuremad. Siin on rohkem loftid, kui korterid (C-hoone, P-hoone, Q-hoone, N-hoone, O-hoone). Siin on ka korterid spetsialistidele, kes vajavad eluaset lühikese perioodi jaoks, samuti välisüliõpilaste elamine.

-Kultuuri väärtustav keskkond muudab piirkonna omanäoliseks ja innovatiivseks, mis meelitab ligi ka uudistajaid ja turiste, nii kujunebki alast Põhja-Tallinna tõmbepunkt.

\_Kvartalis peab saama ka kulutada, tänavasumin publi näol (G-hoone) või siis kohalikud kauplused (keskmise suurusega toidupood) ja teenindused (B-hoone, Reisijate tänava äärne hoonestus). Kulutamine ja tarbimine ei tohi lõppeda kell viis öhtul vaid peab kestma ööpäeva ringselt. Kunstinäitused võiks avatud olla näiteks ka öösel.

-Alale tuleb ligi tõmmata noori erinevatest sotsiaalsetest kihtidest, korraldades siin koos linnaga noorte keskuse.

-Alal võiksid paikneda ka hostel tüüpi majutushoone (P-hoone) või ka päris hotell (krunt 25)

-Vältida alal tõsise tootmise funktsioone, sobivad võiks olla õmblustöökojad. Lähtuda isetegemise kultuurist.

-Arvestada asjaoluga, et alates 3-korrusest on alalt hea vaade Toompeale

### **Asukoht linnas**

Telliskivi kvartalis põimuvad Kalamaja, Pelgulinn, Kelmiküla ja Vanalinn. Ala paikneb Põhja-Tallinna ja Keslinna piiril olulise liiklussõlme Balti jaama kõrval. Ühendussõlm annab võimaluse Telliskivi kvartalile anda kaks aktiivsust ja tähendust: ülelinnaline ja kohalik, linnakeskus, mis töötab ka piirkonna keskusena. Kohalikku potentsiaali iseloomustavad järgmised andmed. Põhja-Tallinna linnaosa inimeste arv on 53656 elanikku, rahvastiku tihedusega 3101 in/km<sup>2</sup>-le. Eestlasi elab Põhja-Tallinnas 37%. Kalamajas elab 7319 elanikku, Pelgulinnas 13744 elanikku. Kelmikülas on 977 elanikku ja selle areng on pigem seotud Kassisaba arenguga. Kopli mõju jääb Telliskivi kvartalile kaudseks.

### **Ühendus linnaga**

#### **Ühendus südalinnaga**

Tingimustes on viidatud võistlusala südalinna ja sadama lähedusele. Kuid lähedus on läbi lõigatud raudteedega. Südalinnast on ala ära lõigatud Toompeaga, Shnelli tiigi ja pargiga, Toompuiesteega ning raudteega ja jaamaga. Jalgsi ühendused ala ja südalinna vahel on võimalikud ainult Toompeast mööda põhja poolt Nunne tänava kaudu, mis on osaliselt takistatud jaama paiknemisega ja lõuna poolt Falgi tee kaudu, mis jääb tegelikult ala ühendusest kaugemale. Seega kaks lähenemissuunda, millest Nunne tänava suund on põhiline, kuna siia suubub ka ühendus üle Toompea. Seega tuleb ühendus Nunne tänava suunalt võistlusalaga luua võimalikult lähedaks. Selleks tuleb rekonstrueerida Balti jaama jaamahoone vaheline ala uueks linnaväljakuks.

## Ühendus Põhja-Tallinnaga

Alal on head ühendused Pelgulinnast ja Kalamajast Telliskivi tänavalt ja tulevaselt Reisijate tänavalt. Telliskivi tänava tulevane tunnel raudteeharude alt lõikab ära maapealsed ühendused.

Kelmikülast saab anda ühenduse otse trollibussi peatusest Tehnika tänaval läbi raudteekooli maa, tinglikult Suve tänava pikendusel estakaadiga üle raudtee.

Rohu tänavale pääseb uuest jalakäijate ülekäigust üle raudteeharu, mis tuleb Koplil kaubajaamast ning mis kulgeb paralleelselt raudteega kuni Rohu tänava tunnelini.

## Autoühendus

Autodega ühendus alaga on antud Telliskivi ja Reisijate tänavatelt.

## Balti jaama arenguvision ja peamise ühenduse loomine südalinnaga.

### Balti jaam jääb.

Balti jaam jääb funktsioneerima kui linnalähiliinide jaam ja ka eestisesse linnadevahelise rongiliikluse jaam. Kui Eesti liidetakse Euroopa kiirrongide võrku nihkub kiirrongijaam tõenäoliselt Ülemistele, kus peatuvad transiitrongid Riia, Peterburi või Helsingi suunal. Linnalähiliinide lõppjaama üleviimine Ülemistele oleks linnaga ühenduse seisukohast mõttetu. Samuti on kujunenud Balti jaama lähedale linnalähiliinide bussijaam, mis on logistiliselt hea lahendus. Samas on ka linnabussi, trammi ja trollibussi ühendus. Siia on kavandatud kiirtrammi peatus.

### Balti jaam tuleb rekonstrueerida.

Endine linnalähiringide jaam on tänaseks ümber ehitatud marketiks. Endine kaugliinide jaam rahuldab jaama tänased ja homsed vajadused. Võistlustöö näeb ette rekonstrueerida rööbastik ja perroonid jaamas. Rööpad ja perroonid tuleb nihutada maa poole kaugliinide jaama joonele. Vabanenud alale kahe jaamahoone vahel tuleb rajada uus linnaväljak. See on aktiivne linnaruumi osa, mis lihtsustab jalakäijate ühenduse Balti jaama taguse ala ja südalinna vahel. Inimene saab vabalt valida suuna.

### Kiirtrammi peatus maa all.

Linna kiirtrammi arenguskeem on ette näinud kiirtrammi peatuse Balti jaama. Selleks, et mitte läbi lõigata jalakäijate ühendust Balti jaama taguste kvartalite ja tänavatega on vajalik liin viia maa alla. Peatuse saab ühendada Toompuiestee jalakäijate tunneliga pikendades viimast kuni trammipeatuseni. Trammipeatusesse saab ka kaetud trepistikest otse uuel Balti jaama väljakult.

### **Tänavavõrk väljaspool võistlusala**

- Põhjavääl rajatakse Kopli tänavale 35-40 meetri laiusesse tänavaalasse, kuhu mahub kaks sõidurada ja trammitee.
- Telliskivi tänavale ehitatakse tunnel Rohu tänava poolse raudteeharu alla koos Põhjaväila tangentsiaal haru rajamisega.
- Võistlustööga võetakse alternatiivne seisukoht Reisijate tänava suhtes, kus kaotatakse ära raudteeharu ning depoo likvideeritakse. Reisijate tänavast kujundatakse puiestee, mille äärde tulev hoonestus loob klassikalise linnatänava.
- Põhjavääl ja Toompuiestee ühendatakse Suurtüki tänava suunal.
- Kuna väheneb Kopli kaubajaama koormus, võib Kaubajaama ühenduse linnast välja suunale muuta minimaalseks ning raudtee ala kasutada autode parkimiseks või jalgteedeks.

### **Käibelolevad visioonid Telliskivi kvartali kohta**

- Scenario NT-2030 North Tallinn pakub variandi jaama raudteeala täisehitamiseks ühendustega Toompuiesteelt. Selle mudeli järgi jääb Telliskivi kvartal valdavalt rohealaks, mis reaalse arendamise ja eluga pole kooskõlas.
- Tallinna üldplaneering 2000 nimetab ala ettevõtluse segahoonestusalaks, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus v.a. ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine; alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Ilmselt üldplaneeringuga vastuolu pole. Suurendama peaks sotsiaalset ja kultuurilist varjundit.
- Põhja-Tallinna arengukava 2003-2009 ei puuduta Telliskivi kvartalit ja Balti jaama arenguid otseselt.

### **Pragmatilised visioonid Telliskivi kvartali kohta, mis on ka lahenduse aluseks**

- Uusi hooned saab ehitada ka muudele aladele linnas, mistõttu pole vaja siin kõike lammutada.
- Alal peab säilima endine tehase meeleolu, mille muudab värseks uus arhitektuur, põimudes olemasolevaga, väärtustatakse unikaalsust ja omanäolisust
- Iga kvartal tuleb lahendada vastavalt funktsioonile ja hilisemale täpsemale lähteülesandele. Töös on antud ainult oletuslikud funktsioonid, kuna lähteülesandes puudub äriplaan.
- Vanade hoonete või hooneosade säilitamisel lähtutakse arhitektuurse terviku, loetavuse ja väärtuse printsiibist. Alale on olnud algselt iseloomulik paekivist ehitused.
- Suured juhuslikult kujunenud tootmishoonete liitmahud on struktureeritud väiksemateks kergemini arendatavateks mahtudeks. Näiteks hoone M on jagatud kuni viieks hooneks, vajadusel saab neid ka ühendada.

-Ala on lahendatud kvartalis sees linnaruumi võrdsuse printsiibil. Siin pole erilisi peatänavaid ega peaväljakuid. Kujunevad vaid erinevad vaatenurgad ja lokaalsed tõmbepunktid. Ala muutub huvitavaks ja täitub linnasuminaga oskuslikult valitud funktsioonide ja äriskeemide kasutamisel.

-Alale avarama linnaruumi saavutamiseks on vähendatud ehitusalust pinda ca 10-15% võrra. Maa defitsiiti siin ei ole.

-Alale on jäetud endine "tänavate" struktuur, muutes tänavate skeemi lihtsamaks ning eraldades jalakäijate ja autode tsoonid. Kvartalit läbib paralleelselt raudteega jalakäijate tänav, mis on selgrooks kvartalis orienteerumisel. Sellega ristsuunas on tänavad, mis on lubatud liikluseks ka autodele. Kvartalisisesed risttänavad on püütud võimalusel avada vanalinna poole, et oleks tagatud kaugvaated Toompeale. Kaarjalt Reisijate tänava, Telliskivi tänava ja raudteeharuga kulgeb kvartalis sees roheala.

-Kuna Telliskivi kvartal asub vanalinna vaadeldavuse tsoonis, siis on välditud kõrghoonete rajamist. Hoonete kõrgus varieerub ja on valdavalt 4-5 korrust. Raudtee äärsel alal on osaliselt 8-korruselised tornmajad.

-Kvartali keskosas on avaram roheala

-Parkimine on lahendatud neljal moel: tänaval, kvartalis sees olevatel teedel, mitmekordses parkimismajas Telliskivi tänava ääres ja maa-aluses parklas Reisijate tänava ja uue linnaväljaku ääres.

-Kvartalis sees ei ole ette nähtud erinevaid tasapindu autodele ja jalakäijatele, puuduvad eraldi kõnniteed, kõik on ühel tasandil

-Lammutatavatest hoonetest saadavatest konstruktsioonidest võib hoonetevahelisele alale ehitada linnaskulptuure, mis jäävad meenutama tööstusmaastikku, ja aitavad osaliselt taaskasutada olemasolevat materjali. Samuti tuleb säilitada vanad raudteerööpad tänavatel.

-Alal pole vaja aedu ja tarasid

### **Arendamise printsiibid**

-Organisatoorselt tuleks ala arendada ühe pikaajalise projektina, milles osalevad era-, avalik kui ka kolmas sektor.

-Balti jaama tulevase väljaku servas saab olema informatsiooniboks, mis tutvustab ala arendamise põhimõtteid linnarahvale ja tulevastele investoritele.

-Kogu linna ei jõua korruga valmis ehitada. Ala on jagatud sellepärast väiksemateks osadeks iga hoone juurde. Võistlusalal on 25 kinnistut. Suuremate investorite olemasolul võib väiksemad kinnistud liita suuremateks.

-Kinnistute üks eesmärk on vähendada erinevate omanike kaasomandit ja ühiskasutusi.

- Kinnistute vahele on jäetud liiklusmaa, mille võib üle anda edaspidi linnale. Liiklusmaale paigutatakse ka kõik infrastruktuurid.
- Planeering peab võimaldama arendamist väiksemate osade kaupa ja loogiliste etappidena
- Eelisjärjekorras arendada need alad, mis jäävad juurdepääsude juurde. Valmis ehitised tõmbavad vaatajaid ligi
- Arendaja peab saama väiksemate kulutustega ala arendatud kasutades olemasolevat ehitust
- Ala arendamisel lähtuda võimalikult väikestest investeeringutest ja keskmistest kasumimarginaalidest.
- Alal peavad olema tõmbekeskused, mille vahel liigutakse. Käiguteede äärde jäetakse kohad tarbimiseks-kulutamiseks.