

Koostamisel on Nõmme keskuse detailplaneering

Kaur Lass

AS Entec arhitektuuri- ja planeerimisosakonna juhataja; kaur.lass@entec.ee

Viimastel aastatel on Tallinnas asunud koostama linnaehituslikult oluliste keskusepiirkondade (nt Õismäe ja Nõmme keskus) detailplaneeringuid. Linna ja avaliku võimu, sh Eesti riigi ametkondade ülesanne on luua ja säilitada kodaniku jaoks toimiv ning aja- ja keskkonnanõuetele vastav eluruum. Eraomanik üldjuhul väärtustab oma maad. Riik ja omavalitsused kipuvad aga unustama avalikku ruumi, millel ei ole justkui omanikku ja mis ometi kuulub meile kõigile. Loodetavasti on lõpuks kätte jõudmas aeg, kus avalik võim ei näe maas vaid äriobjekti, millest tuleb kiirelt lahti saada, või ala, kus midagi muuta ei tohi vaid sel põhjusel, et oma otsuste eest peab ka hiljem vastutama.



Foto 1. Jaama tänava jalakäijateala on täna lage asfalteeritud väljak ilma linnaosa keskuse toimimiseks vajaliku hubasusega. Planeering näeb siia ette jalakäijate tänavale sobiliku kivisillutise, välikohvikud, pingid ja haljastuse. Pildil olevad puumajad on oskamatu ümberehitamisest rikutud või hooldamatusel lagunenud. Nende asemel võib ehitada uued kahe-kolmekorruselised hooned. (Foto: Maris Koert.)



Foto 2. Nõmme keskuses tunneb jalakäija end igal pool tõrjutuna. Asfalt määrab ala peamiseks kasutajaks auto. Turu platsi tänav ja Jaama tänava jalakäijate asfaltväljak ei ole jalutajate jaoks seotud. Turist ilmselt ei aimagi siit läbi sõites, et on sattunud linnaosa keskusesse. (Foto: Kaur Lass.)

Kogemus näitab, et tellija roll oli võõras ja raske ka Tallinna Linna Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti jaoks, mille muutmine Linnaplaneerimise Ametiks võeti ette just selleks, et tõsta teadlikkust meid kõiki puudutavate linnaplaneerimisalaste otsuste langetamisel. Et planeering oleks edukas, on vältimatu tellijapoolne teadlik eesmärgipüstitus. Loodetavasti selle ülla eesmärgini ka jõutakse.

Nõmme keskuse detailplaneering hõlmab umbes 9,4 ha suuruste ala. Lähteülesandes on eesmärgina kirjas “Nõmme keskuse arhitektuurne kujundamine, uusehituse võimaluse selgitamine ning liikluse ja parkimise lahendamise”. Tüüpilisest lähteülesande määratlusest ei selgu, mida omavalitsus planeeringuga täpsemalt saavutada soovib. Konsultandil jäi üle läbi viia arutelud linnavalitsuse ametkondade esindajatega, kellega koos jõuti ühise arusaamani, et planeeringu peamine eesmärk on muuta Nõmme keskus jalakäijakeskseks ja kujundada Jaama tänavast atraktiivse ilmega linnaosakeskuse peatänav (vt fotod 1 ja 2). Selle tänava ääres sooviti näha võimalikult palju kaubandus- ja teeninduspindasid, mis tagaksid piirkonna elanike esma-teeninduse. Sellist lähenemist toetas ka *Tallinna üldplaneering* (kehtestatud 11. jaanuaril 2001), mis käsitleb Nõmme keskust ajaloolise keskusena. Nõmme keskuse maakasutus näeb ette segahoonestusala, mis on mõeldud eeskätt kaubanduse, teeninduse ja vaba aja harrastustega seonduvatele ettevõtetele ja asutustele. Osa planeeringualast on ka väikeelamute, samuti üksikute 3–4-korruseliste elamute jaoks, kus võib paikneda elamu-piirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus- ja teenindusettevõtteid.

Teine oluline eesmärk oli seotud vajadusega korrastada keskuse liikluskorraldus. Kokkuleppe kohaselt eelistatakse kergliiklust Nõmme raudteejaama ja Nõmme turu vahelises koridoris ning korregeeritakse Pärnu maantee ja Turu platsi tänava liiklust, nii et seal saaks eelistada bussiliiklust. Ühistransport Nõmmel on vältimatu. Ükskõik mida keskuse liikluslahenduse parendamiseks ja parkimisprobleemi leevendamiseks ka ei tehta, tuleb kõikide otsuste puhul arvestada, et ruumi avalike teede ja parklate jaoks on väga vähe. Suur osa keskusest on eraomanduses ja maa võõrandamiseks linnal vahendeid ei ole. Pigem taotleb linn omanikega lahendustes kokkuleppimist, nii et nende äri- ja kinnisvarahuvid leiaksid väljundi, kuid jääksid samas *Nõmme ehitusmäärusega* kehtestatud ehitusreeglite raamidesse.

Detailplaneeringu koostamine

Tööd alustati ala mõõdistamisest ja välivaatlusest ning esialgse ideelahenduse väljatöötamisest. Selle alusel toimusid 14., 22. ja 23. septembril 2004 kohtumised planeeringuala kinnisvaraomanike ja elanikega. Kohtumistel sai töö tegija olulist teavet elanike soovidest ja muredest. Pea kõigile elanikele tegi kõige rohkem muret liiklus ja parkimine. Omanike tuleviku-nägemus jagunes kaheks. Enamik ootas keskusest uushoonestuse võimalust 3- või 4-korruselises või kõrgemas mahus. Vähem oli neid, kes pooldasid keskuse senise ilme säilitamist. Täna Nõmme keskuses on mitmed hooned lagunenu või hooldamata ning jalakäija teisejärguline. Olukorra muutmiseks töötati välja esialgne lahendus, mida 22. oktoobril 2004 tutvustati Nõmme Kultuurimajas enam kui 60 huvitatud isikule. Tänu esimesel avalikul koosolekul tekkinud tagasisidele ning nõupidamistele, kus osalesid Tallinna SAPA, Nõmme LOV, Kultuuriväärtuste Amet ja Kommunaalameti Liiklusteenistus, valmisid korregeeritud lahendus ja liikluslahendus, mida tutvustati avalikkusele uuesti 19. novembril 2004 Nõmme Kultuurimaja saalis, kus anti ka ülevaade keskuse hoonestuse ajaloo. Osalejaid oli seekord üle 75. Saadi kinnitus seisukohale, et avalikkust tuleb kaasata võimalikult vara – inimesed on huvitatud



Foto 3. Jaama 1 elamu on unikaalse nurgalahendusega. Kui välisviimistlus korrastada, võiks seda maja uhkusega reklaamida kui üht Nõmme keskuse sümbolit. Planeeringu järgi muutuks selle elamu ja Nõmme keskuse vaheline asfalteeritud ala jalakäijate tänava osaks. Liikluslahenduse korrastamisel jääks maja ees ristmikul jalakäijatele alles võimalus ületada rohelise tule ajal ristmikku igas suunas. (Foto: Kaur Lass.)

oma elu- või töökoha ümbruses toimuvast.

Detailplaneeringu eskiis näeb Nõmme keskust jalakäijatealana

Areng nõuab avaliku ruumi planeerimisel ajaga kaasaskäimist ja ühiskonna eripära arvestamist. Näiteks võib tuua suhtumise autosse eelmise sajandi alguses ja täna. Täna ei lahku me oma neljarattalisest sõbrast vabatahtlikult. Kohati tuleb aga inimesi sundida seda tegema üldsuse heaolu nimel. Nõmme keskuses on parkimis-võimalused piiratud. Teede laiendamiseks kaasneks aga veelgi suurem autovoog. Planeerija peab jätma linnaruumi sõlmpunktid – keskusalad, kuhu inimesel on asja, kohad, kus saadakse kokku sõbraga ja veedetakse oma vaba aega.

Planeering väärtustab keskust, laiendades jalakäijateala, Seoses sellega tuleks pikemas perspektiivis ette näha Jaama 5, 7 ja 8 asuvate hoonete lammutamine. See töö jääks omanike teha nende sobival ajal. Lammutatud majade asemele (väikese tagasiastega) saavad omanikud ehitada kuni kolmekorruselise uued hooned, mille alumistel korrustel võiksid olla äripinnad, res-

toranid, kohvikud, poed vms. See annaks jalakäijale põhjuse Jaama tänaval pikemalt viibida, vaba aega veeta ja väikelinnaliku ilmega linnaosakeskuse rahulikku miljööd nautida. Jalakäijate ala ulatuks tulevikus turult jaamahooneni. Viimane jääks esialgsete plaanide järgi täielikult Nõmme muuseumi kasutusse.

Peatänava lähiümbruses ja Nõmme keskuse alal paikneks seega mitmeid huvitavaid vanu muinsuskaitsealuseid hooned: Raudtee 56 kinnistul asuv elamu 20. sajandi algusest, Nõmme turuhoone 1930. aastast, Nõmme jaamahoone aastatest 1907–1930, Jaama 14 asuv postkontori- ja pangahoone 1912. aastast, Pärnu mnt 318/Idakaare 1 asuv elamu 1910. aastast, Pärnu mnt 322/Vana-Pärnu mnt 2 asuv elamu 19. saj lõpust ja paljudele Nõmme sümbolina tuntud Pärnu mnt 326 – äri-, elu- ja kinohoone 1933. aastast. Lisaks nendele kaitsealustele hoonetele on kavas säilitada ala inventariseerimisel tuvastatud väärtuslikud hooned. Detailplaneeringus tehakse ettepanek võtta muinsuskaitse alla veel kaks hoonet – Jaama 1 (vt foto 3) elu- ja ärihoone ning Pärnu mnt 263a elamu. Keskusesse planeeritud uushoonestus peaks nende väärtuslike hoonete kõrval olema ajakohane ja

arhitektidele loominguruumi jättev, et tulevikus oleks keskuses vaatamisväärseid maju veelgi enam.

Ehkki planeeringu koostamise käigus on räägitud ka Nõmme Linnaosavalitsuse plaanist kolida kolmest majast kokku senisesse polikliiniku majja (Jaama 11/Raudtee 52B) koos konstaablipunkti, naabrivalve ja postkontoriga, ei ole detailplaneering selliste otsuste lõpliku langetamise aluseks. Küll aga jätab lahendus selleks võimaluse. Muudatuse vajalikkust arutati, kuna polikliiniku maja kohendamine perearstikeskuse vajadusteks eeldaks praeguse hoone põhjalikku ümberehitamist. Arstiabi ja ehitusega tegelevad spetsialistid on avaldanud arvamust, et uue hoone ehitamine läheks vana hoone ümberehitamisest odavamaks. Ajakohastele nõuetele vastav perearstikeskuse ja parkla võiks ehitada Jaama 6 asuva parkla asemele. Planeeringu järgi sobib sinna ka mõni muu sotsiaalobjekt, milleks on pakutud näiteks vanurite päevakeskust. Selle najal kerkib huvitav probleem: detailplaneering määrab maa sihtotstarbe ja ehitusõiguse, kuid ei määra, mida sotsiaalmaal konkreetset tehakse. Planeerimisseaduse taustal on see igati loogiline. Kodanik aga tahaks selgeid vastuseid, mille andmine ei kuulu aga konsultandi pädevusse. Planeeringute puhul on otsustaja alati

Foto 4. Turu plats 1960ndatel aastatel: Keskust läbinud autoteed piiranud puuderivi jättis kahele poole Turu platsi tänavat jalakäijateala. Täna on lai kõnnitee autode päralt. Puud aga on jäänud asfaldi vangi ning talvel lükatakse nende ümber soolase lume vall. (Foto: Nõmme Muuseum.). Vt võrdluseks foto 2.



omavalitsus – need inimesed, keda valime end esindama kohalikel valimistel.

Bussiliiklus ja keskuse liikluskorraldus

Planeeringu eskiisis välja pakutud liikluslahenduses jon esimene suurem muudatus seotud Mustamäelt Nõmmele saabuvate ühissõidukite peatuse viimine Turu platsile. Turu plats on planeeringuala ainus koht, kus peatuste paigutuse saab normidekohaselt lahendada. Kuigi planeeringu koostamise käigus kaaluti ka muid asukohti, jäeti need hiljem kõrvale, sest sellega oleks

kaasnenud vajadus võõrandada teede laiendamiseks maad (nt Pärnu maantee ääres). Teine oluline aspekt tulenes vajadusest luua ühissõidukite kasutajatele lihtne peatuste leidmise süsteem, tänu millele oleks piirkonna külastajatel ja elanikel senisest mugavam auto asemel bussi kasu-tada.. Kolmas lahenduse elluviimist võimaldav aspekt tulenes asjaolust, et Turu platsi endise allee ainsate säilinud pärnade tervislik seisund on fütopatoloogilise uuringu põhjal kehv. Puud tuleb lähiajal uutega asendada. Samas kohas ei ole aga puude püsimajäämiseks vajalikke tingimusi. Puude tänane asukoht on seletatav tee esialgse lahendusega. Pärast turu kauplemisala kolimist algsest asukohast tänase turu maaalale rajati tee, mille esialgne lahendus nägi ette kaks puuderivi, Puud piirasid autoteed ja jätsid kahele poole Turu platsi teega samas tasapinnas jalakäijate promenaadi (vt foto 4). Promenaad on aga juba ammu kadunud ja endisel jalakäijate alal pargivad taksod. Detailplaneeringu kohaselt tuleb laiendada kõnniteele uue haljastuse rajamisel arvestada, et uusi puud ei istutataks autoteele liiga lähedale. See hõlbustab talviseid teehooldustöid (lumelükkamine, libedatõrje). Vajaduse korral on soovitatav rajada nn konteinerhaljastus või eraldada jalakäijaid autoteest tugimüüridega kõrgemale tõstetud istutustega, mileni ei jõuaks sõiduteele laotatav soolane lumi.

Busside eelistamine on teadlik valik, sest planeeritaval alal põhjustab õhusaastet peamiselt liiklus. Õhusaaste ja liikluskorrumus väheneks, kui Nõmme keskuse elanikud eelistaksid ühistransporti ja kergliiklust isiklikule autole. Peale bussiliikluse ongi planeer-



Foto 5. Nõmme turul valitseb idamaisele turule omane arhitektuuriline kaos. Putkaehitaja on kasutatud kõivõimalikku materjali, mis kätte sattus. Üldilme on ebaesteetiline. Ka sanitaartingimused jätvavad soovida. Planeeringu järgi peaks putkandus kaduma. Turg muutub multifunktsionaalseks alaks. Muudatustega on algust tehtud turu tagumises osas – värsket puu- ja köögivilja peaks edaspidi saama osta meeldivas keskkonnas. (Foto: Kaur Lass.)

ringulahenduses kokku viidud Nõmme keskusesse jõudvad kergliiklusteed.. Väärtustatud on ka ainult jalakäijatele ettenähtud ala Jaama tänava peamilisel liikumissuunal raudteejaamast turule. Planeering näeb ette ka Nõmme keskuse ristmiku rekonstrueerimise, nii et sõidu-radade arvu ei muudetaks, kuid ehitataks mõned ohutussaared, mis eraldaksid liiklusuundi ja kaitseksid jalakäijaid. Ette on nähtud ka kolm uut ülekäigurada:

- üle Pärnu mnt Vana-Mustamäe – Kõvera tänava suunal (fooriga reguleeritud);
- üle Turu platsi Suusa – Piiri tänava suunal (fooriga reguleeritud);
- üle Pärnu mnt N.vonGlehni tänava juures (reguleerimata).

Seoses Turu platsi uue reguleeritud ülekäigurajaga saab lahendada ka Suusa ja Piiri tänava sisse- ja väljasõiduga seotud probleeme. Nõmme keskuse ristmik, Pärnu mnt – Kõver tn – Vana-Mustamäe ristmik ja Turu platsi uus ülekäigurada on planeeringu järgi ette nähtud koordineeritud ja ühise juhtimisega.

Liiklusskeemi korrastamine toob veel ühe uuenduse. Nimelt on kavas lahendada juurdepääs Raudtee tänavale Kõvera tänava pikenduse kaudu, mida on plaanitud juba aastaid. Esimesi ideid selle tänava rajamiseks võib leida juba 1926. aastal koostatud *Nõmme linna plaanist* (koostajad E. Kühnert ja R. Natus).

Turg on ja jääb

Turu puhul näeb planeering ette võimaluse jätta olemasolev Nõmme turg toimima multifunktsionaalse linna-ruumina, kus päeval on võimalik kaubelda ja õhtul korraldada avalikke üritusi. Sel juhul kaoks turult ka tänased eriilmelised müügikioskid (vt

Foto 6. Nõmme idüll. Planeeringu eesmärk on meelitada nõmmekaid keskusesse oma vaba aega veetma. Mõni ilus koht selleks juba on ja planeeringulahenduse realiseerumisel saaks ka Jaama tänavast koht, kust ilusa ilmaga koju diivanile ei igatseta. (Foto: Maris Koert.)



foto 5). Turu kauplemisala peaks saada ajakohase ilme juba lähiaastatel. Peamise uuendusena nähakse Turu platsile veel ette suurema jalakäijateala, kuhu rajatakse ka uus haljastus.

Uuenduste tempo oleneb maaomanikust

Tulevane arendustegevus planeeringuga etteantavates piirides jääb omanike otsustada. Nemad valivad partneri ja otsustavad ka lammutamise või ehitamise aja. Planeeringu elluviimine on pikk protsess, mille puhul on tähtis, et planeeringuala arengusuunad oleksid üleüldiselt mõistetavad. Vaadeldaval juhul on oluline, et hoonestusevaheline ala jääks nõmmelikele hoovaladele ning et säiliks kaitsealused hooned.

Konsultandi roll planeerimisel ja järgmised sammud planeeringu koostamisel

Tellijat nõustav konsultant saab planeerimisseaduse järgi olla ideede vahendaja ja kokkusobitaja. Konsultant saab anda omanikele nõu, kuidas teutseda, ning nõustada ka omavalitsust

otsuste langetamisel. Otsuseid peavad aga omanikud ja otsustajad ise tegema. Hea oleks, kui seejuures ei unustataks eetilise kriteeriume ega avalikku huvi. Eriti vajalik on see meile kõigile kuuluva ühise avaliku ruumi ruum – keskusealal planeerimisel.n

Nõmme keskuse eskiis on linnavalitsusele läbivaatamiseks üle antud. Konsultant ootab tellija arvamust, et siis tööga edasi minna. Kodanik saab lahendusega tutvuda aadressil http://www.tallinn.ee/est/linnaosade_valitsused/nomme/keskuse_detailplaneering ning lisainfo ja avaliku arutelu protokollid on aadressil www.entec.ee

Nõmme detailplaneeringu eskiis läheb käesoleva aasta alguses ka avalikule tutvustamisele. Õnneks on nõmmelased aktiivsed oma arvamust avaldama ja nad teavad, mida nad soovivad. Loota on, et ühel kenal päeval on Nõmme keskus Tallinna omanõulise linnaosa kooskäimise paik (vt foto 6) korras majade ja oma ümbrusest hoolivate elanikega – koht, mida väärtustatakse ja kus kõigil on hea olla.

Mõtleme koos

ENTEC AS; Rävåla pst. 8; Tallinn 10143, ESTONIA
tel: (+372) 6604 547; fax: (+372) 6466 522
www.entec.ee

ENTEC