

AJA JÄLG KIVIST

ALEKSANDRI TÄNAVA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKU HOONESTUSALA

ARHITEKTUURIKONKURSI

SELETUSKIRI



LINA TÄNAVA HOONESTUS

SELETUSKIRI VÕISTLUSTÖÖ 'AJA JÄLG KIVIST' JUURDE

Käsitletaval alal on kolm olulist väärtust: asukoht miljööalal kesklinna lähedal, ajalooline hoonestus ja suur haljastuse osakaal. Võistluse kõige olulisem küsimus on kuidas lahendada vastuolu kehtiva detailplaneeringu ja võistlusülesande, mis kohustab ühest neist väärtustest loobuma, vahel - kuidas leida lahendus, mis vastaks nii arendaja võimalustele kui kohaliku elanikkonna soovile hoida alles siinset ajalugu, samas mitte luua väärtusetuid koopiaid ja mitte minna vastuollu ka detailplaneeringuga.

Hoonestamise põhiideed

Projektiga on pakutud hoonete lahendamiseks välja kolm põhilahendust – esimene on vanade hoonete asemele uute rajamise põhimõte, teine puudutab Aleksandri tänava äärseid uusi väikseid hooneid ning kolmas on uute suurte mahtude lahendamiseks.

1. Vanade hoonete asendamine

Nagu selgub eksperthinnangus, on vanade majade tehniline seisukord nii kehv, et neid restaureerida ei ole otstarbekas. Samas lähemal uurimisel selgus, et majade fassaadielemendid, aknad, ukсед ja muud detailid on üsna heas korras ning väga kahju oleks need prügimäele saata. Põhiprobleem on kandetarindite kehvast olukorras, seetõttu antud lahenduse kohaselt vana hoonestus lammutatakse kuid säilitatakse kõik vähegi säilitamist kannatavad fassaadielemendid: aknad, ukсед, dekoratiivliistud, dekoratiivlaidis jne. Vanade majade (kohati lihtsustatud) mahud valatakse monoliitsest betoonist kasutades laudraketist, kusjuures laua laius valitakse maja originaallaua laiusest lähtuvalt või veel parem – kasutatakse ära olemasolevat vana voodrilauda raketiseks. Tekivad monoliitbetoonist vanade hoonete kehandid, mis on aluseks vanade detailide eksponeerimisele nende originaalkohal.

Ka kõik avad arvestatakse vanade hoonete järgi ning avatäideteks kasutatakse välimises kihis ära vanad ukсед ja aknad, mis restaureeritakse. Akendest kasutatakse ära välimine klaas jaotustega, sissepoole paigaldatakse pakettaknad. Ukсед võimalusel restaureeritakse selliselt, et neid saab iseseisvalt kasutada. Seintele kinnitatakse vanad liistud, dekoratiivlaidis ja muud detailid.

Vanad puitdetailid säilitakse võimalikult autentselt – neid ei värvita üle ega vuntsita liigselt üles – need jäävad tuntuvalt vanad, koorunud värviga ja kohati pisut väsinud. Detailid kaetakse vaid ilmastikukindla lakiga. Aknad ja ukсед vajavad rohkem kohendamist.

Igale hoonele tuleb läheneda väga personaalselt ning kaardistada olemasolevad detailid ning otsustada, kuivõrd hoonet lihtsustada ja kas võtta aluseks originaalprojekt või olemasolev hoone.

Avatäited, mida pole või mida ei saa taastada asendatakse uutega, seejuures on nad tuntuvalt uued ja lakoonilised, ei mingit flirti vana arhitektuuriga. Sama kehtib ka mingi hooneosa muutmisel – kui see ei järgi vana lahendust, siis peab ta olema selgelt nüüdisaegne (näiteks hoone nr 7 vahetükid).

Tulemus on ehk pisut sarnane kunstiprojektile, kuid selliselt on võimalik säilitada antud kohal ajalugu, loomata seejuures nn fake-arhitektuuri. Ei teki kahtlust, et loodud on uus arhitektuur, millel on eksponeeritud vanad originaalelemendid.

Hoonete sisemusega ei õnnestunud tutvuda, aga kindlasti on ka seal palju materjali, mida uute majade juures saab kasutada – vanad korstnatellised, trepilemendid jne.

Selleks, et hoonete hind liiga kõrgeks ei läheks võib seinad valada mitte nn sandwich-tüüpi kus nii sise kui välissein on valatud betoonist vaid sisemise kandeseinana kasutada väikeplokki. Kui sisepindadel ei ole soovi betooni eksponeerida, siis on selline lahendus mõistlikum, sest välispinda on lihtsam teha kvaliteetsena.

2. Aleksandri tänava äärsed uued hooned

Puitagulite suurim puudus elu- ja ka äri-büroopindade juures on vähene valgus.

Seepärast on uue hoonetüübi loomisel eesmärk teha võimalikult suurte akendega ruumid. Teine printsiip on lakoonilisus – uus hoonestus pigem sulandub vanasse keskkonda kui torkab silma. Majad on lihtsad, naturaalsel tooni (lehiselaudis), kuid samas väikeste lähivaateliste nüanssidega, mis on olemuslikult Karlova piirkonnale omane. Kolmas mõte on teha kõik uushooned mitte ainult väljast puidust vaid ka puitkonstruktsioonil – see oleks vastukaaluks vanadele puithoonetele, mis nüüd nõ raiutakse kivisse. Alternatiivvariant on muidugi teha väiksemate majade konstrkutsioonid väikeblokkidest, suured majad raudbetoonkonstruktsioonil.

3. Uued-büroo ja elumajad Lina tänaval

Planeering lubab Lina tänava Turu tänava poolsesse ossa uued hoonemahud, mis Karlova kontekstis on ebamastaapsed kuid mis ehk hakkavad rohkem suhtlema Turu tänava hoonestusega. Nn kastide lahenduses on võetud hoiak, et kui kast, siis olgu juba aus kast. Natuke pehmust annab majadele tagasiastuvad rõdude lahendused, ehk siis kast ei ole päris tasapinnaline vaid pisut plastilisem. Väike flirt ümbritsevaga siiski on – sissepääsu osas muu hoonestusega samas mastaabis sisselõiked ja maja nr 2 puitasumi poolne nurk on ´maha lõigatud´.

Funktsioonid, suhtlus ümbritsevaga

Valdavalt on hooned elamud, va Lina tänava kastmajad, kus on arvestatud mitmel korrusel olevate büroodega (evakuatsiooni planeerimisel). Samas on pea kõikidele tänaväärsetele majadele esimesele korrusele ette nähtud kas äri- või stuudiokorterite pinnad. Stuudiokorterite all on mõeldud kortereid, kus esimesel korrusel on tänavaga suhtlev tööruum – ateljee, salong, kodubüroo vms.

Parkimine, ligipääs

Kõikidele hoonetele saab vajadusel sõita autoga nõ letti (kiirabi, tuletõrje, kolimisauto). Samas igapäevaselt on autod planeeringuga märgitud parkimisaladel. Oluline on rattaparklate olemasolu. Väikestesse majadesse rattaparklate projeketeerimine ei ole otstarbekas, seepärast on rattakohad planeeritud hoovialale (va kastmajadel, kus rattaparkla on soklikorrusel). Kaaluda võiks aga eraldi rataste tarvis abihoone(te) lubamist alal. Kui suvel võib rattaid väljas hoida, siis talveks peaks nad katuse alla saama. Samuti, arvestades, et antud luksusliku koha puhul on kindlasti plaanis ka kaminat rajamine, võiks olla kuskil puukuur. Abihoonestuseks võiks sobida positsioon 1 kirdeserva jääv allee, millel ei ole otsest funktsiooni. Tänapäevane planeering abihooneid ei luba.

Korterite struktuur

Planeeritud on erineva suurusega kortereid kuid arvestades selle piirkonna head potentsiaali just perekondade jaoks, on tavapärasest rohkem planeeritud suuri kortereid. Seda toetab ka parkimiskohtade vähesus. Siinsed elamispinnad võiksid pakkuda konkurenti linnatagastele eramutele – mitmed korterid on lahendatud ridaelamu printsiibil, kõikidel esimese korruse pindadel on privaatsed terrassid.

Kõigil majadel on hea ühendus hoovialaga. Paari väikese maja juurde on planeeritud võimalus jätta kergelt pööstega eraldatud eraaia alad, et veelgi tugevdada eramaja tunnet.

Paljud lastega pered ostavad hea meelega kortereid, mis on läbi kahe korruse ning kus katusealused ei pruugi vastata eluruumi normile (keskmine kõrgus alla 2,5 meetri).

Võimalikult paljudel juhtudel on antud võimalus maja esimesele korrusele pääseda ilma treppe kasutamata (pandused).

Maastiku planeering

Maastiku planeerimisel on kolm põhiprintsiipi:

1. säilitada võimalikult palju kõrghaljastust
2. Viidata ajaloolisele G. Kuphaldi planeeringule
3. Leida rohealal tegevust võimalikult erinevatele eagruppidele.

Kõige tugevam maastikuelement on positsioonil 1 ovaaltee, mis on viide omaaegsele planeeringule. Ovaal võimendab vana nakkushaigla peahoone (nr7) tähtsust ning seob selle Lina tänavaga. Ovaal on kaetud sillutisega, kuid see on mõeldud eeskätt jalakäijatele ja ratturitele. Vajadusel saab sellel sõita ka autoga. Väiksemad krundisisesed teed on puistkattega, parkimiskohad on kaetud murukiviga. Ovaali keskele jääb iluaed lillede ja õitsvate põõsastega, selle sees on väiksed terrassid istumiskohtadega. Ovaalist paremale on ette nähtud laste mänguala kiikede ja ronimisatraktsioonidega. Krundi põhjanurka on ettepanek teha poole mõõduga korvpalli plats. Majade 8 ja 9 juurde on pakutud võimalus teha väikesed privaataiad, mis üldkasutatavast alast on eraldatud põõsastega. Selle mõte on ühest küljest hoida privaatsust ridaelamu tüüpi hoonete juures, aga samas ka aktiivsemalt ära kasutada koha võimalusi. Tõenäoliselt jääb positsioon1 haljasala vaid siinsete elanike kasutusse, mitte ei tehta siia üldkasutatavat parki ja seda on piisavalt, et osa privaatvaldusesse loovutada.

Ühendusteel järgivad liikumissuundi – eeskätt arvestades sellega, et mõne maja parkimiskohad jäävad majast eemale.

Lina tänavast paremale jäävatel kruntidel on haljastust vähe, kuid ka siia on ette nähtud lõuna poole roheriba laste mänguväljakuga.

Täpsem kirjeldus majade kaupa

Maja nr 9

Vana hoone lammutatakse ja rajatakse laudisraketisse valatud betoonist vana maja mahus kehand. Võimalusel kasutada olemasolevaid voodrilaudu raketise tegemisel. Arvestada olemasolevate avadega. Olemasolevad aknad restaureeritakse, kasutatakse avatäidete välimiseks kihiks, sisemine osa lihtne pakettklaasiga aken. Olemasolevad puidust fassaadidetailid kaetakse ilmastikukindla lakiga ning kinnitatakse betoonkehandile nende algsele kohale.

Katus on puitkonstruktsioonil, plekk-kattega.

Hoones on 4 ridaelamu tüüpi korterit, mille juurde kuulub terrass ja väike aialapp, mis on eraldatud vabakujulise põõsastikuga.

Maja nr 3

Selle maja puhul võiks veel kaaluda rekonstrueerimist, sest siin on uhke võlvkaartega kelder, mille kadumisest on kahju. Kui aga hoonet ei säilitata, siis valatakse selle põhikehand lihtsustatud kujul betoonist. Alumine osa koos originaaldetailidega valatakse siledast betoonist, ülemine vana puitosa laudraketisse valatud betoonist. Raketiseks kasutada võimalusel originaallaudist.

Olemasolevad aknad restaureeritakse, kasutatakse avatäidete välimiseks kihiks, sisemine osa lihtne pakettklaasiga aken. Olemasolevad puidust fassaadidetailid kaetakse ilmastikukindla lakiga ning kinnitatakse betoonkehandile nende algsele kohale. Uued detailid on väga lakoonilised, selgelt vanadest eraldatavad.

Katus on puitkonstruktsioonil, plekk-kattega.

Et säilitada hoone proportsioonid, on mõistlik teha majale ka soklikorrus kogu maja ulatuses.

Esimesel ja soklikorrusel on äripinnad, kuhu on otsepääsud tänavalt. Kortritesse pääseb Aleksandri tänavalt ja hoovist. Esimese korruse pindade juurde kuuluvad terrassid (näiteks kohviku puhul hea väliterrassi võimalus)

Maja nr 8

Vana hoone lammutatakse ja rajatakse laudisraketisega valatud betoonist vana maja mahus kehand. Võimalusel kasutada olemasolevaid voodrilaudu raketise tegemisel. Arvestada olemasolevate avadega. Olemasolevad aknad restaureeritakse, kasutatakse

avatäidete välimiseks kihiks, sisemine osa on lihtne pakettklaasiga aken. Puuduvad avatäited on uued, hästi lihtsad, selgesti vanadest eraldatavad. Katusealuse valgustamiseks on katuseaknad. Olemasolevad puidust fassaadidetailid kaetakse ilmastikukindla lakiga ning kinnitatakse betoonkehandile nende algsele kohale.

Katus on puitkonstruktsioonil, plekk-kattega.

Hoones on 3 ridaelamu tüüpi korterit, mille juurde kuulub terrass ja väike aialapp, mis on eraldatud vabakujulise põõsastikuga.

Maja 2.1

See maja ei ole planeeringu kohaselt määratud säilitatavaks, kuid kuna ta fassaad on hästi säilinud ning Aleksandri tänaval oleks väga hea, kui vanade majade kivijäljendeid oleks rohkem kui üks, on ka see maja otsustatud lahendada vanade majade asendusvõttes. Kuna lähtutud on vanast majast, on detailplaneeringuga määratud ehitusala pisut muudetud (mitte ehitusalust suurust).

Vana hoone lammutatakse ja rajatakse laudisraketisega valatud betoonist vana maja põhimahus kehand (tagaosa lihtsustatud). Võimalusel kasutada olemasolevaid voodrilaudu raketise tegemisel. Arvestada olemasolevate avadega. Olemasolevad aknad restaureeritakse, kasutatakse avatäidete välimiseks kihiks, sisemine osa on lihtne pakettklaasiga aken. Puuduvad avatäited on uued, hästi lihtsad, selgesti vanadest eraldatavad. Katusealuse valgustamiseks on katuseaknad. Olemasolevad puidust fassaadidetailid kaetakse ilmastikukindla lakiga ning kinnitatakse betoonkehandile nende algsele kohale.

Katus on puitkonstruktsioonil, plekk-kattega.

Hoone esimesel korrusel on äripinnad või stuudiod (studiokorter), ülemistel on korterid. Esimese korruse pindade juurde kuuluvad lõunaküljes privaatsed terrassid (välikohviku võimalus).

Maja nr 7

Vana nakkushaigla peahoone on kompleksi kõige esindusliku hoone, millel paraku kirdenurk on tugevate põlemiskahjustustega.

Vana hoone lammutatakse ja rajatakse laudisraketisega valatud betoonist vana maja kolm põhiblokki (tagaosas lihtsustatud). Hoonet on lubatud piirides tõstetud.

Võimalusel kasutada olemasolevaid voodrilaudu raketise tegemisel. Arvestada olemasolevate avadega. Olemasolevad aknad restaureeritakse, kasutatakse avatäidete

välimiseks kihiks, sisemine osa on lihtne pakettklaasiga aken. Puuduvad avatäited on uued, hästi lihtsad, selgesti vanadest eraldatavad. Katusealuse valgustamiseks on katuseaknad. Olemasolevad puidust fassaadidetailid kaetakse ilmastikukindla lakiga ning kinnitatakse betoonkehandile nende algsele kohale. Kirdenurk, kus dekoor on hävinenud, jääb ilma dekoorita. Kaaluda võiks ka poolsöestunud dekooridetailide kasutamist.

Põhiblokkide vahele jäävad tükid ja otsaverandad on lahendatud uues võtmes – klaasisena, hästi lihtsad.

Katus on puitkonstruktsioonil, plekk-kattega. Majal on kolm trepikoda, kust pääseb nii parklasse kui hoovialale.

Hoone keskmises blokis esimesel korrusel on äripinnad, ülejäänud osas on korterid. Esimese korruse pindade juurde kuuluvad privaatterassid.

Maja nr 4

Aleksandri tänava äärde jääv uus puithoone on tagasihoidliku lahendusega, aga Karlovale mitteomaselt suurte akendega (järgib Karlova akende proportsioone). Fassaadil on kasutatud peent puitdetaili, mis on nüüdisaegne, aga lähtub Karlovale omasest puitarhitektuurist. Katusekorruse valguslahenduseks ei ole tehtud uuke vaid sisselõiked.

Maja konstruktsiooniks võiks olla samuti puit, alternatiiv on teha kandeosa väikeplokist.

Hoone esimesel korrusel on üks äripind, mis avaneb otse Aleksandri tänavale /sisselõige/ ning kaks korterit, millest ühe juurde kuulub hoovi poole suunatud privaatterass. Hoone kagunurgas on tulemüür, mis seab ruumilahendusele piirangud.

Maja nr 5

Aleksandri tänava äärde jääv uus puithoone on tagasihoidliku lahendusega, aga Karlovale mitteomaselt suurte akendega (järgib Karlova akende proportsioone). Fassaadil on kasutatud peent puitdetaili, mis on nüüdisaegne, aga lähtub Karlovale omasest puitarhitektuurist. Katusekorruse valguslahenduseks ei ole tehtud uuke vaid sisselõiked.

Maja konstruktsiooniks võiks olla samuti puit, alternatiiv on teha kandeosa väikeplokist.

Hoone esimesel korrusel on üks äripind, mis avaneb otse Aleksandri tänavale /sisselõige/ ning kaks korterit, millest ühe juurde kuulub hoovi poole suunatud privaatterass. Hoone kaguküljes on tulemüür.

Hoone nr 2.2

Aleksandri tänava äärde jääv uus puithoone on tagasihoidliku lahendusega, aga Karlovale mitteomaselt suurte akendega (järgib Karlova akende proportsioone). Fassaadil on kasutatud peent puitdetaili, mis on nüüdisaegne, aga lähtub Karlovale omasest puitarhitektuurist. Katusekorruse valguslahenduseks ei ole tehtud uuke, vaid nn murtud aknad.

Maja konstruktsiooniks võiks olla samuti puit, alternatiiv on teha kandeosa väikeplokist.

Hoone esimesel korrusel on üks äripind või stuudiokorter, mis avaneb otse Aleksandri tänavale /sisselõige/ ning teine stuudiokorter, mis avaneb Lina tänavale. Mõlema pinna juurde kuulub ka katusealune, kus on elamise ruumid (allkorrusel võiks olla töö- või äripinnad).

Majad nr 1 ja 1.2

Planeering lubab Lina tänava Turu tänava poolsesse ossa uued hoonemahud, mis Karlova kontekstis on ebamastaapsed kuid mis ehk hakkavad rohkem suhtlema Turu tänava hoonestusega. Nn kastide lahenduses on võetud hoiak, et kui kast, siis olgu juba aus kast. Natuke pehmust annab majadele tagasiastuvad rõdude lahendused, ehk siis kast ei ole päris tasapinnaline vaid pist plastilisem. Väike flirt ümbritsevaga siiski on – sissepääsu osas ümbritseva hoonestusega samas mastaabis sisselõiked, nagu negatiivne Karlova maja vorm ja hoone nr 2 Karlova poolne nurk on 'lõigatud'. Ülemiste korruste rõdude sisselõikeid on võimalik vastavalt korteri planeeringule muuta ning need on varieeruvalt kaetud katusega või lahtised.

Majade ülesehitus on lihtne – parkimine on viidud soklikorrusele, kuhu pääseb pandusega majade vahelisest keskmisest sissepääsust. 1. korrusel võiksid paikneda avalikkusele suunatud äripinnad, 2-3. korrustel büroopinnad, ülemisel kahel korrusel korterid. Kaalumisel oli ka variant, kus korterid jäid majade lõunapoolsetele külgedele ning bürood põhjakülgedele, aga see osutus liiga komplitseerituks, sest korrustel oleks siis bürood ja korterid segamini. Äripindadele

vajalik teine evakuatsioonipääs on lahendatud välise evakuatsioonitrepiga, mida on võimalik pikendada kuni 5. korruseni (kui peaks olema soov ülemistele korrustele büroopindu rajada).

Konstruksioonilt võiks hoone olla riskiit (CLT) puidust- sellisena sobiks ning haakuks see kõrvalasuva puitasumiga ning sobituks üleminekuks puitasumilt Turu tänava äärsetele ärihoonetele. Kui mingil põhjusel ei soovita siiski puitkonstruktsiooni kasutada, on mõeldav rajada hoone tavapärasel raudbetoon konstruktsioonil ning katta vaid väljast lehisepuiduga. Seetõttu ei ole ka postide jaotusele (s.h. soklikorruse kandepostidele) väga rõhku pööratud – konstruktsiooni valikust sõltuvad võimalikud sildeavad ning postide mõeldavad asukohad.

Soklikorrus on igal juhul rajatud r/b postide ning r/b vahelaega. Majade vaheline parkla pealne katus on osaliselt mätaskatus (kukehari vms), osaliselt sillutiskividega kaetud, osaliselt on konteinerhaljastus.

Majade fassaadid on kaetud raudsulfaadiga töödeldud lehiselaudisega, aknad on kas puit-, puit-alumiinium- või alumiiniumaknad. Katusele on ette nähtud paigaldada päikesepaneelid.

TEHNILISED NÄITAJAD:

POSITSIOON	MAJA NR	EHITUSALUNE PIND	BRUTOPIND	NETOPIND - KORTERITE SISSEINTEGA	KORTERITE PIND	ÄRIPIND	KORTERITE ARV	PARKIMISKOHAD
POS 7	1 JA 1.2	1025	5066	4339	1319	2175	20	28
POS 2	2.1	222	605	506	380	96	5	5
POS 2	2.2	155	305	257	130	127	2	3
POS 1	3	285	1010	883	336	452	4	0
POS 1	4	226	608	475	375	65	7	5
POS 1	5	226	617	484	382	62	7	5
POS 1	7	1120	2269	2021	1465	304	21	34
POS 3	8	267	452	380	380	0	3	7
POS 1	9	274	468	386	386	0	4	0
KOKKU	KÕIK MAJAD	3800	11400	9731	5153	3281	73	87