



Barbara Hallisoo

VIIMSI SADAMA KVARTAL

LÕPUTÖÖ

Arhitektuuriinstituut

Rakendusarhitektuuri eriala

Õpperühm: RA2019

Juhendaja: Ott Kadarik ja Mihkel Tüür

Tallinn 2023

Mina, Barbara Hallisoo, tõendan, et lõputöö on minu kirjutatud. Töö koostamisel kasutatud teiste autorite, sh juhendaja teoste on viidatud õiguspäraselt.

Kõik isiklikud ja varalised autoriõigused käesoleva lõputöö osas kuuluvad autorile ainuisikuliselt ning need on kaitstud autoriõiguse seadusega.

Juhendaja (allkirjastatud digitaalselt): Mihkel Tüür ja Ott Kadarik.

Lõputöö on kaitsmisele lubatud arhitektuuriinstituudi direktori korraldusega nr 1-14/64 kuupäev 18. mai 2023.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Barbara Hallisoo, sünnikuupäevaga 02.10.1999, annan Tallinna Tehnikakõrgkoolile (edaspidi kõrgkool) tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Viimsi Sadama Kvartal“.

1. reprodutseerimiseks paberkandjal kõrgkooli raamatukogus avaldamise ja säilitamise eesmärgil;
2. elektroonseks avaldamiseks kõrgkooli repositooriumi kaudu;
3. kui lõputöö avaldamisele on instituudi direktori korraldusega kehtestatud tähtajaline piirang, lõputöö avaldada pärast piirangu lõppemist.

Olen teadlik, et nimetatud õigused jäävad alles ka autorile ja kinnitan, et:

1. lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid ega muid õigusi;
2. PDF-failina esitatud töö vastab täielikult kirjalikult esitatud tööle.

Tallinnas 18.05.2023

(Allkirjastatud digitaalselt)

SISUKORD

SISSEJUHATUS	4
1. TEOREETILINE OSA	5
1.1 Teemavalik ja põhjendus	5
1.2 Probleemi püstitus ja projekti eesmärgid	6
1.3 Juhtumiuuringud	8
2. PROJEKTILAHENDUSE SELETUSKIRI	13
2.1 Asukoht	13
2.2 Ajalooline ülevaade	13
2.3 Linnaehituslik analüüs	15
2.4 Olemasoleva olukorra hinnang	15
2.5 Kontseptsioon	17
2.6 Asendiplaan	19
2.7 Arhitektuur	22
2.8 Konstruktiivne osa	23
2.9 Tehnovarustus	23
2.10 Energiatõhusus	24
2.11 Tehnilised näitajad	24
KOKKUVÕTE	25
SUMMARY	26
VIIDATUD ALLIKAD	27
GRAAFILINE OSA	29

SISSEJUHATUS

Käesolev planeerimisprojekt on lahendatud eskiisprojekti mahus Tallinna Tehnikakõrgkooli Arhitektuuriinstituudi rakendusarhitektuuri eriala diplomitööks, mis hõlmab Harju maakonnas Viimsi vallas asuvat Miiduranna sadama ala tänapäevaseks elamu- ning ärikvartaliks muutmist. Diplomitöö pealkirjaks on „Viimsi Sadama Kvartal“.

Antud ala on olnud kasutuses peamiselt kaubasadamana, kuid ka sellel ei ole tänapäeval enam tulevikku, kuna lähedal olevad sadamad on juba niivõrd välja arenenud infrastruktuuriga, et on aeg Miiduranna sadamale anda uued funktsioonid.

Diplomitöös on esmalt kirjeldatud teemavalikut ning antud krundi potentsiaali, mis toetavad uue lahenduse loomist.

Planeeritavasse alasse on diplomitööga projekteeritud, elamu-, äri-, ning ühiskondlik funktsioon, mille eripära peitub kaunis merevaates ning loob Viimsile keskuse pikenduse.

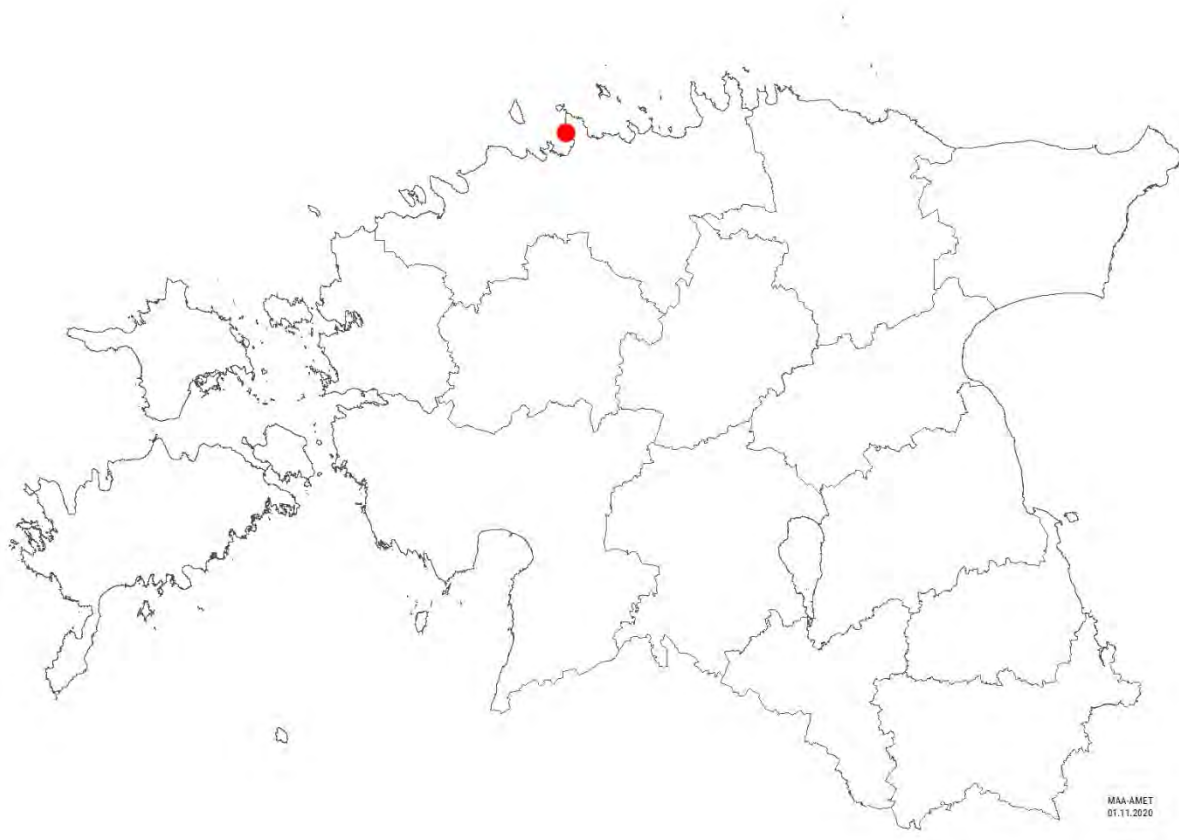
1. TEOREETILINE OSA

1.1 Teemavalik ja põhjendus

Lõputöö asukoht on Harjumaa, Viimis poolsaare läänekül, Miiduranna küla, kus asub hetkel endine kaubasadam. Kaubasadama funktsioon ei ole aga tänapäeval enam aktuaalne seega antud hea asukoha ning väärtustega krunt on hetkel üpriski amortiseerunud.

Lähipiirkonnas on sadamaid veelgi, kuid antud tööga on ühildatud sadam veel äri-, elamu- ning ühiskondliku funktsiooniga. Samuti on lähim paatide elling Kakumäe sadamas, mis on kohaliku elaniku jaoks liiga kaugel.

Lisandunud äripinnad vähendavad Viimsilaste igapäevast liiklust kesklinna poole ning seega vähendab Pirita tee koormust. Olemasolevalt on seal ka hetkel ettevõtted, kuid antud projektilahendusega on võimalik luua paik rohkem külastatavaks ning suurendada äride edukust.



Joonis 1. Eesti kaart, Allikas: Geoportaal Haldus- ja asutusjaotus, autori täiendusega

Viimsisse uusi töökohti ning arendada majandust. Lisaks vähendab see koormust linna suunduval liiklusel.

Uue planeeringulahendusega, mis hõlmab elu- äri- ning ka ühiskondlikku funktsiooni rajamist, on võimalik ala taaselustada ning muuta külastatavaks nii kohalikele elanikele kui ka turistidele.

Viimsi on tuntud kui vana kaluriküla ning sadamaid on seal omajagu, kuid ükski neist ei sisalda paatide talvehoiu funktsiooni, lähim koht, kus on võimalik oma paati talvel mugavalt hoiustada, on Kakumäe Haven. Miidurannas on potentsiaali luua paatide talvehoid ehk elling, kus on hooaja lõppedes mugav oma paat hoiustada ning ka vajalikud hooldused tehtud saada.

Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramise dokumendis on välja toodud, et Haabneeme-Miiduranna-Viimsi piirkond peaks kujunema perspektiivseks suuremaks keskuseks, kuhu oleks koondatud teenindus- kaubandus- ning haridusasutused [1]. Ka kohalikud elanikud eelistavad Miiduranna küla arenemist, kuna seal ümber asub juba väljakujunenud keskkond, kus on poed ja lasteaiad lähedal [2].

Lisaks Viimsi valla keskuse puudumisele on teiseks probleemiks antud alal ka sadamaga seotud müra, tolmu ning veereostus. Riskianalüüsis on peamiseks ohuallikaks samad välja toodud kütuseterminal, mille ohuala on raadiuselt pool kilomeetrit, mis ohustab läheduses asuvaid hooneid ning liikuvaid inimesi ja autosid. Teiseks ohuks on merereostus, mis on tõenäoline arvestades kaubasadama eripärasid. Kaubasadama funktsiooni ning raudtee likvideerimisel on võimalik antud ohud kaotada, kaasates sadama projekteerimisse keskkonnakaitse spetsialistid. [3]

Lõputöö eesmärgiks on anda Miiduranna sadamale uus hingamine, luues sinna ümbruskonnaga sobituv jahisadamat sisaldav elamu- ning ärikeskus, mis funktsioneeriks Viimsi keskuse pikendusena.

1.3 Juhtumiuuringud

Juhtumiuuringu projektideks on valitud sarnaste eesmärkidega projektid, mis annaksid aimu erinevate lahenduste kasutamist. Peamiseks eesmärgiks on mereäärne planeering, kuhu on projekteeritud erinevaid funktsioone ning valdkondi nii, et need looksid ühtse terviku.

Kuigi on valdav enamus planeeringutöid just võistlustööd, siis nendest on sellegipoolest palju õppida, kuna projektides on kasutatud erinevaid ehitustihedusi ning fookuseerides erinevatele aspektidele.

1.3.1 BOGL Studio võistlustöö Norras, Tanageris

Tegemist on võistlustöö võidutööga, kus oli eesmärgiks samuti arenevad piirkonnas luua keskusepikendus, mis pakuks elukohti, töökohti ning võimalusi vaba aja veetmiseks. Samuti sooviti luua side piirkonna mereajalooga ning elavdada sidusus sadamaga. [4]



Joonis 3. BOGL Studio planeeringulahendus Norras. Autor: BOGL Studio

Lahendamisel oli 25 hektarit, millest 5,5 hektarit on kasutusel pargina, kuna ei soovitud luua liigselt tööstuslikku piirkonda. Suur fookus projektilahendusel oli Kalamehe maja, mille eesmärk oli luua sujuv üleminek merelt maismaale, samal ajal tuues välja olulise aspekti piirkonna ajaloost. [4]



Joonis 4. BOGL Studio planeeringulahendus Norras. Autor: BOGL Studio

Lisaks sooviti maastiku puhul muuta võimalikult vähe ning just ära kasutada oma kasuks kõik, mis loodus juba andnud oli [4]. Antud eesmärk oli ka käesoleva diplomitöö valmistamisel, kuna kõrguste erinevus on lausa 12 meetrit.

1.3.2 Schauman & Norden Arhitektide võistlustöö Soomes

Antud planeering on Pargase linna arhitektuurikonkursi võitnud töö, kus oli eesmärgiks luua funktsionaalne ning esteetiline keskkond, mis sarnaselt eelnevalt käsitletud tööle rõhutaks piirkonna mereidentiteeti ning loob elukohti, äripindu ning ka sadamahoone. [5]



Joonis 5. Schaumann & Norden Arhitektide võistlustöö Soomes. Autor: Schaumann & Norden Arhitektid

Antud planeering sarnaneb käesoleva diplomitööga oma põhimõtte poolest, kus on eesmärgiks leida piisavalt loogiline ning samal ajal ka innovatiivne lahendus ala kõige otstarbekamaks kasutamiseks. Samuti on sarnasuseks eesmärk luua uus tervik ehk keskuse pikendus, Viimsis on tuntud probleem valglinnastumisega ning ka antud võistlustöös on püütud ühele alale ära paigutada elupinnad, hotell, sadam, rannaala, mänguväljakud ja pargid nii, et need moodustaksid ühtse terviku. [5]



Joonis 6. Schaumann & Norden Arhitektide võistlustöö Soomes. Autor: Schaumann & Norden Arhitektid

1.3.3 Planeering Bodos, Norras

Tegemist on Schmidt/Hammer/Lassen arhitektide poolt koostatud võistlustööga, mis kannab nimi „*Pier City*“ ning sarnaneb oma loomult palju Miiduranna sadamaga – nimelt on mõlemal sarnane ajalugu olles kaluriküla. Lisaks oli eesmärk, nagu ka kahel eelneval planeeringul, luua keskusele pikendus projekteerides alale kõik eluks vajalikud funktsioonid nagu elamupinnad, äripinnad, pargid.



Joonis 7. Planeering Norras Autor: Schmidt/Hammer/Lassen

Antud planeeringus on ala jaotatud kaheks osaks – mere ääres on U- kujulised kortermajad ning nende taga asub avalik park.

Antud planeeringu puhul on ehitustihedus kõrge ning diplomitöös oli eesmärgiks teha hooned madalamad ning väiksema ehitustihedusega. Diplomitöö jaoks on antud planeeringust inspiratsiooni saadud just hoonete kuju poolest – antud lahendusega on võimalik saavutada insolatsiooni nõuete täitmine ning lisaks saab maksimaalne arv kortereid ka merevaadet nautida.

2. PROJEKTILAHENDUSE SELETUSKIRI

2.1 Asukoht

Diplomitöös käsitletav Miiduranna sadam asub Viimsi Poolsaarel, Tallinna linna piiri ääres Harku lahe ning Pirita jõe suudmealal. Sadama asukoht on hästi ligipääsetav nii auto kui ka ühistranspordiga.

Krunt on hoonestatud, kuid hooned on amortiseerunud. Ala suurus on 14,7 hektarit.

Miiduranna sadamal on võimekust vastu võtta maksimaalselt 120x17x3.8 (meetrites pikkus x laius x süvis) mõõtmetega laevu seega on sadamal potentsiaal võtta vastu ka väiksemaid kruiisilaevu. [6]

2.2 Ajalooline ülevaade

Esimest korda on Miiduranna küla mainitud aastal 1589, kuid tegelikult leiti Miiduranna piirkonnas ka kiviaegne venekirves ja rauaajast pärinev hoburipats. [7]

Peale 13. sajandil toimunud rootsi elanike sisserännet elatasid Viimsilased end peamiselt kalapüügiga ning seetõttu arenesid külad peamiselt rannaääre lähedale. Sellest on ka välja kujunenud Viimsi peamised elupiirkonnad – näiteks Haabneeme ning Rohuneeme. [8]



Joonis 8. Sadama kogumispunkt Miiduranna külas. Allikas: Miiduranna.ee

Peale Teist Maailmasõda jäi Viimsi valla territoorium Nõukogude Liidu piiritsooni, mille tulemusel asutati artelle ning kolhoose. Lisaks rajati aastal 1974 antud planeeringus käsitletav Miiduranna sadam koos laevaremonditehasega. Sadam oli ühendatud koos üle tee asuva Milstrandi kütuseterminaliga, kust kõrvalt viis raudtee otse Muuga sadamasse. Seal toimus tegevus kuni Nõukogude Liidu kokkuvarisemiseni. [7]



Joonis 9. Kirovi nimeline kalurikolhoos 1977. Allikas: Valdur-Peeter Vahi



Joonis 10. Kirovi nimeline kalurikolhoos 1977. Allikas: Valdur-Peeter Vahi

2.3 Linnaehituslik analüüs

Kuna Viimsi on väga kiirelt arenev ning laienev piirkond, siis on ka teedevõrgustik pidevalt arenev – uute elamupiirkondade tekkimisel rajatakse pidevalt teid juurde, kuna olemasolevatel teedel suureneb liiklusköormus.

Piirkonnal on potentsiaal luua tugev side merega, mis on Viimsi üks eripäradest. Miiduranna sadama ala pakub palju võimalusi merega seotud tegevusteks ja pakub elamutele atraktiivseid vaateid.

2.4 Olemasoleva olukorra hinnang

Antud hetkel on suure potentsiaaliga ala amortiseerunud, vanasti aktuaalsed olnud funktsioonid ei ole enam tänapäeval asjakohased. Kaubasadamana ei ole Miiduranna sadamal enam tulevikku, kuna tänapäeval on suuremaks kaubasadamaks kujunenud Muuga sadam ning sellega ei saa Miidurand enam konkureerida.



Joonis 11. Miiduranna sadam. Allikas: Autori erakogu

Hoonetel puudub silmapaistev arhitektuuriline väärtus seega antud planeeringuga kogu olemasolev hoonestus likvideeritakse.



Joonis 12. Miiduranna sadam. Allikas: Autori erakogu

Sadama ääres oleva Muuli teega jookseb täna paralleelselt raudtee, mis ei leia samuti tänapäeval enam laialdast kasutust. Mitmete Viimsilaste arvamuste kohaselt võiks raudtee ehitada kergliiklusteeks.

Krunt on tugeva kaldega mere poole, erinevus on ligikaudu 12 meetrit, mis omakorda annab võimaluse planeerida ühtlaselt madalat hoonestust, mis tänu krundi kaldele siiski visuaalselt varieerub. Madala hoonestuse planeerimine aitab ka omakorda leevendada mere pealt tulevat tugevat tuult.

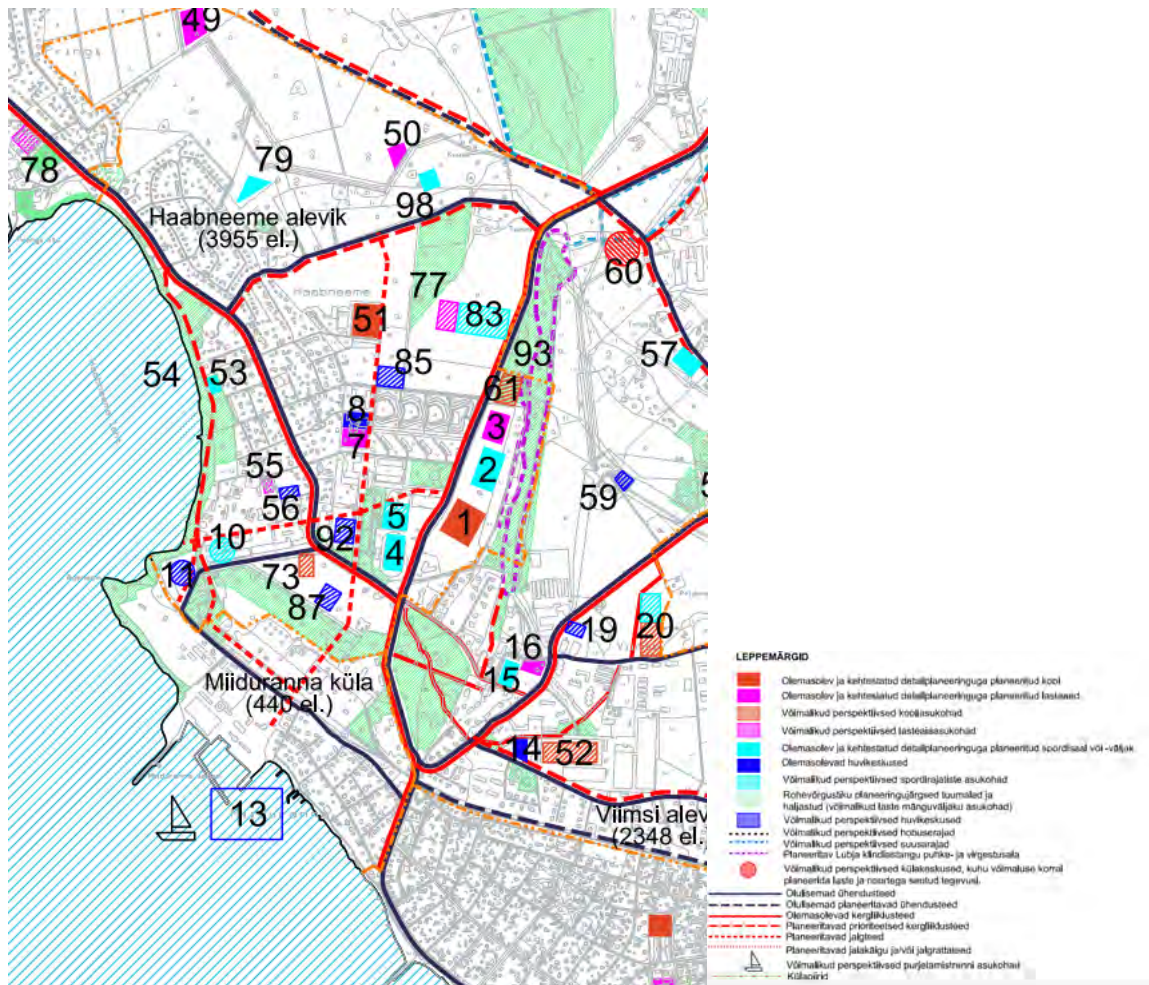


Joonis 13. Miiduranna sadam. Allikas: Miiduranna sadama koduleht

2.5 Kontseptsioon

Diplomitöö kontseptsiooniks on anda Miiduranna sadamaalale uued funktsioonid, projekteerides sinna elamu-, äri ning ühiskondlikku funktsiooni omav kvartal, kus on ka toimiv kruisi- ja jahisadam koos paatide talvehoiu võimalusega. Idee eesmärgiks on luua Viimsile keskuse jätk.

Antud töös on arvestatud olemasolevate teedega, krundi olemasoleva kallakuga ning samuti on lähtutud Viimsi üldplaneeringust, kus on välja toodud perspektiivne kergliiklustee, mis ühendaks Viimsi olemasolevat keskust sadamani välja. [9]



Joonis 14. Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Lapsesõbralik Viimsi"

Oma asukoha poolest on antud krundil suur potentsiaal teenindamiseks meretaksot, mis tagab sujuva ning kiire liikluse kõrval olevate sadamatega, näiteks Lennusadam, Noblessner, Haven Kakumäe jt.

Planeering sisaldab Muuli tee poolisel frondil paatide ellikut, ärihoonet, ühiskondlikku hoonet ning ülejäänud kvartal on jaotatud kolmeks elukvartaliks, mis on merevaate püüdmiseks paigutatud V- kujulise hoonestusena. Kvartalite sisemaailm on lahendatud kasutades võimalikult palju kõrghaljastust ning väikevorme, et kvartali looduslikele väärtusteks oleks lisaks merele ka mets.

Hoonete arhitektuur on ette nähtud sobituma olemasolevasse modernsesse keskkonda, kasutades naturaalseid materjale, mis peaksid meresoolale edukalt vastu.

2.6 Asendiplaan



Joonis 15. Projekteeritava ala asendiplaaniline lahendus. Autori illustratsioon.

Muuli tee äärne ala on lahendatud frontaalhoonestusega, kus on sadamahoone, ärihoone ning ühiskondlik hoone. Ülejäänud kvartal on jaotatud kolmeks elukvartaliks, mis on merevaate püüdmiseks paigutatud V- kujulise hoonestusena. Lisaks on planeeritaval alal lahendatud kõvakatenditega alad ning haljastus.

2.6.1 Liikluskorraldus

Planeeringuala on logistiliselt heas asukohas, Tallinna kesklinnast umbes 20- minutilise autosõidu kaugusel ning on ka kergesti ligipääsetav ühistranspordiga. Igapäevaselt on liiklus Muuli teel tihe.

Planeeringulahendusega on kvartalis ette nähtud põhiline autotee lääneküljes, mis tagab juurdepääsu mere äärde paadisliipi juurde ning võimaldab sõita kvartali keskele tee, mis ühendub olemasoleva Miiduranna teega. Hoonete ümber eraldi autoteid projekteeritud ei ole, kuid teed on piisava laiuse ning koormustaluvusega, mis tagab vajadusel kerge ligipääsu.

Kvartali parkimine on projekteeritud maa alusele korrusele, kuhu viivad kaks pandust mõlemalt kinnistu äärest ning kolm sisse- ning väljapääsu kolme elamukvartali hoone alt. Allaviigud on näidatud asendiplaanil.

2.6.2 Teed ja platsid

Kvartalisisesed peamised teed on kõvade katenditega ning nendega piirnevad väiksemad pargiteed, mis on killustikalusele paigaldatud betoonplaadid.

Kvartali ääres asub olemasolev Muuli tee, mis planeeringulahendusega korrastatakse. Kvartali põhiliseks magistraalteeks on olemasolev Tuulekivi tee, mis koosneb planeeringus sõiduteest, jalgrattateest ning jalakäijate teest. Tuulekivi teega ristub laiendatava Miiduranna teega. Lisaks on kvartalitesisene tee projekteeritud õuealaks, kus autodel on võimalik vajadusel liikuda, kuid prioriteet ning eesõigus on jalakäijatel.

Lisaks autoteele on kvartalini välja projekteeritud ka Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Lapsesõbralik Viimsi“ ette nähtud kergliiklustee, mis loob ligipääsu Viimsi keskelt kuni diplomitöö kvartalini. [10]

Teised väiksemad teed on välja kujunenud mugava liigipääsu järgi nii kvartalite vahel, mereni ning Muuli teeni.

2.6.3 Haljastus

Krundil on vähesel määral haljastust, mis antud lahendusega likvideeritakse, kuid projektiga on tagatud asendusistutus, kuna kvartalisse on loodud kolm suuremat parki, lisaks on mereäärsetel istumisaladel kasutatud väikevorme, kuhu on integreeritud kõrghaljastus.

Teed on projekteeritud selliselt, et autoteid ja jalakäijate teid eraldab mõlemalt poolt puude allee, mis muudab linnaruumi elavamaks ning turvalisemaks.

2.6.4 Väikevormid

Planeeritava ala asukoht annab võimaluse merepromenaadile koos istumisalade ning kohvikutega. Lisaks on mere ääres mänguväljak ning suvel asetsevad kergliiklusteega paralleelselt ajutised väikemajad, kus on võimalik korraldada näiteks tänavatoidufestivale või pakkuda kosutavaid jooke ning sööke.

Vabaaja kvartali sisehoov on jagatud geomeetriliselt kolmnurkadeks, mis kannavad eri funktsioone – kohviku väliterrass, vabaõhujõusaal, istumisaladega park ning ülejäänud alad on täidetud haljastusega loomaks kvartali sisehoovi rohelist.

Vabaaja kvartali ja aianduskvartali vahele on projekteeritud park, kus elanikel ja külastajatel on võimalik jalutada või pidada piknikut. Lisaks tekitab kõrghaljastust tuulevaiksema ala.

Aianduskvartali sisehoovis on kogukonna istutuskastid, et korteris elaval inimesel oleks võimalik nautida aiandushobi ilma muude kohustusega, mis muidu käiks koos maja ning oma aia omamisega. Istutuskastid on isikliku intervjuu järgi kesklinnas Juhkentali piirkonnas kujunenud väga menukaks, kuna see on võimalus laiendada laste silmaringi, nautida loodust ning end harida.

Aianduskvartali ja pargikvartali vahel on väiksem pargi ning haljastusega ala.

Pargikvartali sisehoovi on projekteeritud kvartali suurim park, mis pakub võimalusi looduses vaba aja veetmiseks, jalutamiseks ning puhkamiseks. Lisaks pakub see võimalus ka tuulisemal päeval veeta aega õues.

Paatide vette laskmise koht asub kvartali lääneküljel ning sinna pääseb läbi Tuulekivi tee.

2.7 Arhitektuur

Planeeritavale alale on projekteeritud sadama ellinguhoone, ärihoone, sadamarestoran, vaatetorn, ühiskondlik hoone ning korterelamud, millel on ka äripinnad esimesel korrusel.



Joonis 16. Viimsi Sadama Kvartal. Autori illustratsioon

Kortermajad on kõik viiekorruselised, mis madalhoonestuse põhimõtte näol minimeerib tuulekoridoride teket ning lisaks sobitud madalhoonestus eramajade piirkonda sujuvamalt.

Vabaaja kvartal koosneb viiest korterelamust, Aianduskvartal koosneb kolmest korterelamust ning Pargi kvartal koosneb kuuest korterelamust, millel on esimesel korrusel äripinnad ning ülejäänud neli korrust on korterid. Kolm esimest korterite korrust on lahendatud tüüplahendusena ning viimane korrus on lahendatud linnavilla põhimõttel, kus asuvad suuremad korterid koos oma katuseterrassiga. Tänu V- kujulisele hoonete paigutusele on kõikidel korteritel tagatud insolatsiooni nõue ning lisaks on enamikel korteritel ka merevaade. Parkimine on lahendatud maa all, Vabaaja kvartali ning Aianduskvartali parklatesse pääseb hoonesiseselt ning Pargi kvartali parklasse pääseb pandusest. Täpsemad sisse- ning väljasõiduteed on märgitud asendiplaanil.

Sadamahoone koosneb toidupoe ning paatide talvehoiust ehk ellingu. Toidupoe maht on lahendatud ühekordsena ning asub Muuli tee küljel. Ellingu maht on kahekordne, kus keskel on ala läbi kahe korruse, kuhu on mõeldud suuremad laevad ning äärtes on kahekorruseline osa, kuhu on mõeldud mitmetasandiliselt väiksemad laevad.

Ärihoone on kaheksakorruseline ning keskel asub aatrium, mis muudab hoone siseruumi õhulisemaks. Hoone on lahendatud klaasfassaadiga, mis võimaldab suuremahulist hoonet muuta visuaalselt kergemaks. Ärihoone projekteerimine kvartalisse toetab lõputöö eesmärki, milleks on vältida valglinnastumist. Nõnda on võimalik tuua rohkem töökohti Viimsisse ning vähendada igapäevast liikluskoormust kesklinna poole.

Ühiskondlik hoone on kahekorruseline, kus asub muuseum ning galerii koos töötubadega. Teiselt korruselt pääseb ka katuseterrassile. Krundil on ulatuslik ajalugu, mida antud funktsiooniga on võimalik piirkonnas säilitada.

Merepromenaadil asub sadamarestoran, mille terrass ulatub vee kohale, mis ühendab maismaa merega ja pakub parimat vaadet Tallinna linnasiluetele. Lisaks asub promenaadi lõpus ka vaatetorn, mis lisab kvartalile dünaamikat ning võimaldab nautida linnavaadet linnulennu kõrguselt.

2.8 Konstruktiivne osa

Hoonete peamised kandekonstruktsioonid on betoonelemendist, mis koosneb kolmest kihist – kaks betoonkihti, mille vahel asub soojustus. Vahelaed ning katuslaed on lahendatud raudbetoonpaneelidega. Lisaks on raudbetoonist ehitatud ka trepikojad ja maa alused parkimiskorruused.

On mitmeid eeliseid, mis eelistada antud planeeringus betoonelementi. Esiteks on tegemist energiasäästliku lahendusega, kuna betoonil on suur soojusmahtuvus, mis tagab stabiilise ning hea sisekliima. Teiseks on ta ilmastikukindel ning hästi isoleeritud, mis tagab madalad kütte- ning jahutuskulud ja on ka minimaalse hooldusvajadusega. Lisaks on tegemist heli- ja mürakindla materjaliga, mis on kvartalis vajalik arvestades, et tegemist on sadamaga ning kvartalis on ka avalik funktsioon, mis on oma olemuselt veidi mürarikkam. [11]

2.9 Tehnovarustus

Planeeritavale krundile on ette nähtud kogu tehnorajatiste väljaehitamine ning liitumine linnavõrkudesse vastavalt teenusepakkujate tehnilistele tingimustele.

2.10 Energiatõhusus

Energiatõhusust silmas pidades on hooned paigutatud ilmakaarte suhtes nii, et hoonetel oleks vastavalt kasutusviisidele piisavalt loomulikku valgust ning liigse päikesevalguse piiramiseks on hoonetel hoone perimeetri ulatuses varikatusega rõdud.

Hooned on lahendatud lamekatustega, mis hõlbustab päikesepaneelide efektiivset kasutamist. Päikesepaneelide kogust on vastavalt vajadusele võimalik suurendada sadamahooneel ning ärihooneel.

Hoonete valgustus on lahendatud varikatustele süvistatud LED-ribadena ning välisvalgustus on projekteeritud valgusreostuse minimeerimist arvestades.

2.11 Tehnilised näitajad

Planeeritava ala pindala:	147 000 m ²
Ehitisalune pind (maapealne):	19 000
Ehitisalune pind (maaalune):	23 700
Suletud brutopind:	60 000
Suletud netopind:	55 200
Krundi täisehituse protsent:	12,9%
Hoonestustihedus:	0,4

KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputööga on planeeritud eskiisprojekti mahus Miiduranna külla, Viimsi valda, Harju maakonda vana kaubasadama ning tööstuspiirkonna asemele mitmete funktsioonidega elamu- äri- ning ühiskondlik kvartal nimega Viimsi Sadama Kvartal. Projekti eesmärgiks oli luua valglinnastunud Viimsisse keskuse pikendus ning luua piirkonda toimiv jahisadam koos laevade talvehoiuga

Planeeringu koostamisel on arvestatud Viimsi üldplaneeringuga, ajalooga ning maastikuga.

Loodud lahendusega asub Muuli tee frondil sadamahoone koos ellinguga, ärihoone ning ühiskondlik hoone. Ülejäänud ala on jagatud kolmeks elamukvartaliks, mis on lahendatud V-kujulise hoonestusega, mis tagab korteritele prima vaate ning insolatsiooni nõuete täitmise.

Lisaks hoonestusele on läbi lahendatud ka avalik ruum, mis hõlmab kogukonna istandust, välijõusaali, parke ning mänguväljakuid.

SUMMARY

The purpose of this thesis is to propose an urban planning project in Miidurana Village, Viimsi Municipality, Harju County, Estonia to replace the old industrial harbour with a residential, commercial and public quarter. The project is called Viimsi Harbour Quarter. The aim is to create an extension to Viimsi centre while also including a modern marina with the possibility to store boats in the winter.

The urban planning takes into account the confirmed master plan of Viimsi, also the history and landscape. The project includes a harbour building, commercial building and a public building along the front of Muuli Road. The remaining areas are divided into three residential quarters, which are created using a V-shaped design layout to ensure the best views for the apartments.

Public areas are also solved in the project by including public parks, a community garden, outdoor gym, playgrounds and landscape architecture. By the sea is a harbour restaurant, which is partially located over the water. At the end of the pier is an observation tower.

The construction materials mainly used is concrete to ensure the longevity of the quarter.

VIIDATUD ALLIKAD

- [1] Viimsi Vallavalitsus, „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted,“ 2005. [Võrgumaterjal]. Available: https://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf. [Kasutatud 02.05.2023].
- [2] M. Maasing, „Valglinnastunud Mitte-kohast kompaktse kohani,“ Magistritöö, 2022.
- [3] Viimsi Vallavalitsus, „Viimsi riskianalüüs,“ 2007. [Võrgumaterjal]. Available: https://www.viimsivald.ee/public/Viimsi_riskianal_s.pdf. [Kasutatud 03.05.2023].
- [4] C. Harrouk, „Norwegian Harbour City,“ [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.archdaily.com/928269/bogl-wins-urban-development-competition-in-a-norwegian-harbor-city>. [Kasutatud 02.04.2023].
- [5] „Harbour Front Pargas,“ [Võrgumaterjal]. Available: <https://architizer.com/projects/harbour-front-pargas/>. [Kasutatud 02.04.2023].
- [6] AS Entec, „Viimsi valla mandriosa planeering,“ 1999. [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.viimsivald.ee/sites/default/files/inline-files/Viimsi%20valla%20mandriosa%20%C3%BCldplaneeringu%20seletuskiri.pdf>. [Kasutatud 12.04.2023].
- [7] Miiduranna külaselts, „Miiduranna ajalugu,“ [Võrgumaterjal]. Available: <https://miiduranna.ee/ajalugu/>. [Kasutatud 20.04.2023].
- [8] Viimsi Vallavalitsus, „Viimsi valla ajalugu,“ [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.viimsivald.ee/viimsi/viimsi-vald/ajalugu>. [Kasutatud 05.05.2023].
- [9] Viimsi Vald, „Viimsi valla üldplaneeringu teemaplaneering "Lapsesõbralik Viimsi",“ 21.06.2011. [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.viimsivald.ee/public/planeeringu-joonis.pdf>. [Kasutatud 12.04.2023].

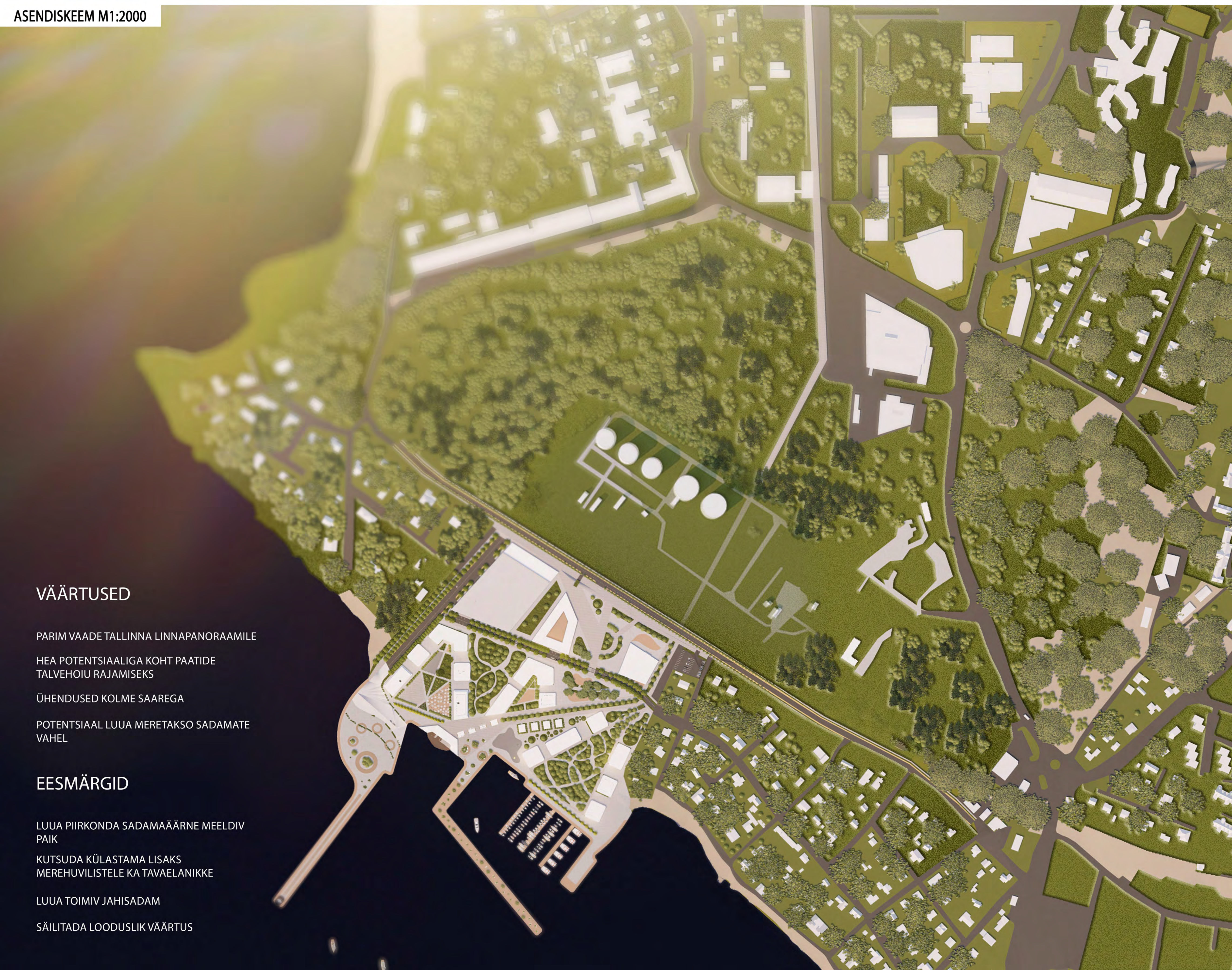
- [10] M. L. Põdra, „Viimsi vald,“ 13 06 2011. [Võrgumaterjal]. Available: <https://www.viimsivald.ee/public/planeeringu-joonis.pdf>. [Kasutatud 02.04.2023].
- [11] E-Betoonelement, „Parema elukeskkonna nimel,“ [Võrgumaterjal]. Available: <https://betoonelement.ee/lahendused/korterelamud/>. [Kasutatud 03.05.2023].

GRAAFILINE OSA





ASENDISKEEM M1:2000



VÄÄRTUSED

PARIM VAADE TALLINNA LINNAPANORAAMILE

HEA POTENTSIAALIGA KOHT PAATIDE
TALVEHOIU RAJAMISEKS

ÜHENDUSED KOLME SAAREGA

POTENTSIAAL LUUA MERETAKSO SADAMATE
VAHEL

EESMÄRGID

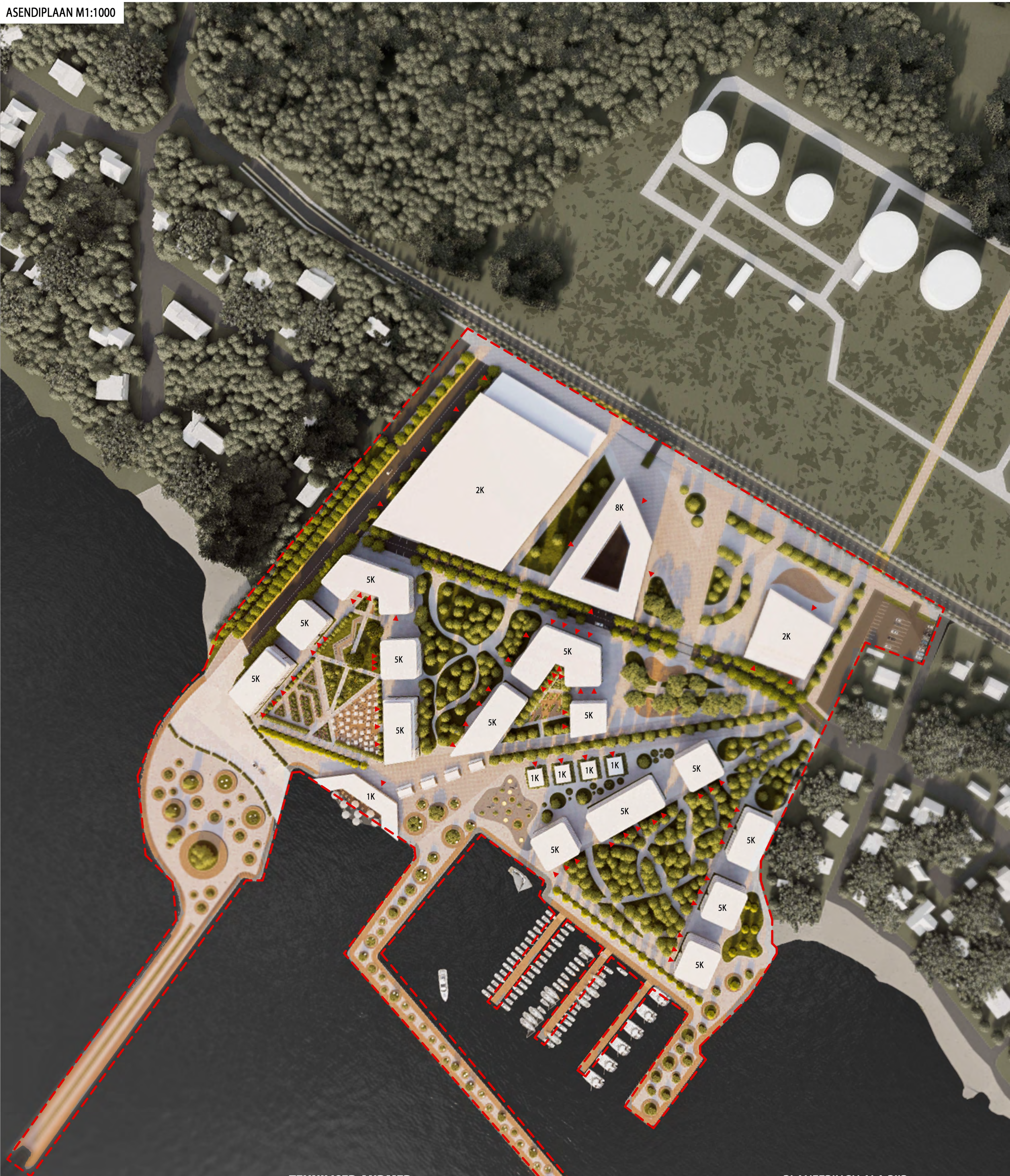
LUUA PIIRKONDA SADAMAÄÄRNE MEELDIV
PAIK

KUTSUDA KÜLASTAMA LISAKS
MEREHUVILISTELE KA TAVAELANIKKE

LUUA TOIMIV JAHISADAM

SÄILITADA LOODUSLIK VÄÄRTUS

ASENDIPLAAN M1:1000



TEHNILISED ANDMED
PLANEERITAV ALA: 147 000 m²
EHITISALUNE PIND (MAAPEALNE): 19 000 m²
EHITISALUNE PIND (MAAALUNE): 23 700 m²
SULETUD BRUTOPIND: 60 000 m²
SULETUD NETOPIND: 55 200 m²
KRUNDI TÄISEHITUSE %: 12,9%
HOONESTUSTIHEDUS: 0.4

- PLANEERINGU ALA PIIR
- ▲ SISSEPÄÄS HOONESSE
- BETOONKIVIKATENDID
- MURUKATEnd
- HALJASTUS
- OLEMASOLEV SÕIDUTEE
- OLEMASOLEV KÕNNITEE

LÕIGE M1:500



PÕHILISED AUTOTEED



PÕHILISED JAAKÄIJATE- JA KERGLIIKLUSTEED







VAATEKORIDOR MERELE →
TUULESUUND →

