

**TAL  
TECH**

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

INSENERITEADUSKOND

Arhitektuuri ja urbanistika akadeemia

**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**

**ESTONIAN FILM CAMPUS PROPOSAL ON PALJASSAARE PENINSULA**

MAGISTRITÖÖ

Üliõpilane:

Kätlin Toms  
/nimi/

Üliõpilaskood:

180534EAUI

Juhendaja:

Toivo Tammik, arhitekt  
/nimi, amet/

# AUTORIDEKLARATSIOON

Olen koostanud lõputöö iseseisvalt.

Lõputöö alusel ei ole varem kutse- või teaduskraadi või inseneridiplomit taotletud.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad,

kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

“09.” jaanuar 2023

Autor: Kätlin Toms

/ allkiri /

Töö vastab magistritööle esitatud nõuetele “.....”

.....202.....

Juhendaja: Toivo Tammik

/ allkiri /

Kaitsmisele lubatud

“.....”.....202... .

Kaitsmiskomisjoni esimees .....

/ nimi ja allkiri /

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks<sup>1</sup>**

Mina Kätlin Toms (sünnikuupäev: 21.02.1992)

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE  
(lõputöö pealkiri)

mille juhendaja on Toivo Tammik,

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tallinna Tehnikaülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas Tallinna Tehnikaülikooli raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

<sup>1</sup>*Lihtlitsents ei kehti juurdepääsupiirangu kehtivuse ajal, välja arvatud ülikooli õigus lõputööd reprodutseerida üksnes säilitamise eesmärgil.*

(allkiri)

(kuupäev) 09.01.2023

## SISUKORD

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | SISSEJUHATUS .....                                    | 6  |
| 1.1.   | Teema valik ja selle põhjendus .....                  | 6  |
| 1.2.   | Magistritöö eesmärk .....                             | 6  |
| 1.3.   | Kasutatav meetodika .....                             | 6  |
| 1.4.   | Töö struktuur.....                                    | 6  |
| 2.     | FILMITÖÖSTUS EESTIS JA IDA-EUROOPAS .....             | 7  |
| 2.1    | Lühiülevaade eesti filmitööstuse kujunemisest .....   | 7  |
| 2.2    | Eesti ja Ida-Euroopa filmitööstuse analüüs .....      | 7  |
| 2.1.1. | Ungari .....  | 7  |
| 2.1.2. | Horvaatia .....                                       | 8  |
| 2.1.3. | Eesti.....  | 9  |
| 2.3    | Filmilinnaku positiivsed mõjud .....                  | 9  |
| 2.4    | Filmilinnaku arengustrateegiad .....                  | 10 |
| 2.4.1  | Arengu eesmärgid ja konkurentsi analüüs .....         | 10 |
| 2.4.2  | Filmitootmise protsess .....                          | 10 |
| 2.4.3  | Filmistuudiohoone tehnoloogiline kontseptsioon .....  | 10 |
| 3.     | TÖÖSTUSARHITEKTUURI JA PIIRKONNA AJALUGU.....         | 11 |
| 3.1.   | Lühiülevaade Eesti tööstusarhitektuuri ajaloost ..... | 11 |
| 3.1    | Tööstusarhitektuuri arenguetapid .....                | 11 |
| 3.2    | Põhja-Tallinna kujunemine .....                       | 11 |
| 3.2.1  | Kopli.....  | 11 |
| 3.2.2  | Kalamaja .....  | 12 |
| 3.2.3  | Paljassaare.....                                      | 12 |
| 4      | 15-MINUTI LINNA MÕISTE JA JUHTUMIUURINGUD .....       | 13 |
| 4.1    | 15-minuti linna kontseptsioon .....                   | 13 |
| 4.2    | Juhtumiuuringud .....                                 | 14 |
| 4.1.1  | Volta kvartal.....                                    | 14 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.1.2 | Balti Manufaktuur .....                               | 14 |
| 4.1.3 | Telliskivi 60a .....                                  | 15 |
| 4.1.4 | Trilith Studio USA-s .....                            | 16 |
| 5     | ASENDIPLAANILINE LAHENDUS .....                       | 17 |
| 5.1   | Asukoha analüüs .....                                 | 17 |
| 5.1.1 | Planeerigu ala asukoht .....                          | 17 |
| 5.1.2 | Olemasolevad huvipunktid .....                        | 17 |
| 5.1.3 | Ühistranspordi ühendused .....                        | 18 |
| 5.1.4 | Tänavate võrk ja sõidukite liikumised .....           | 19 |
| 5.1.5 | Kergliiklustee ning jalakäijad.....                   | 20 |
| 5.1.6 | Avalik ja haljasala.....                              | 21 |
| 5.1.7 | Reljeef ja kliima .....                               | 22 |
| 5.1.8 | Liikuvusuuringud .....                                | 22 |
| 5.1.9 | Rahvaarv ja statistika .....                          | 22 |
| 5.2   | Ümbruskonna analüüs.....                              | 22 |
| 5.2.1 | Laevastiku miljööala .....                            | 22 |
| 5.2.2 | Kopli-Niidi miljööala .....                           | 23 |
| 5.2.3 | Kunstitöökoda Naked Island.....                       | 23 |
| 5.2.4 | PÖFF-i park.....                                      | 23 |
| 5.2.5 | Paljasaare sadam .....                                | 24 |
| 5.2.6 | Piirkonna arendused .....                             | 25 |
| 6     | ARHITEKTUURNE OSA.....                                | 26 |
| 6.1   | Üldosa.....   | 26 |
| 6.2   | Olemasolev olukord .....                              | 26 |
| 6.2.1 | 6.2.1 Varem projekteeritud studiohoone .....          | 26 |
| 6.3   | Filmilinnaku kujunemine.....                          | 27 |
| 6.4   | Filmilinnaku ümbruskonna ja hoonestuse ettepanek..... | 28 |
| 6.4.1 | Peavärv .....   | 28 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.4.2 | Olemasolevad rekonstrueeritavad hooned ..... | 28 |
| 6.4.3 | Sisepromenaadi äärne hoonestus .....         | 29 |
| 6.4.4 | Läänepromenaadi äärne hoonestus .....        | 29 |
| 6.4.5 | Stuudiohoone juurdeehitus .....              | 30 |
| 6.4.6 | <i>Backlot</i> ehk välisvõtte alad .....     | 30 |
| 6.4.7 | Parkimismaja.....                            | 31 |
| 6.4.8 | Välitegevused .....                          | 31 |
| 6.5   | Heakord, haljastus ja liiklus .....          | 32 |
| 6.5.1 | Maastikuarhitektuur.....                     | 32 |
| 6.5.2 | Liikluskorraldus.....                        | 32 |
| 6.5.3 | Keskkonnakaitse .....                        | 32 |
| 6.6   | Tuleohutus .....                             | 32 |
| 6.7   | Kinnistu tehnilised andmed.....              | 32 |
| 7     | KOKKUVÕTE.....                               | 33 |
| 8     | SUMMARY .....                                | 34 |
|       | KASUTATUD ALLIKAD .....                      | 35 |
|       | LISAD .....                                  | 38 |

## 1. SISSEJUHATUS

### 1.1. Teema valik ja selle põhjendus

Osaühing Tallinn Film Wonderland (edaspidi TFW) soovib Tallinnasse rajada Läänemere suurimat stuudiokompleksi, kuna selle puudumine hoiab eemal välismaised filmitegijad ning ei lase kohalikel talentidel oma potentsiaali täielikult rakendada. Kaasaegne stuudio võimaldaks parema kvaliteediga ja tehniliselt keerukamaid filme toota, mis omakorda avaks uued turud välismaistele tootjatele. Lisaks arendaks see kohalike spetsialistide töökohti ning aitaks tuua filmitootmise rohkem rahalisi vahendeid. Üleüldiselt mõjutaksid saadavad maksutulud positiivselt ka Eesti majandust tervikuna. Lisaks stuudiole on Eestis puudu ka korralik infrastruktuur ja süsteem, et kutsuda siia ka välismaist tootmist [1, lk 2–3].

Vanade tööstusalade korrastamine ja kasutuselevõtt on viimasel aastakümnel aina rohkem edasi arenenud. Põhja-Tallinn tõuseb esile oma rikkaliku tööstusarhitektuuriga ning pärandi taasavastamisega. Tühjad vabrikuhooned on amortiseerunud ning võivad olla varisemisohhtlikud, samuti on seal soodne keskkond kuritegevusele. Üldiselt on hooned suure ehitisealuse pinnaga, avarate ruumide ja kõrgete lagedega. Kasutuseta seisvatesse tööstusaladesse on kavandatud uude elamu- ja äripindu ning kogukonnakeskusi. Olemasoleva ümberehitamine vajab põhjalikku analüüsi, planeerimist ning hulganisti ehitustöid. Samuti on avalik ruum kujundatud kutsuvaks ja toredaks mitmekesiseks vaba aja veetmise kohaks [2].

Planeeringu ala asukoht on Paljassaare tee 17, kuhu on varasemalt projekteeritud eskiisprojekti mahus esimene filmistuudio hoone. Omanäolised tööstusrajoonid, palju rohelist ja suhteliselt hea mere- ning linnalähedane asukoht teeb planeeringu ala ideaalseks kuigi sealne infrastruktuur on alles arendamisel. Vaadeldav kinnistu on suurusega ~5,7 ha ning territooriumil asub mitmeid nõukogudeaegseid amortiseerinud hooned. Üldpilt meenutab tänasel päeval pigem tühermaad ja prügimäge.

Magistritöös uuritakse, kuidas võiks piirkonna korda teha ja ellu äratada ning muuta see külastajatele atraktiivseks kohaks, sest filmilinnak ei saa koosneda vaid ühest hoonest, on vaja planeerida kogu kvartal, mis ongi magistritöö eesmärk.

### 1.2. Magistritöö eesmärk

Töö eesmärk on Paljassaare tee 17 kinnistule ja selle lähiümbrusele planeerida multifunktsionaalne keskkond, kus asub Eesti esimene kaasaegne filmilinnak koos avalikkusele suunatud vaba- ja tööajateenustega. Ettepanek tehakse kvartalile, mis koosneb kahest promenaadist ning selle äärses hoonestuses koos silmatorkava väravaga. Hoonestusena on planeeritud stuudiot teenindavad

abihooned, äri- ja büroopinnad, toitlustus- ja majutuspinnad ning samuti parkimismaja. Varem projekteeritud filmistuudio ühildatakse magistritööga ning sellele projekteeritakse *stock-office* tüüpi juurdeehitus.

### 1.3. Kasutatav metoodika

Magistritöös analüüsitakse vaadeldavat kinnistut ning selle lähiümbrust. Aluseks võetakse: erialased raamatud, teaduslikud artiklid või uuringud, Eesti ehituses kehtivad õigusaktid ja standardid ning piirkonna üldplaneering ja visioonid. Lisaks on projekteerimisel lähtutud filmilinnaku juhtkonna soovide ja vajadustega. Uuritakse olemasolevaid probleeme ning otsitakse lahendusi, kuidas piirkond aktiveerida ning vajadusel konsulteeritakse ka linnaplaneerimisametiga. Asukohaanalüüsis kasutatakse paikvaatlust objektil ning ümberkaudsetel aladel, kus jäädvustatakse olemasolev olukord fotodena. Filmilinnaku ettepaneku tegemisel võetakse aluseks teoreetiline analüüs ning normdokumendid, samuti juhtumiuuringud sarnaste objektide näitel. Koostatakse alaplaneering ühildades vana uuega.

### 1.4. Töö struktuur

Magistritöö koostatakse kahes osas – teoreetiline ning arhitektuurne osa. Teoreetilise osa esimeses peatükis tutvustatakse valitud teemat ning peamisi eesmärke. Teises peatükis kirjeldatakse põgusalt filmitööstust üldiselt ning uuritakse, miks oleks vaja Eestile ühte kaasaegset filmilinnakut. Kolmandas peatükis kirjeldatakse Eesti tööstusarhitektuuri ning analüüsitakse piirkonna kujunemist. Neljandas peatükis kirjeldatakse, mida kujutab ennast "15-minuti linn" ning tuuakse näiteid juhtumiuuringutest. Viienda peatükiga algab magistritöö teine osa ehk arhitektuurse planeeringu osa, kus kirjeldatakse asendiplaani osa. Analüüsitakse planeeringu ala asukohta ja suhestumist keskkonda. Kuues peatükk käsitleb arhitektuurset osa, kus kirjeldatakse olemasolevat olukorda. Kinnistule esitatakse ideelahendusena planeering, hoonestuse ettepanek ning maastikuarhitektuur koos *backlot* ehk välivõtte alade ning liikluskorraldusega.

## 2. FILMITÖÖSTUS EESTIS JA IDA-EUROOPAS

### 2.1 Lühiülevaade eesti filmitööstuse kujunemisest

Eesti filmitööstuse alguseks võib pidada 1896. aastat kui saabusid esimesed linatseosed ning rändkino muutus Tallinnas ja Tartus kiiresti peamiseks meelelahutusallikaks. Inimestele meeldis vaadata liikuvaid pilte, mille sisuks olid kaadrid Ameerika kiirrongist, Pariisi tänavast või meres suplevad inimesed. Ka lapsed said 1902. aastal oma esimese filmi kui hakati esitama „Laste jõulunenägu“. Eestis algas pärast esimeste kinode avamist võidujooks kinode rajamisele erinevatesse piirkondadesse [3, lk 10–12]. Eesti esimene teadaolev mängufilm „Laenatud naene“ pärineb 1913. aastast. Pärast esimeste filmivõtte kohta pole informatsiooni säilinud, kuid Tallinna vaateid on leitud ka varasemates Prantsuse- ja Vene filmimaterjalides [2, lk 15–21].

Filmitööstuse eestvedajaks oli Johannes Pääsuke, kes 1912. a jäädvustas Sergei Utotškini õhulennu Tartus ning mõni päev hiljem ehk 30. aprillil sai seda juba vaadata kinolinal. Sellest kuupäevast on saanud eesti filmi sünnipäev. Pääsuke jõudis oma lühikesel elueal jäädvustada ca 40 filmi, kuid nendest säilinud on alla kümne [4]. Pärast Eesti Vabariigi (edaspidi EV) loomist võtsid Pääsukese koha üle Johannes-Georg ja Peeter Parikas. Nemad asutasid filmide tootmiseks ja levitamiseks ettevõtte Estonia-Filmi, mille eesmärk oli näidata Eesti elu ja sündmuseid. Peamiselt näidati dokumentalistikat, vaatefilme ning uudiseid [3, lk 15–21]. Eesti esimene helifilm „Päikese lapsed“ valmis 1932. a, mille lavastaja oli Oskar Lutsu noorem vend Theodor Luts, kes oli oma aja üks professionaalsemaid filmitegijaid. Pärast seda oli mängufilmide tootmises 15 a pausi ning Estonia-Filmilt võttis teatepulga üle Eesti Kulturfilm. Riiklikud asutused toetasid oma tellimustega kodumaist filmitööstust, sest juba siis teati, et ilma finantsilise abita jääb kohalik filmitoodang unarusse [3, lk 29–34].

Pärast Nõukogude ülemvõimu muutus ka arusaam, mida võib kinoekraanil näidata. Eesti Kulturfilm natsionaliseeriti 1940. a ning vanu kroonikakaadreid hakati propagandaks ümber monteerima. Teine maailmasõda pani pausile ka eesti filmitööstuse ning alles 1947. a valmis A. Jakobsoni film „Elu tsitadellis“. Pärast 50ndate algust leebus ideoloogiline surve ning komöödiad, mille hulgas „Vallatud kurvid“ pääsesid ekraanile. Eesti Televisioon tootis 60ndatel esmakordse telemängufilmi „Näitleja Joller“ ning 1967. a valmis esimese kodumaine katastrooffilmi „Keskpäevane praam“. Kümnevahetus tõi veelgi kassahitte, näiteks „Mehed ei nuta“, „Kevade“ ning „Viimne reliikvia“, mis osutus Eesti üheks kõige aegade menukaimaks filmiks [3, lk 37–46]. Filmitegijate ärkamisajaks võib pidada 80ndaid kui kinopildis tõusis mässumeelsus ja kinno jõudsid „Nipernaadi“ ning esimene laste film „Nukitsamees“ [3, lk 102–108]. Varasemalt tegid filme pigem entusiastid või ärimehed, kuid korrapärane filmitootmine algas alles Nõukogude ajal kui suured kulud ja eelarve kattis Moskva. Pärast NSVL lagunemist avati esimesed erastuudiod, kes said kultuuri- ja haridusministeeriumist rahastust. 90ndate lõpus hakati kinosid ümber ehitama supermarketiteks või ööklubideks. 2001. a

avati Eesti esimene 11 saaliga kobarkino Coca-Cola Plaza [3, lk 128–130]. 21. saj algas menukatega „Agent Sinikael“, „Nimed marmortahvil“ ning „Jan Uuspõld läheb Tartusse“. 2007. a valmis Veneetsia filmifestivali peapreemia saanud „Sügisball“ [3, lk 133–145]. Järgnev kümnend viib Eesti ja Gruusia koostööl vändatud filmi „Mandariinid“ Kuldgloobuse kui ka Oscarite jagamisel parima võõrkeelse filmi kategooria nominentide hulka [3, lk 160–66].

### 2.2 Eesti ja Ida-Euroopa filmitööstuse analüüs

Varasemalt käis Kesk- ja Ida-Euroopas võitlus rahvusvaheliste filmivõtete pärast, kus konkureeriti peamiselt tööjõukuludega. Nüüdseks on asjad muutunud ning koostöövõimalusi otsitakse välismaiste tootjatega, pakkudes tiptasemel teenuseid ja nutikaid rahalisi hüvesid, et muuta filmivõtted võimalikult lihtsaks ja odavaks. Tšehhi, Poola ja Eesti on Ungari eeskujul kehtestanud välismaise toodangu toomiseks maksusoodustused. Kesk- ja Ida-Euroopa riigid ei konkureeri enam ainult hinna pärast, vaid püüavad tähelepanu tõmmata oma ajaloolist-, kultuurilist- ja geograafilist ilu reklaamides [5].

#### 2.1.1. Ungari

Ungari on endale nime teinud suurte Hollywoodi menufilmide filmimise kohana ning on Mandri-Euroopas kõige populaarsem filmitootmise paik. Ungari filmitööstuse teerajajaks peetakse varalähkunud produtsenti Andy Vajnat, kes muutis nigela riikliku filmitootmise tugisüsteemi hästi toimivaks, tema rajatud vundament on aluseks tänasele filmitööstusele. Ta meelitades ligi suure eelarvega filmid nagu näiteks „Robin Hood“, „The Terminator“ ning Netflix'i sari „The Witcher“. Lisaks suurendati Ungaris hiljuti maksusoodustussüsteemi 30 %-ni, millest 25 % võivad olla väliskulutused. [5]. Andy Vajna ütles oma 2012. a intervjuus, et kultuurilisest aspektist on filmi roll väga oluline, kuid lugu ja sisu peab hoolikalt kombineerima, et see köidaks publikut. Samuti rahvusvaheliste produktsioonidega koostööd tehes palju hüvesid, kohalikel tekib võimalus töötada ja õppida koos maailma parimatega. Kassahittide võttekohtadest on saanud turismimagnetid, mis on ka lisatud ringreiside kavasse. Ungari võib väga edukalt asendada teisi suuri Euroopa linnu, Ida-Euroopa riike või Venemaad [6].





Pilt 2.1. Ungari üks tähtsamaid filmistuudiod Korda Studio [7].

Korda Studios on üks Ungari tähtsamaid filmistuudiod, see koosneb kuuest tiptasemel helilavast, mis teeb kokku 15 000 m<sup>2</sup>. Samuti asub seal üks maailma suurimaid helilavasid, mille kõrgus on 20 m ja pindala 6000 m<sup>2</sup>. Seal on üle 2800 m<sup>2</sup> produktsiooniruumi ning ca 7000 m<sup>2</sup> lao- ja töökodade pindasid. Lisaks on seal 10 ha välivõttepaiku, kus on välja ehitatud New Yorki, renessanss ja keskaegne tänav. Lisaks veel on 15 ha tühja ala, mis sobib erineva *backloti* ehitamiseks [7].



Pilt 2.2. Korda Studio ala plaan [7].

Korda studio kuus helilava vastavad valdkonna kõrgtehnoloogilistele nõudmistele: kõik lavad on helikindlad ja võimaldavad otse heli salvestada, paigaldatud on kiire (10GB/s) optiline kaabel ja WIFI, lisaks sõltumatu kõrgepingevõrk, sisseehitatud valgustus, 500 kg taluvad käiguteed ja sillad, mugav ja vaikne sisekliima. Tagatud on tuleohutusnõuded tulekahju avastus- ja kustutussüsteemiga ning samuti on kaugjuhitav suitsueemaldus. Lähedal asuvad laoruumid koos otsepääsuga stuudiosse ning niinimetatud ülegabariidilised helikindlad ja ilma hingedeta "elevandiuksed" [7] [8].



Pilt 2.3. Akustiline ja lihtsalt avatav "elevandiuks" [8].

### 2.1.2. Horvaatia

Horvaatia asub suurepärasel asukohal Kesk- ja Ida-Euroopa piiril, hõlmates nii Vahemere rannikuid kui ka Alpe. *McMafia* sarjas käsitleti Horvaatiat kaheksa erineva riigina. Isegi ikooniline keskaegne linn Dubrovnik on näidanud oma paindlikkust, olles Nottinghami loss „*Robin Hood*“-i filmis, kasiinolinna „*Star Wars*“-is või hoopis *King's Landing*, „*Game of Thrones*“-i kaheksandas hooajal. Nõudluse kasv näitab, et sealsed stuudiouruumid on kõrgel tasemel. Praegu toimuvad suuremad lavastused Jadran Filmi stuudiokompleksis Zagrebis, kuid on plaanitud ehitada uus stuudiokompleks. Üle 70 aasta tegutsenud stuudio on viis täisfunktsionaalset helilava ning 270-kraadine roheline ekraaniga stuudio, mis sobib ideaalselt virtuaalreaalsus projektide jaoks. Horvaatias on samuti maksusoodustus 25 % ning täiendavad 5 % kui filmitakse ebasoodsas olukorras olevates piirkondades [5].

Jardan filmistuudio on 7 ha suuruse pinnaga ning on Horvaatia suurim filmitootja. Nad pakuvad kliendile kvaliteetset teenust ning võimalust luua keerukaid formaate. Igal stuudio on oma eesmärk ja vajalik infrastruktuur, näiteks stuudio nr 1 on spetsialiseerunud fotograafia ja reklaamvideotele. Seal on kiirelt varjatavad suuremõtmelised aknad loomuliku valguse jaoks ning vajalik tehnika foto- või videosalvestiste jaoks. Stuudio nr 2 on üks keerukamaid ja ka armastatuimad, seal on sisebassein koos näitlejate ettevalmistusruumide ja kohvikualaga ning peamise võtteala ümber on viis käiguteed, kus on suurel hulgal erinevat video-, heli- ja valgustehnikat. Kogu pind on 1150 m<sup>2</sup> ning lae kõrgus on 11 m. Stuudio 3 on täielikult funktsionaalne retrostiilis kaasaegne stuudio, kogu pinnaga 500 m<sup>2</sup> ja 8 m kõrguse laega, see ühendab endas meigi-, kontori-, riietus- ning audiovisuaalsed ruumid. Stuudio 4 ja 5 on samuti 8 m kõrguse laega ning seal on kõik vajalik olemas tõsielu-, nt kokasaadete ja telesarjade tegemiseks [9].





Pilt 2.4. Jadran Filmi stuudiokompleksis Zagrebis[10].

Horvaatias avalikustati 2020. aastal 179 filmi, neist 55 % olid Põhja-Ameerika omad, 30 % Euroopa ja Ühendkuningriigi, 10 % Horvaatia ning 3 % muu maailma filme [11]. Hrvoje Hribar, Horvaatia riikliku filmikeskuse tegevjuhi arvates on riigi filmitööstuse kõige olulisemateks arenguhüppeks riigisiseste investeeringute suurendamine maksusoodustuste kaudu, mis hakkas kehtima 2012 a. Samuti on filmitööstuse arengule väga olulisel kohal kaastootmised teiste riikidega, mis omakorda avardab silmaringi. Filmil on väga oluline roll kultuurilises identiteedis, mis kehtib kogu maailmas [12].

### 2.1.3. Eesti

Sajandi vanust Eesti filmitööstust ei peeta elujõuliseks ning peamiseks probleemiks on kehv riiklik finantseering ning filmipoliitika puudumine. Samuti puuduvad meil professionaalne tööjõud ning kõrgtehnoloogiline võtkekoht [13, lk 48–49]. Filmitööstuses tagab rahvusvaheliselt menukas linatööstus kõrgema kasumlikkuse. Filmi võrreldakse kui ebakindlat alustavat ettevõtet, sest investeeringute tagasiteenimine on riskantne pikaajaline tegevus. Väikeriikidevaheline koostöö aitab ära hoida rahaliste vahendite otsa lõppemise ning tagab pääsu suuremale turule. Eesti filmitööstuses peetakse tähtsaks: riikliku motivatsiooni filmitööstajatele, riskide maandamist, rahvusvahelistumist, müügi programmi rajamist ning riikliku finantsilist abi [13, lk 81–84].

Eesti riik toetab järjepidevat professionaalset riigisisest ja -välist filmitootmist ning eeldab, et vaatajaskond on kasvutrendis. Siin filmivaid välisproduksioone ning muid kaastootmisprojekte on aastas kokku vähemalt 20. Võib öelda, et rahvusvahelises konkurentsivõimelises läheb hästi, sest üldiselt on filmivaldkonna ettevõtete tulud kasvutrendis. Kogu audiovisuaalvaldkonna müügitulu 2015. aastal oli ca 56 miljonit eurot ning sellest 38% moodustas eksporditulu. Antud valdkonnas on

aktiivseid ettevõtteid paarsada ning nendes töötab u 700 inimest. Kvaliteetsarjad on maailmas töusutrendis, kuid nende tootmine nõuab kaasaegsete stuudiote ja tehnika olemasolu. Eesti tootjad jäävad hetkel sellest võimalusest ilma, sest puudub vastav võimekus. [1, lk 7–11].

Eesti lööb rahvusvaheliselt laineid tänu mugavale tootmisele ning rahalistele toetustele. Samuti on võimalik erinevatesse asukohtadesse – alates saartest, ajaloolistest mõisatest, randadest, metsadest ning rabadest kuni postsovetliku arhitektuurini, kus on mahajäetud hooned ja tühjad vanglad – jõuda vaid kolme tunniga [5]. Eestisse meelitab välismaiseid tootjaid Kultuuriministeeriumi poolt välja antud tagasimaksefond, kust võib tagasi saada kuni 30% Eestis tehtud kulutustest. Näiteks Christopher Nolani "Tenet"-i filmimisel kulutati Eestis 16 miljonit eurot, millest tagastati ca viis miljonit eurot. Teiste riikide sarnane tagasimaksesüsteem teeb konkurentsi väga tihedaks [14]. Lisaks filmitööstusele kulutatakse tootmisraha ka erinevatele teenustele, alates transportist lõpetades majutusega. Võrreldes põhjamaadega on meil soodne hinnapoliitika ning kasuks tuleb ka rohke vene keele oskus [15].

## 2.3 Filmilinnaku positiivsed mõjud

Eesti 100 a filmipärandisse kuulub üle 18 000 linatööstuse ning nende valmimisel on kaasa aidanud tuhandeid filmitööstajaid [16]. Eesti filmitööstus tõuseb rahvusvaheliselt aina rohkem esile. Näiteks 2021. a sai Eestiga koostöös tehtud film „Kupee nr 6“ Cannes'i filmifestivalil teise koha ning PÖFF kuulub maailma parimate filmifestivalide hulka. Meie eestlastena peaksime ka suurest tükist osa saama, sest linatööstuse vaatamine aina suureneb. Eesti filmitööstusel on puudu filmilinnak, mis hõlmaks endast stuudiokompleksi, kus oleks head tehnilised võimalused ning saaks aasta ringselt filme teha. Samuti oleks see äärmiselt väga tasuv, sest võimaldaks tuua Eestisse välismaiseid tootjaid. Eesti filminduse tõus toetab samuti ka eesti rahvuskultuuri püsivust [17].

Filmilinnaku kujunemist aeglustab alarahastatus, sest filmid saavad vaid 2% kultuuriministeeriumi aastaeelarvest. Mujal Euroopa stuudiotes on hetkel pikad järjekorrad ning kuniks meil pole korraliku stuudiot jääb Eestil saamata suurtest projektidest tulev majanduslik kasu. Samuti liiguvad Eesti enda tootjad lõunanaabrite juurde, sest neil on vajalikud stuudiod olemas ning see on rahaliselt mõistlikum. Stuudio puudumise tõttu peavad Eesti filmitööstajad kasutama olemasolevaid kohti või renditud pindu, milleks on enamasti vanad laohooned. Filmilinnakut oleks Eestile vaja, sest seal asuksid kõrgel tasemel ning nõuetekohased stuudioruumid koos vajamineva tehnika ning muude abiruumidega. Praeguste stuudiote probleem on helipidavus, kuid filmilinnakuga tahetakse see lahendada ning samuti kui filmivõtted parasjagu ei käi saab piirkonnas korraldada muid kultuuriüritusi. Korralik filmistuudio muutub atraktiivseks ka välismaistele tootjatele, mis omakorda on riigile majanduslikult kasulik. Lisaks soovib linn Põhja-Tallinnasse peale uute kodude ka uusi töökohti juurde luua ning filmilinnakule mingeid tingimusi ei määrata [18].

Peamisteks positiivsemaks mõjudeks on kvaliteetfilmide tegemine, tsüklilisuse vähenemine, korralik infrastruktuur välisvõttegruppidele ning rahvusvahelise tuntuse kasvatamine. Eesti majandust toetavad erinevad tegevus- ja maksutulud ning lisaks nendele veel välise külaliste majutuskulud [1, lk 18–19]. Tallinna filmilinnak lisati 13.09.2021 riiklikult tähtsate kultuuriobjektide hulka. Lisaks on seal ka A. Pärdi nimeline muusikamaja Rakveres, rahvusoperi Estonia juurdeehitus, Tartu südalinna kultuurikeskus ning Narva Kreenholm. Eesti filmitööstuse arengu pärsib rahvusvahelistele nõuetele vastava võttekompleksi puudumine ning iga viivitatud ajahetk on saamata tuli riigile [19].

## 2.4 Filmilinnaku arengustrateegiad

### 2.4.1 Arengu eesmärgid ja konkurentsi analüüs

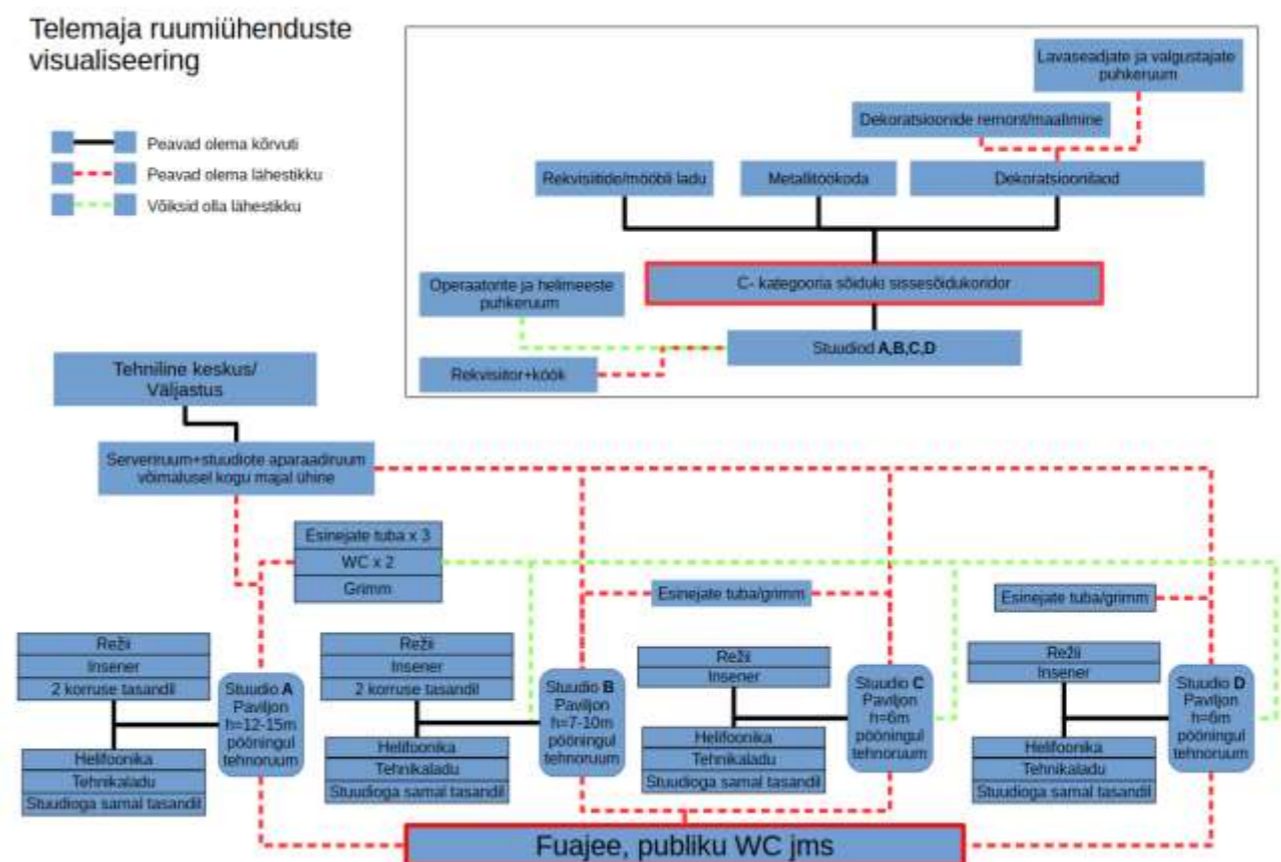
Filmilinnaku eesmärk on rajada kaasaegne, täisteenust pakkuv ning tehniliselt võimekas filmikeskus, mis omakorda kasvataks Eesti rahvusvahelist tuntuust ja filmitootjate ekspordimahte. Samuti on edasi arengu puhul oluline aktiivne turundus, koostööprojektid, elamusturism ning kultuuri loomine. Linnaku soov on tuua inimesed filmikunstile lähemale, korraldades külastusi võtteplatsidele või dekoratsioonide alleele. Linnaku missioon on saada Läänemere regiooni kaasaegsemaks ning omanäolisemaks filmistuudiodiks ning pakkuda nii eesti- kui välisfilmitootjatele suurepäraseid koostöövõimalusi. Eesmärk soodustada koostööd, kasvatada ekspordimahte ning kasusaavate ettevõtete käibeid, lisaks suurendada ka Eesti ettevõtetesse jäävat maksutulu, mida välisvõttegrupid siin filmides kulutaksid. Peale linnaku arendamise soovitakse luua ka filmikunstipärandi säilitamise süsteem, näiteks laenuvõimalusega kostüümide- või rekvisiidiladu [1, lk 4–5]. Eesti praegused filmistuudiod on väiksed ning ei ole ajaga kaasas käinud, sageli kasutatakse ajutisi teisaldatavaid stuudiod. Lisaks vähesele ruumile on probleemideks veel stuudiote madal kõrgus, halb heliisolatsioon, üldine tehniline mahajäämus, puudulik infrastruktuur ning piiratud kasutusvõimalused. ÄP Lk 12 Planeeritav filmilinnak konkureeriks nii Skandinaavia, Balti riikide kui ka Ida-Euroopa kõrgetasemeliste stuudiote, näiteks Ungarit peetakse hetkel Euroopa Hollywoodiks [1, lk 14].

### 2.4.2 Filmitootmise protsess

Ühe täispika linatseose filmimiseks tuleb tavaliselt arvestada minimaalselt ühe kuuga, kuid palju oleneb ka projekti keerukusest ja kas filmitakse stuudios või mujal. Võttemeeskonnal on lisaks stuudiale vaja ka lao-, kontori- ning abiruumide, näiteks puidutöökoda dekoratsioonide valmistamiseks. Aja ja raha kokkuhoidmise huvides on väga oluline on tegevuste planeerimine. Filmivõtete protsess algab näitlejate, grimmi ning kostüümide ettevalmistusega, seejärel pannakse üles tehnika, dekoratsioonid ning muud rekvisiidid. Produktsioonifirmad tavaliselt ise ei oma filmimise tehnoloogiat, vaid kulude kokkuhoidmiseks kasutatakse renditud tehnikat. Võtete ajaks on vaja organiseerida puhkealad ning ka toitlustus. Võtete lõppedes on vaja võtteplats ära koristada ning tehnika ja dekoratsioonid maha võtta [1, lk 8].

### 2.4.3 Filmistuudiohoone tehnoloogiline kontseptsioon

Vastavalt Eesti Rahvusringhäälingu uue Telemaja arhitektuurivõistluse lähteülesandele saab stuudiohoone ruumid jagada peamiselt kaheksasse kategooriasse. Esimeseks kategooriaks on erineva suuruse (200-900m<sup>2</sup>) ja kõrgusega (6-12 m) studioruumid, koos iga studio juurde kuuluvate abiruumidega, näiteks: esinejate toad, pesuruumid, grimmituba, kaamerate-, tehnika- ja mikrofoni hoiuruum, serveri- ja aparaadiruum ning studio inseneri-, režiiipuldi-, helifoonika- ning tehnoseadmete ruumidega. Lisaks stuudiote abiruumidele on vajalikud veel rekvisiitori-, ülekandeosakonna- ja tootmistenistuse ruumid, erinevad töökojad, (valgustajate, lavaseadajate, operaatorite, helimeeste ja võttegruppide) puhke- ja tööruumid ning laoruumid dekoratsioonide, rekvisiitide, mööbli ja võtetechnika hoiustamiseks. Teise kategooria alla kuuluvad toimetuse- ja montaažiruumid. See kujutab endast kontoripinna planeeringut - privaatseid kabinette, avatud kontori ala, koosolekuruume, puhkeala ja kööginurka. Järgnevad kategooriad on: arhiiviruumid, kus on erinõuded päevavalgusele ja sisekliimale, väljastus ja serveriruumid, administratsiooni-, IT-osakonna- ning hoone haldusruumid, üldruumid, nt fuajee, garderoob ja konverentsiruumid, lisaks veel tehnilised ruumid ja parkimine [20] [21].



Joonis 2.5. Telemaja ruumi programmi funktsionaalsed seoseid illustreeriv visualiseering [22].

### 3. TÖÖSTUSARHITEKTUURI JA PIIRKONNA AJALUGU

#### 3.1. Lühiülevaade Eesti tööstusarhitektuuri ajaloost

Tallinna industriaalne areng hakkas virguma pärast Balti raudtee avamist 1870. a kui Peterburi ja Moskva vaheline raudteeühendus muutis Tallinna oluliseks kaubasadamaks [23, lk 37]. Tähtsamateks tööstuskeskusteks said Tallinn ja Narva, kuhu ehitati Venemaa tehaseid. Majanduses oli 20 saj algus oli ebasoodne, sest Venemaa majanduskriis andis tunda nii metalli- kui ka masinatööstuses. Majandustõus algas alles suurriikide võidurelvastumisega kui 1912. a alustati Peeter Suure merekindluse ehitamist ning samuti asutati sõjalaevade ehitamiseks Vene-Balti, Bekkeri ja Noblessneri tehased [23, lk 39–41]. Esimene maailmasõda (Edaspidi I/II MS) laastas Eesti majandust kõvasti ning ettevõtetel puudus finantseering tootmistevõimeks. Valitsus andis kergelt laenu 1918. a tootmise taaskäivitamiseks, mis omakorda tõi kaasa tööstusettevõtete buumi ja asutati 101 suurtööstusettevõtet. Riigi liberaalne laenamine põhjustas lõpuks rahanduskriisi ning laenupoliitika muudeti konservatiivsemaks. Sellega pandi tugev alus tööstuse arengule [24, lk 71–72]. I MS aastail vaibus ka ehitustegevus ning süvenesid sotsiaalsed vastuolud. Nõukogude režiim avas laia arhitektuurse perspektiivi, kuid ehitustegevusega ei jõutud alustada kui tulid juba sakslased ning hiljem ka rootslased [25, lk 452].

Eesti eraldumine Venemaast põhjustas 1918. a suure tootmismahu languse. Laevatehased likvideeriti või jätkasid tööd vaid osaliselt ning algas muude tööstusharude õitseng [23, lk 45]. Eesti tööstus oli 1930. aastaks väga mitmekesine ning arvati, et rahvuslikku rikkust aitab suurendada tööstuse eelisarendamine. II MS muutis olukorra pea peale kui toimus natsionaliseerimine, see tõi kaasa majanduse halvenemise. Sõja ajal purustati elektrijaam, sadam kui ka Balti Manufaktuur. Tallinna ettevõtetelt viidi ära suurtes kogustes seadmeid, toormaterjale kui ka valmis tooteid [24, lk 185].

Suurtööstuste natsionaliseerimise hulgas oli 246 Tallinna ettevõtet. Tootmise tehnilise taseme parandamiseks ja omahinna alandamiseks ühendati väiksemad ettevõtted üheks suuremaks [23, lk 48]. Sotsialistliku industrialiseerimise ajal sai Tallinnast Eesti NSV masina-, metalli-, keemia- ning toiduaine tööstuskeskus [23, lk 63]. Eestis hakati pärast II MS joonduma ühise NSVL majandusmudeli järgi, mis oli algselt teistest liiduriikidest erinev. Peamine oli ekstensiivne areng, kus ettevõtte tootmisvõime ei kasvanud uute masinate abil, vaid hoopis võõrtööjõu ning toormaterjali lisandumisel [24, lk 217–222].

Tööstus hakkas hääbuma EV iseseisvumise ajal kui katkesid majandussidemed NSVL-ga ning kadus ära ka toorained ja turg. Pärast erastamist suutsid üksikud tehased oma tootmist jätkata. Algselt vähendati mitmekordselt mahtu või lõpetati töö üldse ära [24, lk 232]. Majandusstruktuur muutus ning töökohtades toimus ümberjaotumine, see omakorda tõi kaasa uued probleemid ka linnaplaneerimises ja arhitektuuris. Sajandivanused tööstushooned jäid kasutamata ning ootasid uut

otstarvet. Avararad massiivsed hooned võimaldasid mitmekesist kasutust. Arendustel aitas eristuda ajaloolise ja uue arhitektuuri sümbioos ning sellega kaasnev minevikupärand. Rekonstrueeriti endine tööstuskvartal, mis jäi Narva mnt, Ahtri-, Jõe- ning Pronksi tn vahele, samuti Rotermanni piirkond, kus on hästi esindatud uue ja vana tööstusarhitektuuri integreerimine. Maamärgiks kujunes Tartu mnt asuv Fahle maja ning pärast seda said hoo sisse *loft*-tüüpi korterite rajamine. Hiljem rajati Noblessneri sadamalinnak ning Volta elamu ja äripiirkond, kus nüüdisaegsed hooned liituvad võimsate ajalooliste tehasehoonetega. Erandiks on usumatult edukaks osutunud Telliskivi loomelinnak, kus alates 2009 a on hooneid vaid minimaalselt uuendatud, et luua tugeva identiteediga keskkond innovaatilistele väikeettevõtetele, vabaühendustele, teatritele ja stuudiotele. Eesmärk on olla noortepärane, aktiivne ööpäev läbi ning korraldada palju kultuuri- ja meelelahutusüritusi [24, lk 345–346].

#### 3.1 Tööstusarhitektuuri arenguetapid

Esimeses etapis püstitati peamiselt ühe- ja kolme löövilisi tahutud ja tahumata paksude paekiviseintega hooned, milles osaliselt ka metallturvikuid. Varjamaks ehitise funktsiooni võeti väliseinte planeerimisel aluseks era- ja avalike hoonete fassaadide printsiibid, mida dekoreeriti tornikeste, eklektilise butafooriaga ning figuraaltellistega. Näiteks Kreenholmi Manufaktuur, Port Kunda tsemendivabrik, raudtee töökojad ning Wiegandi masinatehas [25, lk 422–433]. Teises etapis kasutati lisaks paekivist välisseintele ka palju metallkonstruktsioone, sambad, talasid ja sõrestikke. Näiteks Dvigateli vaguni tehas, Volta masinaehituse tehas, Balti Manufaktuur ning Lutheri vineeri- ja mööblivabrik [25, lk 422–433]. Kolmandaks etapiks peetakse tööstuse tõusu, kui hakati laiendama olemasolevaid industriaalkomplekse ning 1912-13 alustati Bekkeri-, Peetri- ja Vene-Balti laevatehaste ehitamisega. Püüti siduda ka välisarhitektuur, mitte ainult hoone konstruktsioon ja funktsioon. Jõudsal ehitustehnika arenemisel mängivad olulist rolli Kunda- ja Aseri tsemenditehased ning üle mindi ka raudbetoonkonstruktsioonile. Tallinna tselluloosivabrik ja Lutheri uued tsehhid ehitati r/b karkassil. Samuti rakendati paekivi ning esitleti selle dekoratiivseid omadusi, nt Vene-Balti administratiivhoone [25, lk 422–433].

#### 3.2 Põhja-Tallinna kujunemine

##### 3.2.1 Kopli

Varasemalt oli Tallinna suurimaks kinnistuks Kopli, mille keskuses, Maleva tn alguses asus Kopli mõis. Kopli eripäraks on tammikud ning imeline loodus, see oli inimeste seas populaarne puhkepaik. 19. ja 20. saj vahetusel hakkas piirkonna kujunemist mõjutama sinna kerkinud suurtehased ning ümbruskonda rajatud elurajoonid. Tehastesse värvatud võõrtööjõud põhjustas pingeid elanikes ning Kopli kaotas oma head mainet. Muutused piirkonnas kulmineerisid sõdade ja revolutsioonide ajal kui kütusedefitsiidi ajal võeti kütteks elumajade ukseid ja aknad. Pärast Tartu rahu sõlmimist algas



ülesehitusaeg ning Koplast sai Nõmme peegel. Kahjuks Nõukogude okupatsioon rikkus harmoonilise keskkonna [26, lk 235–237]. Kopli merepiir moodustab 45% Tallinna merepiirist. Muude linnaosade piirid on ajas muutunud, kuid Kopli omad on püsinud sajandeid muutumatuna. Alles pärast Balti Manufaktuuri rajamist muutus linnaosa piir. Kopli alla kuulus Sitsi, Pelgulinn, Karjamaa ning miinisadam kui piirkonnad tekkisid koos väga suurte ettevõtetega. Need arendused koos muude eluks vajalike asutustega seati püsti vaid paari aastaga ning ehitusel lähtuti vene traditsioonidest [27, lk 8–9].

### 3.2.2 Kalamaja

Pikka aega Tallinna suurimaks eeslinnaks olnud Kalamaja kohta pärinevad esimesed kirjalikud andmed alles 14. sajandist, kuid arvatakse, et juba muinasajal elasid seal kalamehed [26, lk 235–237]. Kalamaja nimigi tuleb keskajal elanud kaluritest. Peeter I üritas maha põlenud Kalamajja rajada võimsat sõjasadamat kui rajati Lääne- ja Vana patarei ning piirkond hoonestati lühikese ajaga kiiresti. Ehitati haigla, kirik, tehased ning 1773. a rajati Kopli tn, millest kujunes peamine Vanalinna ja Kopli vaheline ühendtee. Kalamaja arengut pidurdas Tallinna kuulumine sõjakindluste nimekirja. Krimmisõjas anti korraldus suur osa hoonetes jälle maha põletada. Tallinna-taolised kindlused olid oma aja ära elanud, seega eemaldati Tallinn maakindluste nimekirjast. Merekindluse likvideerimine venis 1864. aastani kui hakati rajama suuri tööstusettevõtteid, mis omakorda soodustas ka elamuehitust. Suuri maatükid jagati väiksemateks osadeks ning rajati uued tänavad seal asunud ettevõtete järgi, nt Volta, Tööstuse, Malmi ja Valgevase. Pärast taasiseseisvumist on hakatud hooned renoveerima, vanu tööstushooneid kohandama kultuuriürituste toimumispaikadeks, teeninduskeskusteks või hotellideks, suur osa on miljööväärtusklik piirkond [28, lk 239–241].

### 3.2.3 Paljassaare

Paljassaare kohta pärineva esimesed andmed alates 1250. aastast kui seal kaks saart, mis olid väga lagedad, seetõttu ka nimetus Väike ja Suur Paljassaare ning hiljem ka asumi nimi. Paljasaar oli merelaevade polügooniks ning seal elasid samuti kaluriperekonnad. 1912. a alustati Peeter Suure merekindluse rajamist ning ehitati 314 m pikkune ja 8,6 m laiune Paljassaare kai, mida hiljem nimetati Katariina kaiks. Kai juurest patareini rajati raudtee ja Väike-Paljassaare tippu ehitati suurtükipositsioon. Sõjasadama süvendamisel väljakaevatud pinnasega täideti Paljassaare- ja Kopli poolsaare vaheline väin, mille tulemusel moodustus Paljassaare poolsaar. Kuni 1917. a elasid peamiselt kindluse ehitajad, siis tulid jälle kaluripere tagasi ning 1959. a rajati Laevastiku linnaosa. 1969 valmis Paljassaares Tallinna merekalasadam ning 1970 asustati seal Eesti kalatööstuse tootmiskoondus Ookean, kus 1987. a töötas 9400 töötajat. Üks olulisemaid ehitisi on reoveepuhastusjaam. Põhjapoolses osas asub linnukaitse ala ning 2007 avati Pikakari rand supelrannana läbi terve asumi kulgeb Paljassaare tee [28, lk 254–256].



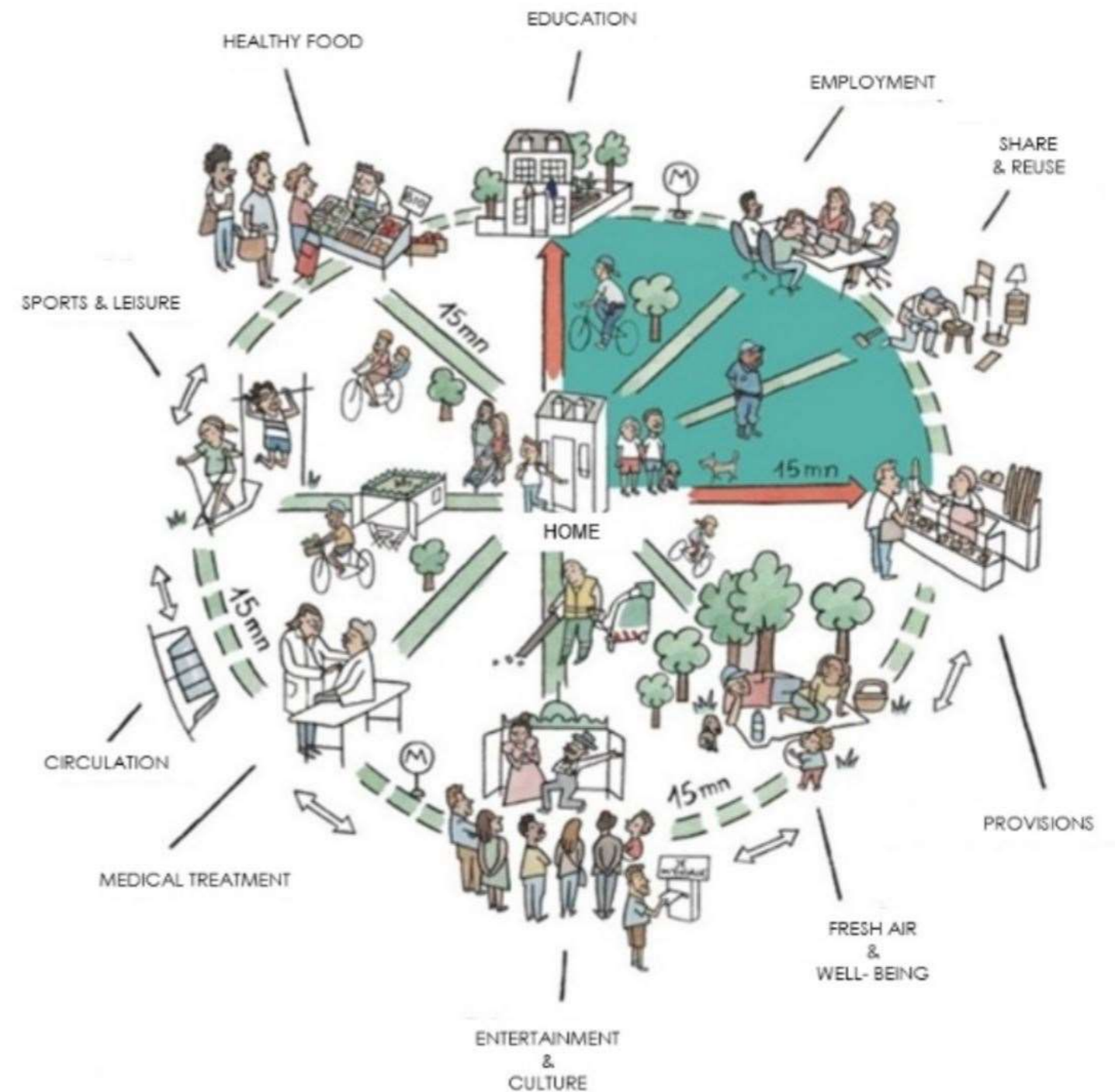
Foto 3.1. Eestimaa/Liivimaa (1884) kaart Maa-ameti "ajaloolised kaardid" rakendusest.

## 4 15-MINUTI LINNA MÕISTE JA JUHTUMIUURINGUD

### 4.1 15-minuti linna kontseptsioon

Mõiste „15 minuti linn“ kogub pärast Covid-19 pandeemia puhkemist aina enam populaarsust. Idee sündis Pantheon-Sorbonne'i ülikooli professori Carlos Moreno poolt, kes mõtles kliimamuutustele ning keskkonna kahjude vähendamisele. Üha suurenev autostumine on linnades negatiivselt mõjunud elukvaliteedile ning bioloogilisele mitmekesisusele. Samuti on see viinud valglinnastumiseni, kus inimesed soovivad kolida linnast välja. See omakorda on mõjunud halvasti ümberkaudsetele põllu- ja metsamajandusele. Paljud poliitikud ümber maailma on hakanud rakendama 15-minuti linna kontseptsiooni. Mõiste kujutab endast seda, et 15-minutilise linna elanikud saavad nautida kõrgemat elukvaliteeti, kus on täidetud inimväärse linnaelu kuus olulist funktsiooni, milleks on: elamine, töötamine, kaubandus, tervishoid, haridus ning meelelahutus. Inimeste igapäevased toimetused ei tohiks olla kaugemal kui 15 minutit jalgsi või rattaga. Selleks, et ajakulu vähendada tuleb olemasolev linnamaastik ümberkujundada nii, et kõik põhilised mugavused ja teenused oleksid käeulatuses ning kiirelt kättesaadavad. Jätkusuutliku linna planeerimisel on oluline läbi mõelda optimaalne inimeste arv, keda piirkond suudab teenindada. Samuti on üheks põhimõtteks ruumi efektiivsemalt ära kasutada ja tekitada segakasutusega linnaosi ja hooneid [29].

15-minutiliste linna idee sobib ühildamiseks erinevate linnastruktuuridega, kasutatakse pikaajalisi planeerimispõhimõtteid, kus aluseks on kaasamine, ohutus ning tervis. Püüdlus luua turvaline ja võrdne ühiskond, sealhulgas juurdepääsetavus teenustele töö esile ruumilise planeerimise olulise elemendina kaasamise mõiste. Linnaplaneerimisel on ohutus liikuvuses väga tähtsal kohal. Eesmärk on võimaldada rohkematel inimestel ohutult ja tõhusalt reisida, eelistades kõndimist ning jalgrattasõitu autokesksele infrastruktuurile. Linnas elavate inimeste tervist mõjutavad halvasti õhusaaste ja globaalse soojenemise mõjud. Maailma Terviseorganisatsiooni käsitleb tervet linna kui loodus- ja sotsiaalse keskkonna looja ning parandaja, samuti võimaldab inimestel üksteist toetada ning oma potentsiaali areneda. Heaks näiteks saab tuua Pariisi, kes püüdleb süsinikuvaba majanduse ning oma rahva tervisliku elu poole. 15-minuti linn näeb ette ümberkujundavaid avalikke ja poolavalikke ruume, millel on mitu funktsiooni. Näiteks koolides saab korraldada erinevaid üritusi või lihtsalt aega veeta suvel, nädalavahetustel ning koolivaheaegadel [30].



Pilt 4.1. 15 min linna- ja sotsiaalsed funktsioonid [30].



## 4.2 Juhtumiuuringud

### 4.1.1 Volta kvartal

Põhja-Tallinnas, Tööstuse 47 aadressil asuv elektrimootori tehas oli Nõukogude Eesti automatiseeritud ning revolutsioonigaegse Venemaa üks suurimaid tehaseid, mis valmis 1900. a. Lisaks mootoritele valmistati seal ka elektriradiaatoreid vahvlimasinaid, generaatoreid ning valgusseadmeid [23, lk 315]. Algusaegadel äri õitses, Peterburgi poolt tuli palju suuri tellimusi ning Noblessneri laevatehase jaoks valmistati allveelaevade elektriseadmetik. Volta teha seisis ligi viis aastat tühjana pärast 1917. a tööliste, masinate ja muu inventari Venemaale evakueerimist. Vahepeal töötas tehas vaikselt kiirusega kuni 1940. aastal natsionaliseerimiseni. Seejärel tehas demonteeriti ning rekonstrueeriti alles 1947, 1980ks aastaks olid valminud ka uus valutseh, administratiivhooned, ladu, labor ja garaažid [31].



Pilt 4.2. Volta tehase peamine toodang [32].

Volta trumbiks on piirkonna iseloom ja lugu. Inimestele meeldib lisaks kvaliteetsele elukeskkonnale ka põnev ajalugu. Arhitekt J. Kangilaski arvates jääb ajaloolistesse hoonetesse rajatud kodude ning äripindade rajamine püsivaks trendiks üle maailma. Voltas kvartalis on pikad ja vanad paekivihooned, millel on basiilika-tüüpi võlvid koos avara siseruumiga. Lisaks võib tuua sarnasusi Rotermanni või Manufaktuuri kvartalitega, kus on kombineeritud nii vana kui uut. Newyorgiliku arhitektuuri iseloomustab tellis, metall, kontrastid ning suured klaaspinnad, mida on ka võimendatult kasutatud ka Volta kvartali planeerimisel [33].

Lisaks on Volta kvartal ka Eesti üheks esimeseks 15-minuti linna kontseptsiooni kasutamise näiteks. See on planeeritud nii, et kodu, töö, olulisemad teenused ning meelelahutus jääksid maksimaalselt 15-minutilise jalutuskäigu kaugusele. Territooriumile on planeeritud 29 hoonet, mis mahutaks üle 10 000 inimese ning mikroinfrastruktuur koos pargiga. Hoonetesse on planeeritud elu- ja äripinnad, lastehoid, erinevad kauplused, vaba aja veetmise- ja söögikohad, spordiklubi ning arstiabi [34].



Pilt 4.3. Volta kvartal [35].

### 4.1.2 Balti Manufaktuur

Kopli poolsaare keskosas, mõne kilomeetri kaugusel Volta endisest tööstuspiirkonnast, asub Balti Puuvillavabriku tööstuskompleks (Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabrik). Piirkonda reklaamitakse kui üks kiiremini arenevaid ja köitvamaid Tallinnas, mis pakub mitmekesist keskkonda ja häid ühendusi linna keskuse ja transpordisõlmedele [36]. Puuvillakombinaat oli Eesti NSV ajal kõige suurem tekstiilitööstuse ettevõtte, mille ehitamist alustati 1899. II ms ajal hävitati vabrik, mis taastati 1945-52, alates sellest ajast on ka nimi Balti Manufaktuur [23, lk 176].

Tööstuskompleksis asusid veel lisaks tehasele ka direktori uhke eramaja ning meistrite ja muude töötajate kodud. 1995. a AS Balti Manufaktuur erastati ning 2005. a lõpetati tootmine, masinad ning seadmed läksid demonteerimisele. Manufaktuurist on planeeritud teha multifunktsionaalne keskkond, kus on lähedal kõik eluks vajalik – alates elamu ja äripindadest, lõpetades kaubandus- ja teeninduspindadega. Hoonete arhitektuur on inspireeritud ajaloost, säilitades tööstusala hõngu. Samuti on suurt rõhku pandud avaliku ruumi planeerimisele, tekitades alasid nii lastele kui niisama



kulgejatele. Kopli tänava ääres asub sissepääsuhoone koos parkimisplatsiga, mis on väravaks kvartalisse sisenemisel. Kunagisse valvurimajja võib tekitada nt kohviku või pagarikoja [36].



Pilt 4.4. Olemasolev manufaktuur linnulennult [37].



Pilt 4.5. Manufaktuuri visioon [38].

#### 4.1.3 Telliskivi 60a

Telliskivis asus varasemalt Revali raudtee töökojad, mis ehitati 1870 aastatel. See oli Tallinna suurim tööandja 19. sajandi lõpus. Samuti toodeti seal esimesed Baltimaade elektrirongid [39]. Telliskivi 60a krundil paikneb kümme erinevat hoonet ning kinnistu piirneb läänest raudteega, põhjast Telliskivi tänavaga ning idast ja lõunast Telliskivi 60 krundiga. 2003. aasta detailplaneeringu algatamise ettepaneku järgselt oli Telliskivi 60 kinnistule ette nähtud uushoonestusega kvartal. Eesmärk oli Telliskivi tn 60 kinnistu jagamine kruntideks, Reisijate tänava koridori määramine, kruntidele juurdesõiduteede planeerimine ja kõigile planeeringuala kruntidele ehitusõiguse ulatuse määramine [40]. Detailplaneeringu pikaaegne menetlusaeg, mis võib mõnikord küünida 15 aastani sundis omanikke kasutama olemasolevaid võimalusi. Eesmärk oli linnakule võimalikult kiiresti eluvaim sisse puhuda. Varasemalt rongivagunite ümberpööramise tsehhid ja remonditöökojad renoveeriti esialgu ajutiselt ning võeti kasutusele äripindadena [41]. Säilitades algupäraseid detaile, renoveeriti kõige esimesena O- ja N-tööstushoone, kus praegu asuvad erinevate suurustega äripinnad ning üürnikel on võimalus kujundada ruume vastavalt oma soovile isikupärasemaks. Avarad ruumid, palju aknaid ning põnevad vaated on muutnud hoone atraktiivseks kontoripinnaks.



Pilt 4.6. ON-hoone [42].

Kvartali suurimas ajatus väärikus säilinud, varasemas tootmistsehhis M-hoones asuvad mitmed söögikohad. Balti Raudtee peatehasest on ainukesena terviklikult säilinud G-hoone, mida tuntakse ka sepikojana. See on omaette arhitektuurne vaatamisväärsus oma kõrgete lagede ja kaarjate akendega [39].





Pilt 4.7. Telliskivi loomelinnak linnulennult [43].

2007. aastal hakkas piirkond vaikselt elavnema, sinna tuli PÖFFi kontor, kirbuturg ning rulapark hiljem muusikaklubi Salvador ning näljastele avati F-hoone. Täna pesitseb seal 250 ettevõtet koos 1500 inimesega. Skeptiliste inimeste ja ihnete pankade kiuste sai Kalamaja ja Telliskivi piirkonnast tänasel päeval väga populaarne külastuspaik. Loomelinnak on hea näide, et kinnisvara arendamise asemel võiks hoopis keskenduda kultuuri ja kogukonna arendamisele. Samuti on nad iseseisvalt hakkama saanud, ilma igasuguste toetusteta ning kõik saadud tulu investeeritakse kogukonda tagasi. Kalamajast on saanud nooruslik ning maailmale avatud piirkond [41]. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 05.12.2017 vastuvõetud otsuse järgi on Telliskivi Loomelinnak jalakäijasõbralik linnaruum, kus on võimalik ehitada uusi hooneid või rekonstrueerida ja laiendada olemasolevaid ilma parkimiskohti rajamata. Täna on näha, et Telliskivi loomelinnak läks väga hästi käima ning vajadust uuele hoonestusele puudub. Telliskivi tn 60, 60A ja 60E kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlus lõpetati 2019 [44].

#### 4.1.4 Trilith Studio USA-s

Trilith Studio asub Ameerika Ühendriikides Atlantas ja kogukond on loodud filmi- ja loometööstuse jaoks. Alloleval pildil on näha kuvatõmmis asendiplaanilisest lahendusest. *Veterans Parkway* jagab ala kaheks - filmilinnaku osa vasakul ning üle tee paremal asub "15-minuti linna kontseptsiooni" eeskujul elurajoon, kus kõik vajalik olemas. Trilith ühendab endas nii filmistuudiod, kodud, äripinnad, kauplused, söögikohad ning samuti ka rohealad [45].



Pilt 4.8. Kuvatõmmis Trilithi asendiplaanilisest lahendusest[46] .

Eesmärk on ühendada nii loojad ja ettevõtjaid. Koidud on planeeritud individuaalseks ning teistest eristuvaks. Linnakus on oma keskne ala kuhu on planeeritud kauplused ja restoranid ning selle ümber teadlikult paigutatud kodud koos haljasaladega [46]. Studio on 700 aakri suurune ning pakub filmiproduksioonidele täisteenust, seal hulgas nutikaid kõrgtehnoloogilisi lahendusi, helilavasid ning töökodasid. Loominguline kontorikeskus on mõeldud sisu- ja tehnoloogiaettevõtetele, pakkudes filmitegijatele, kirjanikele ja tootmismeeskondadele koostööruumi ja toetavat õhkkonda. Hoonete vorm on kõrge ja läbipaistev, et hoida kogukond avatuna [47].



Pilt 4.9. Trilith filmistuudio projekteeritud juurdeehitus linnulennult [47].



## 5 ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

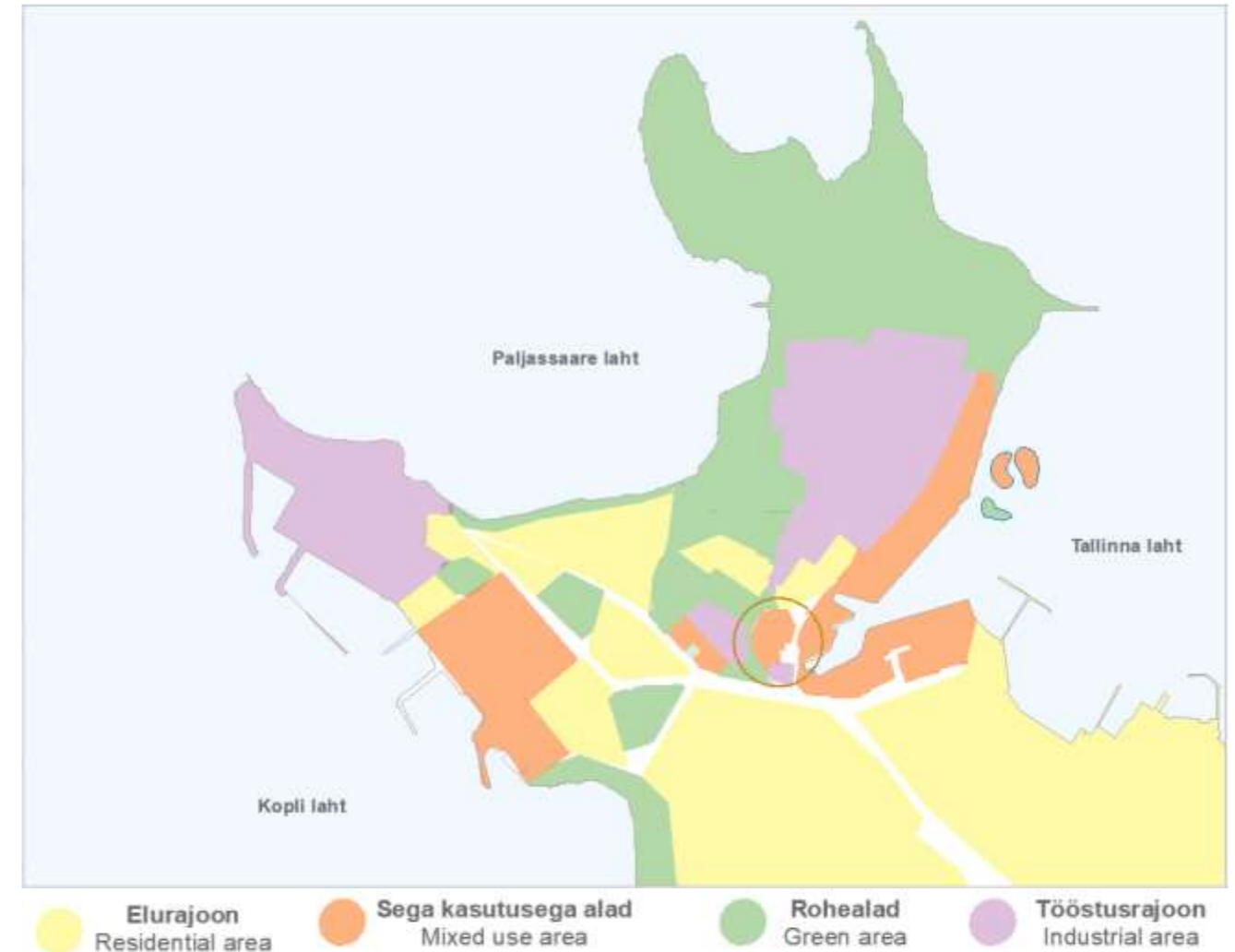
### 5.1 Asukoha analüüs

#### 5.1.1 Planeerigu ala asukoht



Joonis 5.1. Asukohaskeem (Autori joonis)

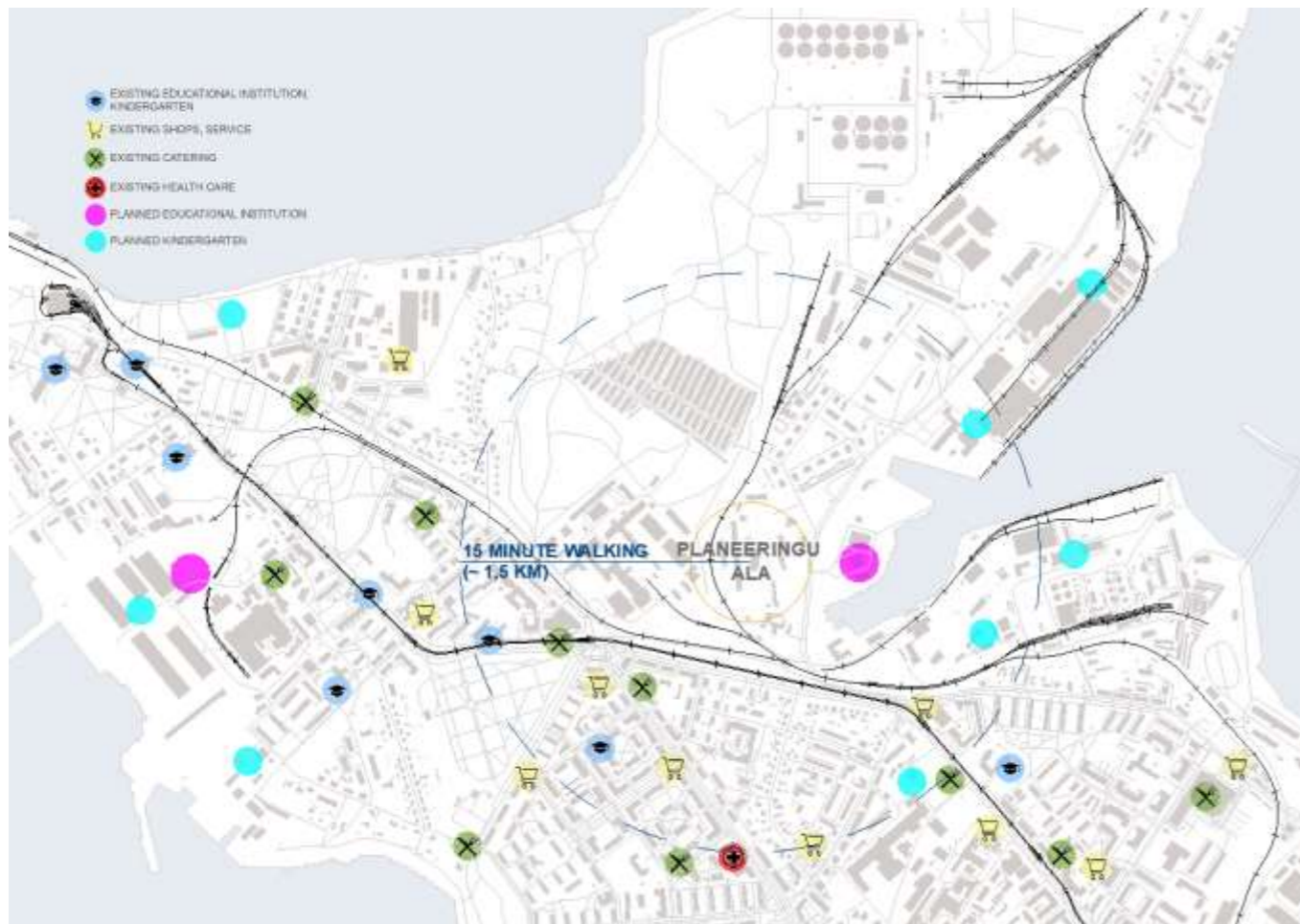
Paljassaare poolsaar asub Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas ning seda ümbritseb kolmest küljest Läänemeri: Paljassaare laht, Suure ja Väikse Paljassaare vaheline Saartevahe lõugas ning Tallinna laht. Planeeringuala Paljassaare tee 17 kinnistu asub poolsaare alguses ning Paljassaare sadama ala vahetusläheduses. Piirkonna moodustavad peamiselt elamu- ja tööstuspiirkonnad vaheldudes rohealadega.



Joonis 5.2. Piirkonna peamine kasutusotstarve (Autori joonis)

#### 5.1.2 Olemasolevad huvipunktid

Vaadeldav kinnistu asub ligikaudu 4,6 km kaugusel Tallinna kesklinnast ning 3,0 km kaugusel Balti jaamast ja Telliskivi loomelinnakust. Stroomi ja Arsenali keskused jäävad u 1,6 km kaugusele. Pikakari rand asub 2,6 km ning Stroomi rand 3,2 km kaugusel. Kolm lähimat lasteaeda: Päkapikk, Naeratus ja Mesipuu jäävad u 600 m raadiusesse ning kokku jääb kümme lasteaeda 1,5 km raadiusesse. Neli lähimat kooli: Karjamaa Põhikool, Avatud Kool, Tallinna Vaba Waldorfkool ja Tallinna Kunstigümnaasium jäävad u 1 km raadiusesse ning kokku jääb kümme kooli 2 km raadiusesse. Paljassaare Natura-ala jääb 3 km kaugusele.



Joonis 5.3. Olemasolevad huvipunktid (Autori joonis)



Joonis 5.4 Kauguste analüüs (Autori joonis)

### 5.1.3 Ühistranspordi ühendused

Lähimad ühistranspordipeatused: Lahesuu, Paljassaare, Sitsi, Maleva ning Tööstuse asuvad ca 500 m raadiuses, Lahesuu on neist kõige lähemal ca 120 m kaugusel, seal peatuvad hetkel kolm bussiliini 1-3 korda tunni jooksul. Trammid sõidavad kõige lähemal planeeringu alale mööda Kopli tänavat ning trammipeatusest on ca 10 minutit jalutada planeeringu alale. Kinnistu läänesuunas on maha jäetud raudteetrass, kuhu kavandatakse jalakäijate/kergliiklustee promenaadi, seega peaks krundi lääneserval olev hoonestuse perimeeter olema tänavaga suhtlev. Kinnistu idasuunas jookseb Paljassaare tee, kuhu planeeritakse ka trammitee pikendus Paljassaare poolsaare tippu. Vastavalt üldplaneeringule muutub ühistranspordiga kinnistule pääsemine tulevikus väga mugavaks. Kinnistu lõunasuunas asub olemasolev raudteetrass, kuhu vastavalt üldplaneeringule kavandatakse linnasisest reisirongi liiklust, see parandaks oluliselt piirkonna sidustamist kesklinnaga. Lisaks on lõunasse ette nähtud ühistranspordi terminal, kus saavad kokku nii trammid, bussid kui ka rongid.





Joonis 5.5 Põhja-Tallinna üldplaneeringu ühistranspordi kaart [48].

#### 5.1.4 Tänavate võrk ja sõidukite liikumised

Planeeringu alale pääseb sõiduautoga mööda Paljassaare teed, kuid Paljassaare teele jõudmiseks on vaja ületada suhteliselt ebamugav ristmik. Seal saavad kokku Paljassaare tee, Kopli-, Sitsi- ja Tööstuse tänavad ning samuti ka trammiliin. Kinnistul vaid üks peamine sissepääsu tee, mis läheb sujuvalt üle tühermaaks. Järgneval üldplaneeringu kaardil on näidatud, et kinnistust läände jääv raudtee likvideeritakse. Samuti on näha et piirkonda arendatakse, sest Maleva ja Paljassaare piirkonda on planeeritud uusi tänavaid.



Joonis 5.6. Põhja-Tallinna üldplaneeringu tänavavõrgustiku kaart [49].

Alloleval skeemil on näidatud, et liikumised planeeringu alale muutuvad oluliselt mugavamaks. Skeemil on näidatud uued planeeritavad teed kinnistu põhja ossa ning läänesuunas Maleva piirkonda. Seega pääseb kinnistule lisaks Paljassaare teele veel Kopli ja Maleva tänavatelt. Kinnistu läänesuunas on märgitud likvideeritav raudteetrass. Tulevikus on planeeritud rajada mitmetasandiline ristmik Maleva ristmikule ning Sitsi mäele koos raudteeviaduktiga, see on oluline ühenduskoht Paljassaare, Kopli, Pelgulinna ning Kalamaja vahel. Samuti on planeeritud Paljassaare ja Kopli suunal reisirong ning trammiteeharu. Raudtee kuulub samuti Põhja-Tallinna tööstusajaloopärandisse, kuid tööstuse ümberpaiknemine tõttu on need vaid osaliselt kasutusel. Kopli ps-ni on planeeritud raudteetaristu



säilitamine, kuid Paljassaare sadama-alal likvideerimine. Raudtee vahetusläheduse 50 m raadiuses ei tohi rajada müra- või vibratsioonitundliku kasutusega objektide [35, lk 104–107]. Lisaks on alloleval joonisel näha, et Paljassaare tee ja Maleva tänava pikendus on omavahel ühendatud, et oleks juurdepääs kinnistule ka läänepoolt.



Olemasolev ja üldplaneeringu järgne liikluskeem (Autori joonis)

### 5.1.5 Kergliiklustee ning jalakäijad

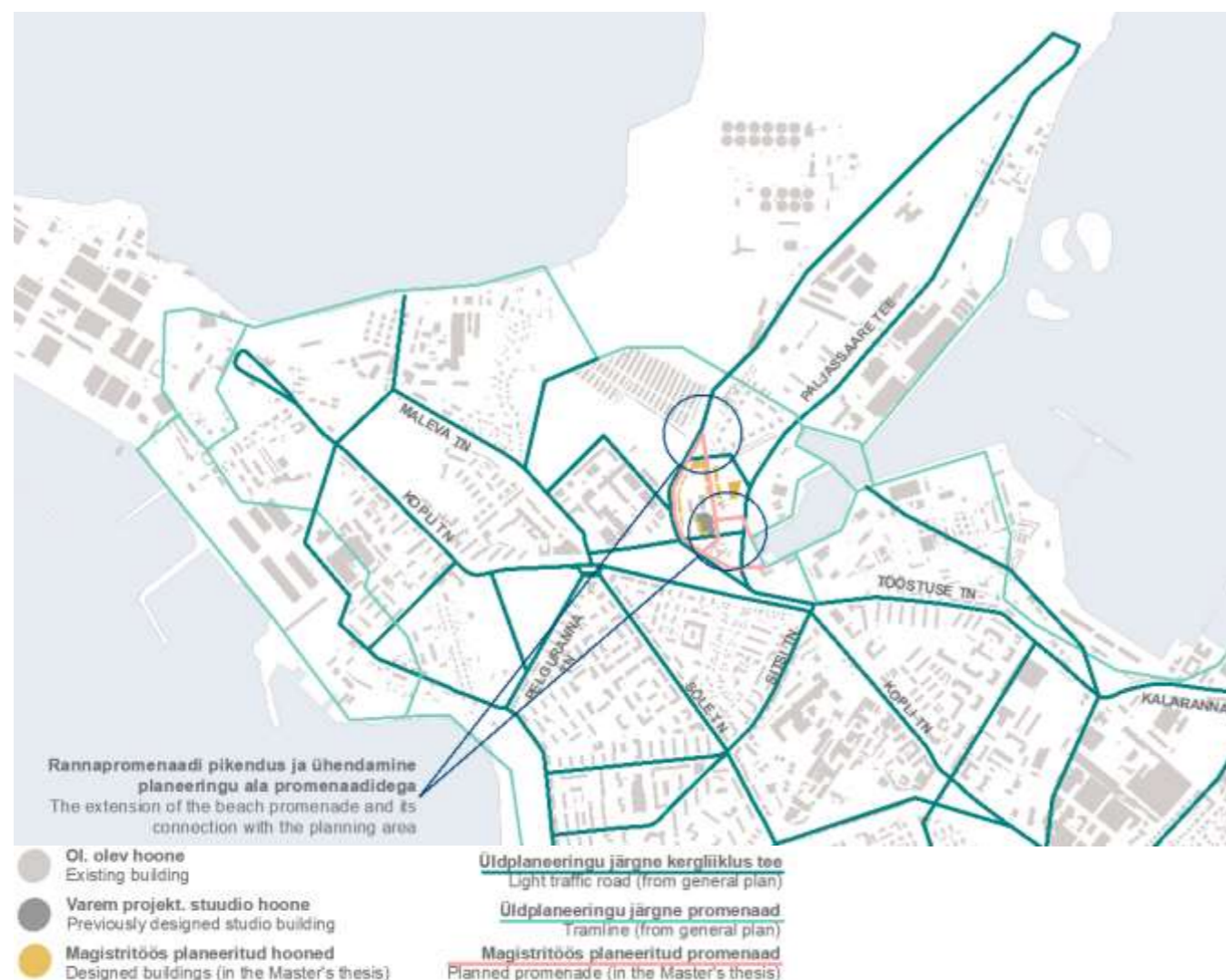
Planeeringualal puuduvad jalgratta- ning jalakäijate teed, sest see on avalikkusele suletud. Järgnevalt on näidatud üldplaneeringujärgne rattateede kaart, kus on näha, et kinnistu ümbruses ning risti-rästi läbi on planeeritud kergliiklusteid ja olulisi jalakäijate liikumisteid.



Joonis 5.8. Põhja-Tallinna üldplaneeringu rattateede kaart [50].



Alloleval joonisel on märgitud planeeritud kergliiklusteed ning rannapromenaadid. Lisaks on ühendatud planeeringu ala promenaadid rannapromenaadiga.



Joonis 5.9. Üldplaneeringujärgne kergliiklusskeem (Autori joonis)

### 5.1.6 Avalik ja haljasala

Järgneval pildil on välja toodud üldplaneeringu avaliku ruumi ettepanek. Kaardil on näha, et kinnistut ümbritseb väga lai avaliku ruumi ala ning samuti avaliku ruumi läbipääsu vajadus. Haljasalade ja parkimisplatside planeerimisel tuleb tagada nõuetekohane haljastusprotsent, jalgrataste parkimiskohad ning jalakäijate ohutus. Samuti peavad parkimisplatsid olema eraldatud haljastuspuhvriga. Sega kasutusega hoonestusalad on ette nähtud planeerida mitmekesise maakasutusega ning peavad sisaldama avalikkusele suunatud funktsioone. Endise tööstusala ümberplaneerimisel arvestada säilinud ehituspärandiga ning soovitatatakse kasutada haljaskatuseid. Uue hoonestuse planeerimisel on oluline lähtuda olemasolevast ning tekitada sujuv üleminek.

Avalikult kasutatava tänavaga on uus hoone vaja asetada paralleelselt ning peamised sissepääsud tänava poole. Planeerida terviklikku väliruumi või avalikke alasid [51, lk 26–42].

Merimetsa ja Paljassaare ps vaheline rohevöönd jookseb piki Paljassaare raudteed ehk Paljassaare tee 17 kinnistu kõrvalt. Seal on oluline luua elupaiku nii tolmeldajatele kui ka lindudele, kombineerides nii kõrg- kui madalhaljastust [51, lk 95].



Joonis 5.10. Põhja-Tallinna üldplaneeringu avaliku ruumi kaart [52].

### 5.1.7 Reljeef ja kliima

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, absoluutsed kõrgusmärgid jäävad ca 2,0...2,5 kanti. Kinnistu pindala ise on üpriski suur, seega tegemist on väga väikese maapinna kõrguste vahe muutusega. Järgneval pildil on näha, et kinnistut valitseb idapoolt üleujutuste oht. Vastavalt üldplaneeringule ohustavad Paljassaare sadama piirkonda lisaks üleujutustele veel tormid, erosioon, soojussaared ning võimsad tuulekoridorid [51, lk 62]. Üleujutusohust põhjustatud negatiivseteks tagajärgi minimeerimiseks soovitatakse: säilitada lauget rannajoont, suurendada rohealade osakaalu, ehitada astmeline rannapromenaad, kasutada veekindlaid ehitusmaterjale ning parkimist ei tohiks planeerida maa-alustele korrustele [51, lk 116].



Joonis 5.11. Maa-ameti kaardirakenduse üleujutusosalade kaart [53].

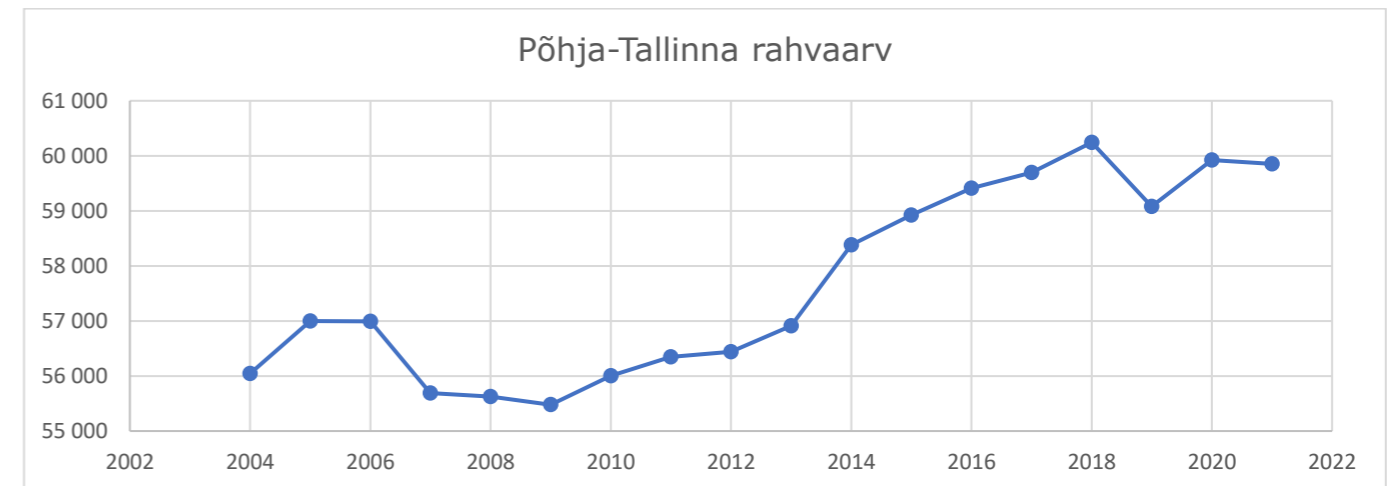
### 5.1.8 Liikuvusuuringud

Tallinna liikuvuskava ja Tallinna arengustrateegia 2035 ideaal on 70% liikumistest teha ilma autota, sest piiramatu autokasutamise kasv ei ole enam võimalik ning ristmikute läbilaskevõime on ennast ammendamas. See eeldab, et kõikidele liikumisviisidele tagatakse võrdsed võimalused ning mugav ja ohutu liikumine. Lisaks autoliikluse pidurdamisele on eesmärgiks ühistranspordi kiirema ühenduse ja parema kättesaadavuse tagamine, jalgratta osakaalu tõstmine 10%-le ning sundliikumise vähendamine mitmekesise maakasutuse abil [51, lk 100]. Põhja-Tallinna 2014 a liikuvusuuringust

selgus, et suur osa elanikest on valmis aktiivsemalt jalgrattaga sõitma ning jalgsi liikuma, kuid see eeldaks ohutumaid tänavaid, kvaliteetset kergliiklustee võrgustikku ning turvalisi jalgrattaparklaid [54, lk 74].

### 5.1.9 Rahvaarv ja statistika

Üldplaneeringu järgselt on eeldatav linnaosa elanike kasv aastaks 2035 ligi 44 000 inimest, see omakorda mõjutab liikuvust, avalikku ruumi sotsiaalset taristut ning linnaökoloogiat [55].



Joonis 5.12. Põhja-Tallinna rahvaarv (Autori joonis)

## 5.2 Ümbruskonna analüüs

### 5.2.1 Laevastiku miljööala

Stalinistlikus stiilis Laevastiku kvartal ehitati sadamatöölisele 1949. a. Kahekorruselised kivihooned on diskreetsed, keskse trepikojaga ning meenutavad Tallinna maja. Hooned on asetatud ümber kolmnurkse haljasala, mille eesmärk oli olla elanike ühine puhkeplats. Pisikest kvartalit iseloomustab eeslinnalik hõng, kuid seal puudub tavapärase stalinistlikele hoonetele iseloomulik suurejoonelisus [51, lk 77].





Foto 5.13. Maa-ameti fotoladu. Vaade linnulennult Laevastiku kvartalile [56]

### 5.2.2 Kopli-Niidi miljööala

Sitsi, Sõle ja Kopli tn vahelisele alal asub traditsioonilise puitarhitektuuriga enamasti ühepereelamutega Kopli-Niidi aedlinn, mis ehitati 1928. a. Aedlinna hoonete planeerimisel on kasutatud olemasolevaid tagasihoidlikke ehitusvõtteid, näiteks püstvooder hõõveldamata lauast ning tagasihoidliku kujundusega rõhtvooder. Kaunistuseks kasutati välisuksi ning verandasid. Aedlinna hoonete praeguseni säilinud iseloomulikud näited asuvad Niidi tn 3, 9, 30 ning 38 [51, lk 80].

### 5.2.3 Kunstitöökoda Naked Island

Planeerigu alast läände jääb Naked Island kunstitöökoda, mis avati 2022 aastal. See on Eestis üks esimesi kõigi mugavuste ja kaasaegse tehnikaga koostöötamise töökodasid, mis on loodud eeskätt loomeinimestele. Töokojas tehtavad võimalused on väga laiad, alates modelleerimisest lõpetades keevitamisega või kudumisega [57]. Filmilinnaku vaates on see väga positiivne, sest stuudio inventari või kostüümide meisterdamiseks on lähedalt oma ala inimesed võtta. Samuti on juba kinnistu siseste teede planeerimisel arvestatud Paljassaare teelt otse pääsuga töökotta.



Foto 5.14. Vaade kinnistult kunstitöökojale ja müürile (Autori foto)

### 5.2.4 PÖFF-i park

Pimedate Ööde filmifestival otsustas oma 25. sünnipäeva auks rajada omanimelise pargi suurepärasesse asukohta filmilinnaku kõrvale. Eesmärk on rajada minimaalse ökoloogilise jalajäljega 1,5 hektari suurune avalik park koostöös Tallinna linna ja filmilinnakuga. Park on pühendatud inimestele, kes on panustanud filmikunsti või PÖFF-i arengusse. Haljasalale on planeeritud kasvama panna omanimelisi puid, nt festivali elutööauhinna saanud laureaatidel või auhinnavõitjatel. Soovitakse toetada Tallinna rohealasid ning samal tunnustada ka festivaliga seotud inimesi [58]. Järgneval pildil on näha planeeritavat PÖFFi parki juba istutatud puid ning likvideeritavad raudteerööpad.





Foto 5.15. Vaade planeeritavale PÖFF-i pargile (Autori foto)

### 5.2.5 Paljassaare sadam

Planeerigu alast ida poole jääb 11 kaiga Paljassaare sadam, mida peetakse tänu oma geograafilisele asukohale Eesti üheks kaitstumaks tuulte ja lainete eest. Sadamasse sisenev kanal on 800 m pikkune, 90-150 m laiune ning 9 m sügav. Sadamas on nafta-, toiduõli-, kivisöe terminal ning sega- ja puitlasti terminal ning samuti on võimalik laevu remontida. Tuleviku väljavaadete puudumise tõttu otsustas Tallinna Sadam lõpetada Paljassaare kaubasadama pidamise [59]. Vastavalt algatatud detailplaneerimisele Paljassaare tee 18, 20, 24, 24a, 26a, 28, 28c, 28e, 30, 30a, 30b, 30c, 32, 32b, 32c, 32d kinnistute ja lähiala detailplaneering ning Paljassaare tee 14, 16, 17 kinnistu ja lähiala detailplaneering on tulevikus sadama alale ette nähtud, elamu- äri- ja ühiskondlikud hooned [60] [61].



Foto 5.14. Detailplaneeringu illustratsioon [49]



## 5.2.6 Piirkonna arendused

Alloleval joonisel on näha olemasolevad ja planeeritavad arendused. See näitab, et piirkond on kiiresti arenev ja atraktiivne, kuhu enamjaolt planeeritud segakasutusega alad.



Joonis 5.15. Piirkonna arenduste kaart (Autori joonis)



## 6 ARHITEKTUURNE OSA

### 6.1 Üldosa

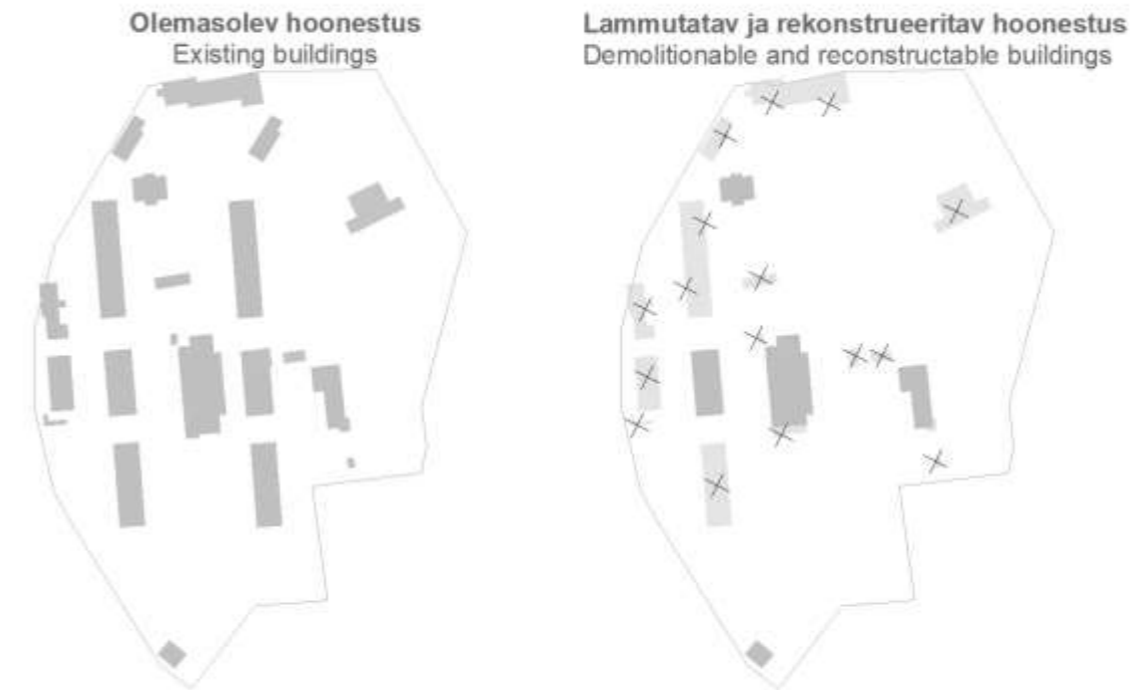
Linnaosa peamiseks väärtusteks ja arengueeldusteks peetakse suurepärase asukohta, pikka merepiiri ning omapärase miljööga piirkonnad. Üldplaneeringus on peamine on piirkonnale omase miljöö säilitamine, rohealade ning eripära esile toomine. Samuti tuleb arvesse võtta ka ümberkaudseid piirkondi ning keskkond peab moodustama ühtse terviku koos avaliku ruumiga. Samuti on eesmärk on hoiduda pendelrändest ning luua mitmete keskustega linnaosa, et aidata kaasa erinevate teenuste kättesaadavusele. Väärtustades jätkusuutlikku arengut, ei tohiks elanike igapäevased toimetused olla kaugemal kui 15 minuti jalutuskäigu kaugusel. Hoonetes tehtavad uuendused peavad elukeskkonna kvaliteeti parandama ning ehituspäränd ja maastik tuleb integreerida tänapäevaste kohaspetsiifiliste lahendustega [51, lk 8–13]. Kuritegevust on võimalik vähendada hoonetele kõrvalfunktsioonide lisamisega, näiteks elu- ja äripinnad on samas majas. Samuti maastiku või atraktiivse tänava kujundamisega ning kasutades vandaalikindlaid ja kvaliteetseid tooteid [51, lk 144].

### 6.2 Olemasolev olukord



Foto 6.1. Maa-ameti fotoladu. Vaade linnulennult Kinnistule [44]

Kinnistu Paljassaare tee 17 omanik on AS Tallinna Tööstuspargid ning tegemist on endise sõjaväeobjektiga. Vastavalt ehitusregistri andmetele asub Paljassaare tee 17 territooriumil mitmeid nõukogudeaegseid (erinevate kasutusotstarvetega) amortiseerinud hooneid, mis on osaliselt planeeritud lammutada.



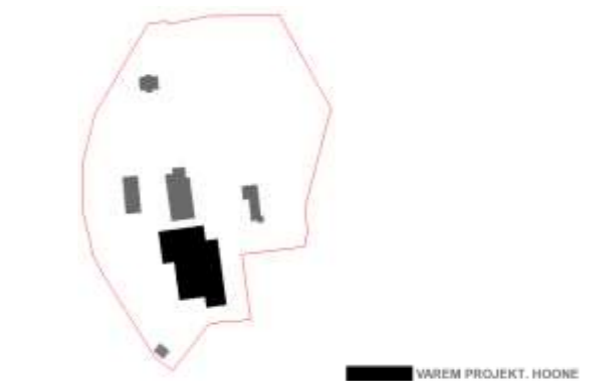
Joonis 6.2. Olemasolevad ja lammutatavad hooned kinnistul. Autori joonis.

Kinnistul on eraldi aiaga piiratud tramme teenindav alajaam, mis säilitatakse olemasoleval kujul. Lisaks alajaamale jääb kinnistule veel neli hoonet, mis rekonstrueeritakse ning laiendatakse osaliselt kuni 33% mahust ning seejärel võetakse kasutusele kui äri-, restorani, dekoratsiooniruumide- ja laohoonena.

#### 6.2.1 6.2.1 Varem projekteeritud studiohoone



Foto 6.3. Varem projekt. hoone [1].



Joonis 6.4. Varem projekt hoone (Autori joonis)

Praeguse seisuga on kinnistule projekteeritud üks studiohoone eskiisprojekti mahus Novarc arhitektuuribüroo poolt. Planeeritud studiohoone koosneb kolmest erineva suurusega studioruumist koos neid teenindavatest abi- ja teenindusruumidest. Igale studiolle on ette nähtud omaette meeskonna jaoks grimmi-, riietus-, staari- ning kontoriruumid. Studiomaht ise on akustilised tühjad koorikud, kuhu on ette nähtud vajalik taristu, nt veevarustus, avarad

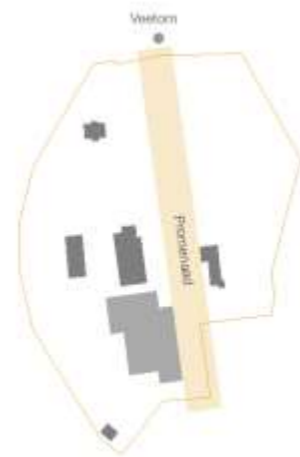
transpordiavad ning muud filmimiseks vajalikud tehnoloogilised seadmed. Hoone liigendatud kõrgused jäävad vahemikku 12,6-18m. Studiohoone põhikonstruktsioon on monteeritavast raudbetoonist, välisviimistluses kasutatakse siledaid komposiitpaneele, terasest fassaadiprofiile ning kõrgeid aknaelementidega ääristatud avatäiteid. Planeeritud studiohoone mahutab täismaja puhul ~5000 inimest [62]. Võrdluseks Kultuurikatel, mis mahutab täismaja puhul ~3000 inimest[63] ning Saku Suurhall, mis mahutab 10 000 inimest[64].

### 6.3 Filmilinnaku kujunemine

Algselt pandi paika kinnistut ümbritsevad tähtsad objektid ning hooned, mis võiks olla ühenduses planeeringualaga. Seejärel uuriti, kuidas on planeeritud tulevane liikluskeem ning pandi paika vajalikud liikumissuunad kinnistul. Planeeringu ala põhjasuunas asub olemasolev veetorn, mille sihis on planeeritud kinnistusisene promenaad.



Foto 6.5. Olemasolev veetorn (Autori foto)



Joonis 6.6. Plan. promenaad (Autori joonis)

Sisehoovi on planeeritud kasutada välivõttealana, seega seda ümbritsevate hoonete seinad on vaja projekteerida nii, et neid saaks vastavalt vajadusele muuta. Näiteks kui filmis on vaja kajastada keskaja teemat või kui tegevus toimub hoopis Londoni kesklinnas. Lisaks on arvesse võetud Üldplaneeringu järgne haljastuse miinimum nõue 20% kinnistu pindalast.



Joonis 6.7 Planeeritud välivõtte ala ja haljastuse osakaal kinnistu (Autori joonis)



Joonis 6.8 Projekteeritud hooned ja suletud ala (Autori joonis)

Planeeringu ala on üldiselt avalikkusele avatud. Kinnistu on jaotatud neljaks põhiliseks tsooniks: studiohoone koos abiruumide ning töökodadega, välivõtte ala, parkimisala ning erineva kasutusotstarbega mitmekesine ala. Sisehoov on ümbritsetud piirdega, mis on vajadusel suletav kui toimuvad näiteks filmivõtted.



Vastavalt üldplaneeringule ja koostöös filmilinnaku juhtkonnaga planeeriti läänepiirile sisehoovi varjavat hoonestust, mis oleks avatud läänepoolse promenaadi poole. Seal asuvad erineva kasutusotstarbega kahekordsed hooned. Kinnistu põhjapoolsele sissepääsu lähisteel on planeeritud neljakorruseline parkimismaja, et kinnistu oleks võimalikult autovaba. Kinnistu sisepromenaadi ümbritsevad neljakorruselised segakasutusega hooned, kus esimene korrus on kõrgem, näiteks äri-, teenindus- või kaubanduspindadele ning teistele korrustele on planeeritud kontori-, koolitus- või majutuspinnad, lisaks on planeeritud välikino ala. Kinnistu idapiirile on samuti neljakordne hoone mis hõlmab endast erinevaid teeninduspindu ja parkimisala. Olemasolevale studiohoonele on planeeritud *stock-office* tüüpi juurdeehitus.



Joonis 6.9. Projekteeritud hoonete funktsioonid (Autori joonis)

## 6.4 Filmilinnaku ümbruskonna ja hoonestuse ettepanek

### 6.4.1 Peavärv

Peavärv on planeeritud 20 m kõrgune ning kaugelt märgatav. Inspiratsiooni on võetud *play/pause* nupust ning tekitatud kolmnurksed mahud (*play*), mis seisavad kahe posti peal (*pause*). Peavärvava postid on planeeritud rajada pronksitooni metallkonstruktsioonil, mille ilmestamiseks on kasutatud perforeeritud sama tooni metallplaate. Postide külgedel tervitustekstid nii eesti kui ka inglise keeles.



Foto 6.10. Visualiseering rannapromenaadi poolt, vaade peavärvale (Autori foto)

### 6.4.2 Olemasolevad rekonstrueeritavad hooned

Kinnistul on neli hoonet, mis on ette nähtud rekonstrueerida: restorani-, dekoratsioonide-, lao ning workshop/koolituskoda. Hooned on amortiseerunud ja varasemaid dokumente säilinud on vähe, seega magistritöös lähtutakse vaid olemasolevate hoonete välisperimeetrist. Hoonete laiendamisel on piiratud kuni 33% mahu suurenemisega.

Restoranihoonesse on planeeritud suurröök, kaks vajadusel eraldatavat söögisaali koos baarileti ning sanitaarruumidega. Restoranihoone peaesmärk on toita filmivõtetele olevaid inimesi, pakkudes näiteks cateringi võtteplatsil, kuid tavapäeval on restoran avatud kõigile külastajatele. Hoone on ühekorruseline ning välisilmes on kasutatud musta telliskivi ning industriaalstiilis kõrgeid avatäiteid. Hoone on L-tähe kujuline ning suvel saab tekitada mõnusa välikohviku, sest terrass on avatud lõuna-lääne suunas. Restorani katusele on planeeritud paigaldada välikino tehnika jaoks vajaminev paviljon.

Dekoratsioonide hoone on restorani hoonega paralleelselt, peaesmärk on hoiustada filmivõtetel kasutatavaid rekvisiite, kostüüme, dekoratsioone ja palju muud. Hoone idapoolne sein on planeeritud välikino jaoks.



Fotod 6.11. Olemasolevad ja rekonstrueeritavad hooned (Autori foto)

Laohoone jääb dekoratsioonide hoone ja läänepromenaadi vahele. Olemasolevalt on sellel viilkatus, kuid projektijärgselt on ette nähtud muuta lamekatuseks, et saaks võimalikult suure pinna *backlot* tänava jaoks.

*Workshopi* hoone on omapärane ning sellele juurdeehitust ei planeerita, ettepanek on säilitada võimalikult palju olemasolevat arhitektuuri, kuid kaasajastada interjäär ning renoveerida fassaad.



Foto 6.12. Olemasolev ja rekonstrueeritav hoone (Autori foto)

#### 6.4.3 Sisepromenaadi äärne hoonestus

Sisepromenaad on avalik ala, mis algab varem projekteeritud studiohoone juurest ning sellele järgneb välikino ala ning lõppeb veetorni juures. Hoonete mahud on kavandatud lähtuvalt olemasolevalt keskkonnast ning projekteeritud suhteliselt lihtsa geomeetriaga, mis tagab madalad eksploatatsioonikulud. Hoonestus on neljakorruseline, industriaalstiilis ning lameda katustega. Kandvad seinad monteeritavast raudbetoonist. Fassaadides on kombineeritud metalli ning erinevate

toonidega (valge, helehall, hall ja must) telliskivi. Korruste plaanid on planeeritud suhteliselt sarnased, mis kohaldatakse vastavalt üürnike vajadustele. Kõikidesse hoonetesse on planeeritud liftid. Avatäited on planeeritud kõrged ning osaliselt ka ruudustiku kujulise jaotistega. Promenaadi hoonestus on planeeritud ühe põhifunktsiooniga 2. - 4. korrustel ning eraldi sissepääsudega lisafunktsiooniga (äri-, teenindus-või kaubanduspinnad) esimestel korrustel. Üldjuhul üks võttemeeskond koosneb ~50 inimesest ning neile on planeeritud sisepromenaadi ääres vasakule jääv kontorihoone, kus igale korrusele on arvestatud ca 20 inimest. Võttemeeskonna kõrvale on planeeritud PÖFF-i kontorihoone ning esimesele korrusele teenindus ja kaubanduspinnad. PÖFF-i hoone vastu on planeeritud majutushoone, kus esimesele korrusele on lisafunktsioonina planeeritud arstibikeskus ning kaubanduspind. Majutushoone kõrvale on planeeritud BFM koolituskeskus koos galerii ja kaubanduspinnaga esimesel korrusel.



Foto 6.13. Visualiseering veetorni poolt sisepromenaadile (Autori foto)

#### 6.4.4 Läänepromenaadi äärne hoonestus



Foto 6.14. Läänepromenaad praegu (Autori foto)



Pildil on nähtav kunsttöökoda, mis töötab juba tänasel päeval piirkonna aktivaatorina. Praegune mahajäetud raudtee ja täissoditud müür on ette nähtud likvideerida ning asendada erinevate katenditega ja haljasalaga, et kujuneks kasutajasõbralik kergliiklustee ja jalakäijapromenaad. Läänepromenaadi äärne hoonestus on planeeritud samuti suhteliselt lihtsa geomeetriaga ning põhiplaanide osas on kasutatud sarnaseid põhimõtteid nagu sisepromenaadi hoonestuse puhul. Lõunapoolt vaadatuna algab promenaad studiohoonele kuuluvate ühekordsete abihoonetega, kuhu on planeeritud jäätmekäitlus. Need hooned on planeeritud lameda katusega, telliskivi fassaadiga ning on avatud sisehoovi poole. Järgnev hoonestus on avatud läänepromenaadi poole, sinna on planeeritud mitmekesine keskkond, kus asuksid erinevad galeriid, muuseumid, söögikohad, kauplused või teeninduspinnad. Kahekordsed hooned on planeeritud tihedalt üksteise kõrvale. Kasutatud on jällegi tööstusarhitektuuri põhimõtteid - kõrged laed, suured avatäited ning avarad ruumid. Välisviimistluses on kasutatud telliskivi, metalli ning avatäidete jaotisi. Hoonete sisehoovipoolsed seinad on planeeritud tummade seintena, et saaks tekitada vajadusel avalikkusele varjatud välivõtte tänava.



Foto 6.15. Visualiseering läänepromenaadile (Autori foto)

#### 6.4.5 Studiohoone juurdeehitus

Varem projekteeritud studiohoonesse põhikonstruktsioon on monteeritavast raudbetoonist, välisviimistluses kasutatakse siledaid komposiitpaneele ning kõrgeid aknaelementidega ääristatud avatäiteid. Magistritööna projekteeritakse studiohoone lääne serva *stock-office* tüüpi maht, kuhu on esimesele korrusele planeeritud laopinnad ja töökojad (nt metalli-, puidu- ja tekstiili), et valmistada filmivõtete jaoks rekvisiite või kostüüme ning teisele korrusele kontoripinnad. Avatäidete ja fassaadikattematerjali puhul on aluseks võetud olemasolev studiohoone ning laiendamisel on samuti piiratud kuni 33% mahu suurenemisega.

#### 6.4.6 Backlot ehk välisvõtte alad

Hetkel on Baltikumi ainuke *backlot* välialaga filmistuudio Cinevilla Studios Lätis, kus on võimalik filmida erinevaid välisvõtteid ja -stseene. Cinevillas on esindatud erinevate ajastute stiilis hoonestus, rongiplatvorm, järv ja bassein veevõtete jaoks [65]. Seega on oluline, et ka meie filmilinnakul oleks selline võimalus. *Backloti* olemasolu võimaldab luua välisvõtteplats ilma selleks mingit kindlat kohta kinni panemata. Planeeringu ala *backlot* on paigutatud kahe promenaadi vahelisele alale, mida varjab hoonestus. See ala on ümbritsetud ka piirdeaedade ja väravatega, mis tavapäeval on avatud ning võtete jaoks suletud. Hoonestuse seinad *backlot* ala pool on ette nähtud tummade seintega, mille konstruktsioon on tugevast teraskarkassist, et saaks fassaadimaterjale korduvalt vahetada. Näiteks kui filmis vaja tekkida vanalinna miljöö, ei ole vaja päriselt vanalinnas tänavat kinni panna, vaid saab selle ise valmis ehitada.



Fotod 6.16. Visualiseeringud välivõtte tänavale: vestern stiilis (Autori foto)



Fotod 6.17. Visualiseeringud välivõtte tänavale: New Yorki stiilis (Autori foto)





Fotod 6.18. Visualiseeringud välivõtte tänavale: vabaõhu ürituse ajal (Autori foto)

#### 6.4.7 Parkimismaja

Vastavalt üldplaneeringule kuulub planeeringu ala üleujutusohu piirkonda ning ei ole soovitatav rajada maa-aluseid parklaid. Kinnistule on ette nähtud üks parkimishoone põhjapoolse sissepääsu lähedusse. Hoone on planeeritud neljakordne ning perforeeritud metallist fassaadiga. Fassaadi kujundamisel on samuti inspiratsiooniks võetud *play*-nupp ning tekitatud sellega omapärane muster.

#### 6.4.8 Välitegevused

Läänepromenaadi äärde on planeeritud välikohvikute alad ning erinevad vabaajategevused kogu perele ja karvastele sõpradele. Promenaad algab filmiajaloo teemalise õpperajaga PÖFF-i pargi juurest ning kulgeb põhjapoolse parkimismajani välja. Õpperaja ja kergliiklustee vahelisele alale on planeeritud väljõusaali ala, mängualad nii lastele kui ka täiskasvanutele ning *pumptrack*'i rada koos rulapargiga. Mängualad on jaotatud neljaks – esimeses saab mängida näiteks lauatennist, minigolfi ja malet. Teine ala on mõeldud suurematele lastele ja kolmas väiksematele lastele. Neljandas alas asuvad koerte mänguväljakud, kus suured ja väiksed on samuti eraldatud.



Joonis 6.19. Asendiplaan (Autori joonis)

## 6.5 Heakord, haljastus ja liiklus

### 6.5.1 Maastikuarhitektuur

Kinnistu on planeeritud heakorrastada. Vastavalt üldplaneeringule on kinnistule planeeritud haljastuse osakaal vähemalt 20% kinnistu pindalast ning sellest vähemalt 2/3 kõrghaljastus. Kinnistu promenaadid on mõeldud katta vahelduva eriilmeliste tänavakividega ja asfaltkattega ning ääristada madala haljastusega, filmiõpperada on ette nähtud katta laudisega. Samuti on vandalismi ärahoidmiseks ning tänavapildi ilmestamiseks paigaldatud tänavavalgustid. Olemasolevat kõrghaljastust on ettenähtud säilitada võimalikult palju. Uue kõrghaljastuse planeerimisel kasutatakse peamiselt lehtpuid, nt lepp, kask või saar ning madalhaljastuse puhul jugapuu või pukspuu. Lisaks kasutatakse erinevad ilupõõsad ja promenaadi äärseid lillekaste. Promenaadide ääre on planeeritud ohtralt istumiskohti, mida ääristab põõsaskoridor. Territooriumisisene sõidutee on projekteeritud äärekividega ja asfaltkattega.

### 6.5.2 Liikluskorraldus

Filmilinnaku põhisissepääs on idapoolsest küljest. Lisaks põhjapoolsele parkimismajale on idapool segakasutusega hoone, mille pool esimest korrust on arvestatud parkimisele. Läänepromenaadi ääres asub 20. kohaline väliparkla ning lisaks veel sisepromenaadiga paralleelselt asuvad väiksemad erinevate suurustega parklad. Jalgratastele on mõeldud katusealused jalgrattaparklad. Oma töötajad saavad vajadusel parkida stuudiohoone taha. Filmvõtete tegemise jaoks vajaminev transport, st veoautod ja treilerid on planeeritud mahutada stuudio hoone taha parkimisalale. Läänepromenaadi, stuudiohoone ning abihoonete vahelise ala planeerimisel on arvestatud veoauto pöörderaadiustega. Samuti on planeeritud sissesõit esimesse laohoonesse ning stuudiohoone laoruumidesse. Teise laohoonesse on juurdepääs tagatud estakaadi ja treppide abil. Veoautoga on planeeritud pääseda kinnistule nii Maleva kui ka Paljassaare tee poolt.

### 6.5.3 Keskkonnakaitse

Jäätmete kogumiseks on kinnistule planeeritud jäätmekäitlusruumid ning ette on nähtud sorteeritava prügi jaoks aedikud ning tänavaprügikastid.

## 6.6 Tuleohutus

Kinnistu hoonestuse tulepüsivusklassid on vastavalt kasutusviisile erinevad. Uue hoonestuse planeerimisel on tagatud minimaalset vähemalt 8 meetrit tuleohutuskujat. Hoonete projekteerimisel on kasutatud materjale, mis iseseisvalt ei põle, sest osaliselt on sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit. Suitsueemaldus on planeeritud läbi avatavate akende ja uste erinevatest ruumidest ning trepikodadest. Evakuatsioon toimub läbi välisuste ning selle maksimaalpikkus ei ületa

30 m. Treppide ja uste planeerimisel on arvestatud minimaalsete laiustega. Paljassaare tee on varustatud mitme hüdrandidiga ning päästeautodele on juurdepääs hoonetele tagatud.

## 6.7 Kinnistu tehnilised andmed

Kinnistu pindala: 56 882 m<sup>2</sup>

Olemasolevate hoonete arv kinnistul: 13 tk

Lammutatavate hoonete arv: 8 tk

Säilitatavate/rekonstrueeritavate hoonete arv: 5 tk

Varem projekteeritud hoonete arv: 1 tk

Magistritöös projekteeritud uute hoonete arv: 17 tk

Hoonete alune pind kokku: 15 806 m<sup>2</sup> (27,7%)

Haljastuse pind: 11 605 m<sup>2</sup> (20,4%)

Hoonete maksimum kõrgus: 18 m

Hoonete korruselisus: 1-4 korrust

Inimeste arv varem projekt stuudiohoones: ~5000 tk

Inimeste arv varem magistritöös projekteeritud hoonetes: ~2000 tk

Inimeste arv linnaku hoonetes kokku: ~7000 tk

## 7 KOKKUVÕTE

Käesolevas magistritöös on tehtud ettepanek endise tööstusliku sõjaväeobjekti taaselustamiseks Põhja-Tallinnas, Paljassaare tee 17 kinnistu ja selle lähiümbruse näitel. Magistritöös tehtud ettepanekutest võivad kasu saada nii filmilinnaku juhtkond kui ka kohalik omavalitsus. Planeeritav filmitööstuse keskus on Baltikumi kaasaegsem ja mitmekülgsem kompleks, mis hõlmab nii Läänemere suurimat stuudiokompleksi kui ka Eesti filmitööstuse erinevaid ettevõtteid.

Eesti filmitööstuse arengu uurimisel selgus, et praegune seis ei ole jätkusuutlik, kuna meil puuduvad professionaalid ning kõrgtehnoloogiline võttekoht, mis meelitaks siia välismaist produktsiooni. Filmilinnaku käima saamine aitab toetada ka eesti majandust üldiselt, sest stuudiod ise saavad filmieelarvest ainult väikese osa ning ülejäänud oleks võimalik kulutada kohalikul turul. See hõlmaks nii kohalike näitlejate ja muu vajaliku personali palkamist, meeskonna toitlustamist ja majutamist, tehnika ostmist või rentimist, näitlejate kostüümide õblemist või riiete ja muu vajaliku inventari ostmist, lisaks veel transporti ning palju muud. Samuti on erinevate riikide filmistuudiote juhtkonnad ühisel meelel, et filmitööstuse arengule aitab kaastootmine väga hästi kaasa, sest oma ala spetsialistidega koos töötades avardatakse silmaringi ning õpitakse uusi oskusi.

Tööstusarhitektuuri uurimisel selgus, et olulist rolli mängis kapitalistlike suurtehaste tekkimine Tallinnasse ja Narva, see kujundas aktiivselt linnade üldpilti ning oli oluliseks teguriks ehitustehnika arengus. Majanduse tõusu ja -languse vaheldumine tõi kaasa tehaste järkjärgulise valmimise ning ebaühtlased ilmed. NSVL lagunemisega hakkas hääbuma ka eesti tööstus ning endised tehasehooned jäid tühjalt seisma. Magistritööd toetavateks näideteks on võetud Telliskivi 60 kinnistu, Balti Manufaktuur ja Volta kvartal, mis kõik on varasemalt olnud tööstuspiirkonnad ja asuvad samuti Tallinna kiiremini arenevas linnaosas - Põhja-Tallinnas.

Magistritöös tuuakse välja 15 minuti linna eesmärk - võimaldada rohkematel inimestel ohutult reisida, eelistades kõndimist ning jalgrattasõitu autokesksele infrastruktuurile. 15-minutilise linna elanikud saavad nautida kõrgemat elukvaliteeti, kus on täidetud inimväärse linnaelu kuus olulist funktsiooni, milleks on: elamine, töötamine, kaubandus, tervishoid, haridus ning meelelahutus.

Üks näide tuuakse Põhja-Ameerikast, kus kirjeldatakse Trilith studio planeeringut ning teine näide Volta kvartal. Lisaks selgus veel, et suur osa inimesi oleks valmis auto ratta vastu välja vahetama kui selleks oleks loodud turvaline ja mugav infrastruktuur.

Planeeringu ala asub Paljassaare poolsaare alguses, piirkond omapärase miljööga, merelähedal ning suhteliselt kesklinnale lähedal. Kuid praegune infrastruktuur ei ole seal kaugemalt tuleva külastaja jaoks väga mugav, sõiduautoga pääseb ligi vaid Paljassaare teelt ning lähimasse peatusesse käivad bussid suhteliselt harva. Samuti puuduvad korralikud jalgratta- ning jalakäijate teed. Kinnistu ja selle

lähiümbruse kujundamisel on aluseks võetud Põhja-Tallinna kehtestatud üldplaneering ning TFW juhtkonna soovid. Piirkonna korraliku infrastruktuuri välja ehitamine - erinevad ühistranspordi võimalused, nii trammi-, rongi- kui ka bussinäol, mitmetasandilised ristmikud ning kergliiklusteed - tõstavad oluliselt sidusust linnaga ning inimeste ligipääsetavust planeeringu alale.

Magistritöös tehakse ettepanek mitmekesise keskkonnaga filmilinnakule, kus on aluseks võetud 15-minuti linna kontseptsioon, kus on ühendatud töötamine, kaubandus, tervishoid, haridus ning meelelahutus. Nimekirjast välja jäid vaid elupinnad, mida tehnilistel põhjustel (nt välisvõtete ajal kostuv müra) kinnistule ei planeerita. Kinnistu ümberkaudsetes piirkondades on juba olemasolevaid (Laevastiku, Kopli-Niidi) või kavandatavaid elurajoone (üle Paljassaare tee sadama alale), seega võib saada planeeritavast alast hoopis ümberkaudsete elanike peamine vaba- või tööaja veetmise koht.

Uute hoonete projekteerimisel on lähtutud tööstusarhitektuuri põhijoontest, mis suhestuvad olemasoleva keskkonna ja maastikuga. Planeeringu alal on ette nähtud säilitada ja osaliselt rekonstrueerida viis hoonet ning samuti on aluseks võetud varem projekteeritud studiohoone, mille ümber autor kavandas filmilinnaku.

Magistritööna on planeeringu alale on ette nähtud studiohoone juurdeehitus lao ja kontoripindade näol, lisaks abiruumid ja töökojad ning studio hoone juurde kuuluvad rekonstrueeritavad rekvisiitide- ja dekoratsioonide laod. Planeeringu alale on ette nähtud kaks promenaadi, mille äärne hoonestus on segakasutusega ning kahe- neljakorruseline, eesmärk on olla avalikkusele suunatud ning teenindada võttegruppide meeskondi. Sõiduautodele ja jalgratastele on ettenähtud parkimismaja ning mõningad väliparkimiskohad.

## 8 SUMMARY

This Master's thesis proposes the revival of a former industrial military object in Põhja-Tallinn, on the example of the Paljassaare tee 17 property and its vicinity. The proposals made in the master's thesis can benefit both the film campus management and the local city planners. The planned film industry center is the most modern and versatile complex in the Baltics, which includes the largest studio complex in the Baltic Sea as well as various Estonian film production companies.

When studying the development of the Estonian film industry, it turned out that the current situation is not sustainable, as we do not have professionals and a high-tech location that attracts foreign production. Getting the film campus up and running will also help support the Estonian economy in general, as the studios themselves receive only a small part of the film budget and the rest could be spent on the local market. This would include hiring local actors and other necessary personnel, catering and accommodating the crew, buying, or renting equipment, sewing actors' costumes, or purchasing clothes and other necessary equipment, plus transportation and much more. The management of film studios in different countries also agrees that co-production contributes very well to the development of the film industry, because working with specialists in their field broadens their horizons and learns new skills.

When studying the development of industrial architecture, it turned out that the emergence of capitalist large factories in Tallinn and Narva played an important role. It actively shaped the overall picture of cities and was an important factor in the development of construction technology. The alternation of the rise and fall of the economy led to the gradual completion of factories and uneven appearances. With the dissolution of the USSR, Estonian industry also began to disappear, and the former factory buildings were left empty. Examples supporting the master's thesis include Telliskivi 60a property, Baltic Manufactory and Volta quarter, all of which have previously been industrial areas and are also located in the fastest developing part of Tallinn – Põhja-Tallinn.

The master's thesis outlines the goal of a 15-minute city - to allow more people to travel safely, preferring walking and cycling to car-centric infrastructure. The 15-minute inhabitants of the city can enjoy a higher quality of life, fulfilling the six essential functions of a decent urban life: living, working, commerce, health care, education, and entertainment. One example of the 15-minute city is given from North America, where the layout of the Trilith studio is described, and another example is the Volta Quarter. In addition, it turned out that many people would be ready to replace the car with a bike if a safe and convenient infrastructure had been created for this purpose.

The planning area is located at the beginning of Paljassaare peninsula, an area with a peculiar milieu, close to the sea and relatively close to the city centre. However, the current infrastructure is not very convenient for visitors coming from further there, only from Paljassaare Road can be accessed by

car, and buses to the nearest stop are relatively rare. There are also no proper bicycle and pedestrian paths. The design of the property and its vicinity is based on the general plan established by Põhja-Tallinn and the wishes of the management of Tallinn Film Wonderland. The construction of proper infrastructure in the area - various public transport options, tram, train and bus faces, multi-level intersections and light traffic roads - will significantly increase the coherence with the city and the accessibility of people to the planning area.

The master's thesis proposes a film campus with a diverse environment, based on the concept of a 15-minute city that combines work, commerce, health care, education, and entertainment. Only residential premises that are not planned for the property for technical reasons (e.g., noise during external film shootings) were excluded from the list. In the surrounding areas of the property, there are already existing (Laevastiku, Kopli-Niidi) or planned residential areas (across Paljassaare Road to the port area), so the planned area may become the main place for spending free or working time for the surrounding residents.

The design of the new buildings is based on the main features of industrial architecture, which relate to the existing environment and landscape. Five buildings are planned to be preserved and partially reconstructed in the planning area and the basis is also the previously designed studio building, around which the author planned the film campus.

As a master's thesis, the extension of the studio building in the form of a warehouse and office space is provided for the planning area, as well as auxiliary rooms and workshops, and reconstructed props and decoration warehouses are included in the studio building. Two promenades are foreseen for the planning area, the adjacent buildings of which are mixed-use and two to four storeys high, the aim is to be aimed at the public and to serve the teams of shooting groups. Two parking garages and some outdoor parking spaces are provided for passenger cars and bicycles.

## KASUTATUD ALLIKAD

- [1] „Tallinn-Film-Wonderland-äriplaan.pdf”. Vaadatud: 17. märts 2022. [Online]. Available at: <https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2020/08/Tallinn-Film-Wonderland-a%CC%88riplaan.pdf>
- [2] A.-L. IZBAŠ, „Äärelinna tööstusalast noobliks elurajooniks”, *Sirp*. <https://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/aarelinna-toostusalast-noobliks-elurajooniks/> (vaadatud 17. märts 2022).
- [3] K. Davidjants, H. Saluäär, E. Toots, ja M. Moorlat, *Eesti filmi 100 aastat*. Tallinn: Post Factum, 2019.
- [4] „Eesti filmiajalugu”. <https://www.filmi.ee/filmid/eesti-filmiajalugu> (vaadatud 26. märts 2022).
- [5] S. Hundic, „‘Game of Thrones’ to ‘Spider-Man’: Why Big TV and Film Productions Shoot in Eastern Europe”, *The Hollywood Reporter*, 14. mai 2019. <https://www.hollywoodreporter.com/lists/big-tv-film-productions-shoot-eastern-europe-1210700/> (vaadatud 17. märts 2022).
- [6] A. Franklin, „FNE Exclusive: Q&A with Andy Vajna, Hungarian Film Commissioner - FilmNewEurope.com”. <https://www.filmneweurope.com/news/hungary-news/item/103006> (vaadatud 26. märts 2022).
- [7] „Korda Studio”, *Korda Filmstudios*. <https://kordastudio.hu/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [8] „Elevandi uks | Lavauks | Helikindel uks | Aida ukse riistvara”, *Barn Door Hardware*. <https://barndoorhardware.com/elephant-doors/> (vaadatud 12. mai 2022).
- [9] „Jadran Film – Official website”. <https://jadran-film.com/> (vaadatud 12. mai 2022).
- [10] „Heritage – Jadran Film”. <https://jadran-film.com/heritage/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [11] F. N. E. Staff, „Croatia - FilmNewEurope.com”. <https://www.filmneweurope.com/countries/croatia-profile> (vaadatud 26. märts 2022).
- [12] F. N. E. Staff, „FNE Exclusive: Q & A with Hrvoje Hribar - FilmNewEurope.com”. <https://www.filmneweurope.com/news/croatia-news/item/102249> (vaadatud 26. märts 2022).
- [13] M. Vanaselja, „EESTI FILMITÖÖSTUSE RAHVUSVAHELISTUMINE”, lk 103.
- [14] G. Rohumägi, „Värskes uuringus selgub peamine põhjus, miks Christopher Nolani ‘Tenet’ filmiti just Eestis”, *Diktor*. <https://diktor.geenius.ee/rubriik/uudis/varskes-uuringus-selgub-peamine-pohjus-miks-christopher-nolani-tenet-filmiti-just-eestis/> (vaadatud 17. märts 2022).
- [15] ERR, „Eesti filmitööstus loodab klatri loomisest arengule tõuget”, *ERR*, 29. november 2011. <https://www.err.ee/359185/eesti-filmitoostus-loodab-klatri-loomisest-arengule-touget> (vaadatud 17. märts 2022).
- [16] „Ülevaade ja kontakt - Eesti filmi andmebaas”. <https://www.efis.ee/et/Andmebaas/ylevaade-kontakt> (vaadatud 17. märts 2022).
- [17] „JUHTKIRI | Filmilinnak tulgu. Eesti film on kuum”, *Eesti Päevaleht*. <https://epl.delfi.ee/a/94040741> (vaadatud 17. märts 2022).
- [18] P. Kormašov, „Filmilinnak tuleb igal juhul”, *Eesti Päevaleht*. <https://epl.delfi.ee/a/93533615> (vaadatud 17. märts 2022).
- [19] H. Luure, „Ott: on oluline, et filmilinnak valmiks võimalikult kiiresti | Kultuuriministeerium”. <https://www.kul.ee/uudised/ott-oluline-et-filmilinnak-valmiks-voimalikult-kiiresti> (vaadatud 17. märts 2022).
- [20] „Lisa 1\_Võistlusülesanne\_Eesti Rahvusringhäälingu uue Telemaja arhitektuurivõistlus.pdf”.
- [21] „VÜ\_Lisa 1\_Ruumiprogramm tabelina ja tehnilise kirjeldusena.xlsx”.
- [22] „VÜ\_Lisa 1a\_Ruumiprogrammi funktsionaalsed seoseid illustreeriv visualiseering.pdf”.
- [23] V. Valt, Toim, *Tallinn: lühientsüklopeedia*. Tallinn: Valgus, 1979.
- [24] O. Liivik, T. Kala, T. Tamla, ja J. Ratas, Toim, *Tallinna ajalugu. IV: 1917-2019*. Tallinn: Tallinna Linnaarhiiv, 2019.
- [25] H. Arman ja Eesti NSV Teaduste Akadeemia, Toim, *Eesti arhitektuuri ajalugu*. Tallinn: Eesti Raamat, 1965.
- [26] R. Nerman *et al.*, *Tallinn: aeg ja muutused*. Tallinn: Kunst, 2006.
- [27] R. Nerman ja M. Aru, *Kopli: miljöö, olustik, kultuurilugu 1918-1940, 2.*, Täiend. vlj. Tallinn: R. Nerman, 2002.

- [28] R. Nerman *et al.*, *Tallinna asumid ja ametlikud kohanimed*. Tallinn: Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2013.
- [29] C. Moreno, Z. Allam, D. Chabaud, C. Gall, ja F. Pratlong, „Introducing the “15-Minute City”: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities”, *Smart Cities*, kd 4, nr 1, Art. nr 1, märts 2021, doi: 10.3390/smartcities4010006.
- [30] G. Pozoukidou ja Z. Chatziyiannaki, „15-Minute City: Decomposing the New Urban Planning Eutopia”, *Sustainability*, kd 13, nr 2, Art. nr 2, jaan 2021, doi: 10.3390/su13020928.
- [31] Volta OÜ, „Ettevõtte ajalugu | OÜ Volta”. <https://www.volta.ee/volta/ajalugu.html> (vaadatud 17. märts 2022).
- [32] „VOLTA BLOGI | Kaadrid minevikust”, *Endover*, 18. jaanuar 2022. <https://endover.ee/endover/volta-blogi-kaadrid-minevikust/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [33] „VOLTA BLOGI | Arhitekt Juhan Kangilaski: Volta kvartalis saavad kokku Põhjamaade linnaruumi vibe ja New Yorgi tööstusarhitektuur”, *Endover*, 31. jaanuar 2022. <https://endover.ee/endover/volta-blogi-arhitekt-juhan-kangilaski-volta-kvartalis-saavad-kokku-pohjamaade-linnaruumi-vibe-ja-new-yorgi-toostusarhitektuur/> (vaadatud 5. mai 2022).
- [34] „VOLTA BLOGI | Kaugtöö toob kaasa uut sorti linnad: milline saab olema Eesti esimene 15 minuti linn?”, *Endover*, 20. veebruar 2022. <https://endover.ee/endover/volta-blogi-kaugtöö-toob-kaasa-uut-sorti-linnad-milline-saab-olema-eesti-esimene-15-minuti-linn/> (vaadatud 5. mai 2022).
- [35] „Avaleht”, *Endover*. <https://endover.ee/endover/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [36] Hepsor AS, „Manufaktuuri kvartal | Kopli poolsaare keskel | UUS”, *Manufaktuur*. <https://hepsor.ee/manufaktuur/> (vaadatud 17. märts 2022).
- [37] „Manufaktuuri kvartal | Kopli poolsaare keskel | Galerii”, *Manufaktuur*. <https://hepsor.ee/manufaktuur/galerii/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [38] „Manufaktuuri kvartal | Kopli poolsaare keskel | Galerii”, *Manufaktuur*. <https://hepsor.ee/manufaktuur/galerii/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [39] PLKV Invest, „Telliskivi Kvartali hooned”, *telliskvartal*. <https://www.telliskvartal.com/hooned> (vaadatud 17. märts 2022).
- [40] TALLINNA LINNAVALITSUS, „Tallinna Õigusaktide andmebaas”. <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=91640&f=12> (vaadatud 17. märts 2022).
- [41] Telliskivi Maja OÜ, „Loomelinnaku lugu”, *Loomelinnak*. <https://telliskivi.cc/about-est/> (vaadatud 17. märts 2022).
- [42] „Telliskivi Kvartal uuendas oma kaanefotot. - Telliskivi Kvartal”. <https://www.facebook.com/telliskvartal/photos/a.1072124979552430/1072124636219131/> (vaadatud 11. mai 2022).
- [43] „Facebook”. <https://www.facebook.com/telliskiviloomelinnak/photos/a.10151438525155114/10162925486605114> (vaadatud 11. mai 2022).
- [44] Tallinna Linnaplaneerimise Amet, „Teade detailplaneeringutest Tallinnas > Tallinn”. <https://www.tallinn.ee:443/est/Teade-Teade-detailplaneeringutest-Tallinnas-35> (vaadatud 17. märts 2022).
- [45] „Trilith Studios”. <https://www.trilithstudios.com//> (vaadatud 7. mai 2022).
- [46] „Live Here | Trilith”. <https://www.trilith.com//development> (vaadatud 5. mai 2022).
- [47] „Trilith Studios | Projects”, *Gensler*. <https://www.gensler.com/projects/trilith-studios> (vaadatud 17. märts 2022).
- [48] „PT\_YP\_2022\_uhistransport.jpg (6673×6673)”. [https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT\\_YP\\_2022\\_uhistransport.jpg](https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT_YP_2022_uhistransport.jpg) (vaadatud 9. mai 2022).
- [49] „PT\_YP\_2022\_tanavavorgustik.jpg (6673×6673)”. [https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT\\_YP\\_2022\\_tanavavorgustik.jpg](https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT_YP_2022_tanavavorgustik.jpg) (vaadatud 9. mai 2022).
- [50] „PT\_YP\_2022\_rattateed.jpg (6673×6673)”. [https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT\\_YP\\_2022\\_rattateed.jpg](https://www.tallinn.ee/est/ruumiloome/PT_YP_2022_rattateed.jpg) (vaadatud 9. mai 2022).
- [51] „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering (koostöökas asutuste vahel, seisuga juuli 2021)”. <https://www.tallinn.ee:443/est/ruumiloome/Pohja-Tallinna-linnaosa-uldplaneering> (vaadatud 5. mai 2022).



[52] „2.2 Avalik ruum | Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering“. <https://gis.tallinn.ee/pohjatallinnyp/?page=2.2-Avalik-ruum&views=Legend----> (vaadatud 9. mai 2022).

[53] „X-GIS(2) - Maainfo“. [https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app\\_id=UU82A&user\\_id=at&LANG=1&WIDTH=1445&HEIGHT=918&zlevel=6,539386.20398437,6592101.559375&setlegend=UU82\\_FLOOD=1,SHYBR\\_ALUS01\\_82A=0,SHYBR\\_ALUS12\\_82=1](https://xgis.maaamet.ee/maps/XGis?app_id=UU82A&user_id=at&LANG=1&WIDTH=1445&HEIGHT=918&zlevel=6,539386.20398437,6592101.559375&setlegend=UU82_FLOOD=1,SHYBR_ALUS01_82A=0,SHYBR_ALUS12_82=1) (vaadatud 9. mai 2022).

[54] T. L. Amet, „Põhja-Tallinna liikuvusuuringu küsitluse täiendus: kasutajagruppide fookusgrupi uuring“, lk 9, 2014.

[55] „Tallinna elanike arv“. <https://www.tallinn.ee:443/est/Tallinna-elanike-arv> (vaadatud 5. mai 2022).

[56] „Maa-amet - Fotoladu“. <https://fotoladu.maaamet.ee/?basemap=hybriidk&zlevel=12,24.69772,59.45876&overlay=avaleht&etak=24.69953,59.46055> (vaadatud 9. mai 2022).

[57] „Meist“, *Naked Island*. <https://nakedisland.eu/meist/> (vaadatud 5. mai 2022).

[58] „Tallinna tuleb PÖFFi park“. <https://poff.ee/uudis/tallinna-tuleb-p-oe-f-fi-park/> (vaadatud 28. märts 2022).

[59] „Paljassaare sadam“, *Tallinna Sadam*. <https://www.ts.ee/paljassaare-sadam/> (vaadatud 5. mai 2022).

[60] „Tallinna planeeringute register“. <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP045890> (vaadatud 5. mai 2022).

[61] „Tallinna planeeringute register“. <https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP029910> (vaadatud 5. mai 2022).

[62] „1538\_ES\_AR\_FILMISTUUDIO-01-10-2020.pdf“.

[63] Kultuurikatel, „Rooms“, *Tallinn Creative Hub*. <https://kultuurikatel.ee/ruumid/> (vaadatud 9. mai 2022).

[64] „FAKTE HALLIST | Saku Suurhall | Heade elamuste kodu!“ <https://www.sakusuurhall.ee/fakte-hallist> (vaadatud 9. mai 2022).

[65] „SETS – Cinevilla Studios“. [http://cinevillastudios.com/?page\\_id=49](http://cinevillastudios.com/?page_id=49) (vaadatud 10. mai 2022).



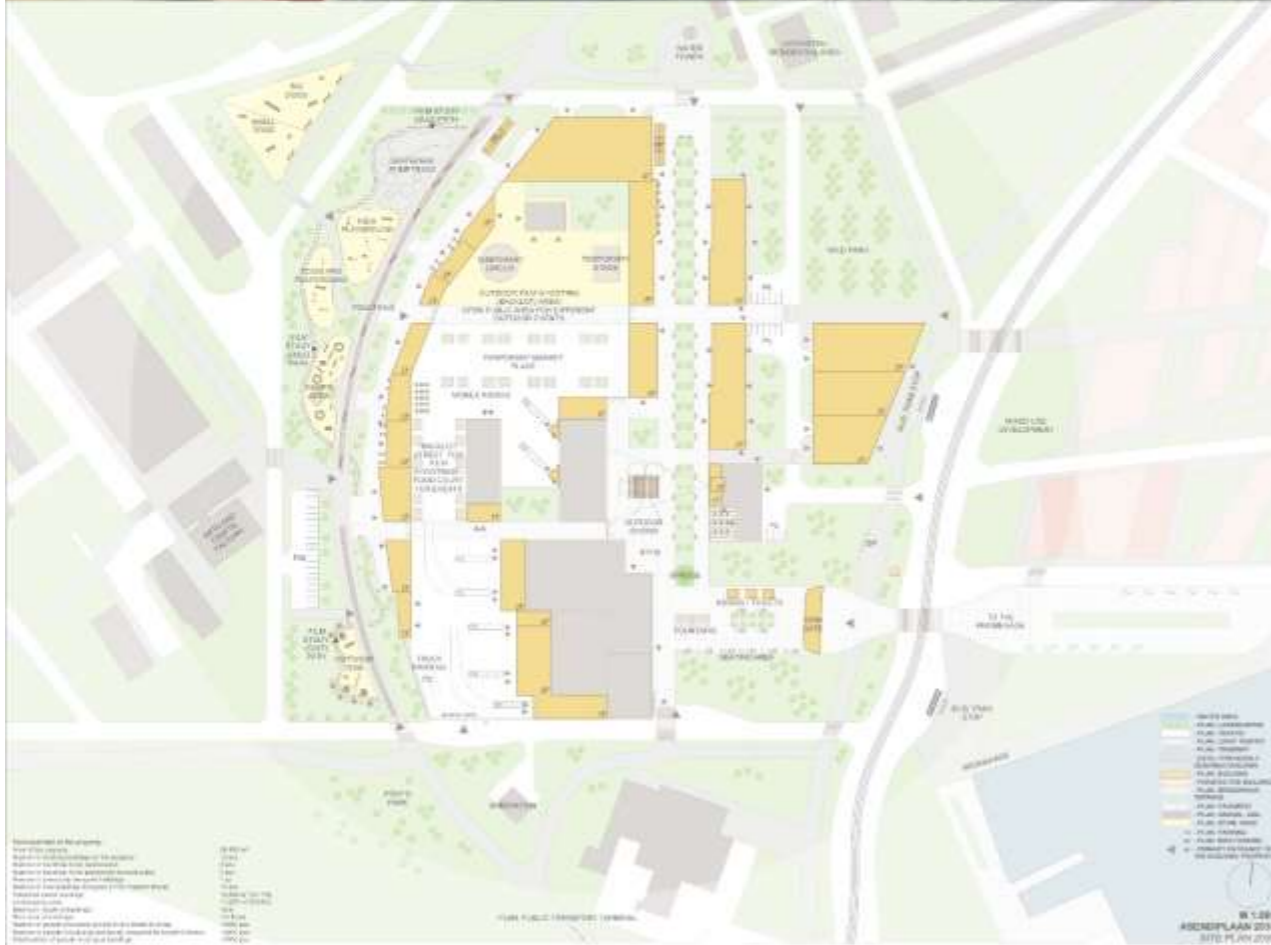
# LISAD



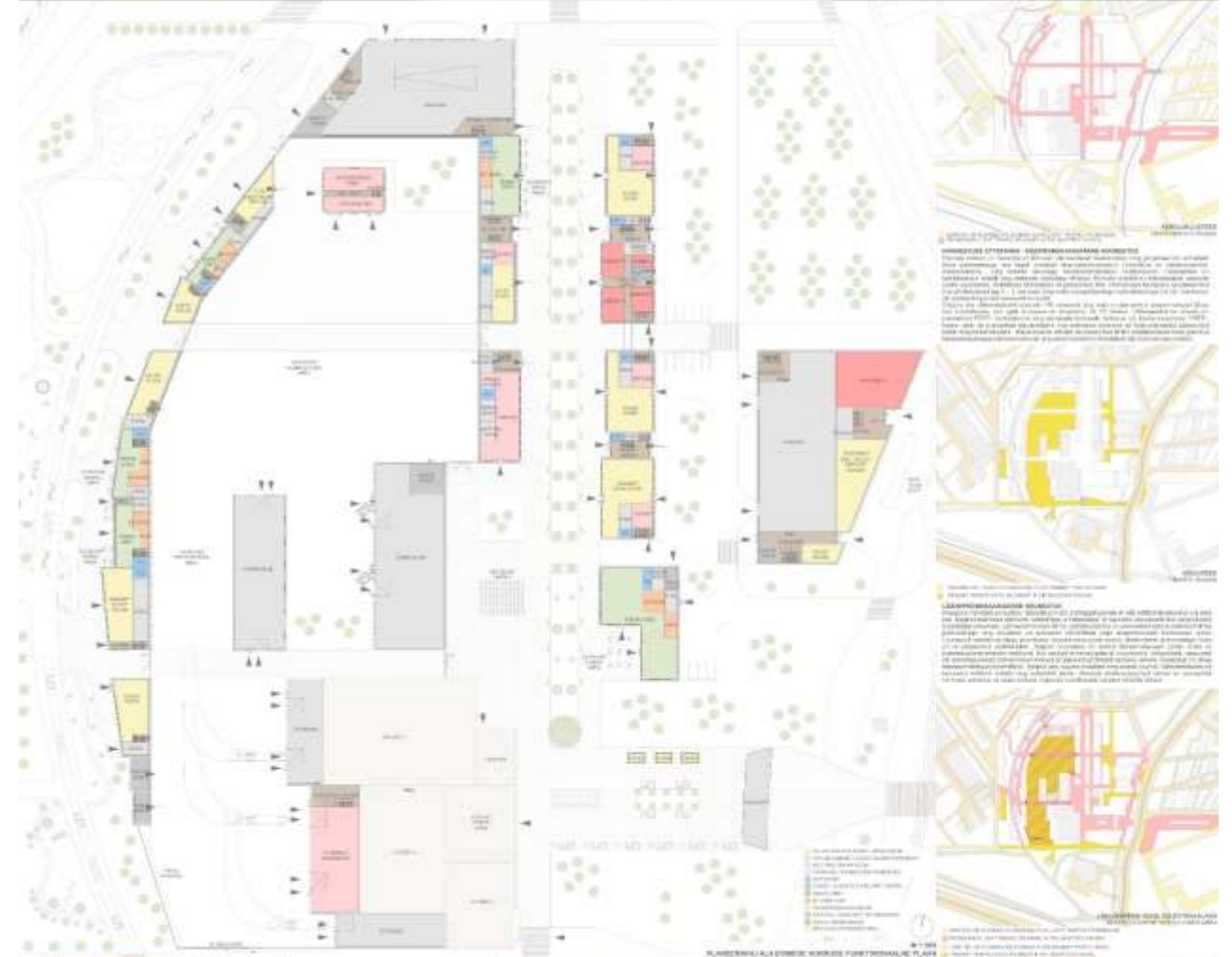
**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**  
 Koostaja: Kõnni Toms  
 Juhendaja: Toivo Tammiik





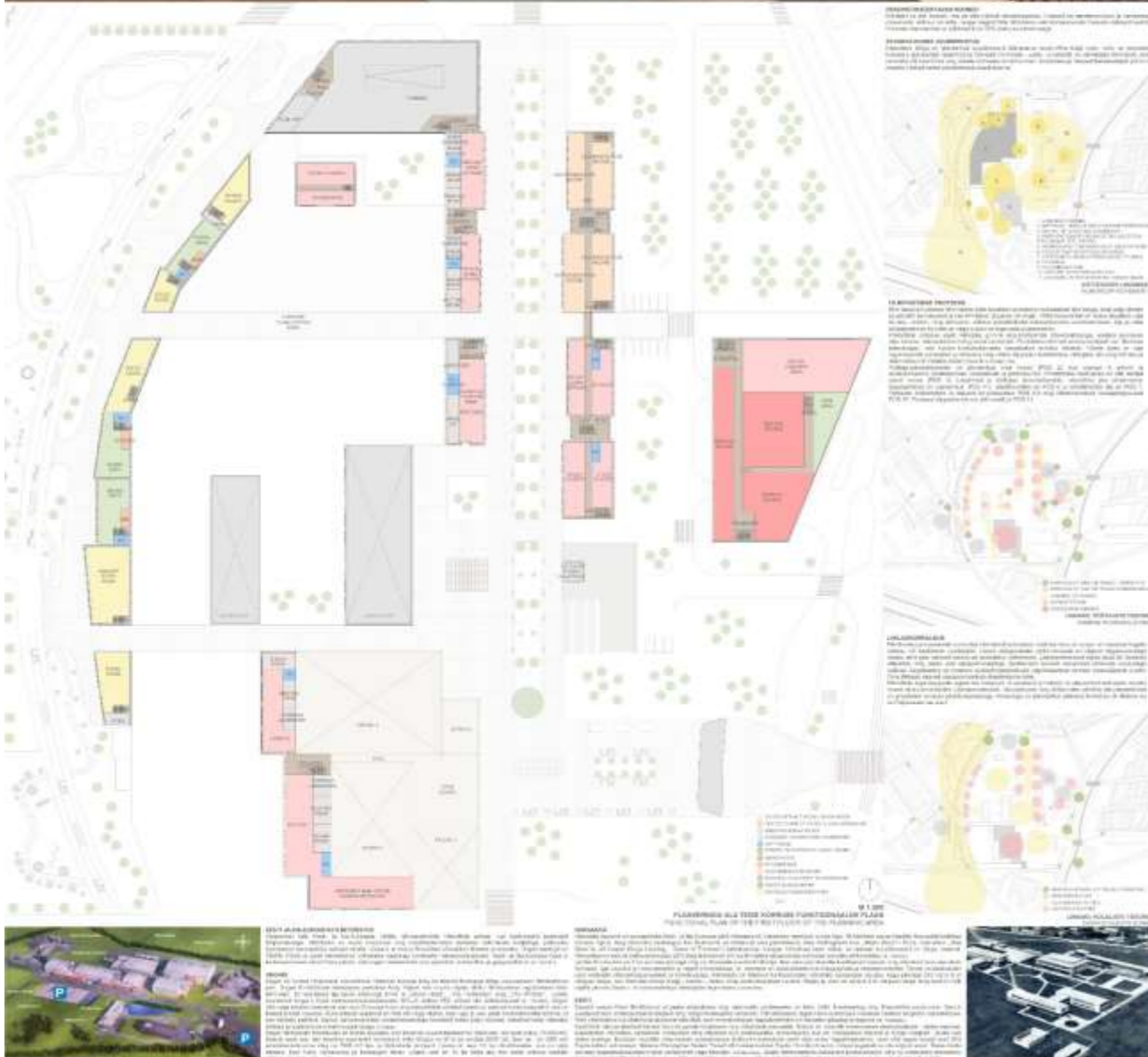


**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**  
 Koostaja: Kärlin Toms  
 Juhendaja: Toivo Tammi

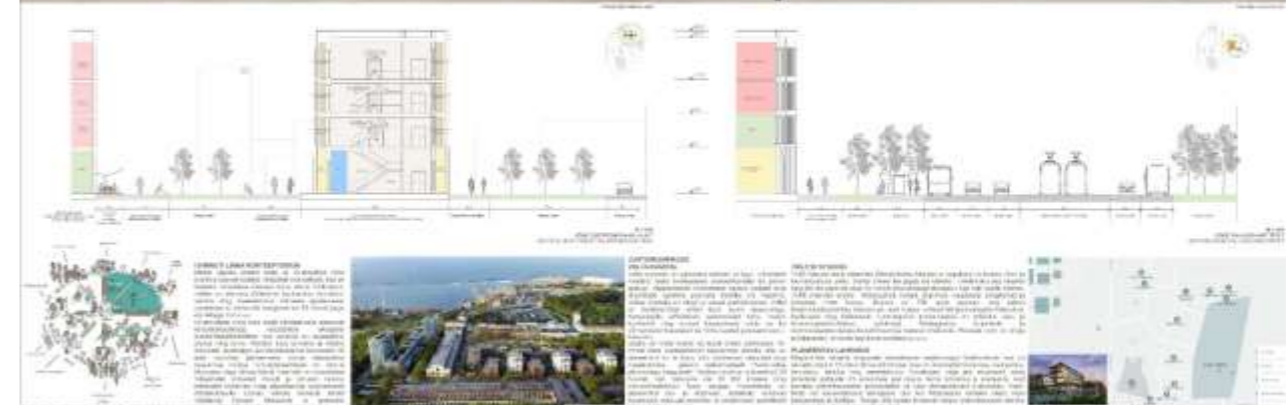
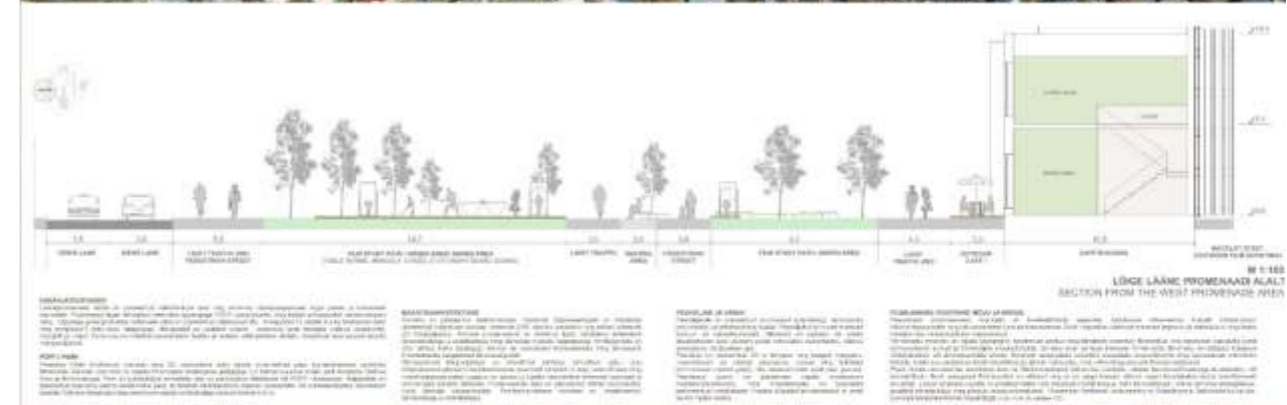


**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**  
 Koostaja: Kärlin Toms  
 Juhendaja: Toivo Tammi





**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**  
 Koostaja: Kätlin Toms  
 Juhendaja: Toivo Tammik



**EESTI FILMILINNAKU ETTEPANEK PALJASSAARE POOLSAARELE**  
 Koostaja: Kätlin Toms  
 Juhendaja: Toivo Tammik

