

## Kastani 48 krundistiku ja kontaktala üldine<sup>1</sup> arengusuund

Samelini tehase territooriumi on vaadeldud tervikuna, pidades pigem silmas praeguseid ja tulevase kasutusi kui maaomandit. Ruumiprogrammi (mille edukus sõltub otseselt miljööst) seisukohalt on oluline säilitada olemasolev meeleolu, mis koosneb võimaldavustest, struktuuridest, haljastusest, piselementidest. Hetkel kasutataksegi ala krundipiiridest üsnagi sõltumatult, vajaduspõhiselt ja ruumiliselt loogiliselt. Seda suunda peaks ka hilisemates arengutes järgima ja püüdma maaomanikega vastavatele kokkulepetele jõuda, sest krundipiiride põhine liikumine ja maakasutus lõhuks ehitistest moodustunud põneva mitmekihilise terviku.

Alale on Kastani tänavalt kaks juurdepääsu ja põhimõtteliselt on võimalik ka läbisõit, kuid see tuleks jätta ridadevaheliseks hädaabinõuks, sest läbiv liiklus takistab avaliku väliruumi vaba kasutamist. Kastani tänava poolt tulles esimene juurdesõit, mis viib tulevase hosteli ja tagapool asuvate ärihooneteni (Knopka), peab olema selgete juhistega, et külastajad ei tekitaks eksides edasi-tagasi liikumisega asjatut liikluskoormust. Parkimine on tükeldataud: välditakse suuri valdavaid parklaid, vaid lähtutakse pigem olemasolevast viisist jätta auto sinna, kus parasjagu vaja on. Selle reguleeritud edasiarendusena on märgitud 2-5 auto kohad, et üldmulje hoovist saaks jätkuda kireva ja killustununa. Vaksali tänava pikenduse realiseerumisega peaks Kastani tänava liikluskoormus teoreetiliselt langema, mistõttu võiks kaaluda tänaval paralleelset parkimist, et autod ei sõidaks enam üle kõnnitee parklasse. Hoovi teisest juurdepääsust liiguvad pigem omad –töötajad, püsikliendid, kes teavad, kuhu autoga sõita saab ning oskavad ringi liikuda segadust tekitamata. Parkimiskohad ei ole normidega täpses kooskõlas, vaid lähtuvad tunnetusest ja kohast: hosteli vajaduse katavad nad praegu ära ja ka olemasolevate äride-tootmiste. Kuid aktiveerudes-teisenedes ei saa ka parkimist oluliselt suurendada, sest see hävitaks inimliku keskkonna, mille tagajärjel kannataksid jällegi ärid. Seega tuleb tegeleda nii suures (ühistransport) kui väikses (mugavad juurdepääsud) plaanis kergliikleja eelistamisega. Aparaaditehas on hea näitena ees ja kuigi see edu tugineb ka suurel määral raudteearsele parklale (mis saab ajutiselt ilmselt ka Kastani 48 tagalaks), on jalakäijale-ratturile eesõiguse lubamine andnud üldsusele signaali, et piirkonnas on sel moel mugavam liikuda ning kergliiklejate arv on kasvanud. Kastani 105/107 krundile tekkiva hoonestuse (mille mahus ka tehast teenindav parkla), Aparaaditehase ja Samelini ning ka Hektori külaliste parkimine jagunebki nende parklate vahel. Kuna tegevusi on seinast seinä, toimib ka parkimises täituvus vastavalt tegevuse iseloomule ning peaks end lõppkokkuvõttes ise reguleerima. Kuid lõpliku tõrgeteta töötamise eeldus on muidugi kõikide tegurite koosmõju – mõistlik autokasutus+kergliikleja eelistamine+ühistransport+mugavad tänavad+...jne.

Sarnaselt Aparaaditehase hoovile jaguneb ka siinne väliruum erinevas privaatsusastmes aladeks - avalikuks ja poolavalikuks. See tähendab, et hoonete vahetus perimeetris on ruum välikohvikutele-väljapanekutele jms, ülejäänud ruum avalikult kasutatav (sõltuvalt tulevastest funktsioonidest). Majadevahelised sopistused ja teised istumis-ja olemiskohad –servad, ääred, trepid –töötavad juba praegu, nende kasutus tuleb legitimeerida ja soodustada. Olemasolevad suured puud jäetakse alles, juurde istutatakse põõsaid/madalaid puid ning ülejäänud haljastus lahendada konteinerite ja väikesemahuliste istutusaladena. Päikesepoolseid kohti saab kasutada kasvuhoone-vaheruumide tarbeks. Katusehaljastus on olemuselt kolmas aste ehk privaatne, kontrollitud keskkond, kuhu pääsevad hoone kasutajad, sestap vaadeldakse seda lisanduva, mitte põhihaljastusena. Hoovi

---

<sup>1</sup> Silmas peetakse tulevikku, kus territooriumil tegutsevad ettevõtted, mis on veidi avatuma iseloomuga kui hetkel

tasapinnas olev haljastus ja väikevormid on avalikud ja mõjutavad seega suuremat hulka publikut, mistõttu pööratakse edasistes projektietappides tähelepanu ennekõike sellele.

Praeguses seisus ei ole veel võimalik täpselt näidata, kuhu ja kui suured tulevad terrassid, istumiskohad, jalgrattahoidjad, korvpalliplats, mängualad, haljastus jne. Kolm põhilist koondpunkti joonistuvad siiski välja – hosteli esine päikesele avatud väljak, n-ö Korstnaplats ja peamaja esine, mis Kastani tänavalt tagasi astub. Kõigil neil on potentsiaali saada kogunemiskohtadeks ja igaüks on oma iseloomu ja tunnetusega koht; tüpoloogialt eristub kõige rohkem Kastani tänava plats, kuna valdavas perimetraalses hoonestusviisis on taoline sisselõige teistmoodi ruumielamus ja koos aktiivses kasutuses kõnniteega moodustaks hea koha välikohvikul(te)le. Korstnaplatsi poolitab hetkel vana metallaed, mille eemaldades jääb järele vastavalt aiale kasvanud sirge kaskederivi – kokku moodustub põneva struktuuriga avalik plats. Perspektiivis tekkiva ühenduse abil Aparaaditehase hooviga luuakse sidus terviklik õueruumide süsteemi, mis on paindlik ja sündmustele vastuvõtlik ning töötab komplektina piirkonna renessansi heaks.

#### Peamaja esine ja Korstnaplats



#### Sopid ja detailid



## Kihiline arhitektuur



## Puud



## Miljö





