

MUNITSIPAALSTRATEEGIA RUUMI REGENEREERIMISES

*MUNITSIPAALMAA JA MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMISE
TÄHTSUSTAMINE RUUMIPLANEERIMISES
LASNAMÄE NÄITEL*

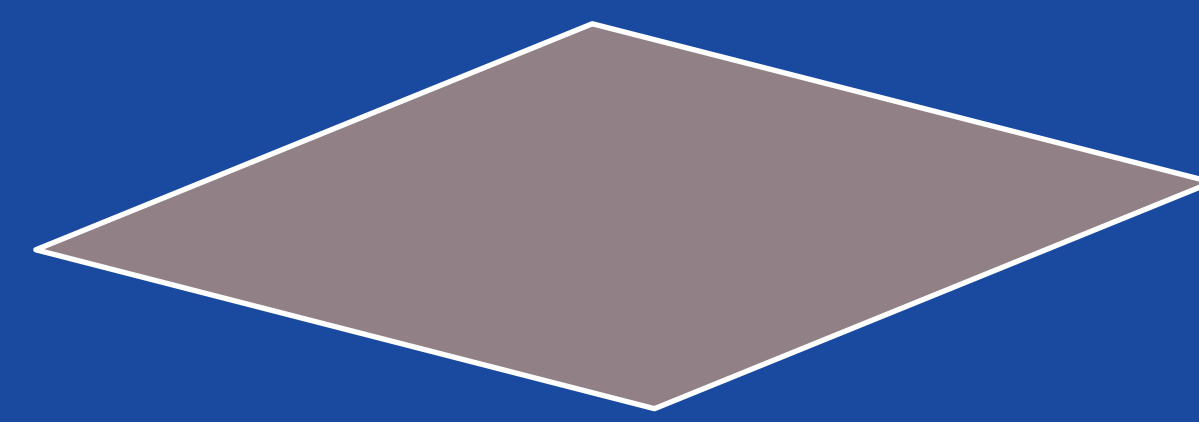
HELIN KULDKEPP

JUHENDAJAD:
Andres Ojari
Douglas Gordon
Andres Alver
Eik Hermann

Eesti Kunstiakadeemia
Arhitektuur ja linnaplaneerimine
2024

MUNITSIPAALMAA

kohalik omavalitsus



*taristu tagamine
avalikud hooned*

KOV müüb maa arendajale



ehitatud ruumi loob erasektor

ERAMAA

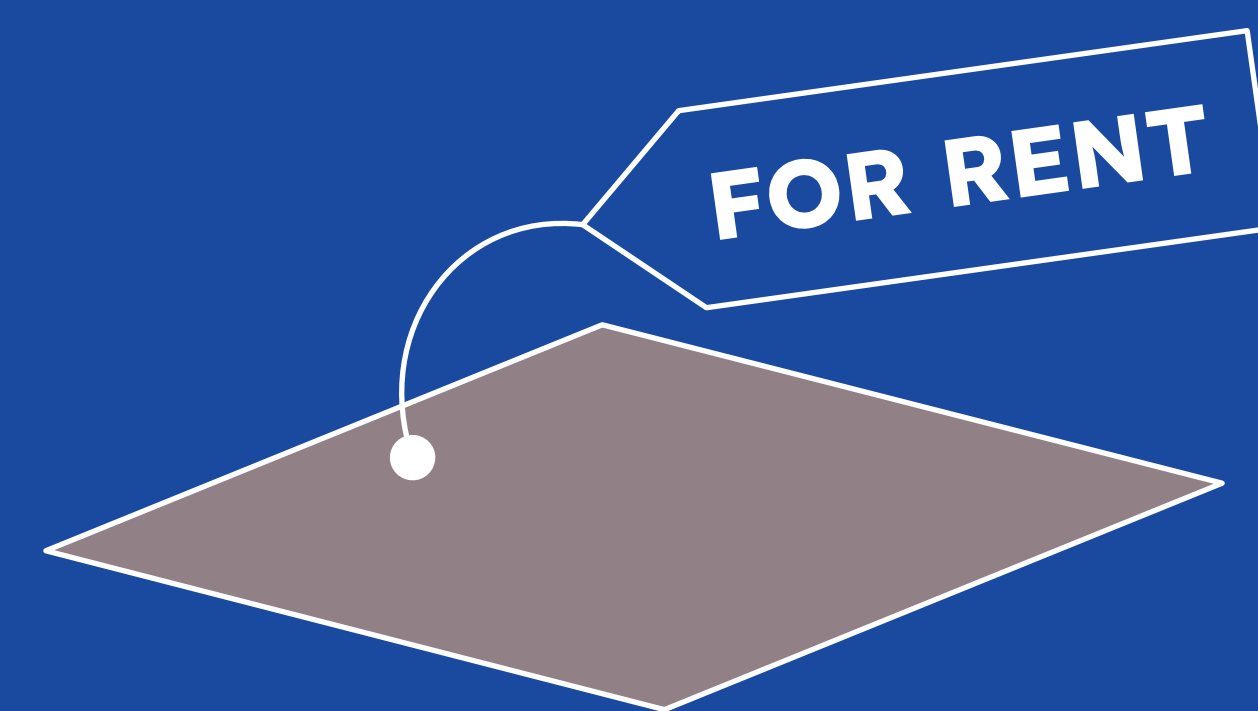
arendaja (erasektor)



*elamispinnad
töökohad*

MUNITSIPAALMAA

kohalik omavalitsus



*taristu tagamine
avalikud hooned
+
**hoonestatav
siduv
sotsiaalselt sidus***

*KOV **üürib** maa arendajale*



ÜÜRITUD MUNITSIPAALMAA

arendaja (erasektor)

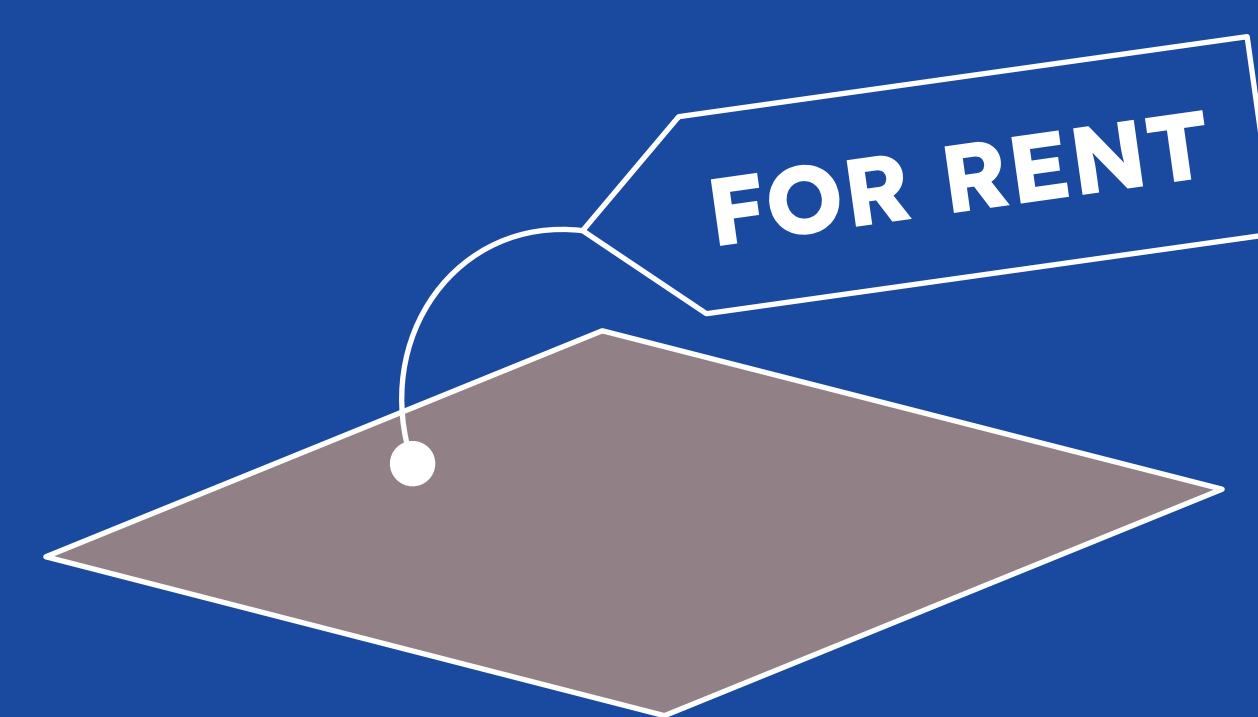


*elamispinnad
töökohad*

*KOV-i ja erasektori koostöö ehk
AVERUS*

MUNITSIPAALMAA

kohalik omavalitsus



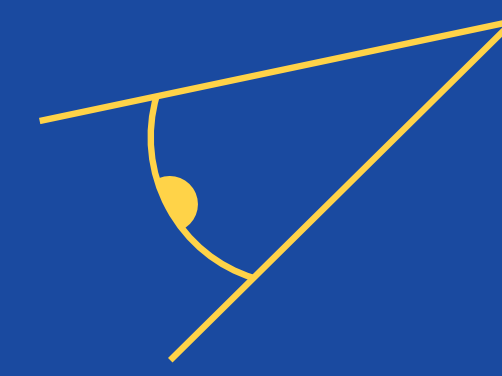
*taristu tagamine
avalikud hooned*

+

**hoonestatav
siduv
sotsiaalselt sidus**

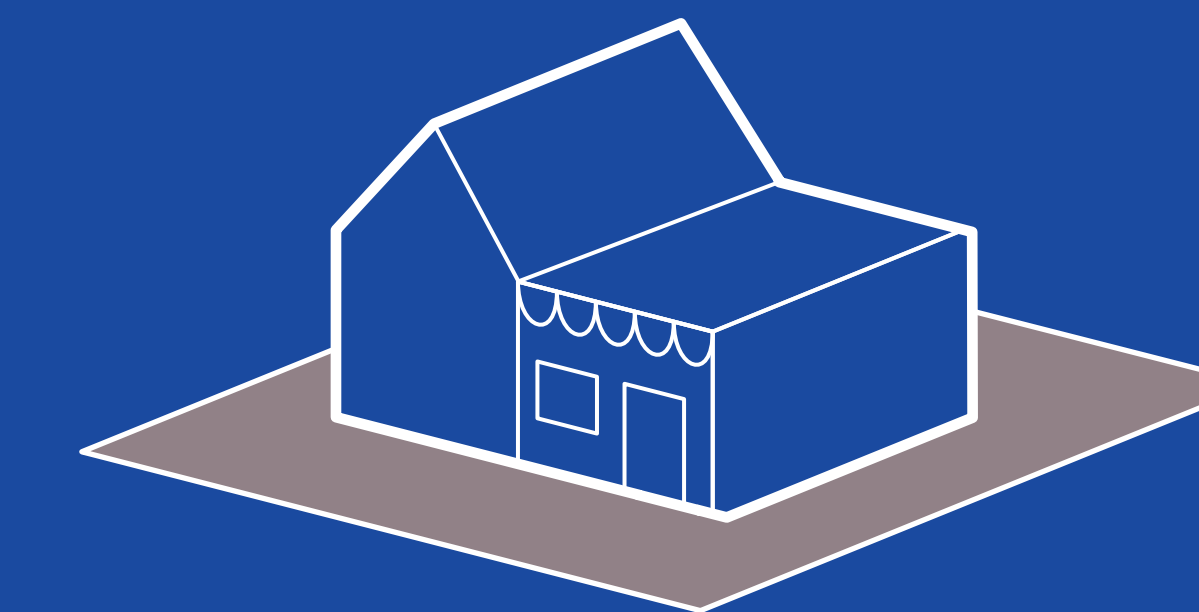
arhitekti tööriistad

KOV-i perspektiiv



ÜÜRITUD MUNITSIPAALMAA

arendaja (erasektor)



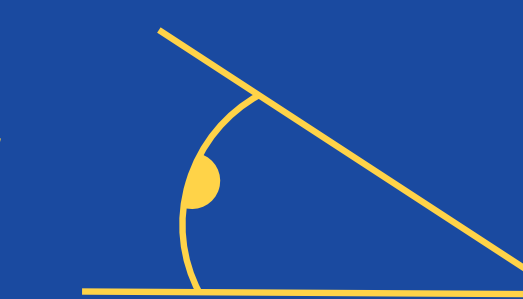
*elamispinnad
töökohad*

*KOV **üürib** maa arendajale*

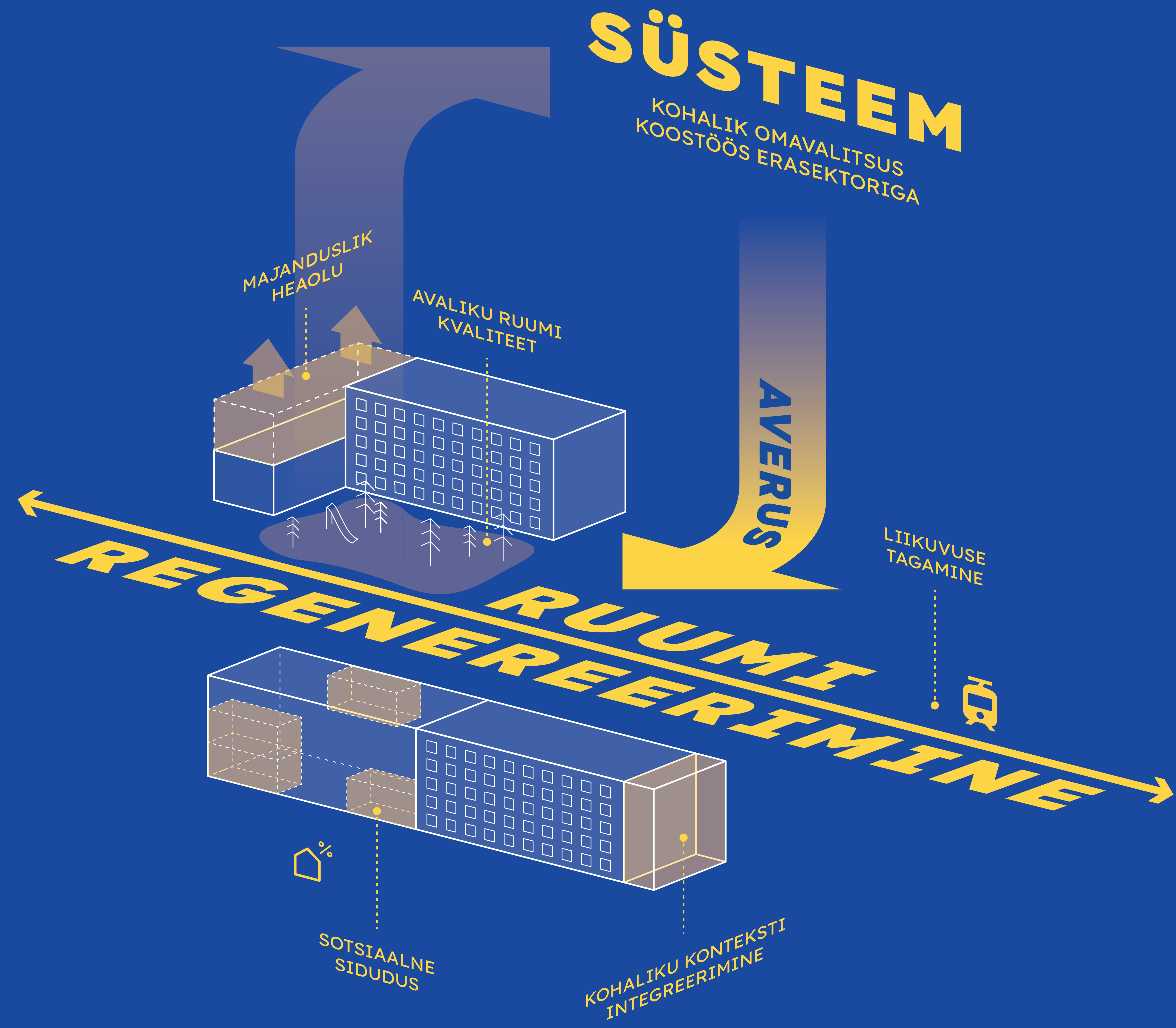


*KOV-i ja erasektori koostöö ehk
AVERUS*

koostöö võimalused



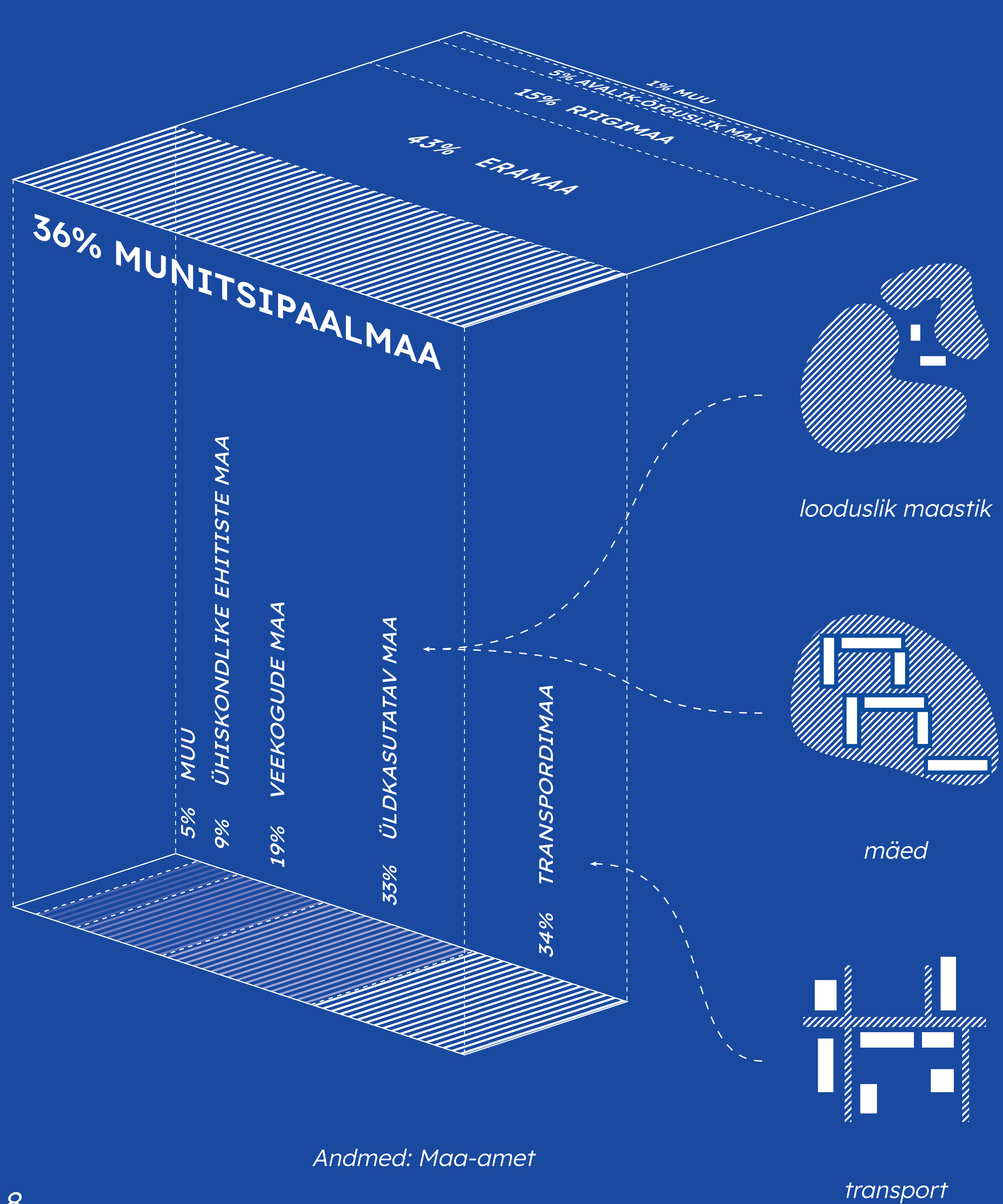
RUUMI REGENEREERIMINE KUI HOLISTILINE RUUMIPLANEERIMINE



MUNITSIPAALMAA UTILISEERIMINE



MUNITSIPAALMAA UTILISEERIMINE TALLINNA LINNA NÄITEL



● munitsipaalmaa



Tallinna munitsipaalmaa osakaal
Andmed: Maa-Amet



MUNITSIPAALMAA KASUTUSE PÕHITÕED

● munitsipaalm

I

Linnamaad ei müüda, vaid üüritakse pikaajaliselt arendajatele.

II

Linnamaa on eelkõige taskukohase elamise ja avalike funktsioonide tagamiseks.



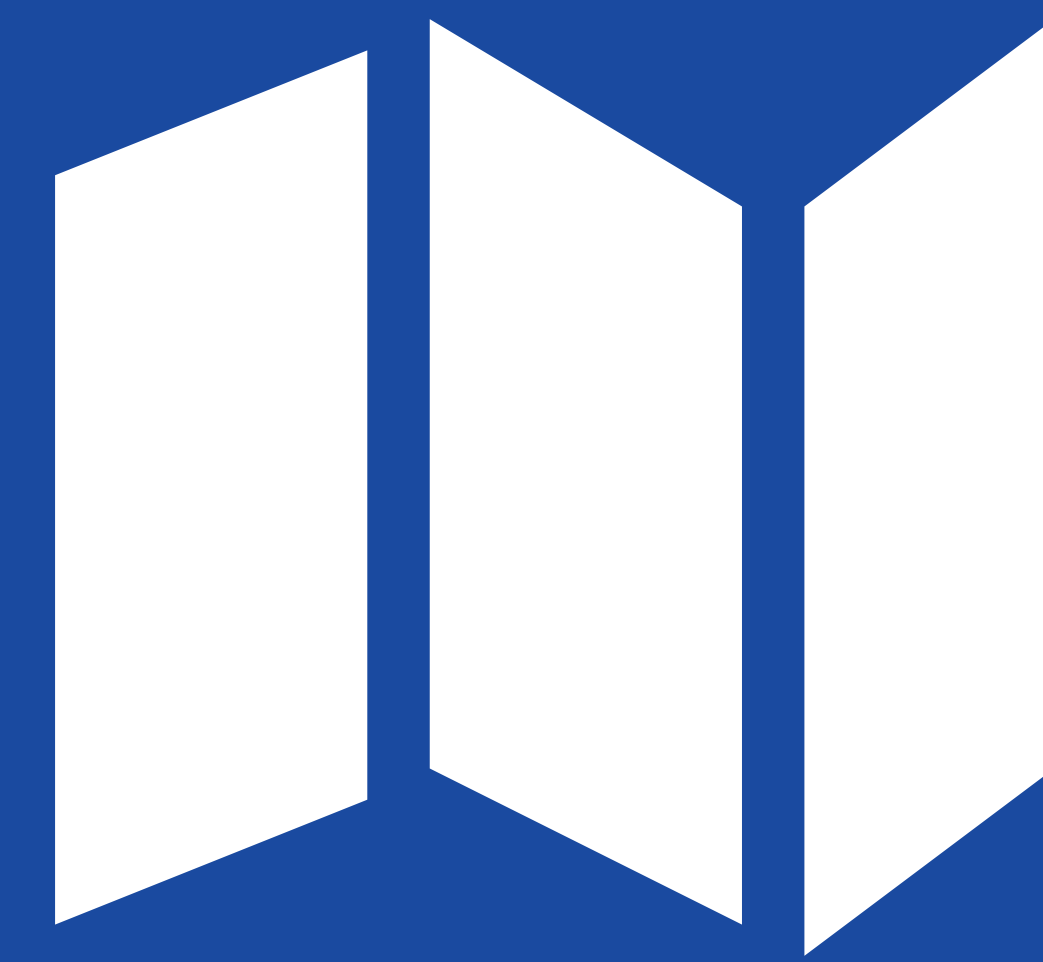
Tallinna munitsipaalm osakaal
Andmed: Maa-Amet



**sarnaselt avaliku maa rohketele linnadele nagu Helsingi, Amsterdam, Hong Kong.*

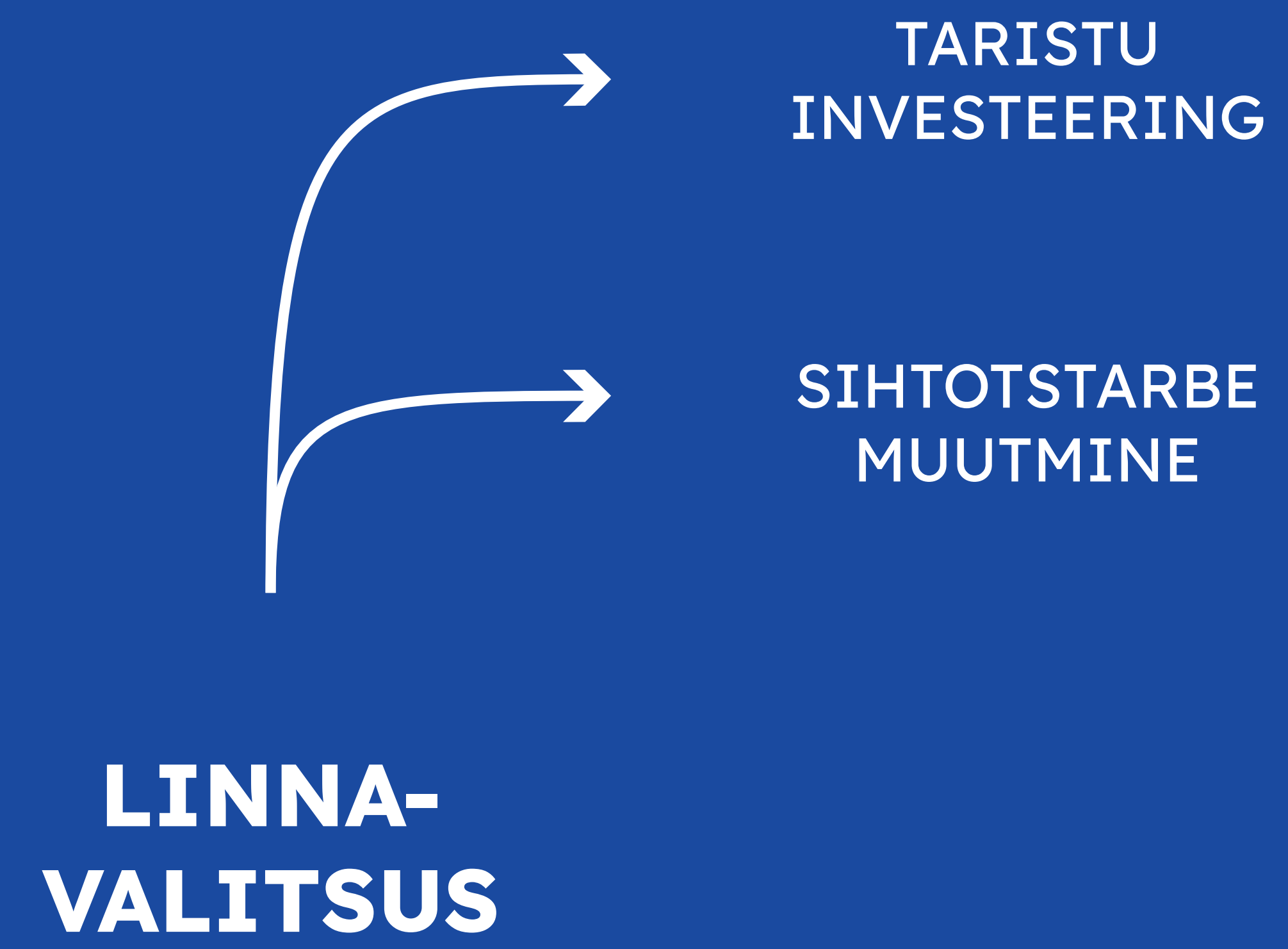
MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

land value capture (LVC)



**LINNA-
VALITSUS**

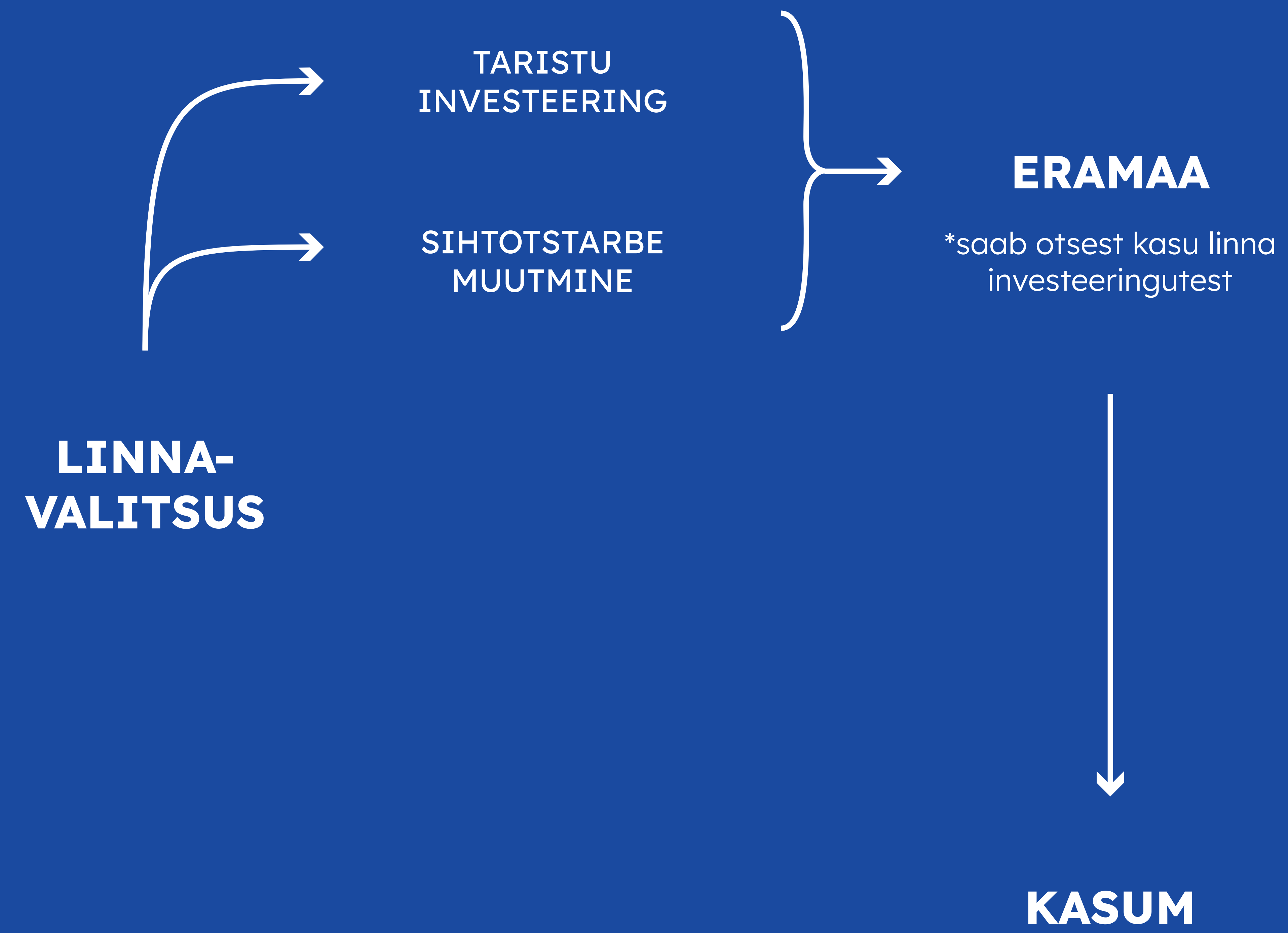
MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)



MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

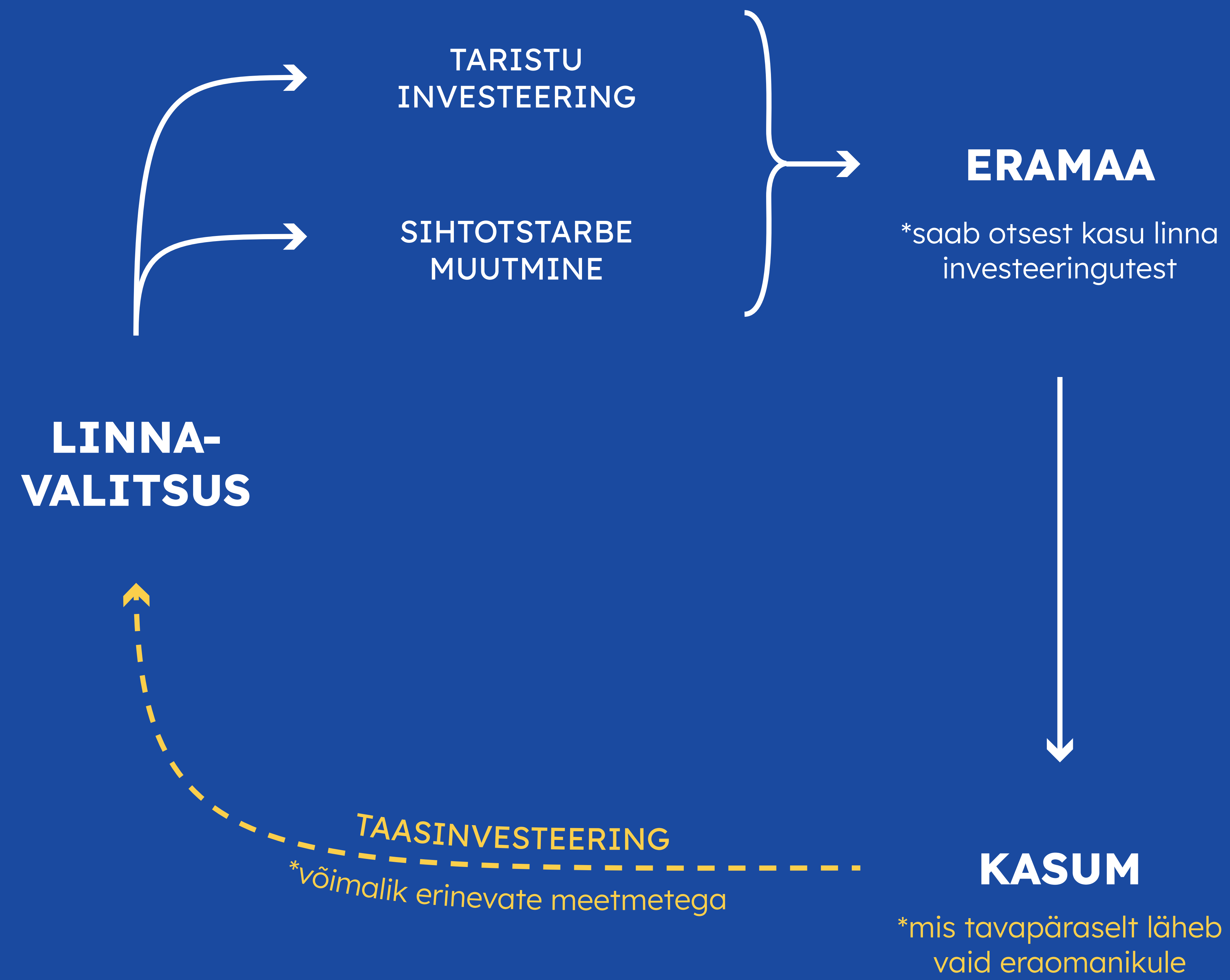


MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)



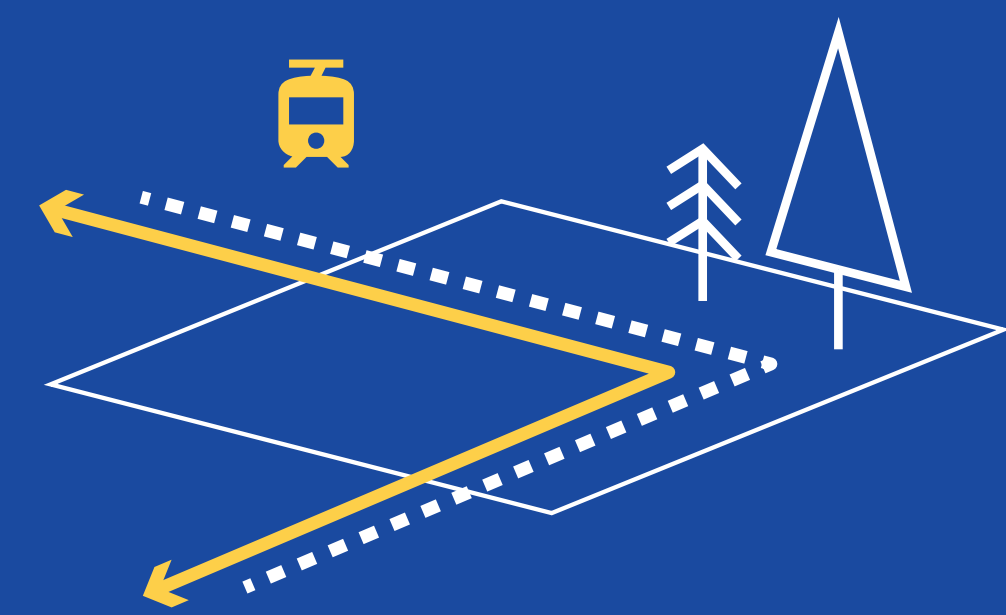
MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)
land value capture (LVC)

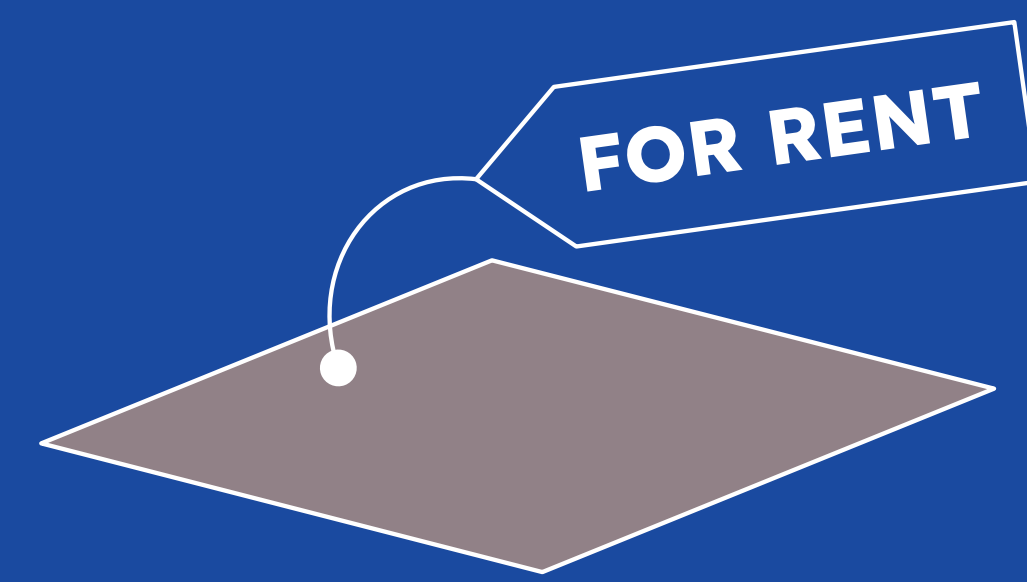


MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

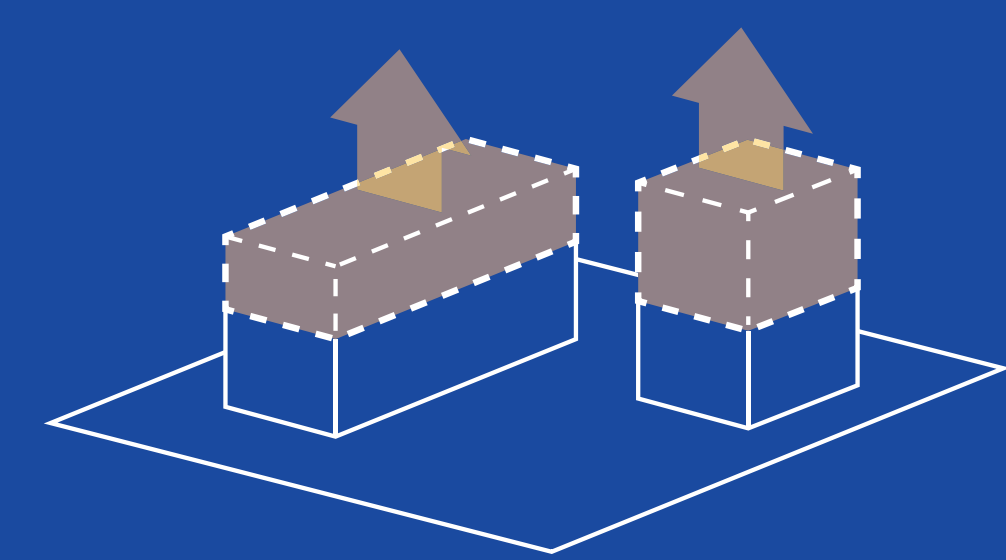
LINNA ALGSED EHITUSKLOTSID



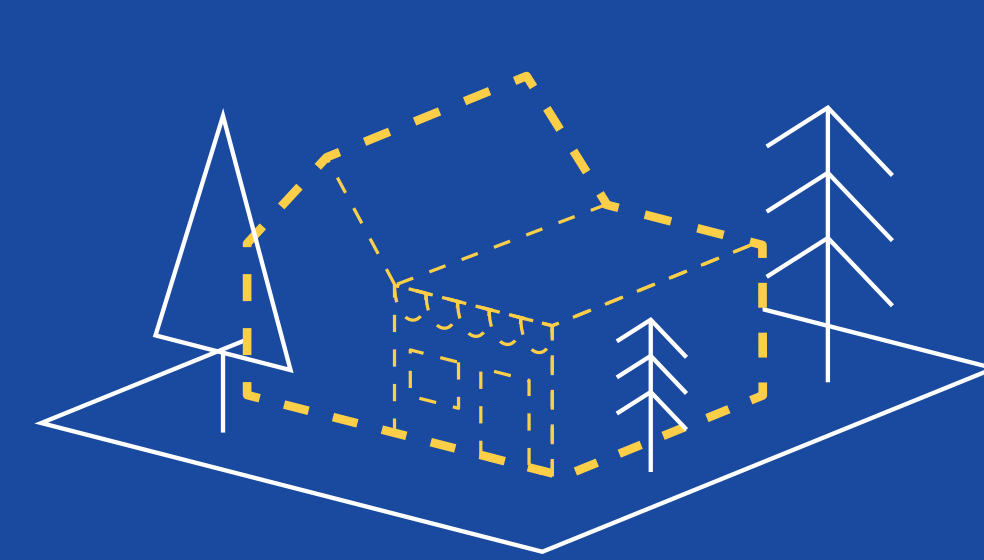
(ühis)taristu ehitus



avaliku maa pikaajaline üürimine

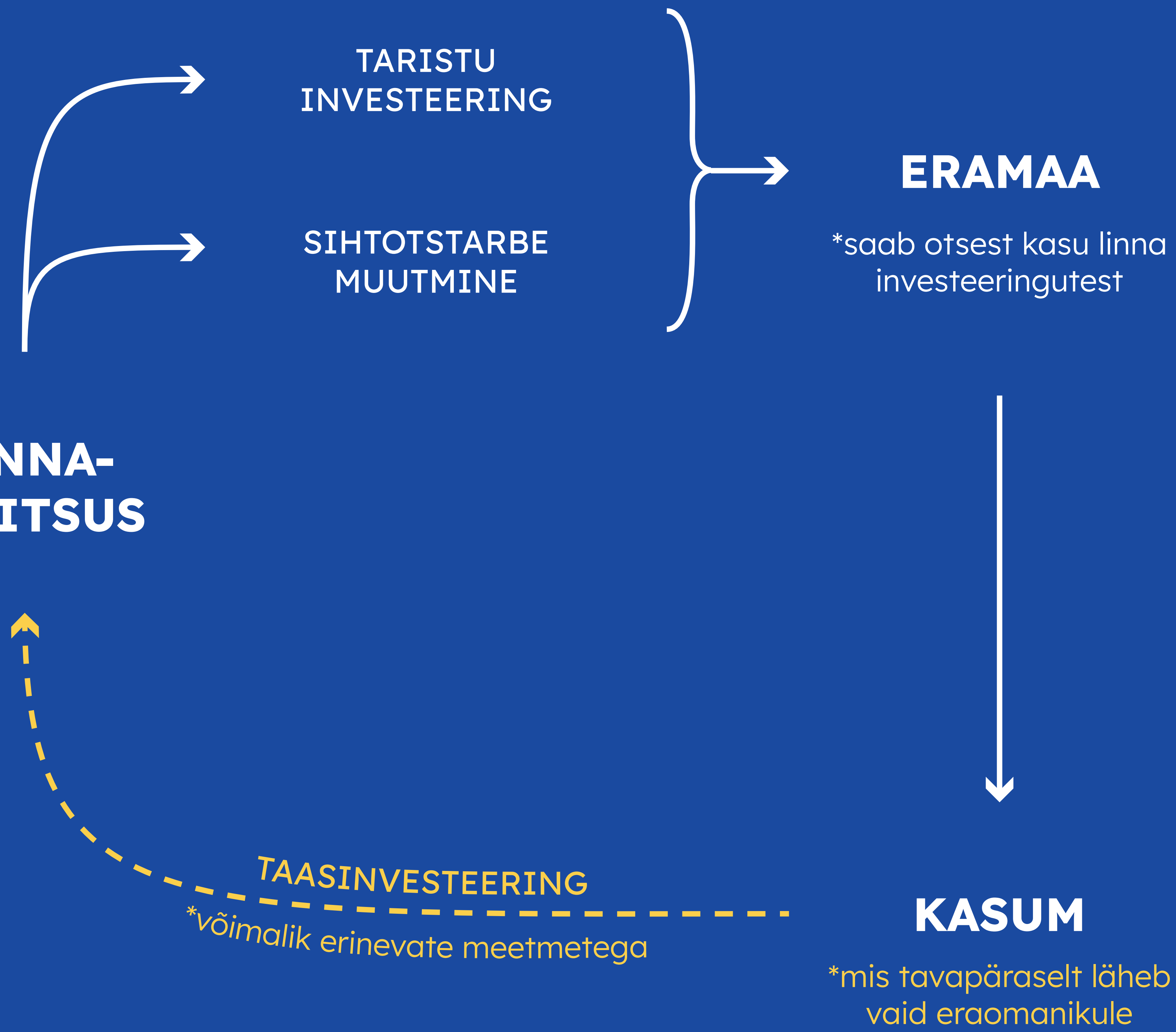


hoonestustiheduse suurendamine



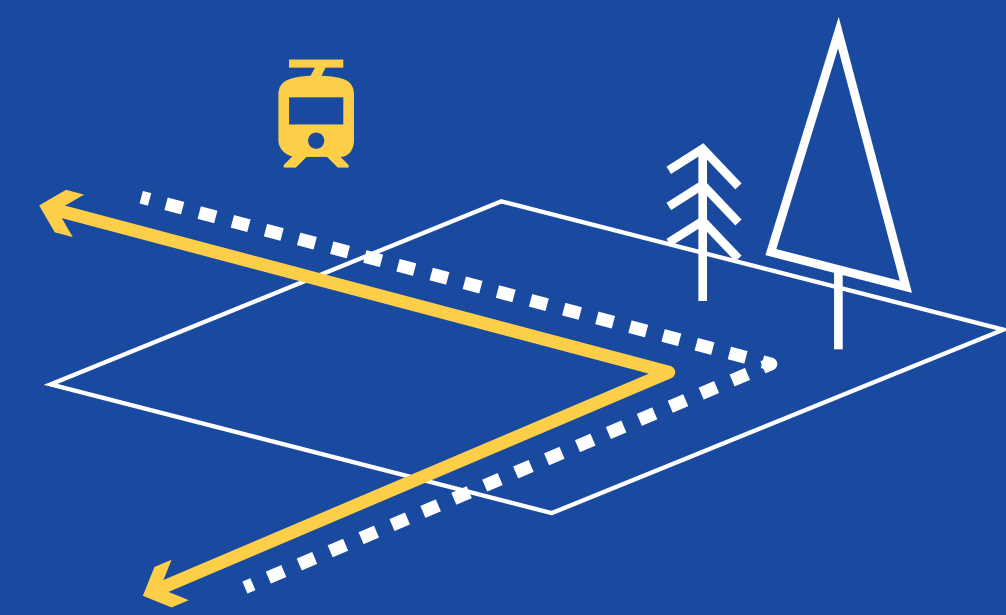
sihtotstarbe muutmine

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK) land value capture (LVC)

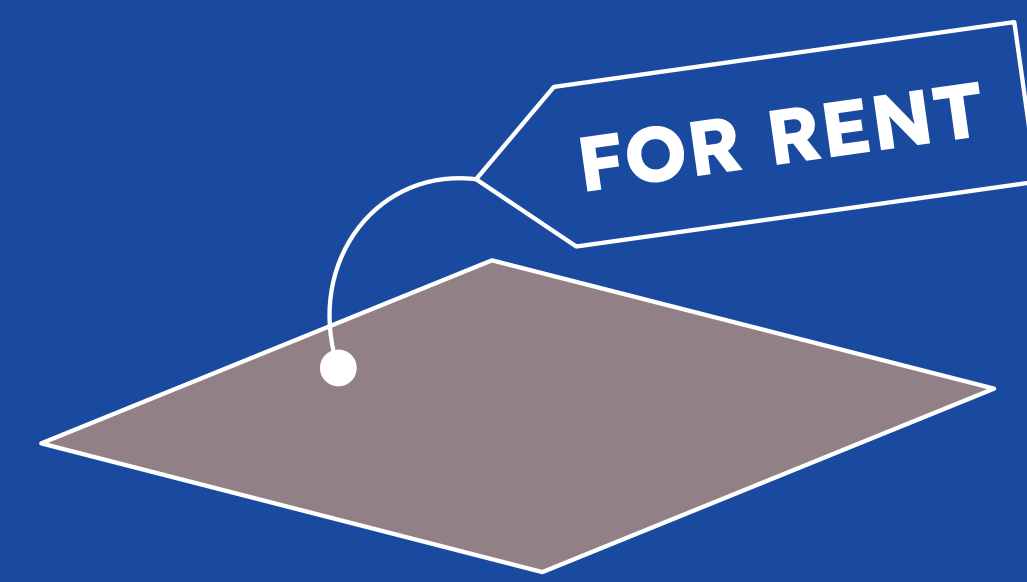


MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

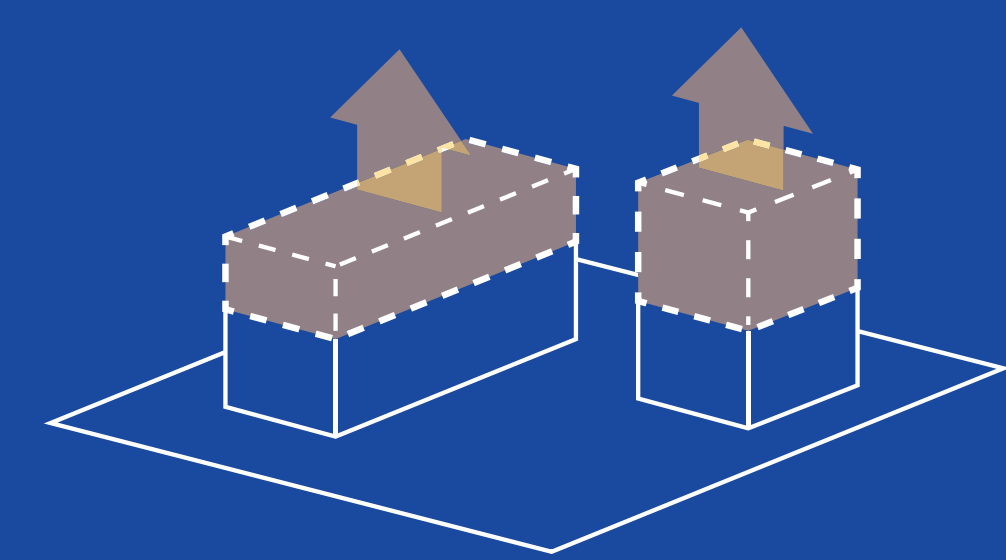
LINNA ALGSED EHITUSKLOTSID



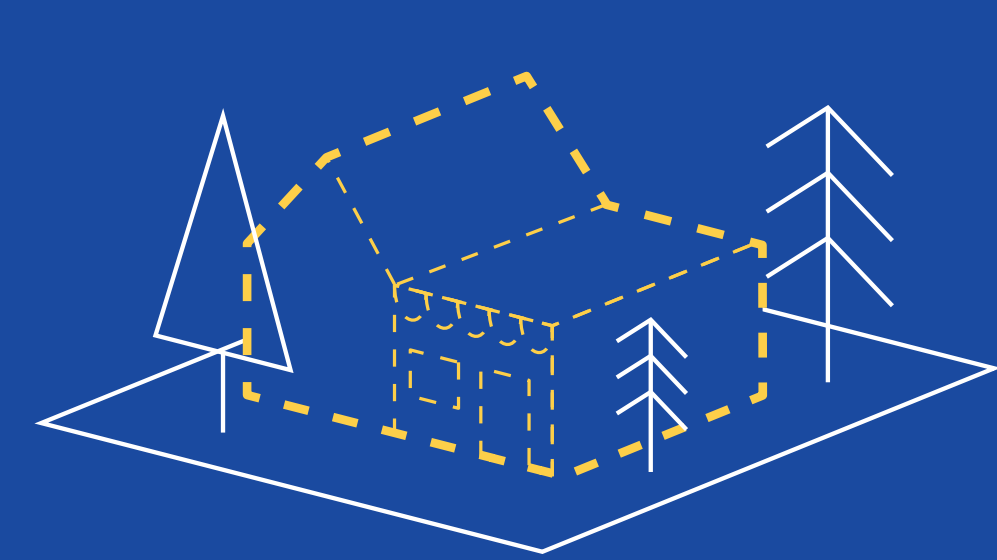
(ühis)taristu ehitus



avaliku maa pikaajaline üürimine

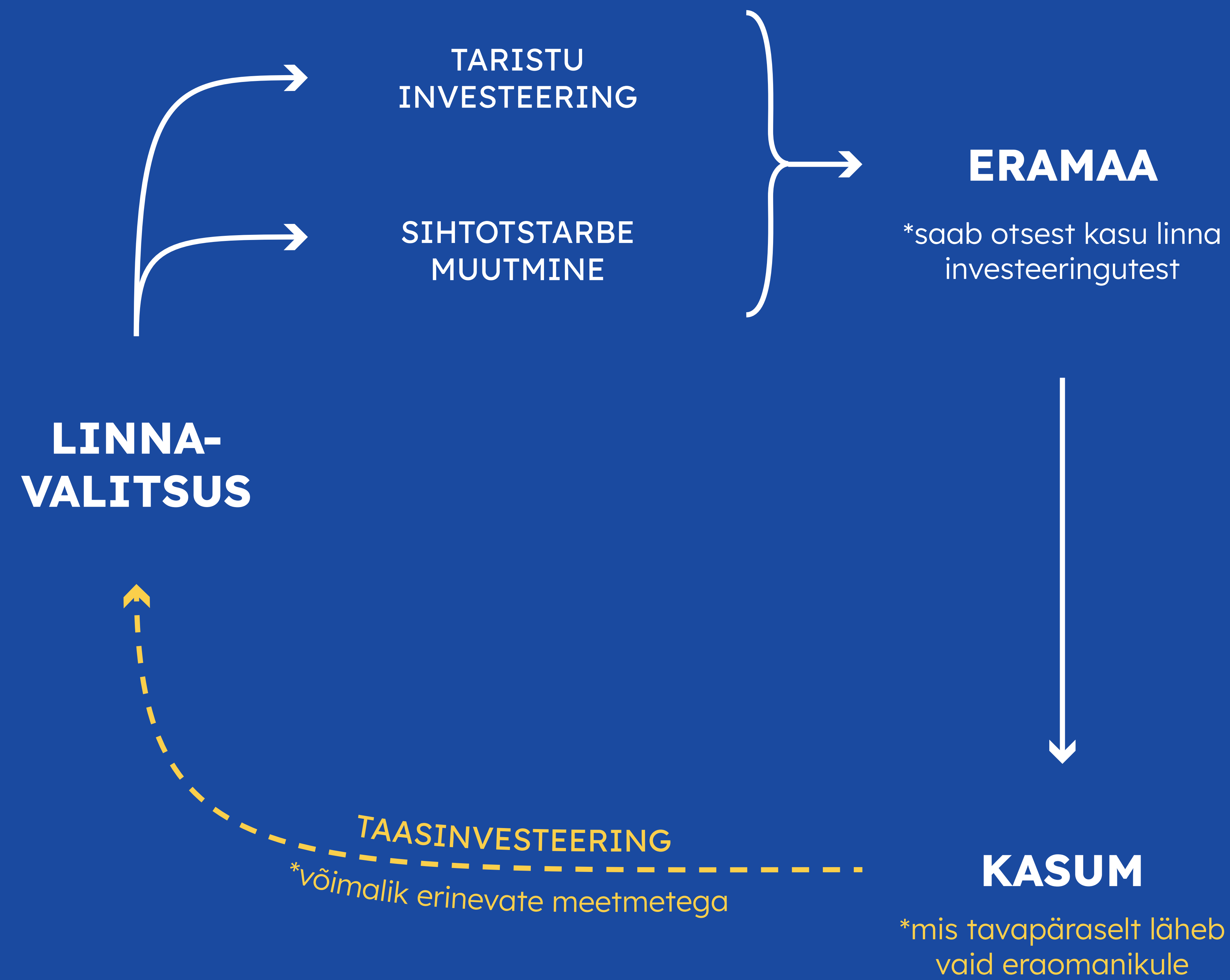


hoonestustiheduse suurendamine



sihtotstarbe muutmine

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK) land value capture (LVC)



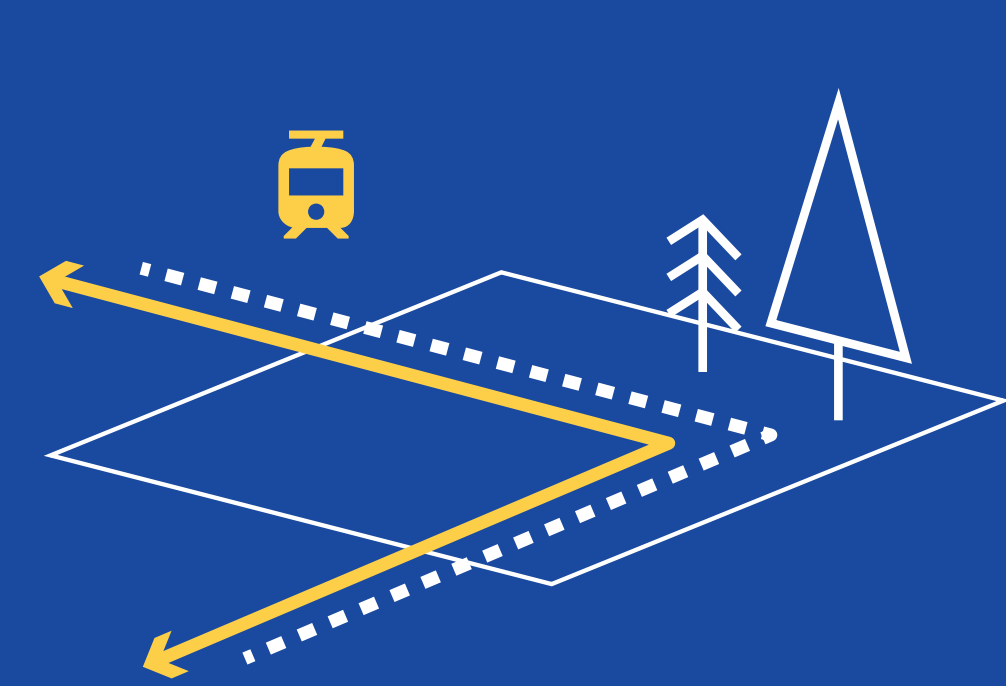
MLK TEOORIA OLEMUS



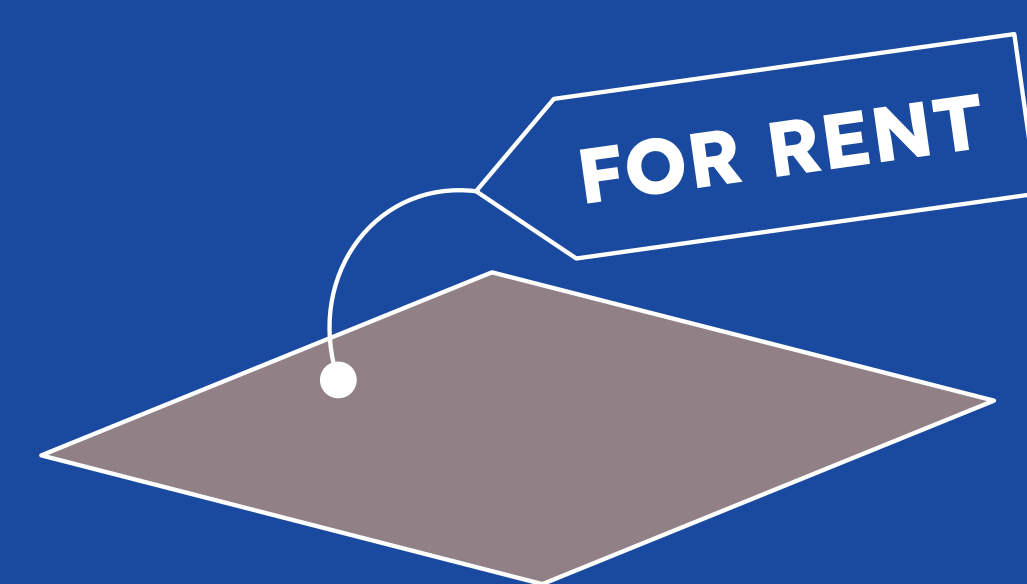
Allikas: H. Suzuki, et al., Financing Transit-Oriented...

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

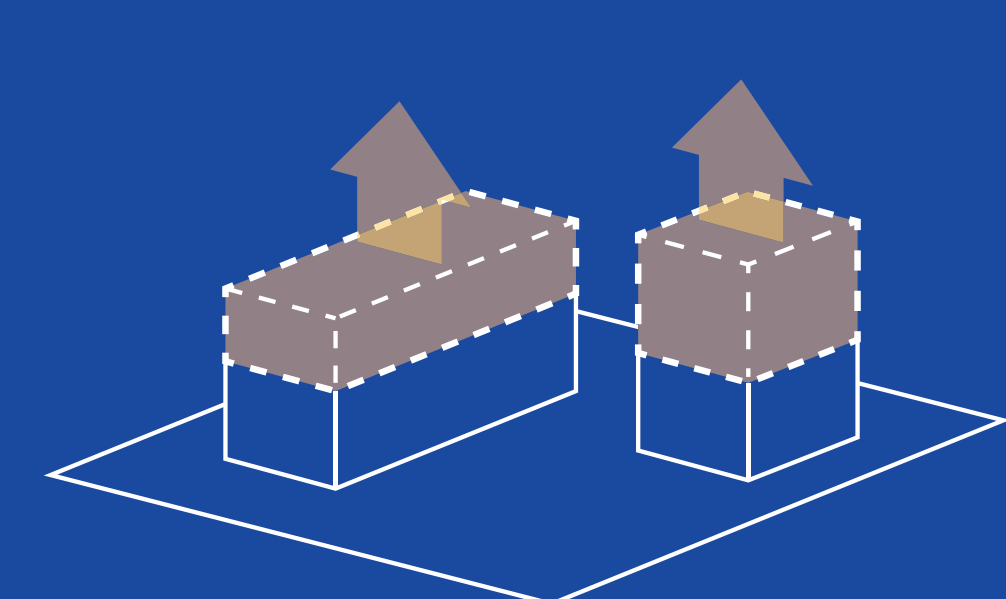
LINNA ALGSED EHITUSKLOTSID



(ühis)taristu ehitus



avaliku maa pikaajaline üürimine

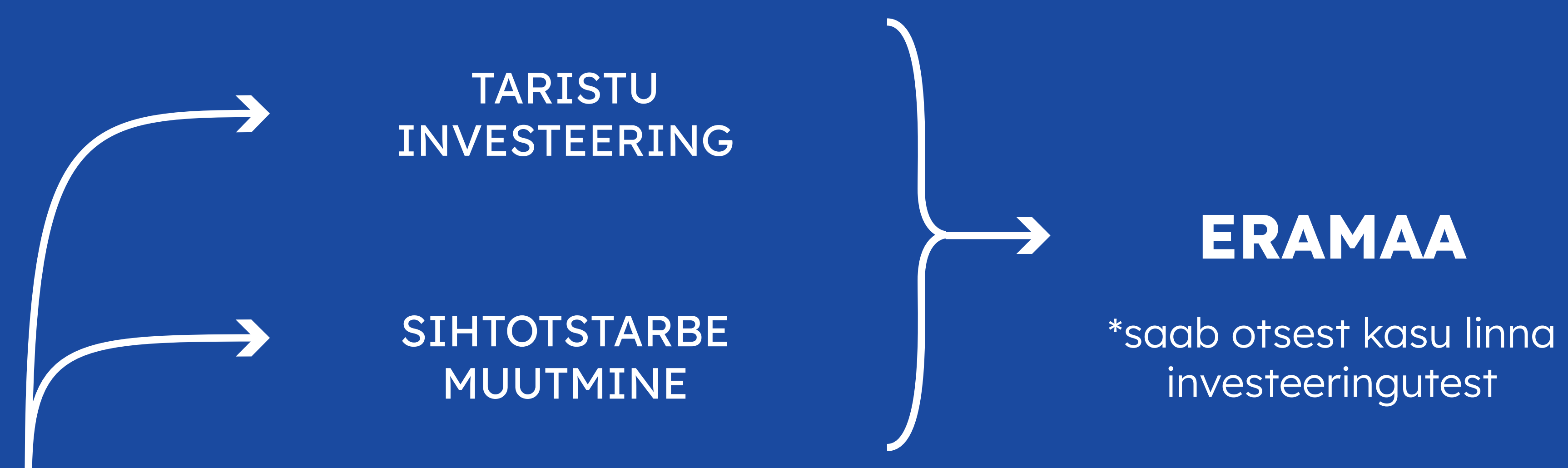


hoonestustiheduse suurendamine



sihtotstarbe muutmine

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK) land value capture (LVC)



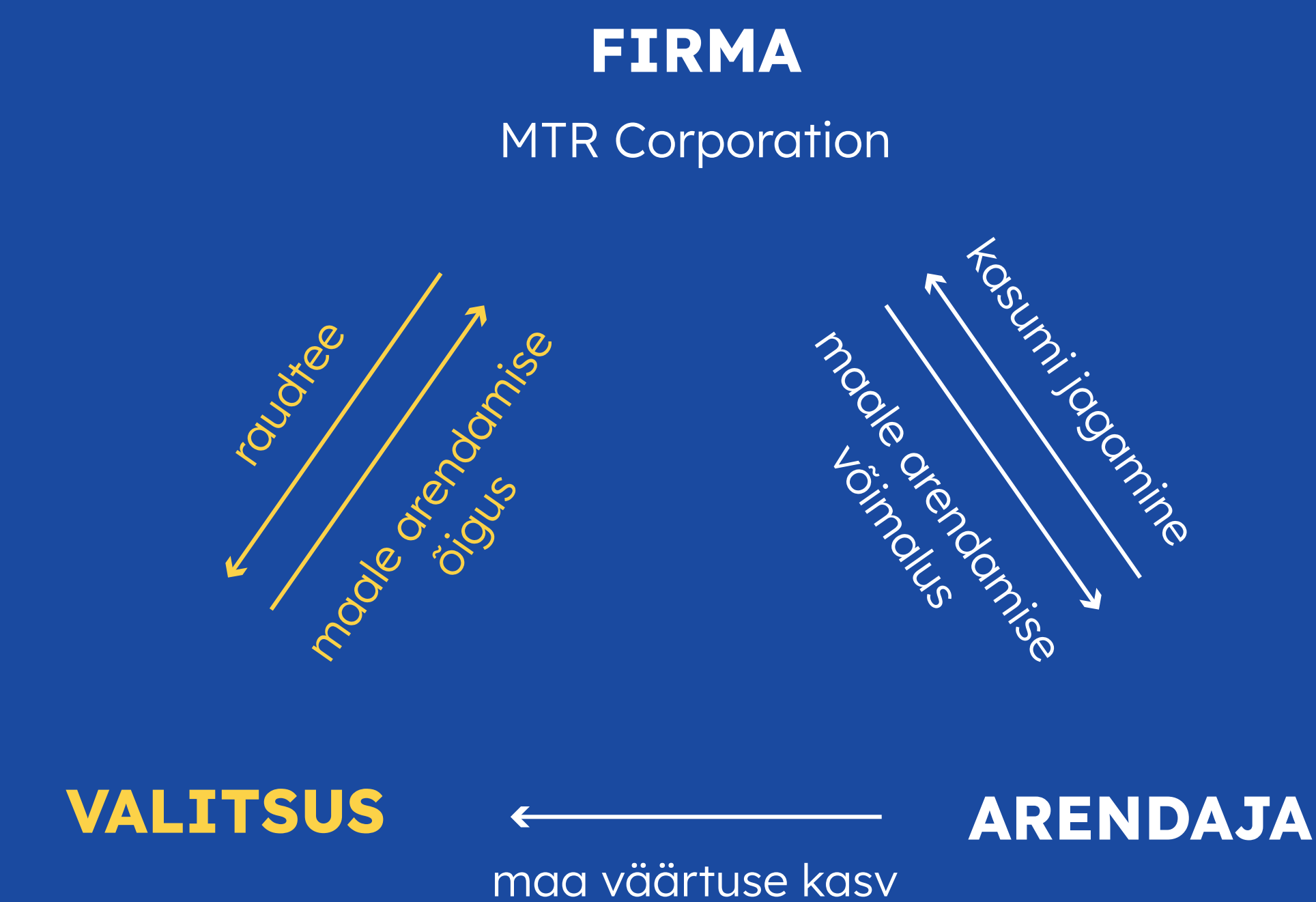
LINNA-VALITSUS



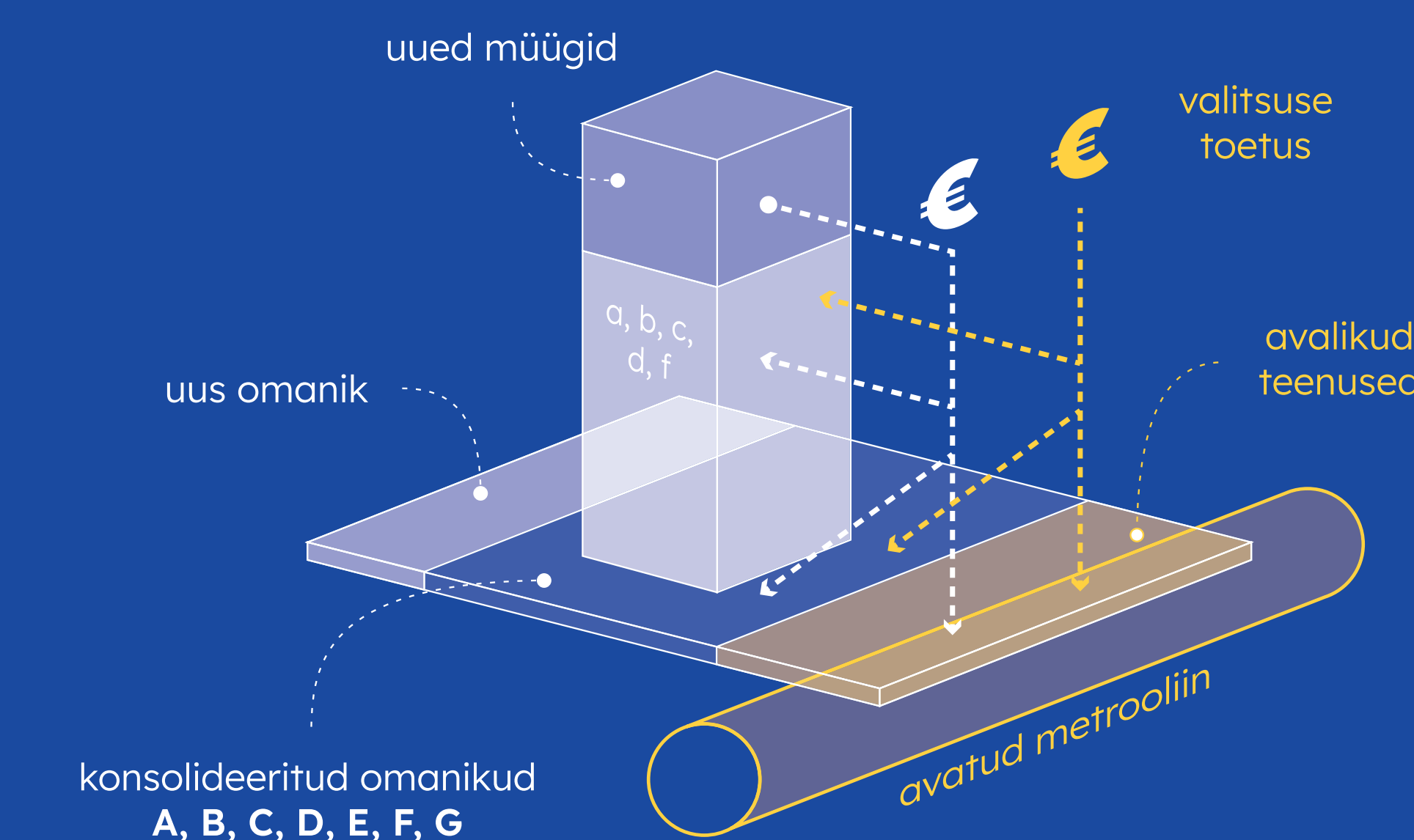
KASUM

*mis tavapäraselt läheb vaid eraomanikule

MLK NÄITED



HONG KONG
Rail + Property

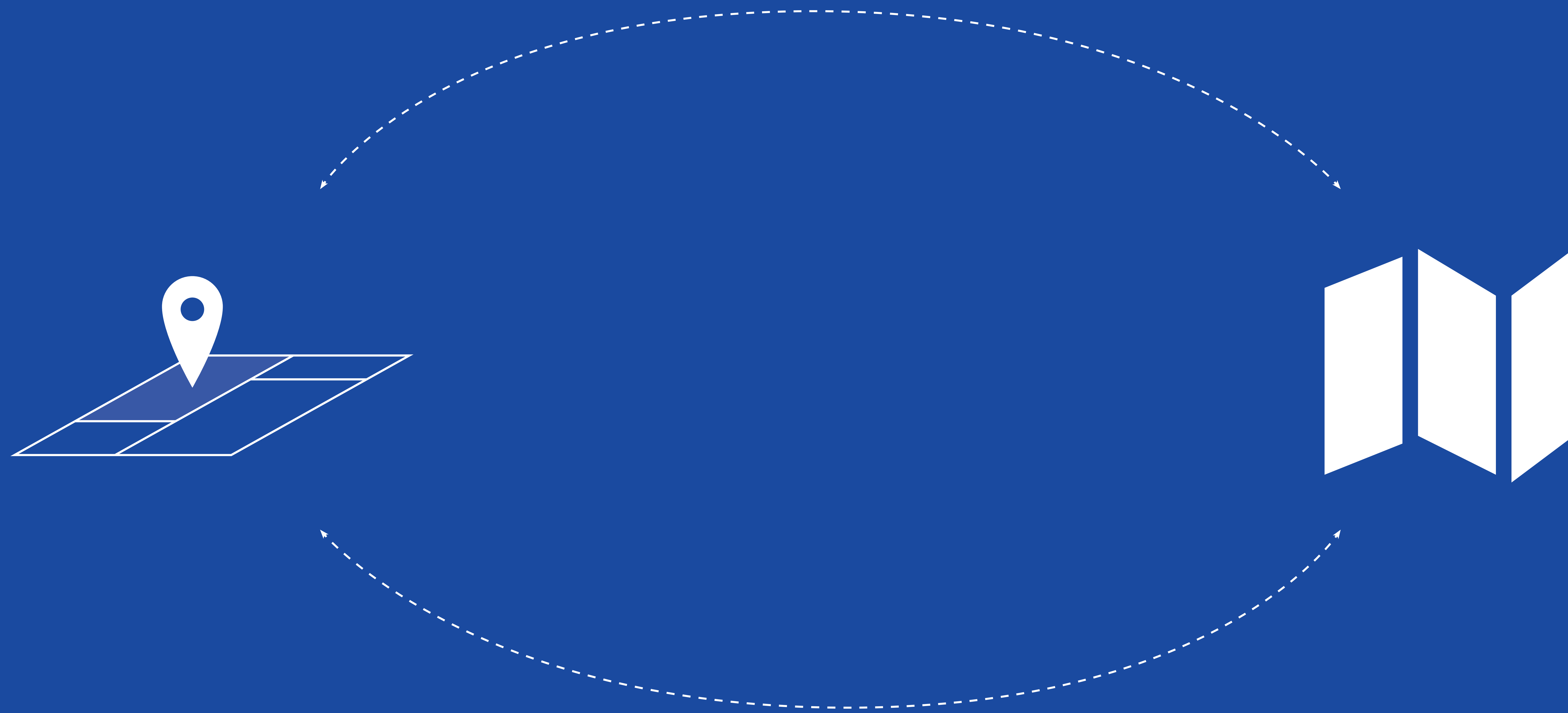


TOKYO
ümberkruntimine

Allikas: H. Suzuki, et al., Financing Transit-Oriented...

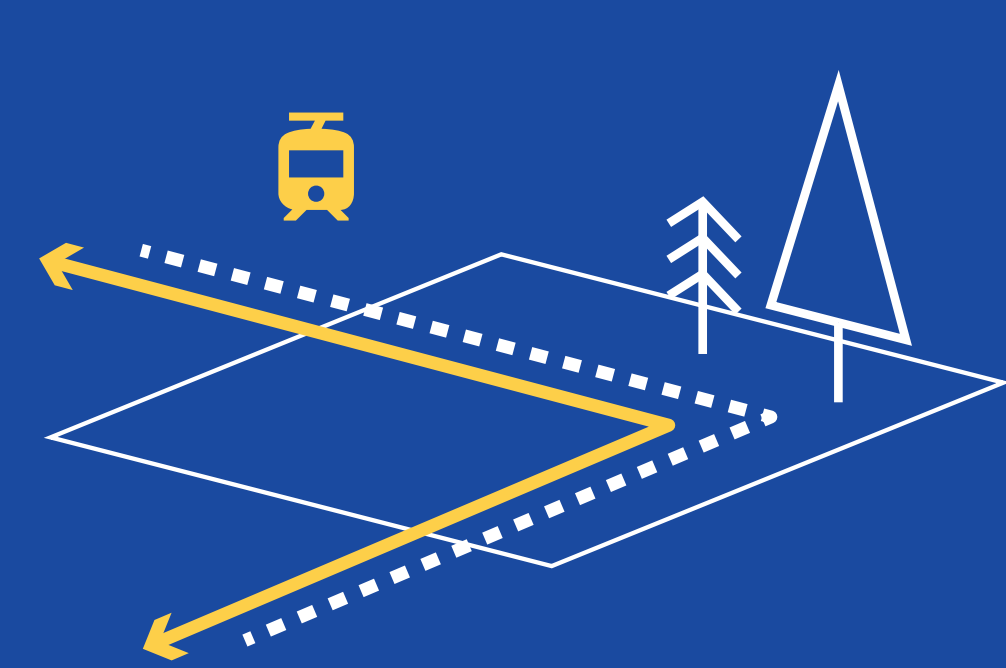
MUNITSIPAALMAA UTILISEERIMINE

MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMINE (MLK)

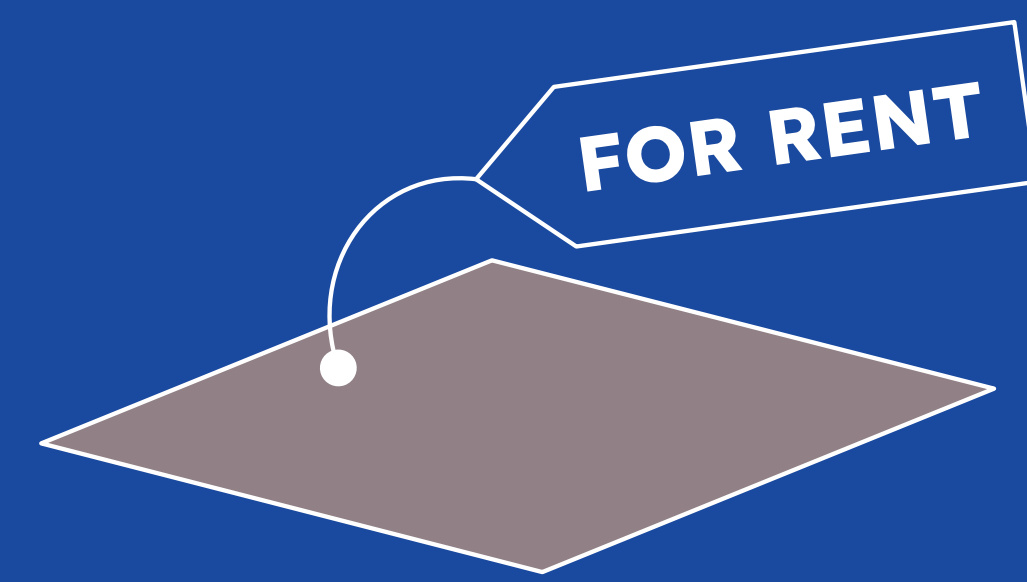


MUNITSIPAALSTRATEEGIA RUUMI REGENEREERIMISES

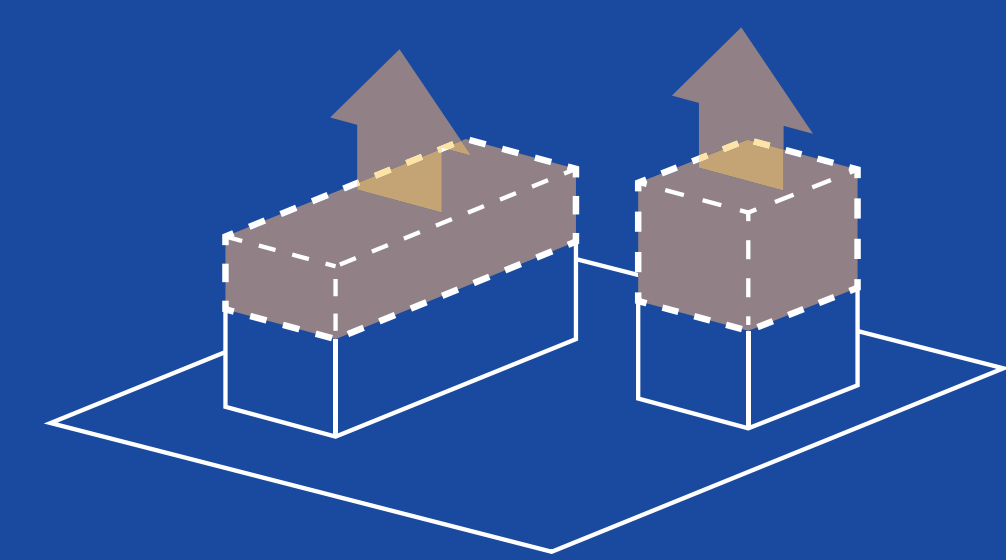
LINNA ALGSED EHITUSKLOTSID



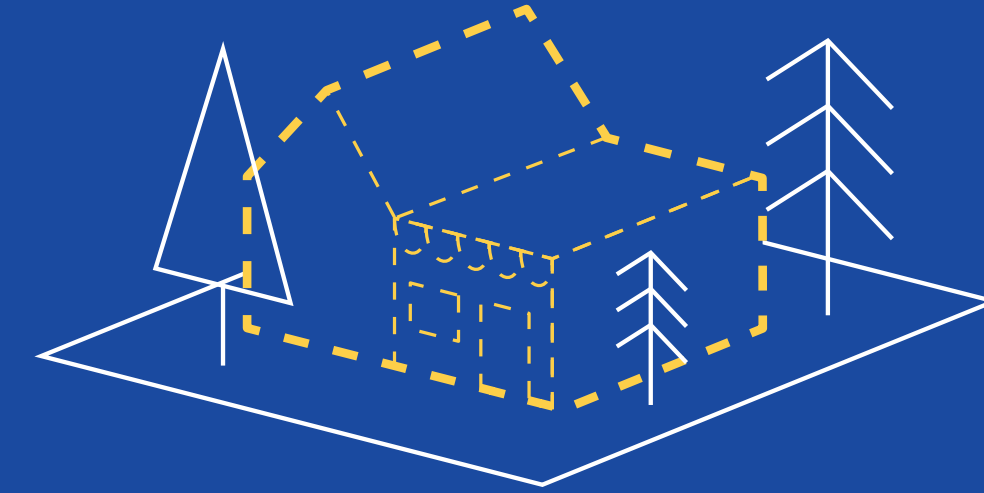
(ühis)taristu ehitus



avaliku maa pikaajaline üürimine



hoonestustiheduse suurendamine



sihtotstarbe muutmine

ÜHE OTSTARBEGA KINNISTU

HOONESTUSTIHEDUS: 0,9 - 1,2

PRAEGUNE
MAAVÄÄRTUS: 10-90 €/m²

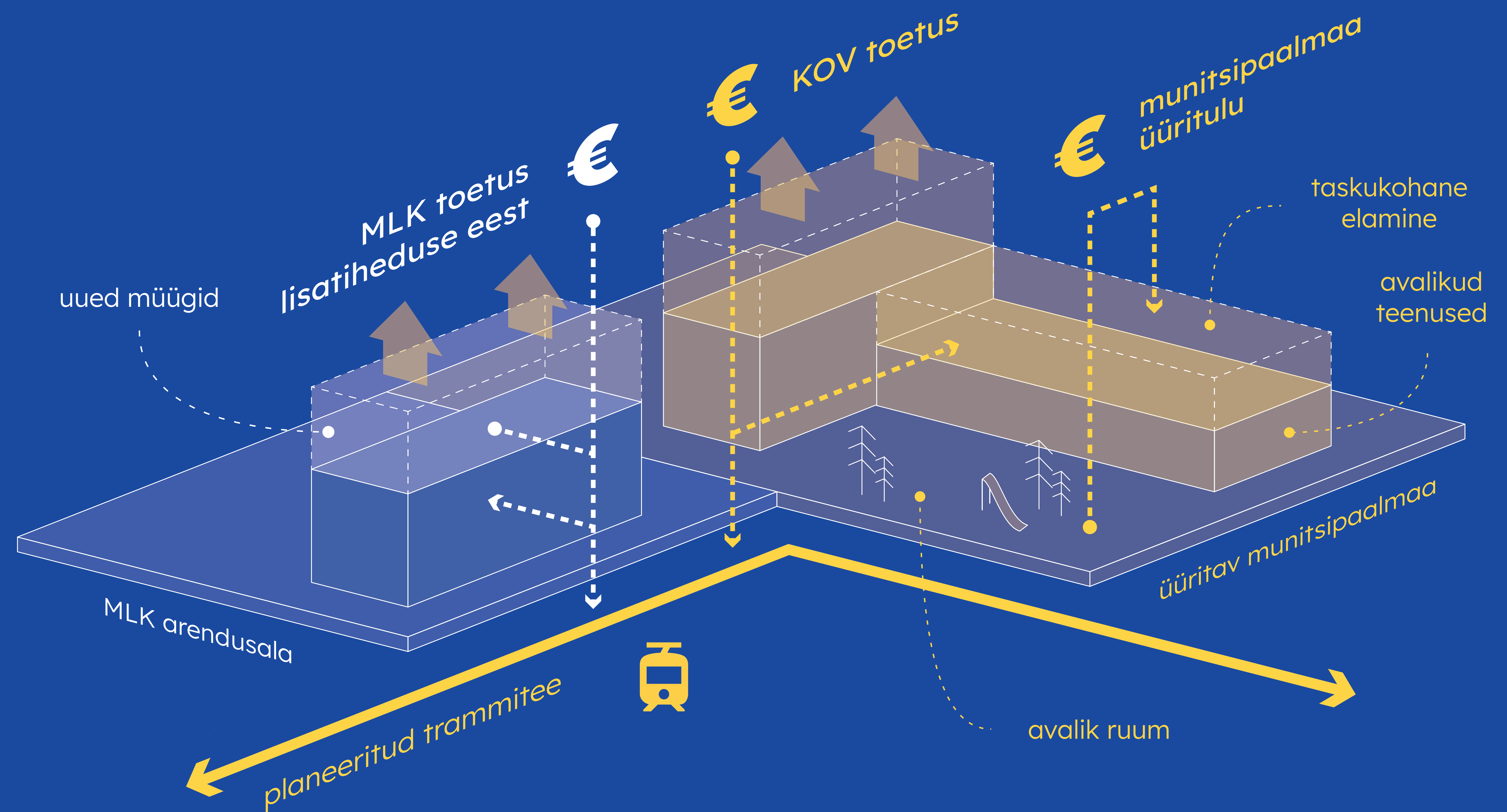


KOV-i KURAATORLUS

SEGAKASUTUSEGA KINNISTU

HOONESTUSTIHEDUS: 2,0

PLANEERITAV
MAAVÄÄRTUS: 250 €/m²

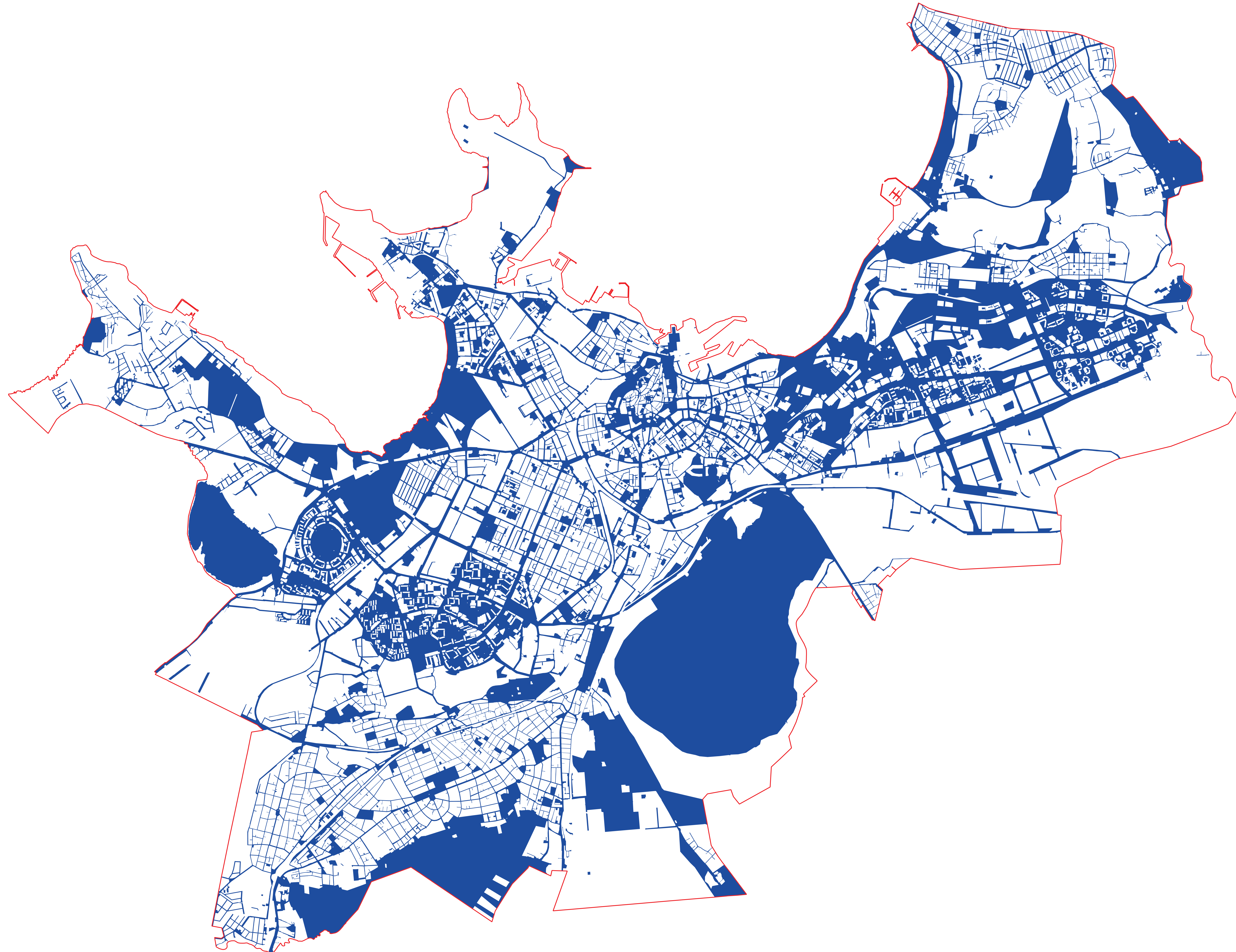


MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKT

*MUNITSIPAALMAA JA MAA LISAVÄÄRTUSE KINNISTAMISE
TÄHTSUSTAMINE RUUMIPLANEERIMISES*

MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: MUNITSIPAALMAA ROHKUS

● munitsipaalmaa

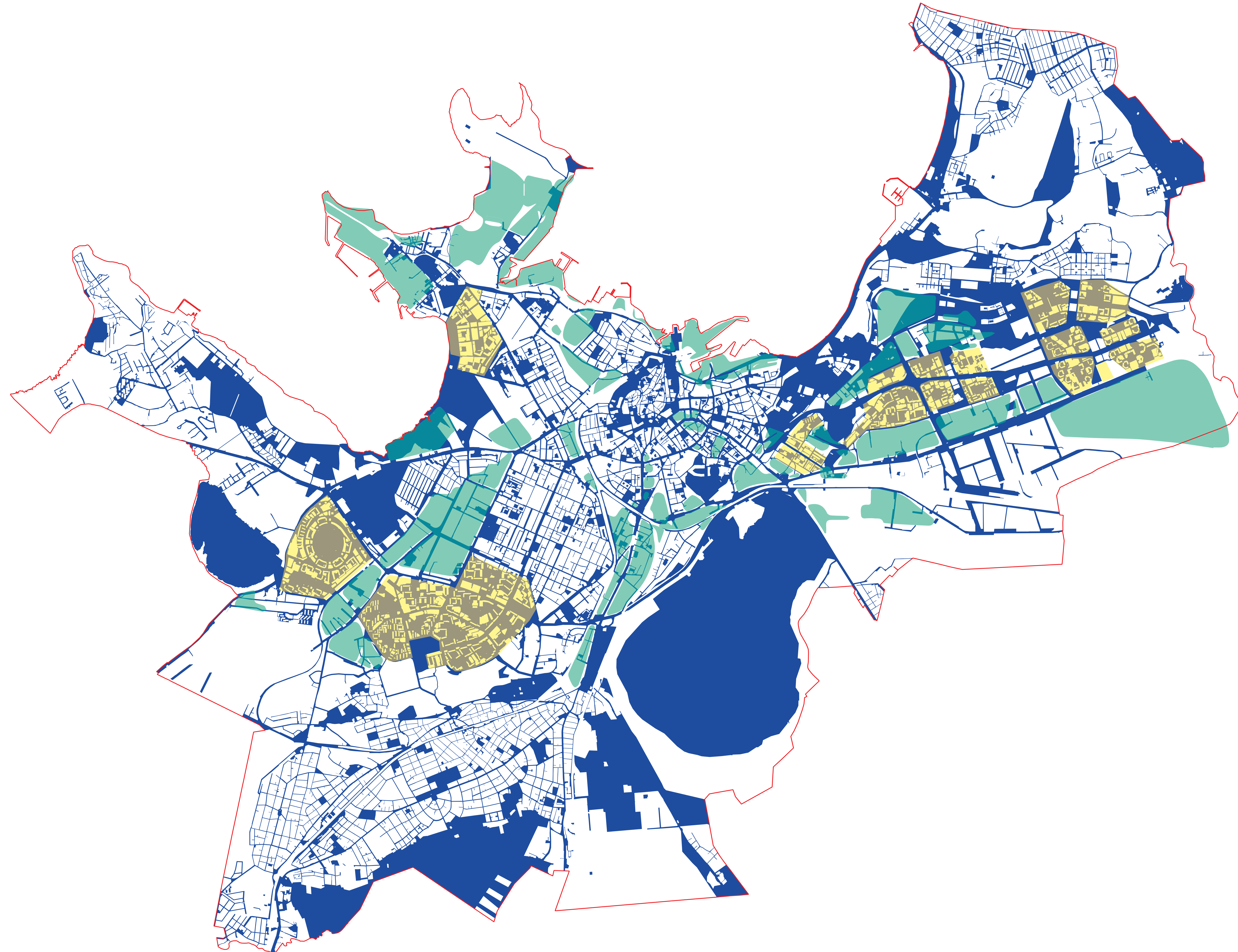


Andmed: Maa-amet



MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: REGENEREERIMISVAJADUS

- munitsipaalmaa
- regeneereerimist vajav ala
- paneelamurajoon

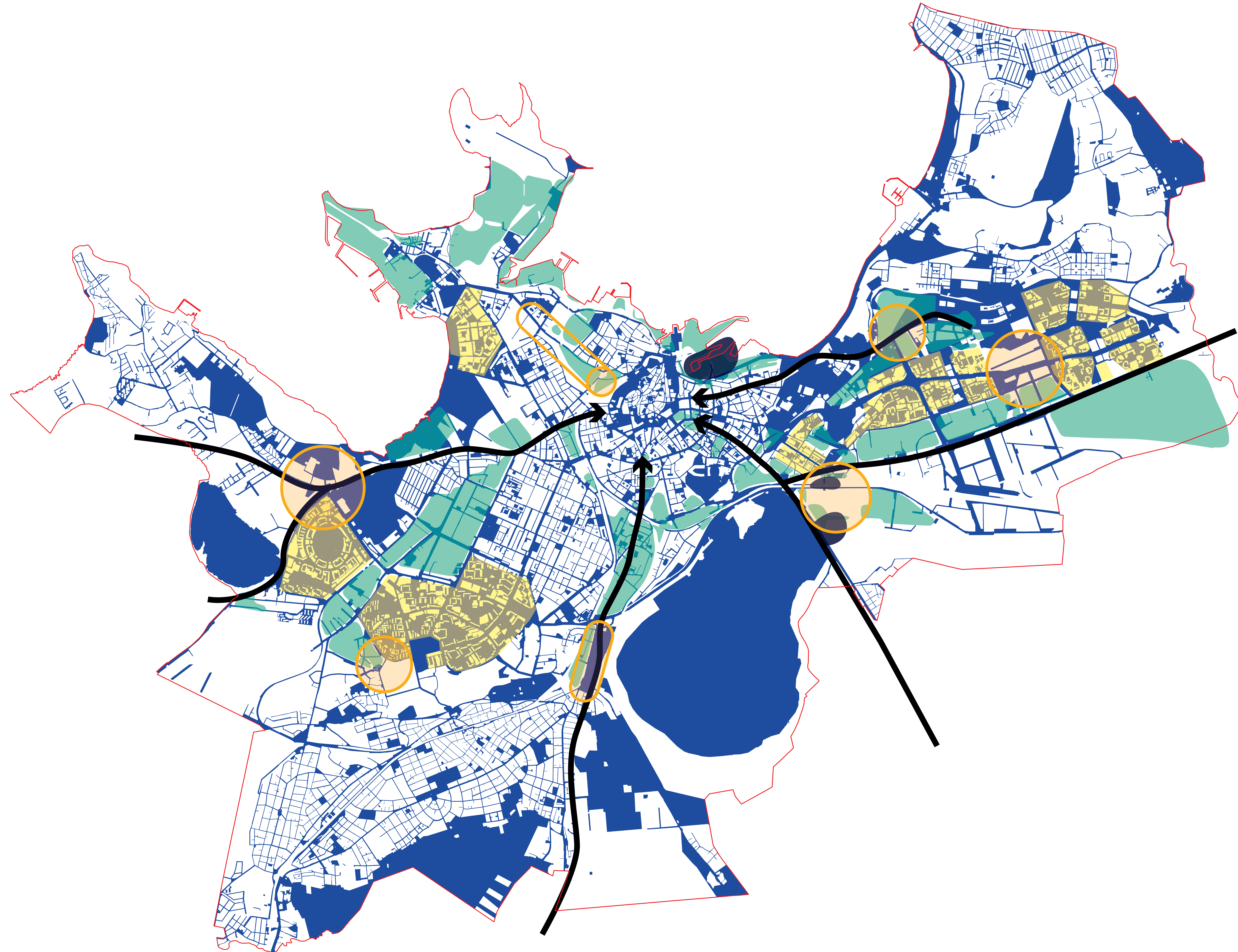


Andmed: Maa-amet, Lõpetamata linn



MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: INVESTORITE HUVI

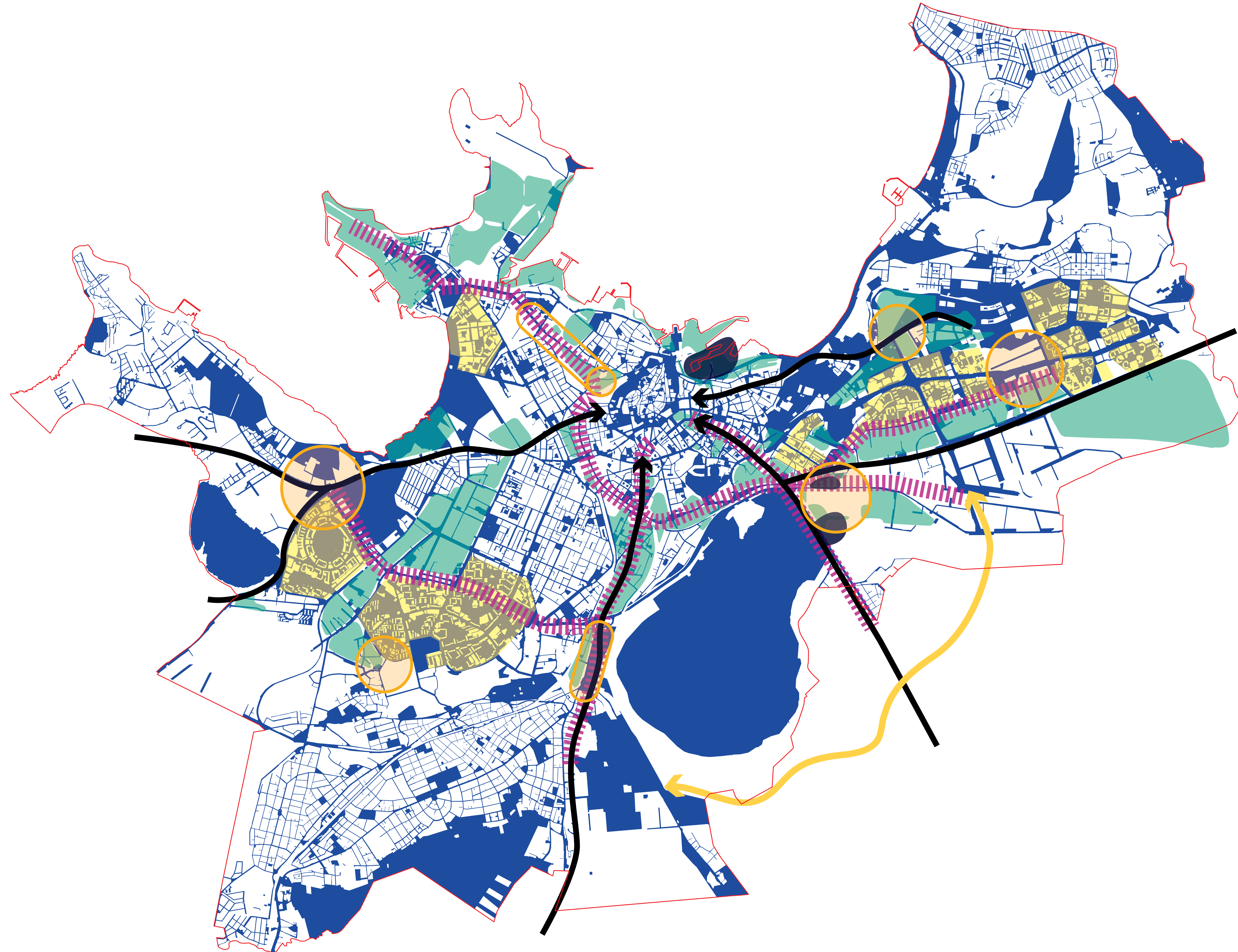
- munitsipaalmaa
- regenererimist vajav ala
- paneelamurajoon
- ➔ linna sõidutee “väravad”
- linna muud “väravad”
- uus keskus



Andmed: Maa-amet, Lõpetamata linn

MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: LINNASISENE ÜHENDAJA

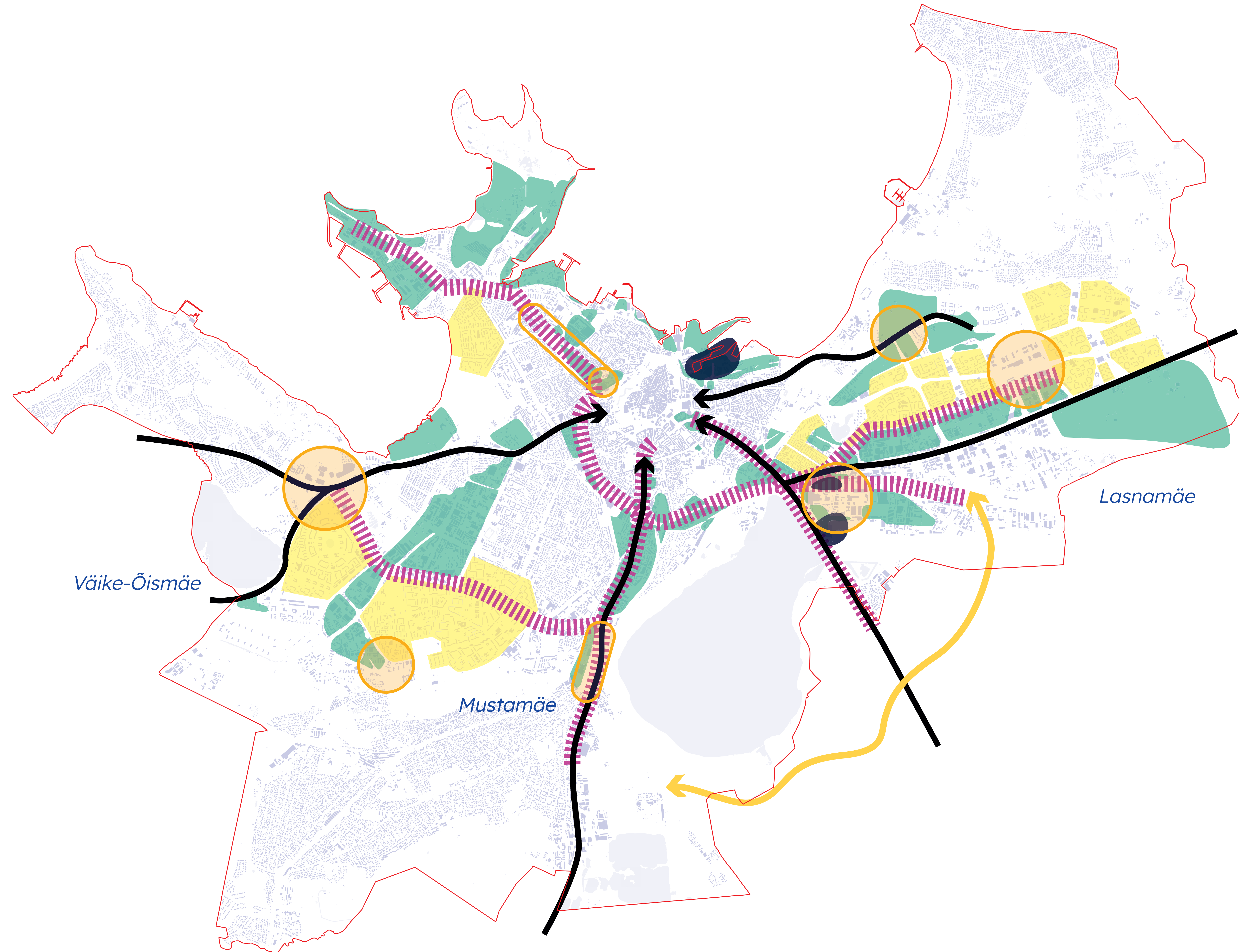
- munitsipaalmaa
- regenererimist vajav ala
- paneelamurajoon
- ➔ linna sõidutee “väravad”
- linna muud “väravad”
- uus keskus
- ➔ võimalik Tallinna väike ringtee
- ||||| potentsiaalne boulevard



Andmed: Maa-amet, Lõpetamata linn

MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: PANEELLAMURAJOONID

- regeneereerimist vajav ala
- paneelamurajoon
- ➔ linna sõidutee “väravad”
- linna muud “väravad”
- uus keskus
- ➔ võimalik Tallinna väike ringtee
- ||||| potentsiaalne boulevard

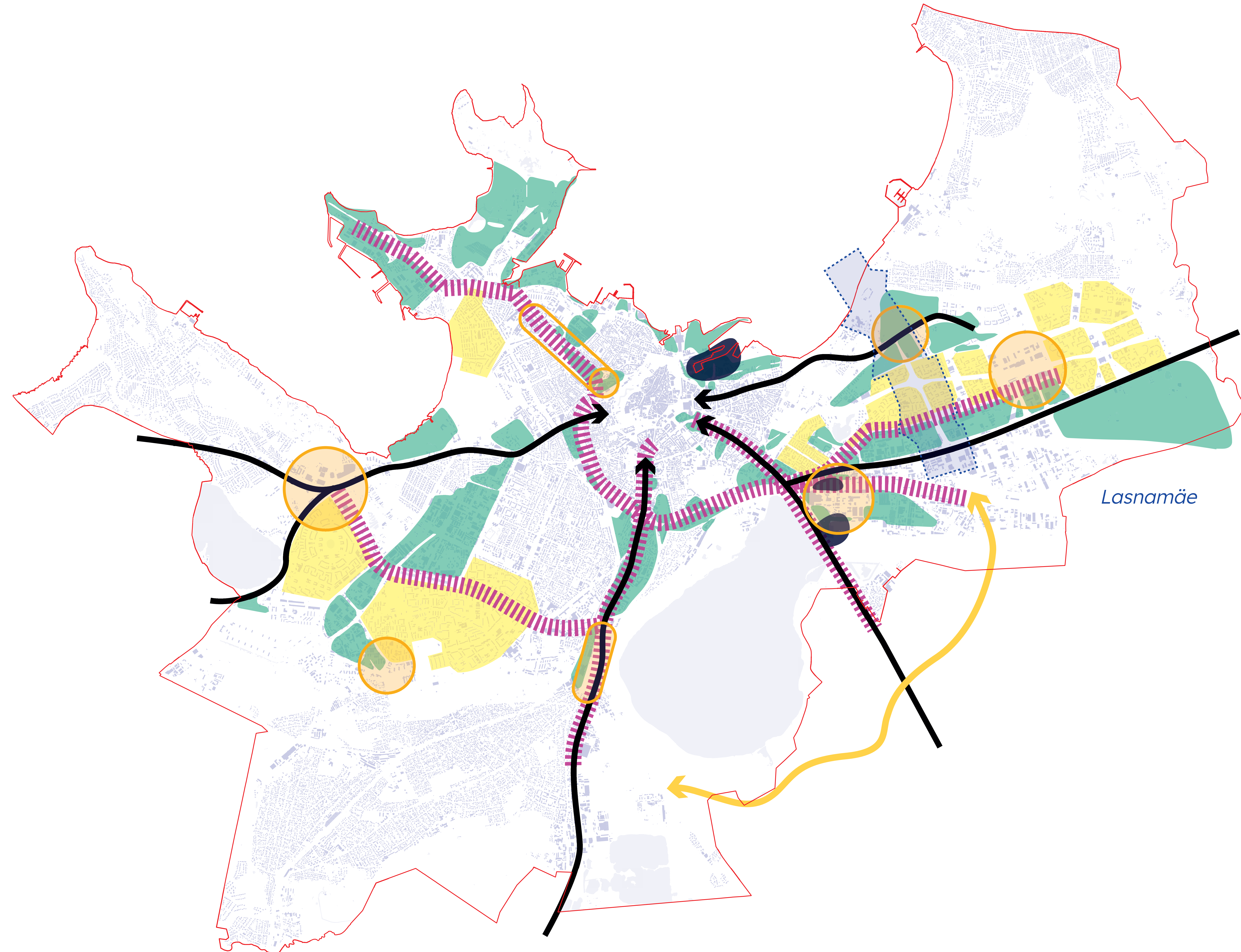


Andmed: Lõpetamata linn



MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHA VALIK: LASNAMÄE SMUULI TEE PIIRKOND

- regeneereerimist vajav ala
- paneelamurajoon
- ➔ linna sõidutee “väravad”
- linna muud “väravad”
- uus keskus
- ➔ võimalik Tallinna väike ringtee
- ||||| potentsiaalne boulevard
- ⊙ PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

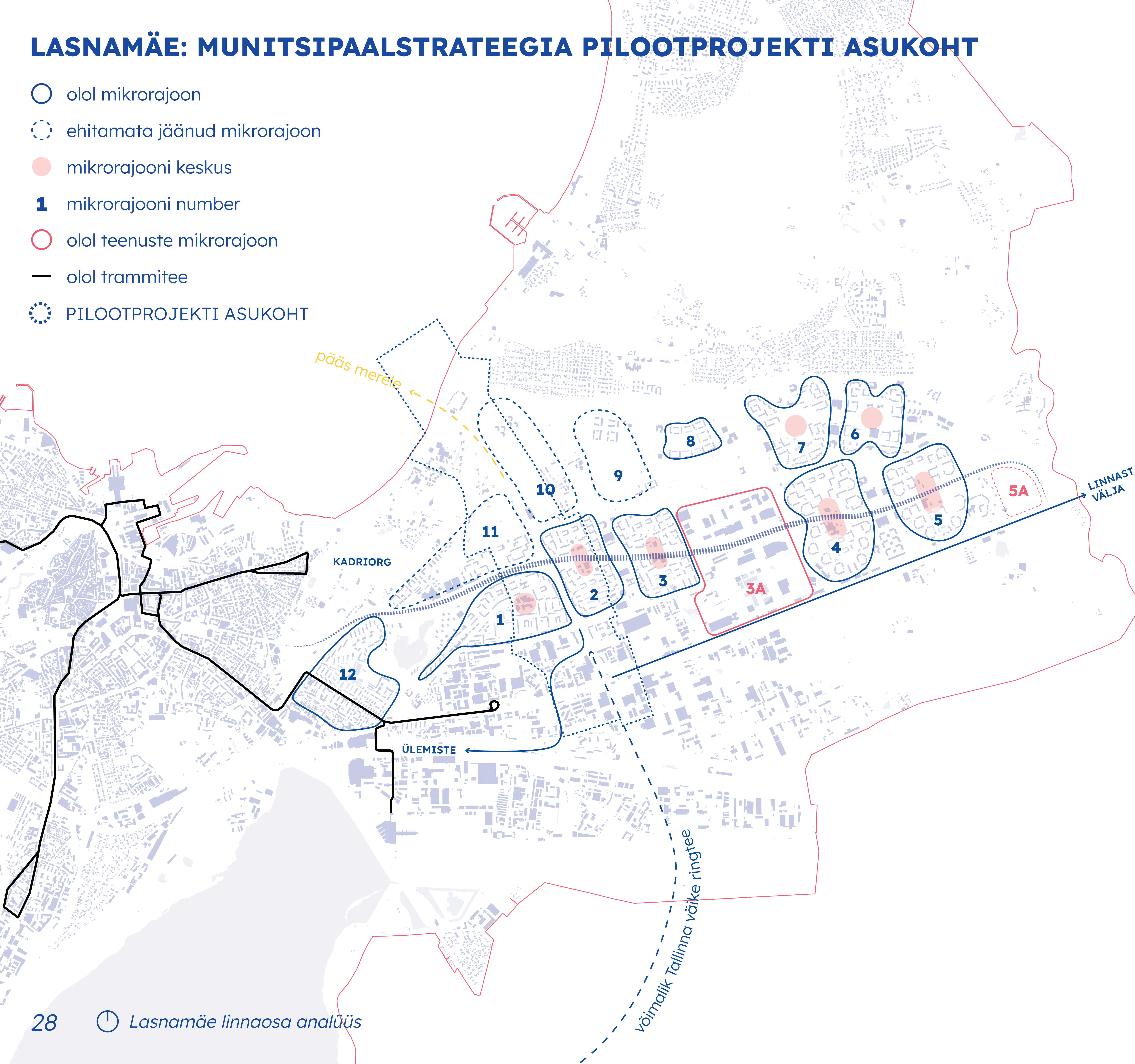


Andmed: Lõpetamata linn



LASNAMÄE: MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

- olol mikrorajoon
- ⊖ ehitamata jäänud mikrorajoon
- mikrorajooni keskus
- 1 mikrorajooni number
- olol teenuste mikrorajoon
- olol trammitee
- ⊖ PILOOTPROJEKTI ASUKOHT



uued arendused klindi ääres



autokeskne tänavaruum



tühjad alad



ligipääsmatud jalakäijate sillad



kasutamata trammitee

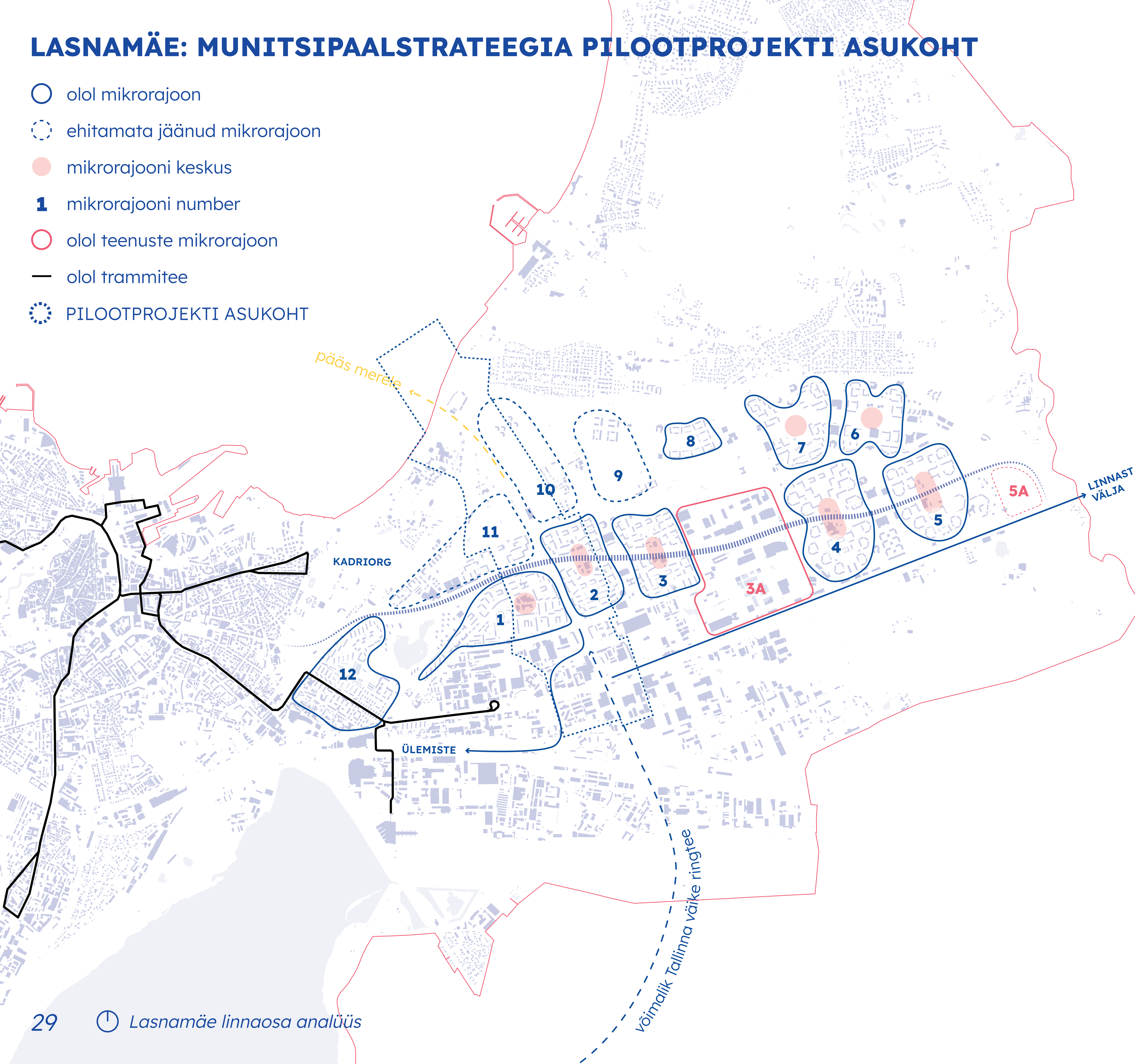


laagna tee ja smuuli sild

LASNAMÄE: MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

- olol mikrorajoon
- ⊖ ehitamata jäänud mikrorajoon
- mikrorajooni keskus
- 1** mikrorajooni number
- olol teenuste mikrorajoon
- olol trammitee
- ⊖ PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

- elamu
- ühiskondlik hoone
- ärihoone
- tehashoone
- park



kultuur
klindiplatoo (uuselamud)
rohevöönd (uus Smuuli keskus)

mikrorajoonid

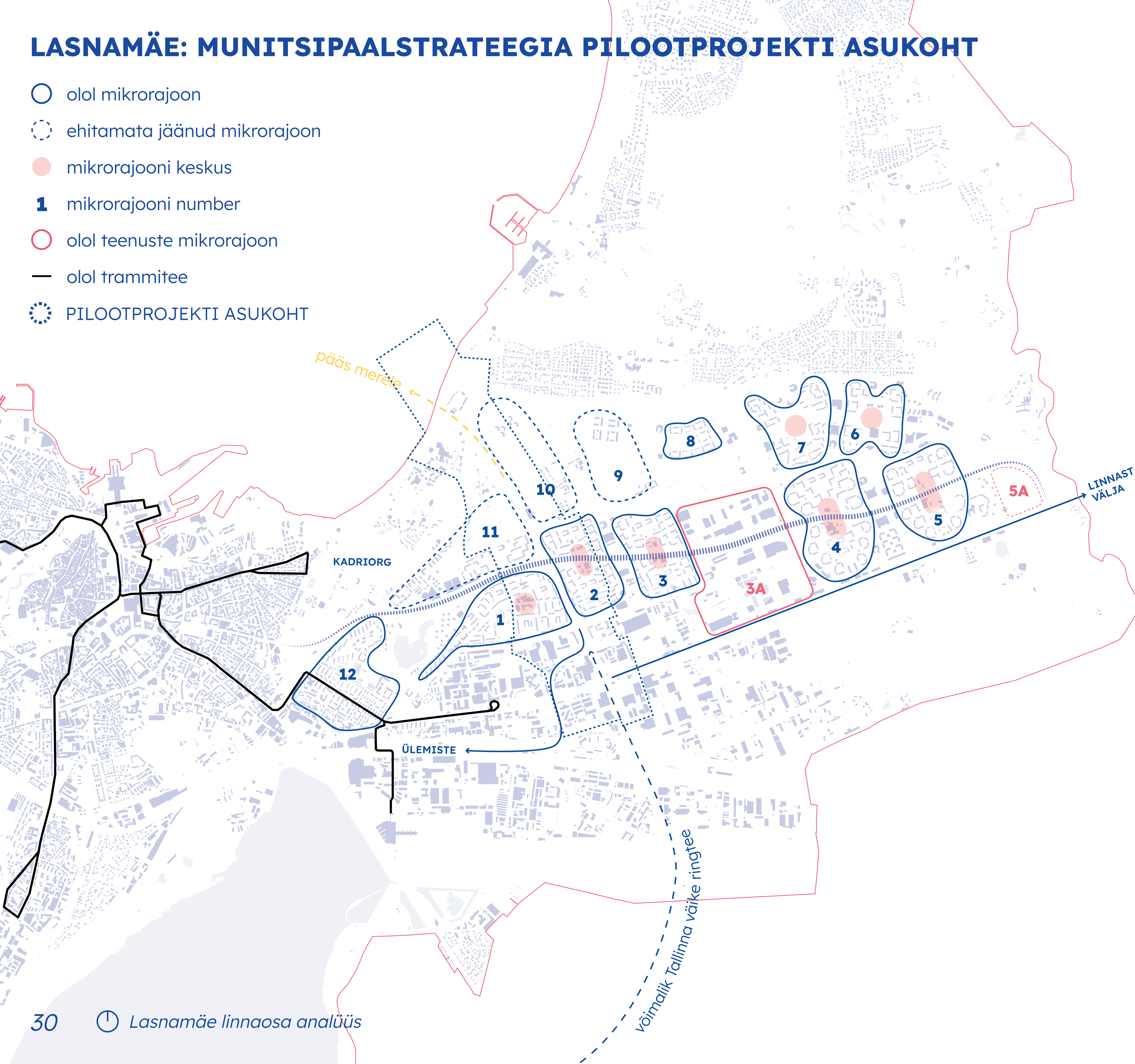
tehased ja poed



Monofunktsionaalne killustatus

LASNAMÄE: MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

- olol mikrorajoon
- ⊖ ehitamata jäänud mikrorajoon
- mikrorajooni keskus
- 1 mikrorajooni number
- olol teenuste mikrorajoon
- olol trammitee
- ⊖ PILOOTPROJEKTI ASUKOHT

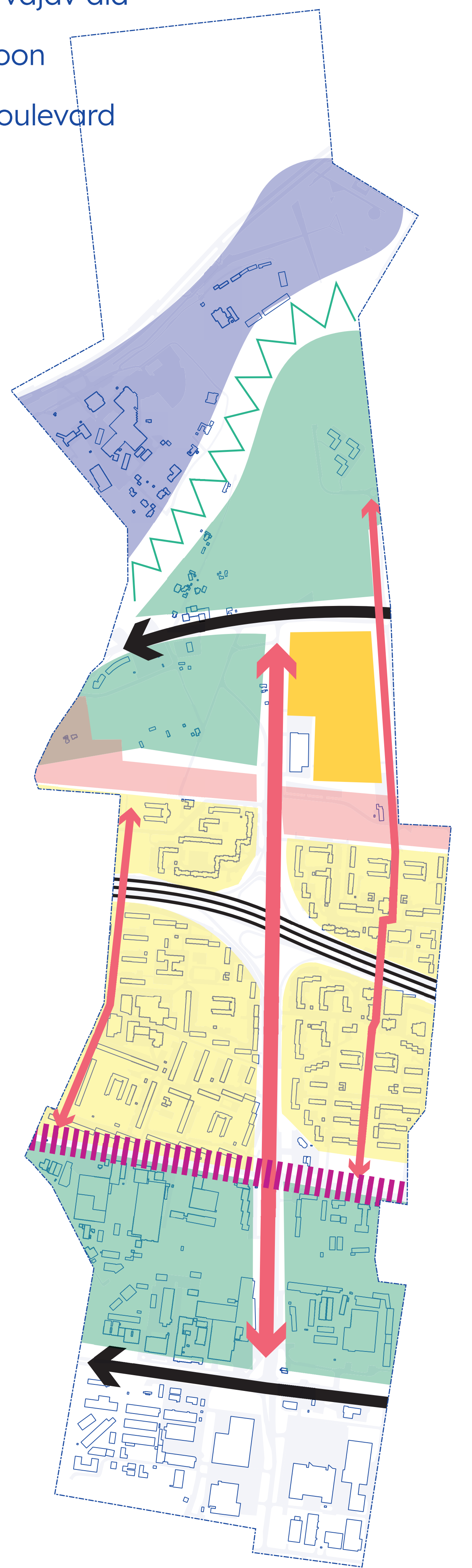


● munitsipaalmaa



Munitsipaalmaa osakaal (46%)

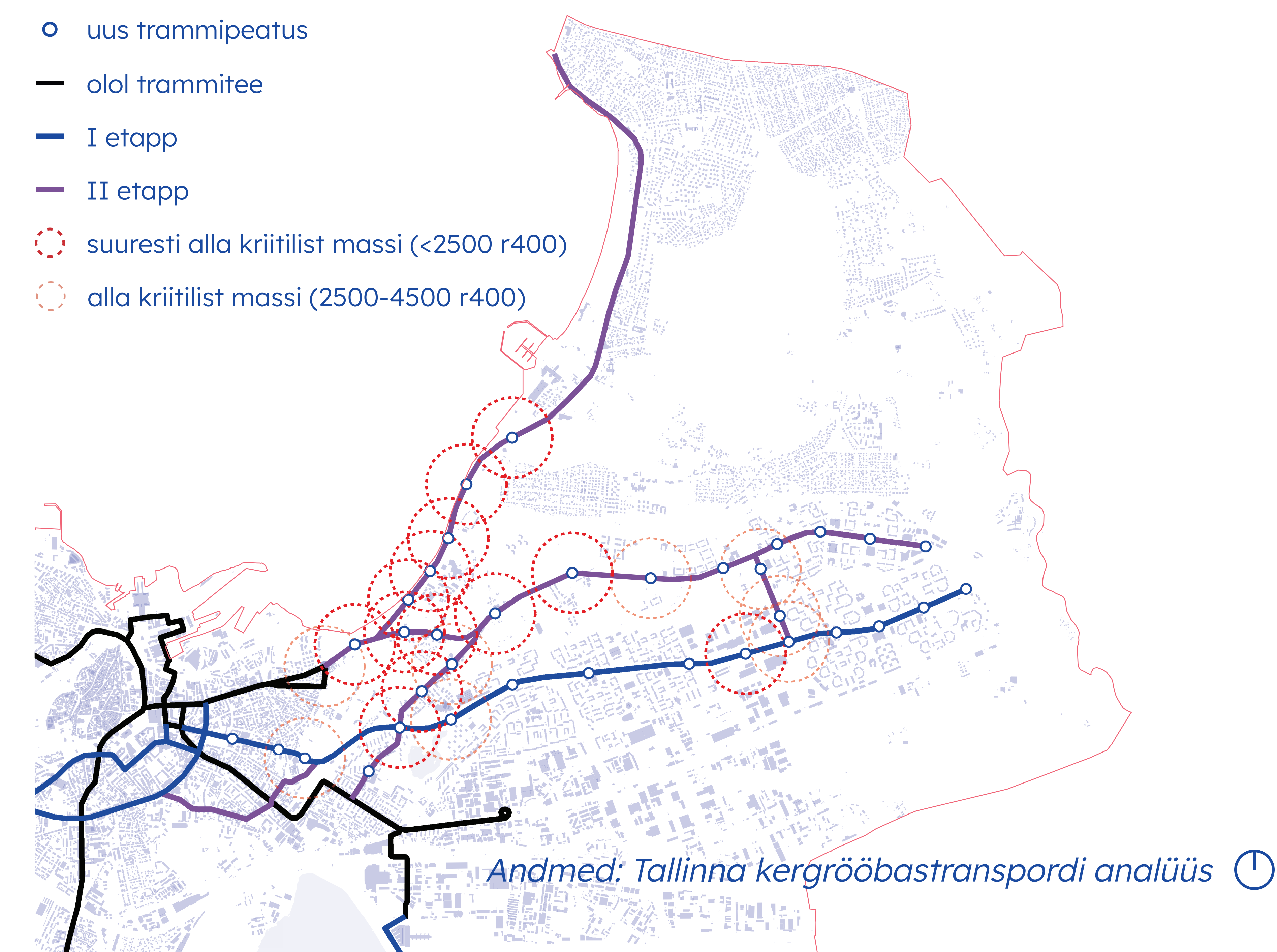
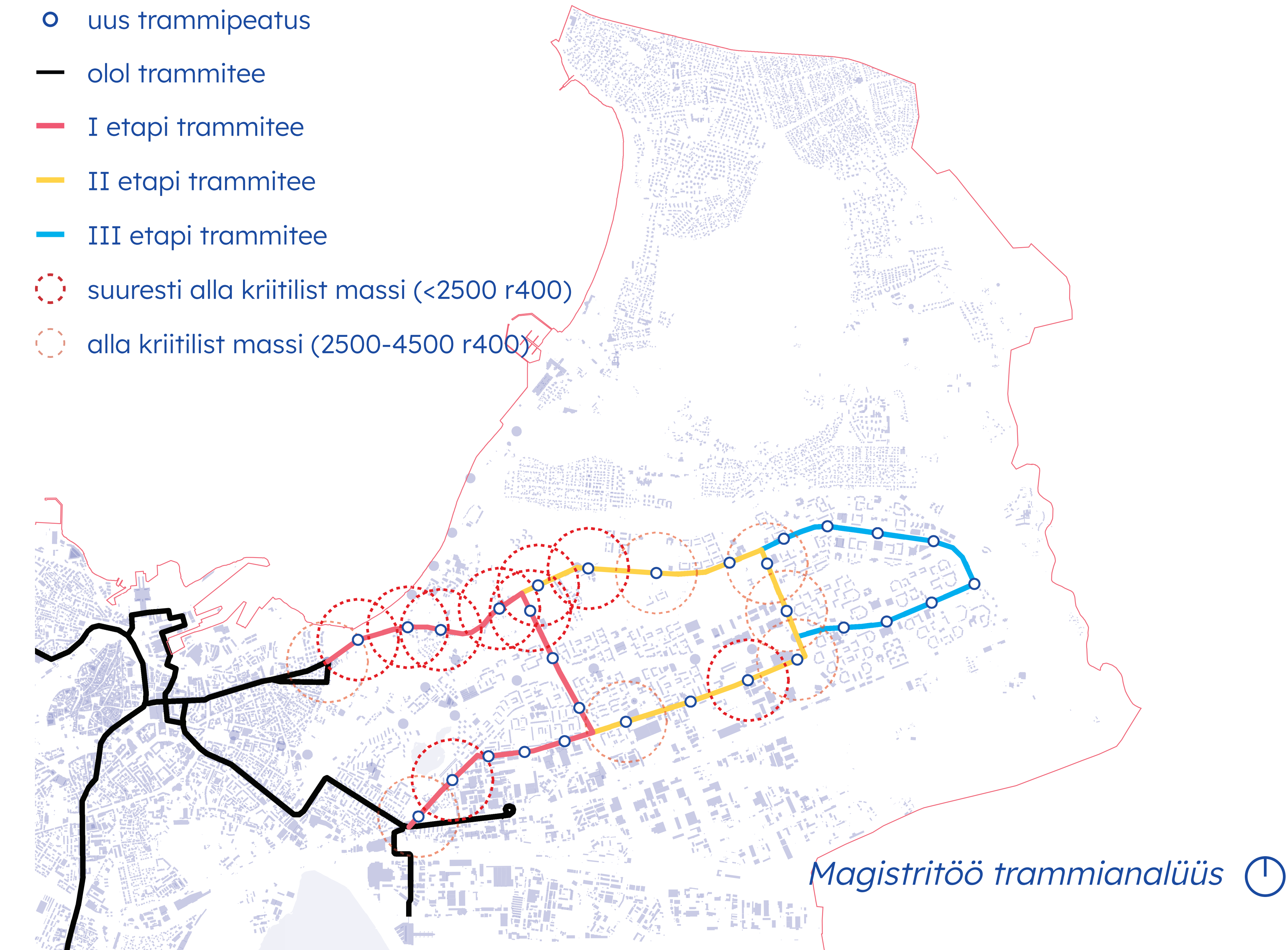
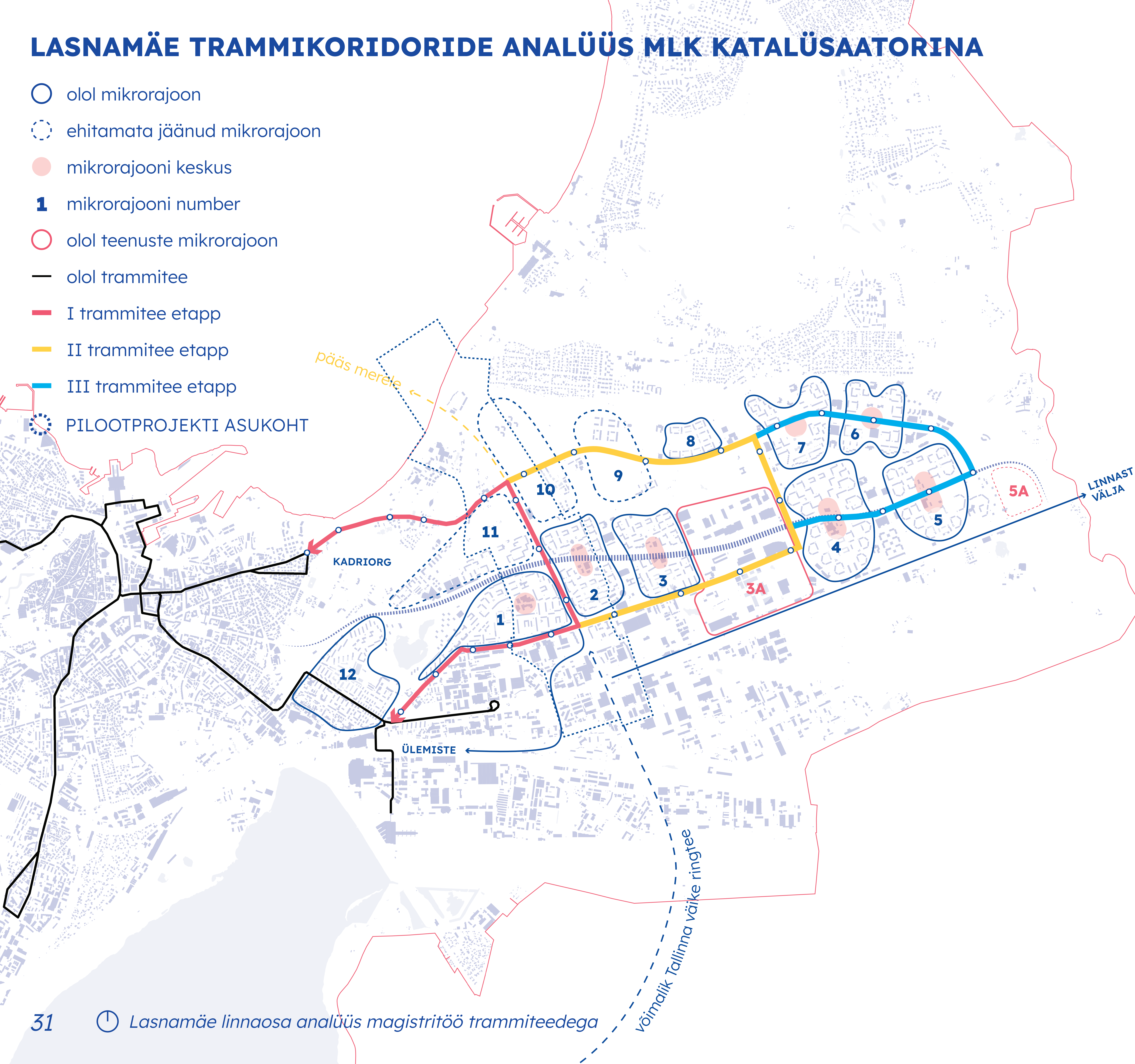
- ➔ linna sõidutee "väravad"
- defineerimata rohevöönd
- kultuurivöönd
- regenereerimist vajav ala
- paneeliamurajoon
- ▨ potentsiaalne boulevard
- uus keskus
- ➔ ristisuunad
- ≡ eraldav "kanal"
- ≡ eraldav klint



Ruumiline analüüs

LASNAMÄE TRAMMIKORIDORIDE ANALÜÜS MLK KATALÜSAATORINA

- olol mikrorajoon
- ⊖ ehitamata jäänud mikrorajoon
- mikrorajooni keskus
- 1 mikrorajooni number
- olol teenuste mikrorajoon
- olol trammitee
- I trammitee etapp
- II trammitee etapp
- III trammitee etapp
- ⊖ PILOOTPROJEKTI ASUKOHT



võimalik Tallinna väike ringtee

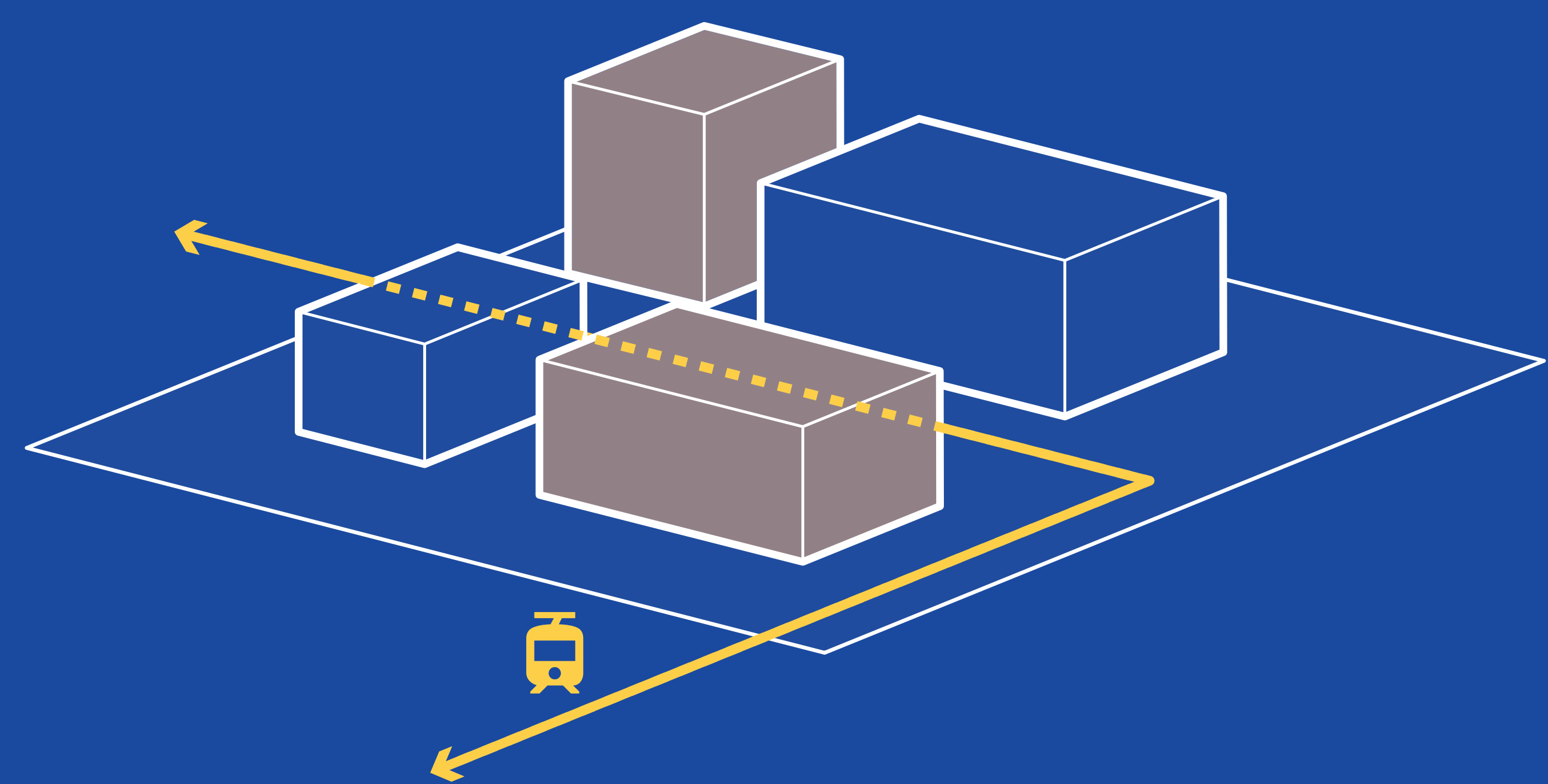
MLK SKEEM

MUNITSIPAALSTRATEEGIA PILOOTPROJEKT

KUIDAS MÕJUTAB MUNITSIPAALSTRATEEGIA RUUMI KUJUNEMIST?



TRANSPORDIKESKNE ARENDAMINE
KERGRÖÖBASTRANSPORDI
FINANTSEERIJANA



transpordikeskne arendamine

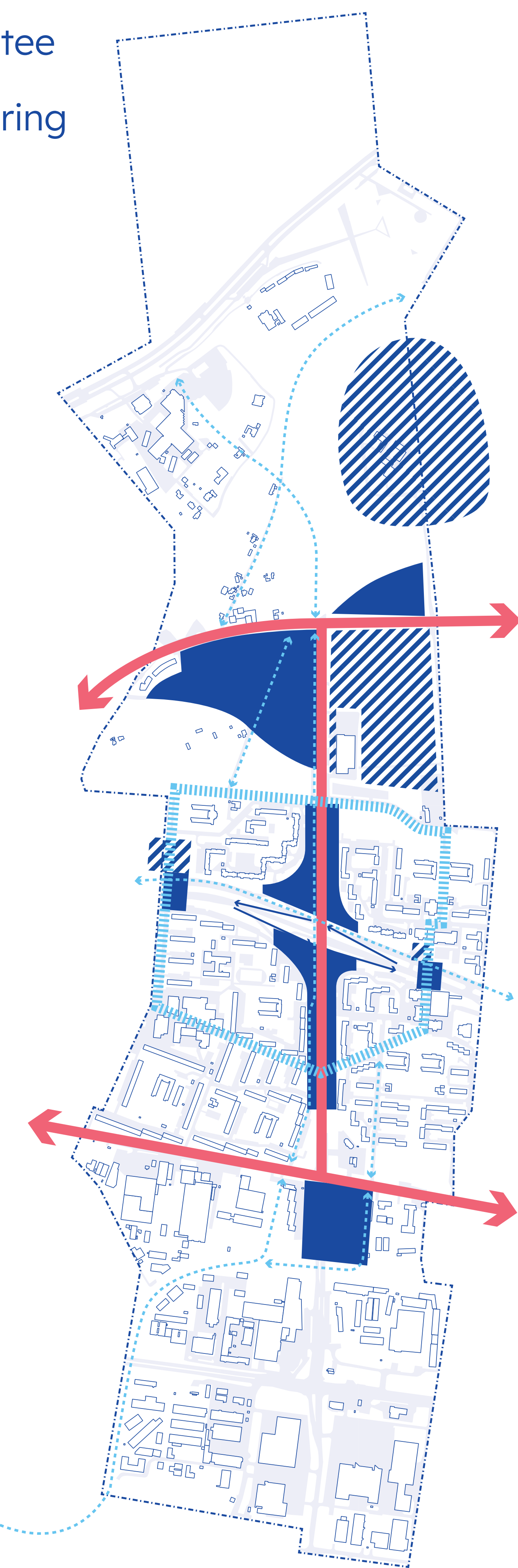
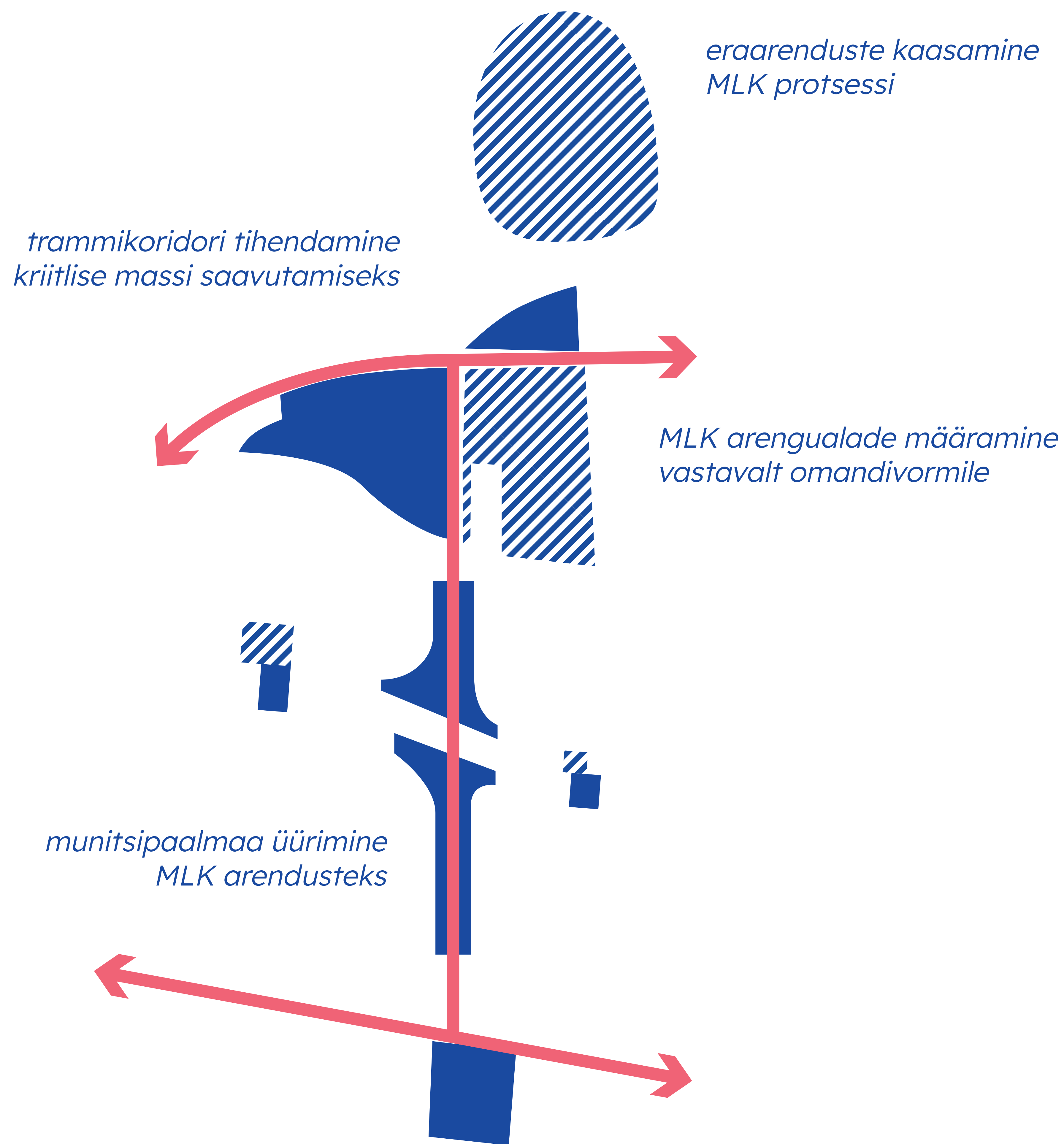
MLK arengualade määramine

üledimensioneeritud sõiduteede
hoonestamine

munitsipaalmaa üürimine

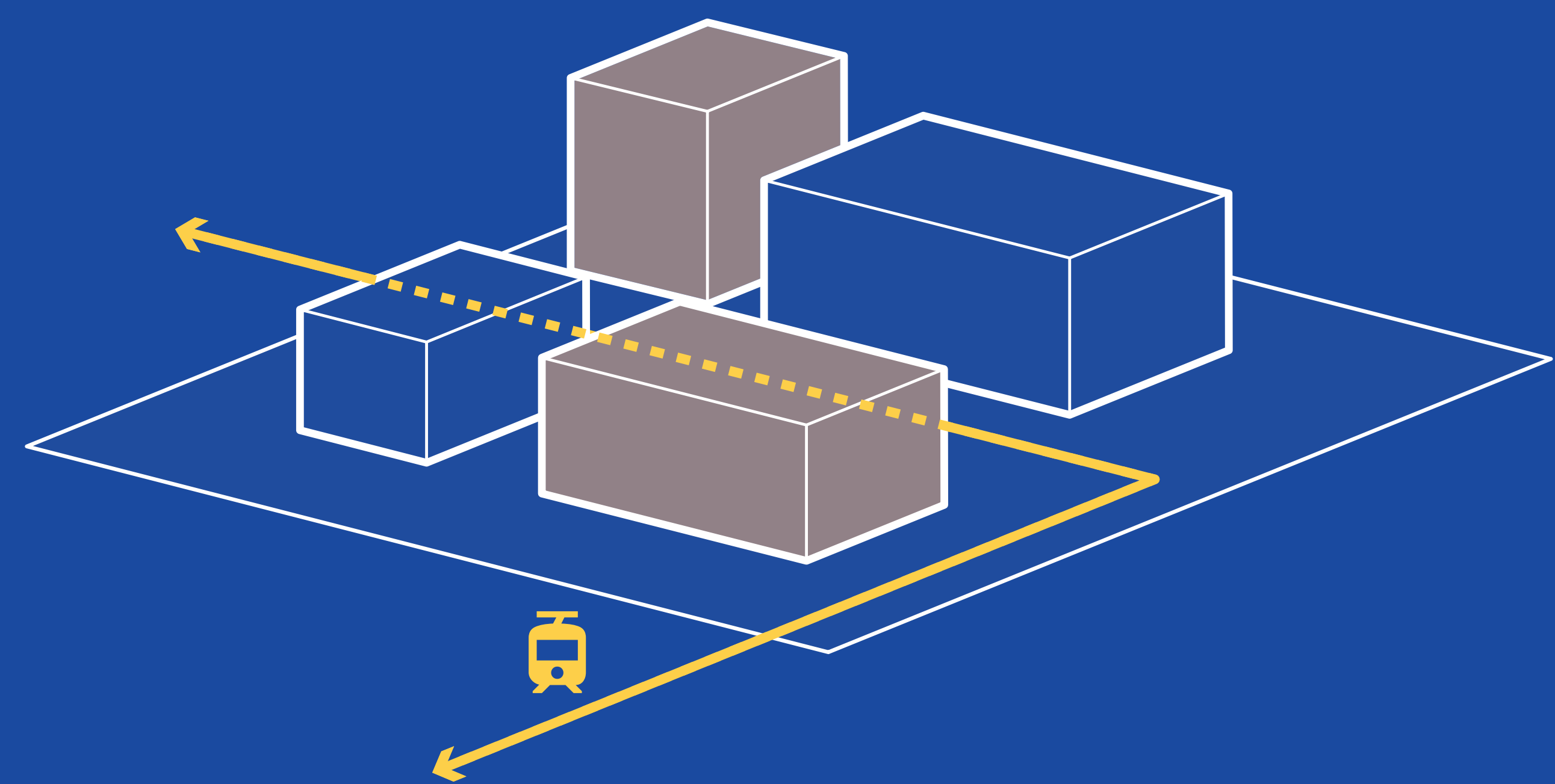
LASNAMÄE TRAMMIKORIDORIDE TIHENDAMINE MLK ARENGUALADE KAUDU

- munitsipaalmaa MLK arenguala
- ▨ eramaa MLK arenguala
- ↔ trammitee
- ←→ kergliiklustee
- |||| kergliiklusring
- sõidutee



MLK arengualad trammiteega



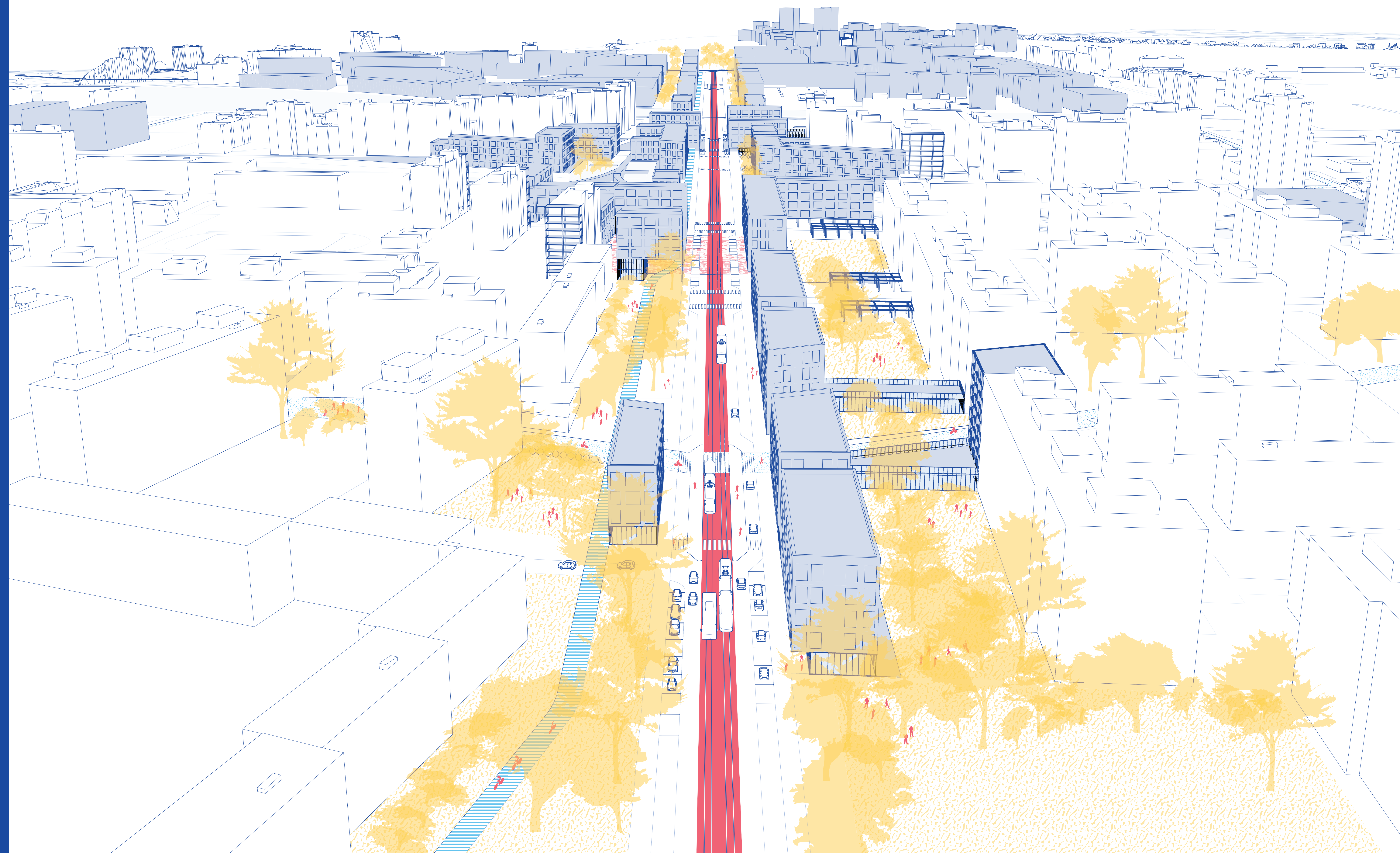


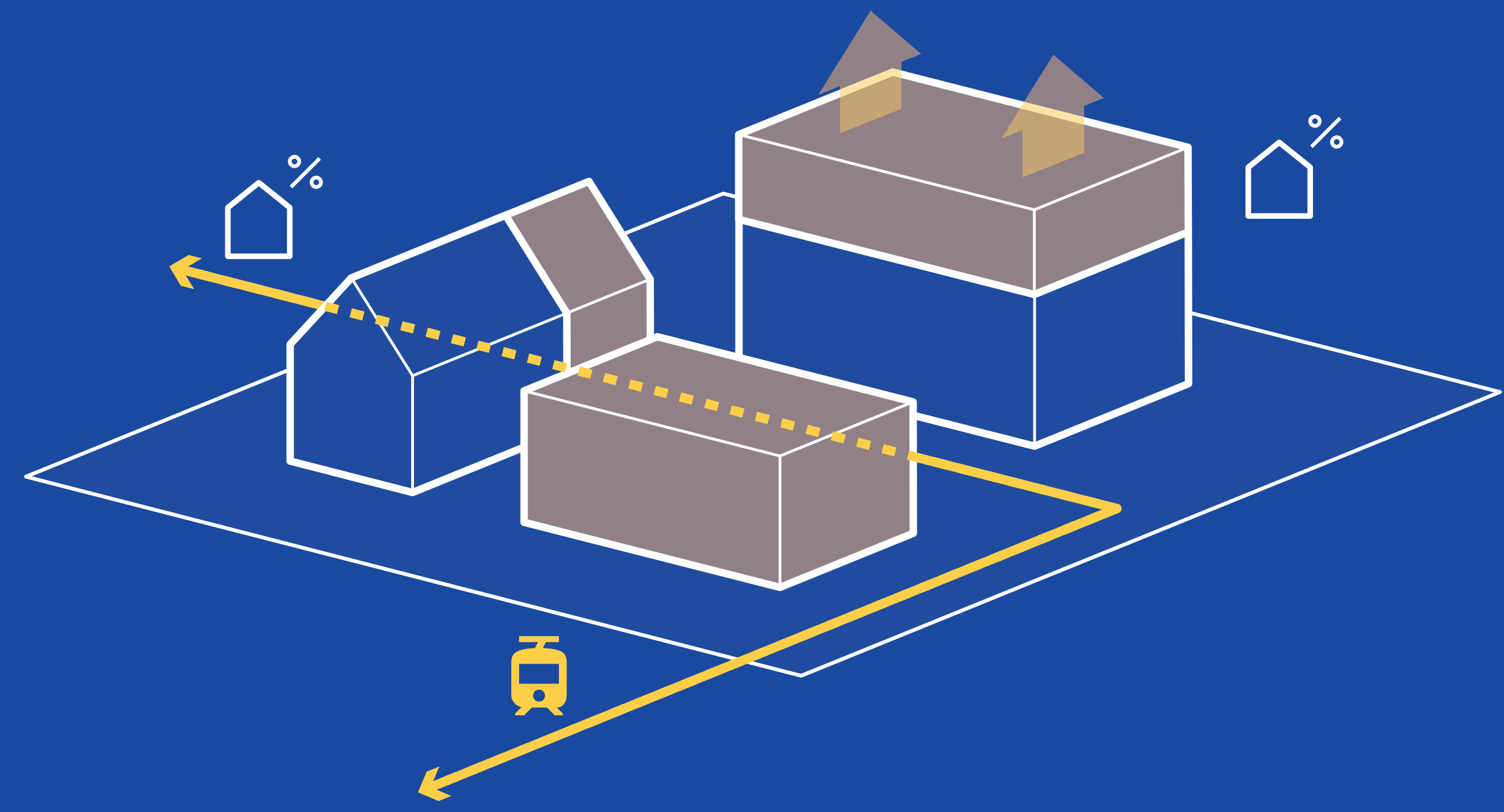
transpordikeskne arendamine

MLK arengualade määramine

*üledimensioneeritud sõiduteede
hoonestamine*

munitsipaalmaa üürimine

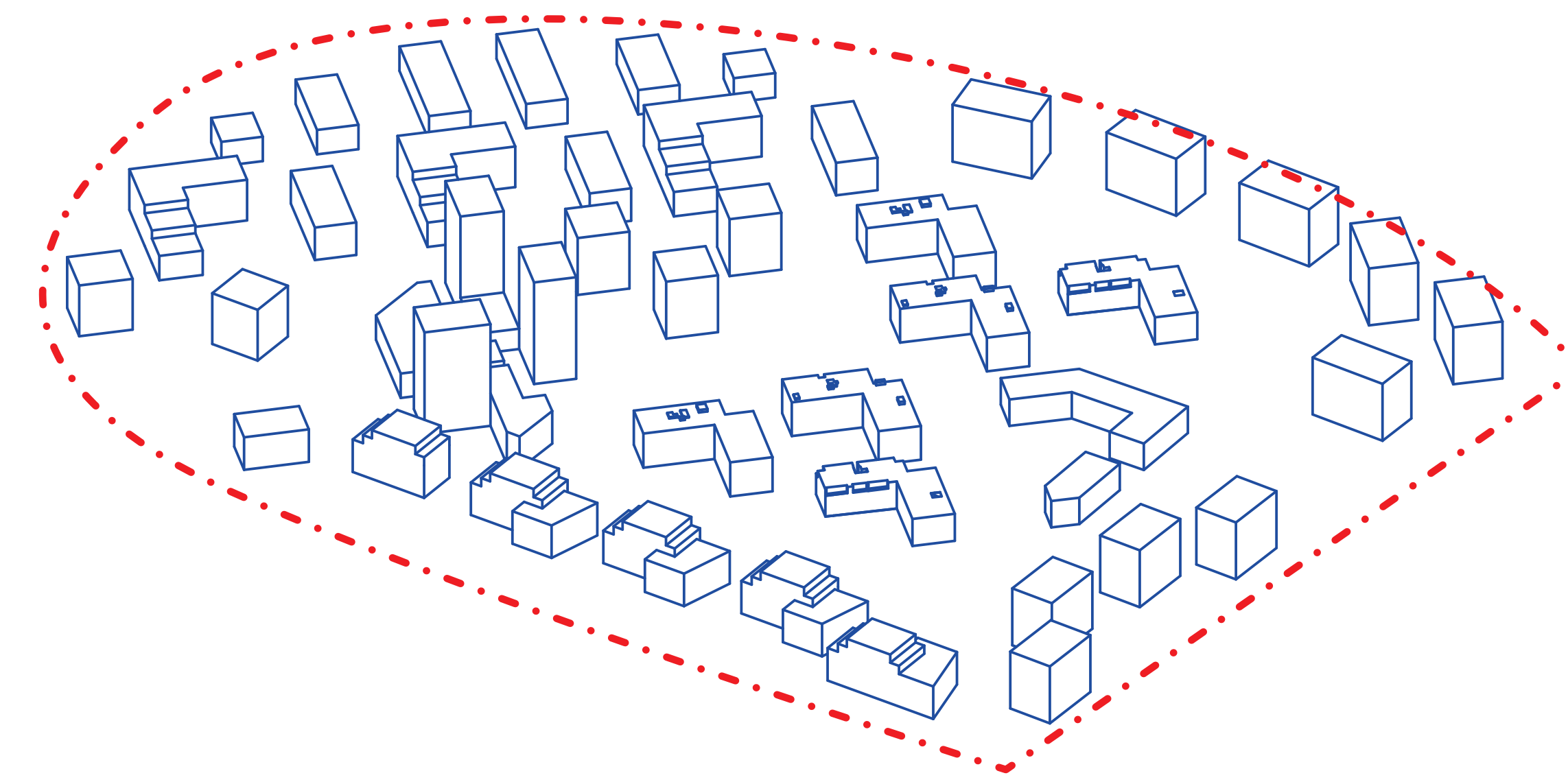




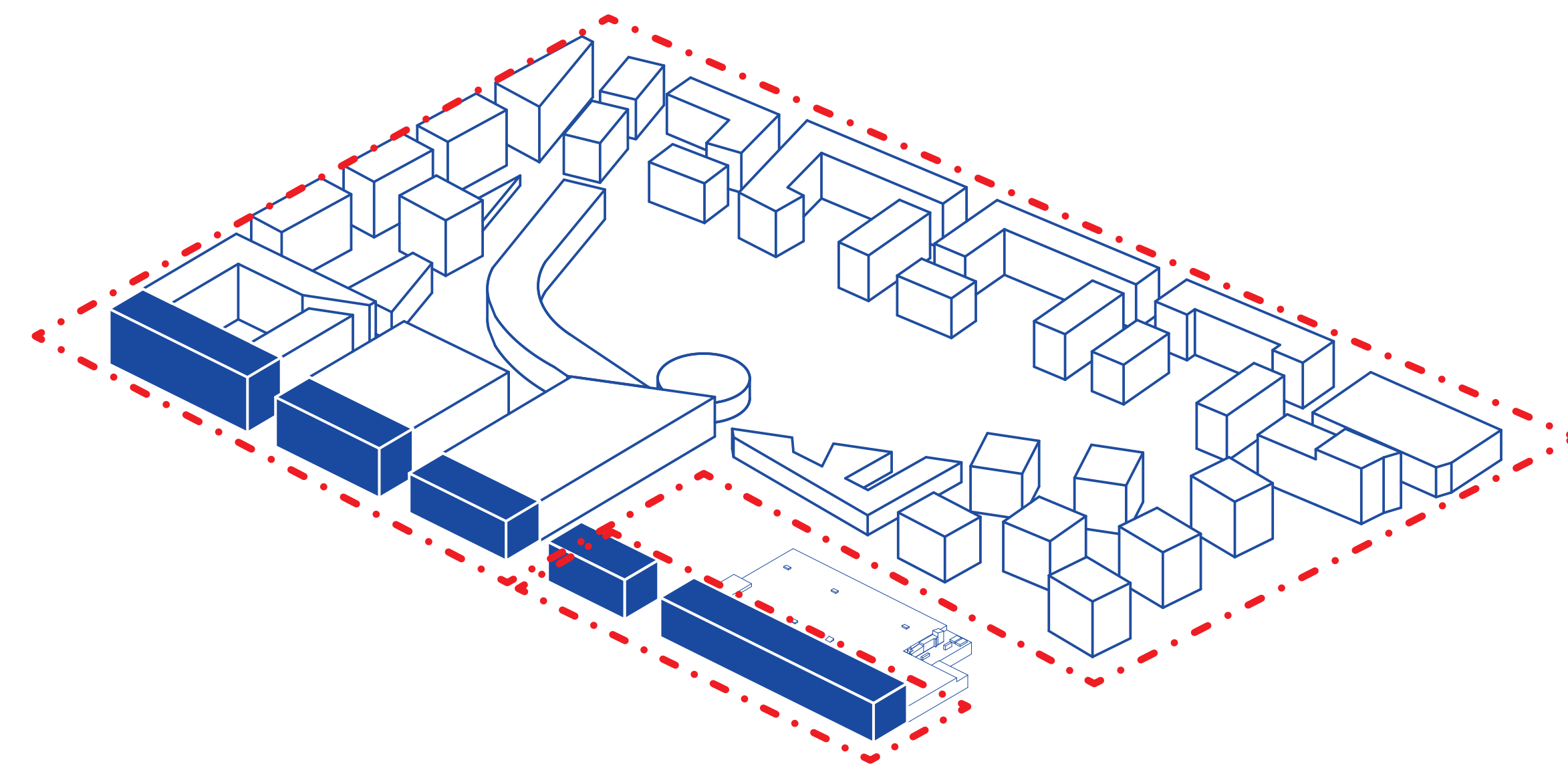
taskukohase elamise nõue
segakasutuse tagamine
taristu rahastus

ERAARENDUSTE HOONESTUSTIHEDUSE TÕSTMINE TRAMMITEE RAHASTAMISEKS

- munitsipaalmaa MLK arenguala
- ▨ eramaa MLK arenguala

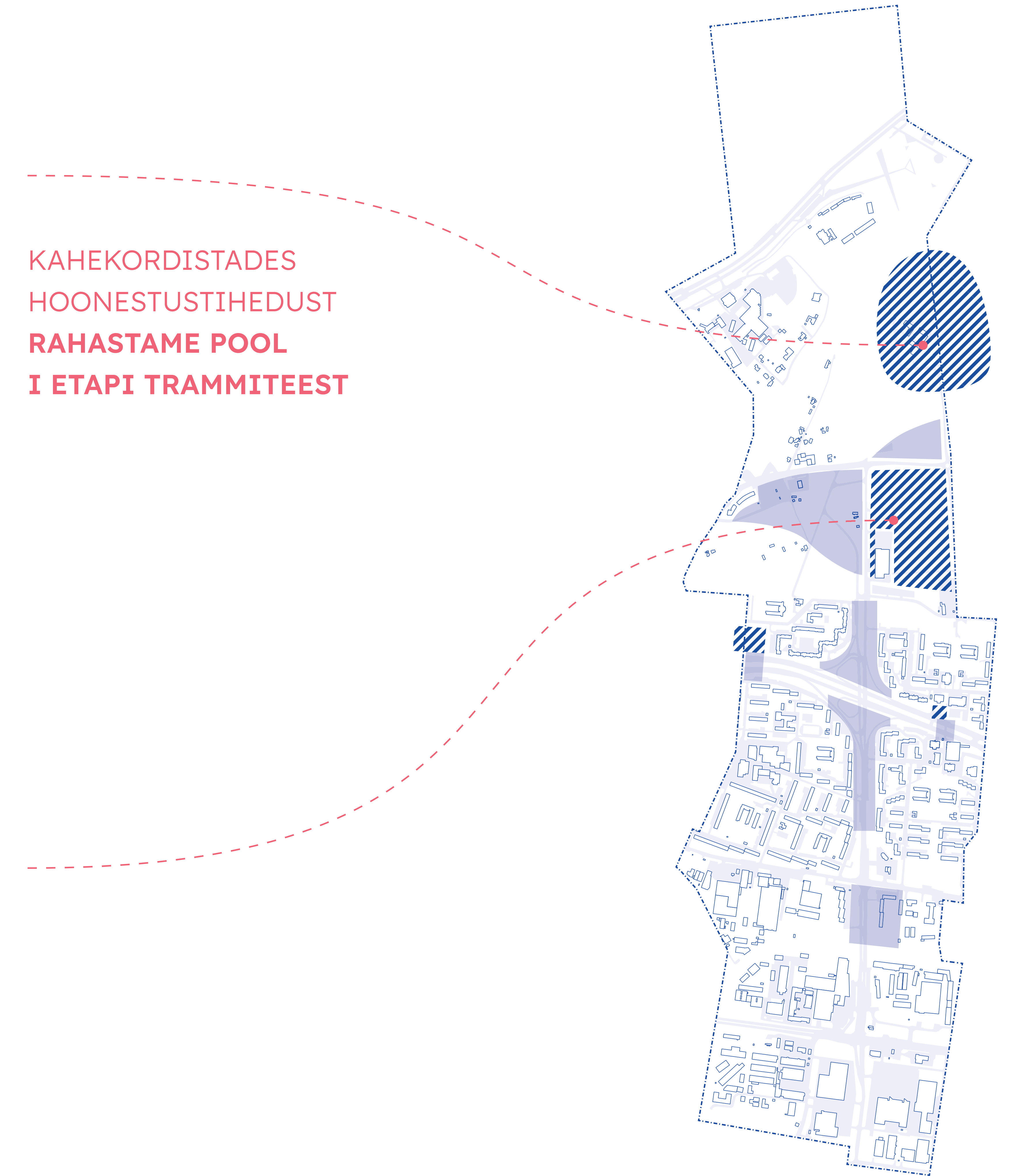


Lahekalda arendus



Smuuli keskuse arendus

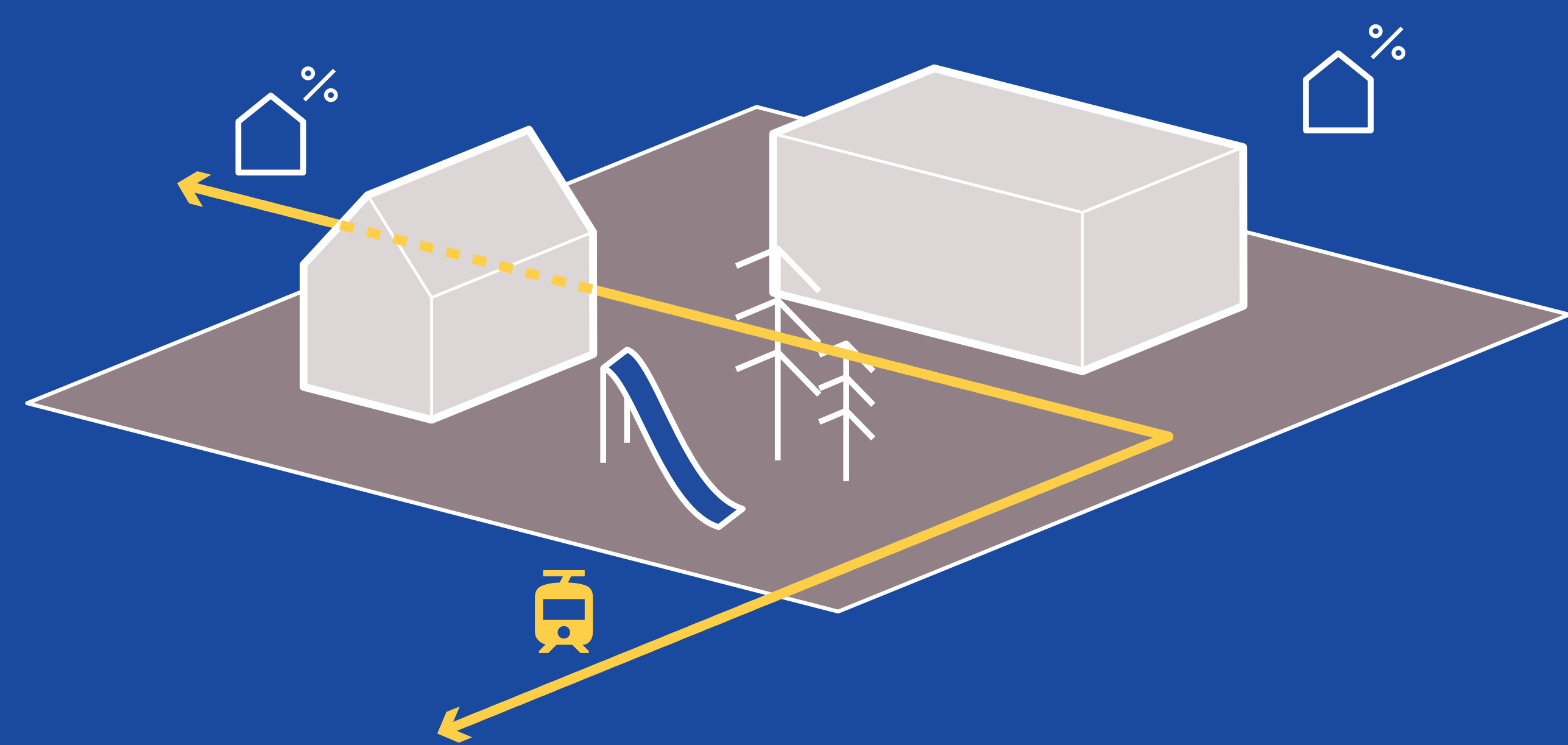
KAHEKORDISTADES
HOONESTUSTIHEDUST
RAHASTAME POOL
I ETAPI TRAMMITEEST



Eramaa MLK arengualad



MUNITSIPAALMAA PIKAAJALINE
ÜÜRIMINE ARENDUSVÕIMALUSE JA
SOTSIAALSE SIDUSUSE TAGAJANA



maaomandi säilitamine

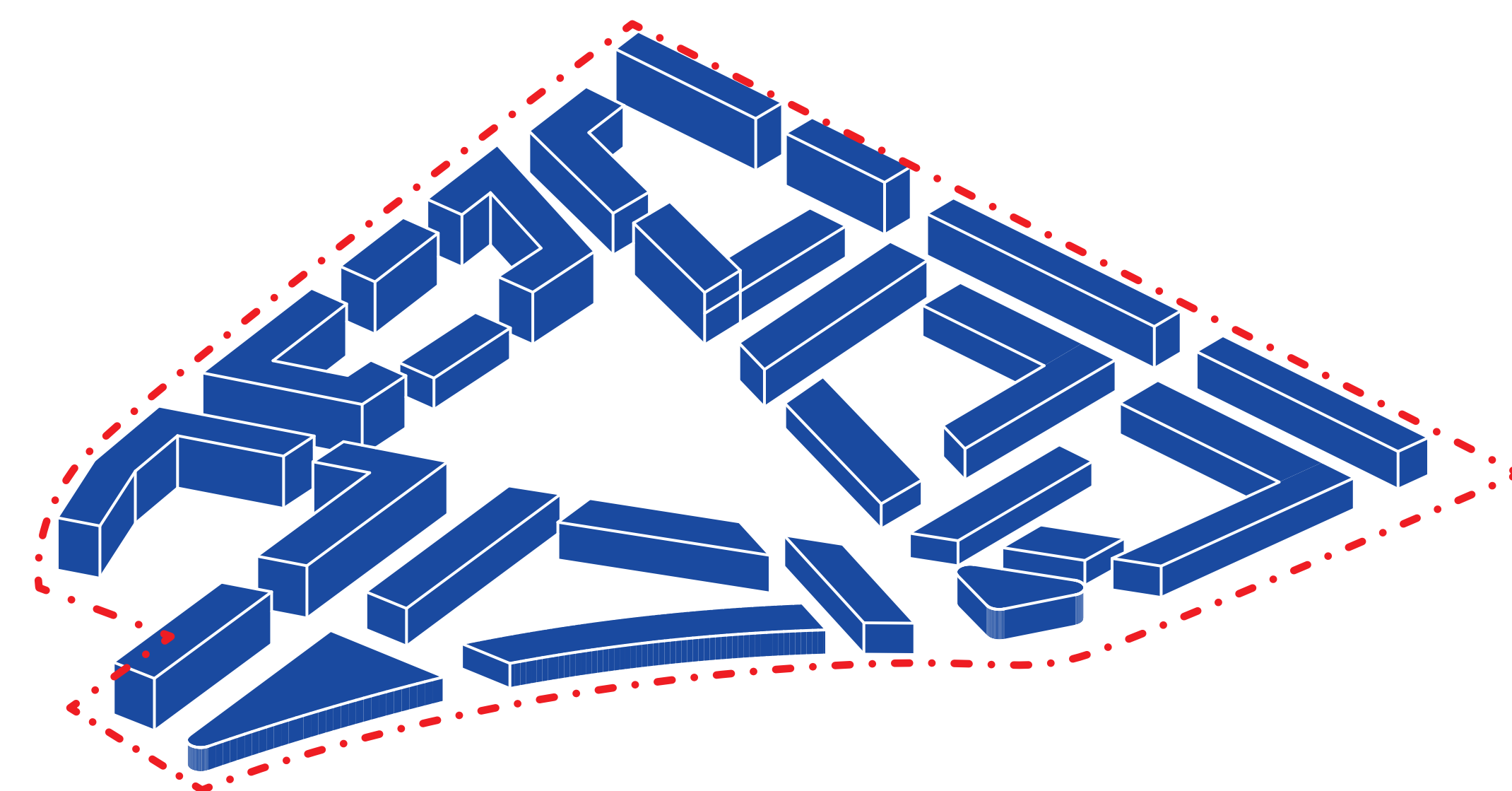
avaliku maa üürimine arendajatele

puudulike funktsioonide tagamine

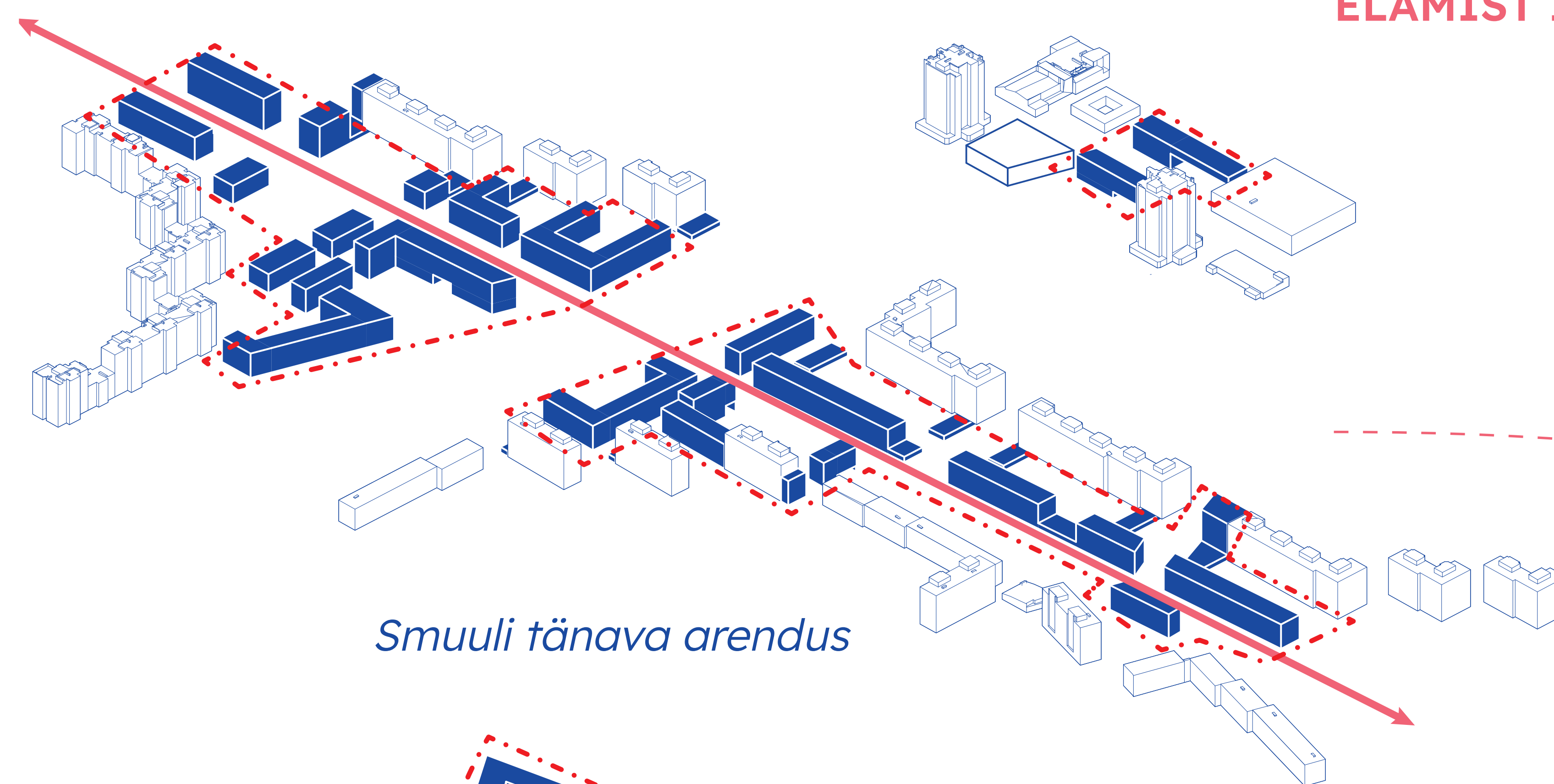
taskukohane elamine

MUNITSIPAALMAA HOONESTAMINE MAA ÜÜRILEPINGUTEGA

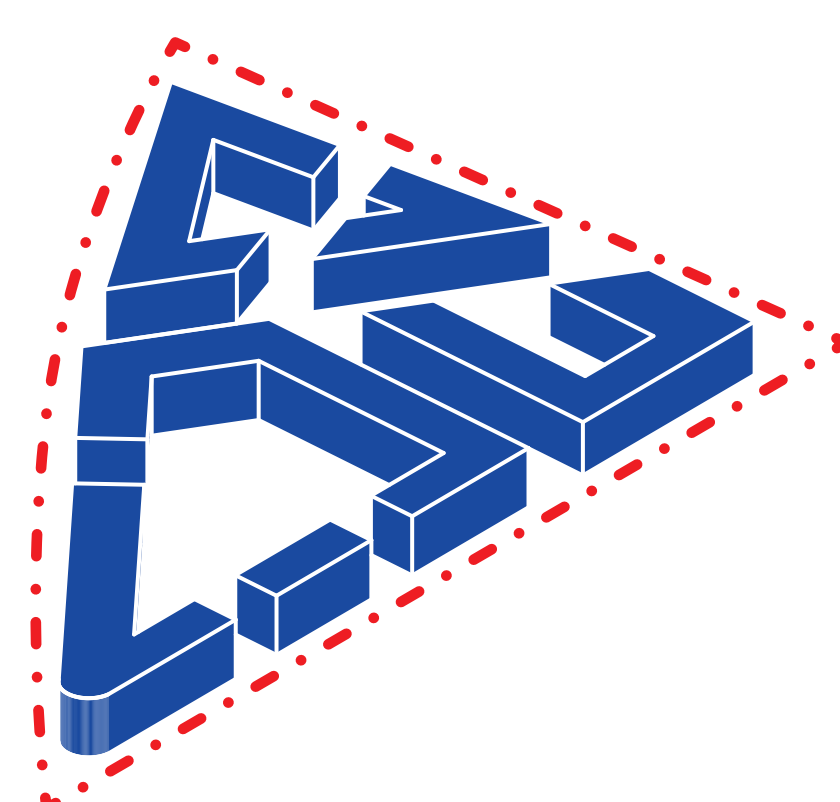
- munitsipaalmaa MLK arenguala
- ▨ eramaa MLK arenguala



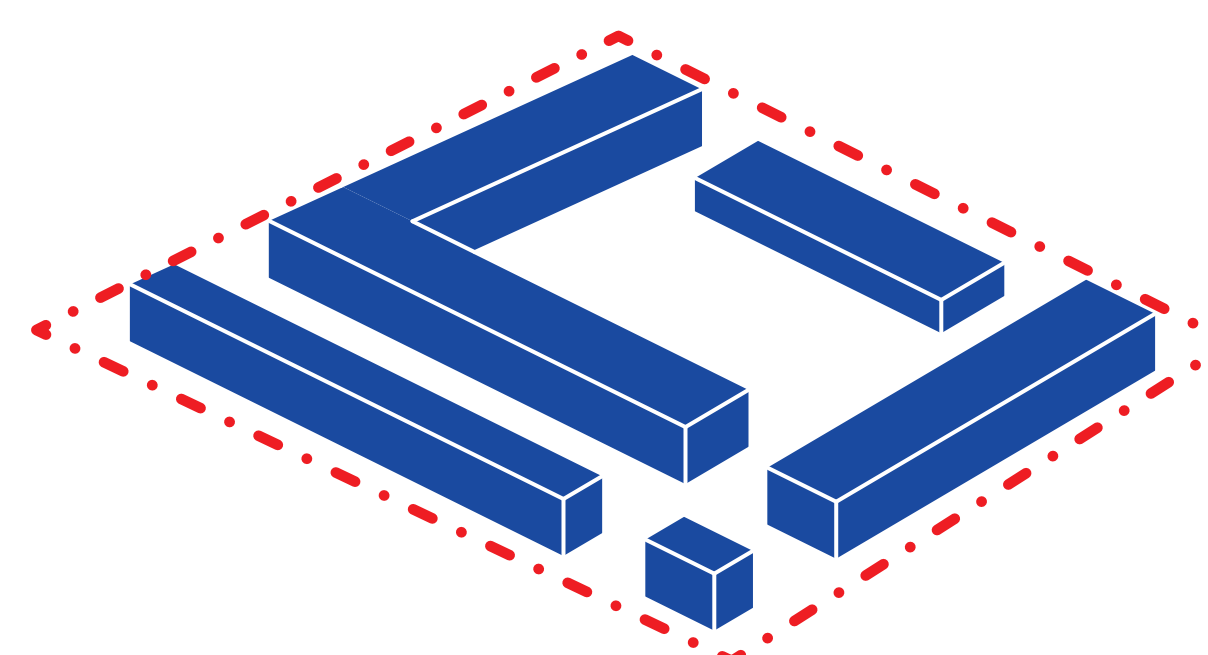
Valge tänava arendus



Smuuli tänava arendus



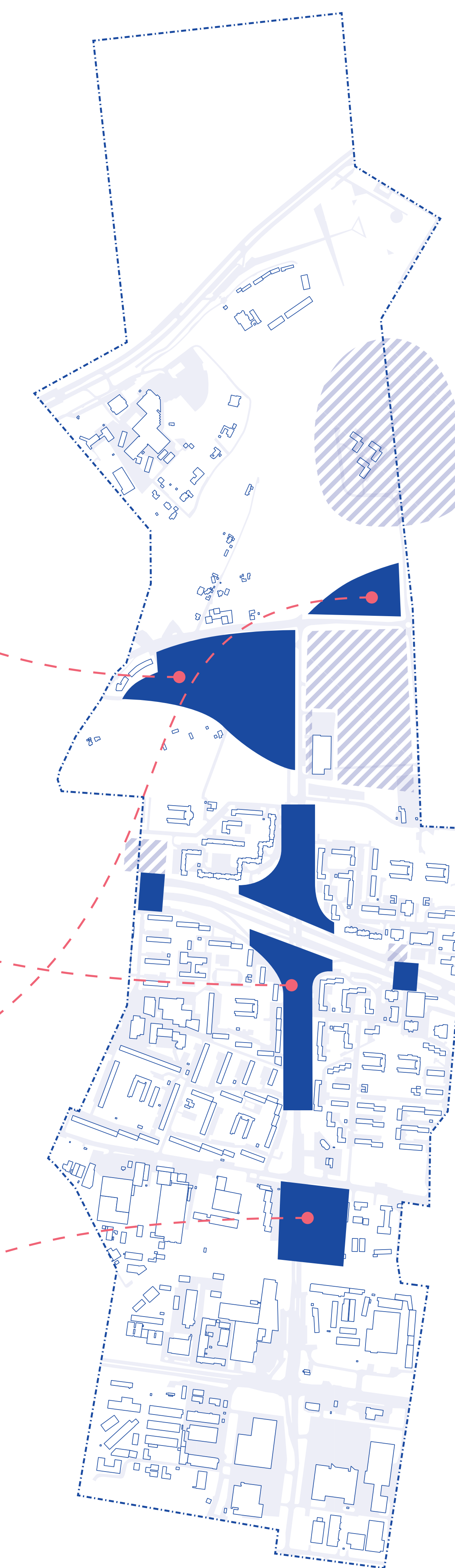
Narva mnt arendus



Punase tee arendus

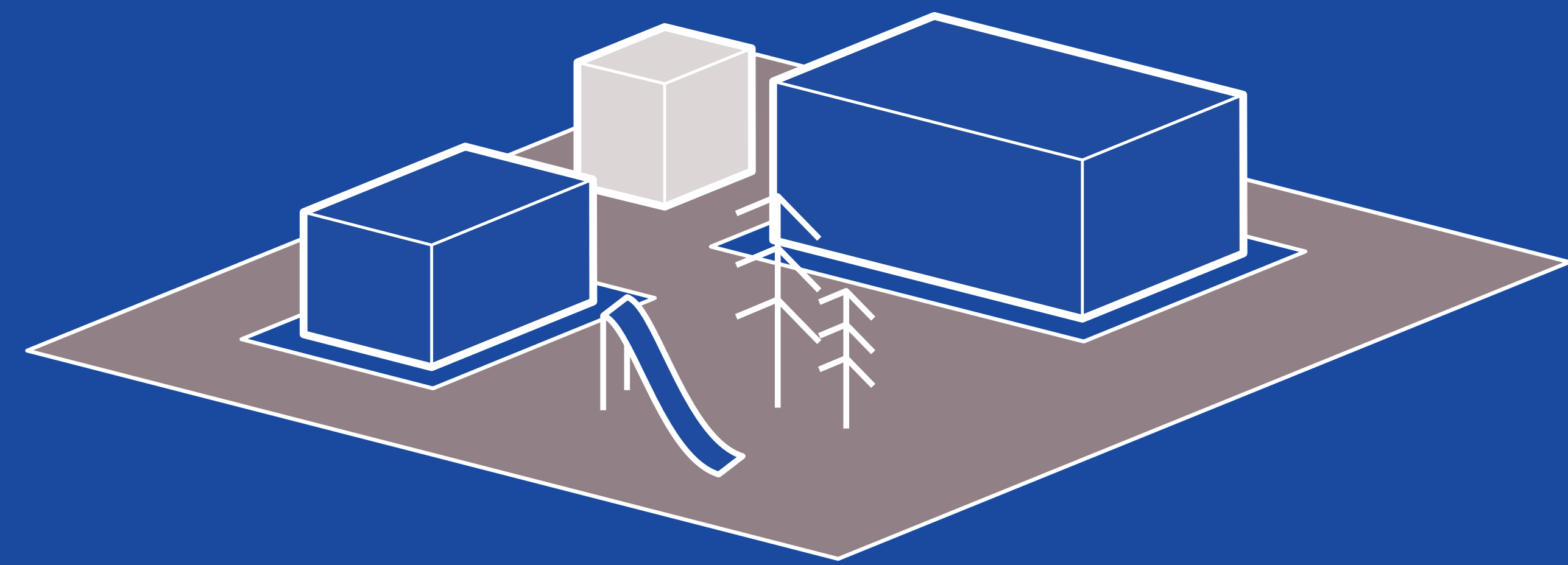
IGA-AASTASEST
MUNITSIPAALMAA
ÜÜRITULUST
**TAGAME TASKUKOHAST
ELAMIST IGAS ARENDUSES**

NENDE MLK ARENDUSTE
IGA-AASTANE ÜÜRITULU
OLEKS u **3 000 000€**



Munitsipaalmaa MLK arengualad





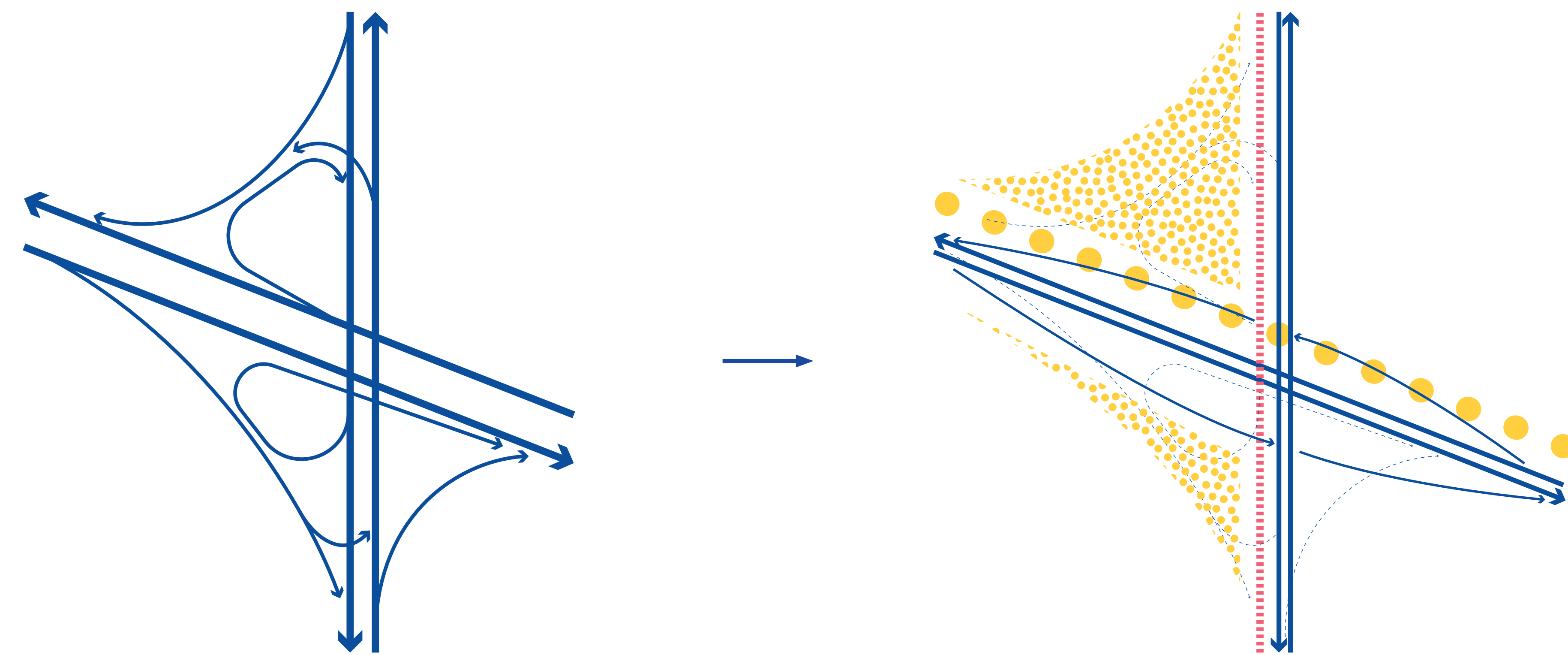
rohealade säilitamine

tänavate ligipääsetavuse tagamine

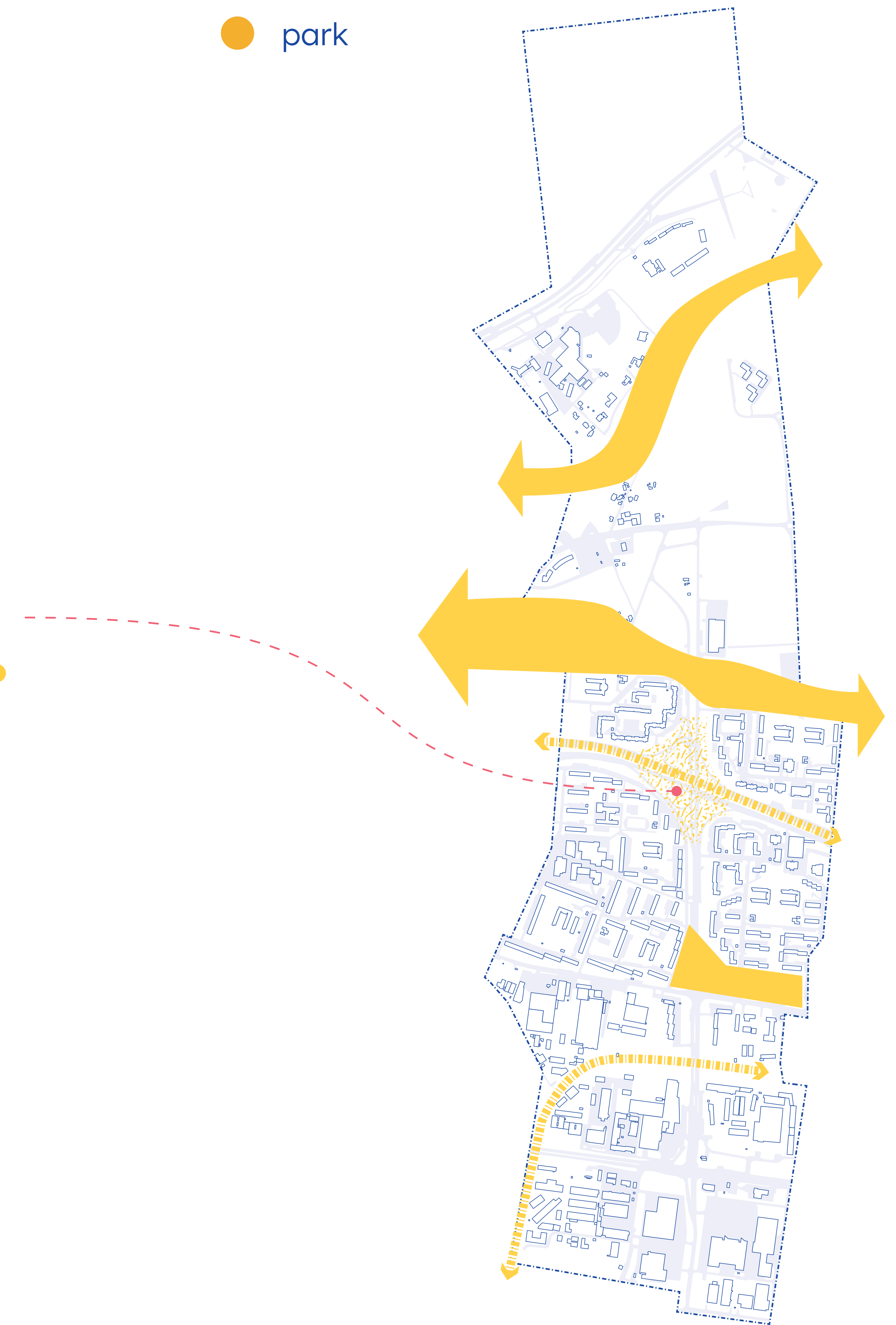
munitsipaalomandi säilitamine

LASNAMÄE ROHEVÕRGUSTIKU MITMEKESISTAMINE JA SÄILITAMINE

- ↔ rohevöönd
- ↔ Laagna rohekoridor
- Laagna-Smuuli ristmikpark
- park

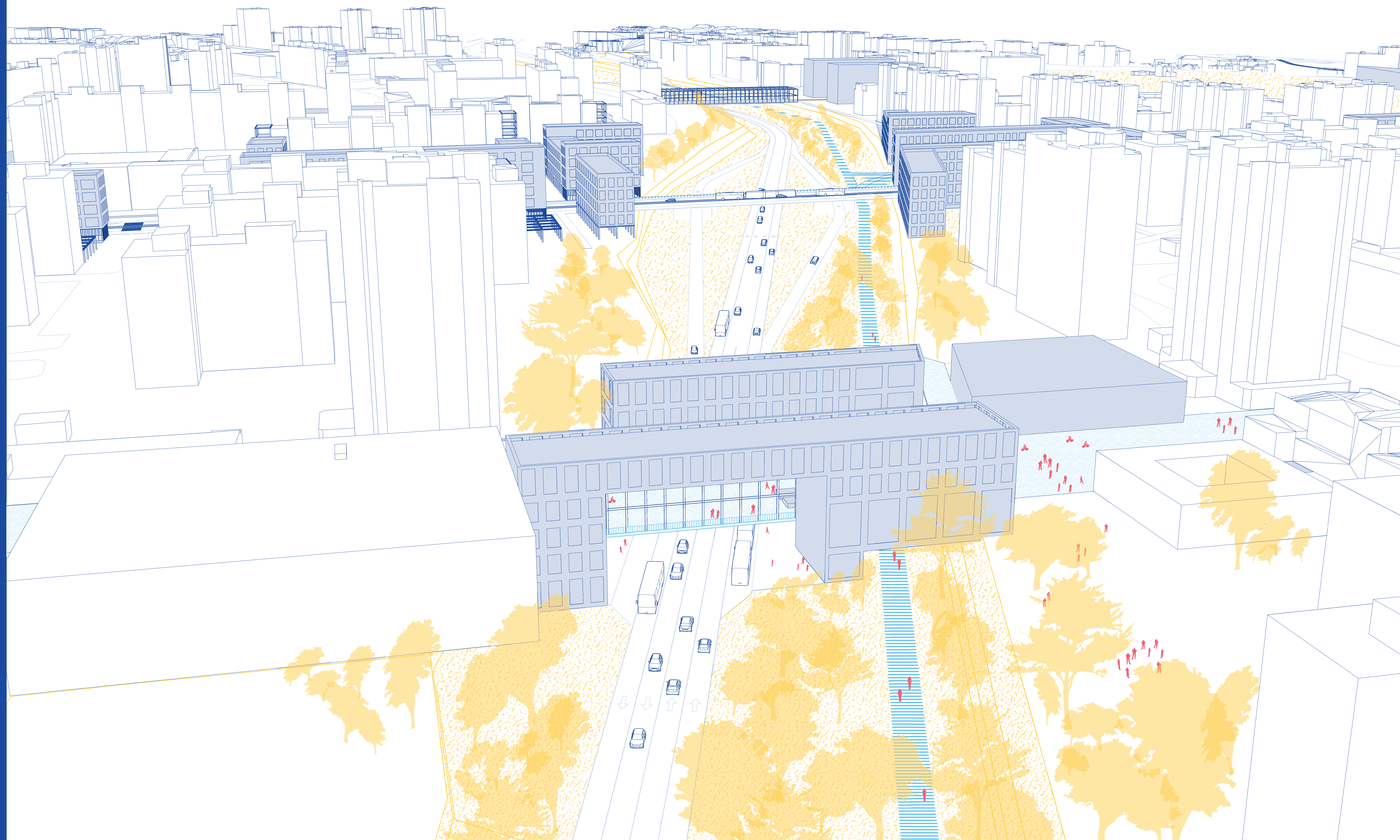
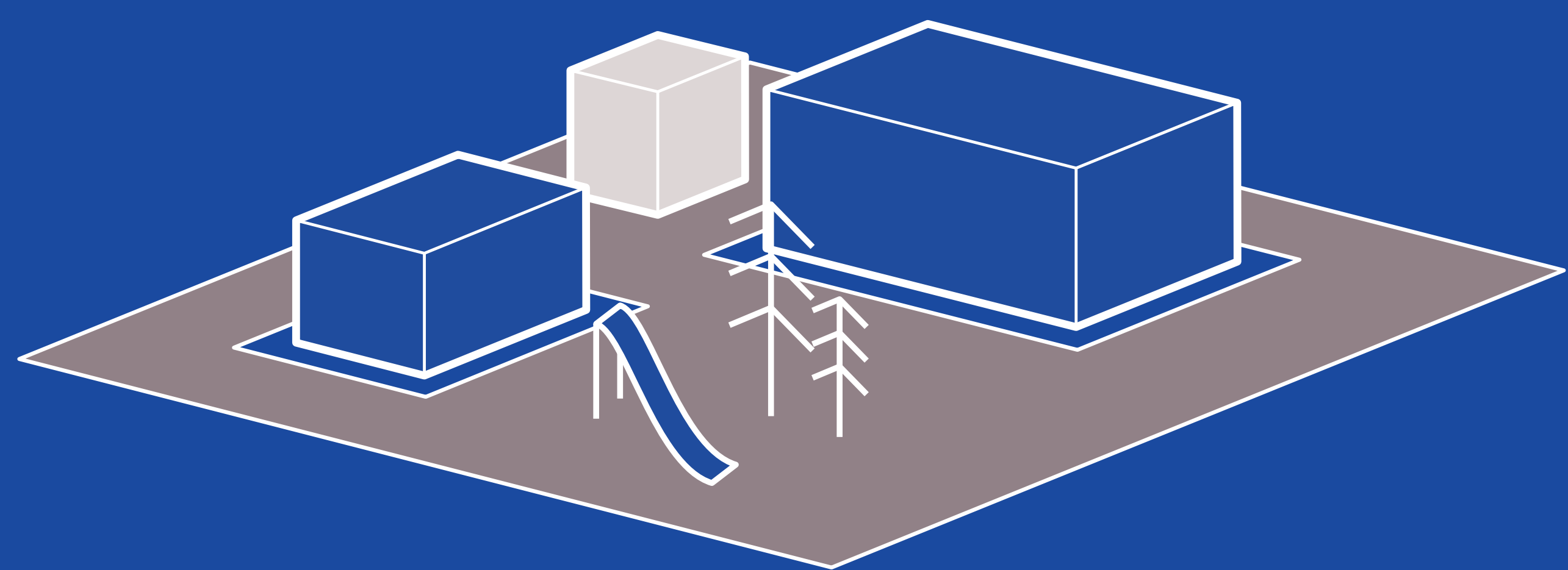


Laagna-Smuuli ristmiku ümberdisain
koos Laagna rohekoridoriga



Rohevõrgustiku säilitamine





rohealade säilitamine

tänavate ligipääsetavuse tagamine

munitsipaalomandi säilitamine

LASNAMÄE PILOOTPROJEKTI MLK STRUKTUURPLAAN

○ pilotprojekti ala

○ olol ehitis

● tee

majandus

▨ teenuste ja transpordi jalakäijate sild

▨ (taas)arendamist vajav tehasala

sotsiaalselt sidus MLK elamuarendus

● munitsipaalmaa segakasutusega elamuarendus

○ eramaa segakasutusega elamuarendus

▨ renoveeritavad paneel elamud

liikuvus

— uus Smuuli trammitee

- - planeeritav edasine trammitee

○ trammipeatus

▨ mikrorajoone ühendav jalgteering

↔ kergliiklusteed ja -sillad

↔ uus sõidutee

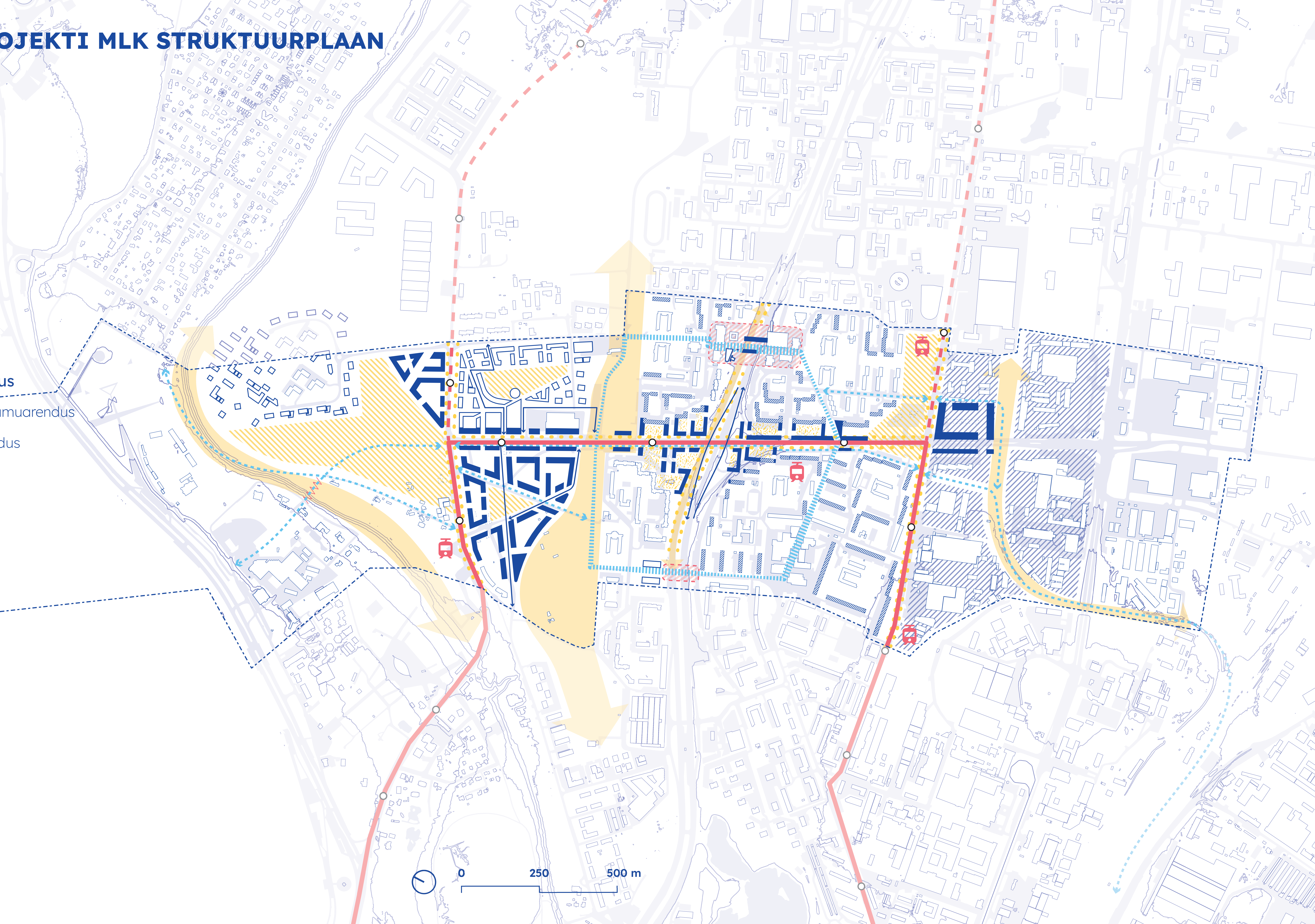
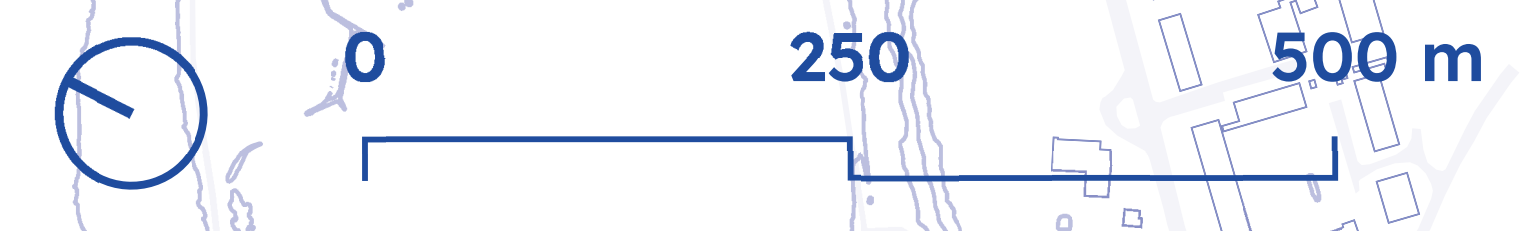
rohevõrgustik

● defineeritud rohevöönd

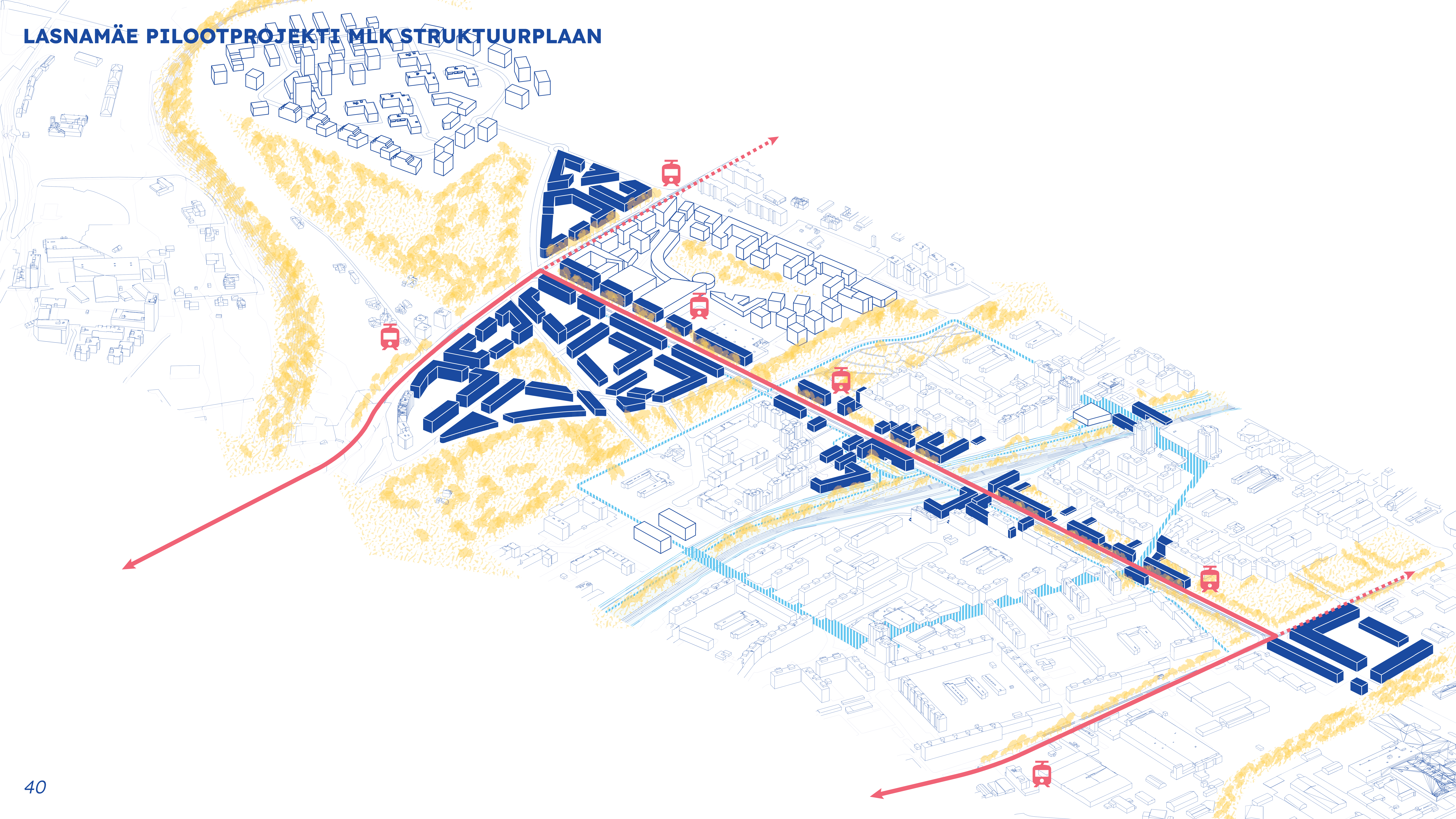
☀ siseõu

●● puiestee

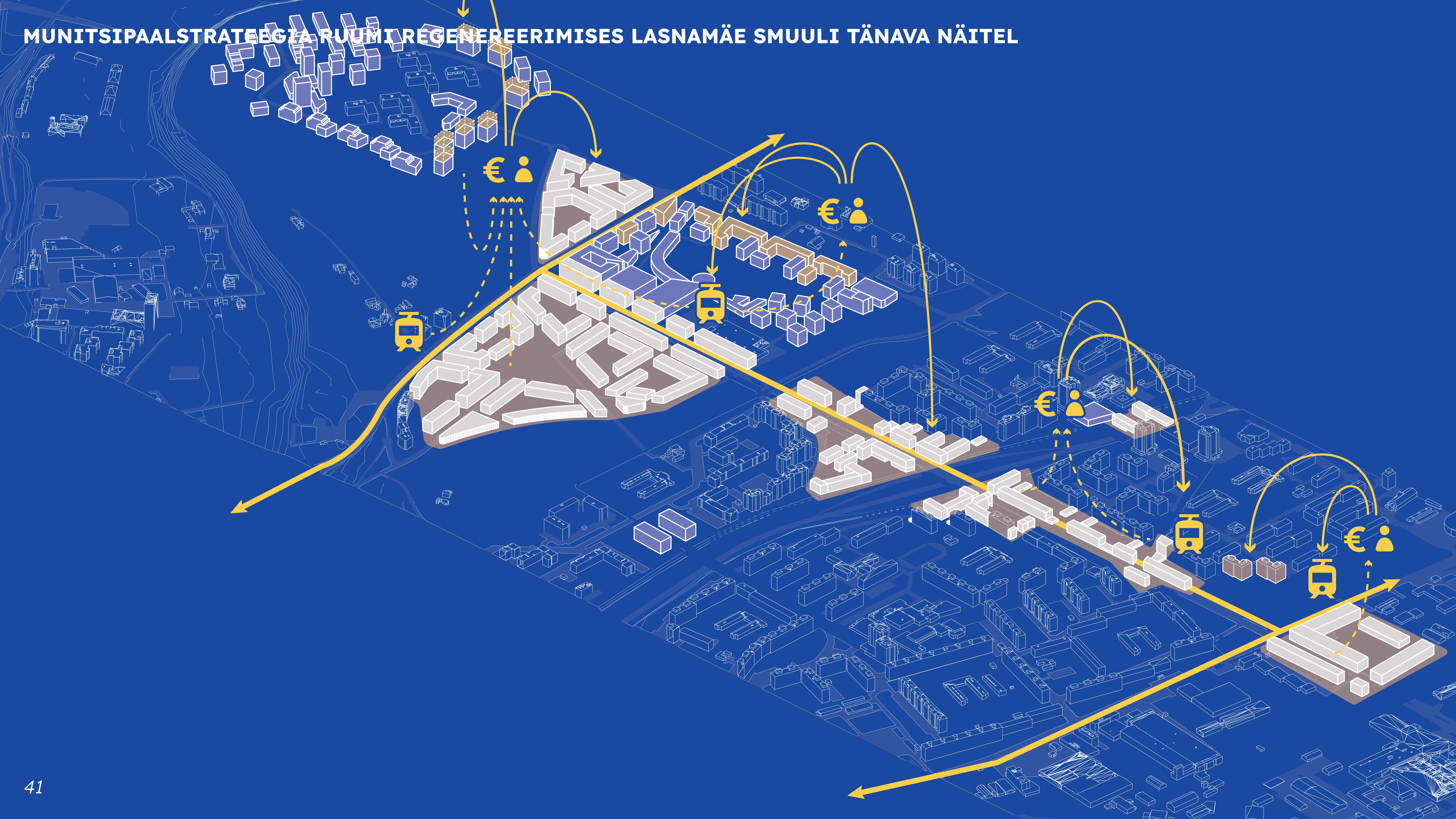
▨ park ja rekreatsiooniala



LASNAMÄE PILOOTPROJEKTI MLK STRUKTUURPLAAN



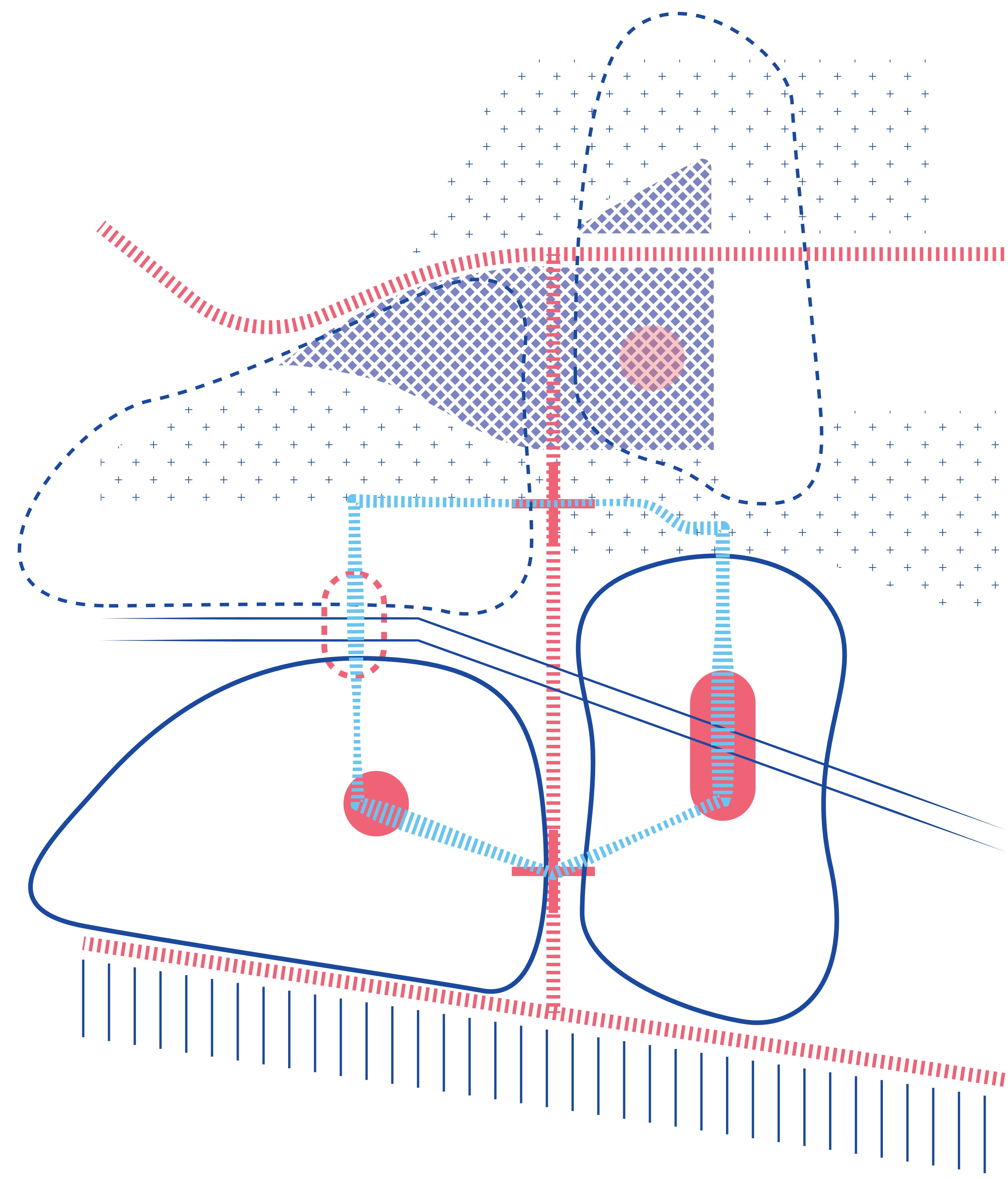
MUNITSIPAALSTRATEEGIA RUUMI REGENERERIMISES LASNAMÄE SMUULI TÄNAVA NÄITEL



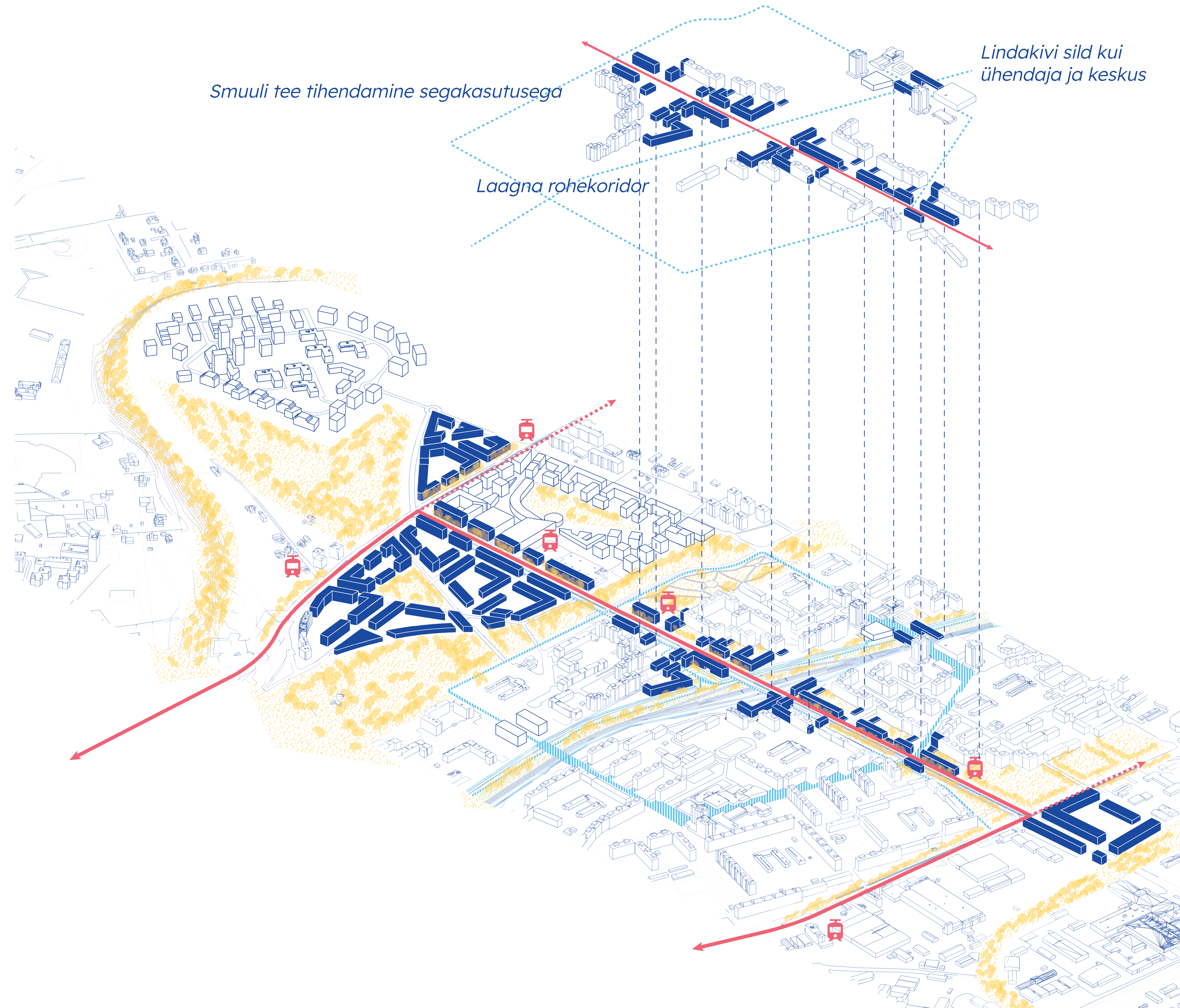
MIKRORAJOONIDE TÄNAVAVÕRGU REGENEREERIMINE



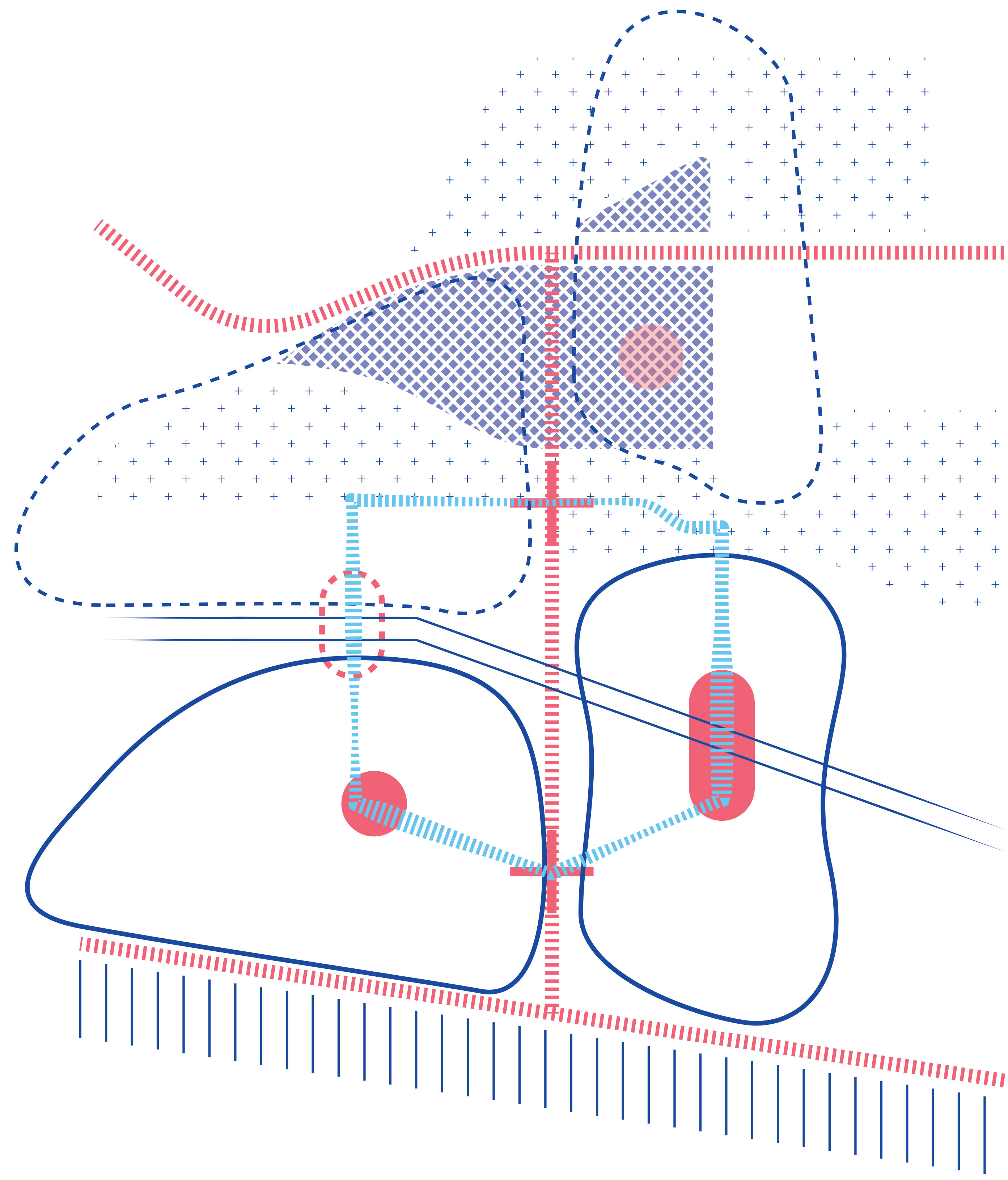
I & II MIKRORAJOONI TÄNAVAVÕRGU REGENEREERIMINE



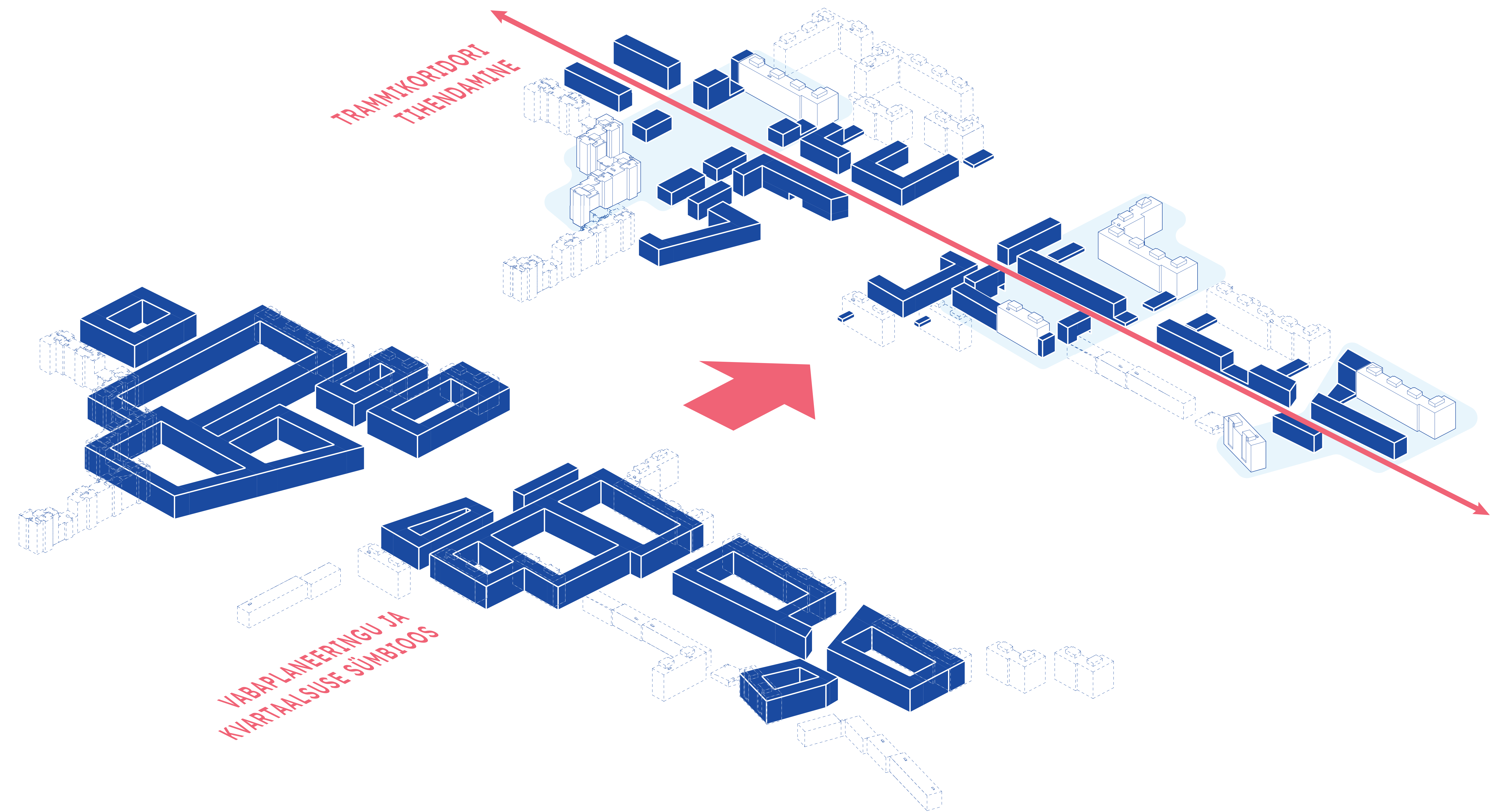
Mikrorajoonide keskuste ühendamine kergliikluringi ja trammikoridoriga



I & II MIKRORAJOONI TÄNAVAVÕRGU REGENEREERIMINE KVARTAALSUSEGA

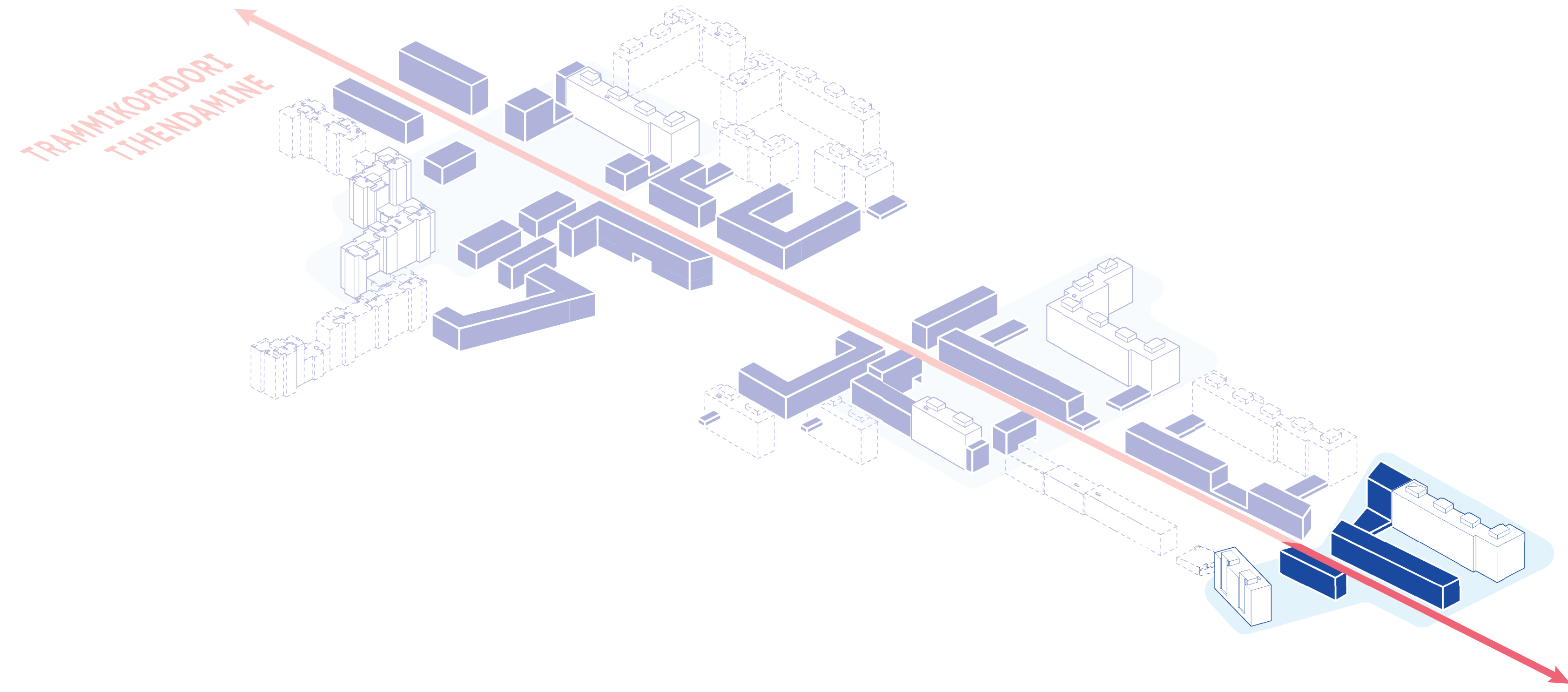


Mikrorajoonide keskuste ühendamise kergliiklusringi ja trammikoridoriga

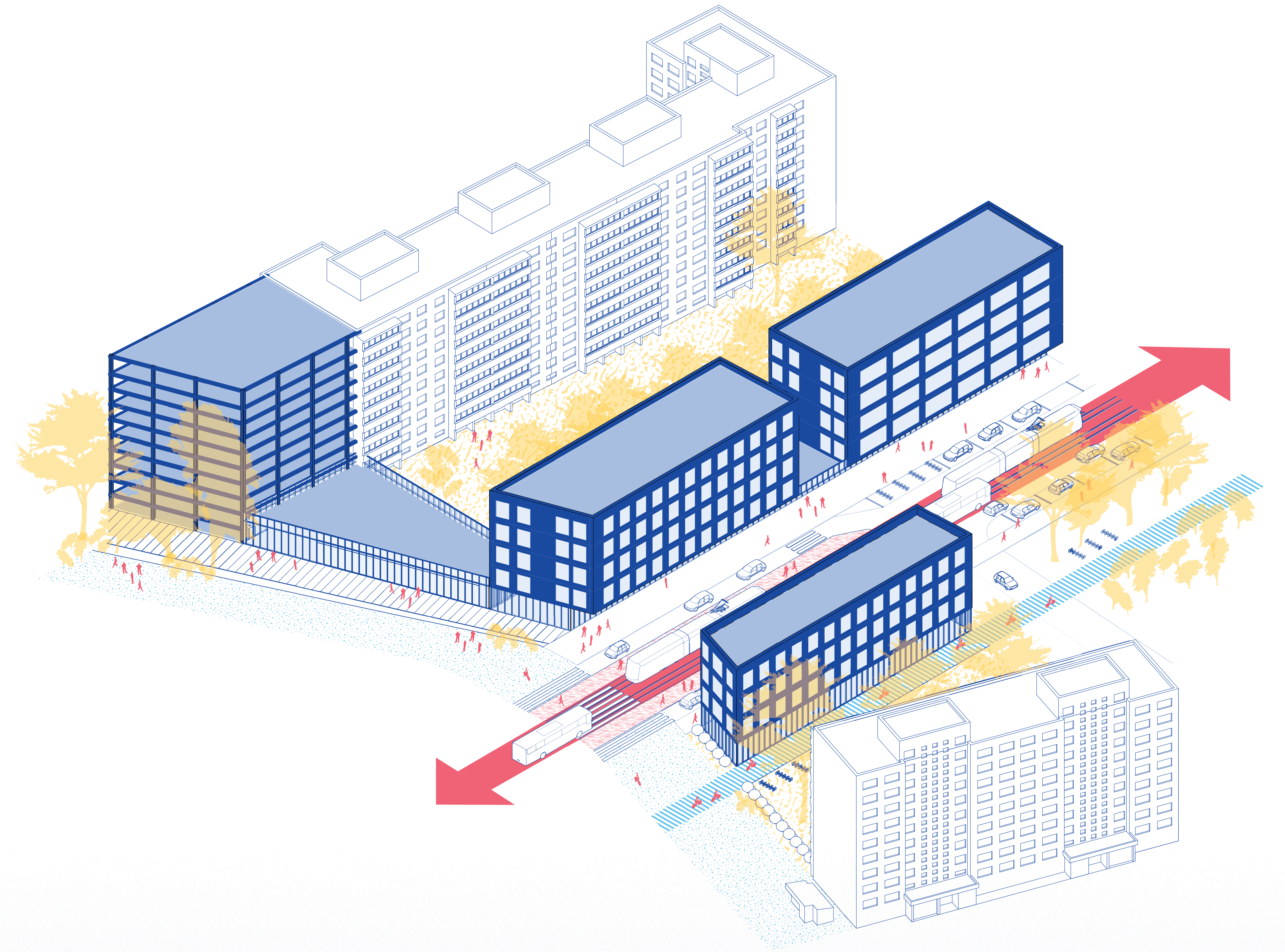


Kvartaalsuse ja vabaplaneeringu sümbioos

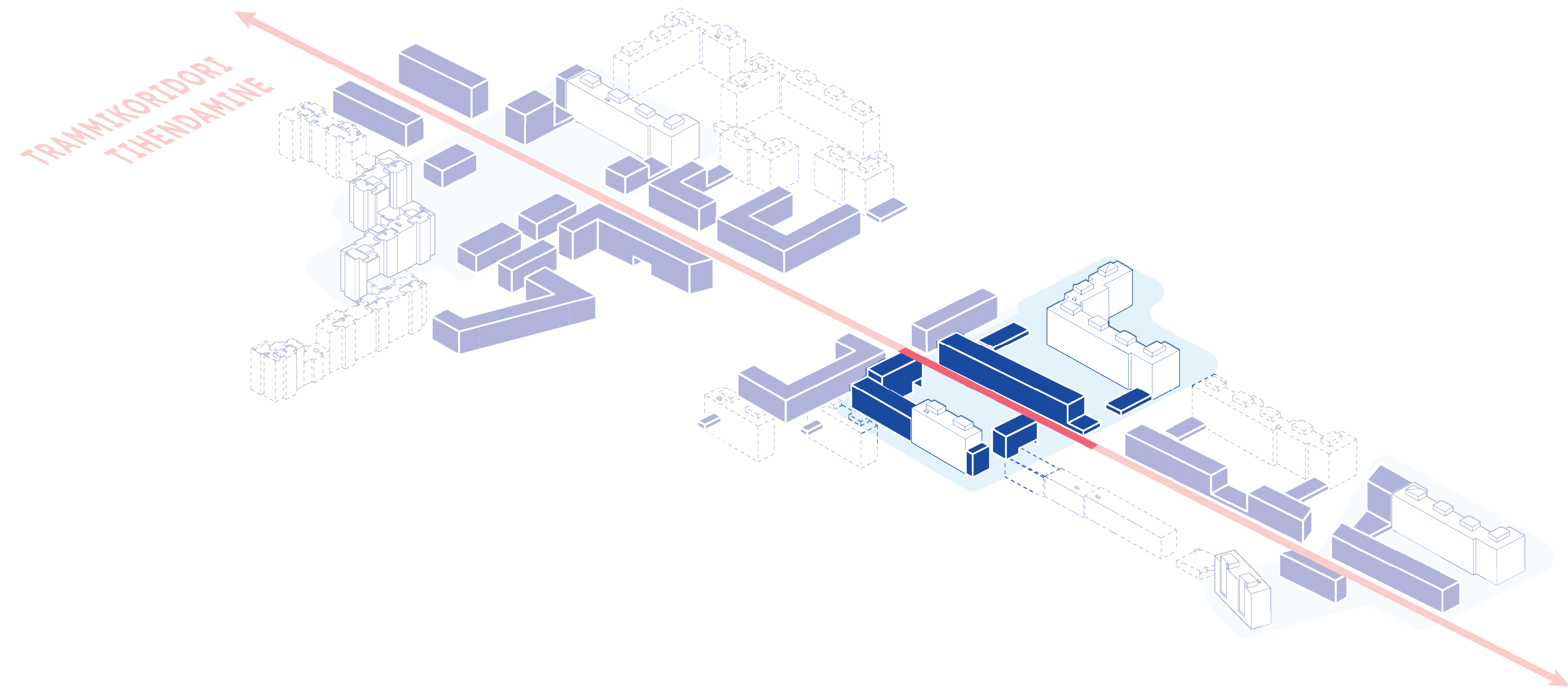
KVARTAL A: SMUULI TRAMMIPEATUSE TIHENDAMINE



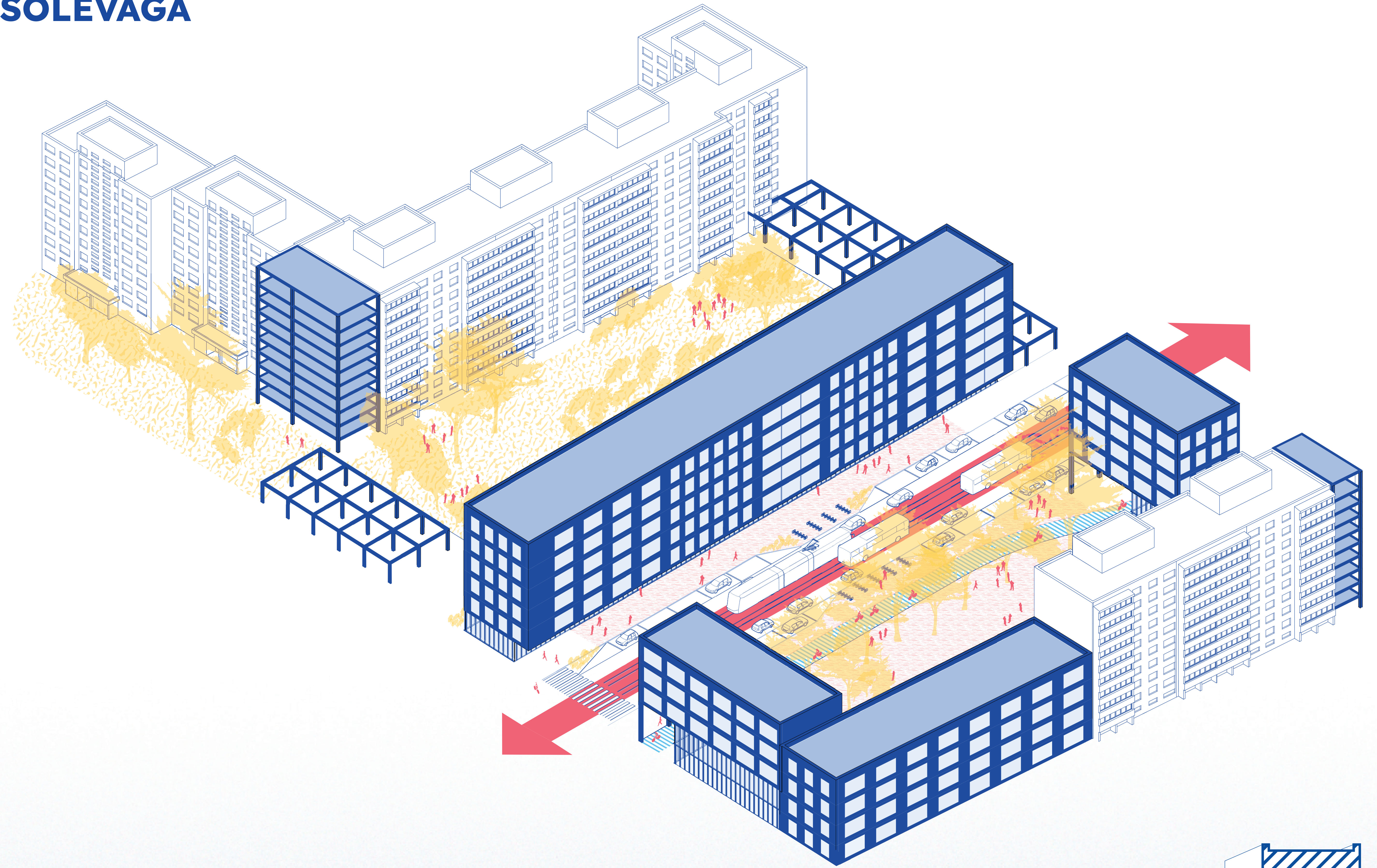
Smuuli tee tihendamine kvartaalsusega



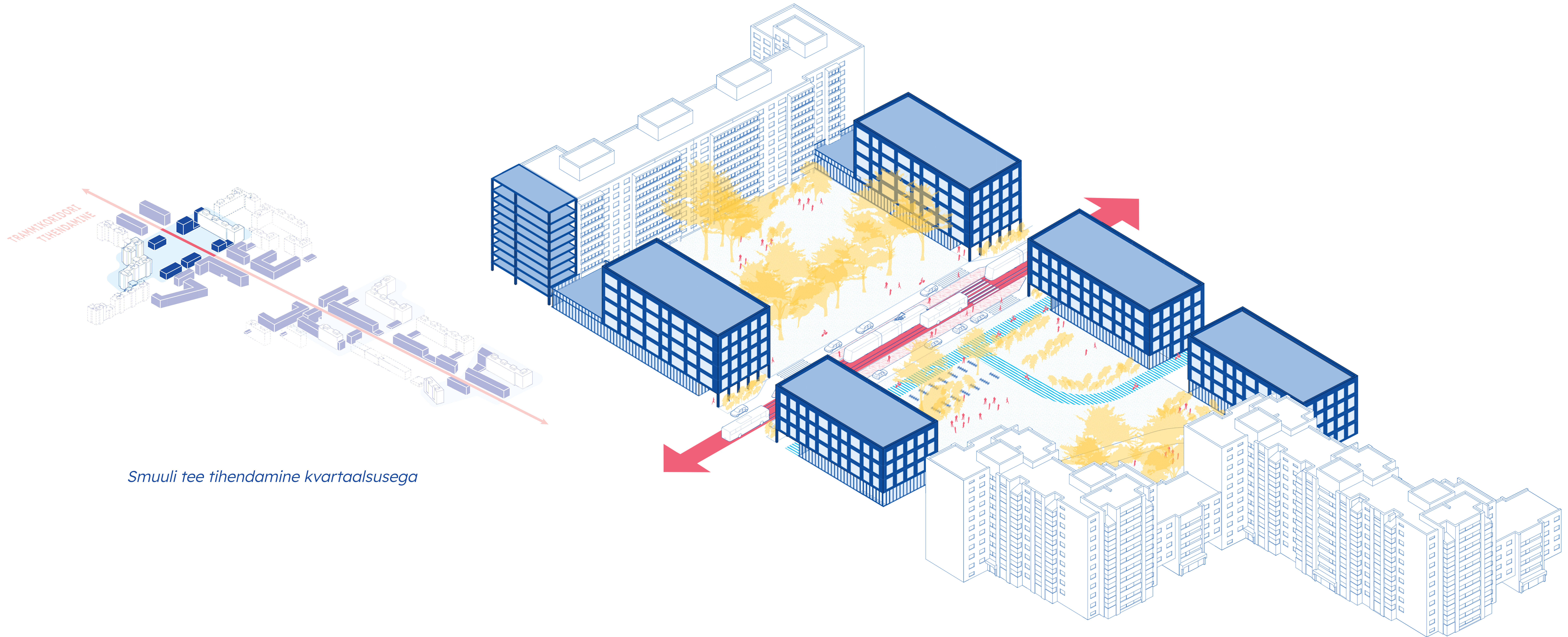
KVARTAL B: KVARTAALSUSE INTEGRERIMINE OLEMASOLEVAGA



Smuuli tee tihendamine kvartaalsusega

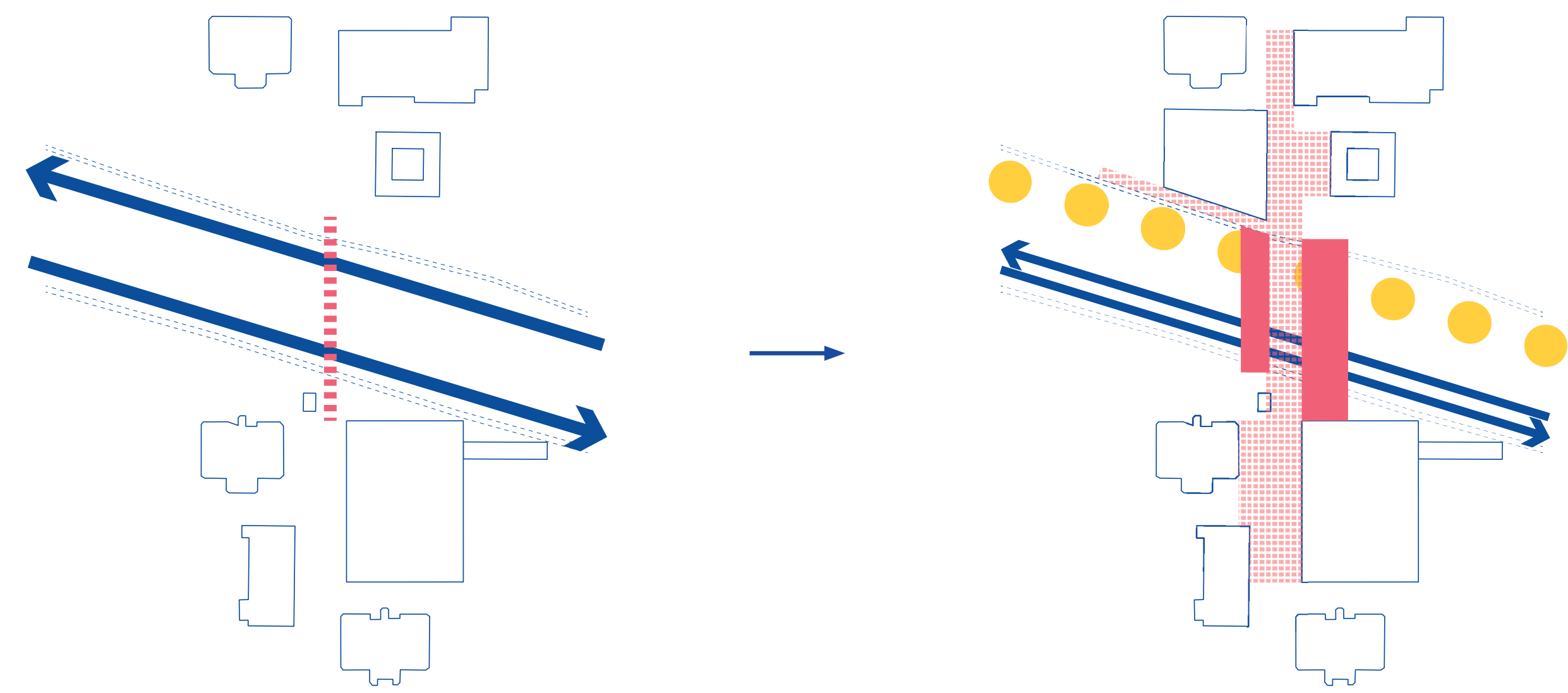


KVARTAL C: TRAMMIPPEATUS KVARTAALSUSEGA

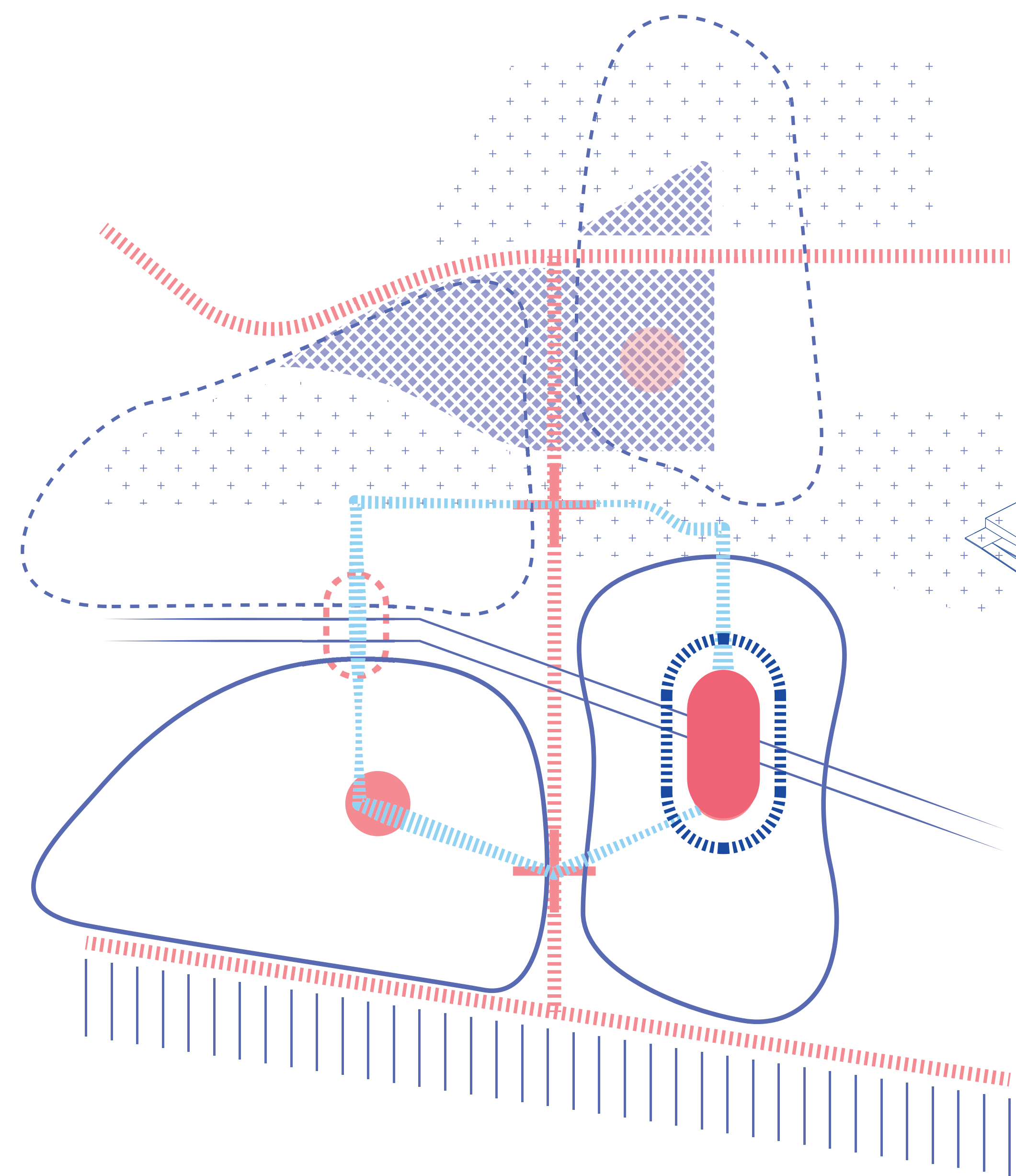


Smuuli tee tihendamine kvartaalsusega

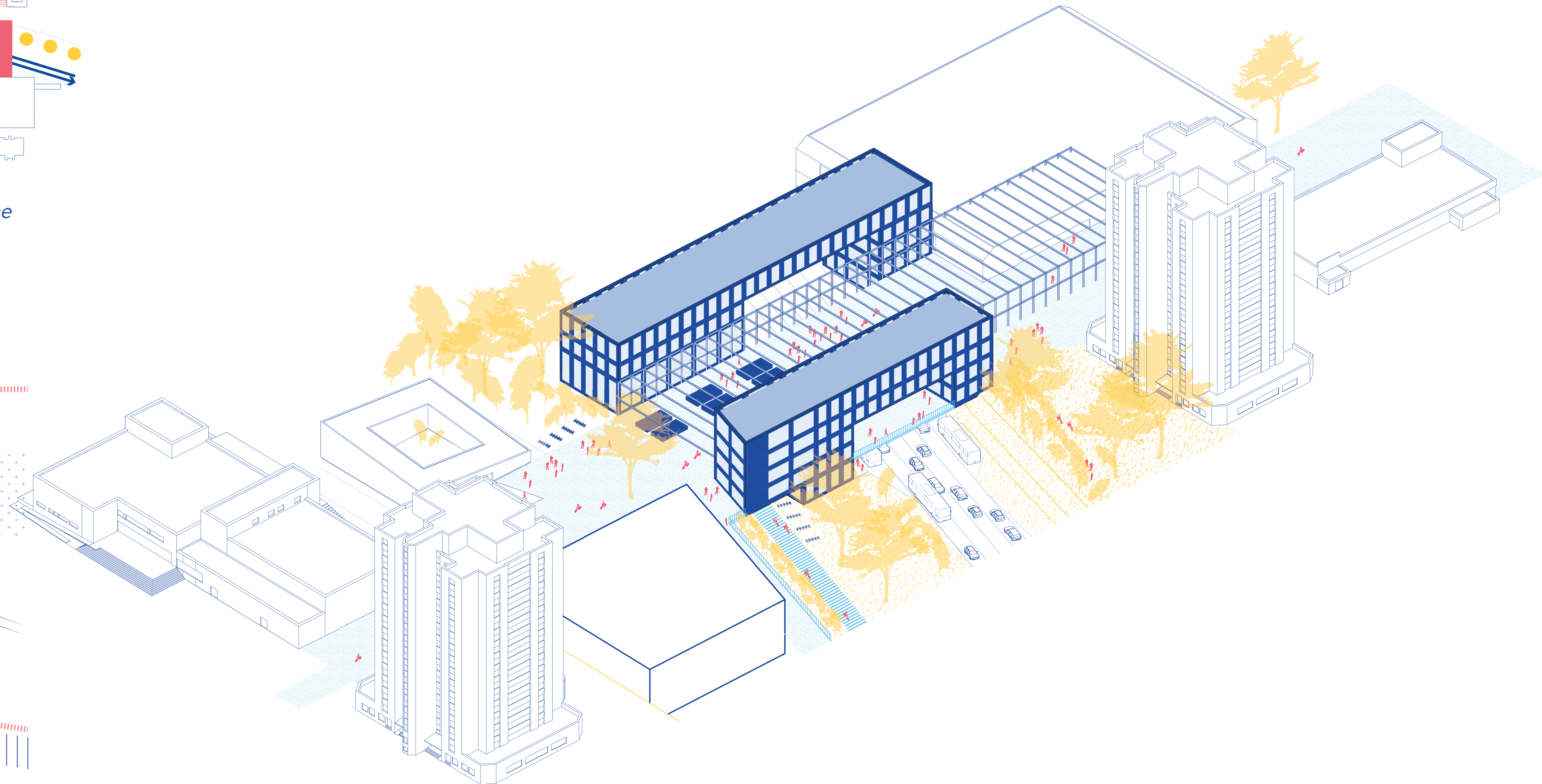
LINDAKIVI SILD: TRANSPORDI ÜHENDAJA JA KESKUSE LAIENDUS



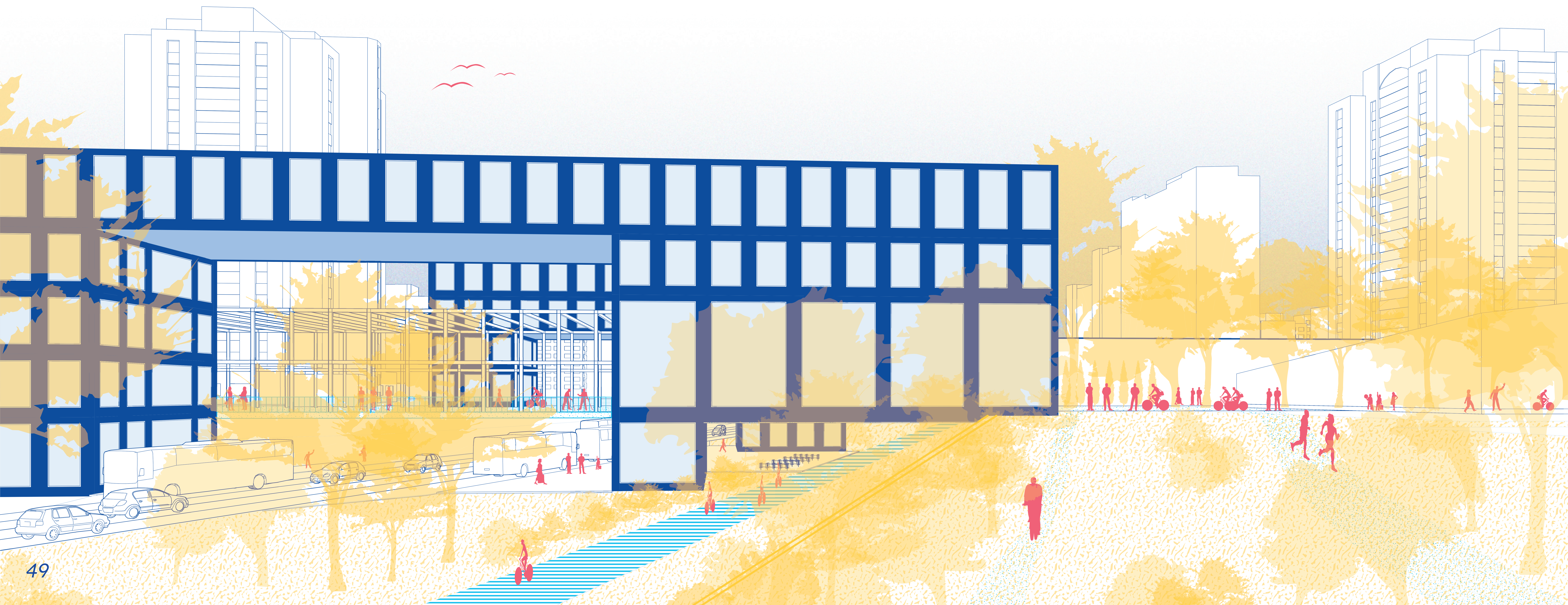
Lindakivi silla kui keskuse tihendamine



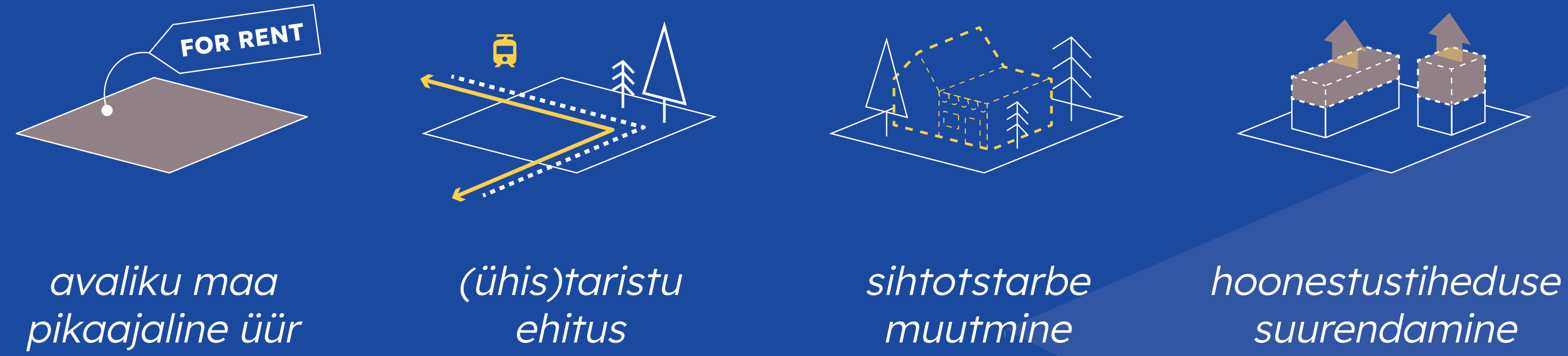
Mikrorajoonide keskuste ühendamine kergliikluse ja trammikoridoriga



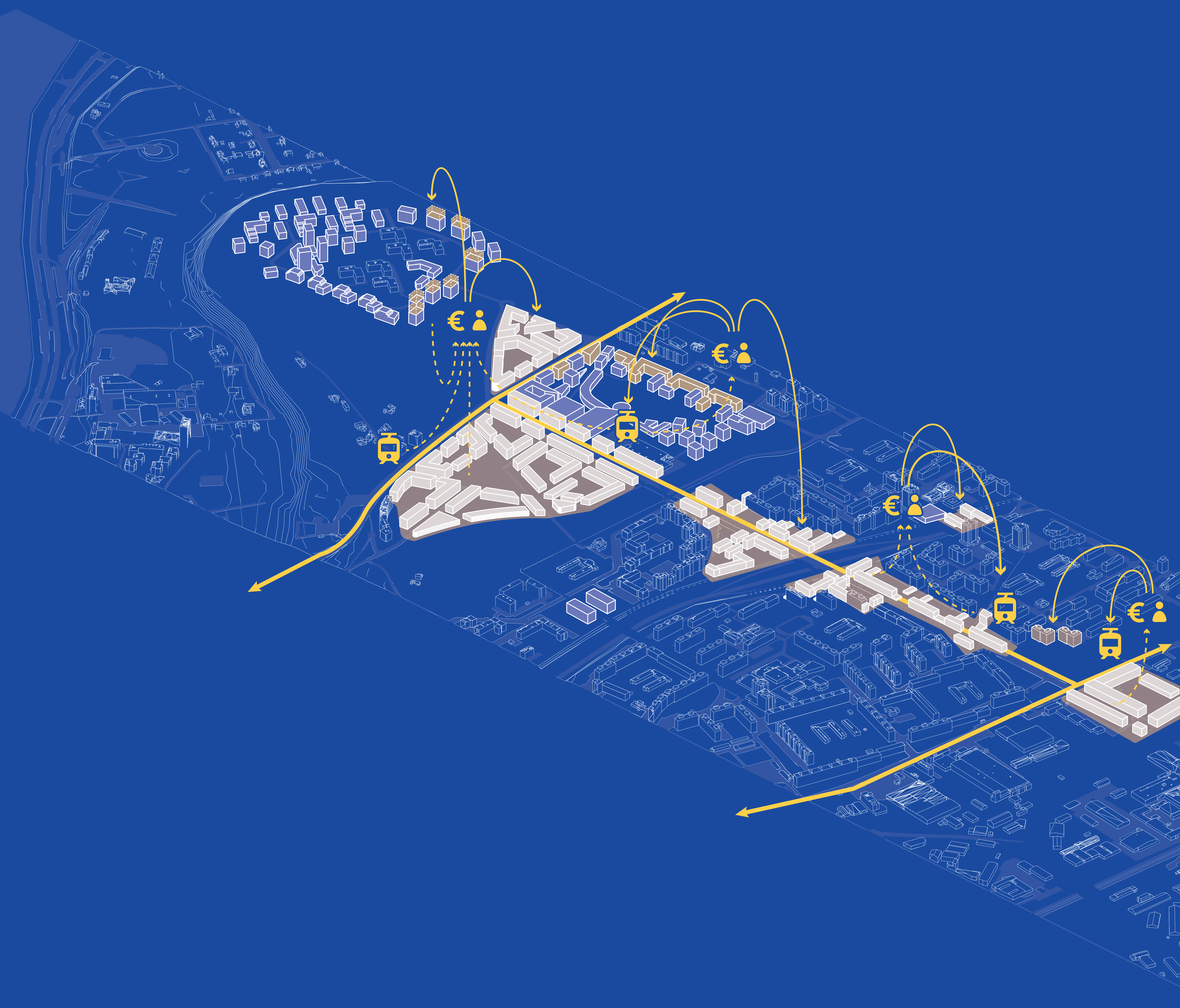
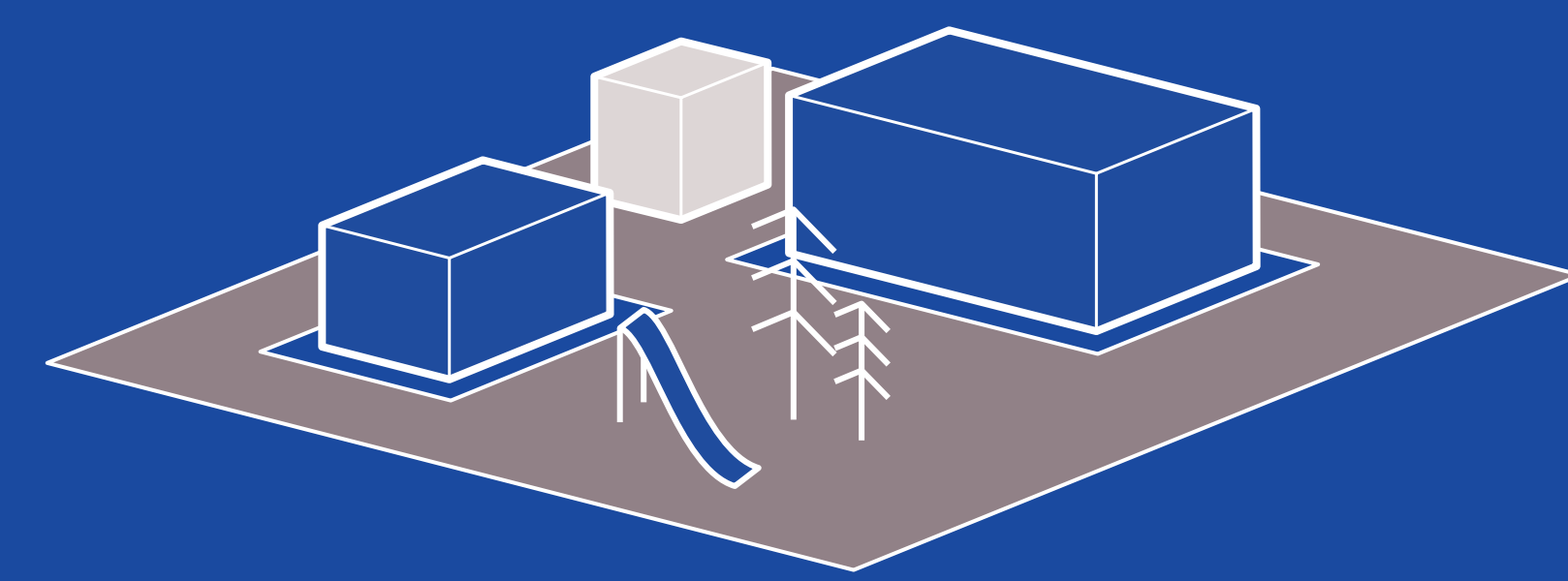
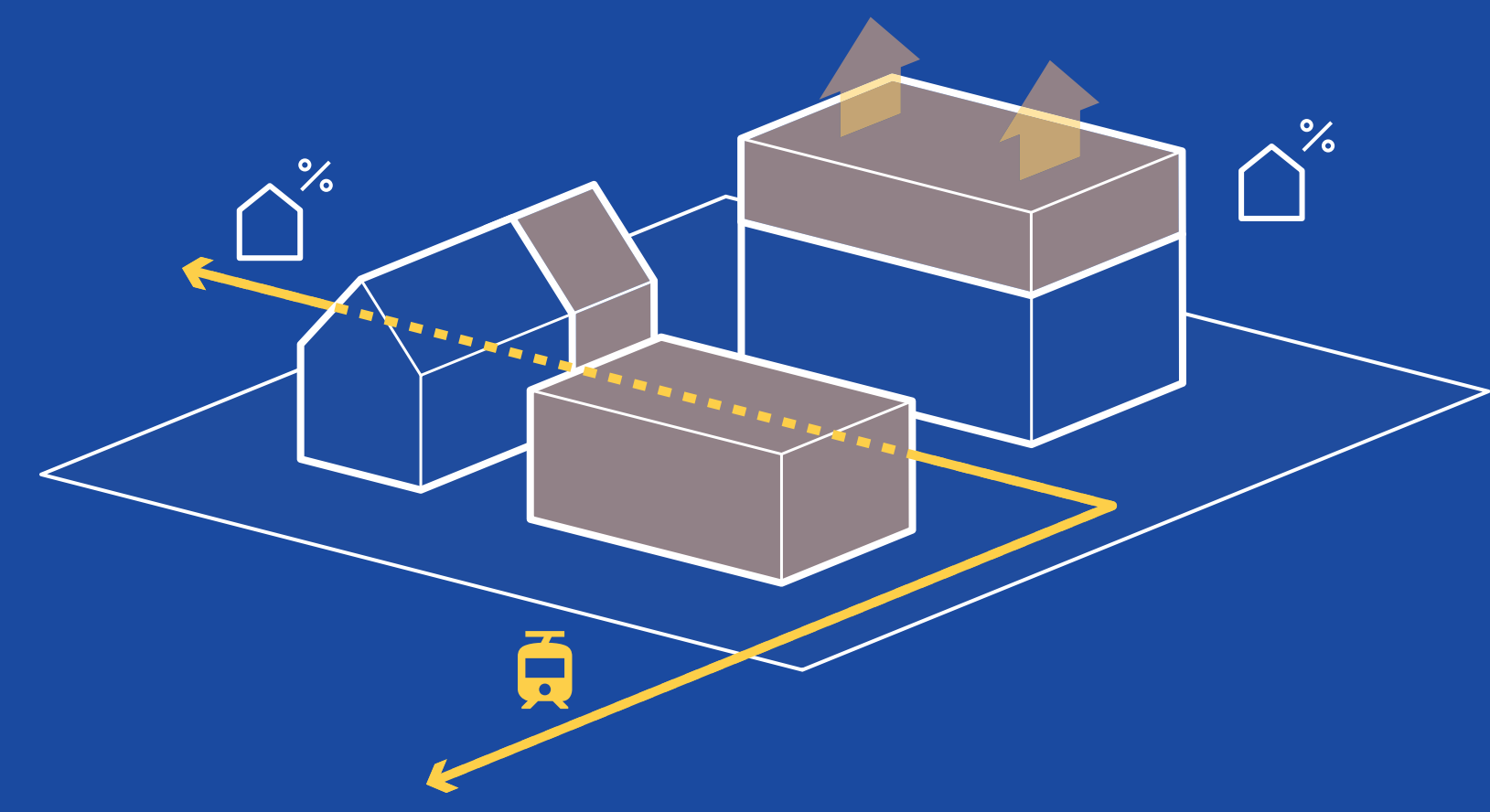
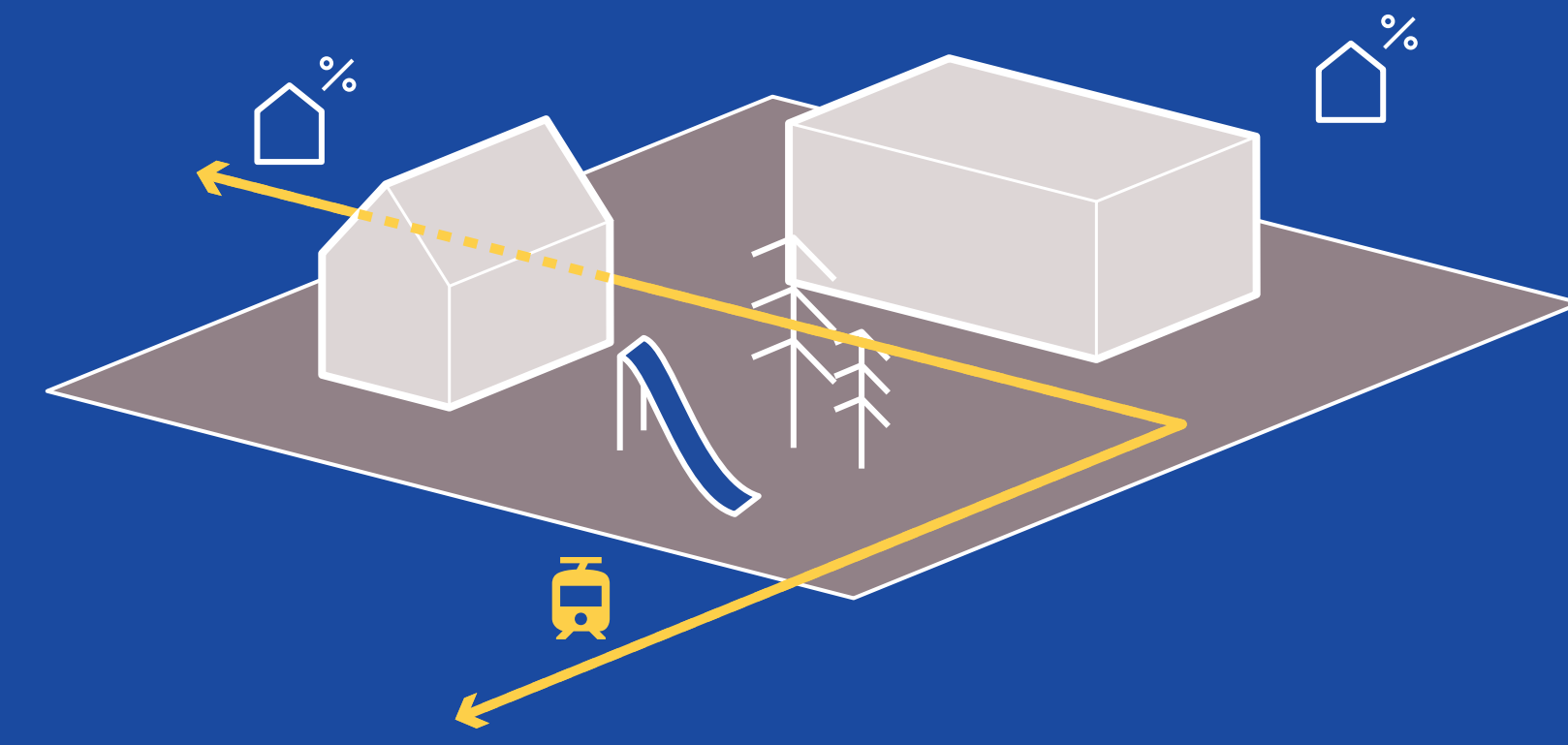
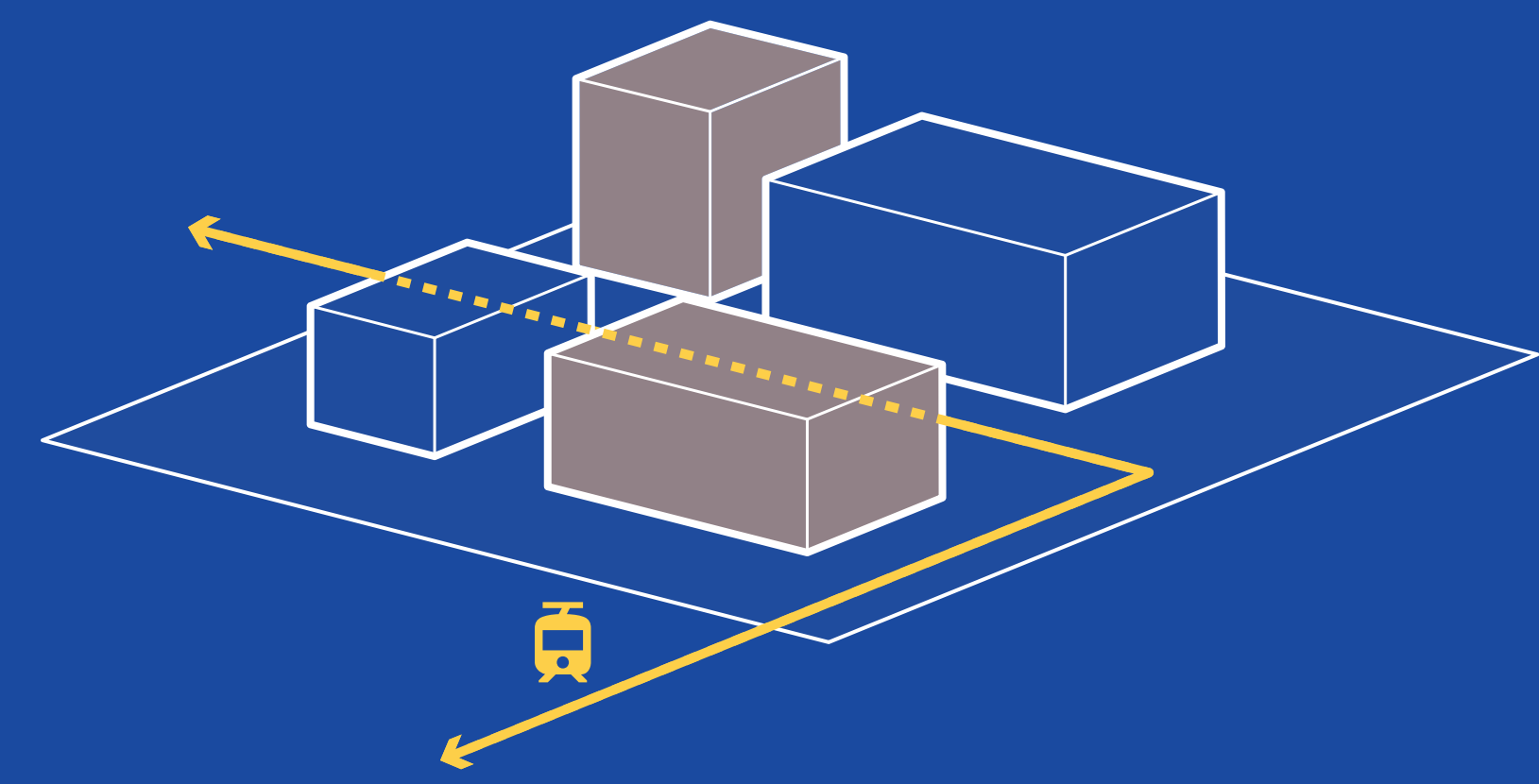
LINDAKIVI SILD: TRANSPORDI ÜHENDAJA JA KESKUSE LAIENDUS



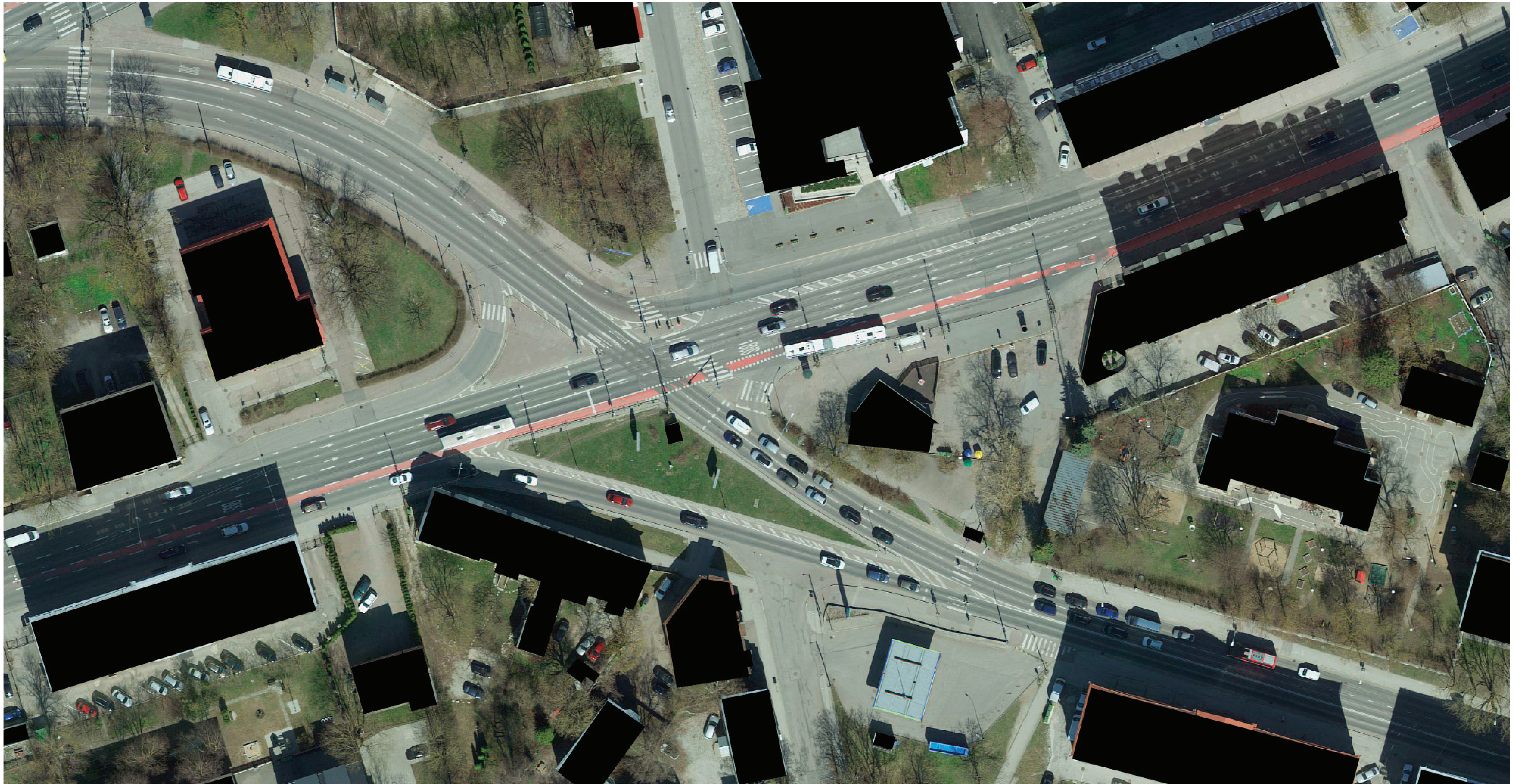
STRATEEGIA ESMASED EHITUSKLOTSID



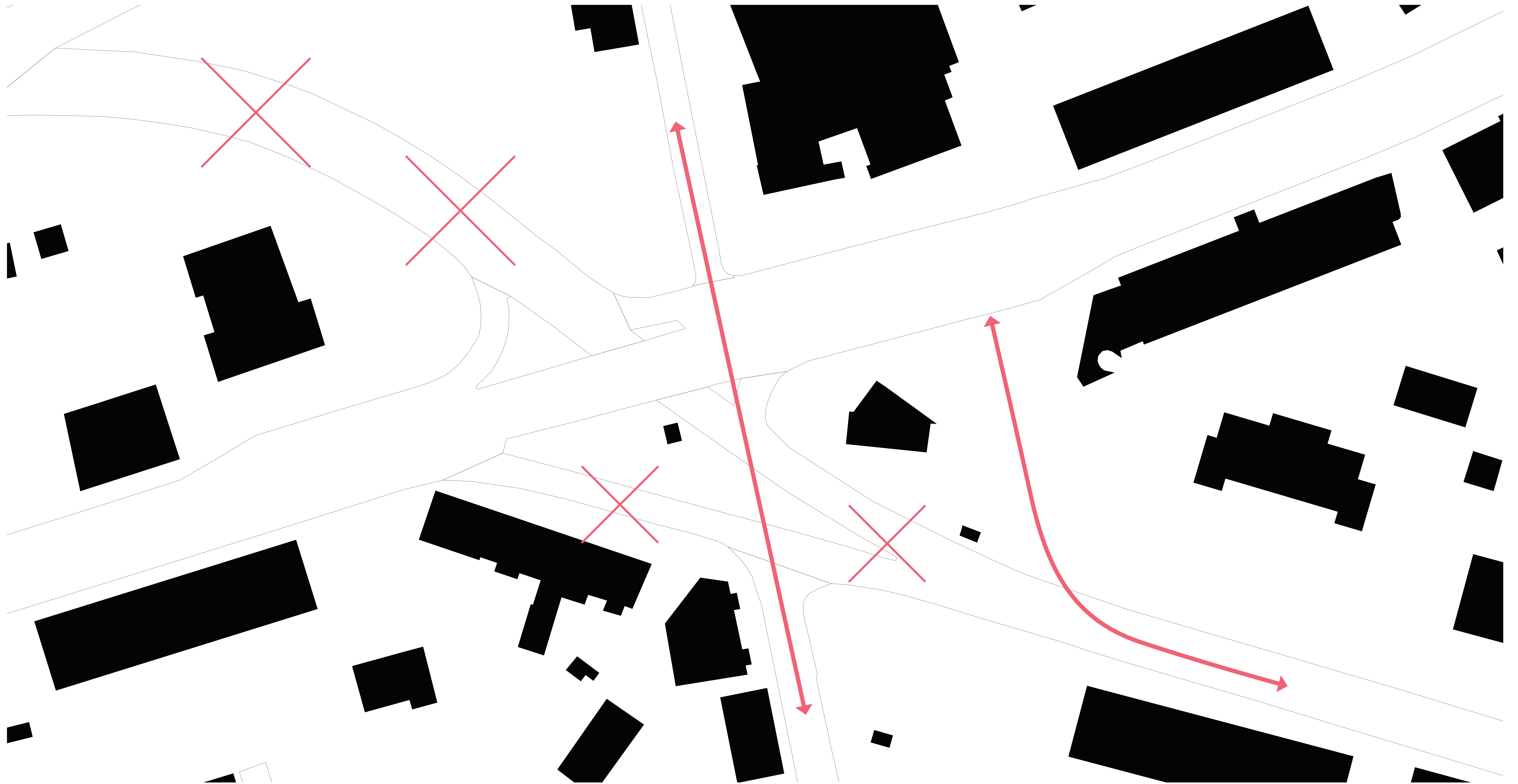
KONTEKSTIPÕHISED MLK MUNITSIPAALSTRATEEGIAD



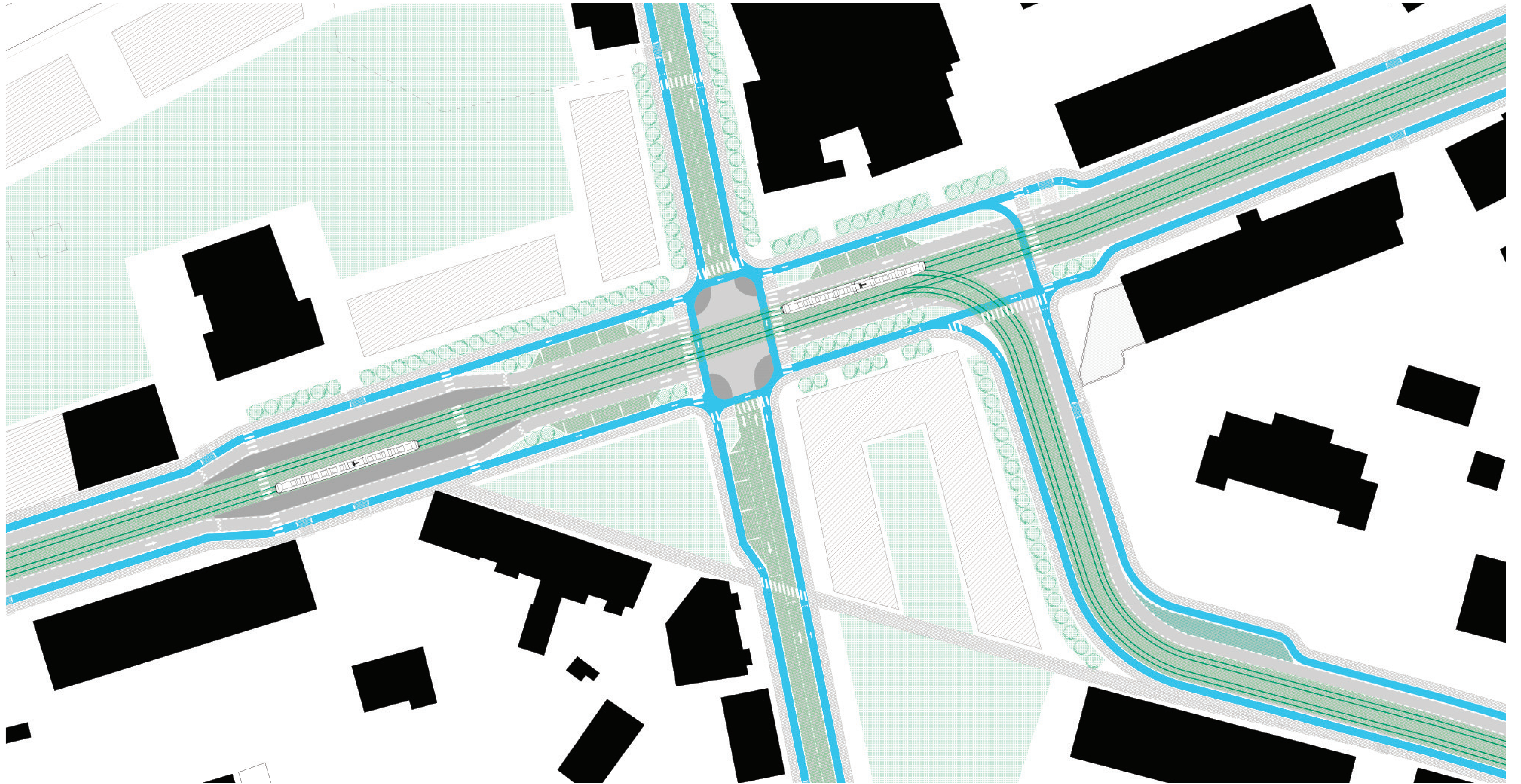
NÄIDE IV KURSUSE TÄNAVASTUUDIOST



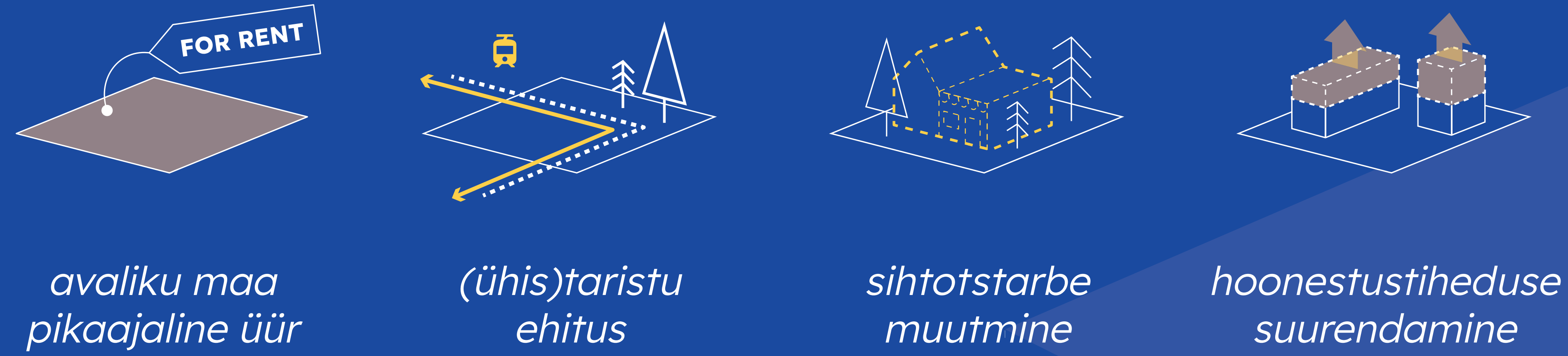
NÄIDE IV KURSUSE TÄNAVASTUUDIOST



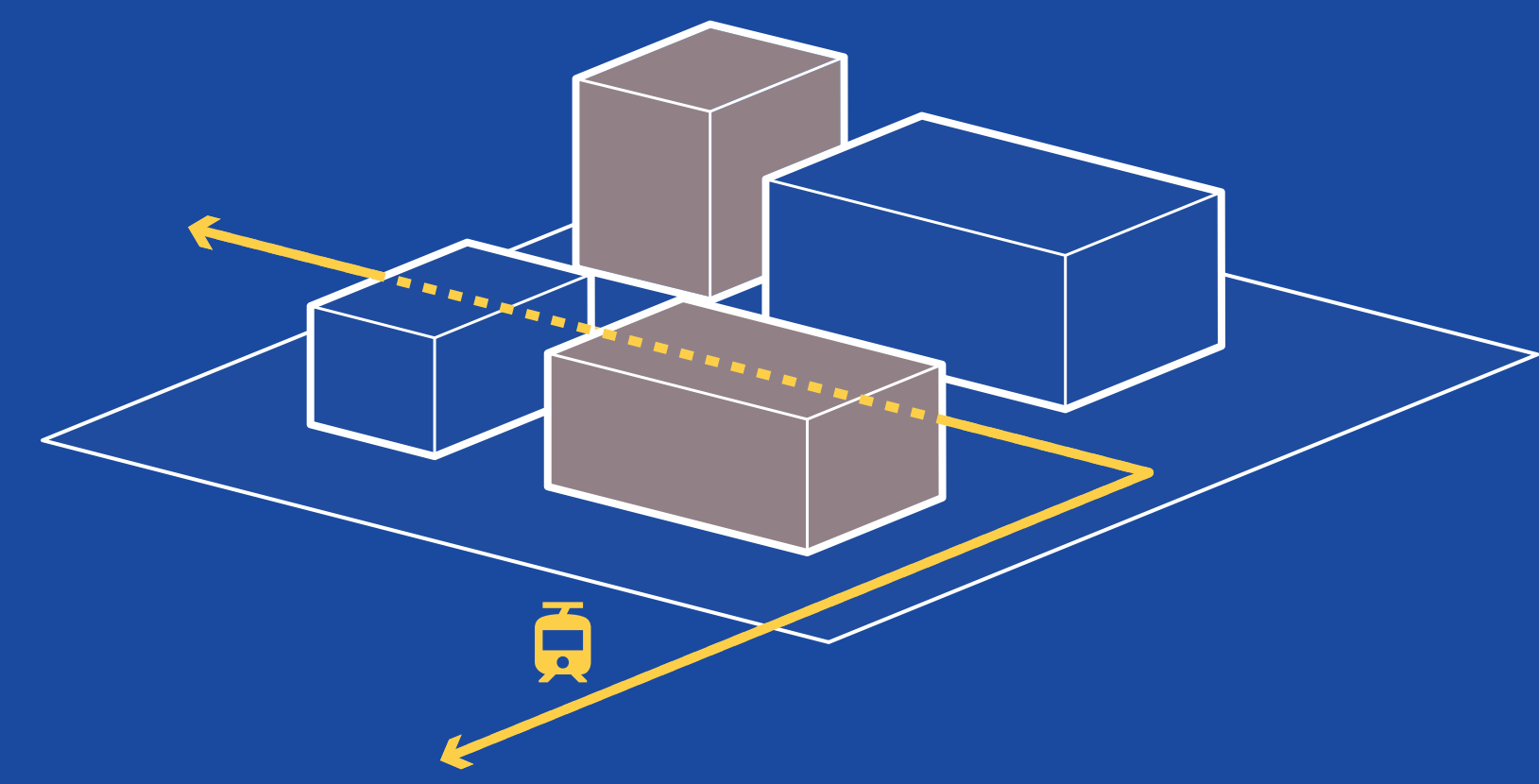
NÄIDE IV KURSUSE TÄNAVASTUUDIOST



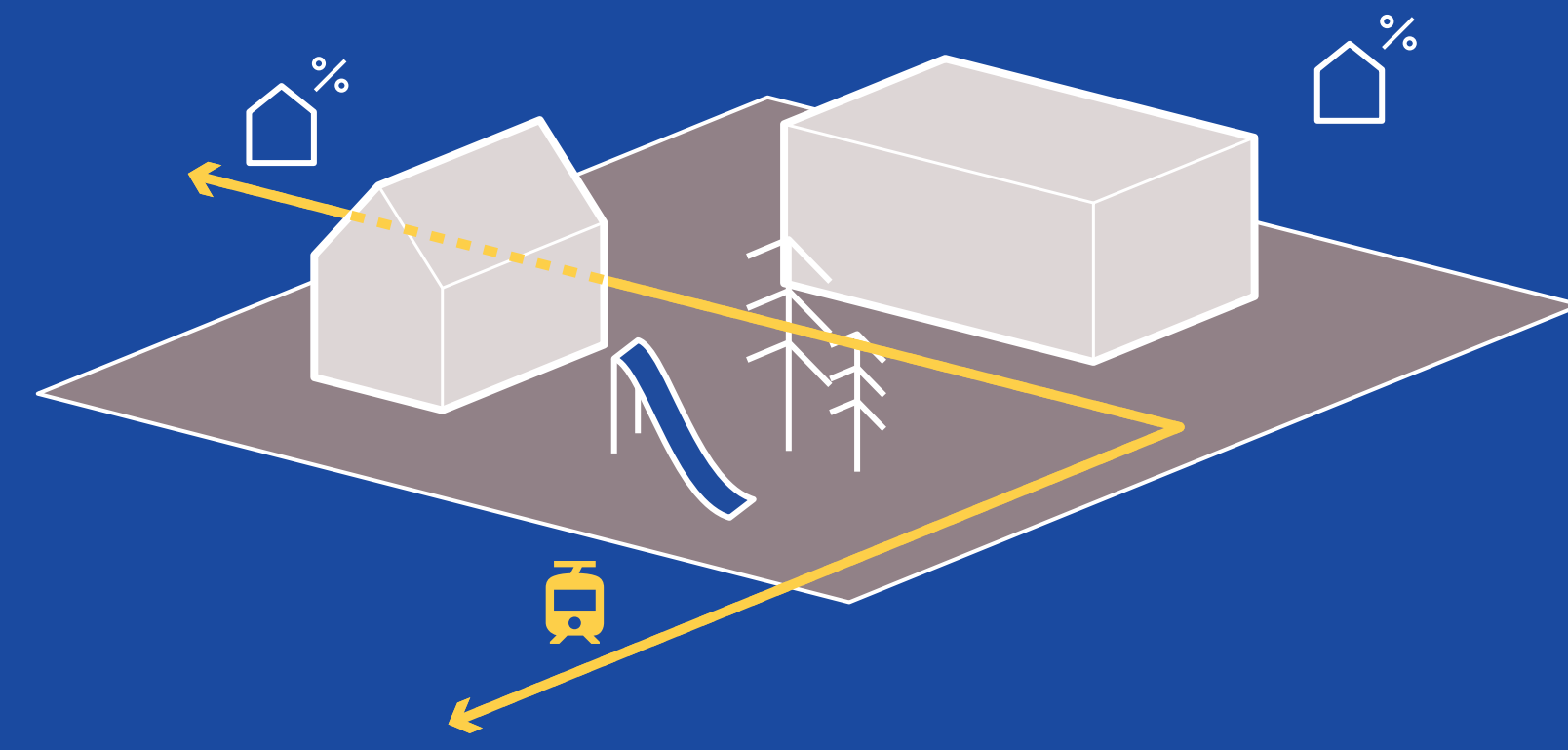
STRATEEGIA ESMASED EHITUSKLOTSID



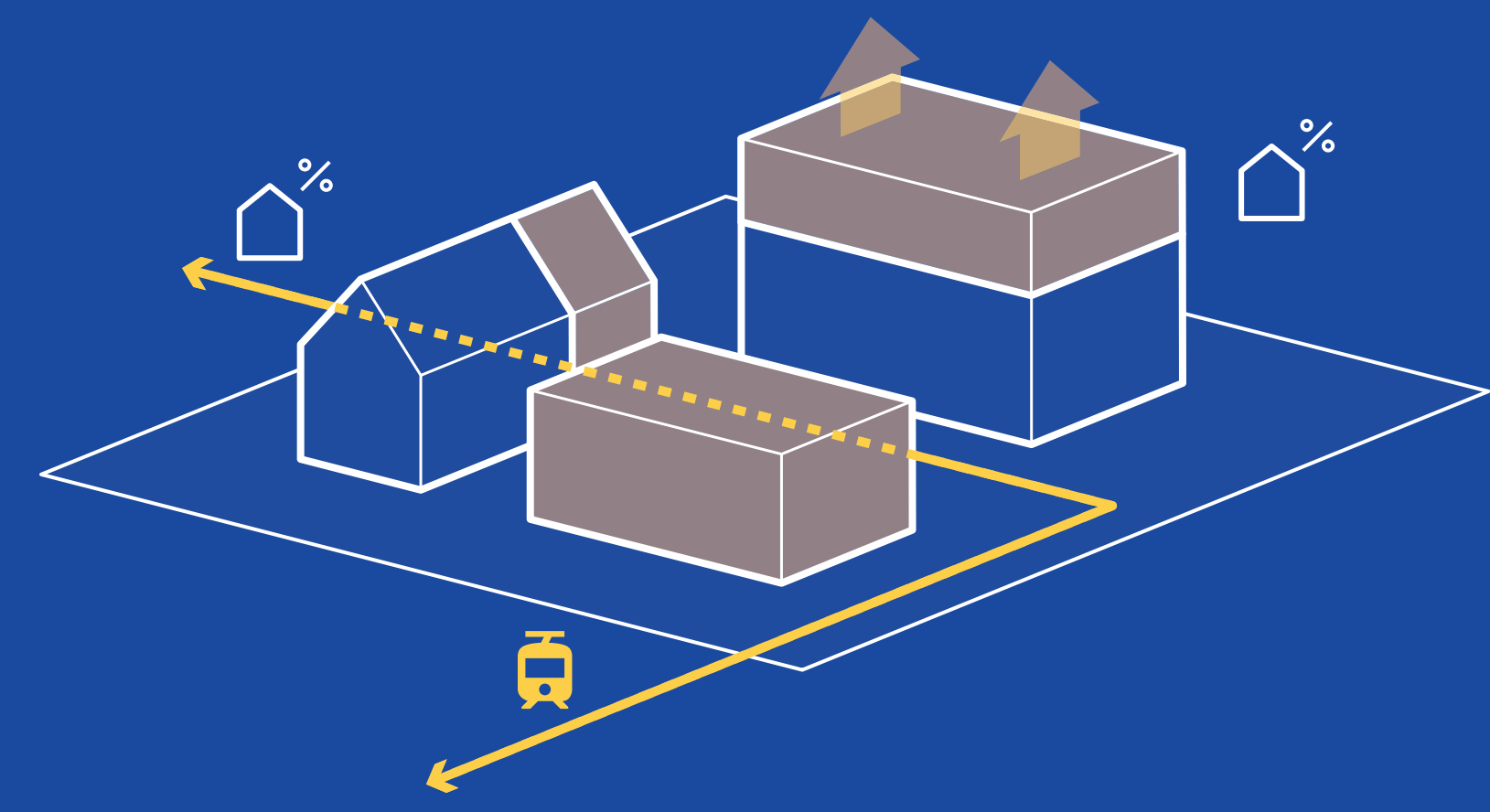
KONTEKSTIPÕHISED MLK MUNITSIPAALSTRATEEGIAD



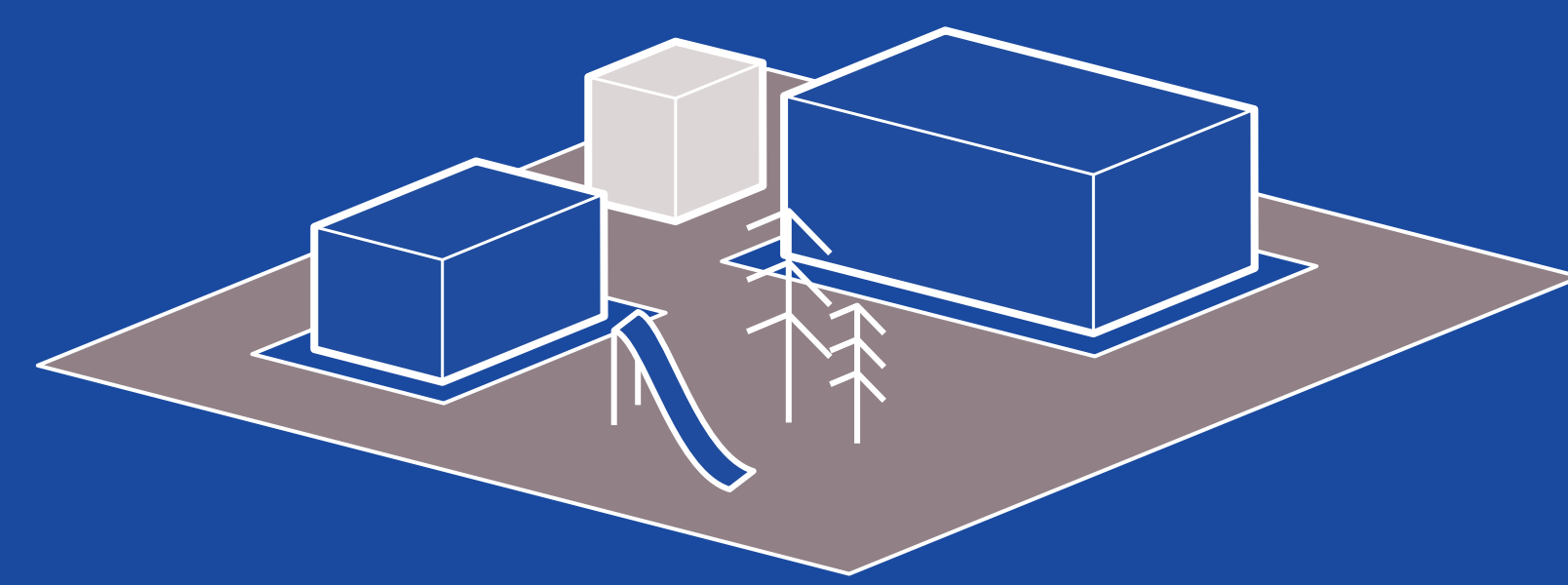
transpordikeskne arendamine
kergrööbastranspordi
finantseerijana



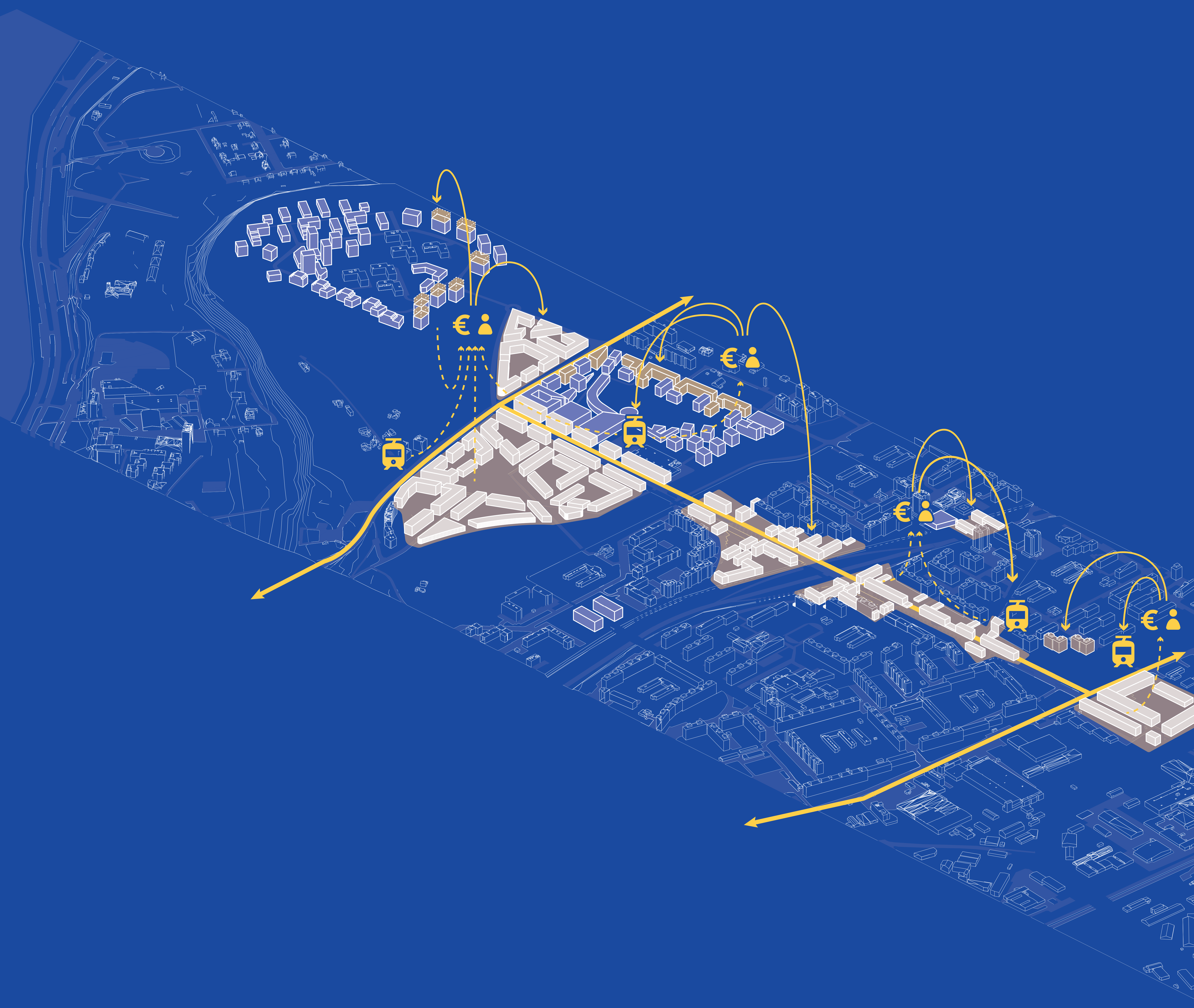
munitsipaalmaa pikaajaline
üürimine arendusvõimaluse ja
sotsiaalse sidususe tagajana



eraarenduste mõjutamine
sotsiaalse sidususe tagajana



munitsipaalmaa säilitamine
ligipääsetavuse, rohealade ja
kogukondade tagajana



LINDAKIVI SILD: TRANSPORDI ÜHENDAJA JA KESKUSE LAIENDUS

