

Eesti Kunstiakadeemia

Arhitektuuriteaduskond

Magistritöö

Mustamäe elamurajooni järgmine faas.

Simon Eiland

Juhendajad:

Andres Alver

Douglas Gordon

Andres Ojari

Tallinn 2025

Autorideklaratsioon

Töö autorina kinnitan, et

1. käesolev lõputöö on minu isikliku loomingulise töö tulemus, seda ei ole osaliselt ega tervikuna kellegi teise poolt varem kaitsmisele esitatud;
2. töös sisalduvate originaalsete teoste loomisega seotud isiklikud autoriõigused kuuluvad minule kui töö autorile ja teostega seotud varalisi õigusi käsutatakse vastavalt Eesti Kunstiakadeemias kehtivale korrale;
3. olen koostanud töö iseseisvalt ning kõik selle koostamisel kasutatud teiste autorite tööd (teosed), seisukohad ja mistahes muudest allikatest pärinevad andmed on töös nõuetekohaselt viidatud.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kuupäev ja aasta:

Autori nimi: Simon Eiland

Õppekava: Arhitektuur ja linnaplaneerimine

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Uuendusmeelsus, mahajäämus ja eesootav Mustamäel	
1.1 Rahvamajanduse saavutus elamuehituses	5
1.2 Stagnatsioon ja sihitus	12
2. Modernistlikkudest linnaehitustest välisilmas	
2.1 ABC-linn Vällingby Rootsis	16
2.2 Bijlmermeer Madalmaades	20
3. Mustamäe järgmine faas	
3.1 Lääne-Tallinna sõlmpunkt	25
3.2 Teedevõrgustik	26
3.3 Linnaruum ja <i>oma</i>	29
3.4 Tänavanimed	31
4. Vabaplaneeringu revisjonism	
4.1 Näidismikrorajoon	33
4.2 Näidiskvartal	35
Kokkuvõte	37
Résumé	38
Bibliograafia	40
Illustratsioonid	

Sissejuhatus

Mustamäe linnaosa üldplaneering kehtestati juba 18 aastat tagasi, mil linnaplaneerimist määrasid teistsugused olulised ideed ja väärtused. Tänaased aktuaalsed teemad-taotlused linnaruumi arenduses – rohepöördeline 15 minuti linna põhimõte, valglinnastumine, võitlus autostumise vastu jpm – kõrvuti Mustamäe vananenud elamufondi ja vabaplaneeringu mõtte, ülelinnalise segregatsiooni ning pidurdamatu maapiirkonna linna pagemisega on teemad, mille puudulik käsitlus kehtivas üldplaneeringus nõuab ajakohastamist.

Uurimistöös tuleb lahkamisele põhilisimaid puudujäämisi linnaosa valitsevas üldkorras, elukeskkonna toimimises ja neile lahenduste pakkumine. Uurimistöö teema sündis huvitavast asjaolust, et valdav enamus vabaplaneeringulise elamurajooni majadevahelisest maast kuulub linnale, ent need maad on suuresti välja arendamata ja hooleta jäänud. Sellele annab seletust kehtivas üldplaneeringus sõnastatu: «Vajalik on Mustamäele omase vabaplaneeringulise hoonestusmiljöö säilitamine» (Levald jt 2006: 28), see-eest õiendab üldplaneering pisasju, näiteks soovib parkimise tõsta väljapoole sisehoove (Levald jt 2006: skeem IV-14) ja rajada täiendavaid parklaid (Levald jt 2006: 24). Küsida tuleb, kas tänaste linna murekohtade ja tulevikunägemuste kontekstis on õigustatud jätta enam kui poole sajandi vanune äärelinn puutumata.

Mustamäe-laadi elamurajoonid on saanud juba nende valmimisest saati palju kriitikat. 1980. aastatel kritiseeris Mustamäe autoritest arhitekt Mart Port taolisi rajoone elamuehituskombinaatide ühenäolise toodangu mahapaneku kohaks, kus väheütlevad nelitahukad ei paku esteetilist huvi ega silmale pidepunkte (Aare 1983). Praegune linnaarhitekt Andro Mänd on kurtnud Lasnamäe näitel paneelmajade monokultuurist, mida tänini viljeldakse üheülbaliste kortermajade uusarenduskvartalitega (Pärli 2024). Rootsi linnaplaneerija Sven Markeliuse ABC-linna, mis pidi koondama töökohad, eluasemed ja ühiskondliku keskuse – *Arbete, Bostad, Centrum* – ühtesamma linnaossa (Lankots jt 2008: 91), matkinud Mustamäel jäi lisaks hoonestuse ühekülgsele ja kehvale ruumisidusele nii mõndagi ehitamata. Algses plaanis näiteks nähti ette suurt linnaosa keskust tänase Männipargi kohale (Lankots jt 2008: 93). Need tõsiasjad seavad Mustamäe planeeringu tõsiseltvõetavuse kahtluse alla.

Valmistumaks Tallinna linnastu süvenevaks kasvuks, on vaja suunata võitlus valglinnastumise vastu ja mitte pelgalt suurendada elamute arvu pealinnas vaid arendada sidusama planeeringu abil meelitavam linnakeskkond. Uurimistöö lõpus pakutakse selleks välja raamistik projektilahendustega Mustamäe linnaosas.

1. Uuendusmeelsus, mahajäämus ja eesootav Mustamäel

1.1 Rahvamajanduse saavutus elamuehituses

Mustamäe linnaosa sündis mulluse sajandi kuuendamal kümnendil vajadusest sõjajärgses elamukriisis vaevlevaile kümnetele tuhandetele kiiresti modernsete mugavustega eluaset lubada. Suure Isamaasõja võiduga laskus Eestile marksistlik-leninistliku okupatsiooni must öö, hävinud oli 47% elamispinnast Tallinnas (Valt jt 1979: 125). Seltsimees Stalini tüürimisel viljeldi uusklassistsistlikku ampiirstiili, mille ilutsevast dekoorist ja üksikobjektideks killustatud projektidest oli ehitustegevus hulgaliselt käsitsitööd nõudev ehk kulukas nii aja, tööjõu kui ressursside poolest. Peatähelepanu läks ennekõike taastamistöödele ja täielikult purustatud südalinna kvartalite taashoonestamisele, uusi elurajoone püstitati vaid üksikuid väikeseid. Peale sõda anti Tallinnas aastas ekspluatatsiooni keskmiselt 30 400 m² uut elamispinda. (Pullat 1969: 396–398) Aeglane ehitustegevus tähendas, et valdav enamus töölisrahvast oli sunnitud jagama elamispindu mitme teise leibkonnaga sõjapurustustest pääsenud kitsaste korterite, tihti ühise köögi ja väljakäiguga iganenud eluhoonestuses – 1952. aastal oli Nõukogude Liidu linnades keskmine elamispind 5,6 m² inimese kohta (Monahhov 2003: 176). Nende häbiväärselt viletsate numbrite valguses pidas 7. detsembril 1954, pea kaks aastat peale Stalini surma, uus NLKP KK esimene sekretär N. S. Hruštšov üleliidulisel ehitajate nõupidamisel teravalt kritiseeriva kõne senistest projekteerimismeetoditest, nõudes ehitustööde industrialiseerimist ja monteeritava betoonelemendi kasutust kiiremaks, odavamaks elamuehituseks (Hruštšov 1954: 2–3). Aasta hiljem tegi stalinistlikule ampiirile ametliku lõpu NLKP KK määrus liialduste likvideerimisest projekteerimises ja ehituses (Jegorov jt 1985: 532).

XX parteikongressil seati järgmiseks viisaastakuks eesmärk kahekordistada elamuehituse tulemusi eelnevalt nimetatud industrialiseerimise, arhitektuurse ülearuse kärpimise ja raudbetooni abil (Verhovtsev jt 1956: 418/421). Arhitektid, insenerid ja teoreetikud hakkasid kibekiirelt otsima uut modernistlikku ehitusmetoodikat, et igale perekonnale nobedasti oma eluase tagada ning kasarmuelust saaks möödanik. Linnaplaneerimises võeti sihiks demokraatlisus – varem prevaleeris komme propageeritud töölisparadiisile rängas vastuolus kavandada uhkeid elukvartaleid vaid valitutele ladvikus ja tegelik proletariaat kupatada kasinatesse barakkidesse. Taoline

lähjumine linnaplaneeringus ei näinud ette linna terviklikku väljaarendust, mistap laenati uus mudel modernistidelt õhtumail, mis tähtsutas egalitaarsust kvaliteetse avaliku ruumi ja eluruumi kättesaadavuses. (Hmelnitski 2017) Nii kujunes uueks kaasaegseks elamurajooni kavandamise lähteks mikrorajooni põhimõte (Pullat 1969: 399). Viieendama kümnendi lõpuks olid teadlastel välja arvutatud ja läbi katsetatud viimse peensuseni elulised ja ruumilised miinimumid, mis lubas standardiseerida elamuehituses uued tüüpprojektid, et neid üleliiduliselt massides tootma hakata. Valmidust kinnitas erakorralisel XXI parteikongressil välja kuulutatud seitseaastaku detailne programm ehitada uue tehnika abil linnadesse kokku 650–660 miljonit m² uut elamispinda ehk ligikaudu 15 miljonit korterit (Gospolitizdat 1959: 528).

1958. aastal korraldati ENSV Ministrite Nõukogu esitatud lähteülesande põhjal (Levald jt 2006: 10) tulevase Mustamäe elamurajooni planeerimise ja hoonestamise konkurss, kus tunnistati parimateks ettepanekuteks projekt ENSV teenelistelt kunstitegelastelt Mart Port, Voldemar Toppel ja ENSV teeneliselt arhitektilt Toivo Kallas ning projekt arhitektidelt Ants ja Tõnu Mellik (Pullat 1969: 399). Järgnenud aastal projekteeris Estonprojektis moodustatud sm-de V. Toppel, T. Kallas ja Lidia Pettai töörühm juba esimese detailplaneeringu tulevasele Mustamäe elamumassiivile, mis tulnuks võrdlemisi erinev tänasest. Sellal kui vene linnades katsetati suurpaneelhitust, koostas samal ajal Estonprojektis Mart Port teistega töökollektiivist esimese sekretäri tahtmistele truualamlikult eriti lakoonilise telliskividest ja suurplokkidest püstitatava tüüpprojektide seeria 1–317. (Ojari 2004: 48/63) Nimetatud esimeses planeeringus nähtigi noidsamu nelja- ja viiekordseid 1–317 seeria kortermaju ette kaskaadidena tänavatega risti rivistuvat sarnaselt Pelgurannale. Tänase Männipargi kohale kavandati kultuuri- ja kaubanduskeskus teatri, turuhoone, kaubamaja, hotelli jm ühiskondlike hoonetega. Üle tee Tallinna Polütehnilisest Instituudist plaaniti 6000 pealtvaatajaga staadionit spordihoone ja ujumisbasseinidega.¹ Esmase detailplaneerimise maketilt on näha, et uus elamumassiiv ei puutu vanemaid Kadaka tänav- ega sumbküla-tüüpi asundusi IV mikrorajoonis ning ümbritseb olemasolevad individuaalelamud ridaelamutega.

¹ Rahvusarhiiv (edaspidi RA), ERA.T-14 (Riiklik aktsiaselts Eesti Projekt), n 4-6, s 936, leht 4: Mustamäe elamumassiivi detailplaneerimine, 1959.

Viimased moodustanuks terve hoonestuse põhjarinde IV ja VI mikrorajoonis, mis loonuks sujuvalt langeva kõrgusjoone Mustamäe kortermajadest Lilleküla aedlinnani.²

Mustamäe konkursi aegu jõudsid venelaste otsingud uue tööstuslikult valmistatava korterelamu järele lõpule. 1958. aastal täiendatud SNiP (*Строительные нормы и правила* elik Ehitusnormid ja -eeskirjad), määras tulevaseks tööstuslikuks elamuehituseks võrdlemisi paindumatult viimse detailigi 2,5-meetrisest laekõrgusest mikrorajooni tsoneerimismiinimum-maksimumideni. (Meuser jt 2015: 167) NSVL Riikliku Ehituskomitee konkursi võitis teise koha saanud Giprostroiindustrija arhitekti Nikolai Petrovitš Rozanovi eksperimentaalhoone 1-464 Võksa linnas. Premeeritud näidissuurpaneelilamu arendas sm Rozanov edasi viie- ja neljakordsete tüüpprojektide seeriaks. Ligi 200 elamuehituskombinaati, enam kui pool kõigist vastavatud kombinatsioonidest, kohandati tootma 1-464 tüüpelamuid. (Meuser jt 2015: 193) Sama au langes ka 1961. aastal avatud Tallinna Elamuehituskombinaadile (Ojari 2004: 48), mistap tuntakse täna just Rozanovi tüüpprojekti rahva seas Mustamäe viiekordsena.

Esialgse Mustamäe linnaosa detailplaneeringu järel asuti koostama detailplaneeringuid igale mikrorajoonile, esimese autoriteks sm-d Toppel ja Kallas, kus kasutati veel osaliselt 1-317 seeria suurplokkidest neljakorruselisi korter- ja ühiselamuid, kauplused jm olid hajutatult paigutatud majade vahele. SNiP eeskirjade järgi plaaniti mikrorajoon jalakäijatele, autoliiklus lükati perimeetrile ning noorperede hüvanguks asetati kõige keskele staadioniga koolimaja ja kaks lasteaeda-sõime.³ Ehitustegevus hakkas pihta 1962. aastal (Paulus 2022: 32) ja aastavahetusel anti esimene elumaja eksploatatsiooni (Pullat 1969: 400). Järgnesid II ja III mikrorajooni ehitus ENSV teenelise arhitekti Lorenz Haljak detailplaneeringute järgi – viimase koostamisse liitus arhitekt Tiiu Argus – millest alates kavandati igale mikrorajoonile üks keskne kaubandus-teeninduspunkt. Vastuolus juhtiva sihiga mikrorajoonid läbinisti täis ehitada jäeti II mikrorajoon pooleldi hoonestamata, nähes väärtust säilitada sealne lopsakas männimets kaguküljel.⁴

² RA, EFA.203 (Tallinnfilm AS), n f, s 333: Nõukogude Eesti nr.8, 1962.

³ Eesti Arhitektuurimuuseum (edaspidi EAM), MK (maketikogu), s 77: I микрорайон жилмассива Мустамяэ г. Таллин, 1961.

⁴ EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 75: Mustamäe II mikrorajooni detailplaneerimine, 1963. ; EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 73: Mustamäe III mikrorajooni detailplaneerimine (hoonestuse eskiis), 1963.

1963. aastal loodi Moskvas Elamute ja Ühiskondlike Hoonete Teadusliku Uurimise ja Projekteerimise Keskinstituudis uue SNiP põhjal 1–464 seeriale uued lahendused, kust kaotati elanikelt palju kaevata saanud elutuppa eendunud pääs kööki ning läbikäigud elutoast magamistubadesse suunati esikusse. Vastsed 1–464A korruseplaanid, kus igal korrusel ühes sektsioonis nelja korteri asemel kolm, lubasid enamikule korteritest tuuletõmbe võimalust ning asendiplaanil vabamat hoonete orientatsiooni, kuna piki laiusjoont paikneval tüüpprojektil pääses otsene päikesevalgus igas korteris vähemalt ühte tupp. (Meuser jt 2015: 267/271–272) 1964. aastal tehti korrektuur Mustamäe planeeringus (Valt jt 1979: 245) ja järgmistes mikrorajoonides kohtab tänu uuenenud 1–464A seeriale mitmekülgsemat hoonestuse mustrit varasemale – esimeses kolmes olid korterelamud ülekaalukalt meridionaalsed, mis plaanil jagunesid nagu usjad linnid või kammil piid – edaspidi joonestati tuule vastu võitlemiseks majadest suletumad alad keske väljaga. Korrektuurijärgsed detailplaneeringud koostas Mart Port – Tiiu Arguse ja Henno Sepaga V (Port 1966: 2), Jelena Veršovskajaga VI⁵ ning Malle Meelakuga VII, VIII ja IX mikrorajooni (Suislepp 1966: 6). 1967. aastal lisandus kolmas parandus 1–464 seeriale üheksakorruseliste 1–464Д tüüpprojektide näol (Meuser jt 2015: 272–273), mis Tallinna Elamuehituskombinaat viivitamatult tootmisse võttis ja Mustamäele monteerima hakati (Valt jt 1979: 245). Korruste arvu suurendamise abil sai võimalikuks esialgse plaanitud 532 000 m² asemel ehitada üle 750 000 m² elamispinda (Pullat 1969: 400). Paratamatult ei suutnud elamuehituskombinaat tähtaegselt elamispinnaruutmeetrite plaani täita ning hoonestuse varieeruvuse õnneks telliti mahajäämise kompensatsiooniks ENSV teeneliselt arhitektilt Raine Karbilt silikaattellistest kümnekorruseline viie sektsiooniga tüüpprojekt (Paulus 2022: 32). Maitsekalt peente aknalintide ning vastandlike mustjate piirete ja laudisega valkjast telliskivimaja tüüpprojekt sai alguse ENSV Ministrite Nõukogu loal rajatud kahesektsiooniliste kõrghoonete eriprojektina üle tee V mikrorajooni kaubanduskeskusest (Ojari 2004: 64). Pärast Mustamäe põhiosa valmimist projekteerisid Mart Port, Malle Meelak, Tiiu Argus, Eili Kukkur ja Karl Tallo veel 17 000 elaniku mahutamiseks põhjapoole A. H. Tammsaare teed Sääse ja Siili mikrorajoonid, mida arvati toona Lilleküla koosseisu (Valt jt 1979: 281/285–286). Põhiline ehitustegevus lõppes 1973.

⁵ EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 76: Mustamäe VI mikrorajooni detailplaneerimine (hoonestuse projekt).

aastal ning elamuehituskava viimaseks etapiks jäid veel mõned tornmajad. Esimene püstitati tollel samal aastal aadressil E. Vilde tee 114 leningradlaste tüüpprojekt 1–528КП–81Э järgi (Taranovskaja jt 1979: 94), seejärel 1974. aastal valmis eksperimentaalne 17-korruseline suurpaneeltornelamu Mustamäe tee 159 arhitekt Helje-Reet Aurikult (Eller 1996: 39), Tammsaare tee äärde ehitati arhitekt Arvo Niinevälja tornmajad ning viimaste seas kerkisid Männipargi äärde Ehitajate tee le valgeks krohvitud tornid arhitektilt Rein Kersten⁶. (Valt jt 1979: 245)

Eesti esimene modernistlik elurajoon planeeriti leekivas tehniksismiusus optimismi inspireerivaks edumeelseks ideaallinnaks, mis oleks vabariigi auks ja uhkuseks. Hoolimata SNiP linnaehituslikest ettekirjutustest oli planeeringu loomises uuenduslikkust nõudva ülesande püstitamisest tingitud eksperimenteeriv lähenemine, et leida õige lahendus innovaatilise näidislinna saavutamiseks. Seltsimeestel Port ja Toppel õnnestus konkursi aegu osaleda Moskvast peetud Rahvusvahelise Arhitektide Ühingu UIA V kongressil, kus sai näha rahvusvahelisi väljapanekuid kapitalistlike riikide saavutustest linnaehituse vallas, sealhulgas vabaplaneeringulistest satelliitlinnadest Harlow Inglismaal ja Vällingby Rootsis, mis sm Pordile muljet avaldasid (Port 1958: 4). Silmaringi avardavast õhtumaa uuslinnade kogemusest kujunes suunav jõud võistlustöö valmistamisel ja pärastistelgi korrektuuridel.

Sündinud linnast sai suur õnnestumine, Mustamäe esitleti kui modernismi ja kommunismi võitu. Veel enne täit valmimist sai linnaosa Soome ja Jugoslaavia arhitektidelt kiita (Herkel 1967: 8). Modernsesse elurajooni tulid üheksa 30–40-hektarist mikrorajooni kokku ligi 100 000 elanikule, kuhu paisati vaba käega laiali ihaldusväärseid pelgalt kuupikkuse ehitusajaga kortermajad kõikide moodsate mugavustega, koolimaja, lasteaiad ja kauplused – kõik jalutuskäigu kaugusel. Iga mikrorajoon meenutas asustatud maastikuparki, millest kangastub vihje inglise linnaplaneerija Ebenezer Howardi aedlinna ideoloogia taotlusele tervislikust eluviisist looduse keskel. Tänaväärest eemaldunud vabaplaneeringulise hoonestusega ei kulutanud arhitektid enam aega pinnapealsele mõttetusele kujundada paraadset tänavaf fronti.

⁶ RA, ERA.T-14 (Riiklik aktsiaselts Eesti Projekt), n 4-6, s 20445: Seletuskiri ja põhijoonised, 1978.

Erinevalt ideesisu andnud läänemaade eeskujudest, kus Rahvusvahelise Moodsa Arhitektuuri Kongressi CIAM Ateena harta põhjal lahutada linna funktsioonid neljaks (Ojari 2004: 51) kippus linnaplaneerijail ebaõnnestuma töökohtade toomine uuslinnade ligidusse, saadi tänu üheparteisüsteemile ja riiklikule maaomandile transpordi koormatuse vähendamiseks ja elanike ajasäästmiseks elamumassiivi lähedale rajada Kadaka tööstuspiirkonna. Eesti Tööstusprojekti arhitekti Elva Kilps planeeritud tööstusrajooni kolisid Tootmiskoondis «Norma», Tallinna Autobussipark, Tallinna Naha ja Jalatsite Tootmiskoondis «Kommunaar», Keemilise Puhastuse ja Pesuteeninduse Tootmiskoondise «Kiir» pesupesemisvabrik, V. Klementi nim. Tallinna Õmblustootmiskoondis, Tootmiskoondis «Leibur», Tarbekeemia Tootmiskoondise «Flora» tootmiskorpus, Kodumasinat Remondi Tehas, Tallinna Tööstusliku Komplekteerimise Trusti Betoonitehas, Tallinna Laustekstiili Teadus-Tootmiskoondis «Mistra», Tallinna Ehitustrusti Ehitusvalitsus nr. 1, Volga Autotehase Tallinna Autokeskus, Mustamäe Keskkatlamaja, Tallinna Liimitehas, Tallinna Limonaaditehas, Remondi- ja Mehaanikatehas «Progress» ja mitu kaubabaasi. Lisaks asusid Mustamäe tee ääres Tallinna Aiandussovhoos, Tallinna Linna Spetsialiseeritud Autotranspordibaas, Rakiste Katsetehas «Pioneer», Tallinna Kommunaalmasinate Eksperimentaalne Remonditehas, Autotranspordi Koondis «Tallinna Autoveod» filiaal nr. 7, Tootmiskoondise «Kommunaar» kroomnahavabrik, Tehas «Ilmarine» ja Tallinna Tootmiskoondis «Talleks». Loetletud tööstusettevõtted olla pakkunud tööd enam kui 17 000 inimesele. (Valt jt 1979: 201/232/243–245)

Tööstusele lisaks kolisid Mustamäele Tallinna Polütehniline Instituut, ENSV TA Keemia Instituut, Küberneetika Instituut ning Keemilise ja Bioloogilise Füüsika Instituut, Rahvamajanduse Juhtivate Töötajate ja Spetsialistide Kvalifikatsiooni Tõstmise Instituut, Tallinna Majandustehnikum ning rajati Tallinna 32., 37., 38., 43., 44., 49., 50., 51., 52., 53. ja 54. Keskkool ning 63. Põhikool. Siili mikrorajooni taha kolis Tallinna Meditsiinikool. I mikrorajooni ehitati polikliinik ja J. Sütiste tee äärde kiirabi- ja lastehaigla. IV, V, VI ja VIII mikrorajoonid said omale suuremad kaupluste-teenustemajad ning Vilde tee äärde püstitati restoran Kännu Kukk, pealinna sõpruslinnadele pühendatud kohvikud Szolnok ja Schwerin, kino Kaja ja Mustamäe Mängude Maja. Needki asutused olid kohaliku elanikkonna teenimise kõrval töökohaks mitmele tuhandele inimesele.

Paraku on näiliselt suurepärase linnaehituse etalon pidanud kannatama lakkamatut kriitikat, mis sai alguse juba imelapse ilmaletoomisest. Teades neid loendamatu kurtmisi-pahandamisi konstruktiivsemast kuni kurikuulsalt kalgi lahmimiseni Leonhard Lapinilt, kuidas «Mustamäe on arhitektuurilisest aspektist õnnetu linnaosa ja oleks vaja õhku lasta (Šank 2012),» väärrib rohkem tähelepanu Mustamäe autori Mart Pordi arvamus juba 1962. aastast, et «... sellest linnast meile loorbereid ei kasva, nii otseses kui kaudses mõttes,» (Ojari 2012: 20) ja kümme aastat peale Mustamäe valmimist olla ta tunnistanud:

«Arhitektide roll on siin hakanud sarnanema lahtise lao valvuri omale, kelle ülesandeks on vaid näidata, kuhu ja kuidas kohale veetavaid nelitahukaid kõiki kehtivaid eeskirju täpselt silmas pidades võimalikult tihedamini ära paigutada ja paratamatult hakkavad korduma mitte üksnes majad, vaid ka nende paigutamisviisid. Vanades linnaosades erines iga maja, olgu parem või halvem, inetum või nägusam teistest, andis põhjust vaatamiseks, mõtlemiseks, hindamiseks, võrdlemiseks. Suurpaneelehitusrajoonid kahjuks ühenäolised, üksikmaja on minetanud informatiivse väärtuse, see ei paku enam esteetilist huvi ega silmale pidepunkte. Hoonestuse üldmulje jääb väheütlevaks. Sellise olukorra on põhjustanud ehitusalal tänaseni kehtiv materiaalse ja moraalse stimuleerimise süsteem, mis tunnistab vaid kvantitatiivseid ja tehnilis-ökonomilisi näitajaid.» (Aare, 1983)

Tööstusliku masselamuehituse monotoonsusest ja vabaplaneeringu valikuvaesest kavast ilmnunud linnaruumiline anonüümsus oli üheks põhilisimaks murekohaks õhtumaal, kus otsiti tasakaaluks pisema kogukonna väljundit. Nõukogude Liidus aga osutus see isikupärase keskkond vastupidiselt väga kasuliseks, kuna see pärssis parteiideoloogiaga vastuolus individualistlikku mõtlemist ja isetegevust ning tugevdas rajooniülest identiteeti. Kollektivistlikust suhtumisest elukorraldusse jäi väliruum Mustamäel, vaatamata edasiarengule elukvaliteedi tõstmises ühiskorterist üheperekorterrisse, välja arendamata ja poolikuks. Irooniliselt lõppes elamurajoonis ehitustegevus NLKP KK peasekretäri Leonid Iljitš Brežnevi valitsusajal, millele omaselt langes Mustamäe stagnatsiooni kütke ega ole siiani suutnud end sellest vabaks rebida. Linnaossa jäi toomata trammiühendus. Esmalt mõeldi vedada rööpad mööda endist A. Matrossovi

tänavat Tondilt. Hiljem otsustati Mustamäe tee kasuks soovist luua ühenduse ka seal areneva tööstusega, kuid tootmishoonete ehitusel ei jäetud tee äärde ruumi trammiliinile ja taksopargi juure mõeldud sõlmpunkti nõudsid raudteeametnikud eelarvet ületavat seitsmerajalist viadukti, mistap loobuti trammiliini rajamisest. (Olander 2013) Ehitamata jäi ka ENSV teenelise arhitekti Raine Karp projekteeritud rajoonikeskne suur kultuuri- ja kaubanduskeskus Männipargi kohale, mis oli planeeringus tuletatud Vällingby eeskujust Rootsis. (Ojari 2004: 63)

1.2 Stagnatsioon ja sihitus

Täna leiab turumajanduslikes individualistlikus ühiskonnas Mustamäe end sama mure ees seisvat, mida põeti juba mitukümmend aastat tagasi noissamus lääneriikide modernistlikes satelliitlinnades. Suurpaneelidest elamismüürid-sipelgapesad keset kultuuristamata maastikku on oma uudsuse minetanud ja näivad nüüd kui ajast ja arust kitsaste läbikostuvate korteritega barakid. Iseseisvumise taastamise järel vanarauda tassitud tehased on võtnud linnaosalt lähedal asunud töökohad ja sundinud leidma tööd kaugemalt. Mikrorajoonisisene ruum, looduslähedane maastikupark on taltsutamatu autostumise tõttu täna ilmetu maastikuparkla. Massiline autoliikluse kasv on pjedestaalilt kukutanud ka omal ajal prestiižsed mikrorajooni keskused ja tekitanud soodsad tingimused suurte kaubanduskeskuste tekkeks – Magistrali, Mustika ja Mustamäe Keskus – vanad kaubanduspunktid majutavad nüüdisajal toidupoode, mil ülejäänu kompleksist seisab söötis. Toonasest ajavaimust lähtunud egalitaarne *oma* puudumine ei kõneta prevaleerivas individualistlikus mõttemaailmas uusi põlvi. Vastuseks on nõudlusest ajendatud turumajandus teinud ameerikaliku unelma pereelust omas majas kuskil vaikselt äärelinnas ilmsiks ja noorpered suunduvad esimesel võimalusel elama linnaservale kasvavasse uusarendustesse.

Rahvaarvult Tallinna II suurimas linnaosas elab 68 929 tallinlast, neist ligikaudu 48 000 originaalses üheksas mikrorajoonis, nüüd liigitatud Mustamäe asumiks. Linnaosa rahvaarv on paari tuhande inimese võrra kasvanud Kadaka asumis uusarenduste tulemusena, näiteks Tallinna Aiandussovhoosi territooriumil valminud Uus-Mustamäe elurajoon (Saidla jt 2024). Okupatsiooniaegsetes mikrorajoonides aga populatsioon

vaikselt kahaneb. (Statistika 2025) Võrdluseks elas 1979. aastal Mustamäel ligi 100 000 tallinlast (Valt jt 1979: 244). Täna seevastu on Mustamäel kõige rohkem üheliikmelisi leibkondi (Tallinn 2024: 5) ning kõige vanem elanikkond (Kuulpak 2022: 10) Tallinnas, keskmine leibkonna suurus 2,2 inimest (RLV706 2021).

Tallinna tagamaadele on käesoleva aastatuhande algusest alates kasvanud uus ja üha laienev eeslinnavöönd. Okupatsioonijärgne erastamine ning kommertsbankade uued kodulaenud võimaldasid paljudel inimestel, kes olid plaanimajanduslikes korras pidanud leppima vähese valikuga, ehitada oma eraelamu, osta vanem eraelamu või ümberehitada vana suvila alaliseks eluasemeks. Iseseisvusajal on valitsevaks kolimisteks üle riigi olnud tulla maalt Tallinna ja pealinnast linna lähedusse. (Tammaru jt 2024a: 13–14) Seda valglinnastumise protsessi pole seni suudetud pidurdada. Üleriigiline planeering esitab sel teemal neli tulevikustsenaariumit, millest esimene eeldab 2015–2023. aastate rändetrendide jätkumist aastani 2050. Tolle ennustuse järgi kasvab Tallinna ümbritsev valdade rinne järgmise veerand sajandi jooksul rahvaarvult 82 182 inimese võrra, pealinn ise vaid 26 386 inimese võrra. Suurimat kasvu nähakse juhtuvat Rae vallas, kus populatsioon kasvab koguni 111% ehk lisandub 27518 elanikku, napilt rohkem kui Tallinnas. Valdadest järgmine suurim rahvaarvu kasv tabab Sauet – 14933 uusasunikku. (Tammaru jt 2024a: 25–26) Nende monokultuursete madala asustustihedusega uusarenduste elanikud, olgu nad individuaalelamuis, ridaelamuis või väikestes avarale väljale puistatud kortermajakesis, hoovaldavad auto roolis päevad läbi mööda maanteid linna vahet, et käia tööl, viia lapsi kooli, huviringi, minna ostlema. Samuti vajavad üksik- ja väikeelamud igaüks oma ülalpidamisvahendeid, -seadmeid, kütet, mis pole jätkusuutlikkuse vinklist pikemas plaanis sugugi rentaabel.

Tallinna tagamaade enama eeslinnastumise oletustele annab enam usutavust noortelt küsitud elukoha eelistus. Tallinlaste ja harjumaalaste eeliselupaik on enamusel truult tänane kodukoht, kuid üleriigiliselt on kasvanud üldine lembus maakandi vastu, tähtsustades linnas puudulikku rohelist ja looduslähedust laste kasvatamisel. Pealinnas elamise pooldamine on suurem just venelaste hulgas, kel on suur ja tugev kogukond linnas. Kõige märkimisväärsim on aga ülekaalukas 70%-line enamus, kes peavad eraelamut parimaks hoonetüübiks. Selle järgi elavad vastanutest alla veerandi vaid

soovitud majas. (Tammaru jt 2024b: 10–13) Kui nende tahtmiste järgi ehitada, siis tõesti ei raue Tallinna ümbruses meeletu ehitustegevus veel nii pea.

Elatustaseme tõusmisega on laste kasvatamisel ruumieeldused muutunud ja tänaste kergesti kättesaadavate, hõlpsasti kasutatavate profülaktiliste vahendite laia valikuga ei pea noorpaarid enam leppima laste saamisega nende meelest varel eluhetkel ja ebapiisaval elamispinnal. Kahtlemata on pereloomise eesmärgiga noorte soovitud individuaalelamu saanud selle au osalt ka tänu suuremale tubade hulgale. See tähendab, et ideaalis tahaks kahe lapsega noorpaar eramaja alternatiivina neljatoalist korterit. Langustrendis sündimuskordaja 1,18 – Mustamäe valmimisel oli see 2,1 ringis – (RV033 1970–2024) viitab lisaks mitmetele muudele ühiskonnaprobleemidele ka elukallidusele ja rahulolematusele kinnisvaraturuga. Tallinnas moodustavad korterelamud 92%-lise enamuse elamufondis, Harjumaal veidi üle poole ehk 44% elumajadest on eramud (RL21214). Tallinnas ja Mustamäel on korterelamutes kõige rohkem 2-toalisi kortereid, järgnevad 3- ja 1-toalised korterid, kuid Harjumaa individuaalelamud on enamasti 4- ja 5-toalised (RL21208). Kunagise unistuste linnaosa tänast vähest ihaldusväärst näitab ka Mustamäe koht kinnisvarahindade edetabelis. 2023. aastal oli Mustamäe korteri keskmine ruutmeetri hind alla 2500 euro, Tallinna keskmine oli 2890 ja kõige kallimas linnaosas Kesklinnas 3456. Sellest ajast saati, kui Kalamaja gentrifikatsioon tõstis Põhja-Tallinna teiseks kõige kallimaks linnaosaks pealinnas, on Mustamäe kandnud II kõige odavama linnaosa tiitlit, ületades ruutmeetri hinnalt vaid Lasnamäge. (Statistika 2025) Valglinnastumise prognoosi järgi enim kasvavates Rae ja Saue valdades oli 2023. aasta lõpus keskmine ruutmeetri hind korteriturul vastavalt 3044 ja 2271 eurot ning majaturul 2636 ja 1764 eurot (KV 2023). Arvestades näidatud teisejärgulisi hinnavaheid ja uusarenduse elamispinna kvaliteedieelist iganenud suurpaneelilamude ees selgineb iseenesestmõistetav pahaaimamatu poolehoid valglinnastumisele.

Kauakuulutatud energiakriisi pärast tuleb piirata ressursside kulu, ohjeldada jätkusuutmatu kapitalistlik ehitustegevus linna ääres ja laiendada elamufondi pealinnas, ehitades sobilikkudele seni veel hoonestamata maatükkidele taskukohaseid mitmetoalisi apartemente. Käsitletava Mustamäe esialgse üheksa mikrorajooni 376-hektarisel maaalal on hõredast vabaplaneeringust palju hoonestamata maad üle – täisehituse osakaal ei küündi üle 11–12% ja keskmine hoonestustiheduse FAR väärtus kasin 0,43. Linnale

kuulub 207 ha hoonestamata maad, s.o. pea kogu hoonetevaheline maa Mustamäe elamumassiivis. Paraku ei mõisteta kehtestatud üldplaneeringus erakordselt suure pindalaga vaba maa potentsiaali. Mustamäe üldplaneeringu sõnul «Uute kortermajade ehituse potentsiaal hoonestatud alal on madal, sest vaba ruumi olemasolevate hoonete vahel ei ole» (Levald jt 2006: 13). Säärast arulagedust põhjendatakse tagurliku lühinägelikkusega:

«Mustamäe võimalused eelnevast tulenevalt on ... säilitada vabaplaneeringust tulenevat mittehierarhilist linnaruumi. [- - -] Vajalik on Mustamäele omase vabaplaneeringulise hoonestusmiljöö säilitamine. Hoonete vahel moodustub ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade, puhkekohtade, kergliiklusteede, spordiplatside, mänguväljakute ja muuga. [- - -] Elamutevahelist avalikku ruumi võib kasutada üksnes vastava kvartali või mikrorajooni elanikke teenindavate linnamaastiku rajatiste rajamiseks (kergliiklusteed, puhkekohad, mänguplatsid, lehtlad jms.).» (Levald jt 2006: 17/28/57)

Üldplaneeringu arengut ja edasiliikumist pärssivate tähelduste pärast pole Tallinna Linnavaaramet võtnud kavandada munitsipaaletamuid Mustamäele ega kooskõlastada arendusprojekte huvilistega erasektorist. Too majadevaheline avalik ruum, millest märkimisväärne osa on omandanud parkimise ja läbisõidu otstarbe, pole elanikele muud midagi kui tegevusaher jäätmaa mõndade pikaks sirgunud puudega. Üldplaneeringu eakaaslase, Tallinna rohealade teemaplaneeringu järgi Mustamäe majadevaheline haljasala ei liigitu väärtuslikuks rohealaks (Levald jt 2008). 1960.–1970. aastate ehitustegevuse lõppemisest saati sisulises arengupeatuses kiratsenud omaaegne näidislinn vajab hädasti uuendusvaenuliku üldplaneeringu küüsisist päästmist ja uut tulevikuvisioni. Hoonestamispotentsiaaliga linnakinnistud Mustamäel on suurepäraseks eksperimenteerimisplatsiks, kummardus projekti autoritele, et jätkata sealt, kust justkui pooleli jäi. Õilis eesmärk pöörata siseriiklik ränne ja valglinnastumine ringi nõuab hoonestuse tihendamist elamispindade arvu tõstmiseks ja nii maaomandit kui kinnisvarahindu arvestades peab arendajaks asuma linnavalitsus, kes saaks suurema osalusega kinnisvaraturul aidata seda reguleerida ja stabiliseerida.

2. Modernistlikkudest linnaehitustest välisilmas

2.1 ABC-linn Vällingby Rootsis

Mustamäe projekteerijate Moskvast tutvunud Stockholmi satelliitlinn Vällingby valmis mõned aastad enne Eesti esimest modernismi näidislinna konkurssi ning pakkus suurt huvi ja eeskuju paljudele linnaehituse vallas, ka teispool ookeani. 20. sajandil leidis Rootsi end linnastuvat kiires tempos sarnaselt paljude teiste maadega üle ilma, mis põhjustas süveneva elamukriisi. Sarnaselt valitsevate kitsikustega Nõukogude Liidus pidid Rootsi linnakodanikud niisamuti leppima alaväärtuslike elamistingimustega. (Poom 2005: 239) Juba 1920. aastatel hakkas vajadusest imbuma üldisse rootslaste arhitektuuri ja linnaehituse teooriasse modernismi suurnimede, sakslase Walter Gropiuse ja frankofoon-šveitslase Charles-Édouard Jeanneret-Gris' elik Le Corbusier' uuendusi. otsima uusi modernistlikke meetodeid kiiremaks ja taskukohasemaks ehituseks. Radikaalsemad arhitektid, sh Uno Åhrén ja Sven Markelius, kelle konkursitöodes esinesid uuenduslikud päikesevalgust lubavad meridionaalsed majasihid, perimetraalse hoonestuse asemel plaanil vabaplaneering ja 20-korruselised tornelamud, propageerisid peale nimetatud meetodite eeskätt terviklikku planeerimist. (Rudberg 1989: 69–70) Arhitekt Åhrén esitas koos Gunnar Asplundiga 1930. aastatel võimule valitud sotsiaaldemokraatidele uue elamupoliitika kava funktsionaalsest munitsipaaletusest, mille käivitamine lükkus alles sõjajärgsesse perioodi (Poom 2005: 241).

Sõja ajal kirjutas Åhrén teiste spetsialistidega möödunud aastakümne ehitustavade kriitilise teose, milles konstateeriti väheütleivate uusarenduste puudujäämisi kogukonna vallas – asumitesse tulnuks kavandada ühistegevusi koondav keskus, mille toel saaks tekkida asumi peale ühtehoidev kogukond (Rudberg 2010: 156–157). 1944. aastal valiti Sven Markelius Stockholmi Linnaplaneerimise Ameti juhatajaks, kes oli tolleks hetkeks kogunud palju tuntust oma uuenduslike hoonete projektide ja linnaplaanidega. Uus juhataja seisis silmitsi edasilükkamatu vajadusega koostada uus generaalplaan Stockholmile, kuhu ja kuidas linn edasi laienema peaks. Pealinna kaugenägelikud arhitektid-planeerijad olid juba 1947. aasta ehitusseadusse kirjutatud generaalplaanide nõude eel selle kallal kätt proovinud ning amet jõudis 1945. aastaks panna kirja kava detailsema plaani koostamiseks. Üheks oluliseks punktiks oli vähendada vahemaid

kodude-töökohtade vahel, millest sündis rootslaste satelliitlinna idee. (Rudberg 1989: 133/149–150)

Kavas soovitud satelliitlinna planeerimismudeli oli linnaplaneerimise ameti juhataja enne kava avaldamist juba ajakirjanduses lahti seletanud. Markelius pidas õigeks äärelinna ehitatavas rajoonis keskenduda kolmele teemale – *arbete, bostad, centrum*, s.o. töö, elamine ja keskus. Põhimõtte initsiaalidest hakkas levima nimetus ABC-linn. Markeliuse satelliitlinn jagunes väikesteks asumiteks ümber keskpunkti, kuhu planeeritavad kauplused, teenused jm asutused teeks kokku ühiskondliku keskuse ümberringi asundustele, nagu oli Uno Åhrén tunnistanud olla linnaehituses vajaka. Tolle tüüplinna keskuse ja asumite vahel esineks roheline puhvervöönd koolidele, lasteaedadele ja sporditegevusiks. Need printsiibid linnaehituses, mis kohandati SNIp mõõtudesse Mustamäe detailplaneerimises, põhinesid inglaste uuslinnade ehituspraktikal (Lankots jt 2008: 91). Markelius oli Rootsis vähelevinud ridaelamu suureks apologeediks, avaldades artikleid selle elukvaliteedi ja ehituseelarve kasumlistest eelistest vastandlike ekstreemumite, era- ja kortermaja ülekaalu foonil. Era- ja munitsipaalomandi tasakaaluks koosnesid tüüplinna ettekujutuses välimise ringi asumid noist kiidetud ridaelamuid koos pisema keskusega, kus paar kauplust ja mõni ateljee. Seevastu satelliitlinna keskusesse olid mõeldud tulema kõrgemad munitsipaalkorterelamud. Valitud hoonestus vormis staažika arhitekti heale ruumitunnetusele omaselt loogilise kõrgusgradiendi, mis alustab suuremast asustustihedusest ja kohatähtsusest kõrgemalt ning laskub sujuvas rütmis ringselt linnaserva suunas madalale. Kirjeldatud struktuuris lootis Markelius saavutada piisava elanikkonnaga asundused, millest piisaks majanduslise ja kultuurilise isetegevuse sütitamiseks ja ülalpidamiseks, et tekiks kogukonnatunne, mis kipub anonüümses suurlinnas kaduma. Need põhimõtted esialgses kavas said detailsemalt kivisse raiutud kauaoodatud Stockholmi generaalplaanis, mis valmis 1952. aastaks. (Rudberg 1989: 151–152/156)

Neil põhimõtetel sündiski rahvusvahelist tähelepanu saanud esimene ja viimane tõeline ABC-linn Vällingby (Lankots jt 2008: 91). Esimesena valmis nõukogude terminoloogias mikrorajoon Räcksta II, kus implementeeriti linnaplaneerimise ameti teedeinseneridel koos Markeliusega töös olnud täielikult eraldatud liiklusskeem. Asumisse pääses mööda

kahte eemalasuvvalt magistraalilt sisenevat vaikset tänavat, mis jooksevad ebamääraselt rööbiti. Tänavate vahel madala hoonestusega elukvartali sees, kus asusid avalik haljasala ja lasteaed, sai ainult jala liikuda. Vällingby südamesse rajati ettenähtud ühiskondlik keskus metrooühendusega kesklinna ning terve linnaosa peale lubati ehitada munitsipaalkortereid kokku kuni 25 000 uusasukale. Keskus oli taas piiratud ligipääsuga autodele ja suunatud jalakäijaile. Töökohtade jaoks määrati krundid tööstuse kasutada, kuid liigse õhusaaste vältimiseks keelitati ka riiklikku energiaettevõtet ja elamumajandusametit avama Vällingbys oma osakonnad-bürood. 1954. aastal avatud Vällingby keskusele järgnesid veel selle asumid Hässelby Gård ja Hässelby Strand. (Rudberg 1989: 154/158–160)

Paraku teised satelliitlinnad sama edukad polnud. Paar nädalat enne Vällingby avamist lahkus Markelius oma ametipostilt (Rudberg 1989: 1960) ja juba järgmises ABC-linnas Farstas jäi põhimõttest A ehk töösektorist puudu, st rajati tüüpiline magalarajoon. (Lankots jt 2008: 91) Edasistel kümnenditel läks elamuehitus Rootsis vaid allamäge. Planeerimismonopoliga vasakpoolne valitsus lubas sarnaselt Nõukogude Liidu suurejoonelistele plaanidele ehitada kümne aastaga miljon uut korterit. Stabiilsest sõjajärgsest majanduskasvust ja ehitajate puudusest tõusnud hinnad-palgad viisid inflatsioonini, mille tõttu ehituslaenudele rajatud riiklik elamupoliitika ei suutnud enam tagada kvaliteetseid uuslinnu, eelarves koonerdati viimse detailini. Arendused olid lohakalt püstitatud ja poolikud. Odavad lahendused munitsipaalelamutes vajasisid peagi renoveerimistöid, mille pidid omavalitsused kinni maksuma. Kui miljoniprogramm viimaks valmis sai, vabanesid ehitajate töögraafikud uuteks tellimusteks, millest ülekaaluka enamuse moodustasid kauaigatsetud individuaalelamud. Inimesed kolisid munitsipaalkorteritest välja ja tühjad turumajanduses vähese nõudluse dikteeritud madala üüriga korterid täitusid migrantidega – modernsed äärelinnad getostusid. (Poom 2005: 245–253)

Ajavaim muutus ja uute põlvete seas hääbus patriootlik nägemus riigist kui isafiguurist. Nõnda, ühes moest mineva munitsipaalarendusega, ei osatud enam hinnata ka riigi suurest heldusest ehitatud ABC-linna. Rootsi Elamumajandusameti ja Kaubanduskoja 1985. aastal koostatud raportis peeti hädavajalikuks puhuda «iseloомutusse» ja «väsinud» Vällingby ühiskondlikku keskusesse, mille elanikkond oli hakanud välja

kolima laienenud era- ja ridaelamute asumitesse, uut elu sisse. Populatsiooni kahanemine tähendas elutähtsa klientuuri kadu keskuse kauplustele-teenustele ja sellest johtuvalt ülalpidamisraskusi. 1990. aastal koostati ammendav planeering, mis oleks hoonete kogupindala kahekordistanud 107 000 m² võrra, kuid üleriigiliselt vabalanguses majandus välistas taolise mastaapse ettevõtmise. Pärast majandusseisu leevenemist lükkas uuenduskuuri plaane edasi elamumajandusameti ja muinsuskaitsjate vaheline dissonants, et kaasajastatud Vällingby keskus valmis alles 2008. aastaks. Kauaoodatud projekti raames renoveeriti paljud hooned, ehitati kuus uut punktalamut, poetänav kaeti tuulduva klaaskatusega, metrookanali kohale ehitati moodne moemaja, vana parkimismaja asemele ehitati uus integreeritud parkimisega tornelamu alumise poekorrusega ja muinsuskaitsjate rõõmuks taastati endisaegsed markiisid, lambipostid, dolomiidist purskkaevud ning korrastati vana mummuline kivisillutis. Tänu taaskävituspole projektile sai Vällingbyst jälle ligi tõmbav ühiskondlik keskus tervele Lääne-Stockholmile. Täna on jõutud mõistmisele, et vanas vabaplaneeringus hoonestamata maal on jätkusuutlikkuse eesmärgil suur potentsiaal hoonestuse tihendamiseks, mida ei juletud veel kaasajastamise aegu arvata, ning varsti valmib juba järgmine uuendusprojekt. (Kihlberg 2012: 61/63–65/71–72/84–85/104–105)

Vällingby satelliitlinna lugu näitab, et ükski suurte tunnustustega pärjatud lahendus pole igavene, vaid vajab pidevat edasi arendamist, et ajaga kaasas käia. Linn pääses levinud getosaatusest osalt tänu uuendusprojektile, mille venimist leevendas ainulaadse ABC-linna terviklik lahendus, mis toetab tänaseni kohalikel tekkinud tugevat kogukonnatunnet. Tasub ka tähele panna, et enne sotsiaaldemokraatlike elamupoliitika lõhkikärisemist ennetas riiklikust planeerimismonopoliist johtunud laiahaardeline omavalitsuste osalus kinnisvaraturul kinnisvaraga spekulatsioonide ja egalitaarne korterijärjekord klassidevahelist segregatsiooni (Poom 2005: 253). Näha on, et Rootsi kogemuse sarnasusist kubiseval Vällingby kaksikul Mustamäel on lubatud juhtuda paljudel olulistel vigadel – ehitamata jäeti linnaosa keskus, metroole alternatiivne trammiühendus, elamispindade määra tõstmiseks ehitati rajoonisüdamest taanduva hoonestustihedusega elamute asemel armutult ühesugust monotoonset masiivi ja siia maani pole mõeldud linnaosa tulevikuvisionilegi. Peale selle on tänane kapitalistlik autostumishullus vallutanud jalakäijate päralt mõeldud mikrorajooni sisemused parkla otstarbeks ning kohalikud Markeliuse põhimõtetele pühendatud ABC-keskused

sundinud minetama oma väärtuse mikrorajoonis suurte magistraaliäärsete kaubamajade kasuks. Olgugi, et Eesti esimese modernistliku linna majad on täna erastatud ja korteriühistutes, vajavad Mustamäe kriitilised mured – stagnatsioon, segregeerumisoht, iganenud elamufond ja anonüümsus – hädasti ulatuslikku sekkumist, et teist suurimat linnaosa Tallinnas ei tabaks soovimatu faatum lähitulevikus.

2.2 Bijlmermeer Madalmaades

Märksa ekstreemsem näide modernistliku linna eluteest köidab tähelepanu Madalmaade pealinnast Amsterdamist – lugu Mustamäe eakaaslasest satelliitlinnast Bijlmermeer. Amsterdami Kommunaalameti 1956. aasta generaalplaani järgi pidi noorperede hüvanguks pealinna elamufond lähiaastail laienema 40 000 elamispinna võrra. Selleks hakati Bijlmermeeri-nimelisele poldrile väljaspool Amsterdamit linnapiiri kavandama uut satelliitlinna. (Buurman jt 2005: 97)

Bijlmermeeri üheks planeeringuliseks lähtepunktiks oli peale sõda rajatud eeslinna Westelijke Tuinstedeni, maakeeli Lääne-Aedlinnade toonane kriitika (de Haan 2013: 28). 1930. aastatel koostatud planeeringu järgi ehitatud elamumassiivid polnud päris vabaplaneeringus veel jaotatud. Enamasti madalamad kortermajad jooksid kas piki või põiki täisnurkset tänavavõrku, kuid klassitsistlikku ruudustikplaani see enam ei kujutanud ning hooned olid omavahel lahus ehk kinnise perimetraalse hoonestuse asemel eelistati juba lahtist, mis avardas avalikku ruumi ja läbijalutamismõimalusi kompaktsete kvartalite vahel. (Buurman jt 2005: 145/151) Hoolimata sellest, et korteritele Lääne-Amsterdamis paistis olevat püsiv nõudlus, heitsid arhitektid siiski uuele linnaosale ette ruumikitsikust, liigset müra ja pidasid liftipuudust kortermajades arenenud riigile lubamatuks (de Haan 2013: 28).

Kommunaalametis peeti plaani, missugune linn Bijlmermeeri alale ehitada. Kiiremateks töövoitudeks sooviti kasutada tööstuslikke elamuehituse võtteid. Määravaks kujunes CIAMi modernistlik põhimõte linnaliste funktsioonide lahususest (Buurman jt 2005: 97). Ehitajate, komiteede jt läbirääkimiste tulemusel otsustati, et hoonestusest 92% tuleb kõrgekorruseline. Planeerijate nägemus kogukondlikust lävimisest pidi algama korteriukse lävepaku ületamisest – koridoris, trepikojas-liftis, parkimismajas ja õue peal.

Toona oli autostunud hollandlaste seas saanud kombeks sõita randade või pidada maantee serval piknikku ja imetleda mööduvaid autosid. Planeerijad soovisid uue linnaosa abil elanikkonda paiksemaks vormida, mispärast kavandati vabaplaneeringuline ruum eriti avaralt, et kõigile jaguks varuga pargilikku avamaad. Samuti arvati kaubanduskeskusi paslikuks kohtumispaiaks, mispuhul on neis tarvidus ka muudele ruumidele peale müügisaalide. Nad olgu kergesti ligipääsetavad ja piisava parkimisega. (de Haan 2015: 27–28) Viimaks kooskõlastati planeering üksteisest kaugemale paigutatud meekärje rütmis joonistuvatest kümnekordsetest korterelamuserpentiinidest. Suuremad magistraalid tõsteti viaduktidele, mille alla mahuksid mitmeotstarbelised ruumid ja garaažid. Muljetavaldavalt uhkes kavas jagati elamuehituseks 900 ha, ühiskondlikuks kasutuseks 450 ha ja tööstusele 250 ha maad. (Buurman jt 2005: 97/105)

Peale nelja aastat ettevalmistusi sai 1966. aastal ehitustegevus viimaks alata, alustades H-kvartalist. Ent juba peale kõigest aastat ehitamist ilmutas ennast esimene märk projekti ettemääratud põrumisest, kui riik otsustas lõpetada abirahade jagamise kõrgelamute ehituseks. Kokkuhoiuks vähendati liftide arvu poole peale, nii pidi üheksa korterit jagama üht lifti korruse kaupa. Vahetult pärast seda leidis riik, et ühe korteri ehitusmaksumus on liiga kõrge. Kommunaalamet oli sunnitud esitama järjekordse muudatusprojekti, kaotades elumajadel esimesele korrusele mõeldud üldkasutatavad ruumid. (de Haan 2013: 28–29)

Ehitiste ja ruumi ebainimlik skaala, isikliku ja avaliku kreenis vahekord, kärped, madal ehituskvaliteet, hoonestuse anonüümsus ja ühekülsus, puudulik arendus – modernistlikku ideaallinna kimbutanud miinused löid vastumeelse elukeskkonna, kust sooviti ruttu pageda. Kuna arendajail tekkis raskusi finantseerimisega, jäid satelliitlinna toimimist otsustava tähtsusega ühiskondlikud projektid õigel ajal ehitamata (Thomsen 2013: 43). Juba 1970. aastal kurtsid kohalikud nõupidamisel kehva eluolu üle, kuidas nappis kauplusi, puudusid metrooühendus linna, spordirajatised, prügišahte ei hoitud heaperemehelikult ja üle rajooni lakkas vandalism. 1973. aastaks, mil anti eksploatatsiooni viimane planeeritud eluhoone, oli kestvas elamukriisis juba tekkinud vabu korterid esmaasukate väljakolimisest. (de Haan 2013: 30) Kõige ohtlikumaks osutusid viaduktid, mille varju koondusid kuritegevuskolded (Buurman jt 2005: 98). Selgus, et Bijlmermeeri sihtgrupp, keskklassi tuumikpererkond, eelistas üksikelamut.

Värskesse linnaossa, mille rahuldamatute ootustega elanikud hakkasid siirduma eramu otsinguil kaugematesse alevitesse, hõivasid vabanenud korterid väheste vahenditega optandid äsja iseseisvunud Hollandi asumaalt Surinamest. Niiviisi kujunes Bijlmermeerist kiiresti probleemne vaeste ja migrantide slumm. (Thomsen 2013: 42–43)

Linnaplaneerimise ametis jõuti 1979. aastal otsusele, et elamisväärsemaks Bijlmermeeriks on vaja hoonestust tihendada. Kümme aastat töötati välja erinevaid lahendusi mastaapselt läbikukkunud magalarajoonile. Ühe meetmena liideti 1985. aastal seal tegutsenud elamukooperatiivid üheks keskseks kinnisvaraettevõtteks. Samaks ajaks oli ametlikult asustamata korterite osakaal tõusnud 24%-ni. Kaks aastat hiljem kirjutati linnavarahalduse raportis, et kõrgekorruselisi korterelamuid pole võimalik ühelgi moel renoveerida vajalikule tasemele, mis tagaks järgmise laine püsisustuse. Seetõttu tasuks linnaosa määrata ülemineku või ajutiseks majutuseks. Elamumajanduse minister laitis tolle ettepaneku maha. (de Haan 2013: 30–31) Selle asemel saadi veendunuks lammutustööde tarviduses ning linna-, linnaosavalitsuse ja rajooni kinnisvaraettevõtte koostöös käivitati 1990. aastal taaskäivitisoperatsioon (Buurman jt 2005: 98).

Algatuse raames sooviti elavamad, linlikumat ja turvalisemat keskkonda luua. Uus planeering lähtus kolmest ülesandest – avaliku ruumi ümberkorraldamine, hoonefondi mitmekesistamine ja uue liiklusskeemi joonestamine. Selleks kavatseti tuua magistraalid maapinnale, lammutada osad parkimismajad, lammutada veerand kortermajadest, asendada need teist tüüpi hoonestusega, renoveerida kolmveerand elamutest ja kaasajastada-laiendada kõik ülejäänud hooned. Lõplikus 2001. aasta kavas otsustati hävitada siiski üle poole elamufondist ja asenduseks pidi ehitama likvideeritavast 10% rohkem elamispindu. (de Haan 2013: 32) Projekteerimiseks jaotati linnaosa kvartaliteks erinevatele töökollektiividele detailsemalt lahendada. Vabaplaneeringuline avamaa lõigati plaanil sõiduteega põiki kahte tüüpi triipudeks. Ühele triibule paigutati mitmekülgsem valik madalaid ja keskmise kõrgusega elumaju, teise kujundati organiseeritud avalik haljasala spordi-, vabaajategevuseks ja niisama jalutamiseks. Põhilisim liiklussoon Bijlmerdreef palistati varieeruva korruselisusega majade frondiga, mis maalib originaalsele funktsioonide lahutamise printsiibile ustavalt selge piiri ja füüsilise puhvri elamise ja liiklemise vahele. Bijlmermeeri edelaservas asunud

rongijaama ümber hakati samal ajal planeerima uut keskust. Ajendiks oli siduda edelas asuv Amstel III ärilinnak ja vaksali kõrvale ehitatud Amsterdamse Poort kaubamaja uueks linnasüdameks ja sel moel tõsta ka Bijlmermeeri väärtust. Arenduse eeliseks oli kavandamise kestel avatud jalgpallistaadion Amsterdam ArenA, mis meelitas inimesi teistest linnaosadest magalarajooni. Samuti paelus projekt mitmeid ettevõtteid, kes avasid meelsasti oma osakonnad ja bürood uues keskuses. Linnaplaneerimise ameti skeemi järgi sillutati lahe jalakäijate bulvar diagonaalis läbi uue keskuse, mis ühendab raudtee poolitatud rajoone. Tänu õnnestunud planeeringule sai arendusest soovitud esinduslik keskus kaugele paistvate pilvelõhkujate, kinomaja, kaupluste ja restoranidega. Äripindade lisamiseks kaevati staadionile sokkel välja, kuhu uuristada uued poesaalid. Viimasena ehitati uus ja moodne klaasitud vaksalikompleks, mille läbipaistev konstruktsioon liidab visuaalselt kummagi linnaosa teisel pool raudteed üheks. (Buurman jt 2005: 98–103/105–111)

Bijlmermeer näitab, kuidas modernistlik linn võib vaid paari valekäigu pärast väga kahetsusväärse tulemuse anda. Taoline vabaplaneering viis ebainimliku mõõtkava ja üheülbaliste sipelgapesadeni, mis ei kutsu inimesi üles kogukondlikuks ühtehoiuks ega läida sotsiaalset sidusust. Linnaehituslikust ebakompetentsist ja rahanappusest tehtud kärped ideaalidel põhinevas programmis needsid vastse magalarajooni ilma pikemata ebaatraktiivseks getoks. Hollandlased ei näinud seal muud lahendust kui alustada puhtalt lehelt ja küpsemaks saanud linnaehituspraktika on tänaseks voolinud Bijlmermeerist eluvõimelise ja mitmekülgse linnaosa. Amsterdamis satelliitlinna kogemust ei saa üksühesel kujul Mustamäel rakendada, sest Mustamäe pole sama sügavale vajunud ja nõnda laiahaardeline hävitustöö pole Mustamäel vajalik ega võimalik – lammutamine on väga kallis ega too tulu, kodud on erastatud ja kui tõesti minna lammutamise teed, siis poleks peavarjuta jääjaid kuhugi ajutiseltki majutada. Ennemini on see hoiatav lugu, kui hirmsaks võib potentsiaalselt olukord manduda ükskõikse suhtumisega. Vällingby looga kattuvast kordub vältimatus aja möödumisel kord ja jälle linna uuendada-laiendada. Olematu *oma* Bijlmermeeris keset irooniliselt üüratut avalikku ja ühist ruumi annab põhjuse võtta Mustamäel ülesandeks pikendada inimeste *oma* ruum väljapoole koduseinu ja mitmekülgsema klassitaustaga rahvastikukihistuste saamiseks tuleb suurpaneelilammutamine monokultuuri kõrvutama muusuguse arhitektuuriga. Nõnda, kui Bijlmermeeris arvestati iga ruutmeetriga uues

planeeringus ja saavutati palju suurem täisehituse osakaal, saab hoonete vahel ka Mustamäel.

3. Mustamäe järgmine faas – vabaplaneeringu revisjonism

3.1 Lääne-Tallinna sõlmpunkt

Peale iseseisvuse taastamist on Mustamäe linnaosas põhiline ehitustegevus hoidnud linnaosa servale ega ole küündinud laieneda originaalse Mustamäe elamumassiivi vahele. Uusi elamukvartaleid on püstitatud II mikrorajooni põhjatippu, milleks hävitati paljude vastuseisu kiuste üks viimastest ajaloolistest Kadaka taluhoonetest (Püss 2019), Sääse asumis A. H. Tammsaare tee äärsete garaažide asemele ja Kadaka asumis endise aiandussovhoosi territooriumile, Mäepealse piirkonda ja Haabersti piirile uue Pöörise tänava ümber. Neis projektides ei näi olevat isegi kaalutud sidumist vana linnaosaga, kuna nendevahelist dialoogi lihtsalt pole. Mikrorajoonidesse on ehitatud vaid mõned üksikud hooned – terve I mikrorajooni haljastatud südame alla neelanud parklaga Mustamäe Elamuskeskus, Magistrali Keskus, kohvik Lepistiku pargis, uued ehitised ülikooli ja haigla kompleksis. Kino Kaja, Tallinna 134. Lastepäevakodu, Mustamäe Laste Loomingu Maja, ABC-5 keskuse toidupood, kauplus Tuluke ja Mustamäe Polikliinik on välja vahetatud moodsamate hoonetega. 1991. aastast alates on üheksa mikrorajooni peale ehitatud häbiväärselt vaid kuus elamut aadressidel Ehitajate tee 51a ja 68a, Keskuse 14a, Sõpruse pst 230 ja 257 ning A. H. Tammsaare tee 89a. Peale selle on lammutatud Rahvamajanduse Juhtivate Töötajate ja Spetsialistide Kvalifikatsiooni Tõstmise Instituut, kohvik Szolnok, Tallinna 50. Keskkool ning suletud tühjana seisev Tallinna 37. Keskkool. Välismaa näidete põhjal taoline väheldane ehitustöö ja üldine paigalseis ei lõppe hästi. Vananevasse linnaossa tuleb puhuda uus elu sisse ja luua ligitõmbav elukeskkond uuele põlvkonnale.

Mustamäe arenguks on vaja progressiivsemat mõttelaadi ja loogiliselt peaks linna edasi kasvatama suuremaks ja uhkemaks, mitte säilitada samana. Vällingby ja Bijlmermeeri näited tõestasid, et algne planeering pole iial absoluutne, vaid tuleb ajaga kaasas käia ja pidevalt edasi arendada linna. Vana satelliitlinna ei saa enam õigupoolest äärelinnaks pidada, kuna ta on igast ilmakaarest asustusega ümbritsetud, linna poole laiub madalatest individuaalelamutest Lilleküla aedlinn, ülesmäge lõunas piirab Mustamäe Nõmme metslinn ning loodest Väike-Õismäe ja Astangu magalarajoon. Asukoha ja ristumisteede poolest sobib Mustamäe ideaalselt keskseks sõlmpunktiks nimetat linnaosade teenindamiseks nagu Vällingby keskus naaberasumitele. Jagades sellist vastutust

näiteks Ida-Tallinnas Lasnamäega, millel juba on oma massiivsusest pooleldi sõlmpunkti jume, joonistuks Tallinna linnaskeemile polütsentriline struktuur. Mustamäe pealinna detsentraliseerimise potentsiaali kinnitavad kaubanduskeskuste edu ülelinnalise tähtsusega liiklussoonel A. H. Tammsaare teel, kuigi need on siiski eeskätt mustamäelaste kogunemispaiaks ja elatuvad autostunud ühiskonnast. Samuti on Mustamäe ja Mustika keskus tihedas konkurentsiasu samuse liiklussihi kummaski otsas tegutsevate, veelgi suuremate Rocca al Mare ja Ülemiste kaubanduskeskustega. Tänu Mustamäe planeerijate visioonile isemajandavast satelliitlinnast, ehkki see kukkus mõnevõrra kohmakalt välja ja täna on seda taotlust vaevu haista, on seal arvestatav linnastruktuur juba olemas. Erinevalt lühinägelikele leidmistele kehtivas linnaosa üldplaneeringus on majade vahel originaalses mikrorajoonide koosseisus uusarenduseks ruumi küll ja veel. Sellise suhtumisega saab suurendada hoonestustihedust ja luua keskuselt oodatava linlikuma ruumi asustamata ja looduslähedast ilmet teeskleva vabaplaneeringu asemel. Uuel allüksuslikul linnasüdamel vajamineva teostamisel – uus hoonestus, suurem rahvaarv, töökohad, ühiskondlikud asutused – tekib vajalik elamufond valglinnastumise vastu võitlemiseks ja linnaosa, sh teenindatavate naaberrajoonide elanikkond muutub paiksemaks ehk üle linna väheneb teekoormus, mis lubab asuda laiemale autostumisvastasele võitlusele ning koostada uue liiklusskeemi, et vabastada laiutavate magistraalide alt maad uueks hoonestuseks, haljastuseks ja jätkusuutlikumate liiklusvahendite pruukimiseks. Rahvasummade ning linna funktsioonide kasv ja segamine elavdab unustusse vajunud ja tulevikunägemuseta magalarajooni tegevusrohkeks ja atraktiivseks moodsaks linnaosaks.

3.2 Teedevõrgustik

Mustamäe mikrorajoonide ja asumite piirid jooksevad mööda linnaosa läbivaid suuremaid sõiduteid. Nõukogudeaegsed magistraalid Mustamäel sillutati toonases tehniksismiusus ja riikliku ideoloogia suurustlevas vaimus laiad ja imposantsed, mis soodustas autostumistendentsi turumajanduse tulekuga. Nüüdseks on elukorralduses auto niivõrd normaliseerunud, et magistraalid on tiptunniti umbes ja Mustamäe-ülene maastikupark on enne ja peale tööpäeva täis kuhjatud parkivaid autosid, piirates jalgsi

liikumist. Kõrvale sobib mainida, et Mustamäel kõige vähem jalgratta omanikke Tallinnas (Tallinn 2024: 7). Olulisim liiklussoon on magistraalne A. H. Tammsaare tee, millele järgnevad Mustamäe tee ja Sõpruse puistee. Nähes justkui ette tänapäeva üüratut autode hulka, usuti juba planeerimise käigus A. H. Tammsaare tee garaažide puhul, et tulevikus laiendatakse koormatud teed nende arvelt. 2006. aasta üldplaneering arvab säärast ideed oma vanas autokeskses väärtussüsteemis ainuõigeks lahenduseks liiklusummikute leevendamiseks (Levald jt 2006: 31/66). Nüüd on aga tõestatud, et sõiduradade lisamine ega uute magistraalide sillutamine ummikute teket ei vähenda. (Duranton jt 2011: 2646) Paraadlike magistraalide kolossaalsusest on igatpidi paslikult nad kõik teede, mitte tänavate nomenklatuuris. Nelja- kuni kuuerajalised sõiduteed eemaldunud elumumassiviga mõjuvad peletislike barjääradena mikrorajoonide vahel, mis pärsivad linnaosaülest jalgsi või rattaga liikumist.

Ülelinnalise teedehituspoliitika muutumise lootuses on uues liiklusskeemis prioriteet kergliiklusel ehk jalakäijail ja jalgratturitel ja ühistranspordil. Käsitletavad üheksa mikrorajooni ehk Mustamäe asum on ülekaalukalt munitsipaalmaa – 1990. aastatel erastati korteriomanikkudele-ühistutele peale paari erandi ainult hoonealune pind mõnemeetrise väljaastega. Kokku kuulub linnale asumis 207 ha maad. Sellest pea pool ehk 99 ha on asfalteeritud, millest omakorda 58 ha, veerand kogu linnamaast, on parkimiskohtade hõivatud. Väärtusliku hoonestamise ja haljastuse potentsiaaliga maa tuleb vabastada, mistap on uues liiklusskeemis mikrorajoonid autovabad, parkimine lükatud mikrorajooni perimeetrile ja sõiduteed kitsendatud loogikal, et kui teede laiendamine ei paranda liiklusolusid, ei muutu need ka sõiduradade vähendamisel. Vabanenud maad saab kasutada ratta- ja jalgsiliikluse tingimuste paremustamiseks ning hoonestamiseks. Vähenenud parkimiskohtade arv, kaugus koduuksest ja kompaktsemad teed heidutavad autoomanikke igapäevaselt rooli istumast, autode osakaal liikluses langeb ja inimesed hakkavad alternatiivi otsima. Selleks on skeemis koostatud ammendav ühistranspordi- ja rattateevõrgustiku ettepanek.

Hetkel on määratletud magistraalid rohekoridoridena (Levald 2008), kuna vabaplaneeringuliselt paigutatud elumajade laia sammuga eemale astumine tänava äärest jätab tee kummalegi poole laheda haljasala. Too rohekoridori silt on pinnapealne ja tugineb kõrghaljastuse silmapettel, tegelikkuses pole tossupilvedes autoteedes sisult

midagi rohepöördelist. Uus teedevõrk teeb magistraalidest jätkusuutlike liikumisvahendite esmatähtsaks seadmise teel tegelikud rohekoridorid ning kõrvuti olemasoleva võrguga duubeldub ümberkorraldatavates mikrorajoonides linnaosa põimiv magistraalidest lahus põhjalik kergliiklusvõrgustik. Mikrorajoonisised teed on veetud nii, et lubada autol iga maja välisukse ette sõita, arvestamata jalakäijate trajektoore. Tihti puudub kõnnitee ja äärekivi puudumisest on teeservad kinni pargitud, rääkimata laiutavatest autoparkidest majade ees. Planeeritud kergliiklusvõrk koosneb uutest optimeeritud sihiga majadevahelistest tänavatest, mis on sirgjooneliselt suunatud ABC-keskustesse ja magistraalidele. Tänavale on jäetud minimaalne ruum rajooni teenindavale autopargile ja takso või invaauto liikumiseks. Tänavahierarhias kujundatakse peateed olulisemate sihtpunktide vahel ruumiliselt selgemini eristuma kui jalakäijaallee või poetänavad. Optimeeritud trajektooriga tänavad võimaldavad ja samaaegselt ka motiveerivad jätkusuutlike vahenditega kiiremini ja mugavamini liikuma üle terve Mustamäe ja teistesegi linnaosadesse. Ümberkujundatud mikrorajoonid pääsevad risustavast vallasvarast, tekib turvalisem keskkond lastele ja kõrgeealistele ning kasvavast jalgsiliikujate hulgast aktiveeruvad taas mikrorajooni keskused.

Ühistranspordi vallas on linna sõlmpunktiks kavandamisel ühes rahvaarvu kasvuga põhjust uuesti käsile võtta 60 aasta tagune plaan ja luua trammiihendus. 2019. aasta kergrööbastranspordi raportis kaalutud Mustamäe trammiliinide variantidest on uude planeeringusse võetud mõningase ümberkohandusega kaks marsruuti. Tondilt pikeneks trammiliin mööda A. H. Tammsaare teed Väike-Õismäe ja Kakumäe suunas – hetkel ei vii ükski bussimarsruut Mustamäelt Pärnu maanteele. Erinevalt raportist on ettepanekus eelistatud Sõpruse pst asemel trammiteed tuua Mustamäe teed pidi, kuna viimane möödub Hipodroomist endise Aiandussovhoosini peajasjalikult vaid äridest, sh Lilleküla tööstusrajoonist, kuhu vaja töölisi vedada, ja kergrööbastransport meelitaks uusi investeeringuid räämas magistraali äärde, mil elumajadega palistatud Sõpruse puistee tramm süvendaks pendelrännet ja tsentraliseeritud linnastruktuuri. (Ideon jt 2019: 48–52/72) Mustamäe teelt sõitev tramm läbiks terve Mustamäe asumi, teenides igat mikrorajooni, tervet kaubandusvõrku, ülikooli teaduslinnakut ja uut riigigümnaasiumi. Mustamäe tee trammiliini 18-minutiline ajakulu, mille jooksul jõuab tramm teha linnaosale ringi peale, on võetud bussimarsruutide sõiduplaani ajakulu pealt.

Oletatavasti aga võtab trammil eraldatud rööpapaaril sõites, vähemaste ettejäävate ristmike ning eesõigusega tegelikkuses vähem aega.

Uute teede ja tänavate jaoks on riikliku standardi miinimume-maksimume (Metsvahi jt 2016: 85–87/95/222) jm soovitusi arvestades kavandatud kuus tänava tüüpi. Igas ristlõikes on mõeldud 30 või 40 km/h kiiruslimiit. jalakäijale ja ratturile kummalegi mõeldud vähemalt kahemeetrine liikumistsoon. Suurim tänava ristlõige rakendub Mustamäe ja A. H. Tammsaare teel. Neljarajalise sõidutee keskelt jookseb trammitee, kummaski teeservas on vaheldumisi külgparkimise kohad ja puud ning mõlemal pool ristlõiget on eraldi jalgteed ja rattarajad. Neil teedel, mida mööda teeb tramm Mustamäele tiiru peale, on ette nähtud kahe rajaline autoliiklus, mille ühel küljel sõidab eraldatud teelõigul tramm ja teispool parkimine puude vahel, kummalgi pool eraldi ratta- ja jalgteed. Mikrorajooni siirdumatel teelõikudel on 30 km/h kiiruspiiranguga sõidutee autode ja jalgrataste ühiselt kasutada. Sügavamale mikrorajooni pole tavalistel autodel siseneda lubatud – 4,5-meetrise laiusega sõidutee on üksnes rattaliiklusele ja harvemini käivale operatiivsõidukile, jäätmeveole või invaliidile.

3.3 Linnaruum ja *oma*

Mustamäe taas elustamise eelduseks on uuenduslik hoonestuskava, mille koostamisel on lugupidamisega jätkatud ABC-linna ideoloogia järgi planeerimist. Elamuehitust puudutavas B-kavas on juhtmõteteks olnud anonüümse hoonestuse mitmekesistamiseks ja elamispindade arvu kasvatamiseks tõsta hoonestustihedust ning samal ajal leida uues ruumilises lahenduses lihtne ja sidus lahendus pakkumaks asunikele egalitaarses elamurajoonis janunetud *oma* moodustavas väliruumis. Esiteks on soov luua loogiline ja linnapärase tänavaruum ebamäärase vabaplaneeringu asemele, milleks täitub hõre hoonestus uusehitusega. Ettevaatlikul uusehituse olemasolevaga suhestumise kaalutlemisel ja läbijoonistamisel ilmutas *oma* motiiv ennast vanamoelises kvartali tüpoloogias. Tihedama linnaruumi otsingul vaetud vanalinlik planeering, mille kinnisest hoonestusviisist moodustuvad kvartali keskele varjatud hoovid, viis lõpuks hollandlaste *hofje* põhimõtete rakendamiseni. Nõnda sai detailplaneerimises mikrorajoonidesse proovitud uut ruudustikplaanimaigulist struktuuri – kohe kui kuskil jäi silma ähmane

vihje hoovist, sai see uushoonestusega kinni ehitatud. Peale sulaselgelt hoonestamist tahtvate tühermaade selginesid kvartalite joondumisel ka uued hoonestusalad majade vahel. Selle järgi hakkasid juba ise joonistuma uued tänavasihid. Valitud tüpoloogiaga sai umbmäärase majadevahelise ruumi enam kui selgelt määratletud ja võõrastele suletud.

Kvartali loomisel tuleb arvestada hoonete sissepääsusuundi, sest *hofje* äratav naabrites kogukonnatunnet läbi ühises hoovis lõimumise, s.t. iga maja peab avanema suletud sisehoovi poole. Ühine hoov, kuhu rohkem ei saa ükskõik kes kooserdama tulla, vaid on eksklusiivselt *oma* hoov, loob turvalisema keskkonna, kus ajapikku saavad elamismüüride sajad perekonnad üksteisega paremini tuttavaks. (Wilms Floet 2022: 43/87) Enam ei ole nende lävimine piiratud liftis trehvamisele nagu ka Bijlmermeeri sipelgapesades. Pikapeale tunnevad hoovipealsed teineteist piisavalt hästi, et ühine hoov enam ei tundu avaliku ruumina, vaid koduõuena, *oma* ruumi pikendusena. Initsiatiivikamatelt naabritelt võib eeldada tungivat huvi hoovide kaunistamise-edasiarendamise vastu. Elamute arhitektuurseteks kriteeriumiteks on püsida inimlähedases skaalas ega tohi ületada viiekorruseliste paneelmajade kõrgust, areneva tänavaruumi mitmekesistamiseks tuleb hooned kujundada kolmemõõtmelise fassaadiga, et tasakaalustada väheütleivate tasapinnaliste paneelalamute ülekaalu, hulka veel pikaks venivate fassaadide liigendamist sektsiooniti või vormirütmiti erisuguste akende, viimistlusega jm. Valglinnastumist mõjutava tegurina ei tohi langevat iivet ja noorperede vajadusi silmas pidades lubada projekteerida kortereid väiksemaid kui kolmetoalisi.

Keskuste elik C-kava kujutab endast ABC-keskuste moderniseerimist. Planeeritud kasvava populatsiooni ja ümberkorraldatud liiklusskeemiga on oodata vanade mikrorajoonikeskuste uuesti aktiveerumist. Mustamäe teisenemisega läänekaare linnasüdameks tuleb unustuse hõlma vajunud ABC-keskused uueks eluks ettevalmistada kompleksi laiendamise abil, mahutamaks enamat ühiskondlist ja äritegevust. Keskused koovad õgvendatud kergliiklusskeemi sihtkohtadena linnaosaülese teenindusvõrgu. Ülelinnalise majanduspotentsiaaliga on A. H. Tammsaare tee äärne maa, kust hakkab uues planeeringus sõitma trammiliin. Väheväärtuslike ridagaraažide likvideerimisel saab maad kasutada mitte magistraali laiendamiseks, nagu soovitatakse kehtivas üldplaneeringus, vaid mitmeotstarbeliseks arenduseks. Toimivale satelliitlinnale elutähtsate töökohtade garanteerimiseks tuleb nüüdisaja tertsiaarsektori

domineerimise valguses (RAA0052 2023) töökohti puudutav A-kava siduda C-kava edasiarendustega ehk laiendatavates ABC-keskustes peab lisaks kaubandus- ja teenindussaalide moderniseerimisele ja ühiskondlikule tegevusele ruumi andmisele avama hulga büroopindu ja meelitama keskustesse ettevõtteid, et luua piisavalt töökohti kontoritöölisele. Kitsamatele tühimikele saab rajada ateljeesid ja värkstube isetegevuseks. Sõltuvalt uuest tänava ristlõikest, on osades piirkondades kaalutletav määrata tootmismaad töökodadele ja väiketööstusele. Tulusam oleks aga linnavalitsuse või riikliku ministeeriumi initsiatiiv suurendada hääbuva tööstussektori osakaalu Eesti sisekogutoodangus ning taaskäivitada laiahaardelisem tootmine Kadaka asumis ja Lilleküla lääneküljel. Hetkeste suurimate tööandjate, Tallinna Tehnikaülikooli, Põhja-Eesti Regionaalhaigla ja Tehnopolitaduslinnaku ettevõtete esmatähtsuses A-kava poolest tuleb uues planeeringus lubada neile võimalikult soodsaid kinnisvaralisi kasvutingimusi.

3.4 Tänavate nimed

Mustamäe linnaosas on väga vähe nimelisi tänavaid teiste linnaosade võrdluses ning käsitletava algupärase Mustamäe alal neid peaaegu polegi – IV mikrorajoonis Kadaka külast järele jäänud individuaalelamute vahel on lühikesed tupiktänavad Herilase ja Lepatriinu, Männipargi ümbert liigub Keskuse tänav, TTÜ spordihoone eest jookseb Männiliiva tänav ja regionaalhaigla juurest viib Järvele Tervise tänav. Aadressid Mustamäel on seotud lähima magistraalteega ning kuna hooned ei asetse ridamisi tee ääres, liiguvad majanumbrid sügavale mikrorajooni sisse. See teeb orienteerumise, õige maja leidmise vabaplaneeringu labürindis tihti väga tülikaks. Takka hullemaks süvendab segane nummerdamine ja tänava puudus anonüümsust ja kodukanditunde puudust, arvestades veel sedagi, et majanumbrid kolmekohalisekski kipuvad.

Uues planeeringus joonestatud sirgetele tänavatele on alust anda korrapärased nimed, mis leevendaks nimetet murekohti – lihtsamini leitavad aadressid ja elanikel oma tänav. Tänavatele on seni laenatud nimesid putukatelt ja teedele kirjanikelt – A. Hansen, E. Vilde ja J. Schütz (eestistatud Sütiste). Nende kahe temaatika kõrvale võib võtta ka kolmanda, mis laenaks nimesid endisaegse Kadaka küla ning Tallinnale kuulunud Sääse

ja VI mikrorajooni maadel asunud taludelt-majapidamistelt, neljandaks mainekamad ja edukamad talupidajad. Talude järgi on juba paar tänavat Kadaka asumis nime saanud.

Praeguse IV mikrorajooni alal asunud talumaade ja kruntide hulgast saab, vaadates, et nimed oleks Tallinna tänavavõrgus veel kasutamata, tänavatele laenata nimed – Aedla, Aedma, Aedmäe, Aedmets, Aedraja, Aedvee, Andrese, Hendu, Joosti, Kasemetsa, Kingu, Kolga, Linnukivi, Metsasalu, Männisalu, Rahula, Raidma ja Uuste.⁷ III mikrorajooni kohal asunud kruntidelt on Tallinnas seni kasutamata nimed – Kaasmaa, Leida, Liivaaugu, Madise, Murumetsa ja Suur.⁸ Edukamatest talupidajatest võib tänavaid pühendada näiteks Juhan Ploompuule, Peeter Komile, August Kanastikule, Aleksander Veilerile, Jüri Holmile, Johannes Andermannile (eestistatud Andema), Konstantin Tudebergile, Aleksander Neufeldtile (eestistatud Uusväli) ja Juhan Paalile. (Nerman 2012: 67/92-93/96–97/115/120–121/155–156/158) Tänavatele nime andmine hõlbustab majade vahel orienteeruda ja annab inimestele oma tänav, aidates väiksema skaalaga tänavatel kogukondlikut ühtekuuluvust äratada.

⁷ RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4547: Habersti mõis Metsasalu nr. 115, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937. ; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4641: Habersti mõis Kolga nr. 119, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937. ; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5294: Habersti mõis Hendu nr. 137, eraldatud Raidma nr. 63, 1938.; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5323: Habersti mõis Aedla nr. 139, eraldatud Aedma nr. 64, 1938. ; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5509: Habersti mõis Linnukivi nr. 146, eraldatud Andrese nr. 3, 1938.

⁸ RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4552: Habersti mõis Kaasmaa nr. 109, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937 ; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4921: Habersti mõis Liivaaugu nr. 128, eraldatud Laane nr. 2, 1937 ; RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5887: Habersti mõis Leida nr. 153, eraldatud Richard-Medelmanni kinnistu 10847 talust, 1938.

5. Vabaplaneeringu revisjonism

5.1 Näidismikrorajoon

Kolmandas peatükis sõnastatud tulevikuvisiooni A-, B- ja C-kavade täpsemaks illustreerimiseks on magistritöös koostatud näidisprojekt IV mikrorajoonile, kuhu on kaasatud ka A. H. Tammsaare tee garaažide hõivatud maa-ala. Ümberstruktureerimiseks tuleb mikrorajoonis kaardistada olemasoleva funktsioonide jaotuse, mille analüüsimisel tulevad esile Tallinna Majanduskooli, Mustamäe Humanitaargümnaasiumi, Tallinna Rõõmupesa Lasteaia ja Mustamäe Päevakeskuse haridusteemaline sektor loodenurgas, põhjas asuv äritegevuspunkt osaliselt lammutatud endises ABC-4 kompleksis, mille taha ehitatakse teenusmaja invaliidide ja pensionäride majutamiseks, kirdes üksik lasteade majade varjus ja kagus elamumassiivi eel valminud individuaalelamute kogum.

Mikrorajooni edasiarenduses on eeldatud maksimaalset sõlmpunkti potentsiaali. Esimene sekkumine lükkab kogu autoliikluse väljapoole mikrorajooni perimeetrile, mis vabastab maa uueks liiklusskeemiks. Järgmine sekkumine järgib vana ABC-keskuse ja Szolnoki peatuse vahelist sihti, millest saab kujundada mikrorajooni poolitava meridionaalse kesktelje, mille põhjaosas kasvab ABC-4 uute avaliku ja ärilise kasutusotstarbega hoonete abil oluliseks avalikuks punktiks. Keskteljel paikneva kvartalite jada kummaltki küljelt jooksevad paraadsemad kergliiklusteed, mis teenivad lisaks IV mikrorajooni asunikele ka III mikrorajooni rahvast A. H. Tammsaare teega ühendava lülina. Kõik ülejäänud tänavad suunduvad sirgjooneliselt keskteljele või magistraalile. Sinna on ette nähtud liiklussoone magistraalse olemuse ja veetava trammiliini toel sõlmpunktile omase kommertsiluse koondus. Plaanil pannalvööd meenutav uushoonestus A. H. Tammsaare teel sümboliseerib asumi piiri. Ehitatavad kvartalid katkevad, et teha ruumi avalikele koridoridele teisele poole teed Laki ja Rabaküla allasumitesse.

Uues hoonestusskeemis joonistub mikrorajooni kokku 31 kinnist ja 4 lahtist kvartalit ning garaažiridade asemele 11 kvartalit. B-kavas defineeritud elamuehitusmääruste kohaselt järgivad uued elukvartalid ja juurdeehitused olemasolevate hoonete kõrgusi ja mahte ega tule kõrgemad kui viis korrust. Igal kvartalil, nii uuel kui kinniehitataval on ettenähtud *oma* hoov, mis tõstab turvalisust ja heanaaberlikkust, loob näiteks võimaluse

kogukondliku ühistegevusena rajada privaatse iluaia. Kokku kasvab planeeritud täisehitusest hoonestustihedus 0,58-lt pea kahekordseks, üle 1,1.

Kinniehitatavad elukvartalid on plaanis ümbritseda I korruse korteritele mõeldud terrasside ja aedadega. Nõnda tekib uus kahepooluseline tänavapilt, kus sulanduvad perimetraalse hoonestusega klassikaline tänavaruum aedlinnaliku katkestusega. Väike aiamaa elamu ja tänava vahel leevendab muidu vähehinnatud esimesel korruse elamise privaatsusnappust. Niiviisi saavad kõige kehvematel elamispindadel inimesed kadestamisväärse *oma*. Loogilises üleminekus hoonest avalikuks tänavaks laieneb isiklik ruum väljapoole seinu. Oma aiake võimaldab talupoja instinktist teha käded mullaseks ja katsetada juurviljakasvatuse ja aiakunstiga. Hakkajamate kaunistatud õued tootsid lopsakate sirelite, pojengide, kirsipuude, erisuguste hekkide ja varieeruvate aiapiiretega huvitavat ja omanäolisemat kirjut pilti anonüümsele tänavale.

Erandlik juhtum on individuaalelamutest Kadaka küla jäänuk mikrorajooni kagunurgas, mis ei suhestu ümberringi ahistavate suurpaneelelamutega. Autori soov oleks lõksus majapidamiste heaks likvideerida läänest eriti agressiivselt külje alla pugeva viiekordse kortermaja ja lõunast blokeeriva üheksakordse nudida madalamaks, et lasta talvisel päikesel vanale külale särada. Ideaalis võiks sellegi lammutada, et avada ajalooline reliikvia E. Vilde tee, kuid sellises mahus lammutamine tähendaks 264 elamispinna kadumist, mis on ristivastupidine tulemus terve magistritöö tahtmiste, rääkimata meeletust rahalisest kaotusest. Iseenesest võib vaielda, et kohalikud on juba 70 aastat niiviisi elanud ning taolise elukorraldusega harjunud. Ajapikku kasvab uus põlvkond peale ning peategelase sündroomi küüsis jäävad need majad näilise panoptikumi keskel tühjaks ja langevad kopa ohvriks. Originaalkoosseisust on lammutatud üks elamu. Idealistlikumalt fantaseerides oleks buldooseri vältimiseks abi privaatsuse otsimise asemel eraomandlik killustatus lõpetada, sulgeda kvartal ja kaotada aiad, et kogu maa-ala oleks kõigi, maja- ja korteriomaniike kasutada. Minimaalne sekkumine oleks ruumiline üleminek kortermajade terrasside, paari väiksema kortermajaga hoonestuse rikastamine ja autovabas liiklusskeemis vabanevale vanale parklamaale täiendatav haljastuspuhver.

5.2 Näidiskvartal

Näidiskvartali visualiseerimiseks on võetud viiekorruseliste Ehitajate tee 84, 88 ja üheksakorruselise Ehitajate tee 88 vahel asuv maatükk. Hetkel on majadevaheline avatud hoovihakatis ülekaalukalt kultuuristamata. Territooriumi raamivad parklad kõigis ilmakaartes peale põhjakülje, kus lokkab puude rinne. Korralikke kõnniteed hoovi peal pole, see-eest läbivad maa-ala kirde-edelasuunaline peenkruusast prügitatud jalgteed ja elanike sisse tallatud rajad. Linna heldusest on kruusast korvpalliplats saanud asfaltkatte, kuid miskipärast on kaks mänguväljakut likvideeritud ja järel on vaid üks kiigepaar terve kvartali peale.

Kvartali sulgemiseks tuleb täita üheksakordse ja mõlema viiekordse vahelised läbikäigud loodes ja kirdes ning lõunakülg kinni ehitada uue korterelamuga. Hoonete kokkuliitmisel tuleb ümberehitada mõned olemasolevad nurgakorterid. Projekteeritud lahenduses saab üheksakordses kolmetoalisest otsakorterist kaks kahetoalist ja väljarenditavad panipaigad. Vahemärkusena saab Annelinna üheksakorruselise näitel⁹ tuua liftid nullnivoole, kui laiendada tuulekoda prügišahti ja kasutada kahepoolset lifti. Idapoolses viiekorruselises saab samuti kolmetoalisest otsakorterist kaks kahetoalist korterit ning lisaks veel ühe neljatoalise korteri ning lifti trepikotta. Põhjapoolses kaheksasektsioonilises paneelelamus on vaja hoovist sisenemise põhimõtte täitmiseks luua igasse trepikotta tagauks, mille pärast kaob kokku kaheksa korterit. Kui esimeses kahes on ümberehitus tunduvalt vähema sekkumisega ja iga ostetud korteri eest saab ühe juurde, siis põhjahoones oleks ehitusmahult mõistlik juba osta terve esimene korrus välja. Kuna tagaukse lisamisel tekib võimalus teha esimene korrus ratastooliga ligipääsetavaks, kuhjates pinnast piki maja soklit maastikuliseks panduseks, sobiks projekti arendajaks linnavaraamet. Nõnda saaks linn jagada esimesel korrusel munitsipaalkortereid abivajajatele. Kaheksa korteri kaotuse tasaarveldamiseks võib allesjäänud 12 kolmetoalist poolitada 24-ks ühetoaliseks üürikorteriks. Hoonete liitmisel saaks põhjapoolse maja neljatoalise nurgakorteri ümberehitamisega kahe- ja kolmetoalise korteri ning trepikotta lifti. Uuel hoonel lõunaservas on mitmekülgsema tänavaruumi loomiseks ebatasane, vaheldumisi eenduv ja taanduv fassaadirütm. Spetsifikatsioonis on

⁹ Riiklik ehitisregister, ehitusteatris nr. 2111201/06289, 1709P03_PP_AR-5-02_V05_1k plaan: 1. korruse plaan, 2017.

B-kava järgides ainult kolme- ja neljatoalised korterid ning keskel asub ühine jalgrattavankri hoidla. Kokku saab tihendamise tulemusena antud kvartalis 120 uut elamispinda – juurdeehitusest 24 ja uusehitusest 96 korterit. Lisaks saaks kaheksasektsioonilisele ehitada lisakorruse, mis annaks katuseterrassidega 6–8 neljatoalist korterit.

Hoovipealne ruumiprogramm jaguneb sillutatud radade vahele, mis jooksevad mööda sissetallatud radu. Diagonaalteest tõuseb põhjasuunas laugelt maapind sokli kõrguseni ja põhjapoolse maja tagaustest laskuvad risti diagonaalteega pinnaspannuselt alla sillutatud rajad kogu hoovi laiuses. Avarasse hoovi mahub uus mänguväljak, palliväljak, hulk aiamaad ja ikka jääb palju vaba maad elanikele edasi mõtestada. Puude all jätkub ruumi veel kuurile, varjualusele, tiigile, lehtlale jpm. Mitmekihiliseks väliruumiks on lisaks ühisele *omale* majade ümber nii seestpoolt kui väljast terrasside rivid. Suletud hoovi pääseb neljast võlvkäigust, igaühe juures asub tuulduv ruum rattahoiuks.

Liitekohtade kooskõlastamine on suur väljakutse ja investeering. Lihtsam on jätta hooned kinniseks kvartaliks liitmata, piirduda uue lõunakülge markeeriva elamuga ja tühimikesse paigutada väravaga raudaed või müür, kuid säärane lahendus ei järgi ettenähtud maksimaalse privaatsusega hoovi põhimõtet ja meenutaks õdusa varjatud *hofje* asemel lõhestavat ja paranoilist tarastatud kogukonda. Kooskõlastamise lihtsustamiseks sobib ka kontseptualistlikum lähenemine. Keeruliste liitekohtade kohal saab kvartalit markeerida talade-sammaste raamistikuga, kuhu vahele saab korterite pindala laiendada. Konstrutsioon järgiks paneelide paigutusskeemi ja aheneks olemasolevate elumajade ette laiemaks rõdugaleriiks.

Kokkuvõte

Sõjajärgse elamukriisi lahendamiseks 1960. aastatel ehitatud Mustamäe elamurajoon oli Eesti NSV elamuehituse *magnum opus*. Modernistlike ideaalide vaimus koostatud planeeringu elukorraldus on aga nüüdisaja turumajanduses kaotanud esialgselt ettenähtud tugipunktid ja edasi liikumata mandunud stagnatsioonis vaevlevaks magalajooniks. Tööstusliku elamuehituse tulemusena on Mustamäe elamufond üheülbaline, anonüümne ja iganenud standarditele vastav, mis ei rahulda uut põlvkonda. Pea kakskümmend aastat tagasi kehtestatud linnaosa üldplaneeringus pole sõnastatud asjalikku tulevikuplaani. Inimesed kolivad juba iseseisvumise taastamisest saati esimesel võimalusel linnast välja naabervaldadesse, et elada ameerikalikus *suburbia*-unelmas. Nõnda on lastud vohada jätkusuutmatul valglinnastumisel.

Välismaised Mustamäe vasted kinnitavad pideva edasiarendamise tähtsust linnaehituses. Nimetat murede ja tõdemuste najal keskendub magistritöö uue planeeringu koostamisele-mõtestamisele. See, et hoonestamata maa on enamuses munitsipaalomanduses võimaldab ühes vabaplaneeringulise ehitushõredusega tihendada tunnetuslikul sekkumisel mikrorajoonide hoonestust. Elamufondi kasvatamine meelitab potentsiaalseid maalekolijaid asustama moodsaid elumaju Mustamäel, aidates pärssida valglinnastumistrendi ja getostumist. Linna osakaal elamumajanduses lubaks reguleerida pealinna kinnisvara- ja üüriturgu. Uus planeering arvestab rahvaarvu kasvu ja üksteisest sõltuvalt ka kaubanduse, teeninduse jm ettevõtluse võrgu laiendamist. Ümberstruktureeritud liiklusskeemis väheneb autode osakaal drastiliselt ja prioriteet laskub lugupidamisest looduse vastu ühistranspordile ja kergliiklusele. Läbitavate vahemaade lühenemisel aktiveeruvad taas mikrorajooni keskused, mille edasiarendamisel moodustavad uues liiklusskeemis ühtse võrgustiku teenimaks suuremat populatsiooni. Omaaegses ajavaimus egalitaarse eramaa puudumise raviks moodustatakse ehitatavate elamute abil privaatsamad kvartalid *oma* hooviga, et edendada vähenenud inimskaalal kogukonnatunde teket. Kasvav rahvaarv, uued töökohad, moodne hoonestus, trammiühendus ja paiknemine Tallinna kaardil loovad kõik eeldused, et Mustamäest saaks polütsentrilises pealinnas Lääne-Tallinna uus süda ja sõlmpunkt.

Résumé

Le quartier résidentiel de Mustamäe, construit dans les années 1960 pour résoudre la crise du logement d'après-guerre, était le chef-d'œuvre de la construction résidentielle de la RSS d'Estonie. Cependant, l'organisation de la vie quotidienne selon les idéaux modernistes, qui ont inspiré le plan initial, a perdu ses fondements dans l'économie de marché contemporaine. N'ayant pas évolué, ce quartier est devenu un secteur-dortoir stagnant. En raison de la construction industrielle de logements, le parc immobilier de Mustamäe est uniforme, anonyme et conforme à des normes obsolètes, ce qui ne répond pas aux attentes des nouvelles générations. Le plan local de la banlieue, établi il y a près de vingt ans, ne contient pas de vision concrète pour l'avenir. Depuis le rétablissement de l'indépendance, les habitants déménagent dès que possible vers la couronne périurbaine pour vivre leur rêve suburbain à l'américaine. Cela a favorisé l'étalement urbain non durable.

Les équivalents étrangers de Mustamäe confirment l'importance du développement continu. Sur ces constats, ce mémoire de maîtrise se concentre sur la conceptualisation et l'élaboration d'un nouveau plan d'aménagement. Ce que les terrains non bâtis dans le plan libre soient en grande majorité la propriété de la municipalité permet, permet une densification réfléchie pour restructurer les microquartiers. L'extension du parc résidentiel pourrait attirer les personnes souhaitant quitter la campagne à s'installer dans des logements modernes à Mustamäe, freinant ainsi la tendance à l'étalement urbain et à la ghettoïsation. Une plus grande part du secteur résidentiel sous gestion municipale permettrait de réguler le marché immobilier et locatif de la capitale. Le nouveau plan prend en compte la croissance démographique et, en conséquence, l'expansion du réseau commercial, de services et d'autres entreprises. Le schéma de circulation réorganisé réduit drastiquement la part des voitures, en donnant la priorité au respect de la nature, aux transports publics et à la mobilité douce. Avec la diminution des distances à parcourir, les centres des microquartiers se réactivent, et leur développement ultérieur crée un réseau cohérent au sein du nouveau système de transport, capable de desservir une population plus importante. Afin de compenser l'absence d'espaces privés, propre à

l'esprit du temps égalitaire, des quartiers plus intimes dotés de leurs propres cours seront créés grâce aux nouvelles constructions, favorisant ainsi l'émergence d'un sentiment communautaire. La croissance démographique, la création d'emplois, les constructions modernes, la connexion au tram et l'emplacement stratégique sur la carte de Tallinn offrent toutes les conditions nécessaires pour que Mustamäe devienne le nouveau cœur et sous-centre de Tallinn-Ouest dans une capitale polycentrique.

Bibliograafia

Arhiiviallikad

Eesti Arhitektuurimuuseum (edaspidi EAM), МК (maketikogu), s 77: I микрорайон жилмассива Мустамяэ г. Таллин, 1961.

EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 73: Mustamäe III mikrorajooni detailplaneerimine (hoonestuse eskiis), 1963.

EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 75: Mustamäe II mikrorajooni detailplaneerimine, 1963.

EAM.4 (1960.–1970. aastate arhitektuur), n 1, s 76: Mustamäe VI mikrorajooni detailplaneerimine (hoonestuse projekt).

RA, EFA.203 (Tallinnfilm AS), n f, s 333: Nõukogude Eesti nr.8, 1962.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4547: Habersti mõis Metsasalu nr. 115, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4552: Habersti mõis Kaasmaa nr. 109, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4641: Habersti mõis Kolga nr. 119, eraldatud talumaakohast, kinnistu 10847, 1937.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 4921: Habersti mõis Liivaaugu nr. 128, eraldatud Laane nr. 2, 1937.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5294: Habersti mõis Hendu nr. 137, eraldatud Raidma nr. 63, 1938.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5323: Habersti mõis Aedla nr. 139, eraldatud Aedma nr. 64, 1938.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5509: Habersti mõis Linnukivi nr. 146, eraldatud Andrese nr. 3, 1938.

RA, ERA.T-3 (Põllutöoministeeriumi katastri ja maakorralduse osakond), n 13, s 5887: Habersti mõis Leida nr. 153, eraldatud Richard-Medelmanni kinnistu 10847 talust, 1938.

RA, ERA.T-14 (Riiklik aktsiaselts Eesti Projekt), n 4-6, s 936, leht 4: Mustamäe elamumassiivi detailplaneerimine, 1959.

RA, ERA.T-14 (Riiklik aktsiaselts Eesti Projekt), n 4-6, s 20445: Seletuskiri ja põhijoonised, 1978.

Riiklik ehitisregister, ehitusteatris nr. 2111201/06289, 1709P03_PP_AR-5-02_V05_1k plaan: 1. korruse plaan, 2017.

Avaldatud materjal

Aare, Juhan 1983. Elamuehituskombinaat. Saate algmaterjal, 1. VI. Tallinn: Eesti Televisioon. Videosalvestus, 17 min, 21 s. Kättesaadav: *ERR Arhiiv*, <https://arhiiv.err.ee/video/vaata/elamuehituskombinaat> (vaadatud 28. VIII 2024).

Buurman, Marlies; Kloos, Maarten (red.) 2005. *Impact: Amsterdamse stedenbouw na 1986*. Amsterdam: ARCAM/Architectura & Natura Press.

de Haan, Joop 2013. De vernieuwing van de maakbaarheid: De Bijlmermeer 1992–2022. – Stan Majoor (red.). *Hervorming Stedelijke Vernieuwing: Een paradox tussen vast en vloeibaar*. Amsterdam: PMB/Leerhuis-reeks, lk 24–36.

Duranton, Gilles; Turner, Matthew A. 2011. The Fundamental Law of Road Congestion: Evidence from US Cities. – *American Economic Review*, vol. 101, no. 6 (October), lk 2616–2652.

Eller, Mart-Ivo (toim) 1996. *Eesti kunsti ja arhitektuuri biograafiline leksikon*. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus.

Gospolizdat = Госполитиздат 1959. *Внеочередной XXI съезд Коммунистической Партии Советского Союза: Стенографический отчет II*. Москва: Государственное издательство политической литературы.

Herkel, Voldemar 1967. Nõukogude Eesti arhitektuuri arengust. – *Ehitus ja Arhitektuur*, nr 3, lk 7–9.

Hmelnitski = Хмельницкий, Дмитрий 2017. Реформы Хрущева. Что случилось с советской архитектурой в пятидесятые годы? – *Гефтер*, 17. III, <https://gefter.ru/archive/21563> (vaadatud 18. IV 2025).

Hruštšov = Хрущёв, Никита Сергеевич 1954. О широком внедрении индустриальных методов, улучшении качества и снижении стоимости строительства. – *Советская Эстония*, 28. XII.

Ideon, Ann; Antov, Dago; Zirk, Epp jt 2019. Tallinna ja Harjumaa kergrööbastranspordi teostatavus- ja tasuvusanalüüs: Lõppraport. Tellija Harjumaa Omavalitsuste Liit; Tallinna Transpordiamet. [Tallinn:] OÜ Hendrikson&Ko; OÜ Stratum; Civitta Eesti AS. Kättesaadav: *Harjumaa Omavalitsuste Liit*, <https://www.hol.ee/et/tallinna-ja-harjuma-kergrööbastranspordi-teostata> (vaadatud 25. XI 2024).

Jegorov jt = Егоров, Анатолий Григорьевич; Боголюбов, Клавдий Михайлович (ред.) 1985. *Коммунистическая партия Советского Союза в резолюциях и решениях съездов, конференций и Пленумов ЦК: Том восьмой 1946–1955*. Москва: Издательство политической литературы.

Kaasik, Margus; Ojari, Andres; Valdur, Ilmar jt 2002. Apartment building on Koidula St, Tallinn. – *3+1*, <https://www.threeplusone.ee/work/koidula-apartment-house/> (vaadatud 28. III 2025).

Kalamees, Targo; Õiger, Karl; Kõiv, Teet-Andrus jt 2009. *Eesti eluasemefondi suurpaneel-korterelamute ehitustehniline seisukord ning prognoositav eluiga: uuringu lõppraport*. Tallinn: Tallinna Tehnikaülikool.

Kihlberg, Johan 2012. *Vällingby och kulturarvet: Att bevara och förnya ett centrum*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Kuulpak, Peeter (koost) 2022. *Statistika aastaraamat Tallinn arvudes 2022*. Tallinn: Tallinna Strateegiakeskus.

KV = Hinnastatistika 2023. – *KV.ee*, (korterite müük) www.kv.ee/statistics/average-price?graph_version=2&show_compare_line=1&deal_type=1&start_year=2023&start_month=4&end_year=2023&end_month=12&stat_type=1&county1=1&parish1=1048&city1=0&county2=1&parish2=1058&city2=0 ; (majade müük) www.kv.ee/statistics/average-price?graph_version=2&show_compare_line=1&deal_type=3&start_year=2023&start_month=4&end_year=2023&end_month=12&stat_type=1&county1=1&parish1=1048&city1=0&county2=1&parish2=1058&city2=0 (vaadatud 8. IX 2024).

Lankots, Epp; Sooväli, Helen 2008. ABC-keskused ja Mustamäe mikrorajoonide identiteetidid. – *Kunstiteadlikke Uurimusi*, kd 17 (4), lk 88–113.

LER011: Leibkonnad elukoha ja elamu tüübi järgi: Aasta, elukoht ning elamu tüüp 2010–2020. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu__leibkonnad__leibkonna-elamistingimused__eluruumid/LER011/ (vaadatud 1. XI 2024)

Levald, Andres; Tallinn, Tiina; Sibul, Jekaterina jt 2008. Tallinna rohealade teemaplaneering: Väärtuste kaart. Tellija Tallinna Linnaplaneerimise Amet. [Tallinn:] Tallinna Linnaplaneerimise Amet; E-Konsult OÜ ; Dereevos OÜ. Kättesaadav: *Tallinna ruumiloome osakond*, https://www.tallinn.ee/et/ruumiloome/tallinna-rohe_alad (vaadatud 23. IV 2025).

Levald, Andres; Koot, Margus 2006. Mustamäe linnaosa üldplaneering. Tellija Tallinna Linnaplaneerimise Amet. [Tallinn:] E-Konsult / AB Koot&Koot. Kättesaadav: *Tallinna ruumiloome osakond*, <https://www.tallinn.ee/et/mustamae-linnaosa-uldplaneering-keh> testatud (vaadatud 21. IX 2024).

Metsvahi, Tiit; Antov, Dago; Pihlak, Ilmar jt 2016. *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Tallinn: Eesti Standardikeskus.

Meuser, Philipp; Zadorin, Dmitri 2015. *Towards a Typology of Soviet Mass Housing: Prefabrication in the USSR 1955–1991*. Berlin: DOM publishers.

Monahhov = Монахов, В. Ф. 2003 [1953]. Справка ЦСУ СССР Л.М. Кагановичу о состоянии городского жилищного фонда в 1940–1952 гг. – Зубкова, Е. Ю.; Кошелева, Л. П.; Кузнецова, Г. А. и др. (сост.). *Советская жизнь: 1945–1953*. Москва: Российская политическая энциклопедия, lk 174–182.

Nerman, Robert 2012. *Mustamäe ajalugu 1960. aastate alguseni*. Tallinn: Pakett.

Ojari, Triin 2004. Elamispind. Modernistlik elamuehitusideoloogia ja Mustamäe. – *Kunstiteaduslikke Uurimusi*, kd 13 (2), lk 42–65.

Ojari, Triin 2012. Loorberitega ja ilma: Mart Port 90. – *Sirp*, 6. I.

Olander, Aare 2013. 125 aastat tramme 51 aastat muutumatult. – *Postimees*, 23. VIII, <https://arvamus.postimees.ee/1358362/aare-olander-125-aastat-tramme-51-aastat-muutumatult> (vaadatud 23. IV 2025).

Paulus, Karin 2022. Mustamäe 60. – *Sirp*, 13. V.

Poom, Jaak 2005. Elamuehitus ja ehituspoliitika Rootsis 1945–2000. – Kalm, Mart; Ruudi, Ingrid (toim). *Võistlevad õnned – elukeskkond külma sõja perioodil*. (Eesti Kunstiakadeemia toimetised 16.) Tallinn: Eesti Kunstiakadeemia, lk 238–253.

Port, Mart 1958. Erinevad keeled, erinevad tõekspidamised, ühised eesmärgid. – *Sirp ja Vasar*, 8. VIII.

Port, Mart 1966. Mustamäe, 5. MR... – *Kodumaa*, 19. I.

Pullat, Raimo (koost) 1969. *Tallinna ajalugu: XIX sajandi 60-ndate aastate algusest 1965. aastani*. Tallinn: Eesti Raamat.

Pärli, Merilin 2024. Tallinna linnaarhitekt: terve linn võiks olla tasulise parkimise ala. Raadiointervjuu, 7. IX. Toim. Mari Peegel, Mait Ots. Tallinn: Vikerraadio. Helisalvestus, 55 min 3 sek. Kättesaadav: *ERR Uudised*, <https://www.err.ee/1609446191/tallinna-linna-arhitekt-terve-linn-voiks-olla-tasulise-parkimise-ala> (vaadatud 7. IX 2024)

Püss, Fred 2019. Allkirjade kogumine osutus asjatuks, Mustamäe ajalooline villa läks ikkagi lammutamisele. – *Delfi*, 31. V, <https://www.delfi.ee/artikkel/86389111/allkirjade->

kogumine-osutus-asjatuks-mustamae-ajalooline-villa-laks-ikkagi-lammutamisele (vaadatud 26. III 2025).

RAA0052: Sisemajanduse koguprodukt (ESA 2010): aasta, piirkond, komponent/tegevusala (EMTAK 2008) ning näitaja. – *Statistikaamet*, [https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus__rahvamajanduse-arvepidamine__sisemajanduse-koguprodukt-\(skp\)__regionaalne-sisemajanduse-koguprodukt/RAA0052](https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus__rahvamajanduse-arvepidamine__sisemajanduse-koguprodukt-(skp)__regionaalne-sisemajanduse-koguprodukt/RAA0052) (vaadatud 27. IV 2025).

Rudberg, Eva 1989. *Sven Markelius, architect*. Stockholm: Arkitektur Förlag.

Rudberg, Eva 2010. Building the Utopia of the Everyday. – Mattson, Helena; Wallenstein, Sven-Olov (eds.). *Swedish Modernism: Architecture, Consumption and the Welfare State*. London: Black Dog Publishing, lk 152–159.

RL21208: Asustatud tavaeluruumid hoone tüübi, tubade ja elanike arvu ning asukoha (haldusüksus) järgi, 31. detsember 2021. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2021__eluruumid/RL21208 (vaadatud 16. IV 2025).

RL21214: Tavaeluruumid hoone tüübi, ehitusaja, eluruumi pinna ja asukoha (maakond) järgi, 31. detsember 2021. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel2021__eluruumid/RL21214 (vaadatud 16. IV 2025).

RLV706: Tavaleibkonnad ja nende liikmed (2011, 2021): Elukoht, aasta, leibkonna suurus ning näitaja. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvaloendus__rel_vordlus__Leibkonnad-ja-perekonnad/RLV706/ (vaadatud 16. IV 2025).

RV030: Sünnid, surmad ja loomulik iive 1919–2023: Aasta ning näitaja. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvastik__rahvastikunaitajad-ja-koosseis__demograafilised-pehinaitajad/RV030/ (vaadatud 31. X 2024).

RV033: Sündimuse näitajad: Aasta ning näitaja. – *Statistikaamet*, https://andmed.stat.ee/et/stat/rahvastik__rahvastikunaitajad-ja-koosseis__demograafilised-pehinaitajad/RV033/ (vaadatud 23. IV 2025).

Saidla, Siim; Liiviste, Priit; Barbo, Jane 2024. Bonava alustab Uus-Mustamäe järgmise etapi ehitusega. – *Ehitusleht*, 10. X, <https://ehitusleht.ee/bonava-alustab-uus-mustamae-jargmise-etapi-ehitusega/> (vaadatud 18. X 2024).

Statistika = Tallinn arvudes – andmepõhine vaade linna arengule. – *Tallinna Strateegia-keskus*, <https://statistika.tallinn.ee/> (vaadatud 3. III 2025).

Suislepp, Harald (toim) 1966. Arhitektide Liidus. – *Sirp ja Vasar*, 28. I.

Šank, Ester (koost) 2012. *Elu mägedel – 50 aastat hiljem*. Tallinna 10. visioonikonverents 16. oktoobril 2012 Tallinna Tehnikaülikoolis. Tallinn: Tallinna Linnavolikogu Kantselei.

Tammaru, Tiit; Kährik, Anneli; Sepp, Veiko jt 2024a. Üleriigiline planeering: Üleriigilise planeeringu asustuse arengustsenaariumite koonduring regionaal- ja põllumajandusministeeriumile: Aruanne (1. etapp). Tallinn: Regionaal- ja põllumajandusministeerium. Kättesaadav Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonnas.

Tammaru, Tiit; Kährik, Anneli; Sepp, Veiko jt 2024b. Üleriigiline planeering: Üleriigilise planeeringu asustuse arengustsenaariumite koonduring regionaal- ja põllumajandusministeeriumile: Noorteuuringu aruanne. Tallinn: Regionaal- ja põllumajandusministeerium. Kättesaadav Regionaal- ja põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonnas.

Taranovskaja = Тарановская, М. З.; Дуранина, И. С.; Квятковский И. А. (сост.) 1979. *Творчество ленинградских архитекторов*. Ленинград: Стройиздат.

Tallinn 2024 aastaväljaanne 2024. Tallinn: Tallinna Strateegiakeskus, https://live.s3.teliahybridcloud.com/s3fs-public/inline-files/Tallinn_2024_aastav2ljaanne_web_1.pdf (vaadatud 22. X 2024).

Thomsen, André 2013. Van wie is de stad? Het maakbaarheidsideaal in de Bijlmermeer. – Stan Majoor (red.). *Hervorming Stedelijke Vernieuwing: Een paradox tussen vast en vloeibaar*. Amsterdam: PMB/Leerhuis-reeks, lk 40–47.

Valt, Lembit; Raudtits, Ludmilla; Mihkelsoo, Aino (toim) 1979. *Lühientsüklopeedia «Tallinn»*. Tallinn: Valgus.

Verhovtsev = Верховцев, И.; Толмачев А. 1956. *XX съезд Коммунистической партии Советского Союза: Стенографический отчет II*. Москва: Государственное издательство политической литературы.

Wilms Floet, Willemijn 2022. *Urban Oases: Dutch Hofjes as Hidden Architectural Gems*. Rotterdam: Nai010 Publishers.