

Kinnistu Ränirahnu tee 38	28301:001:1761	67388 m ²
---------------------------	----------------	----------------------

Kinnistu Mäenurga	94901:001:0146	5282 m ²
-------------------	----------------	---------------------

KONTEKST

Ränirahnu tee 38 on Lõunakeskuse kaubanduspargi uus hoonegrupp Valguse tn ja Ränirahnu tee ristmiku vahelisel alal.

Hoonegrupp oleks sissejuhatuseks sissesõidul Viljandi maanteelt ja otseseks jätkuks olemasoleva/ rajatava kvartaliga Valguse tn põhjaküljel: Optika tn 21 (endine Ringtee 65 - LIDL), Optika tn 24 (endine Ringtee 65a – ASKO – SOTKA- IKEA) ja ehitatav Ränirahnu tee 21. Kvartal hakkab tööle ühises linnaruumis planeeritava Ränirahnu tee 17/ 19 hoonestuse ja naabrite kavandatava hoonestusega kinnistust lõunas (Lõovälja DP) ja moodustab uue hoonestusfrondi rekonstrueeritava Ränirahnu tee lääneküljel.

PLANEERINGULAHEDUS JA ARHITEKTUUR

Kvartalisse on planeeritud põhiosas 2-korruselised ärihooned POS 1, POS 2, POS 3, nurkades 3-korruseliste aktsentidega. Piki Ränirahnu teed on planeeritud 2-korruselise ärihoone aktsentideks 5-korruselised ärihooned/ majutushooned. Kinnistule POS 4 on planeeritud ärihoone/ majutushoone kuni 5 korrust.

Kesksel väljakul on aktiivses tsoonis loodud haljak, samuti Ränirahnu tee äärse hoonefrondi keskel.

POS 5 Mäenurga kinnistule on perspektiivsena ette nähtud Viljandi mnt äärne transpordi teenindushoone: liiklusvahendite teenindus ja pesula, elektriautode laadimine, kergliiklusvahendite laadimine ja teenindus, väikekaubandus ja toitlustus.

ÜHENDUSTEED

Rekonstrueeritav Ränirahnu tee ning Valguse tänav, mis tagab ühenduse Lõunakeskuse eesväljakuga ja Lõunakeskuse Liikuvuskeskusega. See ühendustee koos ida-läänesuunalise Lõunakeskuse läbiva kergliiklusteedega saab kogu Lõunakeskuse kaubanduspargi uueks tuiksooneks. Antud tee koos 4m laiuse kergliiklusteedega on tänava poolt piiratud 4m haljasribaga ja kinnistu poolt võimalus rajada sajuvee kraav. Antud ida-läänesuunaline kesktee ühendatakse naaberkinnistute teedevõrguga kinnistu edelanurgas. Kvartali keskseks sisetänavaks saab uus põhja-lõunasuunaline allee, mis laieneb ärihoonete ja büroo vaheliseks eesväljak-skvääriks. Ränirahnu tee lahendus vastavalt Kambja valla teeprojektiga.

Allee ja skvääriga ristub jalakäijate promenaad. POS 1 hoone on võimalik jagada kaheks, sel juhul ühendaks promenaad keskväljakut ja Ränirahnu 17/ 19 hoone läänepoolse sissepääsuga. Ränirahnu 38 ja Mäenurga

kinnistu (kuuluvad samale omanike grupile) on omavahel ühendatud kergliiklusteega. Mäenurga kinnistul on olemasolev ühendus riigimaanteega.

LINNARUUM

Linnaruumi aktsentideks saaksid ida-läänesuunaline Lõunakeskuse ala läbiv kergliiklustee, uueks tuiksooneks keskne põhja-lõuna-suunaline allee, alleega paralleelne keskväljak-haljak ja Ränirahnu tee poolne väljak-haljak. Tänavaid ja teid palistavad kõrghaljastusega haljasvööndid, paralleelsed kõnniteed ja kergliiklusteed.

Ala arendatakse välja etapiliselt, algusega Ränirahnu teega paralleelsetel kruntidel

ÜHINE ARENDUS NAABRITEGA

Lõovälja kinnistu DP eskiisiga antakse sama Ränirahnu tee läänekülje ehitusjoon ja keskne allee ühendatakse Lõovälja keskväljaku ja alleega. Kinnistute vaheline ida-lääne suunaline tee ühendatakse liiklusringiga kinnistute piiril lääneotsas, võimaldamaks sujuvat ühendust Viljandi mnt suunas.

EKSPLIKATSIOON	kinnistu pind	ehitisealune pind	max brutopind
POS 1	RR38 kaubandus/ büroo	32421 m ²	17 500
POS 2	RR38 kaubandus/ büroo	8394 m ²	4000
POS 3	RR38 kaubandus/ büroo	8786 m ²	4000
POS 4	RR38 kaubandus/ büroo/ majutus	4062 m ²	1870
POS 5	RR38 teemaa	13725 m ²	teekoridorid 20m, sh kraav ida-lääne tee osas; Ränirahnu tee ääres vastavalt valla Ränirahnu tee ja Lõovälja tee projektile, kinnistu väheneb 8–10 m laiuselt.
POS 6	MÄENURGA ärimaa	5282 m ²	autode ja elektriliiklusvahendite teenindus, kiirtoit

ORIENTEERUVAD TEHNILISED NÄITAJAD

Ehitisealune pind kokku	28 210 m ²
Brutopind kokku kuni	34 000 m ²
Mäenurga ärihoone ehitisealune/ bruto kuni	500 m ²
Tihedus ehituskruntide osas Ränirahnu 38	0,5
Tihedus Mäenurga kinnistul	0,2

PARKIMINE

Parkimine on lahendatud hoonete mitmes fassaadiküljes, et võimaldada erinevate rentnike paremat juurdepääsu, arvutuslikult ca 55 brutopinna m²-le. Parkimisvööndid on katkestatud haljastaskutega, kuhu on istutatud kõrghaljastus, kogujatee välisküljel olevad parkimiskohad murukiviga. Jalgrattaparkla 50% ulatuses kaetud jalgrattaparklad ja vajalik taristu

Parkimiskohtade arv Ränirahnu kinnistutel	550
Parkimiskohtade arv Mäenurga kinnistul	50
Jalgrattaparkimiskohti hajutatutalt kuni	150

VERTIKAALSETE AKTSENTIDE PÕHJENDUS

Lõunakeskuse kaubanduspargis on olemas hooned kõrgusega:

Peamaja 2 korrust	h 10 m
Jäähall 2 korrust	h 15 m
Hotell 7 korrust	h 28 m

Lähinaabruses Kogre tee 4 kortermaja 5 korrust h 17 m

Seega saab hoonete kõrgus 8m/ 12 m/ 17 m olema heaks siduvaks lüliks erinevate kõrguste vahel ja planeeritav kvartal väärlikaks sissejuhatuseks kaubanduspargile lähenemisel Viljandi maanteelt

05.11.23 Arhitekt Ülo Peil, projekti vastutav autor, Arhitektibüroo Peil OÜ

Kaasautorid arhitektid Mia Martina Peil, Greta Anet Ojavee ja Eneli Kleemann