

KONTSEPTSIOON

Planeeritav ala asub Kristiine LO ja Nõmme LO piiril, Rahumäe kalmistute vahetus läheduses.

Ümbrus on looduslikult kaunis, võimsa kõrghaljastusega, tugeva reljeefiga.

Naabruses paikneb mitmeid olemasolevaid (PERH 52 m) ja planeeritud kõrghooneid.

Siia on planeeritud Viljandi mnt – Tervise tn ühendustee (nn Tallinna sisemine ringtee).

Seega peaks hoonestus olema magistraaltänavaid ääristav, võimalikult loodusesse avanev, võimaldama häid kaugvaateid ja organiseerima läbimurdel tekkivat ruumilist sekkumist.

Funktsionaalselt on põhjendatud üldplaneeringu sihtotstarbe- äriefunktsiooni täiendamine elamufunktsiooniga. Rahumäe teega kontaktsoonis peaks äriefunktsioon olema valdav.

ARHITEKTUUR

Kavandatud on hooned maapealse ehitisealuse pinnaga kuni 3905 m² ja maa-aluse ehitisealuse pinnaga 5537 m² (-1. korruse parkla).

Kinnistule on kavandatud 4 maapealset kõrgemat hoonemahtu, mis omavahel on ühendatud maa-aluse parklaga. 1. korrus hoonete A-B all ja nende vahel teenindus- ja kaubanduskeskus.

Hoonete B ja C vahel asub 31 m laiune haljasala kõrghaljastusega (maaga kokkupuutes haljastus), samasugused haljasalad on ka kinnistu kirde ja edelanurgas, mujal parkla peal katuseterrass ekstensiivse katusehaljastusega ja terrass konteinerhaljastusega.

C ja D vahel ja E 1.korruse katusel urbanistlik park, eesväljak, mänguväljak, puhkeala.

Rahumäe tee poolt on kahesuunaline ramp pääsuks keldriparklasse.

Hoonestuse kõrgus haakub otstes naaberhoonestusega Rahumäe teel ja Järve hooldushaigla hoonega kinnistust idas. Hoonestuse kõrgus vastavalt 12, 8, 6, 7 korrust.

HOONESTUSKÕRGUS

Hoonete maksimaalne kõrgus 44,5 m/ 12 korrust (A), ülejäänud hooned 8, 6, 7 korrust.

Pos A B C D

Hoonestuskõrgus haakub naaberalade uute arenduste kõrgustega, on väärlikaks sissejuhatuseks Tallinna väiksele ringteele ja moodustab ühtlase siluetiga ansambli. Hoonestuskõrgus Järve hooldushaigla suunas on vahelduv ja vähenev, seega sobiv üleminekuks haiglat ümbritsevasse metsaparki.

HALJASTUS

Kinnistu asub Kristiine linnaosa ja Nõmme linnaosa rohevööndi piiril: Rahumäe kalmistu, Nõmme-Mustamäe parkmets, kõrvalkinnistu Järve hooldushaigla parkmets.

Kavandatava kinnistu Tervise tn äärne ala on kõrghaljastusega haljasala/ vahevöönd 15 puud (jääb linna tänavakoridori kinnistule), Kinnistul: 15 puud hoonete B ja C vahelisel haljasalal, 5 puud kinnistu edelanurgas, 8 puud kinnistu idaservas ja 23 keskmisekasvulist puud kinnistu põhjaservas.

Kokku haljastuse alune pind 20% (moodustatava krundi pinnast). Kõrgemate hoonete vahel, ees ja taga on linnalikud pargid kõrghaljastuse ja konteinerhaljastusega, 1-korruselise kaubandus-teenindus-hoone peal on samuti puhkeala katuseterrassi, konteinerhaljastusega ja tõstetud katusehaljastuse-murualadega. C ja D vaheline ala on linnalik park kõrghaljastusega.

Kõrghaljastus on samuti kogu Tervise tn linnatänav tsoonis.

Kinnistul on keskel ja otstes kõrghaljastusega haljasalad (kokku 1350m², 13 % moodustatava kinnistu pinnast) lisaks haljasala linnale antavas tänavatsoonis (ca 300 m²), lisaks keldriparkla - pealne tõstetud murualaga haljastus (ca 4000 m²)

LIIKLUS JA PARKIMINE

Lahendus on kooskõlas linna planeeritava Tervise tänavaga projektiga, käesolevas eskiis V07 oleme arvestanud Strateegiakeskuse Tervise tn eskiisiga: 3m kõnnitee – 2m rattatee – 4m vahevöö (haljastus, peatumiskohad) – 3,5m sõidutee – 7 m ühistranspordi rajad – 3,5m sõidutee - 4m vahevöö (haljastus, peatumiskohad) – 2m rattatee - 3m kõnnitee. 4m vahevööle oleme arvestanud 10 sõidukite peatumiskohta, mis on katkestatud kõrghaljastusega. Kõnnitee kohale eenduvad kõrgemate hoonete mahud konsoolselt. Keldriparkla asub osaliselt ka kõnnitee – ja jalgrattatee all.

-1 korrusel kahe-vööndiline parkla siselaiusega 34 m.

Keldriparkla paikneb ka kinnistu lõunapoolse kõnnitee ja kergliiklustee all.

1. korrusel kortermajade sissepääsublokid, tänavale avanevad väiksed äri- ja teeninduspinnad, E kaubanduspind – kohalik toidupood koos vajalike teenustega (samuti hoonete A ja B vahel ning all) Jalgrataste pikaajaline parkimine ja lapsevankrite hoid on lahendatud elamuhoonete 1. korruse mahus Rahumäe tee poolt kinnistu loodenurgas kahe-suunaline sisse-väljasõit keldriparklasse.

Parkimiskohtade vajadus:

Ärimaa (kaubandus, teenindus)	1455	1:100	14 P kohta
Bürood	2430	1:100	24 P kohta
Korterelamu	10677, 6800 neto, 85 korterit		85 P kohta

Vajalik 123 parkimiskohta

Kavandatud 130 parkimiskohta ja 10 peatuskohta Tervise tn ääres.

TEHNILISED NÄITAJAD:

Kinnistu pind (maa-amet)	10 250 m ²
Planeeritud krundi pind	6700 m ²
Maapealne ehitisealune pind	3900 m ²
Maa-alune ehitisealune pind	5000 m ²
Parkimiskohti	130
Peatuskohad tänavamaal	10
sh hoonealuses parklas	120 (-1. k)
sh 1. korruse parklas	10
sh hoone ees tänaval	10
Maapealne brutopind	14 500 m ²
Maa-alune brutopind	5 000 m ²
Hoonestustihedus	1,42

Brutopinnad (Maapealsed) Sihtotstarvete kaupa:

Ärimaa (kaubandus, teenindus)	1455	10 %
Bürood	1945	15 %
Korterelamu	10791	75 %

MAAPEALNE BRUTOPIND HOONETE KAUPA:

HOONE A	Äri - kortermaja, 2-12 k	5346 m ²	
sh	Bürood 2-5 k (4 korrust)	1945 m ²	Ä
	Kortermaja, 6-12 k	3900 m ²	EK
HOONE B	Kortermaja, 2-8 k	3185 m ²	EK
HOONE C	Kortermaja, 2-6 k	2200 m ²	EK
HOONE D	Kortermaja, 1-7 k	2376 m ²	EK

Korterelamute pind kokku (MP) 11162 m²

HOONE E	Kaubandus-teenindus, 1.k (ka A ja B all)	1325 m ²	Ä
HOONED C, D	Teeninduspinnad, 1.k	130m ²	Ä

Maapealne brutopind kokku 14562 m²**Ä 25 % EK 75 %**

Hoonealune parkla, -1 k	5 500 m ²
-------------------------	----------------------

Maa-alune brutopind kokku 5500 m²

Ülo Peil, arhitekt, Volitatud arhitekt 7, eskiisprojekti autor

Arhitektibüroo Peil OÜ**Toompuiestee 17a, 10137, Tallinn**ylo@peil.ee info@peil.ee www.peil.ee