

PÄRNU MNT 160e, 160f, 160g, 160h, 160j ja PÄRNU MNT T11
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

HOONESTUSETTEPANEK



2024



R-Konsult OÜ
Tartu mnt. 16, Tallinn
reg. nr. 10024881

Tellija: Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn
tel: 6 404 375

Huvitatud isik: MAVE VARAHALDUSE Osaühing
Pärnu mnt 160, 11317, Tallinn
e-post: raul.rattel@mave.ee

Töö teostaja: osaühing R-KONSULT,
Tartu mnt 16b, 10117 Tallinn
tel: 6 604 735 e-post: irina@rkonsult.ee

Projekti juht: arhitekt Irina Raud
arhitekt Anna Temmo



GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

VÄLJAVÕTE KESKLINNA ÜLDPLANEERINGUST		joonis A-01
JÄRVE KÕRGHOONETE PIIRKONNA VAADE LINNULENNULT		joonis A-02
PÕHIJOOIS	M 1:1000	joonis A-03
FUNKTSIONAALNE SKEEM		joonis A-04
PARKIMISE SKEEM	M 1:1000	joonis A-05
VISUALISEERING		joonis A-06
VISUALISEERING		joonis A-07
VISUALISEERING		joonis A-08



SELETUSKIRI

Hoonestusettepaneku eesmärk on analüüsida MAVE VARAHALDUS Osaühingule kuuluvate kinnistute hoonestamise võimalusi, lähtudes soovist luua kaasaegne, toimiv ja ajakestev hoonestuskompleks multifunktsionaalse ning omanäolise linnaruumilise väliskeskkonnaga. Hoonestusettepaneku mahus on kavandatud kinnistute kasutamise ja koostoimimise lahendused, et tekiks atraktiivne ruumikeskkond, kus nii ärid, bürood, teenindus-, toidlustus- ja tootmisettevõtted ja korterid ning sotsiaalasutused moodustaksid üksteist toetava ning täiendava välis- kui siseruumi.

Linnaehituslik ettepanek

Linnaehitusliku ettepaneku koostamisel on aluseks võetud:

- Tallinna kesklinna üldplaneeringu arenguvisioon,
- teemaplaneering „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“,
- lähialade hoonestus ja hoonestamisettepanekud,
- T-Model OÜ poolt koostatud „Trammiteede tänavaruumi uuring“ (töö nr 22002) Pärnu mnt osas

Hoonestuseskiisis on tehtud ettepanek pikendada raudtee äärde kavandatud sõiduteed kuni Pärnu mnt 162/1 kinnistuni, samuti on kavandatud võimalus perspektiivseks jalakäijate- ja ratturite läbipääsuks raudtee alt.

Tänavavõrgu arendamiseks on ette nähtud planeeritava ala edelaküljel võimalus raudteeäärse tänava ühendamiseks Pärnu maanteeaga.

T-Model OÜ poolt koostatud „Trammiteede tänavaruumi uuring“ (töö nr 22002) Pärnu mnt osas on kavandanud Pärnu mnt 160a ja 160 b kinnistute ette ühistranspordi peatuse, mis loob hea ühenduse planeeritava alaga.



Krundi jaotus ja hoonestus

MAVE VARAHALDUSE Osaühingule kuuluvad järgmised kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Suurus
Pärnu mnt 160e	78401:118:0059	ärimaa 100%	1 578 m ²
Pärnu mnt 160f	78401:118:2751	ärimaa 100%	1 614 m ²
Pärnu mnt 160g	78401:118:0061	ärimaa 100%	1 250 m ²
Pärnu mnt 160h	78401:118:2752	ärimaa 10% tootmismaa 90%	3 499 m ²
Pärnu mnt 160j	78401:118:0114	ärimaa 35% tootmismaa 65%	2 763 m ²
Pärnu mnt T11	78401:118:2753	transpordimaa 100%	116 m ²

Kokku olemasolevate kinnistute suurus

10 820 m²

Hoonestuseskiisis on tehtud ettepanek moodustada planeeritavale alale kolm mitme sihtotstarbega kinnistut, kuhu on kavandatud 3-14 korruselised hooned.

Hoonete kavandamisel on lähtutud eesmärgist luua kolme kinnistu hoonestamisel hästi toimiv välisruum, kus kõigi hoonete tänavatasandile planeeritavad äri- ja teenindusruumid loovad aktiivse, valgusküllase ja haljastatud väliskeskkonna. Kruntide hoonestuse paigutuses ja korruselisuse kavandamisel on arvestatud lähialal kulgeva raudteega kaasneva müra takistamise vajadust.

POS 1, suurusega 5 103 m², planeeritud maapealne brutopind 15 000 m²

Krundile pos 1 on planeeritud 3-14 korruseline hoonestus.

Korterelamute paigutamine planeeritava ala edelaossa (krunt pos 1) lähtub soovist minimaliseerida raudtee mõju, luua head kaugvaated, tagada insolatsiooninõuded ning siduda hoonete sissepääsud kavandatava rohealaga. Korterid on kavandatud alates 5-ndast korrusest. Kokku on alale kavandatud orienteeruvalt 75 korterit. Korteriga samasse hoonemahtu, alumistele kolmandale ja neljandale korrusele on kavandatud ruumid lastehoiule (orient. 2 000 m²) ja bürooruumid ning esimesele korrusele äri-ning teenindusruumid.

POS 2, suurusega 2 869 m², planeeritud maapealne brutopind 6 500 m²

Krundile pos 2 on planeeritud 4-6 korruseline hoonestus.

Hoonesse on planeeritud esimesele korrusele stock-office tüüpi laod ja äriruumid, ülemistele korrustele bürooruumid.

POS 3, suurusega 1 331 m², planeeritud maapealne brutopind 5 000 m²

Krundile pos 3 on planeeritud 2 – 11 korruseline äriruumidega büroohoone.



Kokku on kolmel krundil POS 1, POS 2 ja POS 3 planeeritud maapealset brutopinda 26 500 m²

POS 4, POS 5, POS 6 ja POS 7 on planeeritud transpordimaa kruntideks.

Liiklus ja parkimine

Autoga juurdepääs on planeeritud kinnistutele kavandatud Reketi tänavalt ja piki raudteed kavandatud sõiduteelt. Hoonete sissepääsu juurde tänavale on ette nähtud 2-le autole parkimistaskud, mida eraldavad piki tänavaid istutatud puud. Parkimine on planeeritud hoonete maa-alustele korrustele, kusjuures POS 1 ja POS 3 kruntidel on kaks maa-alust parkimiskorrust, POS 2 krundil on üks parkimiskorrust. (vaata joonis nr A-05) Alale on kavandatud kuni 239 parkimiskohta.

Jalakäijate juurdepääsuks on kõigile tänavatele kavandatud kõnniteed. Olulist tähelepanu on pööratud hoonete vahel mugava jalakäijate ühenduse loomiseks. Jalakäijate alad on seotud planeeritud puiesteede ja rohealadega üheks tervikuks.

Kõigile kruntidele on hoonete mahus sissepääsude juurde ette nähtud jalgrataste parkimine.

Haljastus

Planeeringuala haljastuse põhimõte lähtub järgmistest printsiipidest:

- kõigil tänavatel ja juurdepääsuteedel tuleb kavandada vähemalt ühepoolne puuderida, mis moodustab visuaalse allee, kusjuures puude vahele võib vajadusel kavandada parkimiskohad lühiajaliseks peatumiseks,
- luua planeeringuala ühendav kompaktne haljak, kuhu kavandada hooneid teenindavad puhkenurgad ja mänguväljakud,
- kavandada madalamate hoonete või hooneosade katustele katushaljastus

Planeeritava ala maaga seotud haljastus osakaal on 22% planeeritavate kinnistute suuruselt.