

KADAKA TEE 2 KINNISTU 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: AS Masekonord
Peterburi tee 51a, 11415 Tallinn
e-post: masekoltd@gmail.com

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

Projekti juht: arhitekt Irina Raud
arhitekt Agur-Andri Tarmo



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

GRAAFILINE MATERJAL, s.h.:

LÄHIALA RUUMILISE ANALÜÜSI SKEEM		joonis A-01
PÕHIJONIS KOOS LIIKLUSE JA PARKIMISLAHEMDUSEGA		
	M 1:1000	joonis A-02
FUNKTSIONAALNE SKEEM		joonis A-03
VISUALISEERING		joonis A-04
VISUALISEERING		joonis A-05
VISUALISEERING		joonis A-06



SELETUSKIRI

Hoonestusettepaneku eesmärk on analüüsida Aktsiaselts Masekonord-le kuuluva kinnistu Kadaka tee 2 hoonestamise võimalusi, lähtudes soovist luua kaasaegne, toimiv ja ajakestev hoonestuskompleks multifunktsionaalse ning omanäolise linnaruumilise väliskeskkonnaga. Hoonestusettepaneku mahus on kavandatud kinnistu jagamise, kasutamise ja koostoimimise lahendus, et tekiks atraktiivne ruumikeskkond, kus nii äriotstarbelised hooned kui teenindus-, laondus- ja tootmisettevõtted moodustaksid üksteist toetava ning täiendava välisruumi.

Linnaehituslik ettepanek

Linnaehitusliku ettepaneku koostamisel on aluseks võetud:

- Tallinna Kristiine linnaosa üldplaneering,
- lähialade hoonestus ja hoonestamisettepanekud

Hoonestuseskiisis on kavandatud kinnistule olemasolevast olukorrast lähtuv loogiline juurdepääsude lahendus ja sisetänav, mis teenindaks kõiki moodustatavaid krunte. Piki Kadaka teed on planeeritud kasutada Kadaka tee ääres kujunenud jalakäijate teede ja parkimisealade lahendust.



Krundi jaotus ja hoonestus

AS Masekonord kuuluv kinnistu on planeeritud jagada 4-ks krundiks:

Aadress		Sihtotstarve	Suurus
POS 1		ärimaa $\geq 10\%$ tootmismaa $\leq 90\%$	14 351 m ²
POS 2		ärimaa $\geq 30\%$ tootmismaa $\leq 70\%$	10 392 m ²
POS 3		ärimaa $\geq 70\%$ tootmismaa $\leq 30\%$	19 084 m ²
POS 4		ärimaa $\leq 50\%$ tootmismaa $\leq 50\%$	3 475 m ²
			47 302 m²

Hoonestuseskiisis on tehtud ettepanek moodustada planeeritavale alale neli mitme sihtotstarbega kinnistut, kuhu on kavandatud 2-10 korruselised hooned.

Hoonete kavandamisel on lähtunud eesmärgist luua nelja krundi hoonestamisel hästi toimiv välisruum, kus hoonete tänavatasandile planeeritavad äri- ja teenindusruumid loovad aktiivse ja heakorrastatud väliskeskonna. Kruntide hoonestuse paigutus ja ehitusjoone kavandamisel on arvestatud Kadaka tee hoonestusjoonega ning lähialale rajatud uute ärihoonetega.

POS 1, suurusega 14 351 m², krundil paiknevad kaks tootmis- ja laohoonet on ette nähtud säilitada, korrastades hoone välisfasaadid ja hoonete vaheline välisala, hoonete maapealne brutopind on 5 800 m². Säiluvate hoonete korruselisus on kuni 3 korrust ja hoonete max kõrgus kuni 12 m.

POS 2, suurusega 10 392 m², alal olevad hooned lammutatakse. Planeeritud hoonete korruselisus on 2 – 6 korrust, hoonete max kõrgus kuni 24 m, hoonete maapealne brutopind on 11 000 m². Hoonetesse on planeeritud esimesele korrusele stock-office tüüpi laod ja äriruumid, ülemistele korrustele vastavalt vajadusele kas äri- või bürooruumid.

POS 3, suurusega 19 084 m², alal olevad hooned lammutatakse. Planeeritud hoonete korruselisus on 2 – 10 korrust, hoonete max kõrgus kuni 40 m, hoonete maapealne brutopind on 30 000 m². Kadaka tee äärsetesse hoonetesse on planeeritud esimesele korrusele nii äri- ja kaubandusruumid, ülejäänud korrustele büroo-, majutus- jne äriotstarbelised ruumid. Siseõuele avanevatesse hoonetesse või hooneosadesse on planeeritud stock-office tüüpi laod ja äriruumid, ülemistele korrustele bürooruumid. Äri-



ja ladude hoonekompleksi mahtu on kavandatud mitmekorruseline parkimismaja kuni 340 autole.

POS 4, suurusega 3 475.m², krundil paikneb üks laohoone, mis on esimeses ehitusetapis ette nähtud säilitada, korrastades hoone välisfasaadid, hoone maapealne brutopind on 1 720 m². Teises ehituetapis on võimalik krundile ehitada uus kuni 4 korruseline kaasaegne lao- /tootmishoone maapealse brutopinnaga kuni 4 000 m². Planeeritava hoone maksimaalne kõrgus kuni 16m.

Kokku on neljal krundil POS 1, POS 2, POS 3 ja POS 4 planeeritud maapealset brutopinda 48 520 m² koos teise ehitusjärjekorra realiseerimisega 50 800 m²

Autoga juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Kadaka teelt. Kadaka tee poolsete hoonete sissepääsude ette on kavandatud parkimistaskud 70 autole, mida eraldab kõnniteest piki Kadaka teed rajatav puude allee. Parkimine on planeeritud hoonete sissepääsude juurde ja uute hoonete mahtu.

Alale on kavandatud kuni 607 parkimiskohta.

Jalakäijate juurdepääsuks on kõigile kruntidele kavandatud kõnniteed. Olulist tähelepanu on pööratud hoonete vahele 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:

- luua planeeringuala ühendav kompaktne haljak, kuhu kavandada hooneid teenindavad puhkenurgad,
- planeeritud kruntide piirialadele kavandada ühepoolne puuderida, mis moodustab visuaalse rohepiirde,
- kavandada Kadaka tee äärsete hoonete madalamate hooneosade katustele katushaljastus

Planeeritava ala maaga seotud haljastuse osakaal on 21% planeeritava ala suurusest.