



LAHESUU SADAMA PLANEERING

Paljassaare tee 14 ja Paljassaare tee 16, Tallinn

Arhitekt:

ALLIANSS ARHITEKTID OÜ, Rävala 8, Tallinn

Meeskond: Indrek Tiigi (vastutav arhitekt), Tarmo Kübard

Töö nr 1905

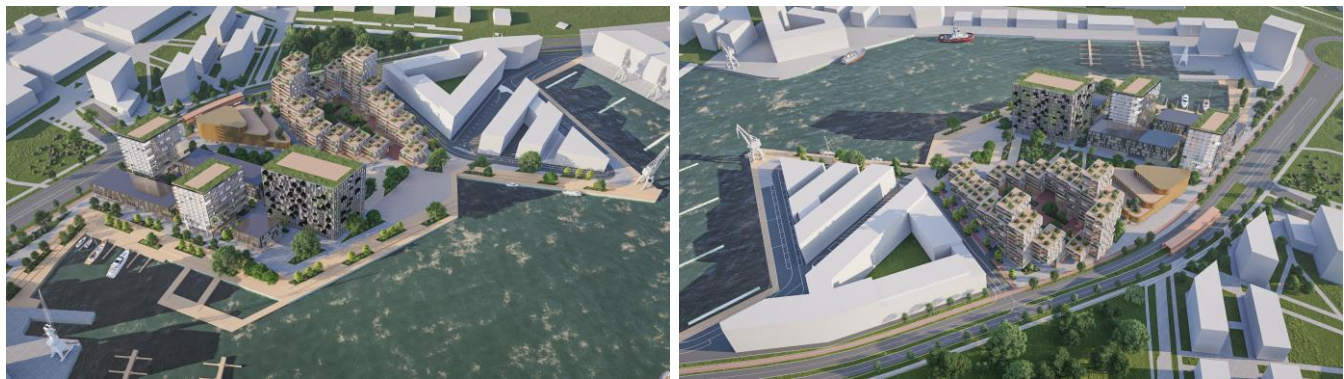
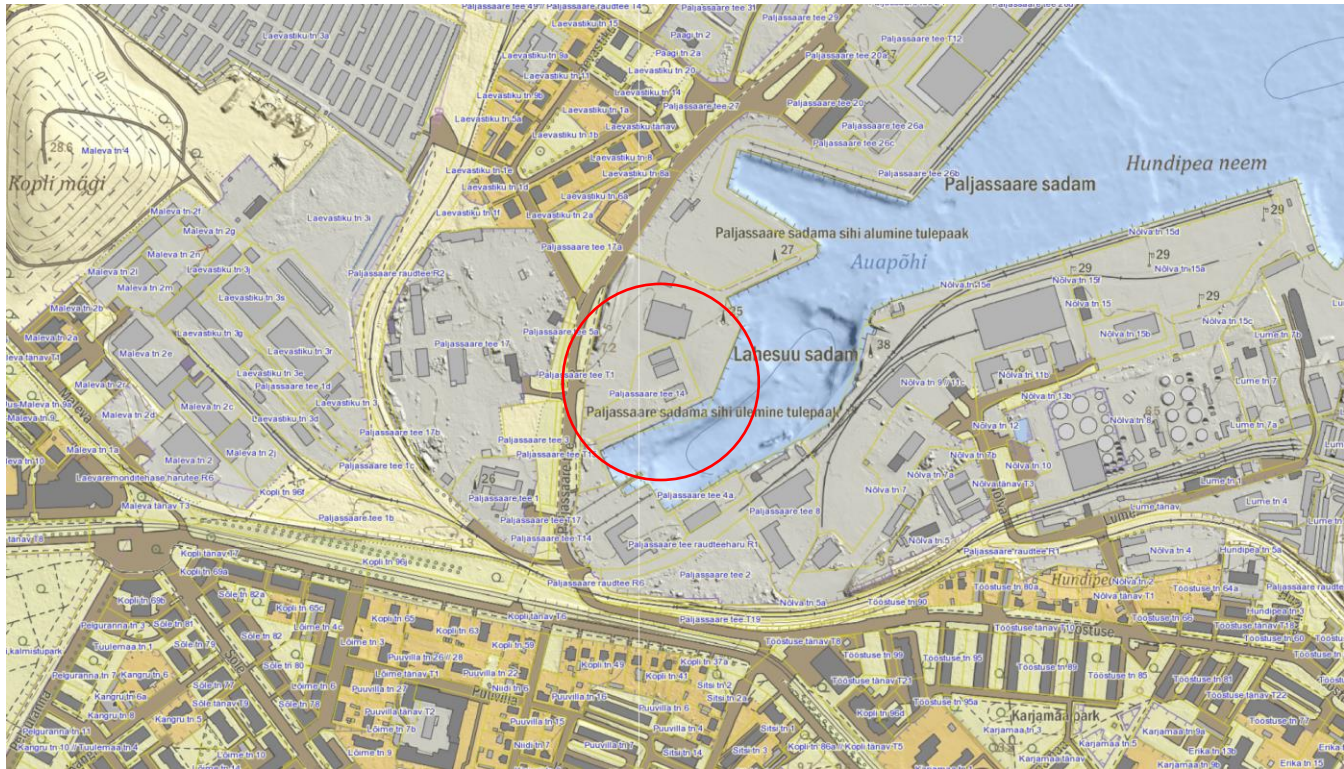
Versioon v-3

03.03.2023

Tellija:

LAHESUU SADAMA AS, Paljassaare tee 16, Tallinn

Esindaja: Nalmond Meri



SELETUSKIRI

Käesolev projekt kajastab Paljassaare tee 14 ja Paljassaare tee 16 planeeringu visiooni, mis on koostatud lähtuvalt Tallinna Linna üldistest arengusuundadest ning baseerub ideel muuta olemasolev suletud sadama ala avatud multifunktsionaalseks linnaruumiks.

SISSEJUHATUS

Lahesuu Sadama AS'ile kuuluvad Tallinnas kinnistud Paljassaare tee 14 ja Paljassaare tee 16. Nimetatud kinnistud moodustavad sadamaregistrisse kantud ja toimiva Lahesuu sadama mis paikneb Tallinna kesklinnast 4 km kaugusel. Sadam on hetkel ohutuse tõttu kinnine territoorium. Lahesuu sadamat eristab asjaolu, et sadam on geograafilise orientatsiooni tõttu tuulevaikseim ning kõige jäävabam sadam Tallinnas ning lähiümbruses. Lahesuu sadamat kasutavad paljud laevaomanikud, sealhulgas piirivalve ja politsei; tuues tormide korral laevad teistest piirkonna sadamatest sadamasse tormivarju. Seeläbi on Lahesuu sadam strateegilise tähtsusega infrastruktuuri objekt.

Lahesuu sadama territoorium on Tallinna planeeringutes nähtud ette piirkondliku keskuse alaks ja asub teiste sarnaste muutuste lävel olevate Paljassaare sadama ala territooriumite vahel. Tallinn on planeerinud ja Põhja Tallinna Üldplaneeringuga planeerimas piirkonna tööstus- ja sadamategevuse vähendamist ning asendamist multifunktsionaalse avatud linnaruumiga.

Käesoleva hoonestusvisiooni ideeks on muuta suletud sadamaterritoorium tulevikus avatud alaks kus sadamategevus väheneks ning asenduks kaasaegse avatud linnaruumiga. Edasise tegevusena tuleb koostada detailplaneering mis määratleks ala linnaehituslikud printsiibid kinnistute arendamiseks.

LÄHTETEGURID

Planeeringulised alused. Käesoleva hoonestusvisiooni koostamisel on aluseks võetud järgnev info

- Põhja Tallinna Üldplaneering, seisuga 1.2019 ja hilisem
- Paljassaare ja Russalka vahelise ranna ala üldplaneering, ENTEC 2004
- Paljassaare sadama ala struktuurplaan, ARS, 2007
- Tallinna rannapromenaadi linnaruumilise arengu ettepanek, ARS 2007
- Naaberplaneeringud
- Arutelude info Tallinna Strateegiakeskuses ning Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt
- Tellijapoolne planeeringuline ülesanne

Eeltoodud planeeringutega olid Lahesuu sadama alale ette nähtud järgnevad ehitustingimused:

-Paljassaare ja Russalka vahelise ala üldplaneering (ENTEC 2004), ehituspiirkond 19, täisehitus ja hoonestuse kõrgus vastavalt detailplaneeringule, haljastusprotsent 5%

-Paljassaare sadama ala struktuurplaan (ARS töö 2007) – Lahesuu sadamaala on tähistatud keskusena kus paiknevad kuni 14 korruselised hooned, piirkonna hoonestustihedus on määratud alal 2.2

-Põhja Tallinna üldplaneeringu dokumendid seisuga 01.2019. Selleaegsetes dokumentides puudusid nõuded hoonete korruselisusele. Haljastusprotsent on tähistatud 20%.

Sadama väärtused geograafilised eelised.. Kinnistutel on ca 450 m pikkune merepiir ja sadamakaid pikkusega 421m. Sadam on sügavusega 4 - 6m, mis võimaldab siseneda laevadel pikkusega kuni 160m ja laiusega 35m. Sadamhästi kaitstud tuule ja lainetuse mõjudest. Merepiir ja varjuline süvasadam on olulised strateegilised väärtused ja seeläbi on planeeringus jäetud võimalus suuri laevu sadamasse tuua ning samaaegselt mahukas kaldapromenaad avalikkusele puhkealana avada. Käesolev planeering loob lahenduse, kus sadamategevus on lahendatud avalikul rannapromenaadil. Planeeringus on kavandatud ka võimalus pakkuda sadamast võimalust korraldada liinireise väiksemate laevadega, mida kasutavad reisijad. Linnaruumisõbralik sadamategevus rikastab linnaruumi ning on oluline sinivõrgustiku infrastruktuuri osa.

Kvartaalne jaotus varasematest planeeringutest. Planeeringu ruumilise jaotuse aluseks on varasemates planeeringutes tähistatud Paljassaare liit siht ning selle alusel kavandatud kvartalid. Kvartaleid piiritleb Paljassaare tee ning 25m laiune rannapromenaadiks reserveeritud ala.

Tänavate võrk teistest planeeringutest. Koostatav üldplaneering ei muuda Paljassaare tee, kui olulisema tänava asukohta. Kinnistu põhjapiiril paikneb PALJASSAARE TEE 18, 20, 24, 24A, 26A, 28, 28C, 28E, 30, 30A, 30B, 30C, 32, 32B, 32C, 32D KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU kohane tänav. Rohkem tänavaid teised planeeringud ette ei näe. Käesolev planeering pakub omapoolse lahenduse kvartalite jaotamiseks ning tänavaruumi loomiseks. Eesmärgiks on autoliikluse osakaalu planeeringualal vähendada ning luua jalakäija ning kergliikleja eelistusega linnaruum.



RUUMILINE LAHENDUS

Ruumilise lahenduse idee näeb ette multifunktsionaalse linnakeskkonna loomist, mis paikneks hästi toimiva ühistranspordi liiklusega Paljassaare tee ning suure rekreatsioonifunktsionaalsusega rannapromenaadi vahel. Hoonestuskvartalite lõunaosas paikneksid büroohooned, hotell ning elamud; planeeringuala põhjaosas elamukvartal koos esimesel korrusel paiknevate äri ja toitlustuspindadega. Planeeringuala keskel – ühistranspordisõlme kõrval paikneks piirkonna avalik keskusehoone koos avaliku pargiga.

Hoonestuse kõrgus on vahelduv. Eesmärgiks on vältida madaltihedat hoonestust ning vaheldada hoonestusmahtu eriilmeliste siluetti loovate aktsentidega. See võimaldab säästlikumat maakasutust ning maa jätmist avalikuks alaks ning haljastuse jaoks.

Hoonestuse idee kvartalites lähtub funktsionaalsusest. Lõunakvartali ortogonaalsed hoonemahud ning tänavate võrgustik on lahendatud arvestades büroohoonestuse funktsionaalsust pindade jaotusel ning hoonete vahelise ruumi kasutamisel. Arvestatud on esimese korruse pindade kasutamist avalikkusele suunatud funktsioonidele. Seeläbi palistaks toitlustus, teenindus ning kaubanduspinnad tänavaid. Tänavad on otse kontaktis ka rannapromenaadi alaga, mis võimaldab inimestel tööle- koju liikuda mereäärset trajektoori pidi ning liikuda ilusa ilmaga lõunapoolsele kaipealsele astmikpargile puhkama või väljas tööd tegema. Astmikpark rannapromenaadil on täiendavalt rikastatud väiksema meelelahutushoonega, kus paikneksid restoranid, kohvikud, klubiruumid, elanike sotsiaalsed ühisruumid, ja ehk ka ruumid taliujujatele. Lõunakvartali merepoolses kõrghoones paikneb hotell ning heade vaadetega korterid.

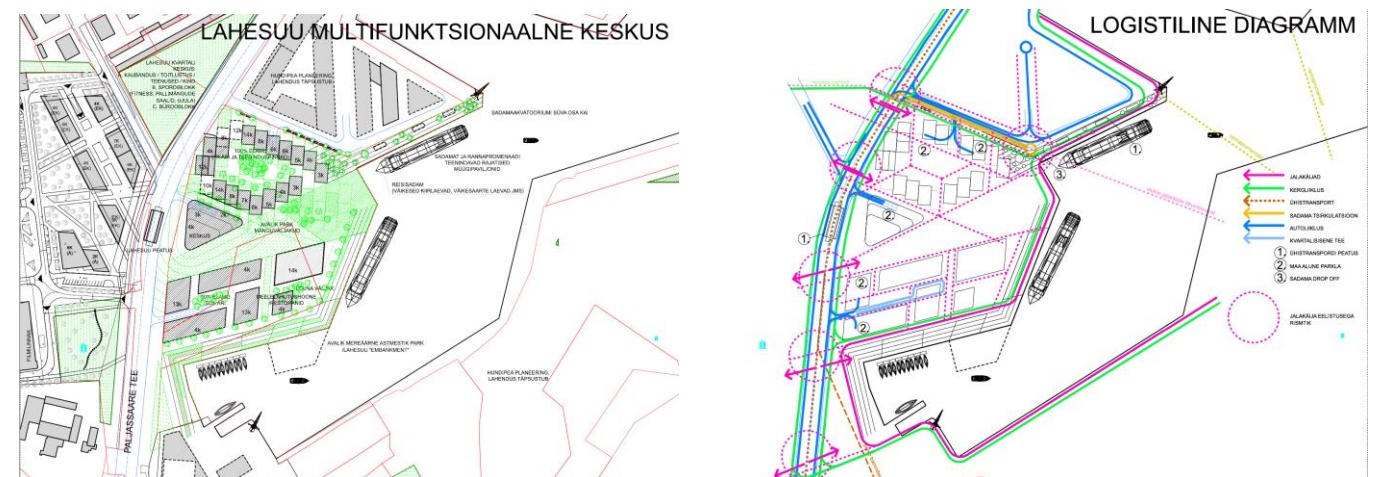
Põhja kvartal on lahendatud hübriidse kvartal-kõrghoonega. Seeläbi on ühitatud mõlema tüpoloogia parimad osad. Kvartaalne ülesehitus loob elamukvartali sisealal rahulikuma ruumi haljastuseks ning rekreatsiooniks. Kõrghoone funktsionaalsus võimaldab hoonestuse kõrgusel astmeliselt muutuda, olles mere pool kolme korruse kõrgune ning tõustes hokepi profiilis kuni 14 korruse kõrguseni. Tekkivad terrassid võimaldavad elanikele head õuealad ning kahetipuline kõrghoone profiil lubab päikesevalguse pääsu maapinnani kvartalis ning tänavatel.

Lahesuu sadama ala elamualade planeerimisel on kasutatud erineva suurusega kortereid: ühetoalisi, kahetoalisi, kolmetoalisi ja suuremaid. Eesmärgiks on tagada terve ja elujõuline segu leibkondadest ning vältida

segregatsiooni ning linnast geostumist. Erinevad korterite suurused mitmekesistavad korterite valikut erinevatele sihtgruppidele ning loovad seeläbi sotsiaalset turvalisust alal.

Planeeringuala kesktsoonis paikneb multifunktsionaalne keskusehoone. Keskusehoone asub ühistranspordijaama kõrval ning koosmõjus tekib linnaline tihendus. Tekkiv jaama ning keskuse vaheline eesväljak toimib asjaliku sisenemisalana, nn rongijaama esise väljakuna, kus on kõrge jalakäijate aktiviteet ning saab toimida kiosk, kohvik, kodupood, kino jms.

Alale projekteeritud ärihoonete kvartal võimaldab pakkuda valikut erinevatele asutuste paiknemiseks piirkonnas. See toob töökohad planeeringualale ja laiendab linnaruumi ööpäevase kasutuse diapasooni; suurendab funktsioonide paljusust ning teenuste- töökohtade kättesaadavust.



SADAMATEGEVUS

Sadamat kasutaksid väiksemad laevad või kiirlaevad liinireiside läbiviimiseks; charterreisideks, rekreatsioonireisideks, seisusadamana või muudel sarnastel põhjustel. Reisijate prioriteediga sadam on oluline sinivõrgustiku osa ning loob mitmekülgsema linnaruumi.

Lahesuu sadam kui strateegilise infrastruktuuri objekt tuleks üldplaneeringus sadamana määratleda koos vajaminevate ligipääsuteedega. Rannapromenaadi planeerimisel tuleks Üldplaneeringus fikseerida asjaolu, et Lahesuu sadama ala kasutatakse sadamana. See tähendab muuhulgas seda, et kaide tsoonis silduvad teenindamist vajavad laevad ning paiknevad seda teenindavad objektid. Selline funktsionaalsus ei sega rannapromenaadi kasutamist kvaliteetse linnaruumi osana.

HOONESTUSTIHEDUS PLANEERINGUALAL

Üldplaneeringu kavandis 2022 on toodud välja idee arendada Paljassaare sadama ala piirkond multifunktsionaalseks avatud linnaruumiks ning kohalikuks keskuseks.

Paljassaare sadama ala on projekteeritud 15 minuti linna ideest lähtuvalt. Sellest tulenevalt peame alale ning piirkonda tervikuna rajama elu-, hariduse-, tervise-, töö- ja meelelahutusvõimalusi mis paikneksid lähestikku.

Käesolev hoonestusvisioon arvestab kinnistute hoonestustihedusega 2.2 mis tagab elanike ja töötajate kriitilise massi kohalike äride toimimiseks ning ühistranspordi rentaabluks. Projekteeritud elanike arv planeeringualal on

738 elaniku ning planeeringualale on kavandatud 1159 töökohta. Planeeritav asustustihedus on ca 19 300 in/km2.

Võrdluseks:

Tallinna Kesklinna terviklik statistiline asustustihedus on ca 2096 in/km2; ilma Aegna ja Ülemistejärve asumita ca 5000 in/km2
alus: Tallinn Arvudes 2021

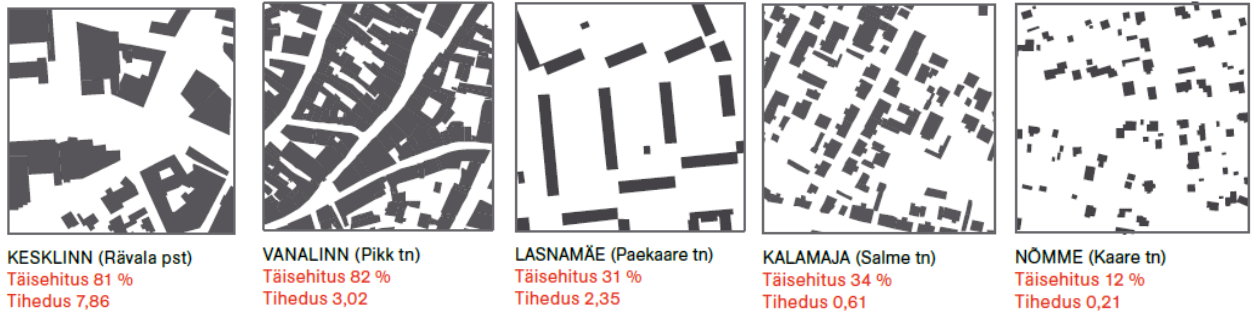
Terviklike Tallinna keslinna lähedaste vahevööndis paiknevate uuselamukvartalite tihedus on kuni 40 000 in/km2 (nt Seebi/Sõjakooli/Rivi/Samu/Talli kvartalid 39 400 in/km2)

Pariis tervikuna 53 700 in/km2
alus: Wikipedia

Kopenhaagen tervikuna 8485 in/km2
alus: Statista.com

Hoonestustihendus korreleerub säästliku maakasutusega. Kõrge hoonestustiheduse korral on maakasutus säästlik; madala hoonestustiheduse korral on maakasutus mitte-säästlik. Säästlikkus avaldub antud kontekstis ühiskondliku kulu kokku hoidmises seondult taristu rajamisega ja opereerimisega. Samuti olemasolevate rohealade arendusest eemal hoidmisega.

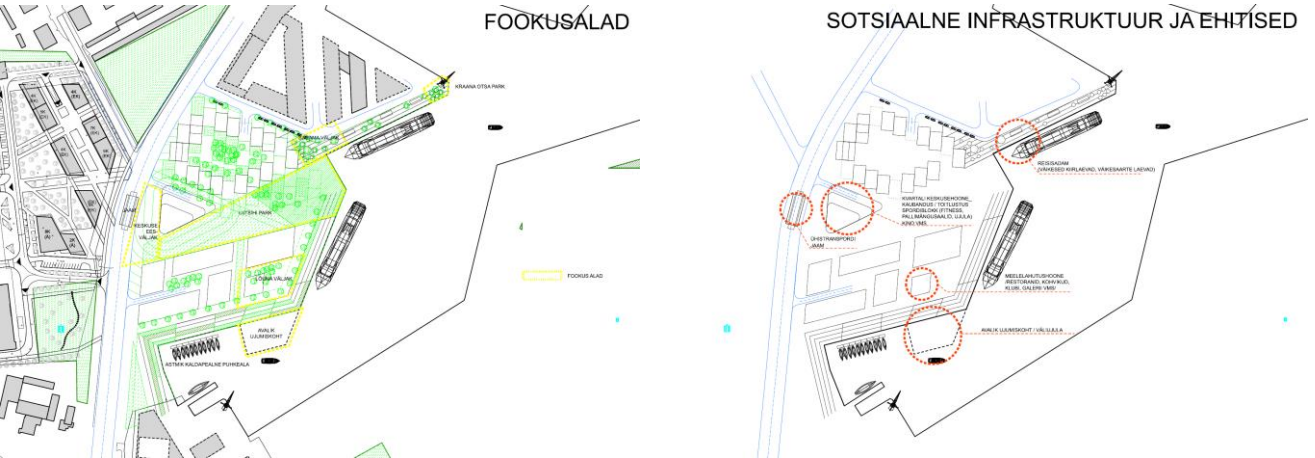
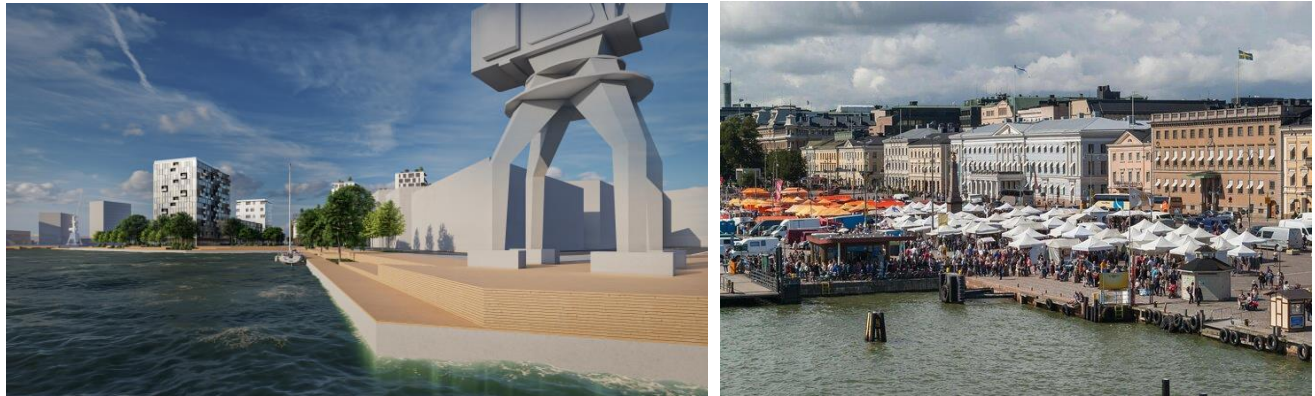
Hoonestustihendus korreleerub linnalise mitmekesisuse ning multifunktsionaalsusega. Illustratsiooniks on toodud välja Tallinna erinevate hoonestustiheduste rida. Info allikas „Tallinna planeeringute juhend“.



RANNAPROMENAADI FUNKTSIONAALSUSEST.

Rannapromenaad rajatakse koostöös Tallinna linnaga ja üle linnalistest huvidest lähtuvalt. Rannapromenaadile on kavandatud järgmine funktsionaalsus:

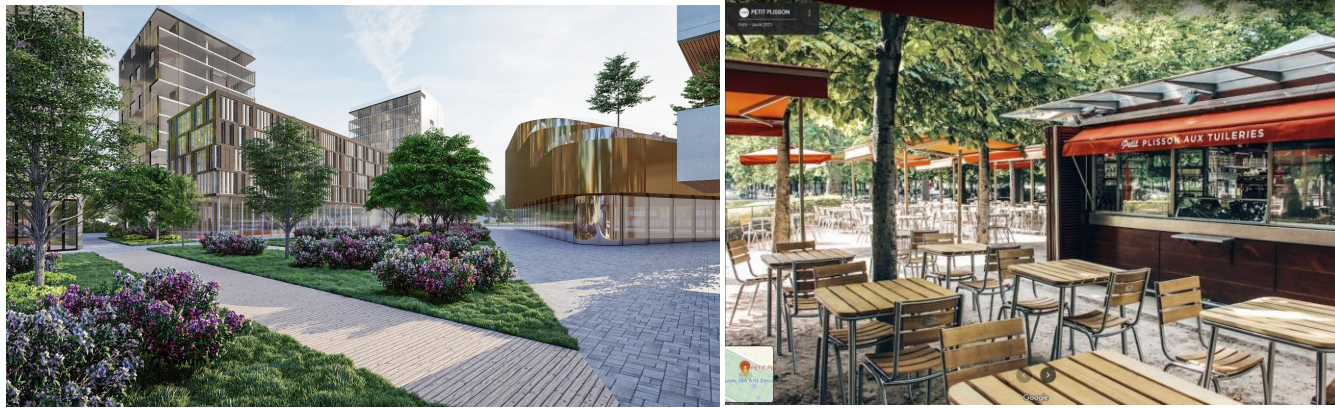
- Päikesepoolne haljastatud puhkeala, astmikprofiiliga
- Kioskid, teeninduspaviljonid ja turutegevus.
- Kergliiklustee ning jalakäijate väil-tänav
- Restoranide ja kohvikute haju- ja eesala
- Parkide ja skvääride vöö ning Lahesuu fookusalade ühendustelg
- Merevee ujula
- Sadam väikestele laevadele ja vajadusel seisusadam



SOTSIAALNE INFRASTRUKTUUR PLANEERINGUALAL

Planeering näeb ette järgnevate sotsiaalsete infrastruktuuriobjektide paiknemise:

- Ühistranspordipeatus ning kvartali keskuse hoone koos nendevahelise aktiivse eesväljakuga
- Reisisadama funktsioon meretranspordiks väikeste alustega
- Avalik ujumiskoht / mereveeujala
- Meelelahutusahoone lõuna väljakul



AVALIK RUUM

Käesolev planeering on lahendatud viisil et kogu hoonete vaheline ruum on avalikus kasutuses. Rannapromenaadi ala, Liitsihi pargi ala ning keskusehoone ümbrus on kõrge aktiivsusega avalik ala. Põhjakvartali hoonestusala kesktsoon on rahulikum ja privaatsem avalik tsoon. Teised alad on tavapärase avalikud alad. Avalike alade ergastamiseks on hoonete tänavatasandid planeeritud kasutusele võtta äri ja teeninduspindadena ning rannapromenaad tervikuna on nähtud multifunktsionaalse avaliku linnaruumina. Rannapromenaad on oma 25m laiuse alana võimalik kasutusele võtta ka väliujulana, korraldada turgusid; rannapromenaadile saab paigutada väiksemaid spordiväljakuid.

AVALIKUD ROHE- JA REKREATSIOONIALAD

Põhja Tallinna üldplaneeringu idee on rajada roheline linn. Roheline linn on tervik mille eesrindlik keskkonnajälg tekib hästi toimivatest linnalistest protsessidest: säästlik ressursikasutus ehitustegevuses ja linna kasutuses, kaasaegne transport, vaba aja veetmise kättesaadavus, puhas õhk ja toiduringe; töö - ning elukohtade nutikas

paigutus jpm. Planeeringualale on kavandatud järgnevad avalikud alad ja lahendused mis seonduvad haljastuse loomisega ning biodiversiteedi arendamisega:

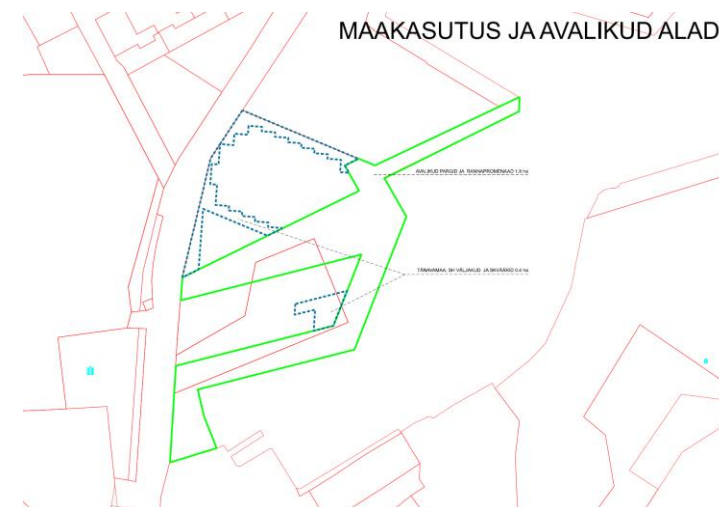
- 25m laiune multifunktsionaalne rannapromenaad

- Pargi ala koos kõnniteede, väljakute, terrasside, laste mängualade, väikevormidega planeeringuala keskosas. Suurus ca 8000m². Park ulatub Paljassaare teest mereni ja loob seeläbi selge haljastatud telje planeeringuala kvartalite vahel.

- vähendame autotranspordi alade osakaalu maa peal viies see maksimaalselt maa alla – asendub osalise haljastusega parkla pealse avaliku ruumiga.

- Meretranspordi alad maismaal. Sinivõrk – linnalised, reisijale suunatud pardaleminemise tsoonid avaliku ruumi osana.

- ujumiskoht ja selle maaapealne lahendus





HOONESTUSE KÕRGUS

Tagamaks vaba ala pargi rajamiseks, ning lähtuvalt ideest dünaamilise silueti loomiseks on projekteeritud korruselisis kuni 14 korrust, s.o. 45m maapinnast. Hoonestuse kõrgus on varieeruv. Madalamad hoone osad on kahe korruse kõrgused.

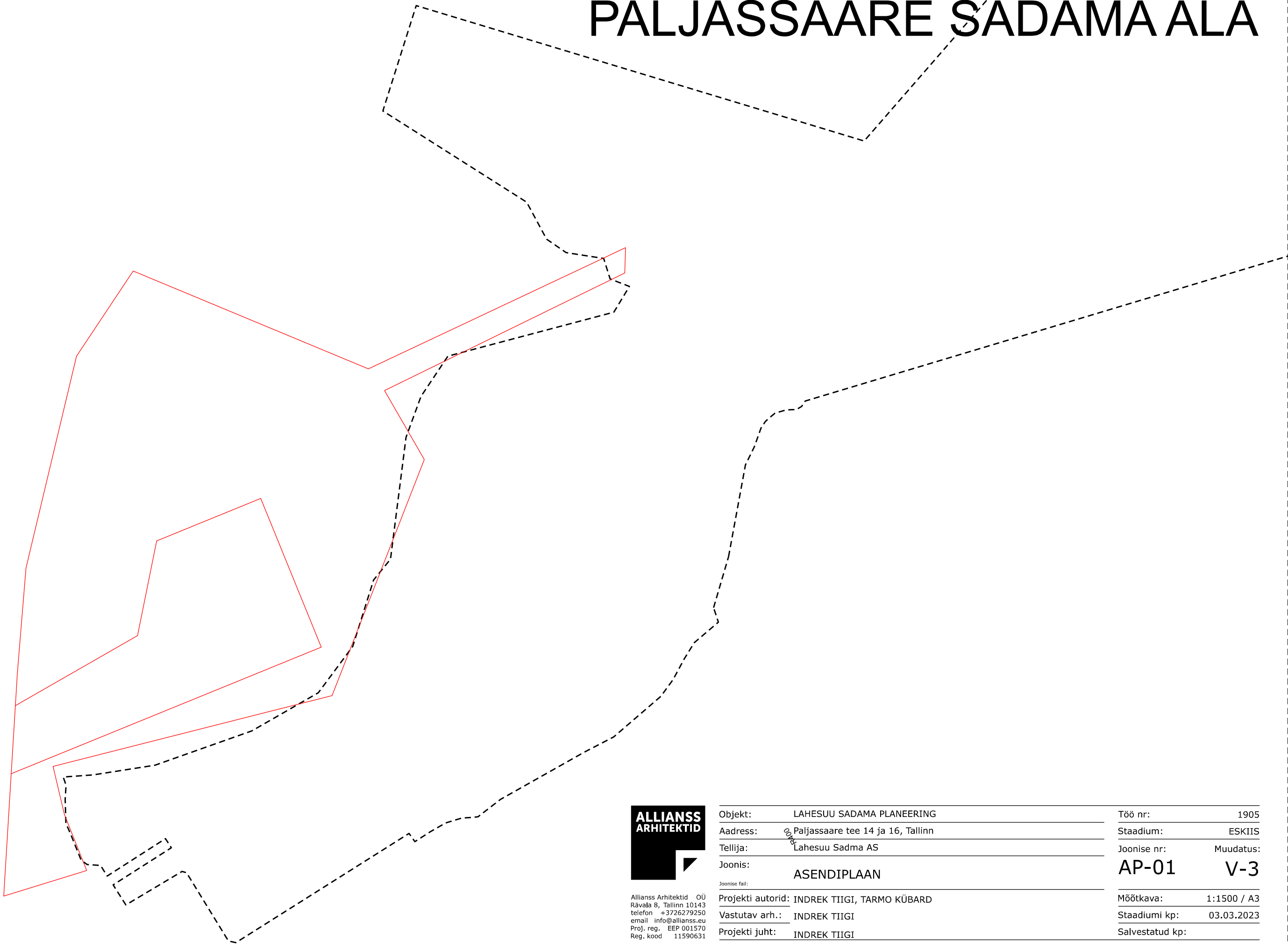
Indrek Tiigi

Volitatud Arhitekt

Allianss Arhitektid OÜ

LAHESUU SADAMA KINNISTUD

PALJASSAARE SADAMA ALA

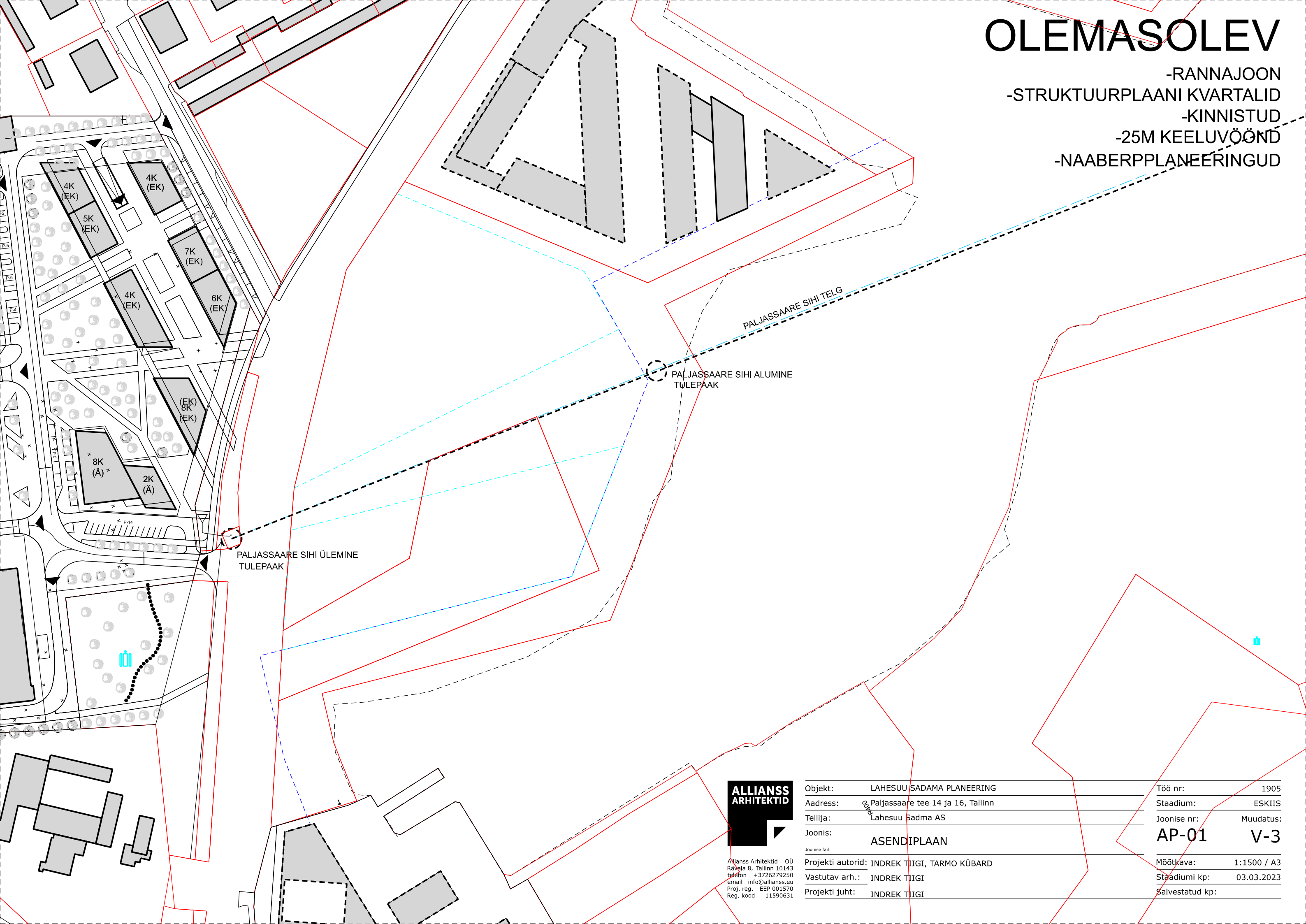


Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING	Töö nr:	1905
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn	Stadium:	ESKIIS
Tellij:	Lahesuu Sadma AS	Joonise nr:	Muudatus:
Joonis:	ASENDIPLAAN	AP-01	V-3
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD	Mõõtkava:	1:1500 / A3
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI	Stadiumi kp:	03.03.2023
Projekti juht:	INDREK TIIGI	Salvestatud kp:	

OLEMASOLEV

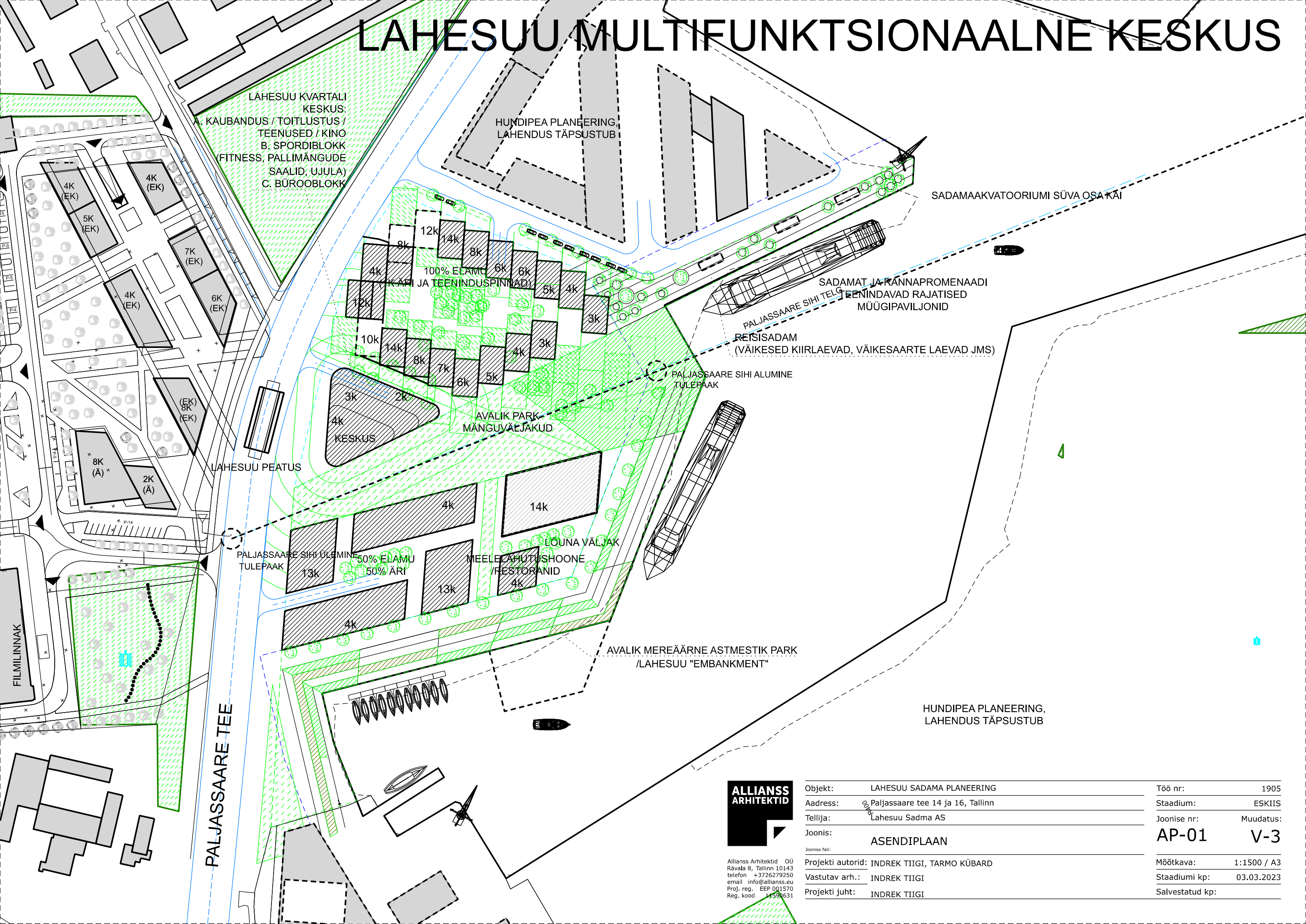
- RANNAJOON
- STRUKTUURPLAANI KVARTALID
- KINNISTUD
- 25M KEELUVÖÖND
- NAABERPPLANEERINGUD



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING	Töö nr:	1905
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn	Stadium:	ESKIIS
Tellij:	Lahesuu Sadma AS	Joonise nr:	Muudatus:
Joonis:	ASENDIPLAAN	AP-01	V-3
Joonise fail:		Mõõtkava:	1:1500 / A3
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD	Stadiumi kp:	03.03.2023
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI	Salvestatud kp:	
Projekti juht:	INDREK TIIGI		

LAHESUU MULTIFUNKTSIONAALNE KESKUS



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11990631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING	Töö nr:	1905
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn	Stadium:	ESKIIS
Tellij:	Lahesuu Sadma AS	Joonise nr:	Muudatus:
Joonis:	ASENDIPLAAN	AP-01	V-3
Joonise fail:		Mõõtkava:	1:1500 / A3
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD	Stadiumi kp:	03.03.2023
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI	Salvestatud kp:	
Projekti juht:	INDREK TIIGI		

HALJASTUS JA PUHKKEALAD

4

4K (EK)
5K (EK)
4K (EK)
7K (EK)
6K (EK)
(EK)
8K (EK)
8K (Ä)
2K (Ä)

P-5
P-4
P-14

ALLIANSS ARHITEKTID

Objekt: LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress: Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellija: Lahesuu Sadma AS
Joonis: ASENDIPLAAN
Joonise fail:

Projekti autorid: INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.: INDREK TIIGI
Projekti juht: INDREK TIIGI

Töö nr: 1905
Stadium: ESKIIS
Joonise nr: Muudatus:
AP-01 **V-3**
Mõõtkava: 1:1500 / A3
Stadiumi kp: 03.03.2023
Salvestatud kp:

Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11990631



Joonise fail:

AP-01 V-3

Mõõtkava:	1:1500 / A3
Staadiumi kp:	03.03.2023
Salvestatud kp:	

LOGISTILINE DIAGRAMM

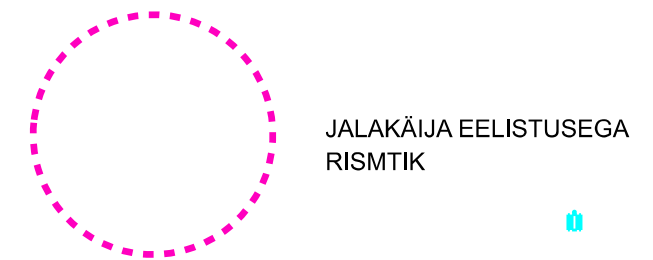
LEGEND:

- JALAKÄIJAD
- KERGLIIKLUS
- ÜHISTRANSPOORT
- SADAMA TSIRKULATSIOON
- AUTOLIIKLUS
- KVARTALISISENE TEE
- 1. ÜHISTRANSPORDI PEATUS
- 2. MAA ALUNE PARKLA
- 3. SADAMA DROP OFF
- JALAKÄIJA EELISTUSEGA RISMTIK

ALLIANSS ARHITEKTID

Objekt: LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress: Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellija: Lahesuu Sadma AS
Joonis: ASENDIPLAAN
Joonise fail:
Projekti autorid: INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.: INDREK TIIGI
Projekti juht: INDREK TIIGI

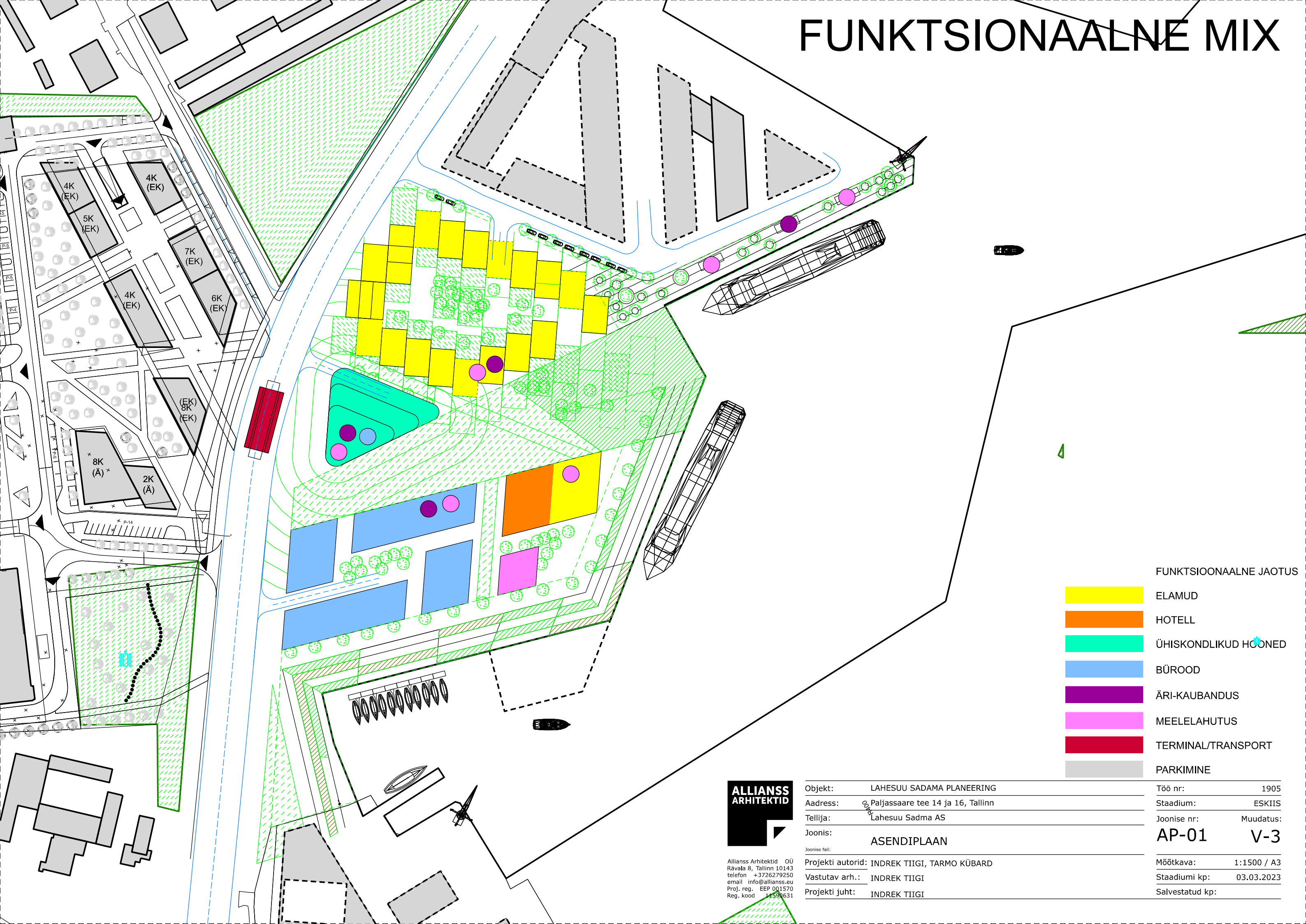
Töö nr: 1905
Stadium: ESKIIS
Joonise nr: Muudatus:
AP-01 V-3
Mõõtkava: 1:1500 / A3
Stadiumi kp: 03.03.2023
Salvestatud kp:



Projekti juht: INDREK TIIGI

Salvestatud kp:

FUNKTSIONAALNE MIX



FUNKTSIOONAALNE JAOTUS

- ELAMUD
- HOTELL
- ÜHISKONDLIKUD HOONED
- BÜROOD
- ÄRI-KAUBANDUS
- MEELELAHUTUS
- TERMINAL/TRANSPORT
- PARKIMINE

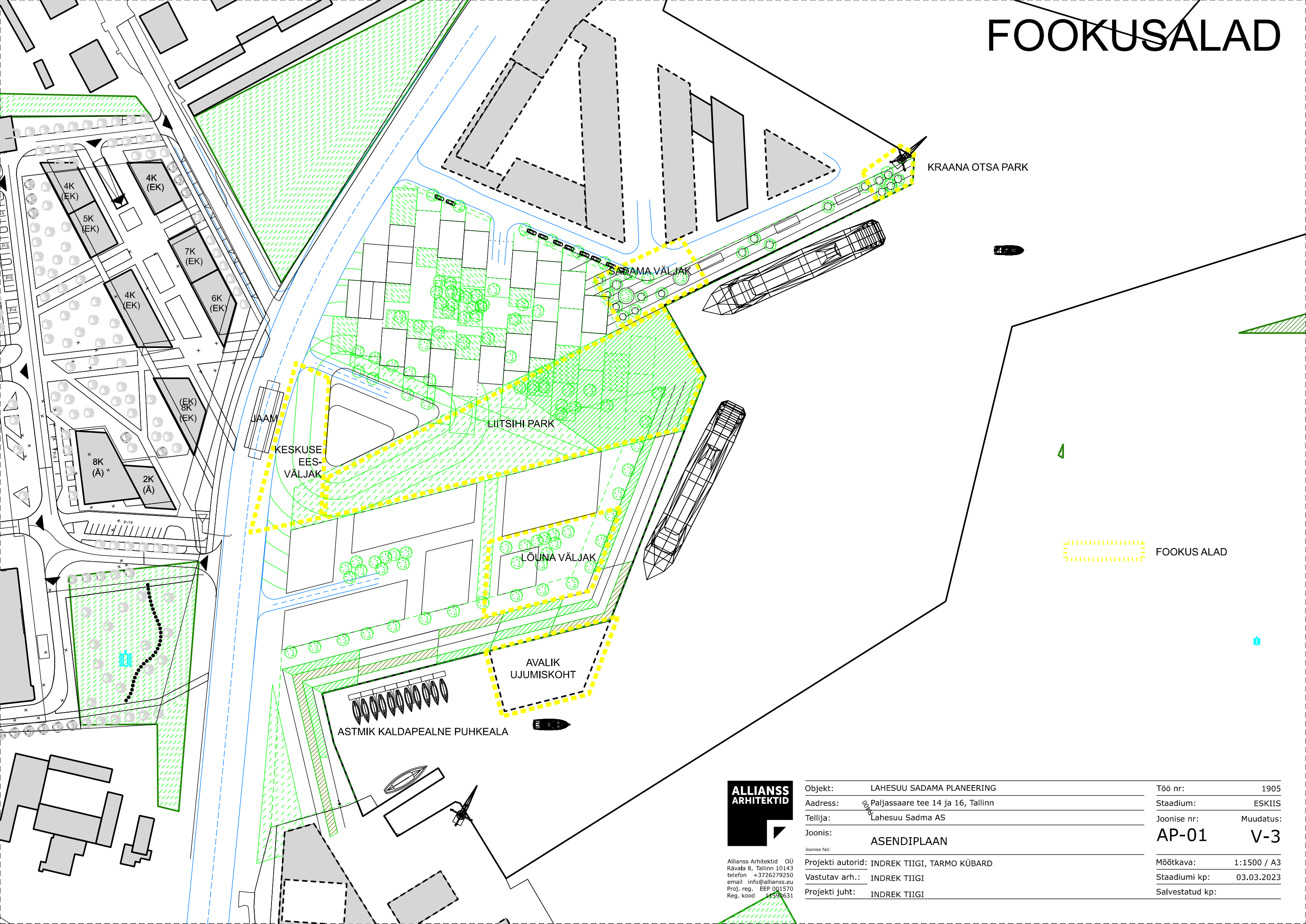


Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11990631

Objekt: LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress: Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellija: Lahesuu Sadma AS
Joonis: ASENDIPLAAN
Joonise fail:
Projekti autorid: INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.: INDREK TIIGI
Projekti juht: INDREK TIIGI

Töö nr: 1905
Stadium: ESKIIS
Joonise nr: Muudatus:
AP-01 V-3
Mõõtkava: 1:1500 / A3
Stadiumi kp: 03.03.2023
Salvestatud kp:

FOOKUSALAD

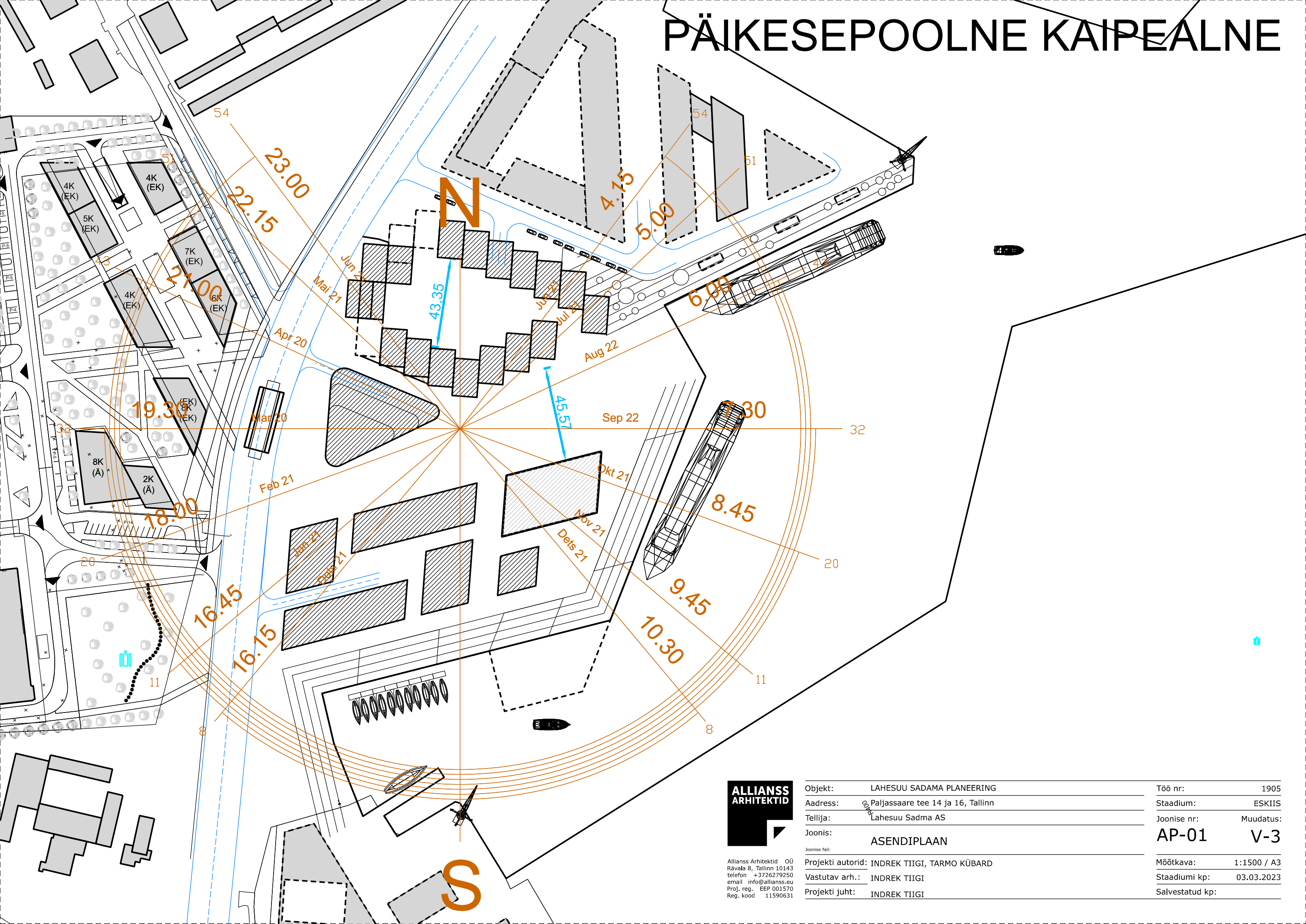


Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11990631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellij:	Laheste Sadma AS
Joonis:	ASENDIPLAAN
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI
Projekti juht:	INDREK TIIGI

Töö nr:	1905
Stadium:	ESKIIS
Joonise nr:	Muudatus:
AP-01	V-3
Mõõtkava:	1:1500 / A3
Stadiumi kp:	03.03.2023
Salvestatud kp:	

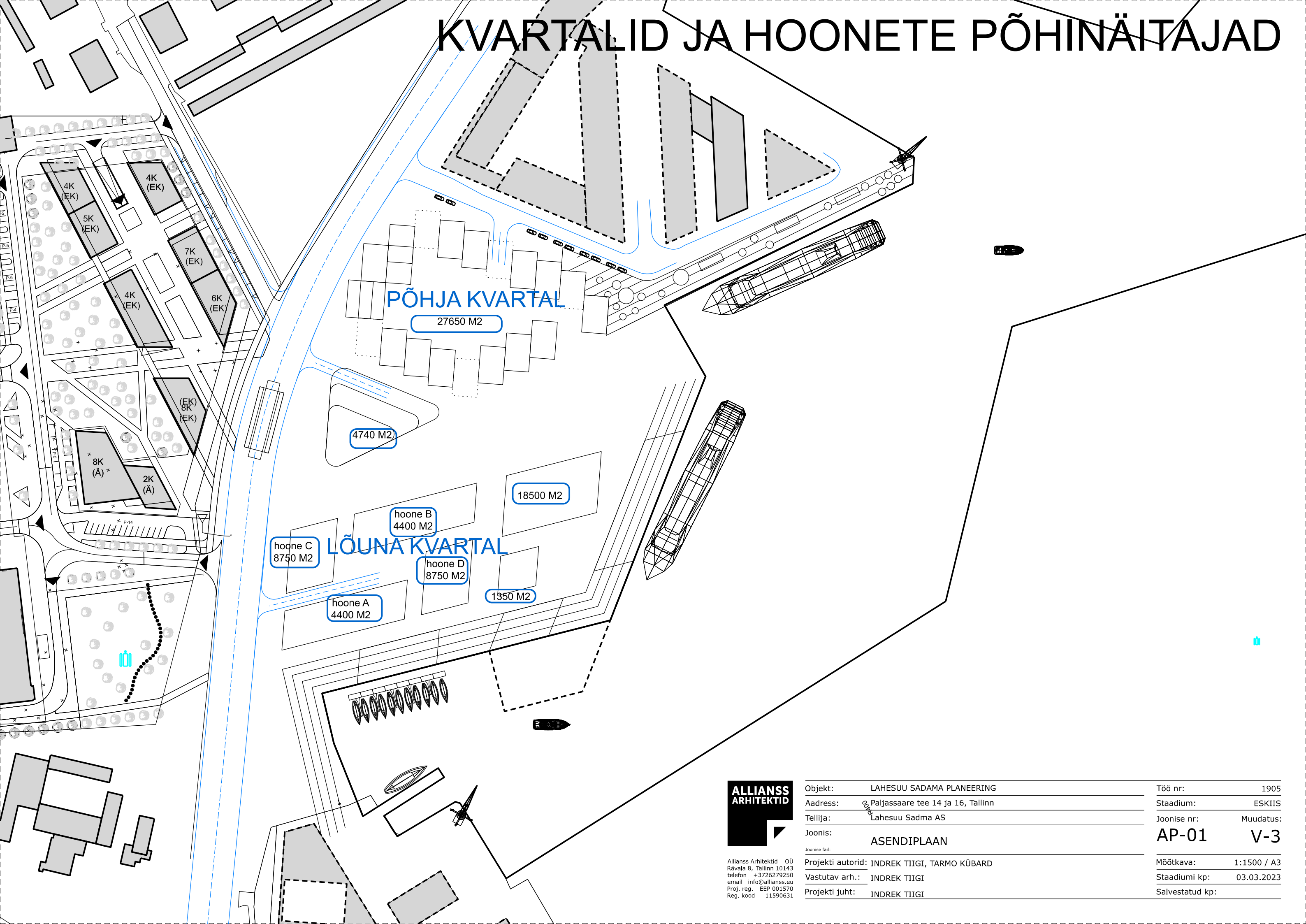
PÄIKESEPOOLNE KAIPEALNE



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING	Töö nr:	1905
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn	Stadium:	ESKIIS
Tellij:	Lahesuu Sadma AS	Joonise nr:	Muudatus:
Joonis:	ASENDIPLAAN	AP-01	V-3
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD	Mõõtkava:	1:1500 / A3
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI	Stadiumi kp:	03.03.2023
Projekti juht:	INDREK TIIGI	Salvestatud kp:	

KVARTALID JA HOONETE PÕHINÄITAJAD



PÕHJA KVARTAL

27650 M²

4740 M²

18500 M²

hoone B
4400 M²

hoone C
8750 M²

LÕUNA KVARTAL

hoone D
8750 M²

hoone A
4400 M²

1350 M²

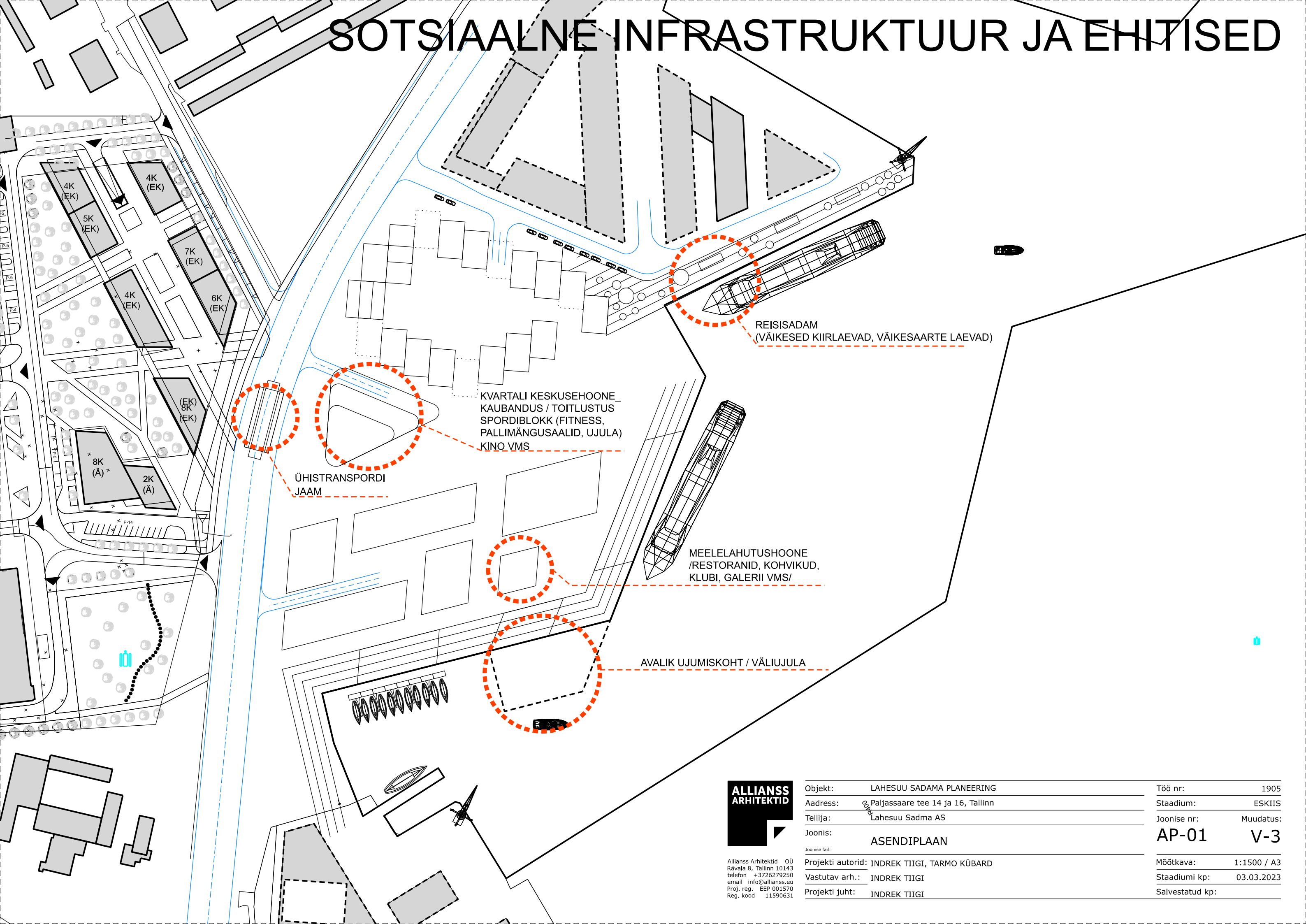


Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellija:	Lahesuu Sadma AS
Joonis:	ASENDIPLAAN
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI
Projekti juht:	INDREK TIIGI

Töö nr:	1905
Stadium:	ESKIIS
Joonise nr:	Muudatus:
AP-01	V-3
Mõõtkava:	1:1500 / A3
Stadiumi kp:	03.03.2023
Salvestatud kp:	

SOTSIAALNE INFRASTRUKTUUR JA EHTISED

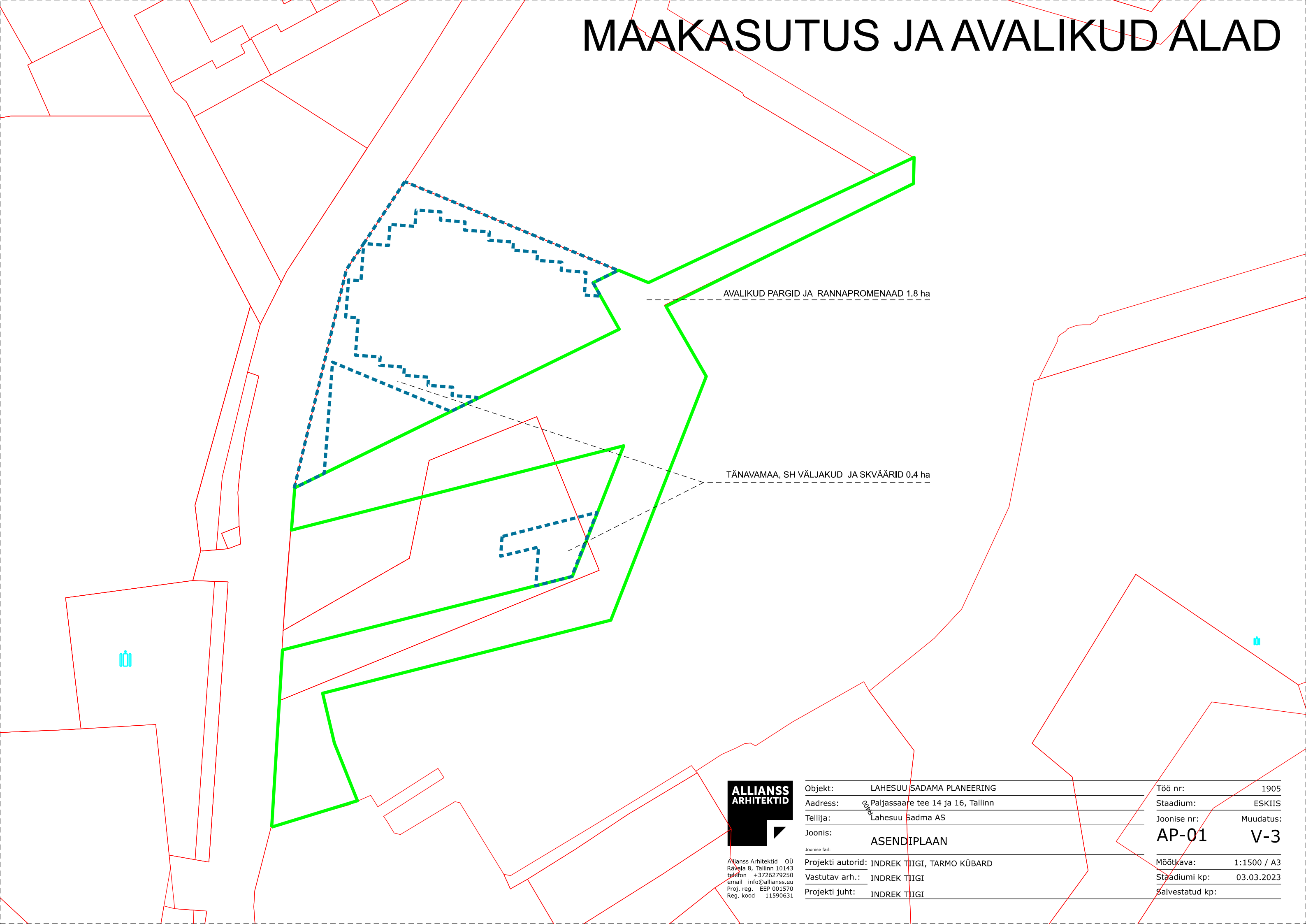


Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt: LAHESUU SADAMA PLANEERING
Aadress: Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn
Tellija: Lahesuu Sadma AS
Joonis: ASENDIPLAAN
Joonise fail:
Projekti autorid: INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD
Vastutav arh.: INDREK TIIGI
Projekti juht: INDREK TIIGI

Töö nr: 1905
Staadium: ESKIIS
Joonise nr: Muudatus:
AP-01 V-3
Mõõtkava: 1:1500 / A3
Staadiumi kp: 03.03.2023
Salvestatud kp:

MAAKASUTUS JA AVALIKUD ALAD



Allianss Arhitektid OÜ
Rävala 8, Tallinn 10143
telefon +3726279250
email info@allianss.eu
Proj. reg. EEP 001570
Reg. kood 11590631

Objekt:	LAHESUU SADAMA PLANEERING	Töö nr:	1905
Aadress:	Paljassaare tee 14 ja 16, Tallinn	Stadium:	ESKIIS
Tellij:	Lahesuu Sadma AS	Joonise nr:	Muudatus:
Joonis:	ASENDIPLAAN	AP-01	V-3
Joonise fail:		Mõõtkava:	1:1500 / A3
Projekti autorid:	INDREK TIIGI, TARMO KÜBARD	Stadiumi kp:	03.03.2023
Vastutav arh.:	INDREK TIIGI	Salvestatud kp:	
Projekti juht:	INDREK TIIGI		

LAHESUU SADAMA ALA PLANEERING

ALLIANSS ARHITEKTID OÜ, Indrek Tiigi

PÕHINÄITAJAD03.03.2023

KINNISTUTE NÄITAJAD HETKEL

KINNISTUTE PIND		38267	m2	0.038	km2
	Paljassaare tee 14 sh.	8760	m2		
	Paljassaare tee 16 sh.	29507	m2		
	SIHTOTSTARVE	100%		Tootmismaa	

ÜLDPLANEERINGU KINNISTUTE NÄITAJAD, PLANEERITAV

PLANEERITAV HOONESTUSTIHENDUS		2.2	
PLANEERITAV MAAPEALNE BRUTOPIND		84187	m2
PLANEERITAVAD AVALIKUD ALAD NING ROHE- JA PUHKEALAD	30%	11480	m2
	SIHTOTSTARVE	100%	SEGAKASUTUS

KÄESOLEVA HOONESTUSVISIOONI NÄITAJAD, PROJEKTEERITAV

PROJEKTEERITUD MAAPEALNE BRUTOPIND	78540	m2
HOONESTUSE KÕRGUS	45	m, vahelduv
HOONESTUSE KORRUSELISUS	14	K, vahelduv, aktsentidega
PROJEKTEERITUD HOONESTUSTIHEDUS	2.1	

FUNKSIONAALNE JAOTUS JA SUHTARVUD

	sh. ELAMUD	47%	36900	m2
	sh. HOTELL	12%	9250	m2
	sh. ÜHISKONDLIKUD HOONED	2%	1185	m2
	sh.BÜROOD	35%	27485	m2
	sh. ÄRI-KAUBANDUS	2%	1185	m2
	sh. MEELELAHUTUS	3%	2535	m2
	TERMINAL / TRANSPORT		Tänava maa alal	
	PARKIMINE		maa alune	

KVARTALIDE BILANSS, MAAPEALNE BRUTOPIND

LÕUNA KVARTAL - TÖÖKOHTADE BLOKK		
	Hoone A	4400 m2
	Hoone B	4400 m2
	Hoone C	8750 m2
	Hoone D	8750 m2
LÕUNA KVARTAL - MERE VÄLJAKU KÕRGHOONE (elamud / hotell)		18500 m2
LÕUNA KVARTAL - MERE VÄLJAKU MEELELAHUTUSHOONE		1350 m2
PÕHJA KVARTAL - MULTIFUNKSIONAALNE KESKUS		4740 m2
PÕHJA KVARTAL - ELAMUKVARTAL		27650 m2
	KOKKU	78540 m2
	FAR	2.1

KVARTALITE BLILANSS, MAA ALUNE BRUTOPIND

LÕUNA KVARTAL	7750	m2
PÕHJA KVARTAL	9200	m2
	KOKKU	16950 m2
PARKIMISKOHTADE ARV	550	tk

PROJEKTEERITUD MAAKASUTUS

	HOONESTATAV MAA	44%	16705	m2
	AVALIKUD PARGID JA RANNAPROMENAAD	47%	18040	m2
	TÄNAVAMAA. SH VÄLJAKUD JA SKVAARID	9%	3522	m2
			38267	

VÕIMSUSNÄITAJAD

KORTERITE ARV	369	tk
MAJUTUSRUUMIDE ARV	130	TUBA
ELANIKE ARV (arvestuses kõik korterid ja keskkleibkond 2.0 (2021 TLN statisti	738	ELANIKKU
TÖÖKOHTADE ARV	1159	pax
	sh bürootöökohad	1099 pax
	sh teenindustöökohad	60 pax

PROJEKTEERITUD RAHVASTIKUTIHEDUS	19286	in/km2
----------------------------------	-------	--------

KORTERITE JAOTUS

1 TOALISED	20%
2 TOALISED	30%
3 TOALISED JA SUUREMAD	50%

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS, JALGRATTAD	NÄITAJA	KVOOT	VAJADUS	
ELANIK (pax)	849	1.5	1274	Jalgratast
TÖÖKOHT KVARTALIS (pax)	1159	0.5	580	Jalgratast
KOKKU			1853	TK
JALGRATTAPARKLA VAJAMINEV PIND	1853	1.6	2433	m2

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS, AUTOD				
KORTERID	369	0.5	185	
BÜROOPIND	100	27485	275	
SEKUNDAARSED KASUTUSOTSTARBED	200	14155	71	
KOKKU			530	TK







































