

Nõmme tee 32a

Spordihoone ja hostel
Projekteerimistingimustega täpsustamine

Projekteerija
**Viiskümmend üks miljonit üheksasada
üheksateist tuhat kakssada kaks
arhitektuuribüroo**

Arhitekt
Mark Gritliht
+372 51919202

Nõmme tee 32a alale kehtib 2003. aastal kehtestatud detailplaneering. Kinnistu asub Tallinna linna Kristiine Linnaosas 1392m² suurusel krundil. Kinnistu asub elurajoonis Nõmme tee ja Tedre põik vahelises kvartalis. Kinnistu piirneb 3-korruselise kortermaja, üksikelamu ja 9-korruselise kortermaja ning koolimajaga.

Algselt oli planeeritavale maa-alale ette nähtud kavandatava äriprojektina koostöös linnaga 3-korruseline spordikompleks (ujula, aeroobikasaalid) koos toitlustuse organiseerimisega, büroopinnad ja korteriga. Kuna linnaga algselt lepitud kokkulepped on 19 aasta jooksul muutunud ja ka algselt omaniku planeeritud huvid on aja jooksul muutunud, soovime täpsustada projekteerimistingimustega kasutusotstarbeid.

Soov on rajada spordikompleks koos hosteliga. Kuna hoone maht on väike ja raske on konkureerida suurte spordikompleksitega siis soov spordikompleks+hosteliga leida oma nišš spordikompleksite turul. Sedasi on võimalik väikestele gruppidele pakkuda tervikliku lahendust - ööbimine ja sport. Nii on võimalik korraldada erinevaid näiteks pilatase, tantsu meditatsiooni ja jooga treeninglaagreid väikestele gruppidele. Treeninglaagrite võimalus mitmekesistab sportimisvõimalusi ja loob hea eelduse võimaliku kokkuleppe korral kooli staadioni/spordisaali mitmekesisemaks kasutamiseks. Spordikeskus on võimalik läbi viia rühma-, semi- kui ka personaaltreeninguid. Spordihoone rikastab ka naabruskonna elanike sportimisvõimalusi.

Kuna detailplaneeringu määratud ehitusala asub Nõmme teest kaugel, krundi sügavuses, siis on soov luua kompleks, kus oleks võimalik pakkuda terviklik teenust - teha spordilaagreid - puhata, ööbida ja trenne.

Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärgiks on detailplaneeringu tingimuste täpsustamine säilitades detailplaneeringu põhilahenduse, see tähendab taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks muutmiseks. Sealhulgas säilib vastavalt detailplaneeringule ehitusalune ala, brutopind, parkimislahendus kui ka hoone kõrgus.

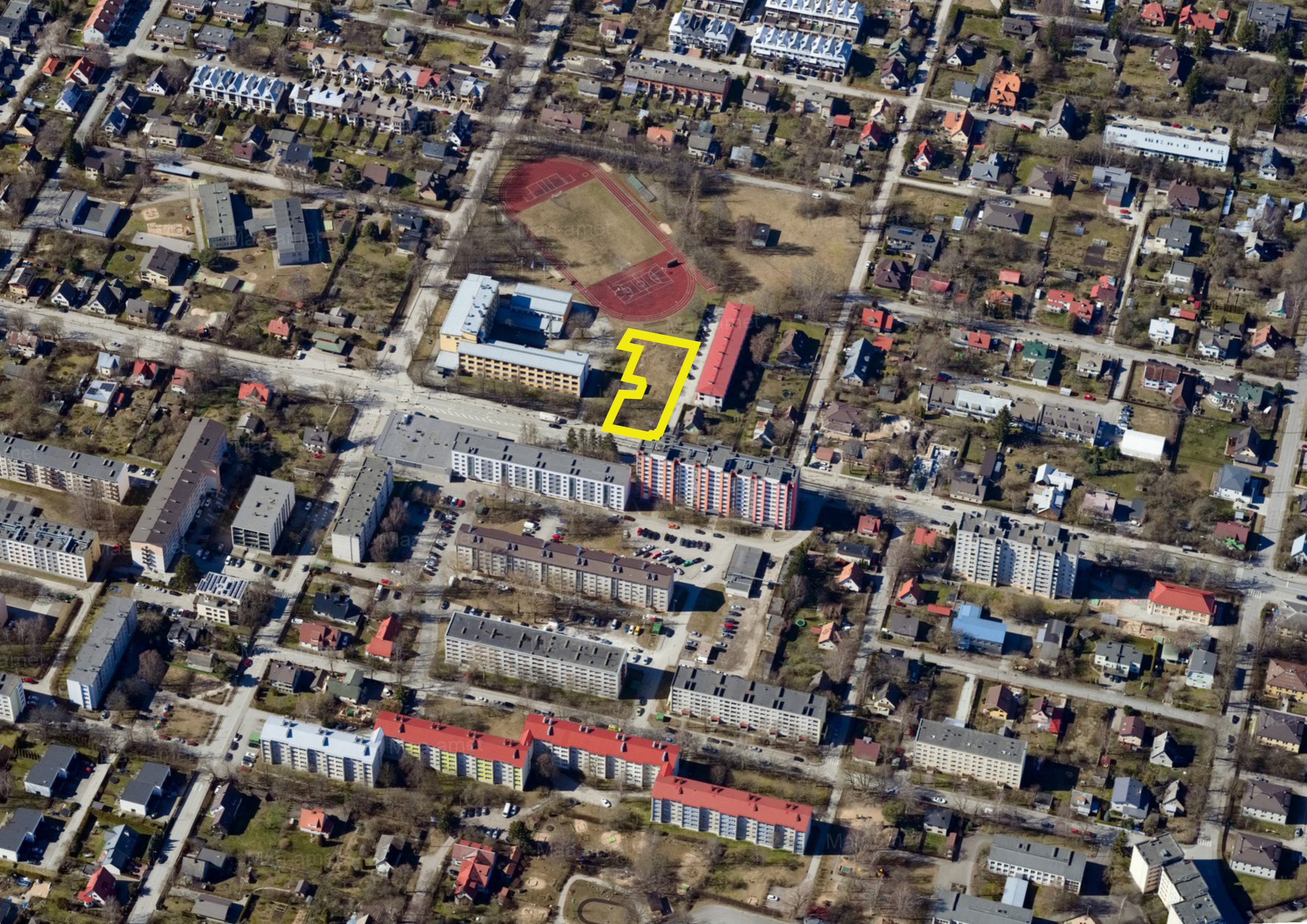
Esialgse eskiisi järgi on alale planeeritud 100% ärihoone, kus esimene korrus on mõeldud lobby-baari ja spordiruumide jaoks, teine ja kolmas korrus planeeritud hosteli tubade jaoks.

Alal on tõstetud detailplaneeringu 7% haljastuse osakaal 30%.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 tuleb haldusmenetlus läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele menetluse valikul. Kuna projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses määratud tingimustest, siis puudub vajadus uue detailplaneeringu koostamiseks.

Asukoht ja ümbruskonna hooned

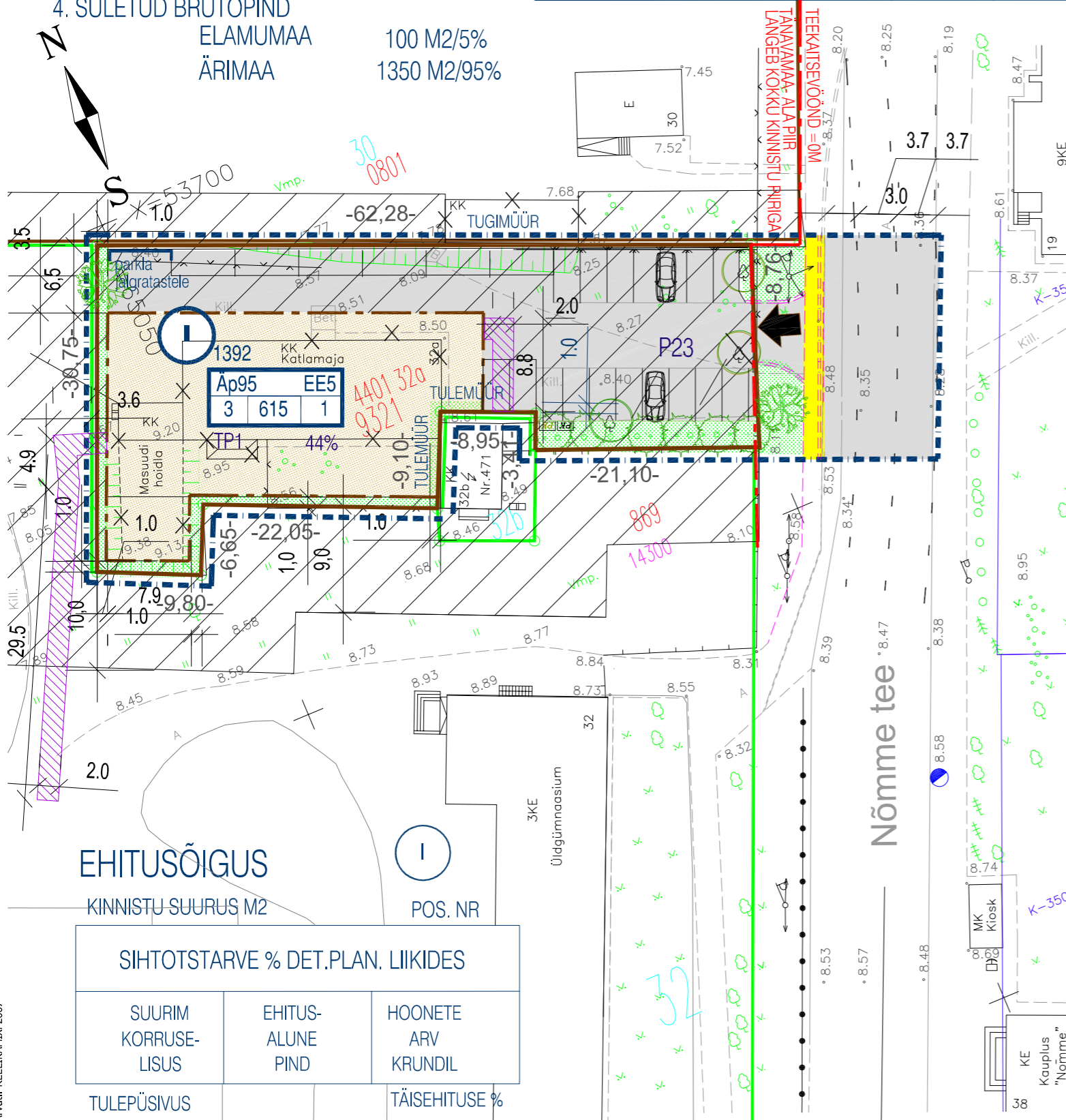




PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD: KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

1. PLANEERITAV ALA 0,2 HA
2. PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS
 - ELAMUMAA 70 M² / 4%
 - ÄRIMAA 1322 M² / 77%
 - TRANSPORDIMAA 334 M² / 19%
3. PARKIMISKOHTADE ARV
 - NORMATIIVNE 23
 - PLANEERITUD 23 autodele
 - 10 jalgratastele
4. SULETUD BRUTOPIND
 - ELAMUMAA 100 M²/5%
 - ÄRIMAA 1350 M²/95%

| POS. NR | KRUNDI ADDRESS | KRUNDI PLANEERITUD SUURUS m ² | EHITUSALUNE PIND m ² | MAKSIMAALNE TÄISEHITUS % | MAKSIMAALNE KORRUSELISUS / KÕRGUS M | HOONETE ARV KRUNDIL | MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (vastavalt det.pl. liigile) | MAA SIHTOTSTARVE JA OSAKAALU % (vastavalt katastriüksuse liigile) | MAX SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA (vastavalt det.pl. liigile) | MAX SULETUD SIHTOTSTARVETE KAUPA (vastavalt katastriüksuse liigile) | TULEPÜSIVUS | PIIRANGUD JA KITSENDUSED |
|---------|------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------|--|---|--|---|-------------|---|
| I | TALLINN, KRISTINE LO NÕMME TEE 32A | 1392 | 615 | 44 | 3 / 11,5m | 1 | Äp 95% EE 5% | Ä 95% E 5% | 1350 100 | 1350 100 | TP1 | TULEPÜSIVUSKLASS: TP1 HOONESTUSVIIS: LAHTINE KATUSE KALLE: 0 - 21 HOONE MAX KÕRGUS: 11,5 M KATUSEHARJA SUUND: VABA - 19M ² - ELEKTRI KAABELIINI SERVITUUTALA AS EESTI ENERGIA KASUKS - SERVITUUTALA MUNITSIPAALMAAL KINNISTU NÕMME TEE 32A KASUKS 75M ² GAASITRASSILE - KOOLIHOOONE POOLSELE KINNISTU PIIRILE PIIRET MITTE RAJADA |



TINGTÄHISED

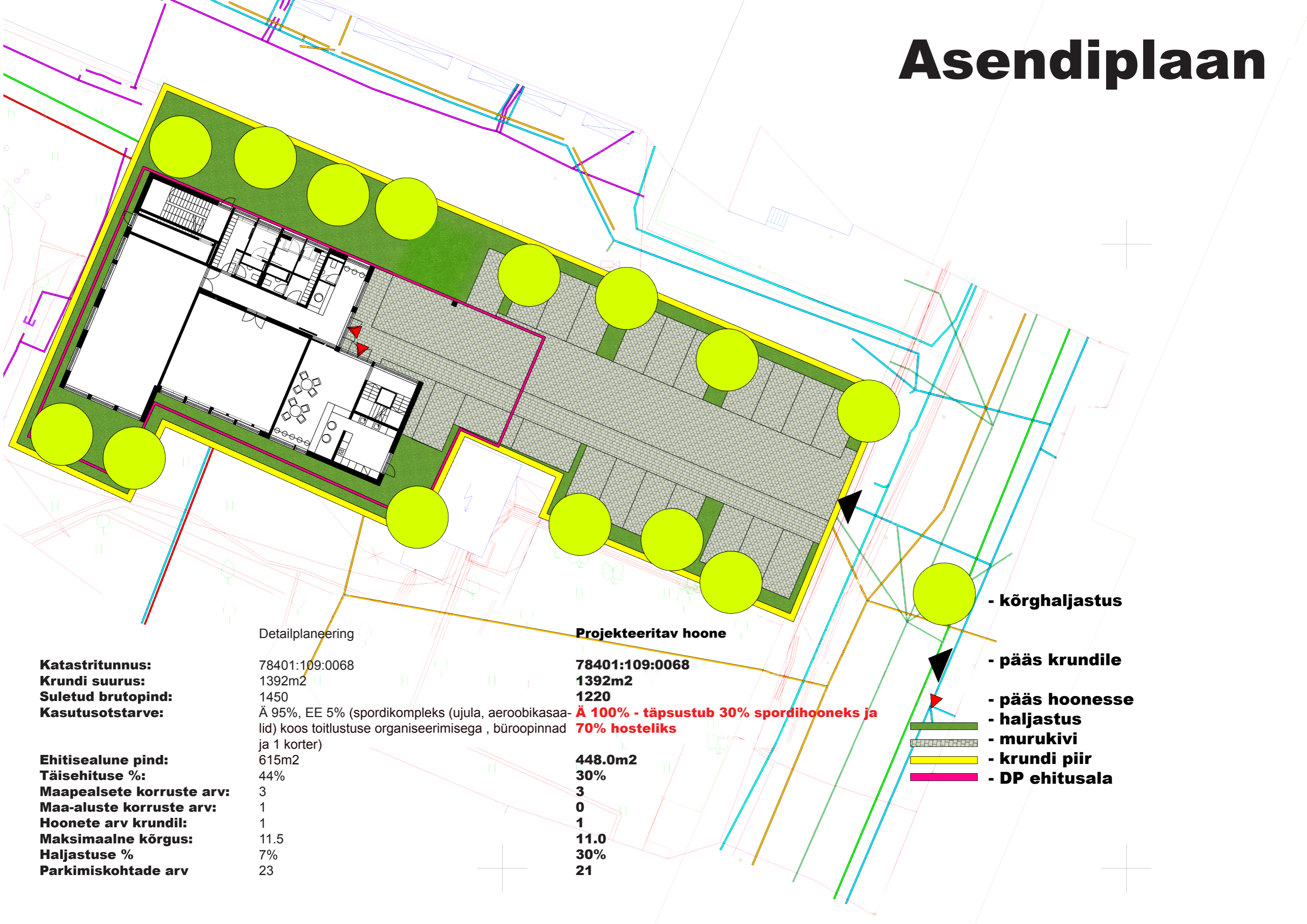
- PLANEERITAVA ALA PIIR
- KINNISTU PIIRID
- BETON AÄREKIVI
- SAMA, ALLALASTUD
- MAHAVÕETAV PUU
- ASENDUSISTUTUS
- OLEMASOLEV SÄILIV PUU
- OLEMASOLEV MADALHALJASTUS
- KRUNDI PIIRIPUNKTID
- PRÜGI SORTTEERITULT KOGUMISE PUNKT
- LAMMUTATAV EHITIS
- OLEMASOLEV PROJEKTIGA EHITIS
- EHITUSKEELUALA
- TULEMÜÜR
- TRANSPORDIMAA
- TÄNAVA KÕNNITEEMAA
- HALJASALADE MAA
- HOONESTUSALA
- SERVITUUTALA
- P1 PARKIMISKOHTADE ARV
- TP1 TULEPÜSIVUSKLASS

DETAILPLANEERINGUGA NÕUS:
DETAILPLANEERINGU KORRALDAJA: UP-MOVE AS

| | | | | |
|--|---|---------------|------------------------|----------------|
| TELLIJA | UP-MOVE AS | ALLKIRI | TÖÖ NR | 014/02 |
| TÖÖ | NÕMME TEE 32 A KINNISTU DETAILPLANEERING NÕMME TEE 32A, KRISTINE LO, TALLINN | | KINNISTU TUNNUS | 78407 701 9321 |
| JOONIS | EHITUSÕIGUSE PLAAN, LIIKLUSKORRALDUS JA HEAKORRA LAHENDUS | | | DP-3 |
| TTV PROJEKT & EHITUS OÜ ARHITEKTIBÜROO | | STAADIUM | DETAILPLANEERING | |
| 10116 TALLINN, SÜDA TN.1 +372 64 63 594; 052 28 229 | | PROJEKTEERIS | ARHITEKT HELI ERNESAKS | |
| LITSENTS EE-8572 REG.KOOD10078581 | | MÕÕT | 1:500 | |
| | | ALLKIRI/KUUP. | 25.05.03 | |



Asendiplaan



Katastritunnus:
Krundi suurus:
Suletud brutopind:
Kasutusotstarve:

78401:109:0068
1392m²
1450
Ä 95%, EE 5% (spordikompleks (ujula, aeroobikasaa-
lid) koos toitlustuse organiseerimisega , büroopinnad
ja 1 korter)

Ehitisealune pind:
Täisehituse %:
Maapealsete korruste arv:
Maa-aluste korruste arv:
Hoonete arv krundil:
Maksimaalne kõrgus:
Haljastuse %
Parkimiskohtade arv

615m²
44%
3
1
1
11.5
7%
23

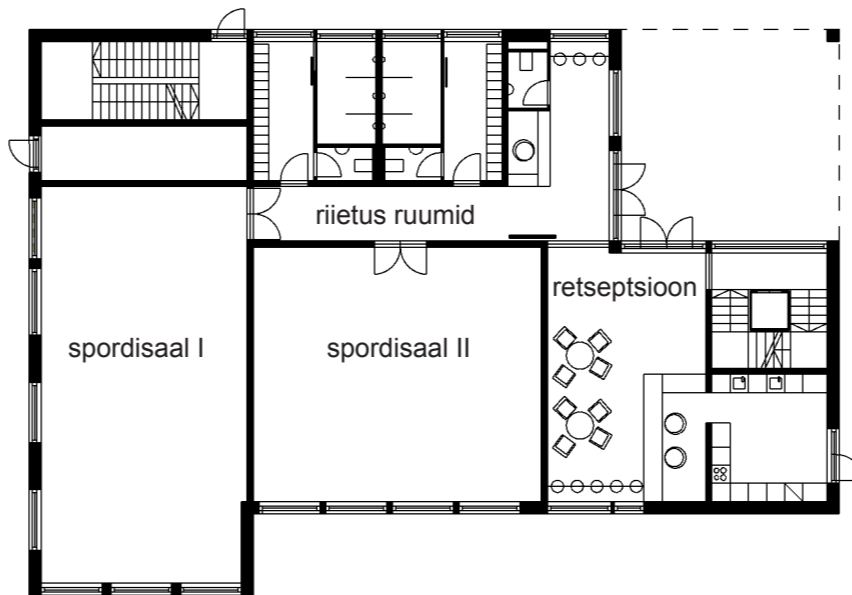
Projekteeritav hoone

78401:109:0068
1392m²
1220
**Ä 100% - täpsustub 30% spordihooneks ja
70% hosteliks**

448.0m²
30%
3
0
1
11.0
30%
21

Võrdlus detailplaneeringuga

| | Detailplaneering | Projekteeritav hoone |
|----------------------------------|---|--|
| Katastritunnus: | 78401:109:0068 | 78401:109:0068 |
| Krundi suurus: | 1392m ² | 1392m² |
| Suletud brutopind: | 1450 | 1220 |
| Kasutusotstarve: | Ä 95%, EE 5% (spordikompleks (ujula, aeroobikasaa- lid) koos toitlustuse organiseerimisega , büroopinnad ja 1 korter) | Ä 100% - täpsustub 30% spordihooneks ja 70% hosteliks |
| Ehitisealune pind: | 615m ² | 448.0m² |
| Täisehituse %: | 44% | 30% |
| Maapealsete korruste arv: | 3 | 3 |
| Maa-aluste korruste arv: | 1 | 0 |
| Hoonete arv krundil: | 1 | 1 |
| Maksimaalne kõrgus: | 11.5 | 11.0 |
| Haljastuse % | 7% | 30% |
| Parkimiskohtade arv | 23 | 21 |



I korrus
retseptsioon-lobby
spordisaalid ja
rietusruumid



II korrus
hosteli toad



III korrus
hosteli toad

