

Tondi 47 büroohoone

PT taotluse joonised

Version 05

03.05.2023

Tellija:

Optimist Group OÜ

Rait Minumets

Projekteerija:

OÜ Ars Projekt

Põhja pst 27a, 10415, Tallinn

Arhitektid: Rasmus Tamme, Emily Zavatski

tel: 5026224, email: rasmus@ars.ee

ARSPROJEKT

Töö eesmärk

Töö eesmärgiks on analüüsida Tondi 47 linnaehituslikku olukorda ning anda ettepanek büroohoone paigutusele, kõrgusele, pinnanäitajatele ning sihtotstarbele.

Võrdlus üldplaneeringuga

Projekteeritav kontorihoone asub Tondi tänava äärsel üldplaneeringuga kehtestatud segahoonestusalal, mida läbib magistraaltänava äärne äriöönd. Tondi 47 planeeritav hoone piirneb Oksa- ja Tondi tänava äärsete elu- ja ärihoonetega, andes kontorihoonena omapoolse panuse multifunktsionaalsema linnakeskkonna loomisel. Kinnistule loodav ehitus moodustab terviku Tondi 49a projekteeritava ärihoonega, mis jälgib tänapäevases võtmes Tondi kasarmute fassaadimaterjalide tüpoloogiat.

Segahoonestusalal on lubatud hoone maksimaalseks kõrguseks üldjuhul kuni 18 meetrit. Projekteeritava 3-korruselise hoone kõrgus 12 meetrit (abs. 34 meetrit) arvestab ümbritsevate hoonete kõrgustega, mistõttu ei jää ehitis visuaalselt domineerima, sulandudes ümbritsevasse keskkonda.

Hoone paiknemine tänavaruumis

Tondi tänavast kasarmute poole jääv tänavafont kasvab kõrguslikult eemaldudes magistraalist. Tondi 47 kinnistu jääb kõrgusjoonte 21- ja 22 meetrit vahemikku, mistõttu krundi piires suuri maastiku kõrguserinevusi ei esine. Oksa 6a rajatav korterelamu absoluutkõrgusega 34.10 meetrit jääb kõrguslikult samale tasemele käesoleva projekteeritava hoonega. Samuti jäävad nii Tondi 45, -49 kui ka -49a absoluutkõrgused 33-34 meetri vahele. Seetõttu moodustavad Tondi 47 ümbritsevad ehitised samakõrgusliku hoonete grupi, kus need eristuvad oma mahu ja funktsiooni poolest. Nii mõjub piirkond siiski mitmekülgsena, ilma et esineks suuri kõrguste erinevusi.

Krundi hoonestusala

Projekteeritav hoone arvestab 4- meetrilist kaugust külgnevatest krundipiiridest. Tondi 49 suhtes on arvestatud 8 meetrist raadiust krundipiiri ja projekteeritava hoone vahel olemasoleva ärihoone krundi servas paiknemise tõttu. Ligipäas krundile on tagatud Oksa tänava poolset frondist, mistõttu astub kavandatav hoone 5 meetrit krundipiirist eemale.

Haljastus

Krundile kavandatakse kõrghaljastus, mis moodustab terviku ümbritsevate kruntide lahendustega. Haljastuse osakaal krundi pinna suhtes on 26,6 % ehk 274 m².

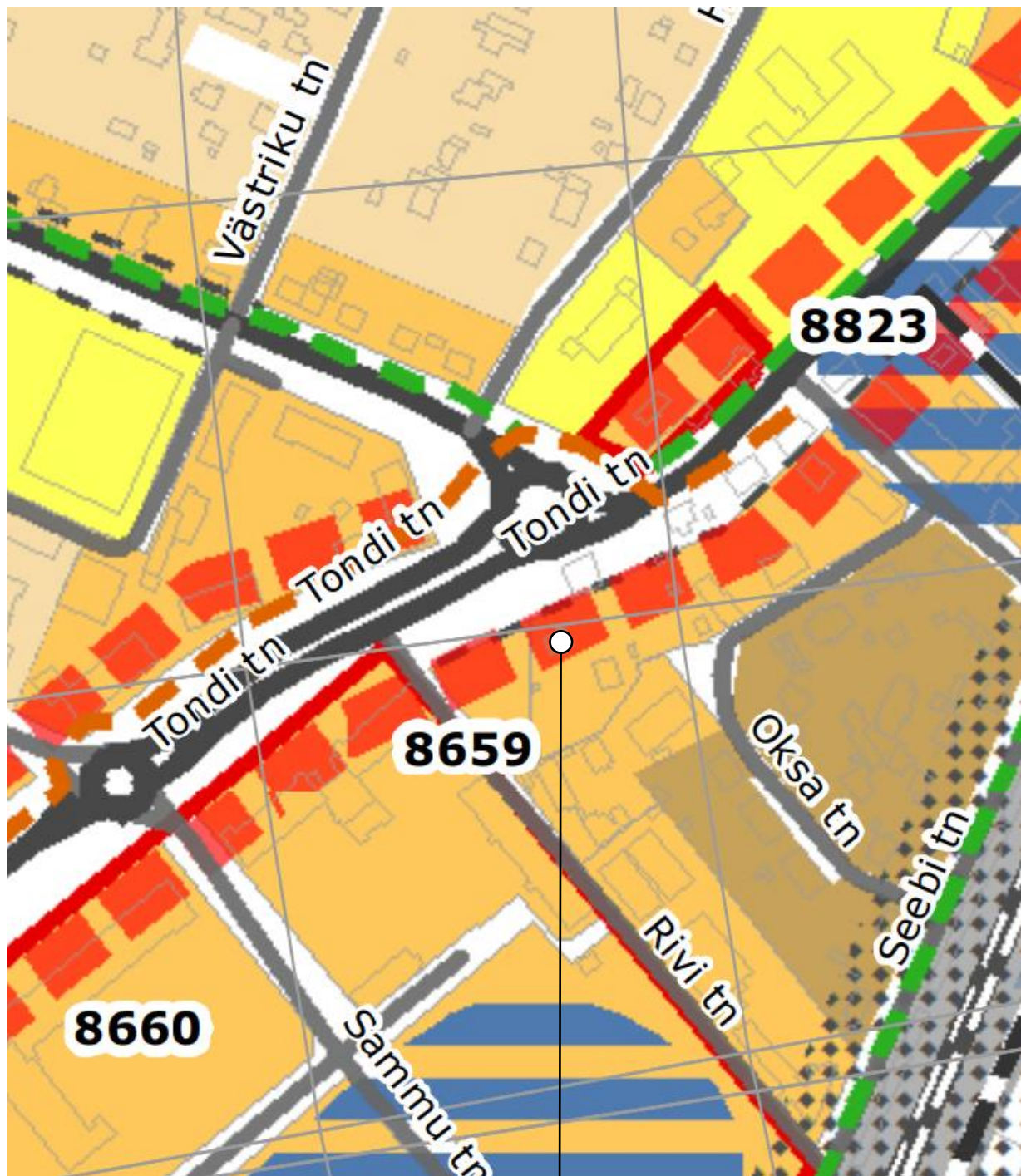
Parkimine

Parkimine on lahendatud hoone aluse maa-aluse parkimiskorrusena (19 kohta) kui ka hooneesise parkimisega (6 kohta). Kokku on projekteeritaval krundil 25 kohta.

Normatiivne parkimiskohtade arv on arvestatud: suletud brutopind/60m². Normatiivne vajadus 22 kohta.

Tehnilised näitajad	Üldplaneering	Projekteeritud
Krundi pind	-	1029 m ²
Ehitisealune pind	-	623 m ²
Maapealse osa alune pind	-	463 m ²
Maa-aluse osa alune pind	-	623 m ²
Suletud brutopind maapealne	-	1321 m ²
Suletud brutopind maa-alune	-	623 m ²
Korruelisus	-	-1 / 3
Kõrgus	18 m	12 m; abs +34.00
Sügavus	-	2,88 m; abs +19.12
Parkimiskohti	-	25 tk, sh 6 maa-pealset kohta (sb/60 = min 22)
Sihtotstarve	Segahoonestusala, magistraaltänava äärne äriöönd	Ärimaa 100%
±0.00	-	abs +22.00
Täisehitatavus	-	61 %
Haljastuse %	20% = 205,8 m ²	26,8% = 276 m ²





Tondi tn 47 projekteeritava hoone asukoht

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED

- Ev - väikeelamute alad**

Alale võib kavandada pereelamuid, kaksik- ja paariselamuid, ridaelamuid, väikesi (kuni 8 krt) korterelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, lastehoiu ja vaba aja harrastustega seonduvaid ettevõtteid ning asutusi, samuti mängu- ja spordiväljakuid jms.
- Ek - väikeste korterelamute alad**

Alale võib kavandada kuni 3-, sõltuvalt naabruses olevast hoonestuskõrgusest kohati ka 4-korruselisi korterelamuid, ümbruskonda teenindavaid väiksemaid äri- ja ühiskondlikke hooneid.
- S - segahoonestusalad**

Alal võib kavandada elamuid, nende naabruses sobivad äri- ja ühiskondlikke hooneid jm linnalikkude elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Alale ei tohi rajada tööstusettevõtteid. Olemasolevate korterelamute kvartalite üldkasutatavate hooviälased ei ole ette nähtud hoonestada.
- Ä - äriefunktsioonilised alad /**

magistraaltänavate äärne ärivöönd

Alale võib kavandada põhiliselt äriefunktsioonilisi hooneid nagu kaubandus-, teenindus-, toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid ehitisi. Põhjendatud juhtudel võib kavandada ka elamuid tingimusel, et nende alakorrustel paiknevad peatänavale avaneva sissepääsuga äriruumid ning rakendatakse ehituslikke meetmeid hoonetes magistraaltänavast tuleneva müra mõju leevendamiseks.
- B+T - ettevõtlus-tootmisalad**

Alale võib kavandada põhiliselt tootmis-, laodus-, veondus- ja äriefunktsioonilisi ehitisi, samuti ühiskondlikke hooneid (va lasteasutusi). Uusi elamuid alale kavandada ei tohi. Kadaka-Laki ettevõtlus-tootmisala lääneserval paikneval puhveralal peab uute ettevõtete rajamisel vältima naabruses paiknevate elamute häirimise.
- Ü - ühiskondlike hoonete alad**

Suurema territooriumiga ühiskondlike hoonete nagu lastehoiu, haridus-, teadus-, tervishoiu-, kultuuri-, spordi-, riigiasutuste ala.
- R - eriotstarbelised alad**

Põhiliselt Kaitse- ja Siseministeeriumi haldusalas olevate ehitiste territooriumid. Alale võib kavandada vastavate ametkondade tegevuseks vajalikke hooneid ja rajatise tingimusel, et nendega ei kaasne oht naabruses paiknevatele elukvartalitele. Kui eriotstarbeline kasutus tulevikus vajalikuks ei osutu, võib ala kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks.
- OT - suuremate tehno- ja kommunaalrajatiste alad**

Suuremate tehno- ja kommunaalehitiste alana on tähistatud valdavalt olemasolevate vastavate ettevõtete alad (nt alajaamad, katlamajad, jäätmajaamad jne). Kui ettevõtte tegevus tulevikus lakkab või tehnoloogilise vm muudatuse tõttu territooriumivajadus väheneb, võib ala või selle osa kasutada ümbritseva maakasutusega kooskõlas olevaks ja seda mittehäirivaks tegevuseks.
- Kõrghoonete teemaplaneeringuga hõlmatud alad**

Teemaplaneeringuga „Kõrghoonete paiknemine Tallinnas“ kõrghoonete rajamist võimaldavad alad, mille täpsemad maakasutus-ehitustingimused on sätestatud vastavas teemaplaneeringus.
- Arengualad**

Suuremad terviklikult planeeritavad ja tulevikus väljaehitatavad hoonestuspiirkonnad
- HP - parkide ja üldkasutatavate haljakute alad**

Avalikult kasutatavate parkide ja haljasalade territooriumid, kuhu võib kavandada haljasala teenindamise või puhkefunktsiooniga seonduvaid väiksemaid ehitisi.
- Tänavate maa-alad**

Liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid teenindava maaga. Üksikutele juhtudel on tänavate maa-alale lubatud väikeste teenindushoonete (kioskid, paviljonid vms)
- Raudtee maa-ala**

Raudtee ja seda teenindavate ehitiste maa-ala





Oksa 6a ehitatav kortermaja

Tondi tn 49a DP korruselisus 2; kõrgus vaba

Tondi 49 olemasolev büroohoone

Tondi tn 47 projekteeritav



Oksa 6a ehitatav kortermaja

Tondi 49 olemasolev büroohoone

Tondi tn 47 projekteeritav

Tondi tn 49a DP korruselisus 2; kõrgus vaba

Rivi tn 4 olemasolev kortermaja





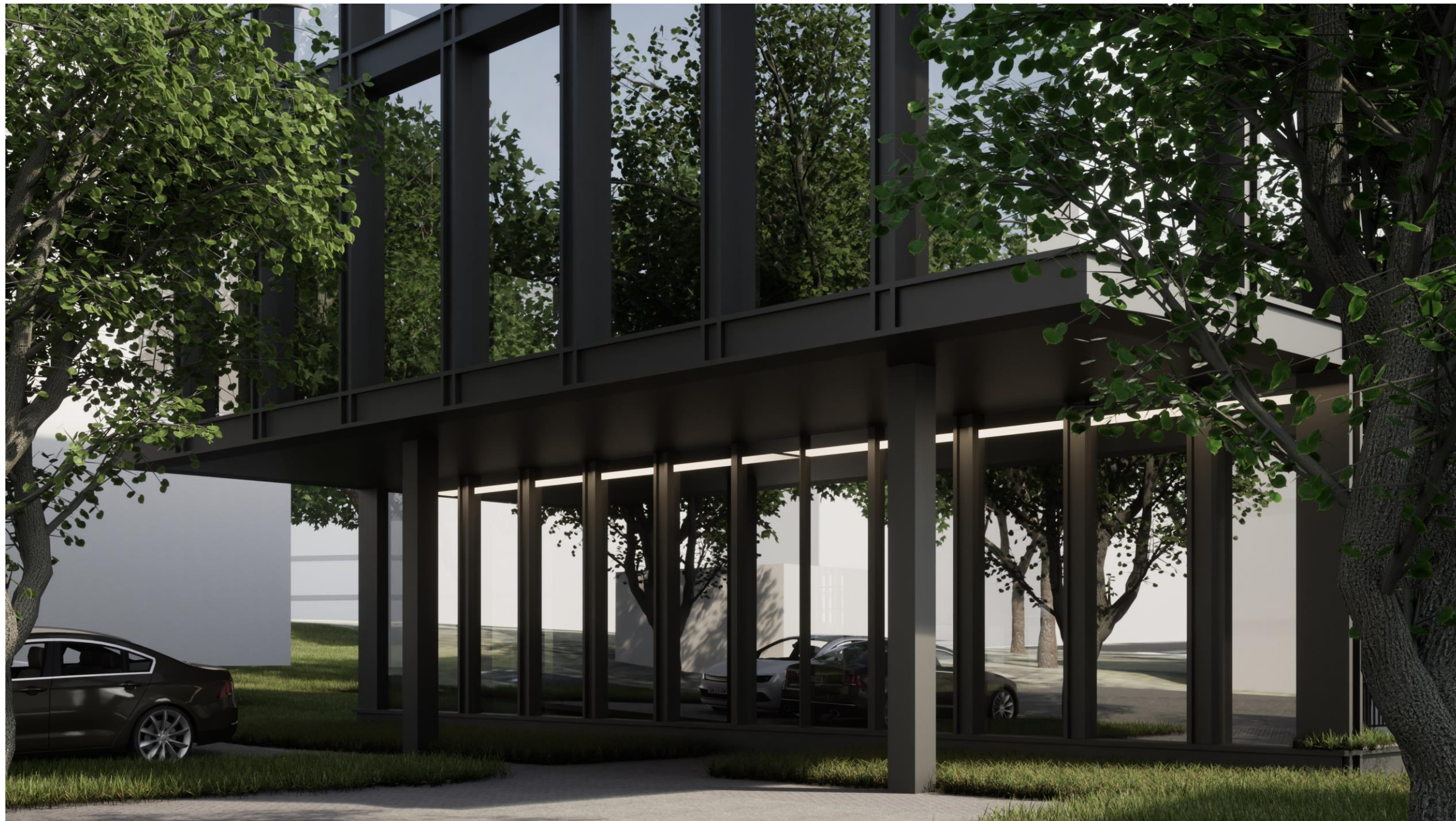
Oksa 6a ehitatav kortermaja

Tondi tn 49a DP korruselisus 2; kõrgus vaba

Tondi 49 olemasolev büroohoone

Tondi tn 47 projekteeritav

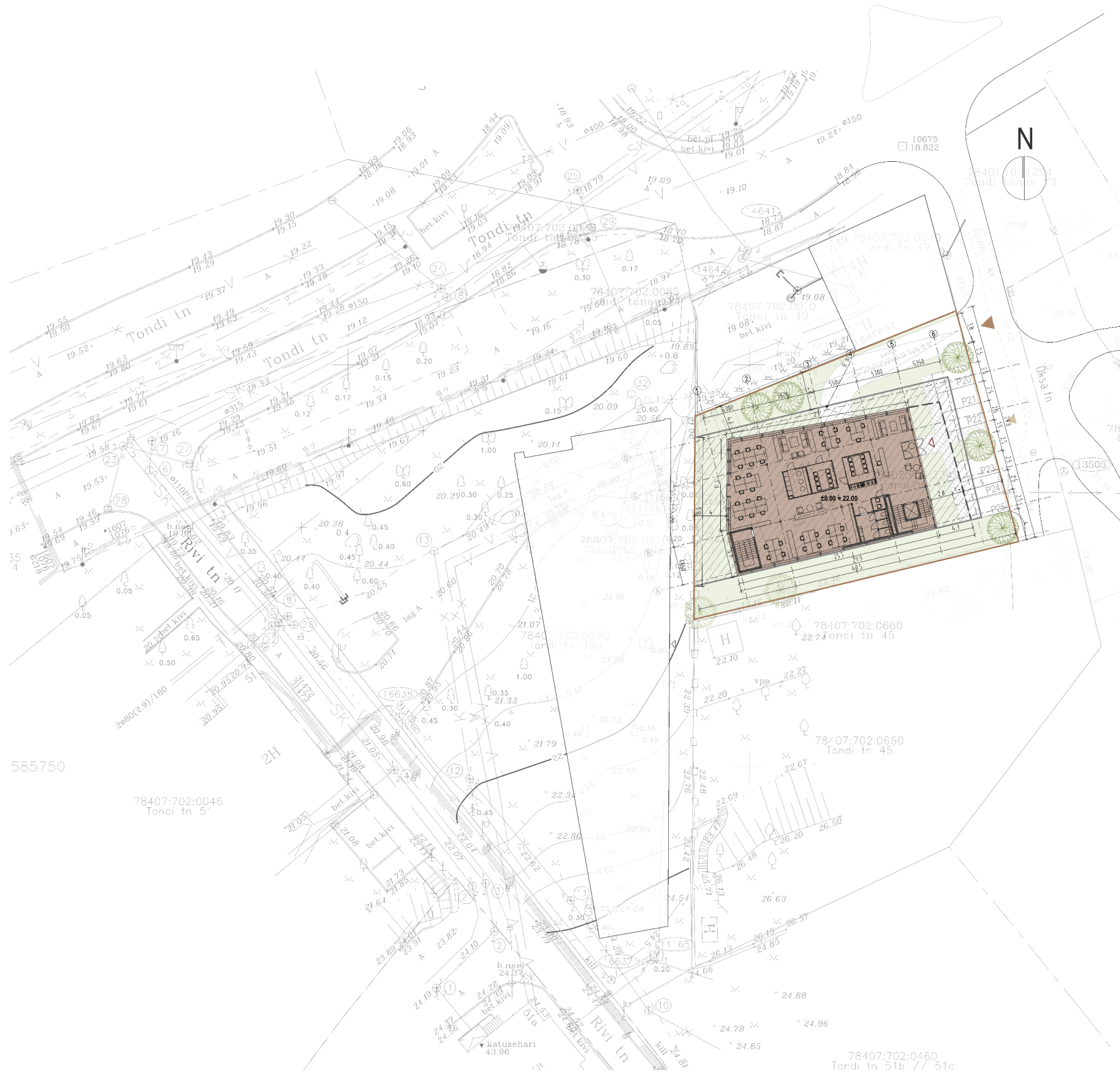










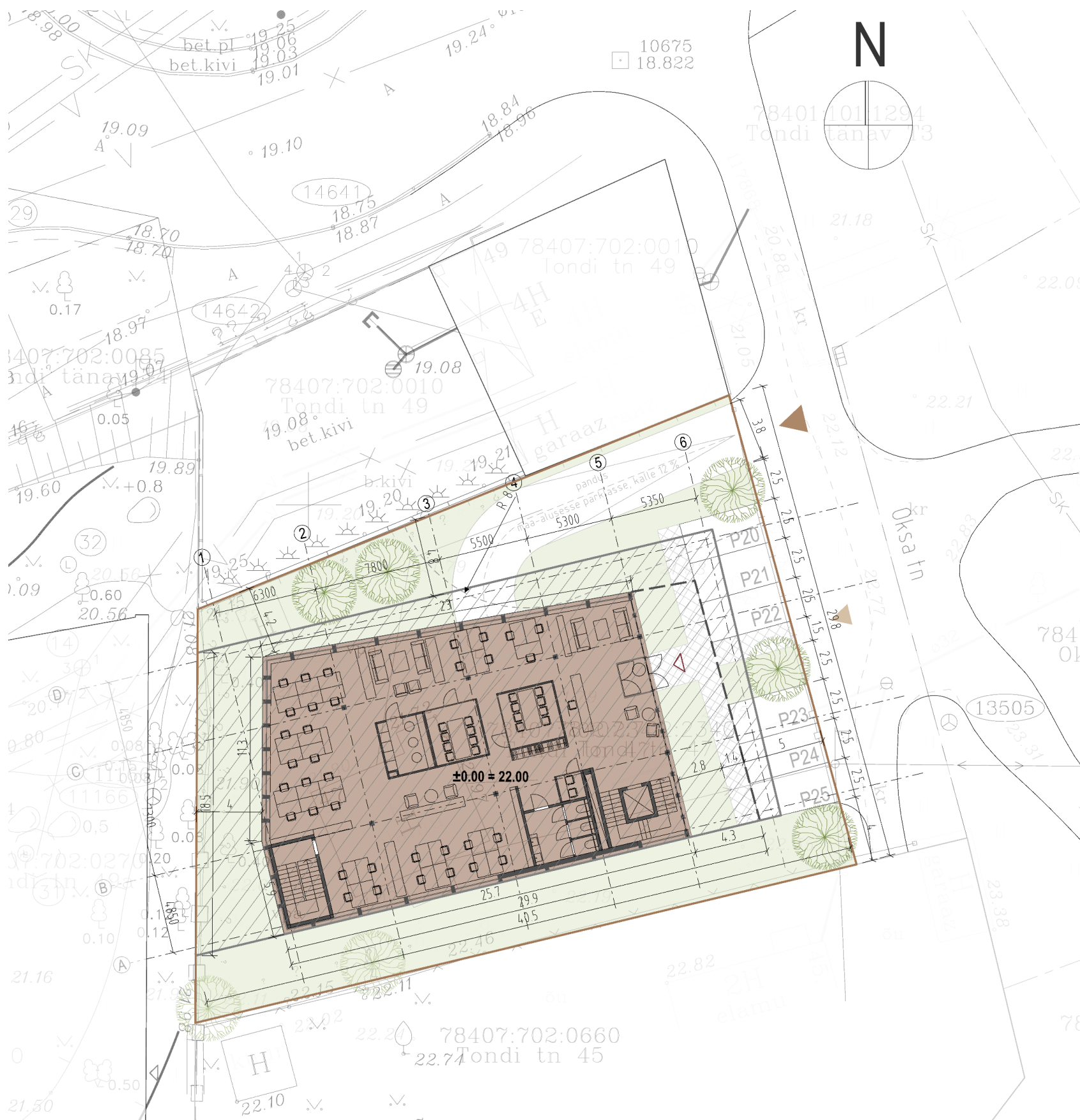


TINGMÄRGID

- Maa-alune hoonestusala
- Maapealne hoonestusala
- Olemasolev naaberhoonestus
- Kinnistu piir
- Hoone konsoolne osa
- Haljastatav ala
- Projekteeritav hoone peasissepääs
- Projekteeritav krundile pääs
- Projekteeritav krundile sissesõit
- Projekteeritav sillutuskivi
- Projekteeritav kõrghaljastus
- Olemasolev kõrghaljastus

TEHNILISED NÄITAJAD

Tehnilised näitajad	Üldplaneering	Projekteeritud
Krundi pind	-	1029 m ²
Ehitisealune pind	-	623 m ²
Maapealse osa alune pind	-	463 m ²
Maa-aluse osa alune pind	-	623 m ²
Suletud brutopind maapealne	-	1321 m ²
Suletud brutopind maa-alune	-	623 m ²
Korruselisus	-	-1 / 3
Kõrgus	18 m	12 m; abs +34.00
Sügavus	-	2,88 m; abs +19.12
Parkimiskohti	-	25 tk, sh 6 maa-pealset kohta (sb/60 = min 22)
Sihtotstarve	Segahoonestusala, magistraaltänavä äärne ärvöönd	Ärimaa 100%
±0.00	-	abs +22.00
Täisehitatavus	-	61 %
Haljastuse %	20% = 205,8 m ²	26,8% = 276 m ²



TINGMÄRGID

-  Maa-alune hoonestusala
-  Maapealne hoonestusala
-  Olemasolev naaberhoonestus
-  Kinnistu piir
-  Hoone konsoolne osa
-  Haljastatav ala
-  Projekteeritav hoone peasissepääs
-  Projekteeritav krundile pääs
-  Projekteeritav krundile sissesõit
-  Projekteeritav sillutiskivi
-  Projekteeritav kõrghaljastus
-  Olemasolev kõrghaljastus

