

Seewald

Planeeringu ettepanekud

Version 08-1

vebruar 2011

Tellija:

Põhja-Tallinna Regionaalhaigla

Projekteerija:

OÜ Ars Projekt

Narva mnt 7d 10117 Tallinn

t: 666 4646

www.ars.ee

Rasmus Tamme

Kaido Areda

Evelin Eelma

Liis Bormeister

OÜ Lokomotiiv

Rasmus Reinolt

Ivo-Martti Veelmaa

OÜ VRK Projekt

Ike Volkov

Projekti osalejad

Seewald veebruar 2011

Lähtematerjalid

- Üldplaneeringu maakasutusplaan
- Merimets Rohealade teemaplaneeringus
- Arhitektuurivõistluse võidutöö
- Seewaldi ala detailplaneering

Arenguvisioonid

- Elanike sõelumine
- Avalik ruum
- Erinevad arenguvõimalused
- Märksõnad
- Linnaruumi analüüs
- Tegevuste paiknemine

Planeering

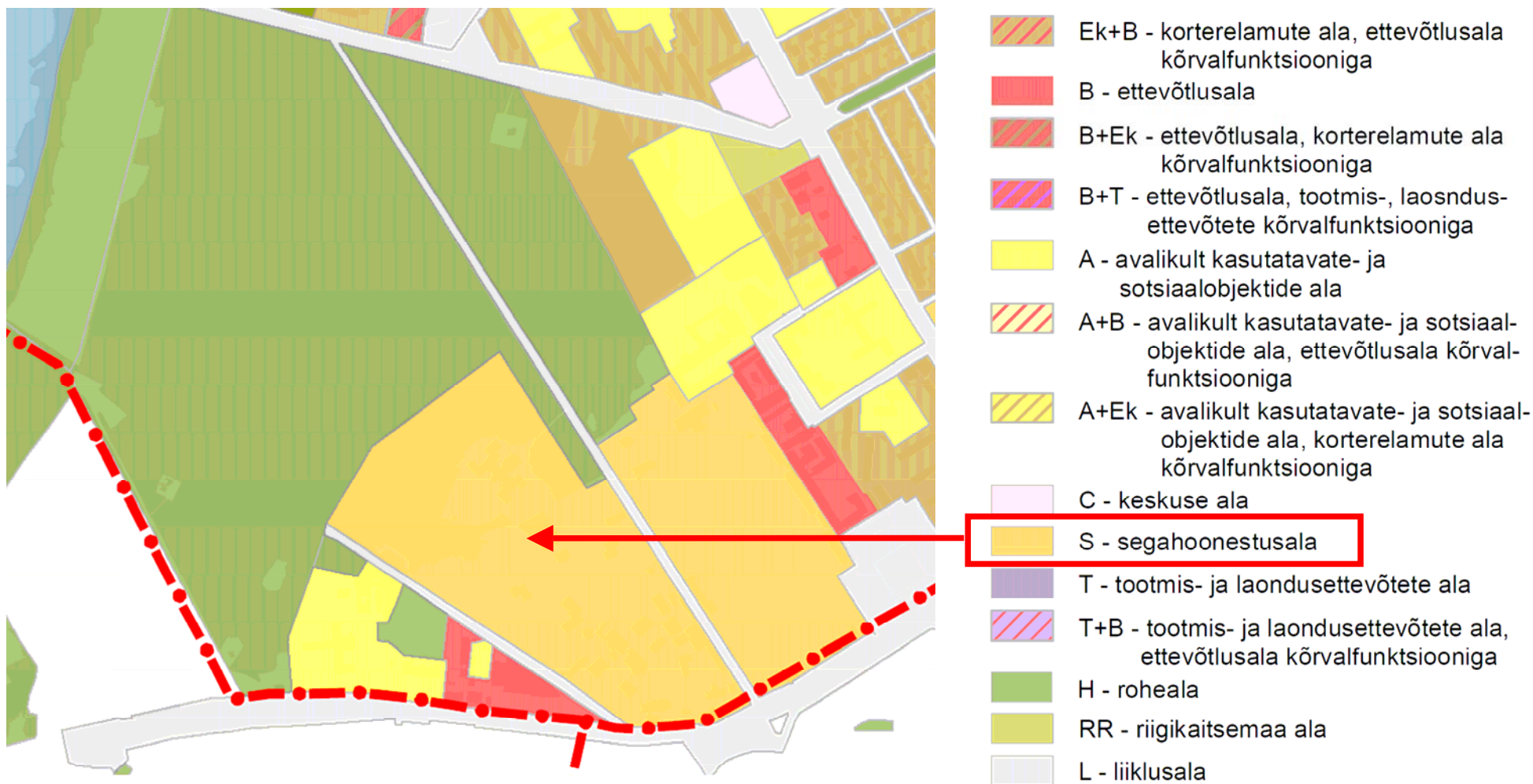
- Ala kontaktvöönd
- Hoonestuskava
- Maastikukujundus
- Tänavate ristlõiked
- Vaated planeeritavale hoonestusele

Lisamaterjalid

- Mahtude kujundamise variandid
- Tüpoloogia
- Arhitektuursed piirangud
- Referentspildid
- Brutopindade võrdlus

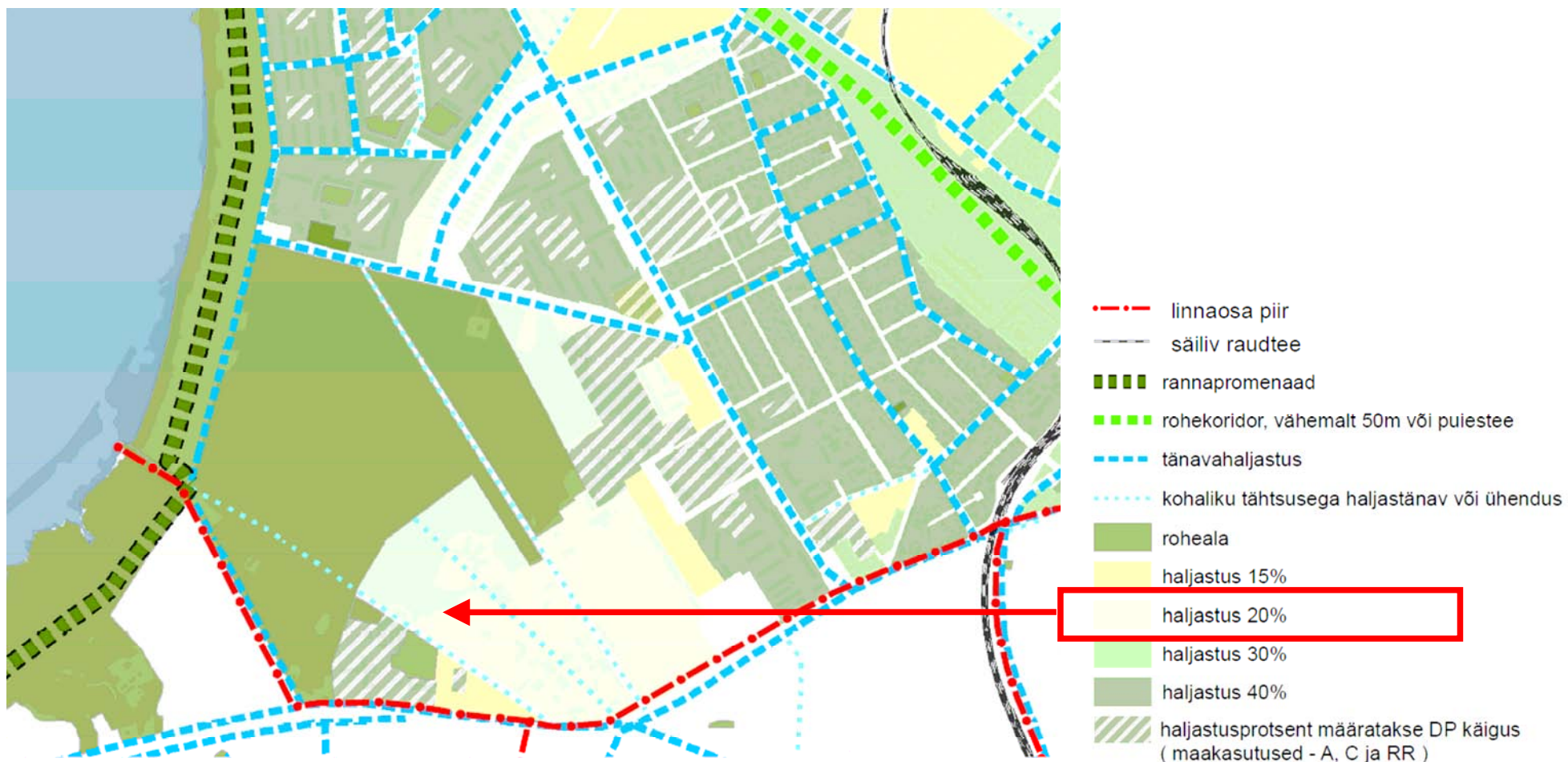
Sisukord

LÄHTEMATERJALID



Üldplaneeringu maakasutusplaani ettepaneku (10.06.10) järgi on kinnistu maakasutus segahoonestusala

Üldplaneeringu maakasutusplaani



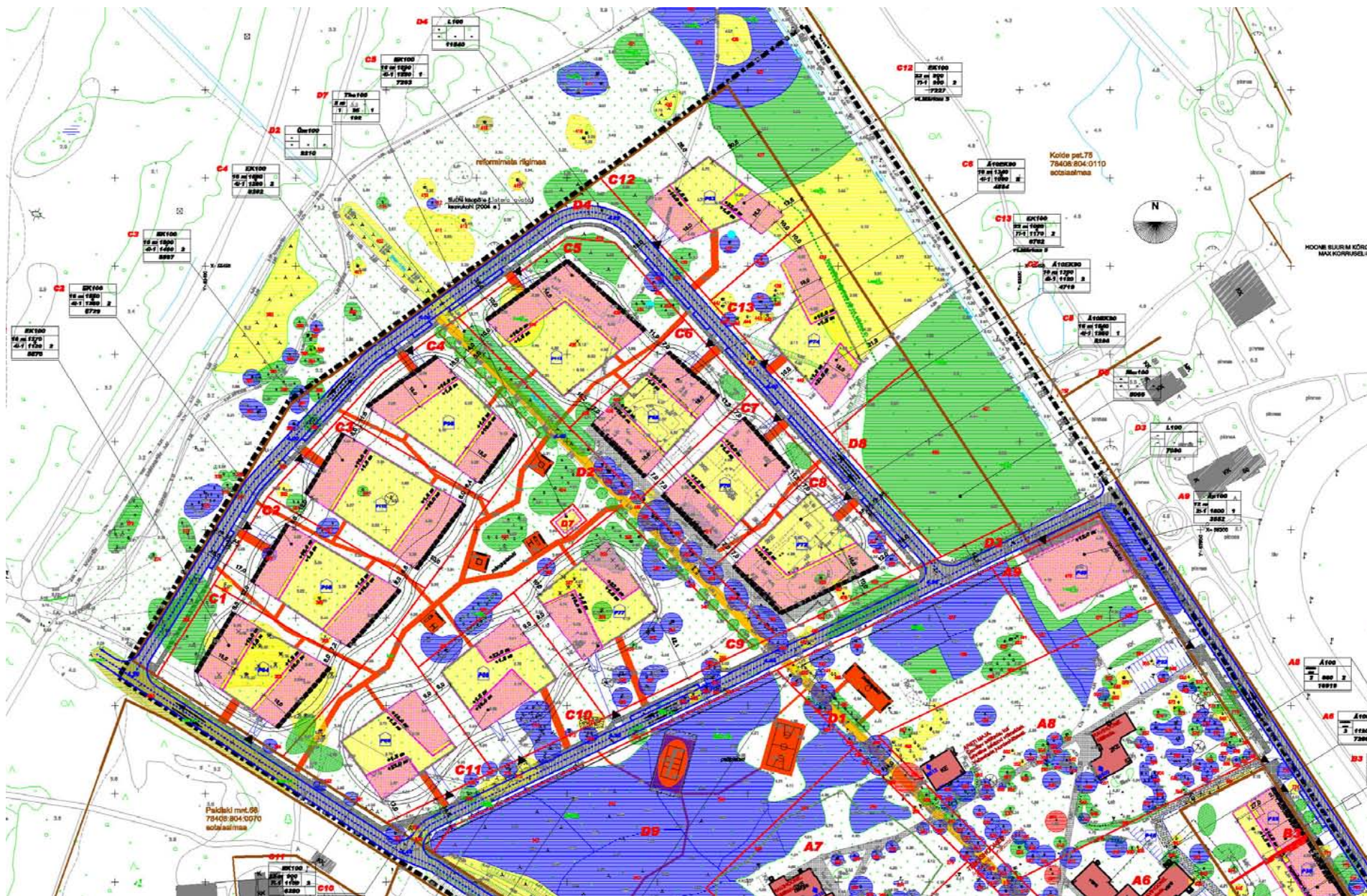
Roheline võrgustik

Seewald veebruar 2011



Seewaldi arhitektuurivõistluse võidutöö
Lokomotiiv OÜ

Seewald veebruar 2011

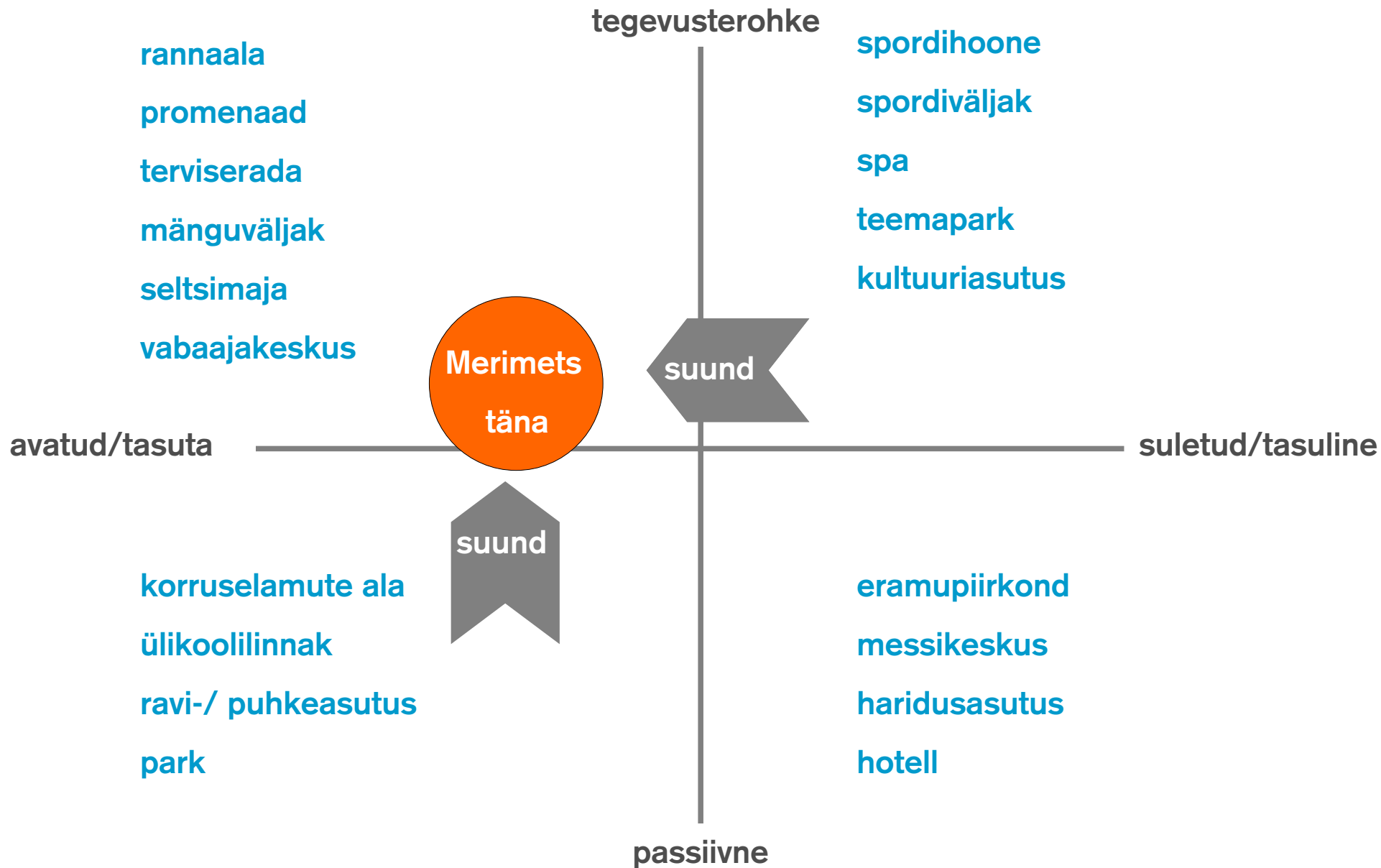


Seewaldi ala detailplaneering Lokomotiiv OÜ

Seewald veebruar 2011

ARENGUVISIOONID
Seewaldi territooriumil

Analüüs, Sihtgrupp
Planeering
Haljastuse ja maastik
Hoonete tüpoloogia



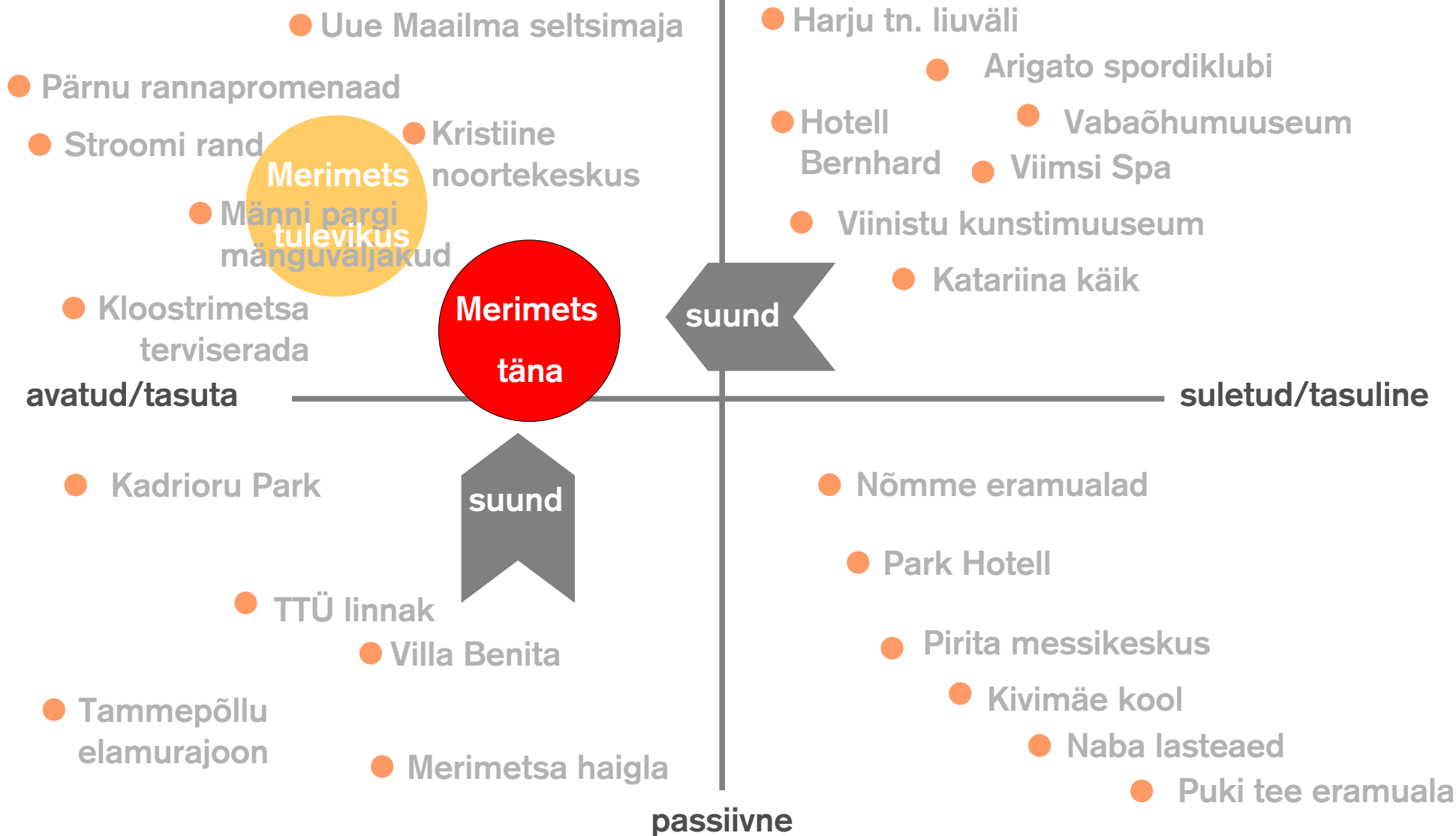
 Seewaldi ala positsioneerimine täna

 Mõjude liikumise suund

Avaliku ruumi mõjutajad

Seewald veebruar 2011

tegevusterohke



● Seewaldi ala positsioneerimine täna

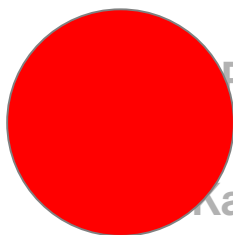
➤ Mõjude liikumise suund

Avaliku ruumi näited

TEADVUSTAJAD 5%

- tasakaal
- põhimõtted
- väärtustundlikkus
- aktiivsus ja osalemine
- reeglite austamine

ökoelamu



Pelgulinn

Kalamaja

Trummi

aktiivsed

RISKIVÕTJAD 5%

- carpe diem
- aktiivsed, sotsiaalsed
- riski ja ebakindluse kõrge taluvus
- sotsiaalne tunnustus
- vähene lojaalsus

loft

Pirita "telekas"

Fahle

Luther

vastutavad

isekad

Liivaoja

Nõmme

ALALHOIDLIKUD 70%

- tervis, perekond, sõbrad
- harjumused
- kord tekitab turvatunde
- ettevaatlikkus

korterelamu

Mustamäe

Viimsi

Tiskre

stabiilsed

Puki tee

MATERIALISTID 20%

- rahulolu taotlus
- elu siin ja praegu
- lühikesed eesmärgid
- vähene ühiskondlik vastutus

eramu



Seewaldi ala positsioneer

Elanike sõelumine / Hoonetüübid

TERVISHOID

- spa-hotell
- alternatiivsed ravimetodid
- terviseloengud, tugiseltsid
- eakatekodu ja päevakeskus
- lasteaed, puuetega laste keskus

linn

SPORT

- ujula, veekeskus
- spordikeskus
- terviserajad ja spordiväljakud
- sporditarvete müük ja laenutus
- spordisetsid

ajalooline

uus

LOOMAD

- loomasõbralik ala (pet friendly)
- lemmikloomateenused
- miniloomaaed, okeanaarium
- ratsakeskus, hipoteraapia
- lemmikloomakalmistu

loodus

KULTUUR

- loomeinimeste ateljeed
- näitused, kontserdid, teater, kino
- huvialaringid ja kursused
- laadad, loengud, festivalid
- vanavara- ja taaskasutuspoed

Tegevused seewaldi alal - alternatiivid

VÕIMALUSED

palju kõrghaljastust
Stroomi rekreatsiooniala
Seewaldi hoonestus
kodanikeühendused
uusarendused



VÄÄRTUSED

rohelus

avatus

sõredus

ajalugu

osalemine

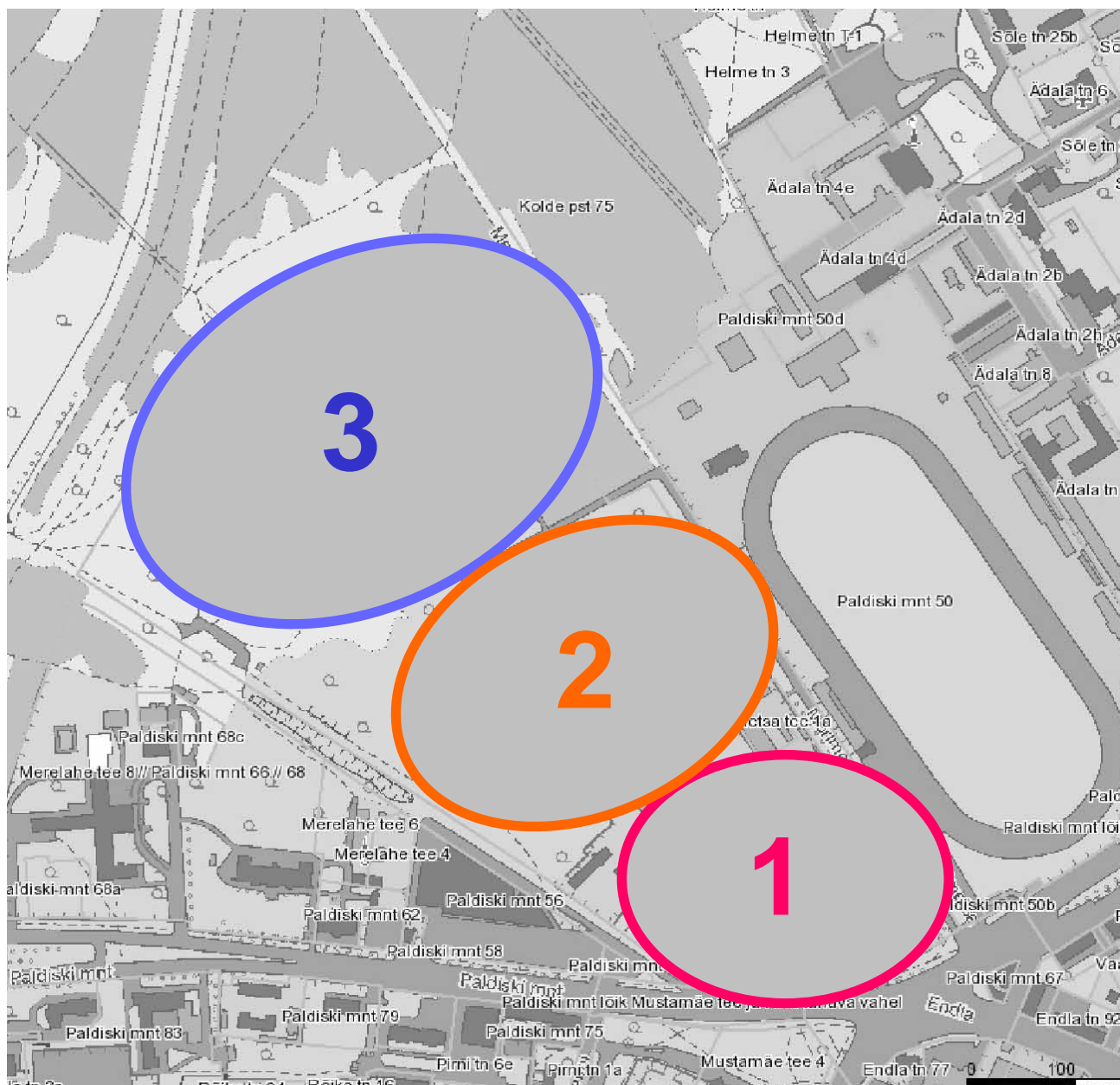
väärtustundlikkus



EESMÄRK

loodussõbralikkus
eri vanuses kasutajad
väärtuslik elukeskkond
traditsioonide säilitamine
majanduslik tasuvus

Võimalused / Väärtused / Eesmärk



1 Aktiivne ja kõigile avatud

Ärid, hotellid jne.

2 Keskmise aktiivsusega ja poolavalik

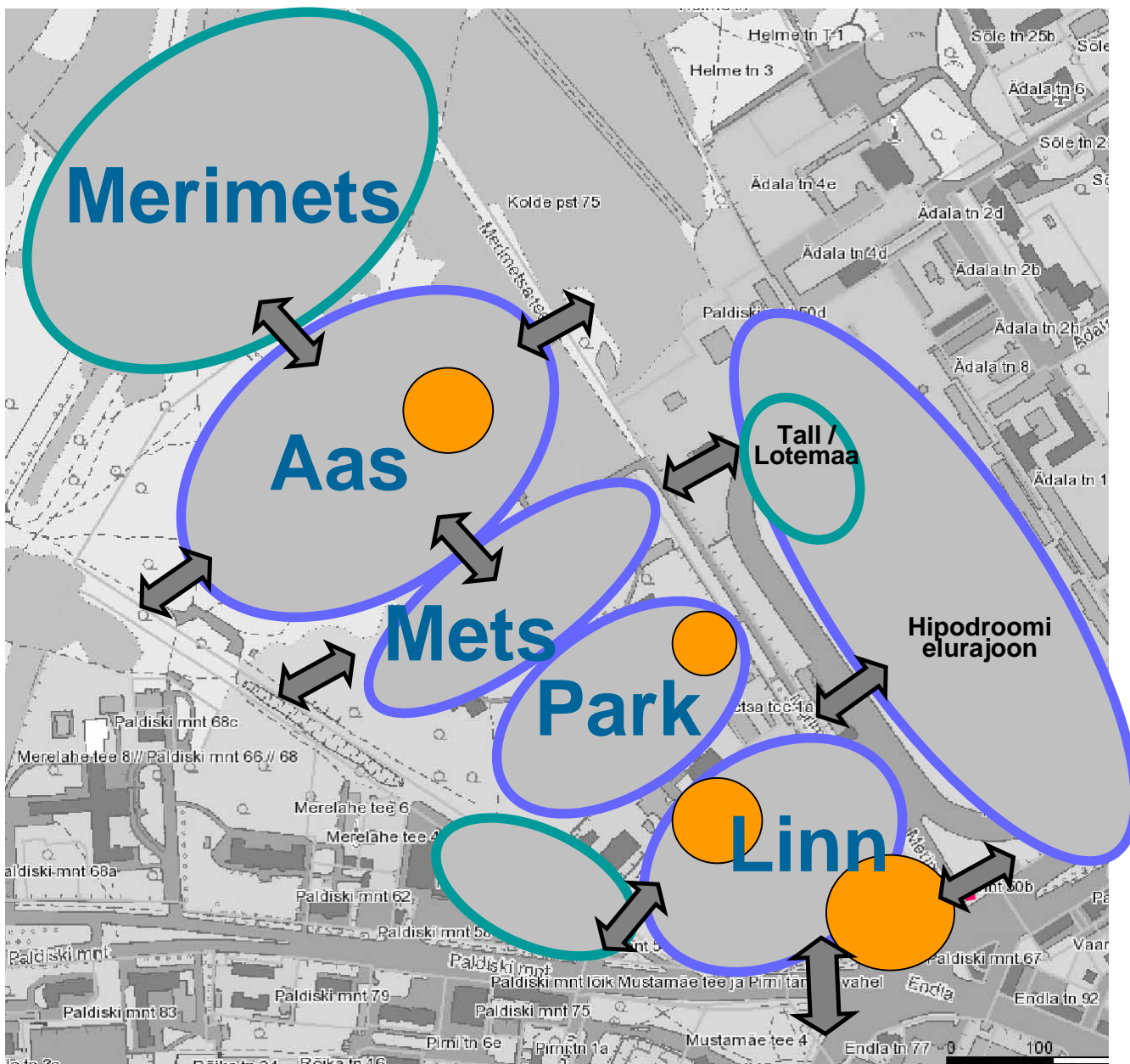
Lasteasutused, eakatekodud, mänguväljakud

3 Passiivsem ja osaliselt suletud

Kortermajad, spordiklubid

Avatuse tase

Seewald veebruar 2011



1 Tee

Jalakäijate ja kergliiklejate liikumistrajektor sõlmpunktide vahel

2 Piir

Koht mis eraldab ühe ala teisest või takistab liikumist

3 Ala

Ühtse ja teistest selgelt eristatava identiteediga piirkond

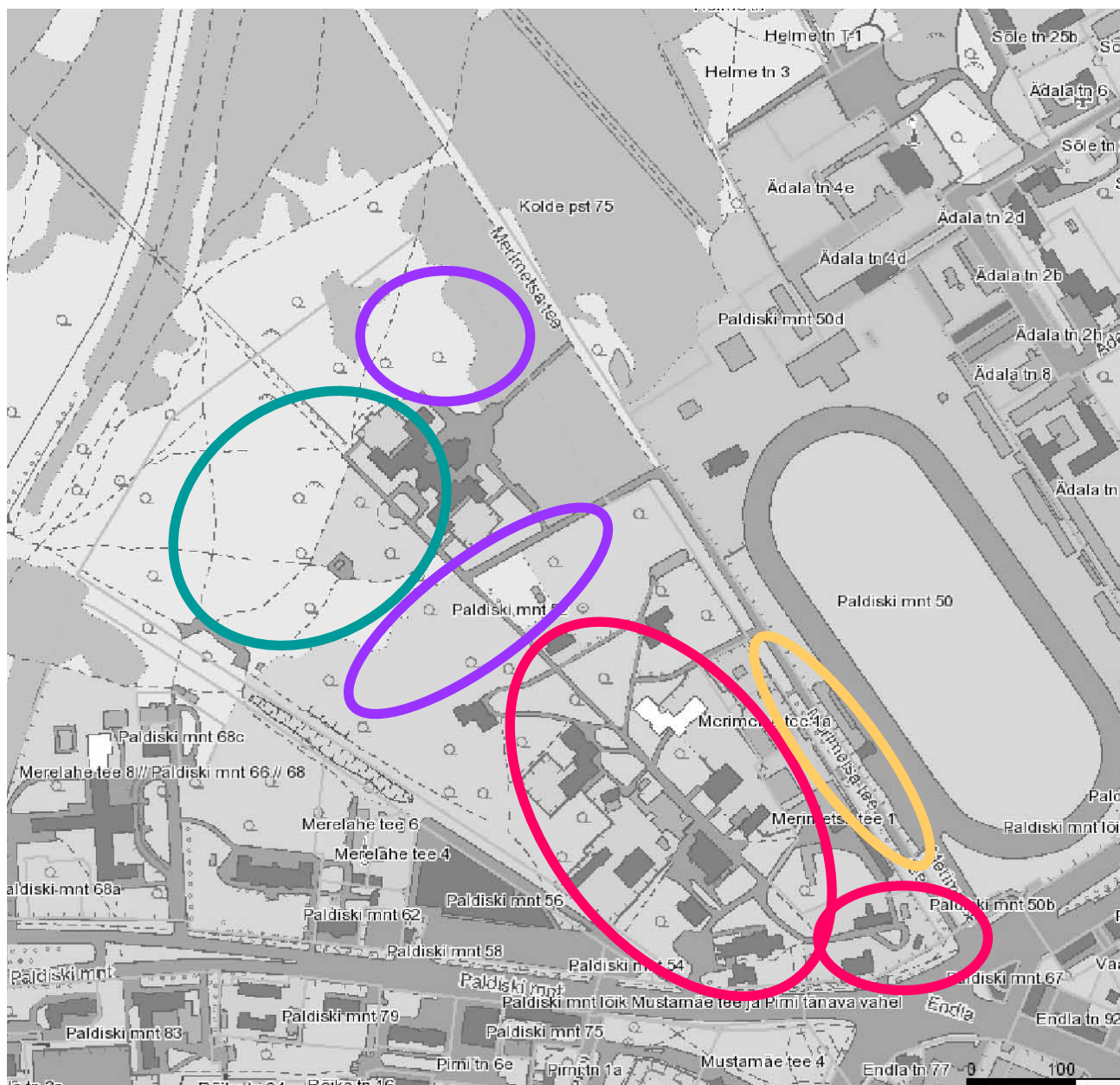
4 Sõlmpunkt

Oluline sihtkoht või peamiste teede ristumiskoht

5 Maamärk

Objekt mille järgi saab määratleda oma asukohta alal

Linnaruumi analüüs – tulevikuvision



Ajaloolised hooned

- Põhja-Eesti Regionaalhaigla Psühhiaatrikliinik
- Miniloomaaed, ürdiaed ja koguperemänguväljakud

Merimetsa tee

- Kontoripinnad
- Kauplused
- Toitlustus

Metsaga külgnevad alad

- Ujula
- Ratsutamisrajad
- Spordikeskus ja spordiväljakud
- Sporditarvete laenutus

Lagendik

- Elamispiinad
- Mänguväljakud ja puhkekohad
- Teenused (keemiline puhastus, apteek, kiosk jne.)

Tegevuste paiknemine – haigla säilib

PLANEERING

Seewaldi uusehitised ja avalik ruum

Tugevused, analüüs, valikud, soovid



Ala kontaktvöönd

Seewald veebruar 2011



Hoonestuskava põhijoonis



Hoonestuskava põhijoonis

ÖHTUPÄIKE



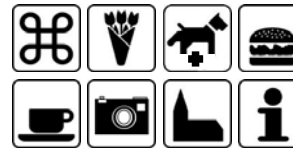
50m

50m

LÕUNAPÄIKE

Tegevused

Seewald veebruar 2011



HOMMIKUPÄIKE



Sõiduteed



Kergliiklusteed



Funktsioonid



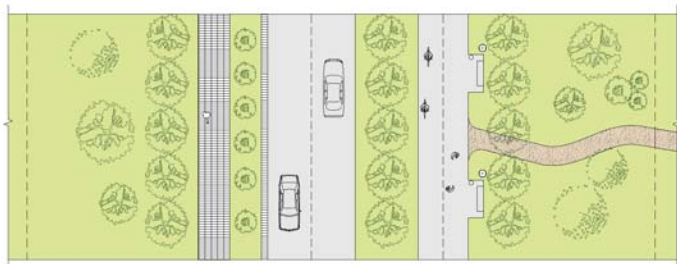
- Äri, büroo
- Äri, kultuur
- Büroo
- Ühiskondlik
- Korterid

Haljastus



Teedevõrk, funktsioonid, haljastus

Merelahe tee



Tänavaruumi laius vähemalt 50m

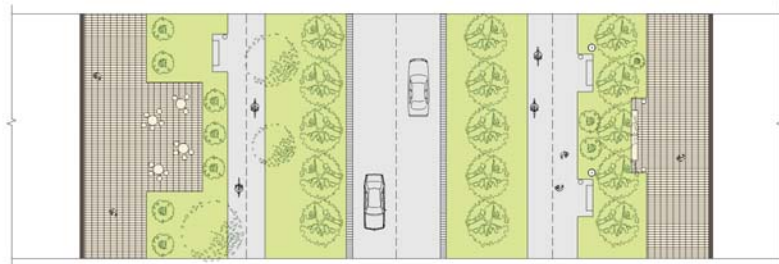
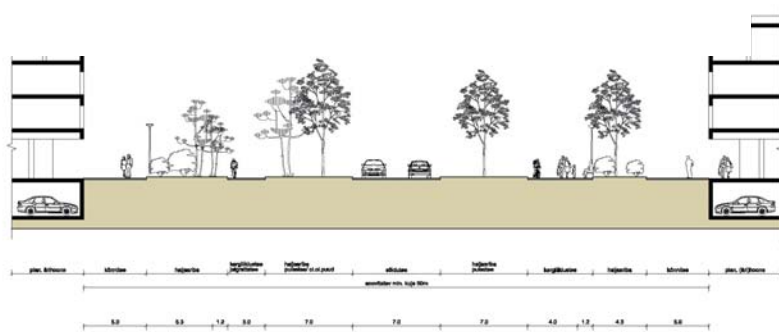
Kvartali sisetänav



Tänavaruumi laius vähemalt 50m

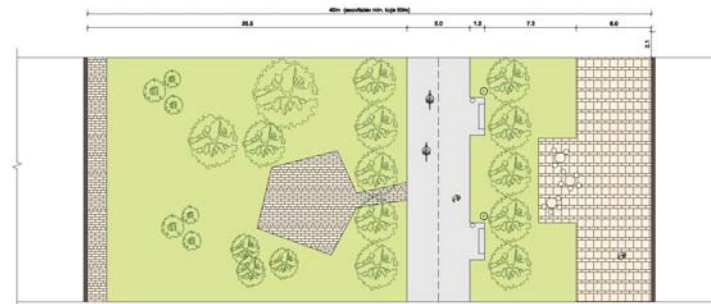
Tänav ristlõiked / Merelahe tee / sisetänav

Merimetsa tee



Tänavaruumi laius vähemalt 50m

Pargi telg



Tänavaruumi laius vähemalt 50m

Tänavaristlõige / Merimetsa tee / lineaarpark



Lilleniit



Katusehaljastus



Linnaväljak



Puiestee

Maastikukujundus

Seewald veebruar 2011



Vaated planeeritavale hoonestusele

Seewald veebruar 2011



Vaated planeeritavale hoonestusele

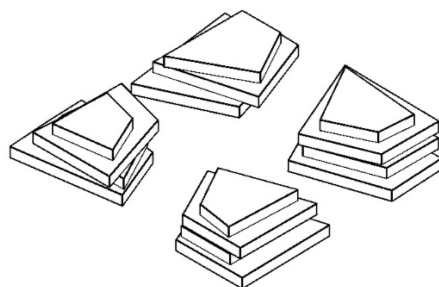
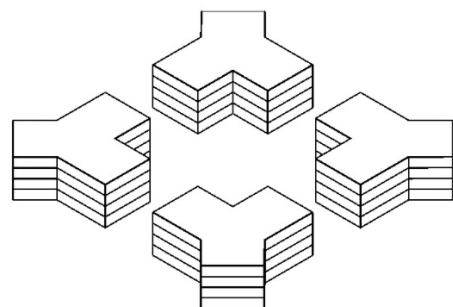
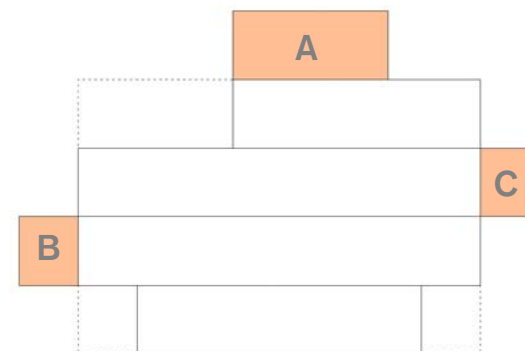
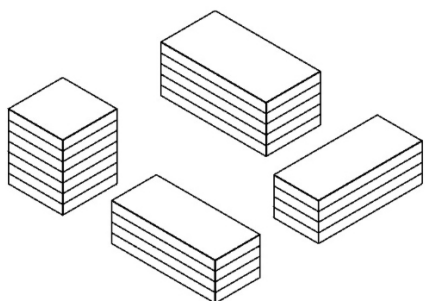
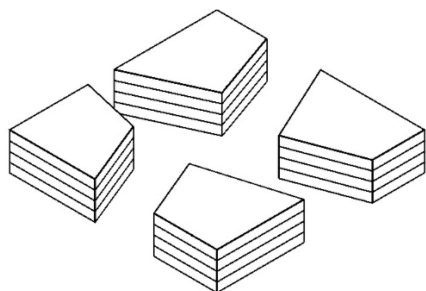
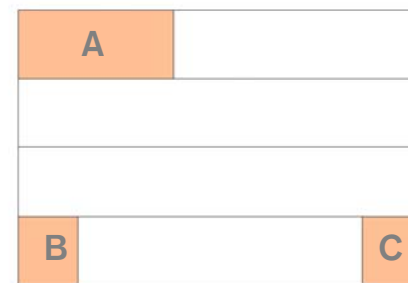
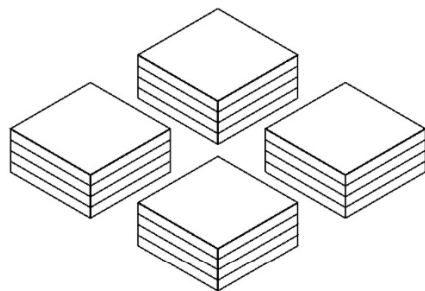
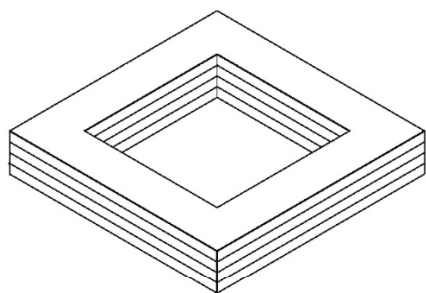
Seewald veebruar 2011



Vaated planeeritavale hoonestusele

Seewald veebruar 2011

Hoonestus



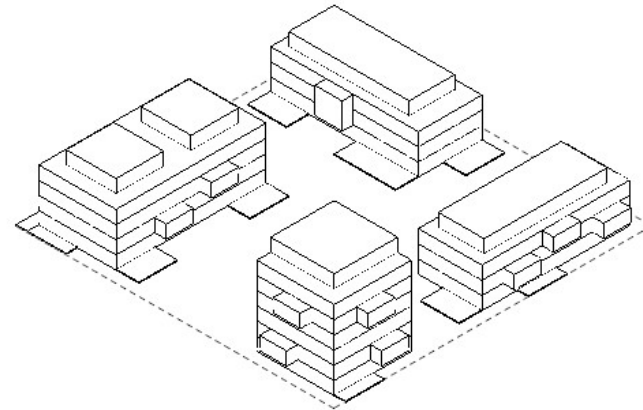
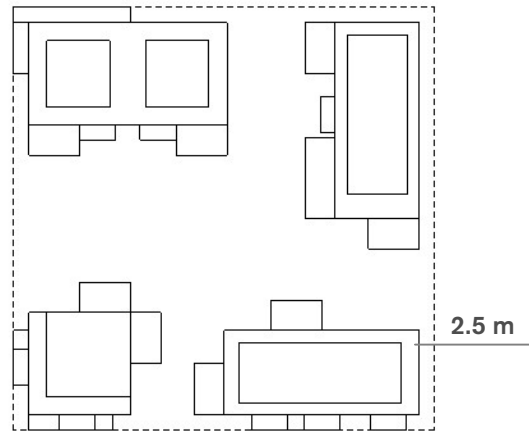
- 4 Korterid / korrus tagasiastega
- 3 Korterid
- 2 Korterid
- 1 Bürooruumid / Korterid
- 0 Parkla



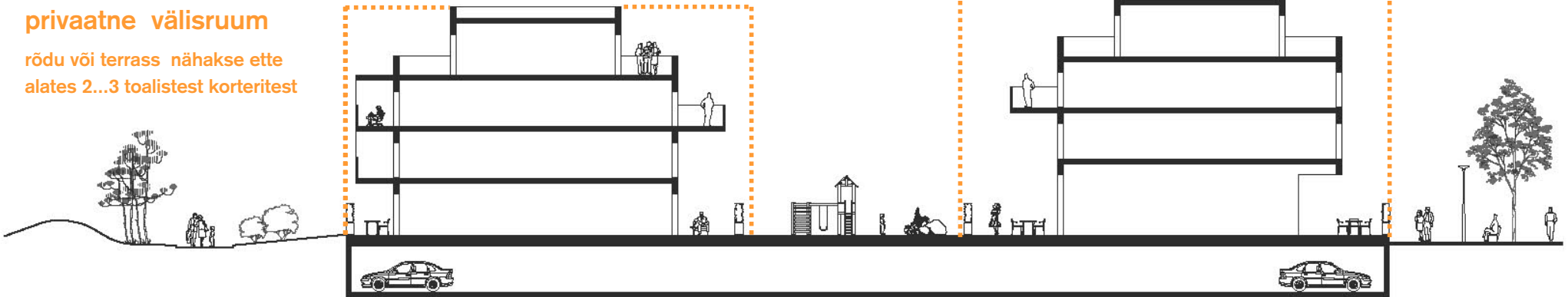
Mahtude kujundamise variandid



Hoonete kõrgused min.1.....max.5 korrust / aktsendina 6 korrust/



privaatne välisruum
rõdu või terrass nähakse ette
alates 2...3 toalistest korteritest



kvartali park
avalik

sisehoov
poolavalik

promenaad
avalik

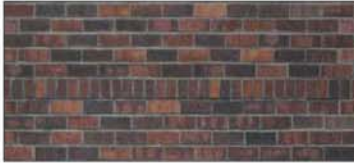
Tüpoloogia

Hoonete kõrgused min.1.....max.5 korrust / aktsendina 6 korrust/



Korruselisus

Fassaadimaterjalid



Tellis



Looduskivi



Puit



Vineer



Metall



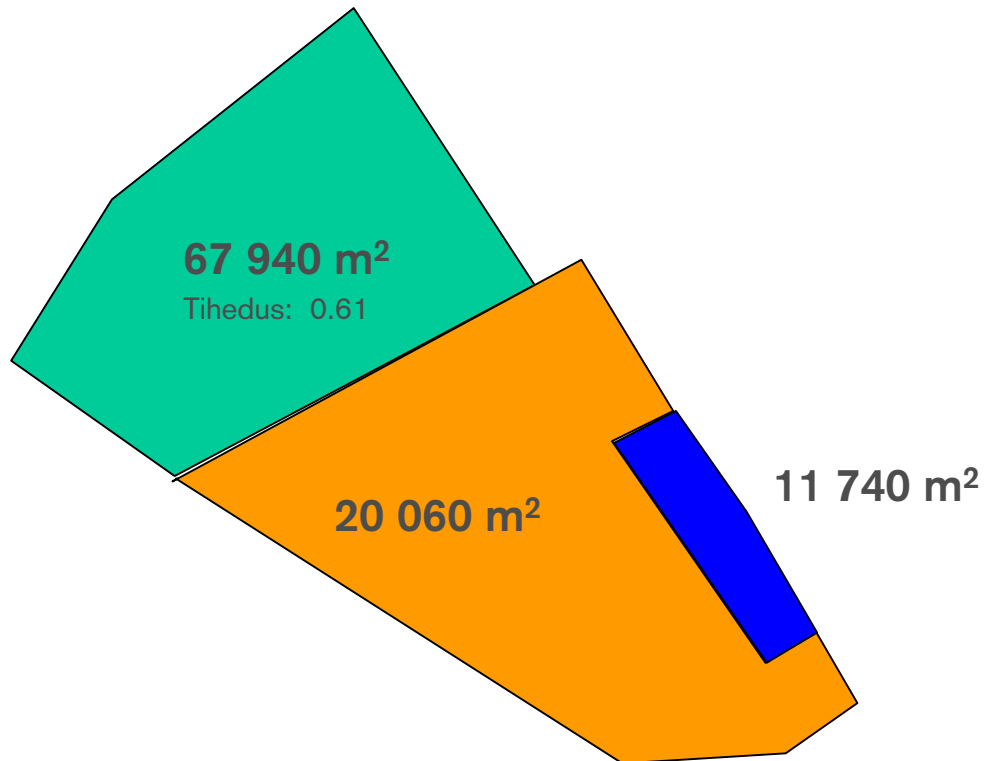
Klaas

Arhitektuursed piirangud

1. Korruselisus: valdav osa hoonetest kuni 4 korrust, aktsendina mõned hooned max. 5 kuni 6 korrust.
2. Alates 4 korrusest tagasiaste.
3. Parkimiskorrus maa-all, sokkel max. 0,6m maapinnast.
4. Rõdude ja terrasside kavandamine alates 2...3 toalistest korteritest.
5. Hoonemahtude liigendamine hoonete fassaadides ja kõrgustes.
6. Iga hoonete "saar" moodustab ansambli.

Arhitektuursed piirangud

Planeering



Kokku:

PERH 88 000 m²

Ala 99 740 m²

Ettepanek



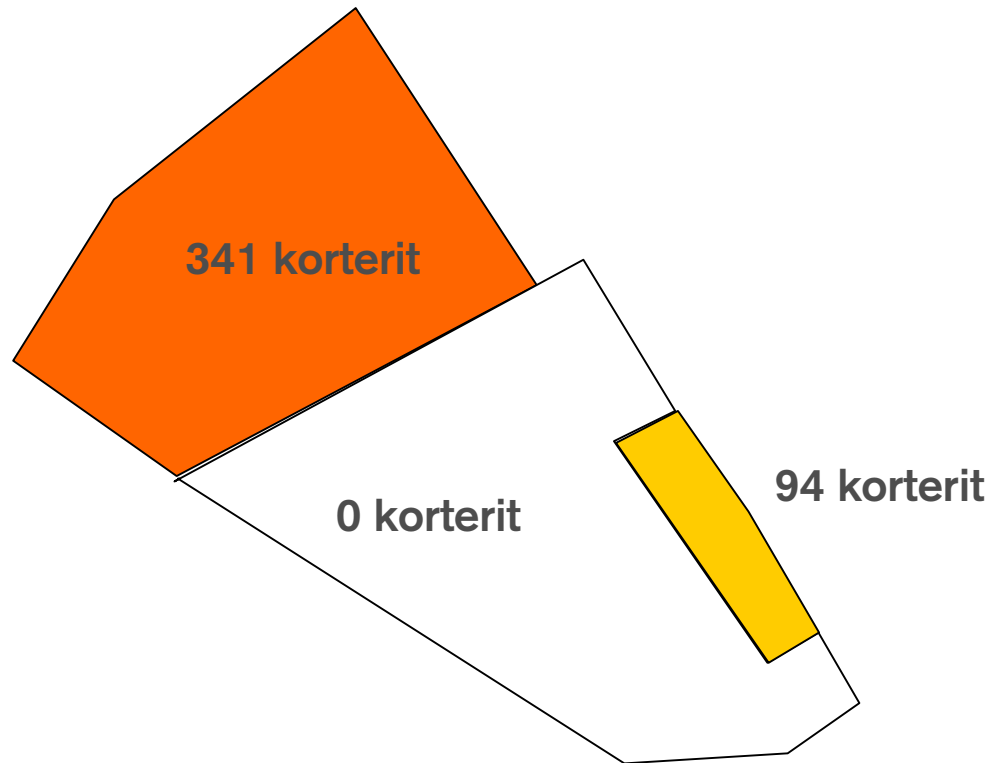
Kokku:

PERH 83 372 m²

Ala 94 046 m²

Brutopindade võrdlus

Elanike arv

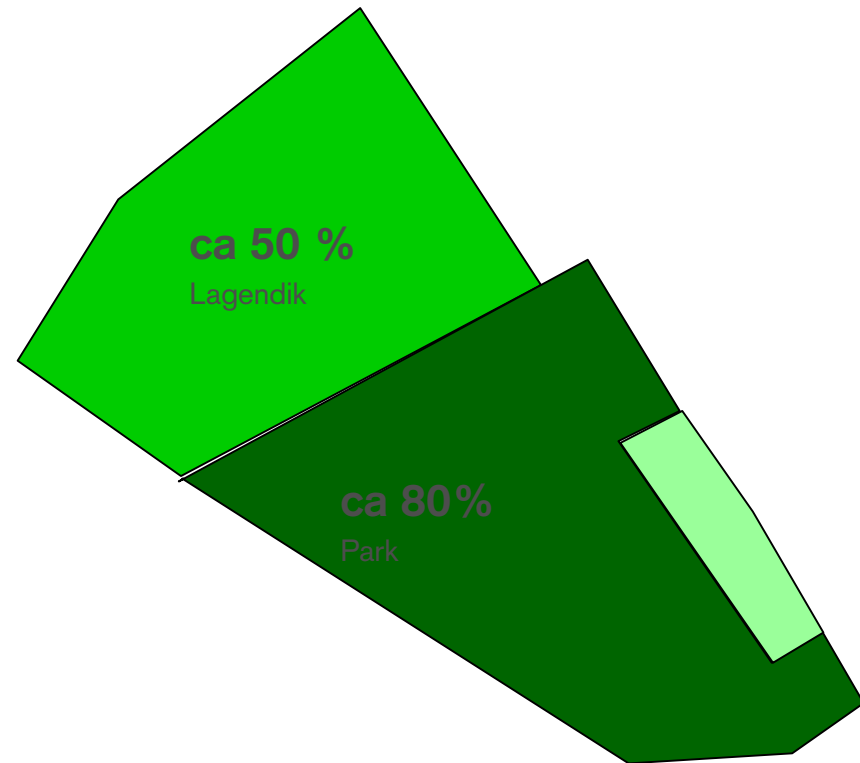


Korterelamuid kokku:

PERH 34 070 m² /341 korterit /ca1023 elanikku

Kogu ala 43 449 m² /435 korterit /ca1305 elanikku

Rohealade osakaal

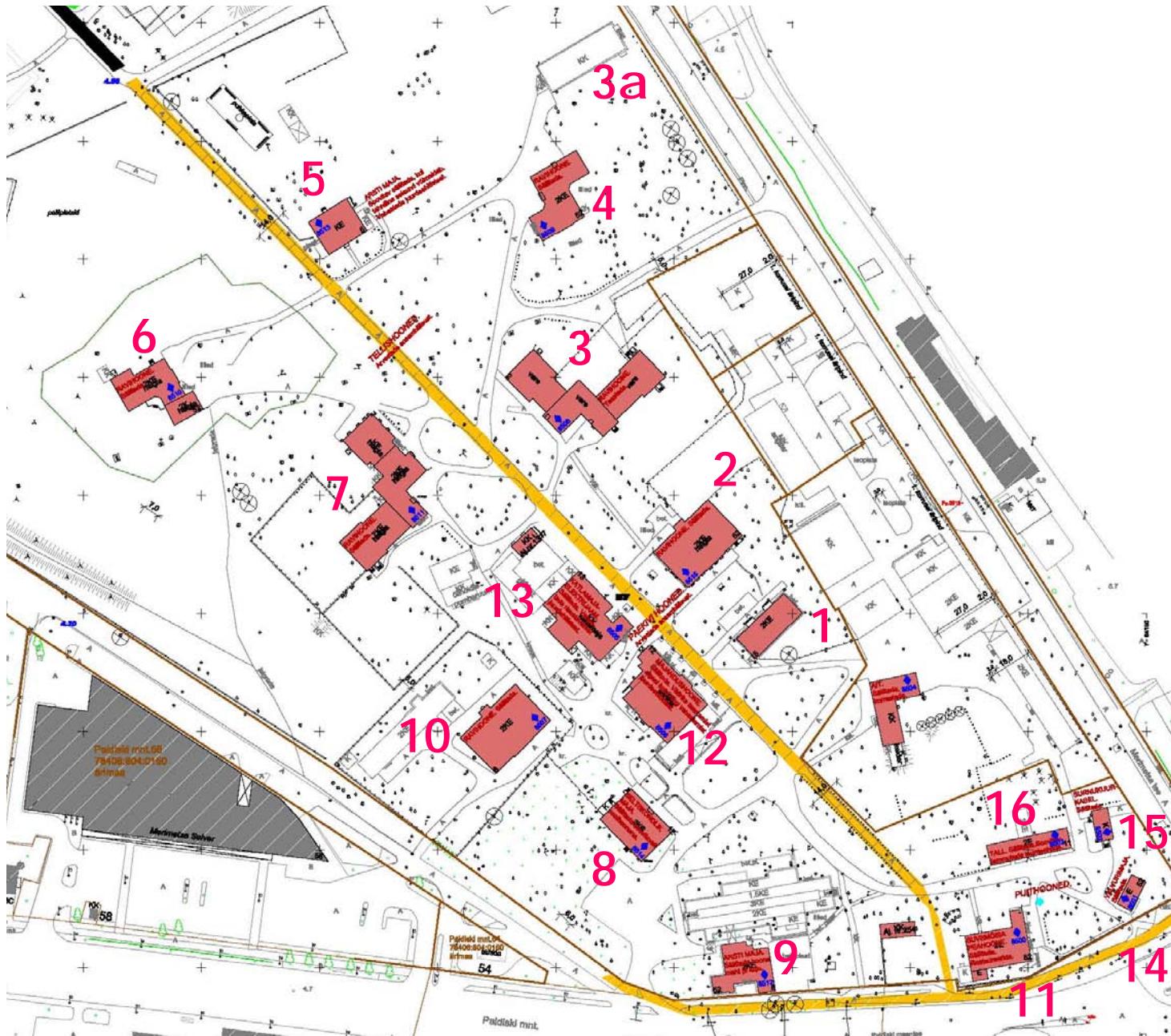


Rohealaid kokku:

Lagendik ca 50 %

Kogu ala ca 70 %

Elanike arv ja rohealade osakaal



Hoonete netopinnad
inventariseerimisjooniste andmete põhjal

Hoone nr 1	690 m ²
(kelder, 1, 2 korrus kokku)	
Hoone nr 2	1635 m ²
(kelder, 1, 2 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 3	2496 m ²
(kelder, 1, 2 + mansardkorrus kokku)	
Hoone nr 3a	357 m ²
(1 korrus kokku)	
Hoone nr 4	1094 m ²
(kelder, 1+ katusekorrus kokku)	
Hoone nr 5	268 m ²
(1 korrus kokku)	
Hoone nr 6	1439 m ²
(kelder, 1, 2 + mansardkorrus kokku)	
Hoone nr 7	2537 m ²
(kelder, 1, 2 + mansardkorrus kokku)	
Hoone nr 8	753 m ²
(kelder, 1 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 9	589 m ²
(kelder, 1 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 10	1515 m ²
(kelder, 1, 2 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 11	634 m ²
(kelder, 1 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 12	1787m ²
(kelder, 1, 2 + katusekorrus kokku)	
Hoone nr 13	ca1300 m ²
(kelder, 1, 2 korrus kokku)	
Hoone nr 14	75 m ²
(1 korrus kokku)	
Hoone nr 15	80 m ²
(1 korrus kokku)	
Hoone nr 16	450 m ²
(1,2 korrus kokku)	

kokku: 17 699 m²

Seewaldi olemasolevad hooned



Rõdude referentspildid

Seewald veebruar 2011



Sisehoovi referentspildid

Seewald veebruar 2011



Terrasside referentspildid

Seewald veebruar 2011