

8+1

---

PÕHJARINGI ELAMUKVARTALI PLANEERINGUVÕISTLUS

**Mai 2022**

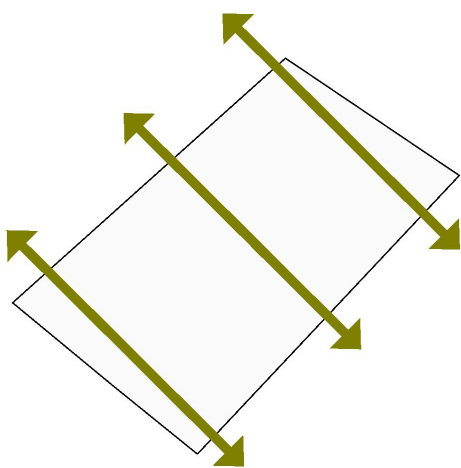
## VÖISTLUSTÖÖ EESMÄRGID

---

- Inimmõõtmeline ruum, mis lähtub jalakäijast ja ratturist.
- Liiklusskeem, mis on ohutu ja atraktiivne.
- Hoovialad, mis on avatud, kuid tunnetuslikult privaatse
- Terviklik kvartal, mis on selgelt eraldatud ümbritsevatest ärikvaralitest.
- Põnev maastik, mille vahel kujunevad erinevad teekonnad.

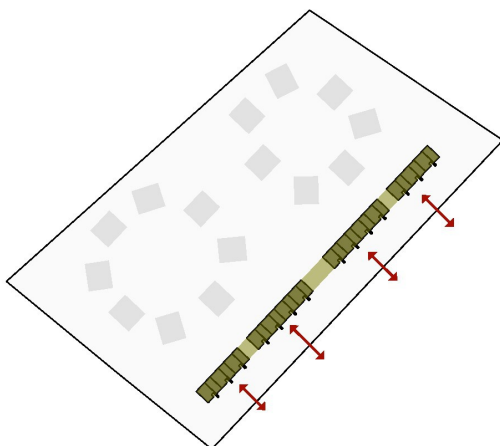
## PLANEERINGULAHENDUS

---



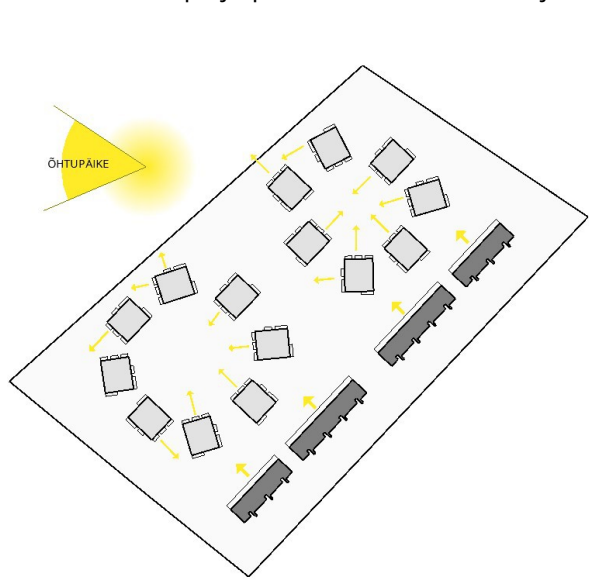
Võistlusala on tinglikult jaotatud kaheks – loode – kagusuunaliselt läbivad ala kolm tänavat, mis on ühendatud Põhjaringi ja Rehepapi tänavatega.

Ala hoonestuse kavandamisel on lähtunud vajadusest elamukvartalit kaitsta suure kaubandushoone võimalikust müra- ja visuaalsest saastest. Seetõttu on galeriimajade front kvartali kaitsvaks barjääriks.

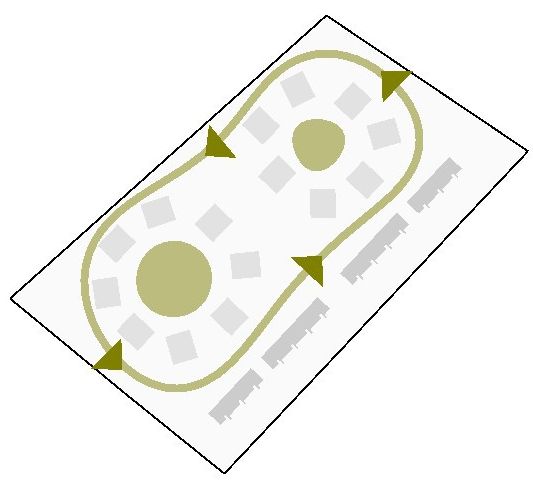


Alal on kahte tüüpi hoonestust. Põhjaringi tänava ääres on kirde-edela suunaline hoonefront. See koosneb galeriimajadest, mille sissepääsud on ärihoone suunda, kuid elutoad, terrassid ja rõdud on kõik suunatud kvartali sisesse, õhtupäikesse. Terrassid on suunatud pargi alale, kus lopsakas haljastus vaheldub tegevusalade ja jalgteedega.

Hoonestuse vabaplaneeringulise paigutuse eesmärgiks on luua võimalikult parimad vaatesuunad. Nii ei teki ühestki kõrvalhoonest otsevaadet teise korterisse, vaid alati on naaberhoone fassaadid veidi keeratud, mis loob palju privaatsema siseruumi ja terrassi.



Planeeringuala üheks motiiviks on nn Rohelise ringi loomine – kvartalit ümbritsev haljasaladega põimitud jalgtee loob ca 500. meetri kogupikkusega ringi, mis ühendab haljasalad tervikuks. Kaks Vabaplaneeringulist kvartalit edelasuunas lähtuvad eesmärgist, et neid ümbritseks põnev maastik ja nendest moodustuks turvaline privaatset tajutav sisehoov.



## ARHITEKTUURSED PRINTSIIBID

---

### GALERIIMAJAD

Galeriimajad moodustavad „turvava“ frondi kaubanduskvartali ja elamualade vahel. Samas on hooned liigendatud ja mängulised ning ei mõju tõrjuvalt. Liigendusteks on poolläbipaistvad trepikodade ja sissepääsude mahud. Kõrguslikult on hoone rütmitatud kahe- ja kolmekorruseliste mahtudena. Sealjuures on galeriitrepp teise korruse tasapinnani ja kolmandale korrusele viiv trepp on korterisisene.

### KORTERMAJAD

Moodsa pööratud viilkatusega ühe trepikojaga kortermajad on maastikku paigutatud mänguliselt nii, et korterite terrassid ja peamised vaated oleks suunatud maksimaalset visuaalset kvaliteeti silmas pidades. Hooned on kolme täiskorruse ja osalise katusekorrusega mahud.

Fassaadiviimistluses kasutatakse erinevaid materjale ja viimistlusi – puitu, tellist, ehitusplaati. Nii moodustub ruumiline tervik, milles on siiski palju vaheldust materjalide näol.

## LIIKLUSLAHENDUS

---

Liikluslahendus, täpsemalt parkimise korraldamine nii, et ei tekiks massiivseid parkimisplatse on võistluslahenduse võtmeküsimus. Ala läbivad kolm kagu-loodesuunalist tänavat, mille äärde on lahendatud parkimine. Nii on kõigil hoonetel piisavalt lähedal parkimisvõimalus, kuid see ei mõju planeeringu peamise taotlusena. Kaks läbivat tänavat on asfaltkattega ja võimaldavad ka minimaalse transiitliikluse. Kesksele tänaval käib liiklus jagatud ruumi põhimõttel. Kõnnitee ja liiklusalad on selgelt eristatud pinnakattega, kuid ruum on üks. Seda tänavat kasutavad autod vaid parkimiskohale manööverdamiseks. Transiitliiklust sellel ei ole. Parkimisalad on liigendatud haljastusega.

Kergliiklusalad – eristatud on suur kvartalit ümbritsev ring, hoovid mänguplatsidega ja väiksed teerajad, kõvakattega teid ühendamas. Need võiksid olla ka pinnasekattega.

## HALJASTUS JA HEAKORD

---

Haljastuse peamiseks motiiviks on tehislake pinnavormide kujundamine – nõod liigvee ära juhtimiseks ja kõrgendatud ruumilise eralduse loomiseks. Taimede valik on võimalikult naturaalne- puistu koosneb peamiselt lehtpuudest, mis on piirkonnale iseloomulikud. Paiguti kasutatakse vaadete raamimiseks ja

eralduse loomiseks tihedat põõsatikku. Madalamatel niisketel aladel kasvavad vastavad metsikud taimeliigid. Murupinnad kavandatakse nii, et osaliselt on hooldatav suure hooldustihedusega muru, kuid peamiselt on rohttaimedega lilleniidud.

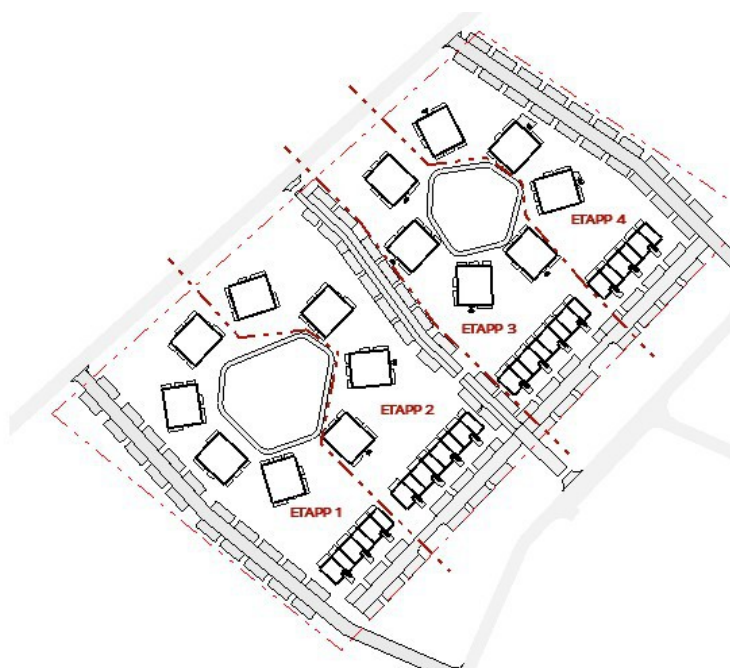
Hoonetega ümbritsetud sisehoovidesse kavandatakse atraktiivsed mänguväljakud. Rohelise ringi äärde Tekivad samuti ajaveetmisealad lauatenнисe ja muude tänavamängude võimalustega.

Peamistele planeeringuala sissesõitudele kavandatakse prügimajad. Hoonegruppide läheduses on suletavad jalgrataste kuurid.

## ETAPILISUS

---

Planeeringut on võimalik realiseerida osade kaupa. Kvartaleid poolitades loode- edelasuunaliselt kujuneb neli võrdset hoonestusetappi.



## TEHNILISED NÄITAJAD

---

Kruntide pind	54921
Ehitiste alune pind	9510
Täisehitusprotsent kogu alal	16,00%
Suletud netopind kortermajad	18150
Suletud netopind galeriimajad	6102
Haljastusprotsent	40%
Ala hoonestustihedus	0,5
Hoonestuse kõrgus, max	10 ... 14,5
Korruselisus	2-4
Korterite Arv	356
Parkimiskohtade arv	450
Korterelamu müüdav-bruto suhe	70%
Galeriielamu müüdav-bruto suhe	80%

### Galeriielamu

Kahetoaliste korterite arv	36
Kolmetoaliste korterite arv	18
Neljatoaliste korterite arv	32
Müüdav pindala	5950
Netopindala	6102
Brutopindala	7452

**Korterelamu**

Kahetoaliste korterite arv	128
Kolmetoaliste korterite arv	111
Neljatoaliste korterite arv	31
Müüdav pindala	14730
Netopindala	18150
Brutopindala	21120