



# HIIU VILJAELEVAATORI ALA LINNAEHITUSLIK ESKIISLAHENDUS

27.03.2023

Tellija: Nõmmekvartal OÜ  
Kontaktisik: Krista Koppel  
krista@reterra.ee

Projekteerija: KOKO arhitektid OÜ  
Kontaktisik: Raivo Kotov  
kotov@koko.ee

## SISUKORD

|                          |    |
|--------------------------|----|
| OLEMASOLEV SITUATSIOON   | 3  |
| LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED | 5  |
| PLANEERITAVA ALA LÕIGE   | 6  |
| AVALIK RUUM              | 7  |
| HOONESTUS                | 8  |
| VÄLIALADE TSONEERING     | 9  |
| ALADE ÜHENDAMINE         | 10 |
| FUNKTSIOONIDE JAOTUS     | 11 |
| SISSEPÄÄSUD HOONETESSE   | 12 |
| LIIKLUSKORRALDUS         | 13 |
| ETAPILISUS               | 14 |
| ASENDIPLAAN              | 15 |
| POS. 1 ELEVAATORI HOONE  | 16 |
| POS. 2 KORTERMAJA        | 22 |
| POS. 3 BÜROOHOONE        | 23 |
| POS. 4 KOGUKONNAHOONE    | 25 |
| POS. 5 KORTERMAJAD       | 26 |
| VÄLIALAD                 | 29 |
| TEHHNILISED ANDMED       | 30 |
| ALA VISUALISEERINGUD     | 31 |

## OLEMASOLEV SITUATSIOON



## OLEMASOLEV SITUATSIOON



# LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Hiiu elevaatori ala on Nõmme üldplaneeringu järgi Hiiu asumi keskus, Nõmme linnaosa uus vabaaja- ja ärikeskus. Siin on ruumi ja võimalust luua multifunktsionaalne linnakeskkond, kus on esindatud väga erilised tegevused – äri- ja vabaajakeskused, bürood ja elamine.

Meie nägemuses asuvad aktiivsemad, inimmasse kohale toovad funktsioonid Pärnu maantee äärsel aladel, keskusala idapoolses osas. Suure avalikkusele suunatud tegevuse potentsiaaliga on ka ringdepoo, mis asub elevaatorist põhjas. Käsitletavale alale on peamiselt kavandatud korterid, bürood ja väiksemad äripinnad. Suuri kauba- või vabaajakeskusi siin ei ole.

Ala tervikuna kujuneb Hiiu asumi keskuse läänepoolseks osaks ning siin asub kogu ala kõige võimsam maamärk – elevaator.



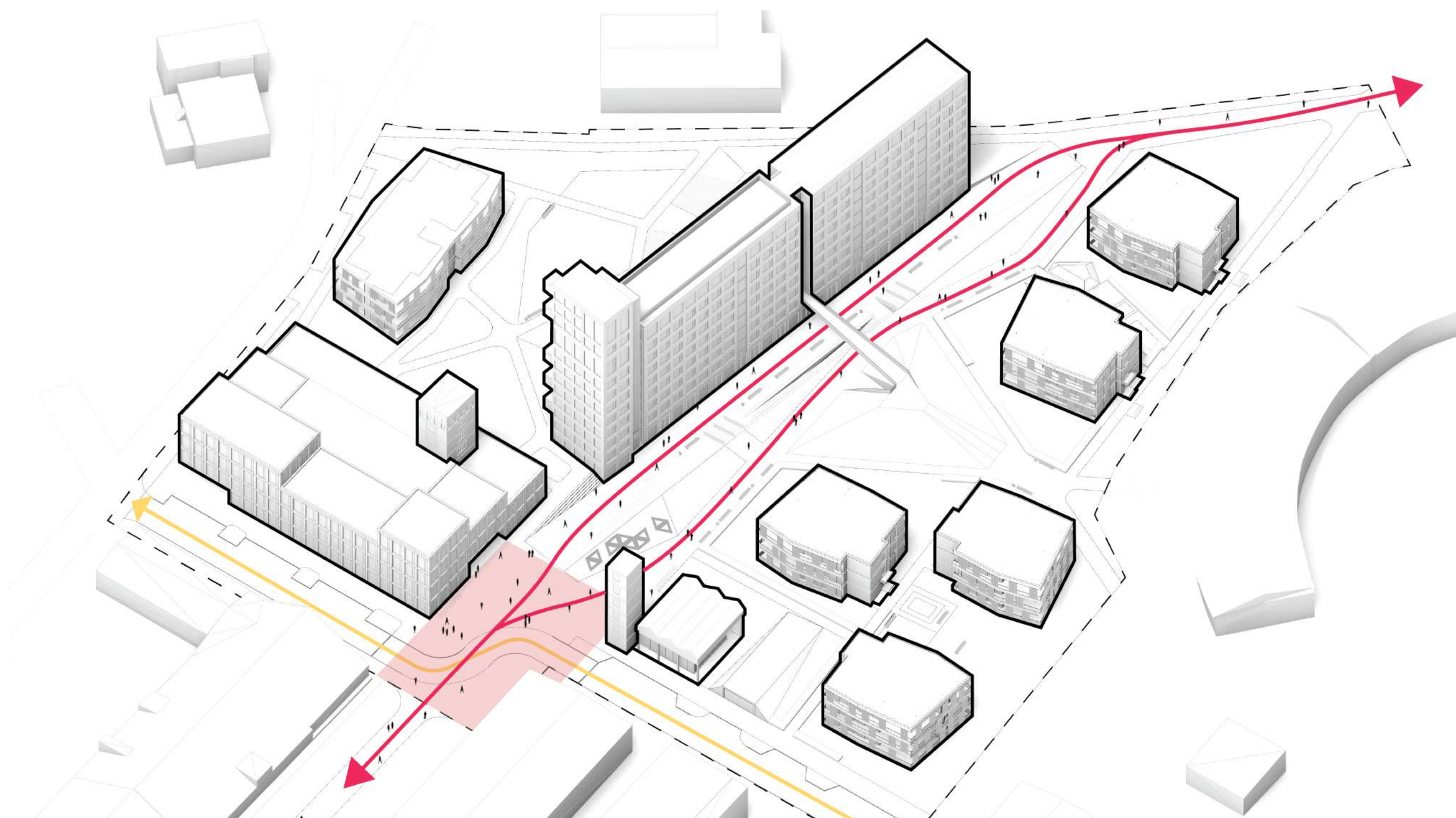
## AVALIK RUUM

Käsitletava ala peamiseks tuiksooneks on tulevane Elevaatori tänav - promenaad, mis on üks oluline jalakäijate ja kergliikluse tuiksoon Pärnu maantee – elevaator – ringdepoo – Nõmme-Harku terviserada suunal.

Promendaadi ja Elevaatori põik tänava ristumine on kujundatud jagatud liiklusega alaks, kus autode kiirus on piiratud. Loodud on väljaku motiiv, kuhu avaneb büroohoone peasissepääs. Väljaku kirdenurgas asub kogukonnahoone, mis oma olemuselt on saalhoone, kus toimuvad erinevad üritused, trennid jne.

Kogukonnahoonega on seotud üks allesjätav torn, mis on justkui kampaniil tähistamaks olulist sõlmpunkti.

Elevaatoriga külgnev promenaad on kujundatud läbiliikumise ruumiks, kus asuvad pääsud elevaatori 1. korruse äripindadele ja korterite trepikodadesse.



# HOONESTUSALADE PAIKNEMINE

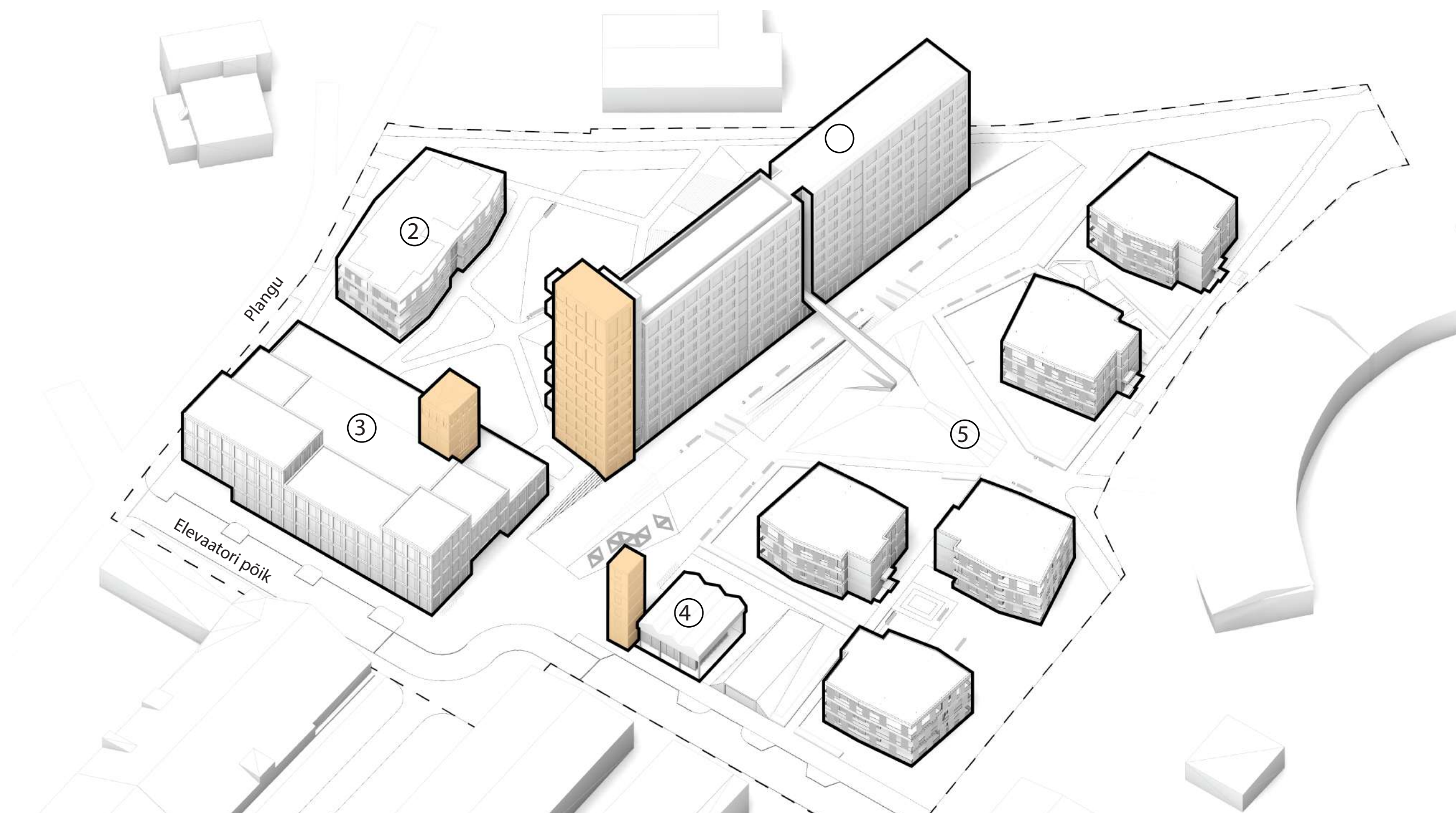
Elevaatori (1) paiknemine mõjutab kogu ala lahendust. Ala kõrgemad aktsendid on olemasolevad hooned: elevaator ning kaks madalamat torni, mille alles jätmisel on keskkonda rikastav mõju.

Elevaatori kirde- ja edelaküljele jäävad avalikud alad; uushoonestus paikneb piisavalt kaugel, andes elevaatorile puhvertsooni.

Elevaatorist kirdes paikneb 5 kortermaja (5), mis on oma olemuselt mahuliselt liigendatud punktumajad, mille igal

korrusel paikneb 2-3 avarate terrassidega korterit. Elevaatori põik tänava ääres paikneb kogukonnamaja (4), kus säilitatava torni kõrvale rajatakse saalhoone.

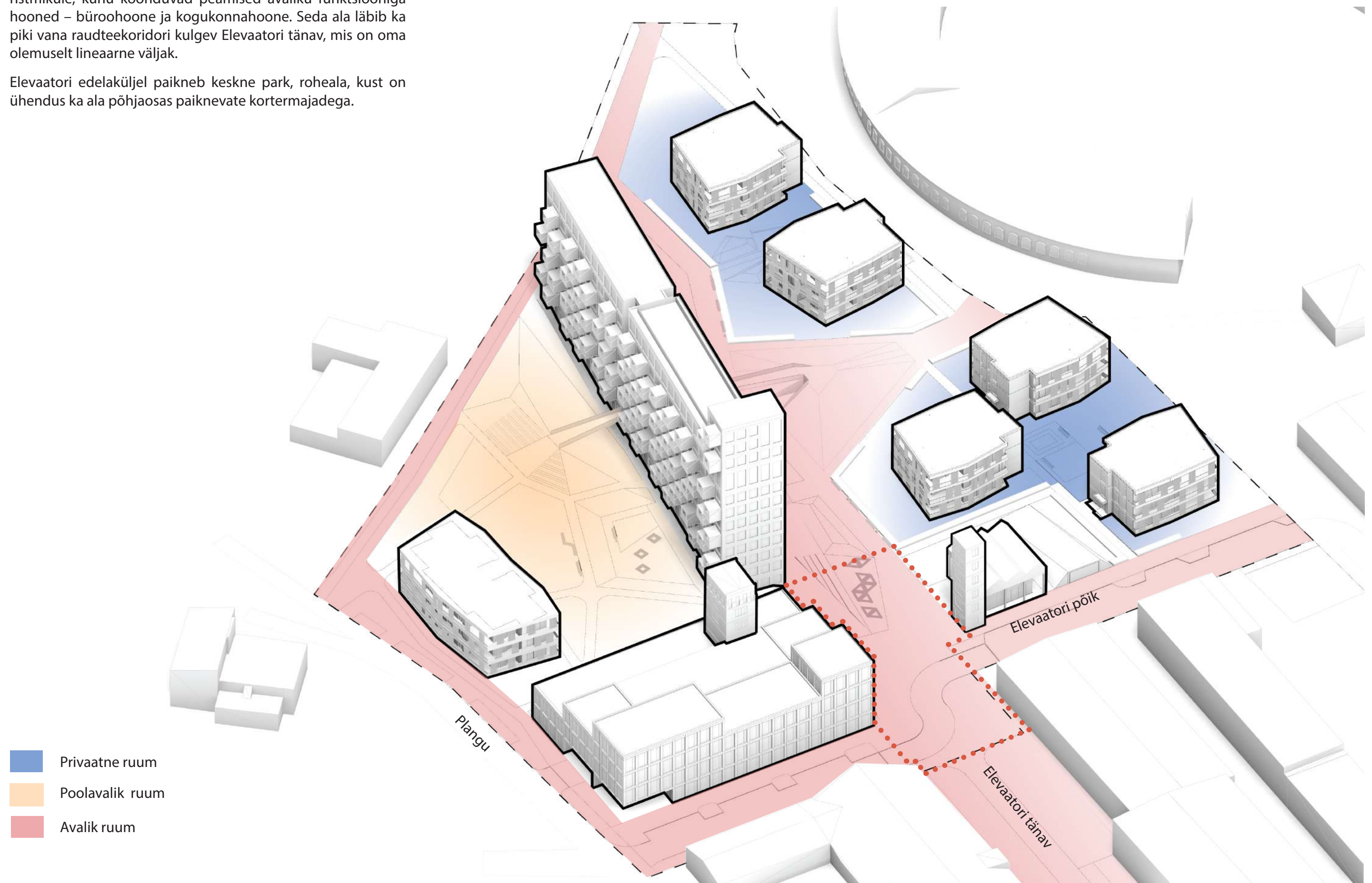
Elevaatorist edelas, Plangu tänava ääres, paikneb kolmekorruseline kortermaja (2). Kortermaja kõrval, Plangu ja Elevaatori põik nurgal, asub büroohoone (3), mis on keskne äriefunktsiooniga ehitis.



# VÄLIALADE TSONEERING

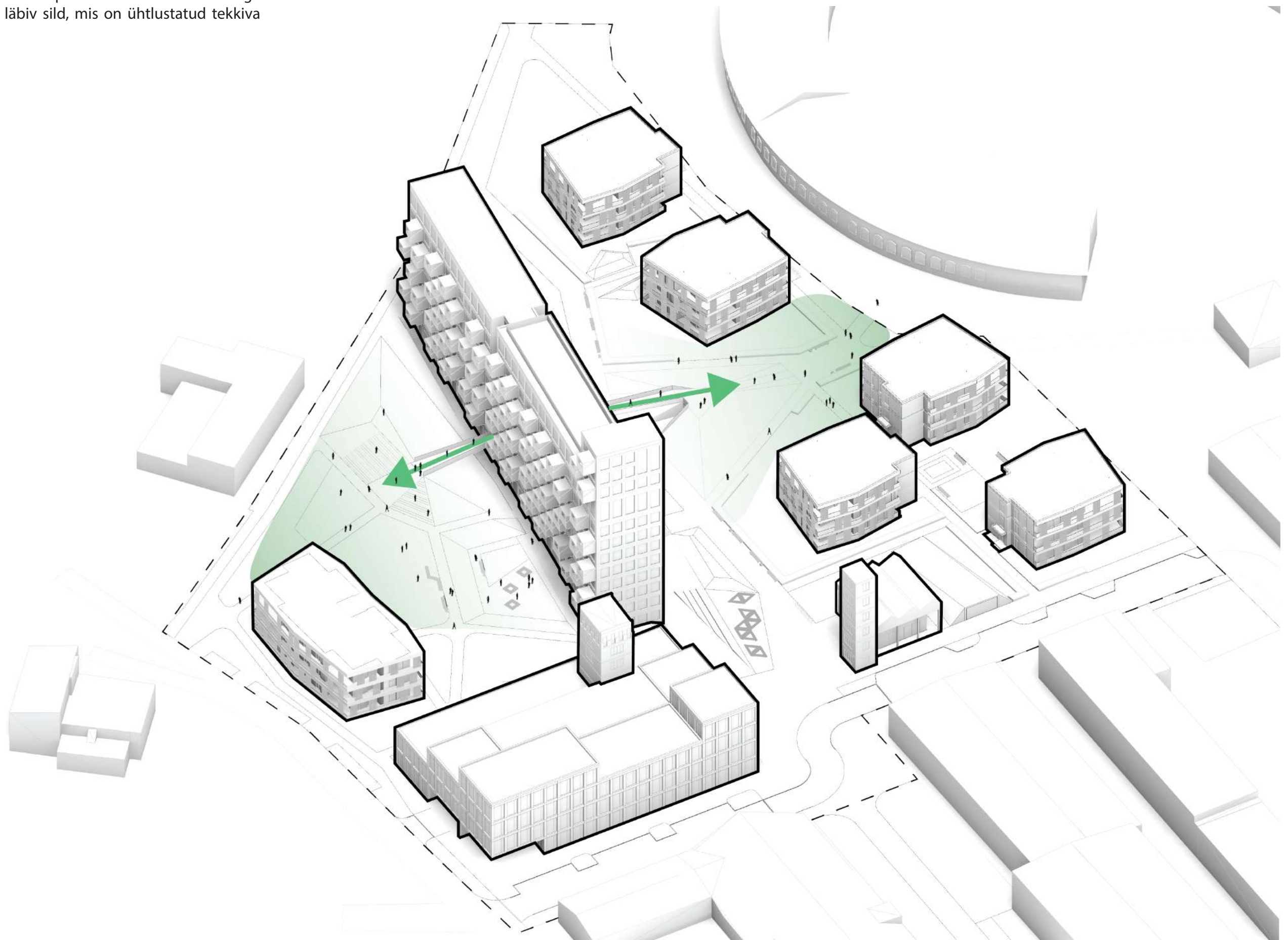
Ala keskne väljak moodustub Elevaatori ja Elevaatori põik ristmikule, kuhu koonduvad peamised avaliku funktsiooniga hooned – büroohoone ja kogukonnahoone. Seda ala läbib ka piki vana raudteekoridori kulgev Elevaatori tänav, mis on oma olemuselt lineaarne väljak.

Elevaatori edelaküljel paikneb keskne park, roheala, kust on ühendus ka ala põhjaosas paiknevate kortermajadega.



## ALADE ÜHENDAMINE

Mõlemal pool elevaatorihoonet paiknevaid avaliku kasutusega alasid ühendab hoonet läbiv sild, mis on ühtlustatud tekkiva maapinna reljeefiga.



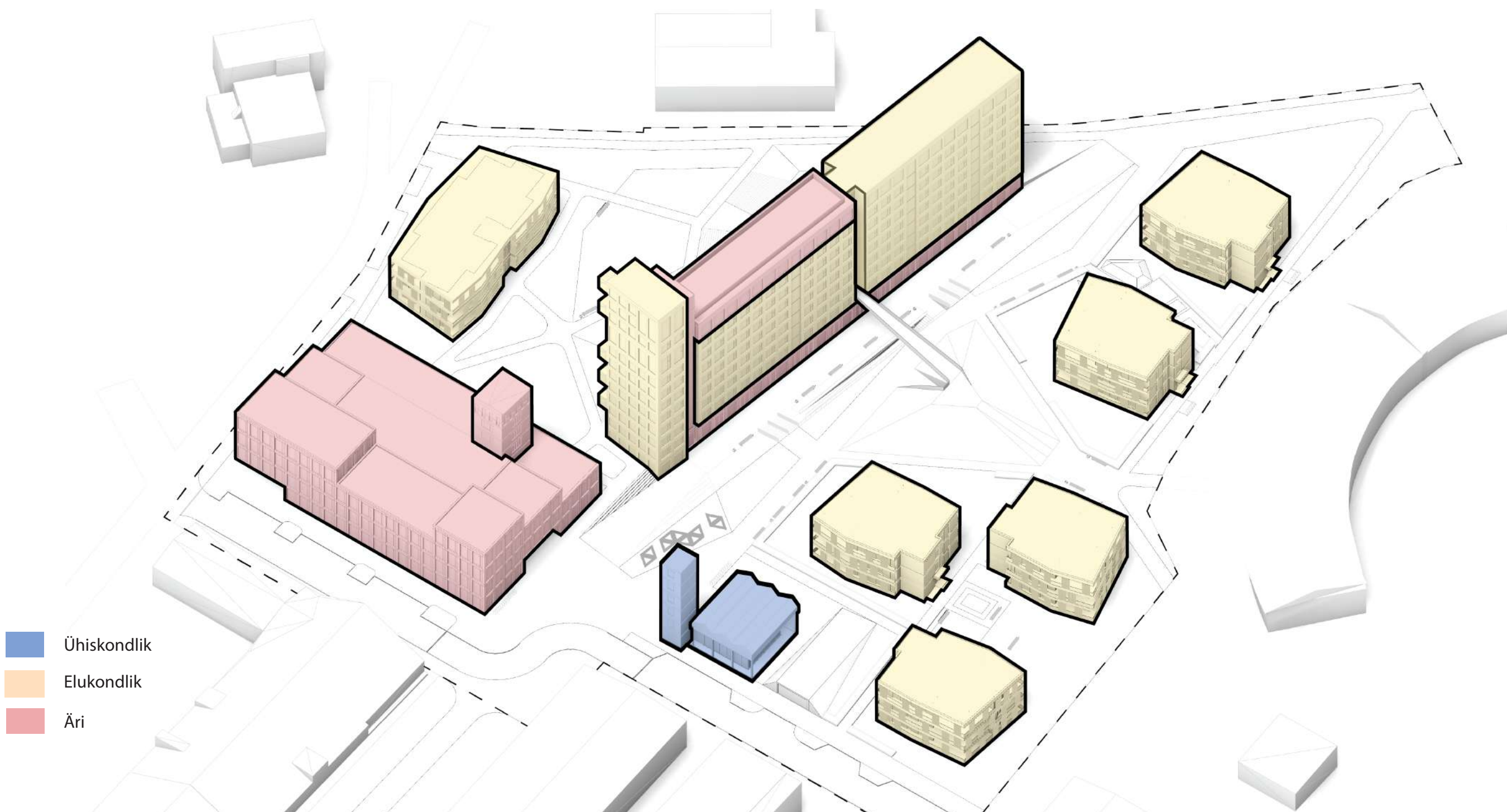
# FUNKTSIOONIDE JAOTUS

Äripinnad on kavandatud elevaatori esimesele ja viimasele korrusel ning uuderajatavasse ärihoonesse. Elevaatori esimesel korrusel saavad paikneda läbi maja asuvad väikesed äripinnad. Elevaatori põhimahu viimasele korrusele on kavandatud ainulaadne tootlustus- ja/või teeninduspind, meie nägemuses võiks seal paikneda hea toiduga restoran ja/või ürituste ruum. Eriliseks teevad koha ainulaadsed vaated ja kordumatu asukoht koos katseterrassi kasutamise võimalusega.

Uues rajatavas ärihoones paiknevad esimesel korrusel otse sissepääsuga äripinnad ning 2.-4. korrusel bürood, mis

koonduvad keskse aatriumi ümber. Pindu on võimalik vastavalt vajadusele jaotada.

Kortermajad on kavandatud ala põhja- ja lõunaossa. Keskse väljaku ääres paikneb kogukonnamaja.

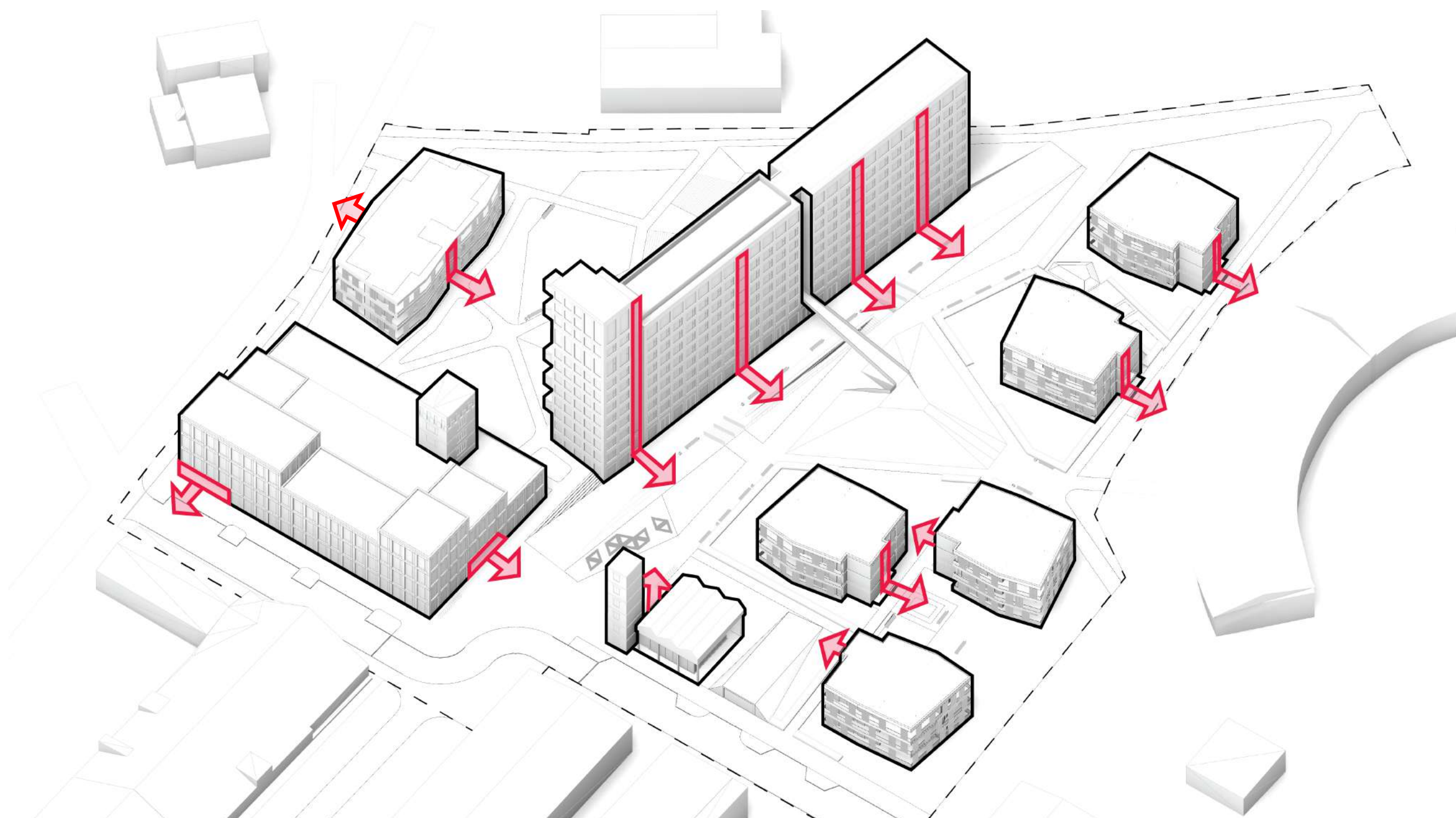


# SISSEPÄÄSUD HOONETESSE

Elevaatori 1. korrusel asuvad äripinnad ning pääsud korterite trepikodadesse ja rattaruumi. Fassaadi avamiseks ja pääsude tekitamiseks on elevaatori ümbruses maapinda langetatud 1,5m.

Punktmajade pääsud on privaatsemalt keeratud kortermaju ühendava kergliiklustee poole ning on seotud majade all oleva lineaarse parkimismahuga. Kogukonnahoone ja büroomaja pääsud on seotud põhiliste liikumisteedega ning paigutatud

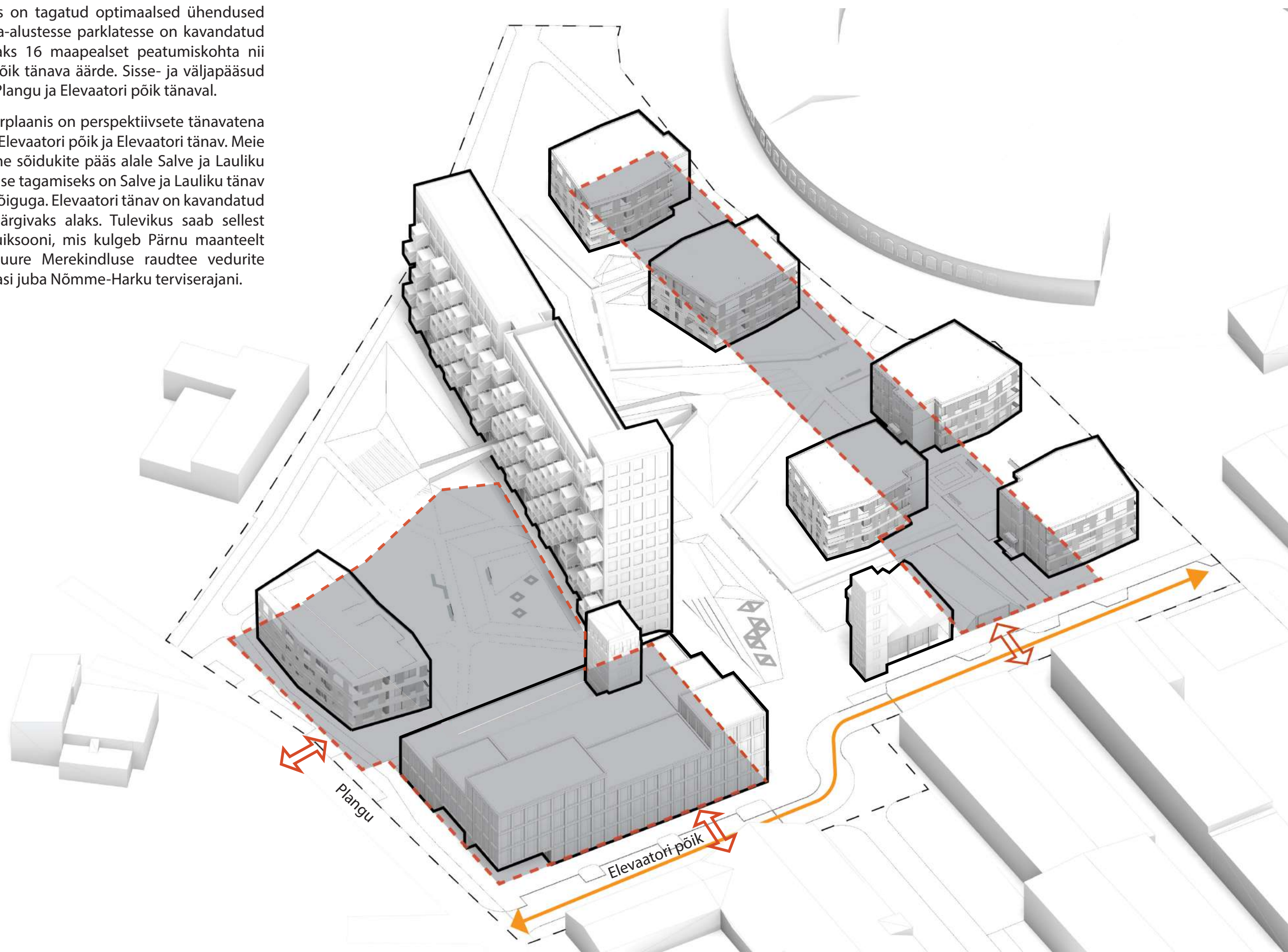
teede ristumiskohtadesse. Plangu tänava äärne kortermaja avaneb nii tänavale kui sisehoovi.



# LIIKLUSKORRALDUS

Töö eesmärk on luua keskkond, kus autoliiklus oleks tagaplaanil, kuid samas on tagatud optimaalsed ühendused ja parkimisvajadus. Maa-alustesse parklatesse on kavandatud 201 parkimiskohta, lisaks 16 maapealset peatumiskohta nii Plangu kui Elevaatori põik tänava äärde. Sisse- ja väljapääsud parklatesse paiknevad Plangu ja Elevaatori põik tänaval.

Hiiu elevaatori struktuurplaanis on perspektiivsete tänavatena tähistatud Salve tänav, Elevaatori põik ja Elevaatori tänav. Meie ettepanekus on peamine sõidukite pääs alale Salve ja Lauliku tänava kaudu. Ringliikluse tagamiseks on Salve ja Lauliku tänav ühendatud Elevaatori põiguga. Elevaatori tänav on kavandatud jagatud ruumi ideed järgivaks alaks. Tulevikus saab sellest üks promeneerimise tuiksiooni, mis kulgeb Pärnu maanteelt elevaatori ja Peeter Suure Merekindluse raudtee vedurite ringdepooni ja sealt edasi juba Nõmme-Harku terviserajani.

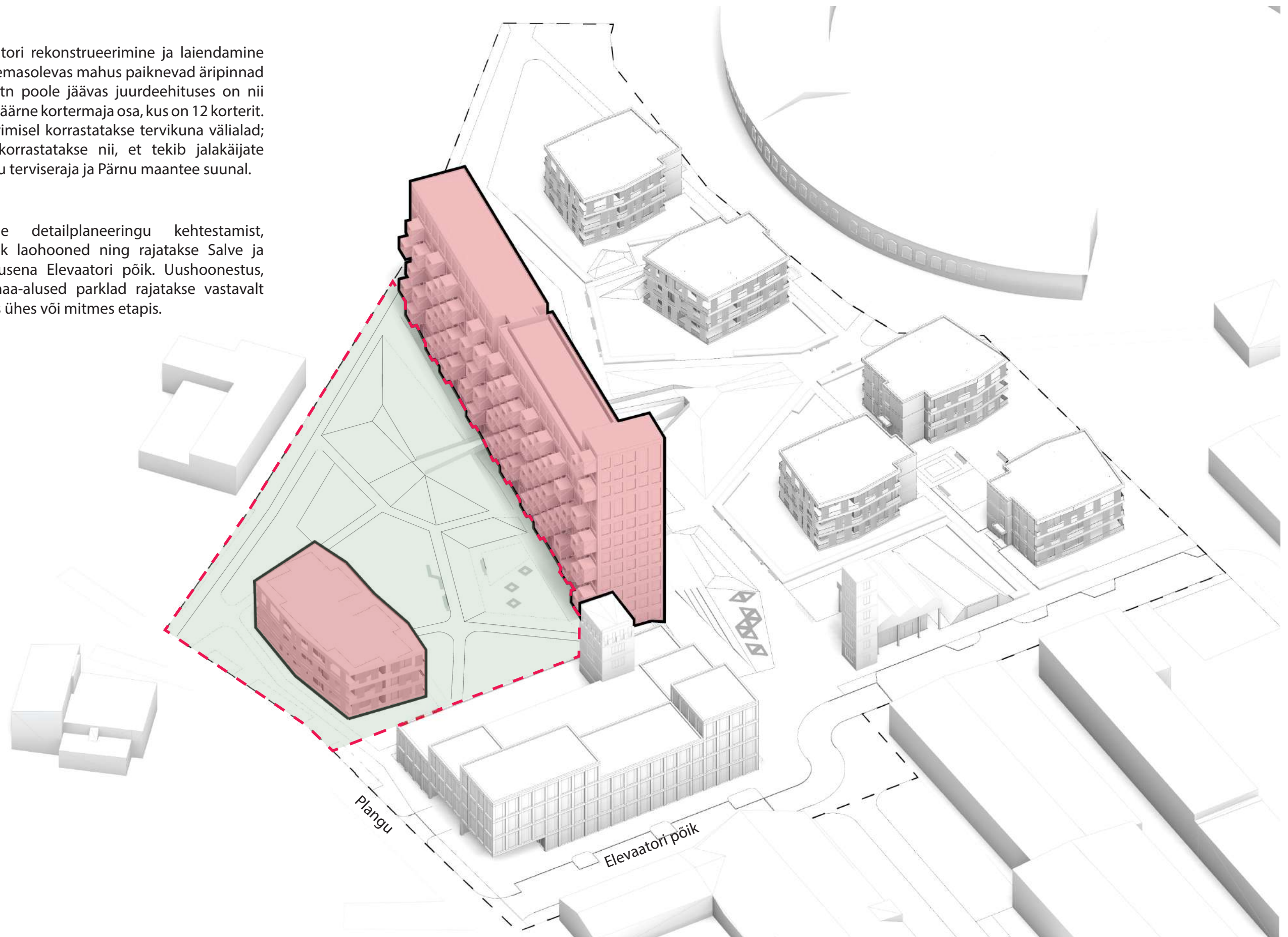


# ETAPILISUS

Ala arendamine toimub kahes etapis:

Esimeses etapis elevaatori rekonstrueerimine ja laiendamine kuni 33%. Elevaatori olemasolevas mahus paiknevad äripinnad ja 59 korterit. Plangu tn poole jäävas juurdeehituses on nii parkimine kui ka tänavaäärne kortermaja osa, kus on 12 korterit. Elevaatori rekonstrueerimisel korrastatakse tervikuna välialad; kirdeküljele jääv ala korrastatakse nii, et tekib jalakäijate ühendus Nõmme-Harku terviseraja ja Pärnu maantee suunal.

Teises etapis, peale detailplaneeringu kehtestamist, lammutatakse alal kõik laohooned ning rajatakse Salve ja Plangu tänava ühendusena Elevaatori põik. Uushoonestus, rekreatsioonialad ja maa-alused parklad rajatakse vastavalt arendaja plaanidele kas ühes või mitmes etapis.



ASENDIPLAAN



## PLANEERITAVA ALA RISTLÕIGE



POS. 1  
ELEVAATORIHOONE



Vaade elevaatorile väljakult



Vaade elevaatorile lõunast



Äripind

Äripind

Äripind

Äripind

Vaade elevaatorile eest



Vaade elevaatori korterist



Vaade elevaatorile linnulennult



Vaade elevaatorile lõunaküljelt

POS. 2  
KORTERMAJA



Vaade kortermajale lõunast

POS. 3  
BÜROOHOONE



Vaade büroohoonele lõunast



Vaade büroohoonele põhjast

POS. 4

KOGUKONNAHOONE



Vaade kogukonnahoonele

POS. 5  
KORTERMAJAD



Vaade kortermajadele läänest



Vaade kortermajadele läänest



Vaade kortermajadele põhjast

# VÄLIALAD



## TEHNILISED ANDMED

### PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD:

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Pindala             | 2,3 ha                                    |
| Hoonestustihedus    | 0,8                                       |
| Sihtotstarve        | 30% äri- ja sotsiaalmaa/ 70% elamumaa     |
| Kortrite arv        | 111 (59 elevaatoris ja 52 uutes hoonetes) |
| Parkimiskohtade arv | 312                                       |
| Haljastuse osakaal  | 30%                                       |





Vaade linnulennult





Vaade elevaatorihoonele põhjast



Vaade promenaadile



Vaade väljakult



Vaade piki promenaadi elevaatorile



Vaade põiktänavalt



Vaade elevaatorihoonele Nõmme hüppetornist

**koko**

ARHITEKTID