

KOSTIVERE KODUD

LUMIA

Projekt: Kostivere elukvartali detailplaneeringu eskiis
Taaveti, Vandjala küla, Jõelähtme vald

Töö nr: 23-05
Kuupäev: 09.08.2023

Tellija:
BHG KINNISVARA OÜ

Arhitektid: T.Adrikorn, M.Aule, C.D. Jõekallas
LUMIA OÜ, reg. nr. 16364402, MTR EEP004690

- 01 Planeeringu ala
- 02 Ruumiline lahendus
- 03 Kogukonna tegevused
- 05 Tehnilised näitajad
- 06 Meeskond

SISUKORD

ASUKOHT

Planeeringuala asub Kostivere edela külje all. Tallinna kesklinnast 30 minutilise autosõidu kaugusel.



SITUATSIION

Lähedal, 750m raadiuses asuvad olulised funktsioonid:
põhikool, lasteaed, pood.

Lisaks asub lähedal park, staadion ja skatepark.



KEHTIV ÜLDPLANEERING

Sihtotstarve ei ole määratud, looduslik maa-ala.

Elamute min. vahekaugus 25m. (metsaalal 50m)

Uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, ei tohi elamukruntide suurus olla alla 3000 m².

Hoonestuse paiknemine peab sobima siin ajalooliselt väljakujunenud hoonestusviisile;

Liiklusintensiivsuse vähendamiseks asulas on reserveeritud võimalik ümbersõidutee koridor aleviku lõunaosas (maakonnaplaneeringu lahendus).



KOOSTATAV ÜLDPLANEERING

Sihtotstarve on väikeelamumaa.

Krundisuurus 1500 m² (põhjendatud juhtudel võib elamumaa krundi suurus olla erinev).

Üksik või kaksikelamu, kõrgus 9m, abihoone 6m.

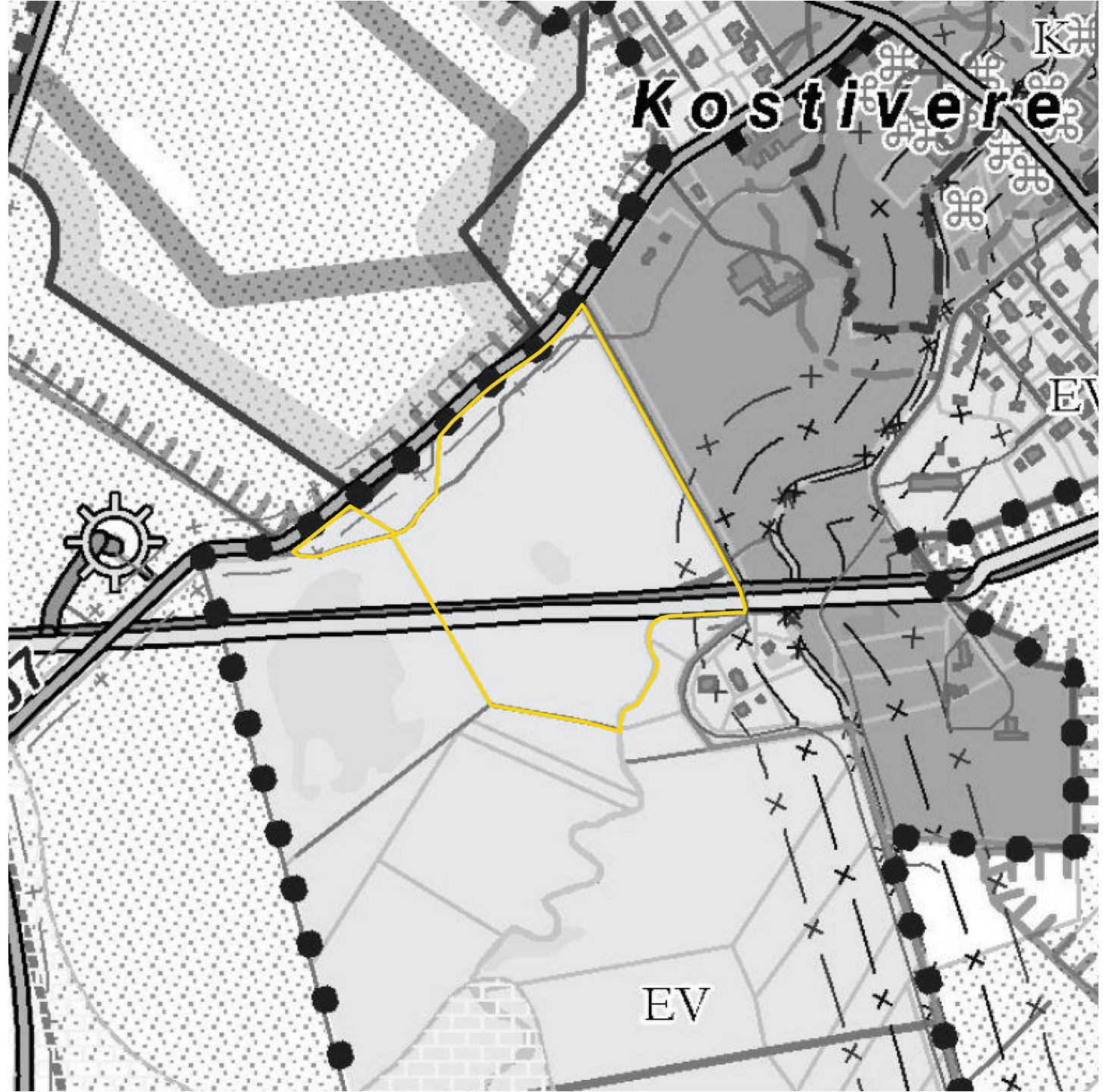
Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind kuni 3000 m² kuni 20%.

20 kohalises parklas 1 puu 10 parkimiskoha kohta, suuremates parklates eraldada haljastusega 10-20 kohalised parklad.

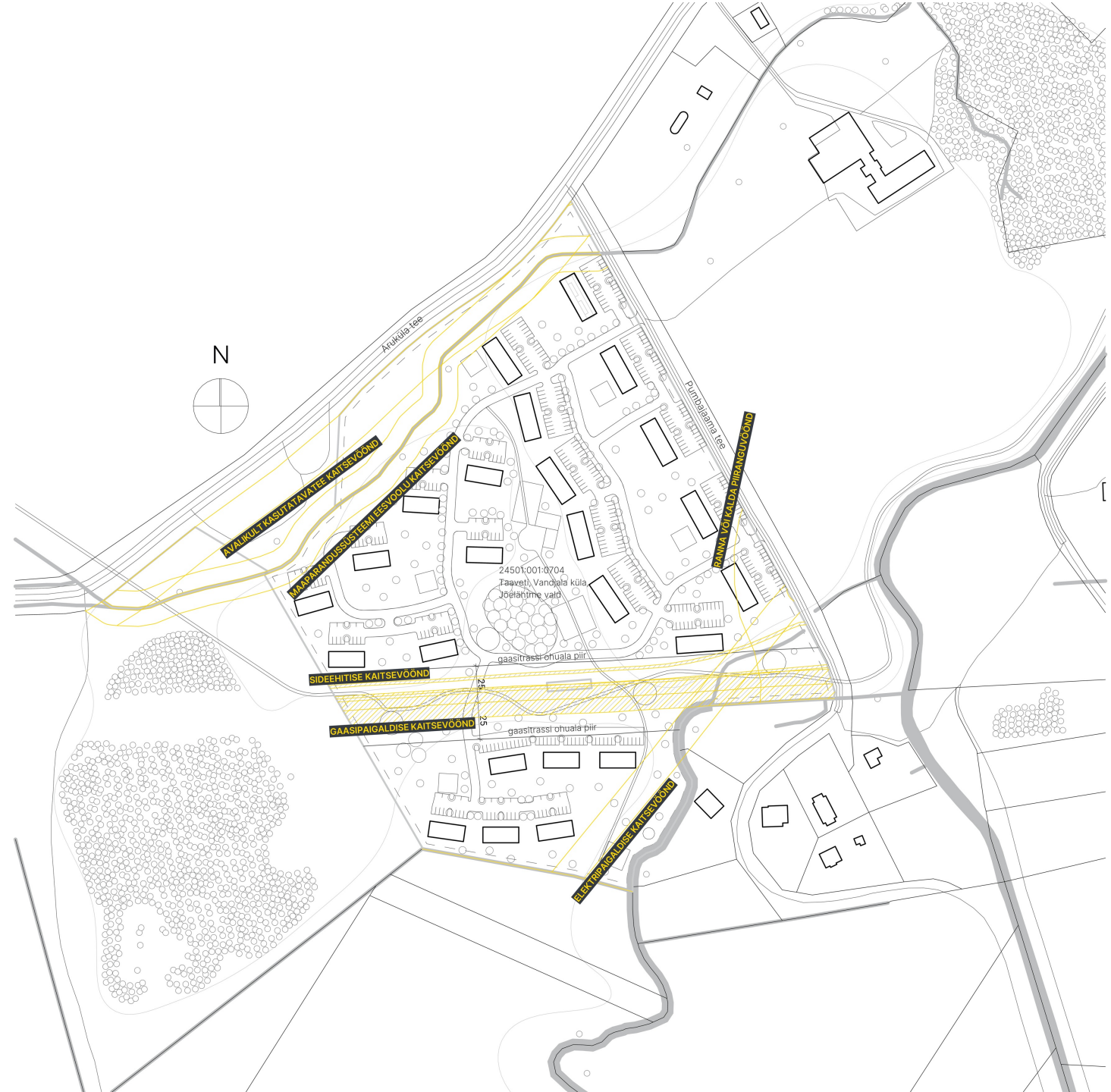
Arvestada planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega.

Müratõrje meetmed maantee ääres, kus müratase ületab lubatud piirnorme.

Elamuala sisestel teedel nähakse ette liiklust rahustavad meetmed (nt looklevus).



KITSENDUSED



RUUMILINE
LAHENDUS

PLANEERING

Hoonete paigutuse aluseks on võetud kaks telge.

Üks paralleelne Pumbajaama teega.

Teine põhja-lõuna suunaline, et aastaringselt tagada elamutesse võimalikult palju loomulikku valgust.



HOONESTUSTÜÜBID

Pumbajama tee ääres asuvad kolmekorruselised korterelamud. (kollasega märgitud)

Ülejäänud hoonestus on kavandatud kahekorruseliste ridaelamutena.

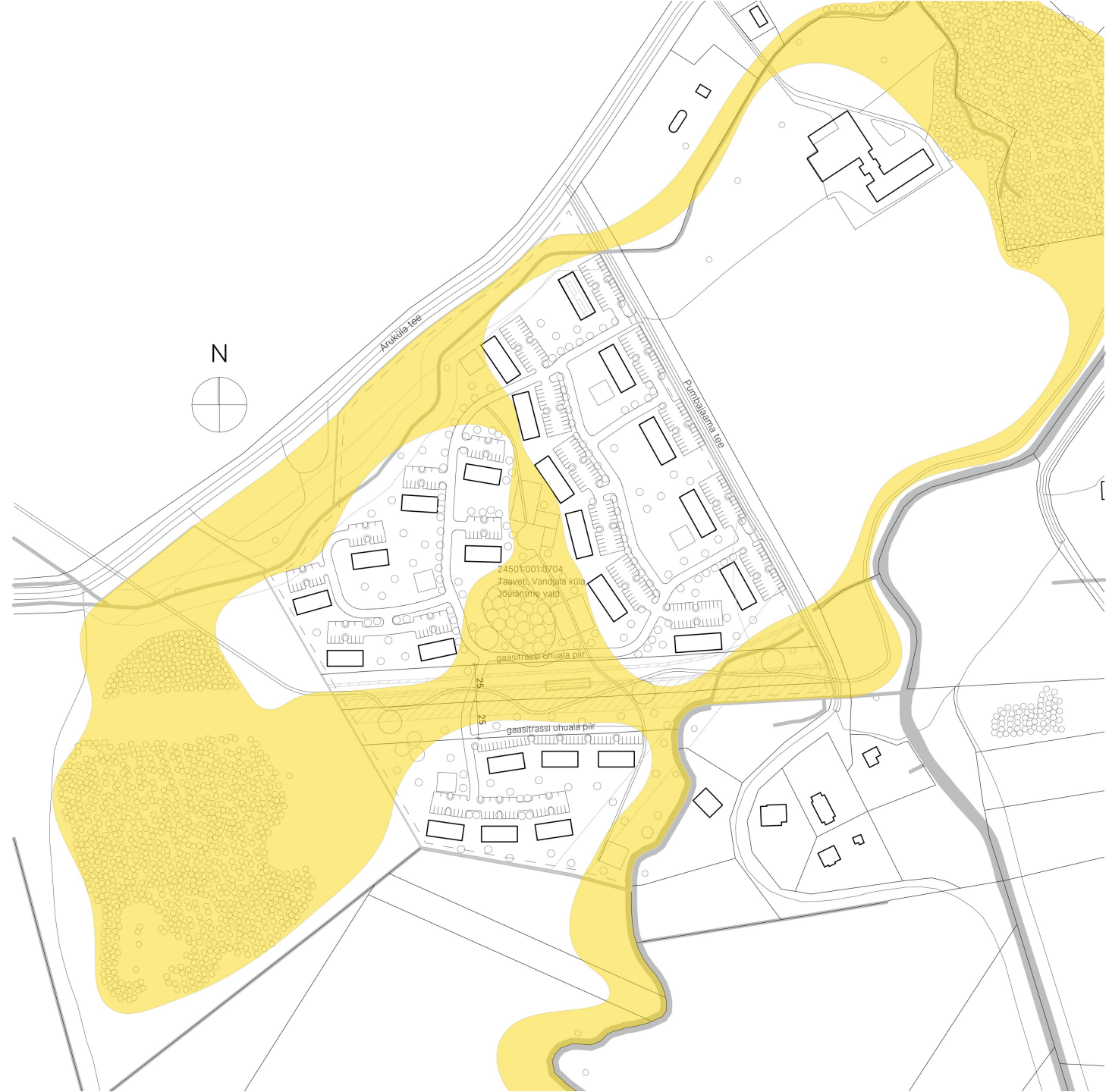


ROHEVÕRGUSTIK

Lähiumbruses asuvad puistud, maaparandussüsteemide eelvoolud ja rohualad moodustavad tervikliku loodusvõrgustiku.

Väikeste rohevõrgustike loomine annab eelduse suure rohevõrgustiku tekkeks.

Tähtis on säilitada tasakaal loodusliku ja kunstliku keskkonna vahel.



AUTOLIIKLUS

Elamuala sisedes teed on planeeritud looklevana, et hoida liiklus rahulikuna ja elukeskkond turvalisena.

Parklad on kõrghaljastusega liigendatud maksimaalselt 12-kohalisteks osadeks.

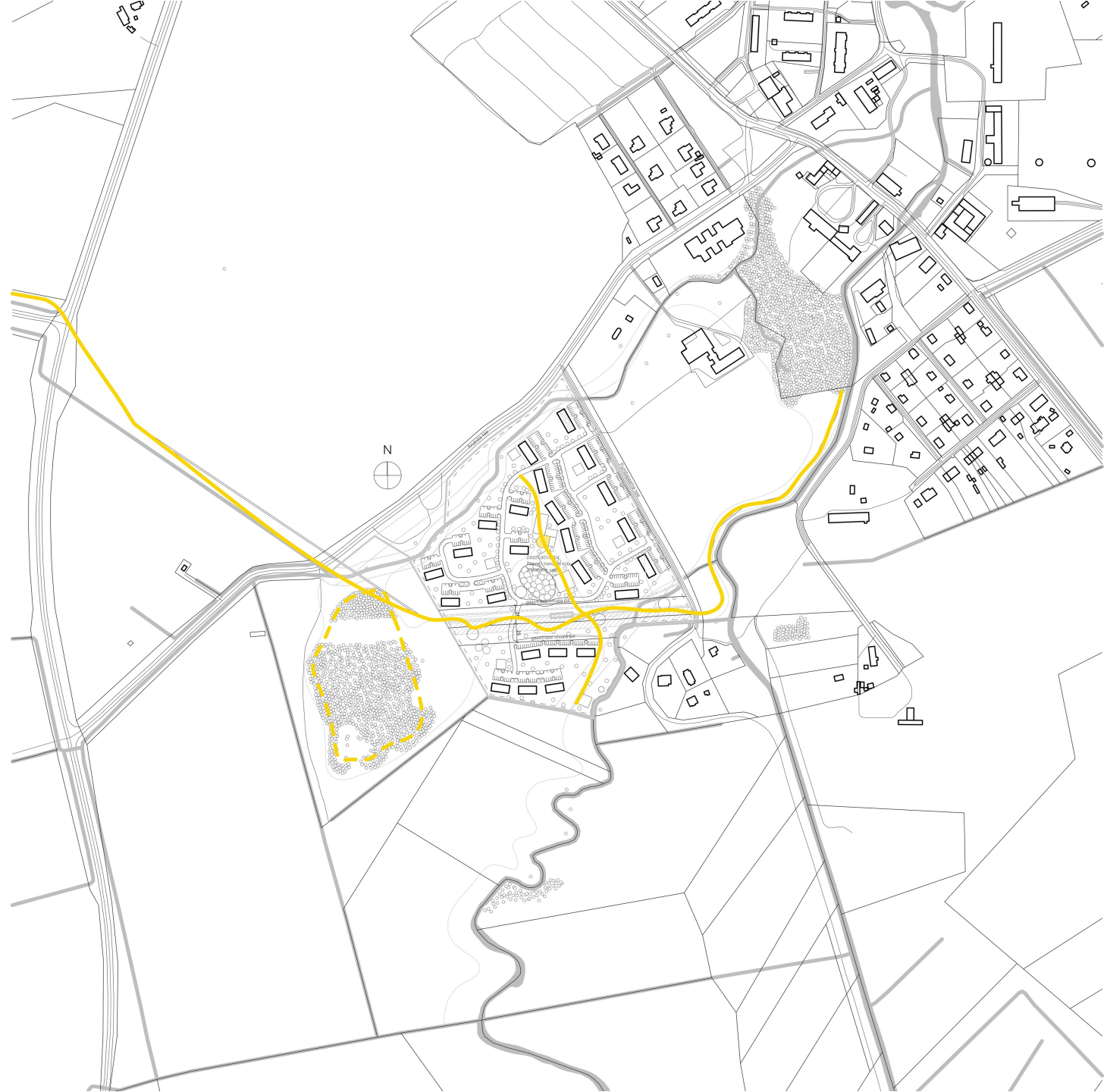


KERGLIIKLUS

Kergliiklus toimub mööda kahte peamist liikumistelge, millest üks ühendab elurajooni sisesed kogukondlikud funktsioonid.

Teine telg ühendab aga elurajooni laiemasse kergliiklusvõrku Tallinna ja Kostivere suunal.

Kergliiklustee looks mugavama liikumise ka Vandjala raba ja järveni.



KOGUKONNA
TEGEVUSED

KOGUKONNA TEGEVUSED



SPORDIVÄLJAKUD

Planeeritud on kaks tenniseväljakut ning üks korvpalli väljak, et pakkuda mitmekülgset sportimisvõimalust.



MÄNGUVÄLJAKUD

Ala keskel asub üks suurem mänguväljakute ala erinevatele vanusegruppidele.

Rohkem hajutatult asuvad väiksemad mänguväljakud.

Lastele rajatakse erineva suuruse ja arendava funktsiooniga mänguattraksioonid, et lapsel oleks võimalik ennast avastada ja arendada.

Suurema mänguväljaku märksõnad: liivakast, liumägi, mängumaja, pöörlevad atraktsioonid, erineva suurusega ronimisattraksioonid, kiik.

Väiksemate mänguväljakute märksõnad: liivakast, liumägi, kiik.



VIRGESTUS JA PUHKEALAD

Lisaks spordiväljakutele on alale planeeritud ka virgestus ja puhkealad ning lõkkekoht, kus saab korraldada küla jaanituld.

Puhkealadesse püstitatakse kiigid. Metsasemasse keskkonda võrkkiigid.

- V virgestusala
- P puhkeala (nt kiigid, võrkkiigid)
- L lõkkekoht



TEHNILISED NÄITAJAD

	KAHEKORRUSELINE RIDAELAMU	KOLMEKORRUSELINE KORTERELAMU	KOKKU
ELAMISÜHIKUTE ARV	78	132	210
PARKIMISKOHTADE ARV	156	264	420
EHITISTEALUNE PIND (M ²)	3393	3916	7309
SULETUD BRUTOPIND (M ²)	6786	11748	18534

MEESKOND

TOOMAS ADRIKORN

vastutav arhitekt
Volitatud arhitekt, tase 7
Eesti Arhitektide Liidu liige

MARGIT AULE

arhitekt
Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8
Eesti Arhitektide Liidu liige

CARL DEION JÕEKALLAS

arhitekti assistent

LUMIA