

Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 planeeringu ideevõistlus

Võistlusülesanne

Tallinn, 2024

Sisukord

1. Võistlusülesande üldosa
 - 1.1 Eesmärk
 - 1.2 Võistlusala ja lähiümbrus
 - 1.3 Ajalugu
 - 1.4 Planeeringute ülevaade
2. Võistluse lähteülesanne
 - 2.1 Nõuded hoonestusele
 - 2.2 Ehitusetapid
 - 2.3 Liiklus, ühistransport ja parkimine
 - 2.4 Hoonete vaheline haljastus ja rekreatsioon
 - 2.5 Piirded
 - 2.6 Keskkonnanõuded
3. Kasutatud allikad
4. Ideekavandi maht

Võistlustöö alusmaterjalid ja lisateave:

- Lisa 1 Võistlusala geodeetiline alusplaan (aastast 2008) (edastatakse osalejatele võistluse teises voorus)
- Lisa 2 Rahumäe tee rekonstrueerimise põhiprojekt – Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2774 – 28.10.2022 (edastatakse osalejatele võistluse teises voorus)
- Lisa 3 Rahumäe tee ja tervise tänava ristmiku laienduseks vajaliku kinnistu äralõike skeem – Tallinna Strateegiakeskus – 10.08.202 (edastatakse osalejatele võistluse teises voorus)
- Lisa 4 Haljastuse hinnang (edastatakse osalejatele võistluse teises voorus)
- Lisa 5 Planeeritavale alale kavandatavate hoonete ruumiprogrammid (edastatakse osalejatele võistluse teises voorus)

1. Võistlusülesande üldosa

1.1 Eesmärk

Võistluse objektiks on Tallinnas Kristiine linnaosas, Mustamäe ja Järve asumite piiril paiknev Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 (kat. tunnus 78407:703:0190) kinnistu. Võistlusala suurus on 7,2 ha.

Ideevõistluse eesmärk on leida Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistule hoonestuse ja väliruumi rajamiseks parim linnaehituslik visioon ning määrata olulisemad arhitektuuritingimused hoonete kavandamiseks. Eesmärk ei ole hoonete arhitektuurne lahendus, vaid urbanistliku struktuuri välja töötamine, mis on paindlik ja mille alusel saab aegade jooksul, etapiliselt välja ehitada kaasaegse, politsei spetsiifikale vastava töökeskkonna. Oluline on kavandada inimlik, roheline ja kaasaegne linnakvartal.

Kavandatav kvartal peab lisaks funktsionaalsele ja heale töökeskkonnale kandma ka Eesti riigi võimustruktuuride esindusfunktsiooni. Politsei- ja Piirivalveameti (PPA) peahoone on üks Eesti riigi esindushoonetest.

Lahendus peab olema kuluefektiivne, kasutaja- ja keskkonnasõbralik, kaasaegne ja innovaatiline. Lahenduse juures tuleb juhtida tähelepanu, et tegemist on suletud alaga, mis on kaitstud ja piiratud turvapiirdega. Võistlustöödelt ootame kaasaegset piirdelahendust, mis ei oleks linnaruumiliselt ebameeldiv tara.

Võistluse võidutöö võetakse aluseks kinnistule detailplaneeringu koostamiseks.

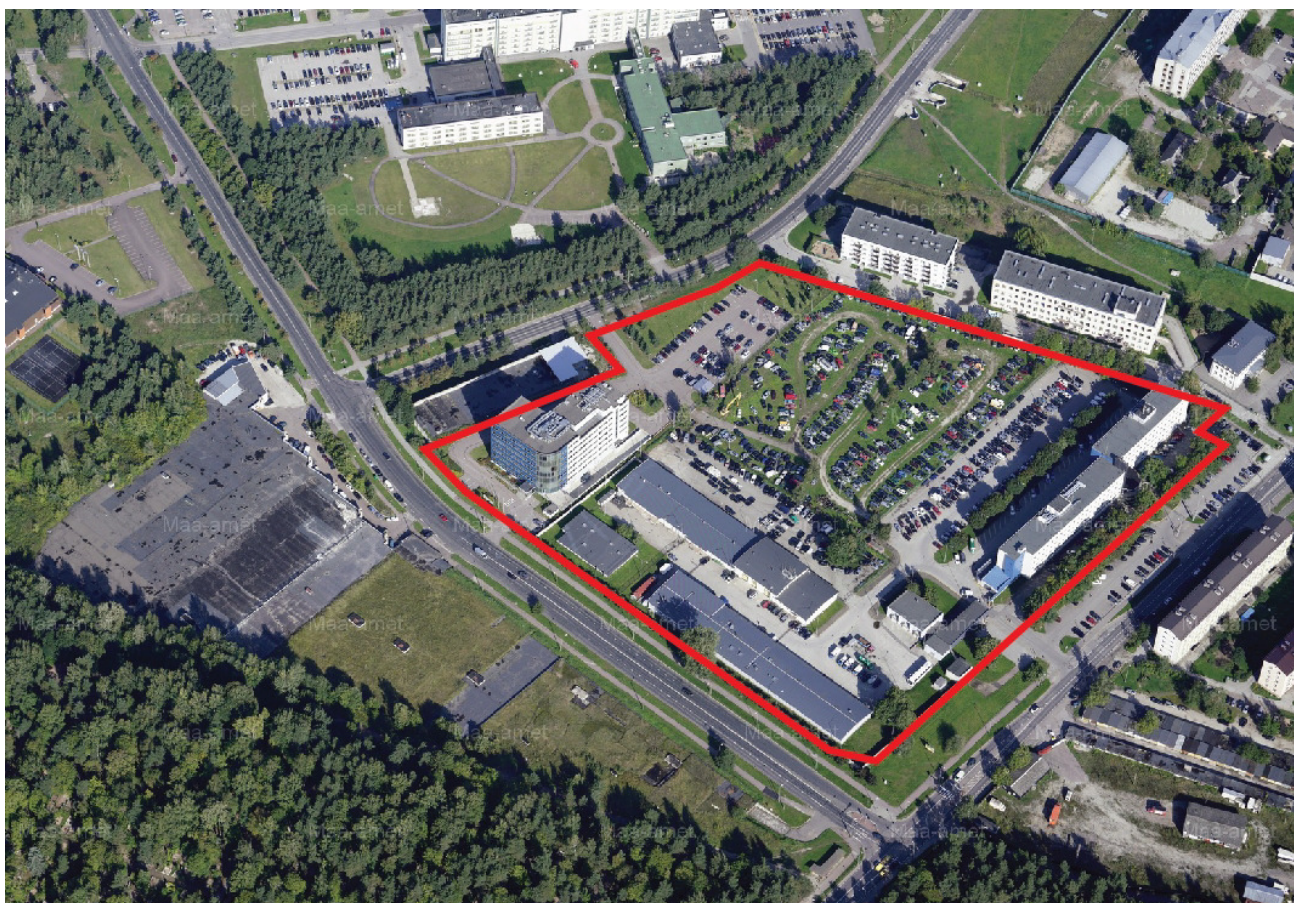
Võistluse alused on järgmised:

1. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 30.06.2021 kiri nr 3-2/2493-1 ja 27.12.2021 kiri nr 3-2/4053-2 visioonivõistluse korraldamiseks;
2. Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kinnistu detailplaneeringu algatamisettepanek (19.03.2021), Planeeringu nr DPO45570;
3. EAL-i arhitektuurivõistluste juhend 2013.

Ideevõistluse peakorraldaja on Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, Tellija on Politsei- ja Piirivalveamet (PPA).

Võistlusülesande koostas Kärt Vabrit, konsulteeris Pelle-Sten Viiburg, volitatud arhitekt, tase 7.

Võistlusülesanne on kooskõlastatud Tellija, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Eesti Arhitektide Liiduga.



Skeem 1. Aerofoto koos võistlusalaga. Alusfoto: Maa-amet 2022

1.2 Võistlusala ja lähiümbrus



Skeem 2. Asendiskeem koos võistlusalaga. Alusfoto: Maa-amet 2022

- 1- Põhja-Eesti Regionaalhaigla (PERH)
- 2- Tallinna Lastehaigla
- 3- Garaažid
- 4- Välisluureamet
- 5- Korterelamud
- 6- Eesti Kohtuekspertiisi Instituut (EKEI)
- 7- Rahumäe kalmistu
- 8- Rahumäe Juudi kalmistu

Planeeritav krunt, Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 (kat. tunnus 78407:703:0190) asub Tallinnas Kristiine linnaosas, Mustamäe ja Järve asumite vahel. Planeeritav ala on piiratud Rahumäe tee, Tervise tänava ja Retke teega ning Retke tee 19, Rahumäe tee 6b // Retke tee 17 ja Rahumäe tee 6a hoonestatud kruntidega. Planeeritava ala vahetusse lähedusse jäävad PERH ja Tallinna Lastehaigla hoonetekompleksid, Välisluureameti piiratud territoorium, Rahumäe tee äärsed kortermajad ja Tervise tänava äärsed garaažid ning Rahumäe kalmistu.

Võistluse kontaktalana käsitleda Retke tee, Tervise tänava ja Rahumäe tee vahelist ala, kuhu kuulub ka Rahumäe tee 6b // Retke tee 17 kinnistu.

Kavandatava hoonekompleksi kasutaja on (PPA) erinevad üksused. PPA hoonestus eeldab tavapärasest oluliselt kõrgema turva- ja ohutusnõuete täitmist, st eelkõige suletud territooriumi.

Planeeritava krundi tehnilised näitajad ja juhtfunktsioonid:

Address: Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 kat. tunnus 78407:703:0190
 Sihtotstarve: Riigikaitsemaa 100%
 Pindala: 52 019 m²



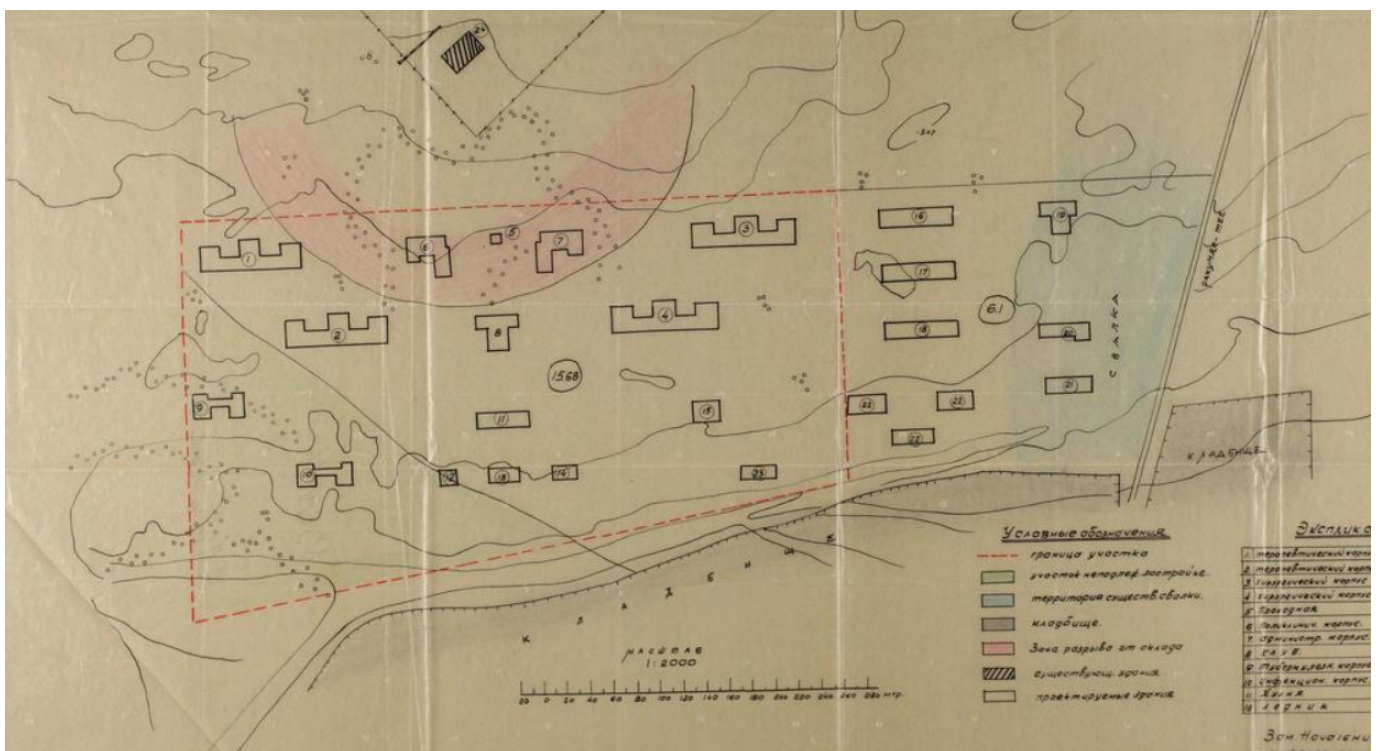
Skeem 3. Asendiskeem võistlusala (sinine), planeeritav kinnistu (punane) koos olemasoleva hoonestusega. Alusfoto: Maa-amet 2022

Tervise tn 20	Eesti Kohtuekspertiisi Instituudi (EKEI) labori- ja büroohoone (EHR 120563868)
Rahumäe tee 6	Alajaam (EHR 120581813)
Rahumäe tee 6/1	Lääne-Harju politseijaoskond (EHR 101026038)
Rahumäe tee 6/2	Pääslahoone (EHR 101026045)
Rahumäe tee 6/3	Laohoone (EHR 101026044)
Rahumäe tee 6/4	Garaaž-töökoda (EHR 101026039)
Rahumäe tee 6/5	Sidetehnikatalituse büroohoone (EHR 120222153)
Rahumäe tee 6/6	Laohoone (EHR 101026040)
Rahumäe tee 6/7	Laohoone (EHR 101026041)

Lisaks paiknevad krundil parklad ja ajutiselt hoiule võetud sõidukite hoiuplats.

1.3 Ajalugu

Piirkond oli eelmise sajandi teise pooleni hoonestamata looduslik ala. Lähedal asuva Rahumäe kalmistu alguseks võib pidada 1899.a linnavolikogu otsust, läheduses asus Vabadussõja ajal näiteks veel karantiin-vangilaager. 1950-ndatel kavandati piirkonda sõjaväehaiglat, mis ei teostunud. 1959. aasta Mustamäe üldplaneeringus jäi ala napilt asumi piiridest välja ja oli märgitud loodusliku alana.



Skeem 4. Sõjaväehaigla planeering aastast 1954. Allikas Rahvusrhiiv



Foto 1. Vaade Mustamäe haiglale 1978. Allikas EAM

1.4 Planeeringute ülevaade

Kristiine linnaosa üldplaneering

Planeeritaval alal kehtib Kristiine linnaosa üldplaneering (kehtestatud 03.10.2016, otsus nr 172). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala eriotstarbelisel alal, mis on valdavalt Kaitseministeeriumi ja Siseministeeriumi haldusalas olevate ehitiste territooriumid. Alale võib kavandada vastavate ametkondade tegevuseks vajalikke hooneid ja rajatisi tingimusel, et nendega ei kaasne oht naabruses paiknevatele elukvartalitele. Uue hoonestuse kõrguse määramisel arvestada naaberelamute valgustustingimuste ning hoovide ja aedade privaatsuse säilimisega. Oluline on ka olemasoleva kõrghaljastuse, eriti 1. ja 2. väärtusklassi puude säilitamine. Täpsemad maakasutus- ja ehitustingimused määratakse konkreetse ehitusvajaduse tekkimisel kindlaks detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Viljandi maantee ja Tervise tänava ühendamise eskiisprojekt

Kavandamisel on Rahumäe tee 2+2 sõiduradadega ja kergliiklusteedega magistraaltänavaks (Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2774 – 28.10.2022, vt Lisa 2) ning Tervise-Viljandi maantee pikendus. (K-Projekt AS tööle nr 11152, 13.10.2011 “Viljandi mnt ja Tervise tänava ühendamise eskiisprojekt”). Käesoleva eskiisprojektiga tuleb lahenduse väljatöötamisel arvestada.

Rahumäe tee, Tervise tn ja Retke tee vahelise kvartaliosa detailplaneering

Võistlusosalal kehtib hetkel Rahumäe tee, Tervise tn ja Retke tee vahelise kvartaliosa detailplaneering (E-Konsult töö nr E625, kehtestatud 10.02.2000). Planeeringu nr DP004460.

Detailplaneering on koostatud Politseiameti büroohoone, parkimismaja ja spordikompleksi planeerimiseks. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu järgi ehitatud 7-korruseline EKEI labori- ja büroohoone Tervise tänava äärde (Tervise tn 20) ning 1-korruseline büroohoone (Rahumäe tee

6/5). Spordiplatside ja parkimismaja osas on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus teostamata. Ideelahenduse väljatöötamisel nimetatud detailplaneeringuga arvestama ei pea.

2. Võistluse lähteülesanne

Võistlusala lahendamisel lähtuda lisaks Tellija soovitud arendusmahule ka arendusetappidest, kasutusspetsiifikast, ümbritseva linnamorfoloogiast ning säästlikust keskkonnakasutusest ja olemasoleva linnaruumi tihendamise põhimõttest.

2.1 Nõuded hoonestusele

Rahumäe tee 6 // Tervise tn 20 krundi suurus võimaldab planeerida multifunktsionaalse kvartali. Võistlusega soovitakse hästi läbi mõeldud ja universaalset hoonestusstruktuuri, mida on võimalik etapiliselt ellu viia. Rajatava kvartali planeeringulahendus peab olema kaasaegne ja keskkonnasäästlik ning rajatav hoonestus ning väliruum looma meeldiva ja inimsõbraliku keskkonna.

Võistluslalal paikneb EKEI büroohoone (maapealne brutopind 11 220 m²), mis kuulub säilitamisele. Kõik ülejäänud hooned on planeeritud lammutada vastavalt uushoonestuse valmimise etappidele. Planeeritava ala hoonestustihedus (FAR) maksimaalselt 1,4. Uushoonestusena planeerida alale juurde kuni 61 800m² maapealset brutopinda.

Hoonestuse paigutamiseks kasutada kogu planeeritavat kinnistut. Soovitav on rajada linnak madal-tiheda hoonestusega (4 - 6 korrust), millele võib lisada linnaehitusliku aktsendina kõrgemaid hoonemahte. Kõrguspiirang on kuni 44,9 m maapinnast / 12 korrust.

Olemasolevad suurima ehitisealuse pinnaga hooned paiknevad krundi lõunapoolses osas. Tegemist on lao- ja hoidlahoonete, töökodade ja garaažidega. Need on kavas likvideerida peale 3. ehitusetapi valmimist.

PPA häireteta töö jätkumiseks saab 1. – 3. etappides kavandada uushoonestust krundi põhjapoolsesse osasse.

PPA-le tuleb kavandada erihoonete hoonekompleks. Erihoonete kompleksi moodustavad PPA erinevate üksuste teenindus-, büroo- ja eriruumid, lasketiir, parkimismaja, garaažide, ladude ja töökodadega ning parklad. Erihoonete kompleks eeldab head ligipääsetavust, turva- ja ohutusnõuete täitmist (st eelkõige suletud territooriumi). Muule alale näidata perspektiivsed ehitusalad. Olemasolevate hoonetest tuleb säilitada ainult EKEI labori- ja büroohoone (korruselisus 7/-2).

Võistlusülesandega kaasa olevad ruumiprogrammid on informatiivsed, mis aitavad kavandatavate hoonete iseloomu paremini mõista, kuid hooneid ruumiprogrammi järgi läbi lahendada ei pea.

Visiooniga luua kaasaegsete töökeskkonna põhimõtete järgi esinduslik linnak.

- Hooned jagada vastavalt kasutajatele.
- Uushoonestuse korruselisus vastavalt lahendusele.
- Kinnistu sihtotstarve säilib riigikaitsemaana.
- Põhihoonete mahud kus asuvad PPA erinevate üksuste ristkasutuses olevad ruumid (saal, spordisaal, jõusaal, nõupidamisruumid, kohvik, vestlusruumid, fuajee jne.) ühendada esimese korruse tasandil või galeriide abil.
- Parkimismaja integreerida hoonestuslahendusse nii, et see ei blokeeriks päevavalgust.

2.2 Ehitusetapid

Planeeritava krundi ja selle hoonestuse linnaehitusliku lahenduse alus on lõppkasutaja töö spetsiifikast tulenev soov arendada uushoonestust etappidena ning määrata ära perspektiivsed uushoonestuse ehitusalad.

PPA hoonekompleks rajatakse neljas etapis:

I etapp:

- Põhja prefektuuri büroohoone 13 500m² (s.h I etapi ja IV etapi hoonete mahte ühendavad osad, arvestades vajadusega luua ühiskasutatav fuajee, kohvik, jõusaal jt. ühisruumid). Etapi elluviimiseks on lubatud lammutada olemasolevad hooned 6/2 ja 6/3;
- Politsei- ja Piirivalveameti (PPA) büroohoone- 6 900m²;
- kaks lasketiiru (26x52m; 1 400m² ja 16x32m; 600m² - võivad paikneda maa-alusel korrusel, kuid vaja tagada juurdepääs nii väljast kui hoonetest seest);
- parkimismajad 500-le sõiduautole; esimene korrus vaba kõrgusega 6m, ülejäänud korrused vaba kõrgusega 2,4m; - 15 000m² (sisaldab I korruse ladude kompleksi 3 000m²)

II etapp:

- Kesküksuste büroohoone – 6 900m²;

III etapp:

- I etapis rajatava parkimismaja esimesel korrusel ehitatakse välja töökodade, garaažide ja ladude kompleks ca 3 000m² h=5m, mille valmimisel on võimalik lammutada ol. olevad hooned 6/4, 6/5, 6/6 ja 6/7).

IV etapp

- Politseijaoskond, sh: büroo- ja laohoone – 4 600m², mille valmimisel on võimalik lammutada ol. oleva hoone 6/1.

Perspektiivsed ehitusalad Retke tee, Tervise tn ja Rahumäe tee ääres kokku suletud brutopinda 12 900m², millest ca 5 500m² kavandada parkimismaja jaoks.

perspektiivne ehitusala Rahumäe tee ääres – hoone brutopind 4 000m², büroohoone
perspektiivne ehitusala Tervise tee ääres – hoone brutopind 5 000m², büroohoone/ladu/
perspektiivne ehitusala Retke tee ääres – hoone brutopind 3 900m², büroohoone/ladu/töökoda

Perspektiivse ehitusõiguse realiseerimisel näha ette min 250 parkimiskohta, millest ca 180 oleks hoonemahus ja ca 70 avatud alal.

Hoonetele näha ette kahe maa-aluse korruse rajamise võimalus ja juurdepääsud neile. Maa-aluse brutopinna maht arvutada **lisaks** eelpooltoodud maapealsetele mahtudele.

Planeeritud hoonestuse tehnilised näitajad on indikatiivsed ja määravad ehitusmahu põhimõttelise suuruse. Arvestada tuleb sellega, et I etapile järgnevate etappide ehitamise tähtajad on hetkel teadmata ning seetõttu peab I etapp olema lahendatud selliselt, et see mõjuks terviklikult.

2.3 Liiklus, ühistransport ja parkimine

Arvestada tuleb

- Tervise tn pikendusega (PT koostamisel) (Tervise tn on kavas pikendada Viljandi maanteeeni).
- Tervise tänava ja Rahumäe tee ristmiku rekonstrueerimine eeldab Rahu mäe tee 6 kinnistust osa äralõiget ning liitmist transpordimaa koosseisu. (vt. Lisa 3)
- Rahumäe tee rekonstrueerimisega (tänavamaa ruumivajadus) 2+2 sõiduradadega, kõnni ja/kergliiklusteedega ning tänavahaljastusega teeks. (vt. Lisa 2)
- Tervise tänava pikendusele ja Rahumäe teele on Tallinna Rattastrateegia 2018-2028 alusel ette nähtud rattatee põhivõrk.
- Retke tee, Rahumäe tee ja Tervise tn pikendus on tänavahaljastuse vajadusega.

Kinnistule planeerida kolm sisse- ja väljasõitu (Retke tee, Tervise tn ja Rahumäe teelt), mis tagavad piisava võimekuse reageerimiseks ja turvaliseks liikumiseks. Juurdepääsuteede kavandamisel võib liigutada olemasolevat EKEI hoone juurdepääsu Retke teelt lääne suunas. Tervise tn suunal (Tervise tn pikenduse väljaehitamisel saab olema suure liiklusköormusega) juurdepääsu saab kavandada

eelkõige ainult operatiivsõidukitele.

Bussipeatuste vajadus (Retke tee, Rahumäe tee ja Tervise tn pikendus) ja asukohad täpsustuvad edasise Tervise tänava pikenduse ja Rahumäe tee rekonstrueerimise projektide koostamise käigus. Arvestada tuleb, et bussipeatused tuleb näha ette taskus. Kergliiklustee (jalgratta- ja kõnnitee) viiakse ootepaviljoni tagant läbi täislaiuses. Bussipeatus ei saa paikneda juurdepääsude vahetus läheduses.

Lähim ühistranspordi peatus asub Rahumäe teel olemasoleva politseijaoskonna hoone ees. Tervise tänava magistraali realiseerumisel tekib ühistranspordipeatuse võimalus ka krundi lõunaküljel.

Parkimine

Olemasolevaid parkimiskohti on 317. Lisaks ajutiselt hoiule võetud sõidukite hoiuplats ca 800-le autole.

Parkimise vajadus (sh külastajate parkimine) tuleb tagada omal kinnistul.

Parkimiskohtade arv kokku 750

sh töötajate ja teenistusautode parkimine parkimismajas piiratud territooriumil 500

sh kliendiparkla avatud alal 80

sh operatiiv- ja teenistusautode parkimiskohad piiratud territooriumil 170

Perspektiivsete ehitusalade lisaparkimiskohtade minimaalne vajadus on 250, millest 180 hoone mahus ja 70 avatud alal.

Klientide parkimine kavandada liigendatud eraldiseisvate parklatena. Jalgratate parkimine lahendada hoone mahus või osaliselt hoonete esisel alal varikatuse alla paigaldatud rattahoiukohtadel.

Parkimisvajadus tagada Tallinna parkimiskohtade arvu normid vahevööndi normatiivi alusel.

Teed, parkimiskohad ja muud liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

2.4 Hoonete vaheline haljastus ja rekreatsioon

Rahumäe tee 6//Tervise tn 20 territooriumi ja selle lähiümbruse iseloomu kujundab Nõmme-Rahumäe parkmets. Ümbritsevas linnamaastikus domineerib looduslik nõmmemets. Nõmmemetsad on hõredad ja aeglasekasvulised kuivadel ja vaestel liivmuldadel kasvavad männikud, kus on ohtralt põdrasamblikke, samblaid ja kanarbikku.

Esitada võistlusala põhimõtteline maastikuarhitektuurne lahendus, kus haljastusel on oluline roll keskkonna kvaliteedi loomises. Oluline on alale terviklike haljasalade loomine. 25-30% kinnistust peab olema kaetud kõrghaljastusega ja igast kontori aknast võiks näha haljastust. Töötajate rekreatsiooniala lahendada keske ja tervikliku pargina, kus on meeldiv viibida. Kaaluda võib ühisruumide avanemist keskele rekreatsioonialale. Haljastus peab tekitama visuaalse barjääri uushoonestuse ja naaberkruntidel paiknevate korterelamute vahel. Haljastatud rekreatsioonialad võivad asuda ka hoonete katustel, parkimismaja viimasel tasapinnal jne, mis suurendab piirkonna haljastuse osakaalu veelgi. Kaaluma peaks sadevete kasutamist kinnistu haljasalade mitmekesistamisel.

Perspektiivse Tervise tänava magistraali ja Rahumäe tee liiklusrumora mõju vähendamiseks kavandada tänavate äärde puud. Liigendada kõrghaljastusega kõik parklad. Kuumasaarte mõju vähendamiseks kavandada minimaalselt 1 puu iga 7 avatud alal paikneva parkimiskoha tagant.

2.5 Piirded

PPA hoonetekompleks jääb piiratud territooriumile.

Käesoleva ideevõistluse üks olulisi ülesandeid on leida lahendus kus PPA spetsiifikast lähtuvad territooriumi turvanõuded on tagatud nii, et piirete disainlahendus ja tehniline lahendus sobituksid

linnaruumi ning territoorium ei mõjuks „vanglana“. Kinnistu peab olema piiratud rammimis- ja vandaalikindla 2,5m kõrguse piirde või muu turvalisust tagava lahendusega. Territooriumile sissesõit on kontrollitud turvaseadmete, tõstetavate pollarite ja/või väravatega.

Kvartali sissepääsude ääres ja büroohoonete ees kavandada kas rammimiskindlad pollarid või lahendada arhitektuuriliselt nii (trepid, betoonmahud), et hoone ei oleks kergesti rünnatav/rammitav. Kvartali sissepääsud peavad olema vajadusel suletavad (tõkkepuu- või hüdrauliliste pollaritega).

2.6 Keskkonnanõuded

Visiooni puhul arvestada regiooni kliimatiliste ja looduslike tingimustega nii hoonestuse, avaliku ruumi kui maastikuarhitektuuri ja haljastuse kavandamisel.

Tulevikus alale kavandatavad hooned peavad olema maksimaalselt säästliku ja keskkonnasõbraliku ehitus- ja viimistlusmaterjalide valiku, ehitustehnoloogiaga ning lihtsa hooldusega. Hoonete energiatõhusus peab vastama liginullenergiahoonele esitatud nõuetele.

3. Kasutatud allikad

- Maa-ameti kaardiserver <https://xgis.maaamet.ee/> ;
- Maa-ameti aerofotod <https://xgis.maaamet.ee/> ;
- Fotoarhiiv www.fotis.ee ;
- Rahvusarhiiv <https://www.ra.ee/kaardid/>.
- Tallinna Planeeringute Register <https://tpr.tallinn.ee/>
- Tallinna geoportaal <https://www.tallinn.ee/est/geoportaal/Andmed>

4. Ideekavandi maht

Joonised

- Asendiplaan (hoonestuse paiknemise sh korruselisuse, haljastuse, katendite, piirete, liikumisteede ja parkimise lahendus) M 1:500. Asendiplaanil markeerida kinnistu piirid;
- Hoonestuse korruseplaanid (näidata korruse pindalad; sissepääsude asukohad; ühendusgaleriid; skemaatiliselt hoonete sisestruktuur ja kasutusfunktsioon) M 1:400
- Kvartali lõiked (min 2) kõige paremini iseloomustavatest kohtadest M 1:400;
- Võistlusala ja hoonestust kirjeldavad skeemid vabas mõõtkavas; seal hulgas rajamise etapilisust selgitav joonis.
- 3D-visuaalid (3tk linnulennult, 3tk maapinna tasandilt)

Seletuskiri

- Planeeringulise visioonlahenduse üldkirjeldus;
- Arhitektuurse ja maastikuarhitektuurse lahenduse üldkirjeldus;
- Põhilised tehnilised näitajad etappide kaupa.