

1. Milline on olnud meie protsess senimaani?

Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22 hoovialade lahendus on sündinud etappide kaupa, liikudes üldiselt spetsiifilisemaks.

Protsess on läbinud järgmised suuremad etapid:

- Algandmete kogumine. Elanike küsitlus ja olemasoleva ruumi analüüs.
- Raamistiku defineerimine ja strateegia loomine - ruumikorralduskava.
- Kaasamine. Ruumimoodulitega koosdisain rahvakogudes.
- Ametkondade poolsete projekteerimistingimuste väljastamine
- Eskiislahenduse koostamine ning jõudmine käesolevasse eelprojekti (EP) faasi.

Lisaks rahvakogudes kaardistatud eelistustele on projekti sisse viidud rida insenertehnilisi ja funktsionaalseid korrekture, mis on selgunud kaasamise, detailsema analüüsi ja kooskõlastamiste käigus.

Olulisemad kohandused ja muudatused projekteerimise käigus:

Päästetehnika ligipääsetavus. Päästeautode manööverdamis- ja juurdepääsuvõimekus on tagatud täies mahus. Operatiivsõidukitele säilib kiire juurdepääs Akadeemia teelt otse hoone ette, kasutades selleks tugevdatud kasvualust ja ülesõidetavaid äärekeive. Organiseeritud parkimine korrastab ruumi, tagades vajaliku vaba koridori päästetöödeks.

Parkimiskohtade lisamine. Teedeinseneri kaasamisega teostati eelprojekti täiendav analüüs parkimiskohtade osas. Vaadeldud olukorra ning kehtivate normatiivide kõrvutamisel leiti ruumilised võimalused ja lisati asendiplaanile täiendavaid parkimiskohti.

Jäätmemajanduse korraldus. Projektist eemaldati algselt kaalutud süvamahutid ja laiema naabruskonna ühised prügimajad. Nende asemele rajatakse kaks ühist prügimaja, millest ühte hakkavad jagama Akadeemia tee 4 ja 6 ning teist Akadeemia tee 14 ja 22 elanikud.

Liikluskorralduse muudatuse testimine. Teeotste sulgemise plaan tõstatas hüpoteesi, et see toob kaasa suure liikluskorralduse kvartalisisesele tänavale ning märkimisväärse ohu jalakäijatele. Rakendatud ajutine liikluskorralduse muudatus tõestas faktiliselt, et negatiivset mõju piirkonna läbilaskvusele ega ohutusele ei kaasne.

2. Kus me praegu oleme? (Eelprojekt)

Oleme jõudnud ehitusprojekti eelprojekti (EP) staadiumisse, kus ruumikorralduskava ja eskiisi ideed on viidud kooskõlla tehniliste nõuete, normatiivide ja seadusandlusega.

Eelprojektiga ei joonistata enam visioone, vaid iga detail on mõõtkavas ja fikseeritud geodeetilise täpsusega. Muuhulgas on asendiplaanil lahendatud ning tehniliselt paika pandud 20 erinevat ruumimoodulit.

Eelprojektis on detailselt lahendatud neli peamist valdkonda, mis seovad kokku maastikuarhitektuuri ja insenertehnilised lahendused.

Kogukonnaalad ja ruumimoodulid. Projektala tuumiku moodustavad kolm hoovi ning neile toeks on lahendatud serva ja üleminekualad.

- AT 6 ja 22 esised on kujundatud poolavaliku koduhoovina, kus rõhk on kogukondlikel tegevustel.
- Läbiva jalakäiaja liiklusega ala AT 14 ees on lahendatud avatuma puhkeruumina. Hoovides paiknevad pergolad, lauad-toolid, kogukonnaaed, loovmaastikud, laudteed, terrassid, mängu- ja treeningelemendid ning disainitud lukustatavad prügi- ja rattamajad.

Liiklus, teed ja parkimine. Keskne põhimõte on turvalise ja rahustatud liiklusruumi loomine.

- Mootorsõidukite juurdepääs on tagatud põhjapoolse kvartalisese tee kaudu. Ohutuse tõstmiseks suletakse senised läbisõidud Akadeemia tee magistraalilt. Päästetehnika ligipääs on samadest suundadest tagatud spetsiaalsete tugevdatud kasvialustega.
- Akadeemia tee 6, 14 ja 22 majaesised teed on lahendatud jagatud ruumi põhimõttel, kus eelisõigus on jalakäijal ning auto on kui sõbralik külaline.
- Parkimine on organiseeritud ning projektiga on hoovidesse kavandatud kokku 124 parkimiskohta (valdavalt kortermajade esisel alal ja kvartalisese tee ääres).
- Sillutistel kasutatakse hallis toonis erinevaid betoonkive, samas kui kortermajade juurest hoovi suunavad jalakäijate teed markeeritakse konkreetse maja "koodvärvi" kandvate kividega, parandades seeläbi ruumilist orientatsiooni ja turvalisust.

Vertikaalplaneerimine ja sademevesi Sademevete käitlus on lahendatud säästvalt (SUDS põhimõttel).

- Suur osa hoovialade sademevetest suunatakse pinnasesse spetsiaalsete immutusalade, murukivist parklate ja nõvade kaudu.
- Elumajade katustelt kogutav sademevesi juhitakse osaliselt maa-alustesse mahutitesse (5 m³), kust seda saab käsipumpadega kasutada kogukonnaaia kastmiseks.

Välisvalgustus ja haljastus

- Välisvalgustus lähtub turvalisusest, eristades intensiivselt valgustatud jagatud teid ning suunatumalt ja rahulikumalt valgustatud hoovisiseseid jalgteid ning tegevusalasid.
- Säilitatakse maksimaalne hulk väärtuslikku kõrghaljastust. Loodud on mitmerindeline haljastus (lisandub põõsarinne), et kaitsta koduhoove autoliikluse ja müra eest. Lisaks on kavandatud niidualasid ja loovmaastiku elemente (erinevad puupakud ja palgid).

3. Mis saab edasi? (Realiseerimise ajakava)

Eelprojekt on reaalse ehitustöö alustamiseks vajalik esimene ametlik etapp.

Edasised sammud on:

Ehitusloa menetlus. Valminud eelprojekt esitatakse Ehitisregistrisse (EHR) ametliku ehitusloa taotlemiseks. Menetlusse kaasatakse kõik asjassepuutuvad ametkonnad ja osapooled. Oluline on teada, et kui ametliku menetluse käigus osapoolte poolt ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitata, loetakse seda seadusest tulenevalt vaikimisi nõusolekuks ning projekt liigub edasi järgmisesse faasi.

Põhiprojekti (PP) koostamine. Pärast ehitusloa väljastamist jätkub tehniline projekteerimine. Selles faasis teisendatakse eelprojekti otsused detailseteks tehnilisteks spetsifikatsioonideks, määratakse lõplikud materjalid ning arvutatakse täpsed ehitusmahud.

Ehitushange. Põhiprojekti mahtude alusel viiakse läbi ametlik ehitushange. See tagab võrreldavad ja optimaalsed hinnapakkumised ning aitab välistada ootamatuid lisakulusid ehitusfaasis.

Ehitustööd hoovialadel. Reaalne välisruumi ehitustegevus saab alata alles pärast seda, kui kortermajade (Akadeemia tee 4, 6, 14 ja 22) endi renoveerimistööd on täielikult lõppenud. See järjestus on absoluutselt vajalik, et hoida ära logistilised konfliktid ehitusplatsil ning vältida uue hooviala kahjustamist.

Hooldus. Pärast objektide valmimist ja kasutusloa saamist läheb rajatud avaliku ruumi ja hoovialade hoolduskohustus üle Mustamäe Linnaosavalitsusele (LOV).