



Ove Oot Silver Soe Apex Arhitektuuribüroo

MUSTAMÄE TEE 24

arhitektuurne
eeleskiis

APEX AB

Silver Soe

Ove Oot

2018







Alal on kehtiv detailplaneering DP027790138352 (kehtestatud 2008). Võrdlus detailplaneeringu lahendusega on tabelina välja toodud 4. lk

Planeeringus ettenähtud konsoolsed hooneosad on lahendatud arhitektuursetel kaalutlustel postidega. Hoone Mustamäe tn poolne osa järgib planeeringuga kehtestatud ehitusjoont. Hoone liigendamisel on lähtutud planeeringuga ettenähtud kõrguslikust liigendusest.

Hoone jaotub mahuliselt 3 suuremaks osaks, millest kaks 7 korruselist mahtu on üksteise suhtes asetatud selliselt, nende rõdudega fassaadid on avatud lõuna ilmakaare suunas. Rõdudega fassaad toimib hoonele varjestusena ja võimaldab korteritele suuremaid avaraid aknaid. Hoonete vahelisel alal tekib avar haljastatud terrassiga ühisala.

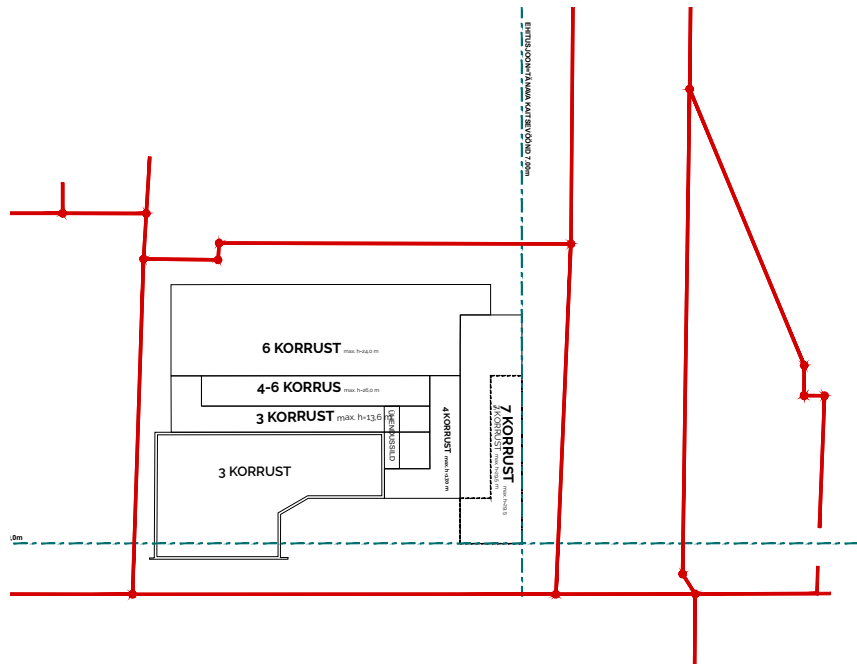
Mustamäe tee äärde jääv äri funktsiooniga maht toimib mürabarjäärina aktiivse linnaliikluse müra eest. See on 3-4 korruseline, mis võimaldab sisehoovi tuua piisavalt päikesevalgust ja luua hubasemat keskkonda. Hoovis asub lai avar trepp hoonete vahelisele terrassile.

Rendipindade parkimine on planeeritud Mustamäe tee äärde jäävale parkimisalale. Majutusüksuste parkimine on krundi sügavuses ja juurdepääsuga Forelli tänavalt. Hoone esimesel korrusel asetsevad rendipinnad äridele. Mustamäe tee äärde jäävas mahus on rendipinnad kuni 4. korruseni. Sissepääsud rendipindadele toimuvad tänava tasapinnalt ja need on osaliselt jagatuna majutusüksustega. Sissepääs Mustamäe tee ja Forelli nurgas olevasse majutuse hooneblokki toimub Forelli tänava poolt ja Mustamäe tn poolne sissepääs asetseb ülejäänud fassaadist väikse tagasiastega. Krundi tagumise majutusbloki juurde viib Mustamäe tee poolt sirge kangialune. Lisa sissepääs asub kahe mahu vaheliselt alal, kuhu on paigutatud parkimiskohad jalgratastele.

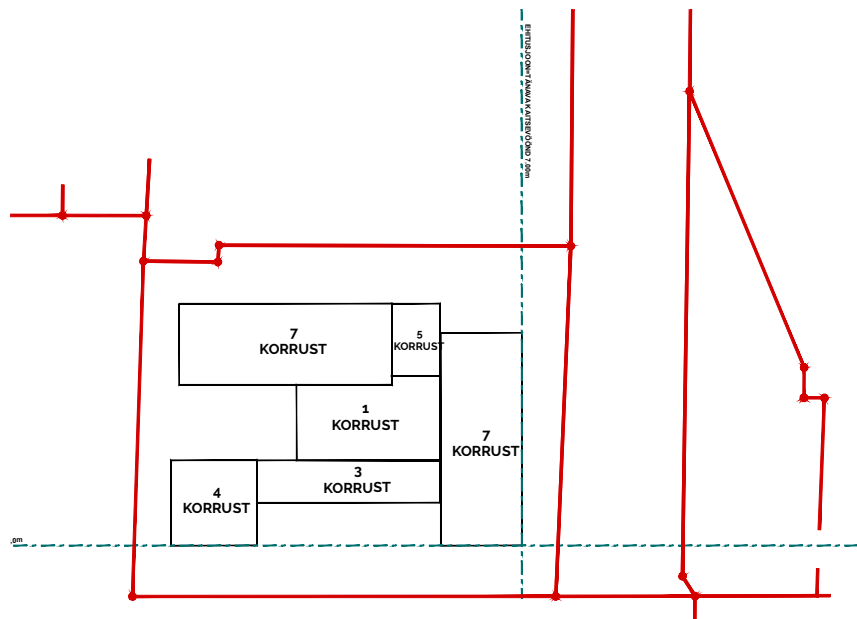
7 korruselised majutuse hooneblokid on plaanilahenduslikult peaaegu identsed. Kasutatud on võimalikult palju tüüpplaanide, millede sügavus on erinev. Hoone sügavus on 13,5 m. Tüüpsetest plaanidest valitud plaanilahendus on üles ehitatud variantidel 2 (5,5m) ja 5/6 (6,5m). Erinevaid plaanilahendusi omavahel kombineerides on võimalik ümber mängida üksuste suurused, kas 7m+5m või 6m+6m.

Hoone välisfassaad on kavandatud kergkonstruktsioonis ja kaetud valge komposiit fassaadikattematerjaliga. Aktsendina on rõdudele lisatud puitu. Hoones on 3 trepikoda ja 4 lifti.





DETAILPLANEERINGU LAHENDUS



EELESKIISLAHENDUS

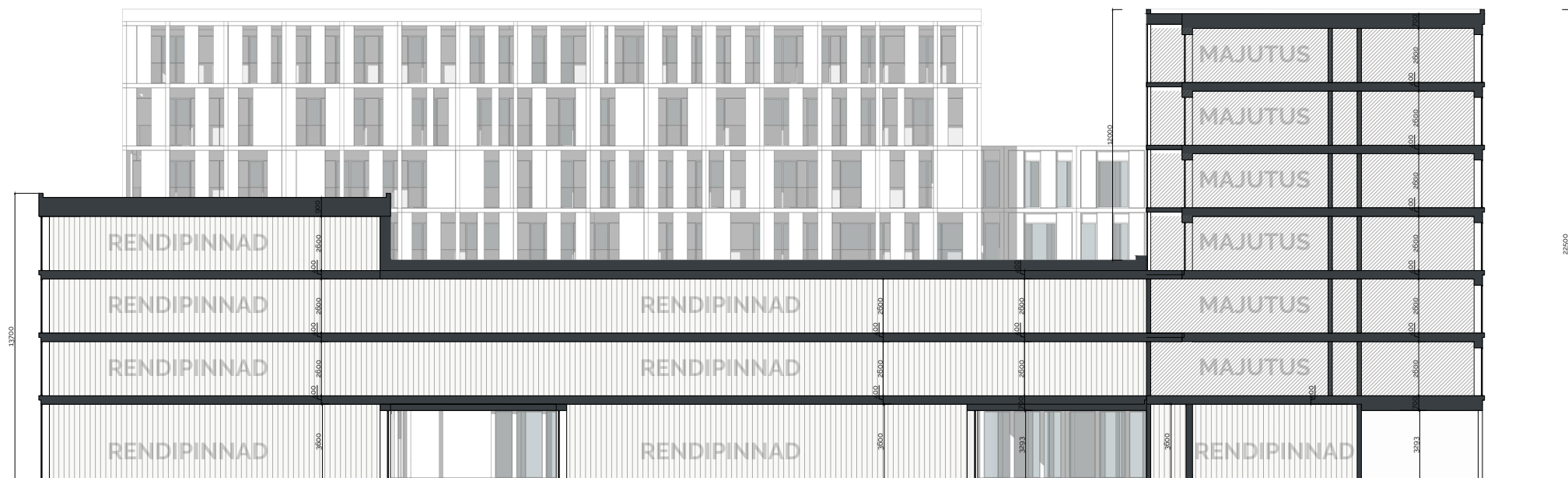


DETAILP. EELESKIIS

Hoonete arv krundil	1	1
Max korruste arv	3-7/-1	1-7/0
Krundi täisehitusprotsent %	64	43,5 %
Haljastuse osakaal %	12	16,6 %
Haljastuse osakaal koos osaliselt hajastatud terrassidega %	19	30 %
Krundi pindala	5764	5764 m ²
Suurim ehitusalune pind	3670	2510,4 m ²
Maapealne suletud netopind		9151,4 m ²
Maapealne suletud brutopind	10800	10785,9 m ²
Parkimiskohtade arv	117	50
Jalgrataste parkimiskohtade arv	-	16
Hoone kõrgus	max. 29,5 m	22,5 m
Hoonestus tihedus	1,9	1,9
Üksuste arv		245 tk
Üksuste pind		4896 m ²
Üldalade pind		1823,7 m ²
Äriruumide pind		2431,7 m ²
Müüdav pind kokku		7327,7 m ²



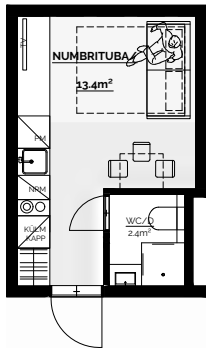
lk. 5



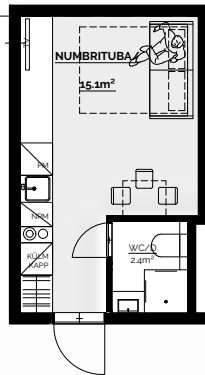
lk. 6

LÕIGE 1-1

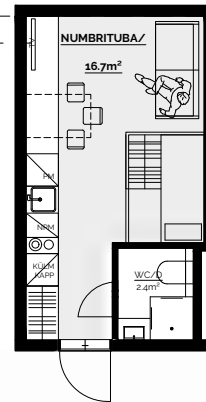




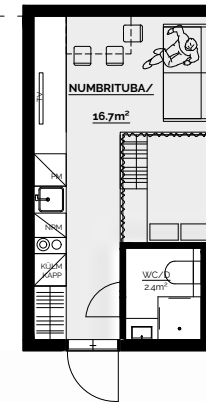
MAJ. ÜKSUS
variant 01
15.8m²



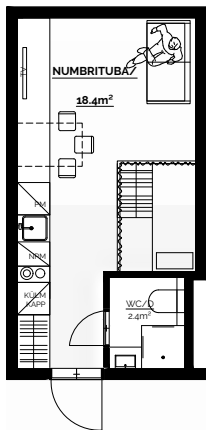
MAJ. ÜKSUS
variant 02
17.5m²



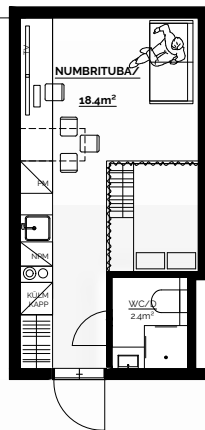
MAJ. ÜKSUS
variant 03
19.1m²



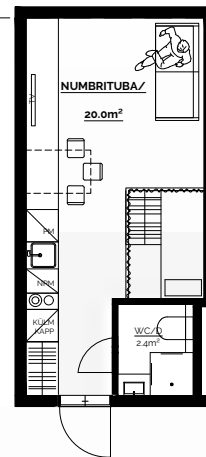
MAJ. ÜKSUS
variant 04
19.1m²



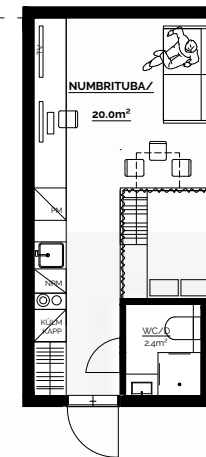
MAJ. ÜKSUS
variant 05
20.8m²



MAJ. ÜKSUS
variant 06
20.8m²



MAJ. ÜKSUS
variant 07
22.4m²



MAJ. ÜKSUS
variant 08
22.4m²





lk. 10

	ÄRI	MAJ. ÜKSUS	MÜÜDAV	ÜLDALAD	KOKKU	
1K	1211,6		1211,6	179,6	1391,2	m ²
2K	484	788,4	1272,4	259,9	1532,3	m ²
3K	484	809,2	1293,2	304,8	1598	m ²
4K	252,1	850,8	1102,9	209,5	1312,4	m ²
5K		850,8	850,8	209,5	1060,3	m ²
6K		798,4	798,4	330,2	1128,6	m ²
7K		798,4	798,4	330,2	1128,6	m ²
	2431,7	4896	7327,7	1823,7	9151,4	m ²



