

1.	ÜLDOSA.....	2
1.1	ÜLDANDMED.....	2
1.1.1	EHITISE ASUKOHT	2
1.1.2	EHITISE LÜHIKIRJELDUS.....	2
1.2	ALUSDOKUMENDID	2
1.2.1	LÄHTEANDMED.....	2
2.	ASENDIPLAAN.....	2
2.1	ÜLDANDMED.....	2
2.1.1	PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS	2
2.1.2	ALUSDOKUMENDID.....	3
2.2	ASENDIPLAANI LAHENDUS	3
2.2.1	HOONE PAIGUTUS	3
2.3	TEED JA PLATSID	3
2.3.1	JUURDESÕIDUTEE	3
2.3.2	KRUNDISISESED TEED JA PLATSID.....	3
2.4	HALJASTUS JA HEAKORRASTUS	3
2.4.1	OLEMASOLEV, SÄILITATAV HALJASTUS	3
2.4.2	PROJEKTEERITUD HALJASTUS	3
2.5	MAA-ALA TEHNILISED ANDMED	4
3.	ARHITEKTUUR	4
3.1	ÜLDANDMED.....	4
3.2	ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS.....	4
3.2.1	HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD.....	4
3.2.2	HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONSEPTSIOON.....	5
3.3	HOONE TEHNILISED ANDMED	6

1. ÜLDOSA

Käesolev eskiis on ROVIN OÜ poolt koostatud Peterburi tee 2D Büroo/hotelli arhitektuurikonkursi võidutööst tulenevalt.

1.1 ÜLDANDMED

TÖÖ NIMETUS	PETERBURI TEE 2D BÜROO/HOTELLI
TELLIJA	Vallikraavi Kinnisvara AS
AADDRESS	Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Peterburi tee 2d
KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE	Ärimaa 100%
KRUNDI PINDALA	2550 m ²

1.1.1 EHITISE ASUKOHT

Projekteeritava hoone asukoht Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Peterburi tee 2d.

1.1.2 EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Projekt käsitleb eskiisi.

1.1.2.1 ARHITEKTUUR

ROVIN OÜ
12111 Harjumaa, Tallinn, Väina tee 37. Registrikood 10957561
Arhitekt Kati Haki tel 5217540, kati.haki@rovin.ee

1.2 ALUSDOKUMENDID

1.2.1 LÄHTEANDMED

Eskiis väljatöötamise aluseks on võetud kehtiv detailplaneering, ja arhitektuurikonkursi võidutöö.

1.2.1.1 TELLIJA LÄHTEÜLESANNE

Esitatud eskiislahendus kajastab Tellija kokkulepitud lahendusi.

1.2.1.3 DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Eskiis on teostatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustele nr. 1911802/05009 ja nr. 1911802/05010.

2. ASENDIPLAAN

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Projekti haaratud ala asub Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Peterburi tee 2d ja Peterburi tee 2F lääne poole planeeritav parklaid ühendav panduste osa.

Kavandatava hoone mõõdikud: Tegemist on ärimaa 100% krundiga, kuhu on planeeritud BÜROO/HOTELLI. Käesolev eskiis käsitleb uue hoone, haljastuse ja teede/platside ettepanekulist lahendust.

2.1.2 ALUSDOKUMENDID

2.1.2.1 LÄHTEANDMED

Projektdokumentatsiooni aluseks on võetud kehtiv detailplaneering ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustele nr. 1911802/05009 ja nr. 1911802/05010.

2.2 ASENDIPLAANI LAHENDUS

2.2.1 HOONE PAIGUTUS

Ehitusmahu väljakujunemise aluseks on detailplaneeringu poolt määratud hoonestusala, projekteerimistingimused ja tellija poolt koostatud lähteülesanne. Hoone on kavandatud Peterburi tee 2D kinnistule, kus hetkel on autode müügi ja remondi funktsiooniga kahekorruseline ärihoone, mis on mõeldud lammutada. Uus hoonekompleks on kavandatud 11ne maapealse korrusega ja ühe maa-aaluse parklakkorusega.

Hoone paiknemine on esitatud asendiplaani joonisel AS-01.

2.3 TEED JA PLATSID

2.3.1 JUURDESÕIDUTE

Ligipääs kinnistule on tagatud Ülemiste tänavalt ja Peterburi teelt Peterburi tee 2B ja 2C kinnistute avaliku kasutusega ala kaudu.

Planeeritud vorm lõhub kitsa kinnistu kaheks hooneosaks, mis on ühendatud parkimiskorrustega. -1, teine, kolmas ja neljas parkimiskorrus on ühendatud pandustega Peterburi tee 2F kinnistule jääva olemasoleva parkimishoone tasapindadega. Alumine ehk maapinnaga samal kõrgusjoonel asuv parkimise tasapinnale on võimalik ligipääs Ülemiste tänavalt. Maja esisele parkimisalale on võimalik ligi pääseda Peterburi tee poolt.

2.3.2 KRUNDISISESED TEED JA PLATSID

Rajatavad teed/platsid kaetakse kõvakattega.

2.4 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

2.4.1 OLEMASOLEV, SÄILITATAV HALJASTUS

Olemasolev haljastus ei säili. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

2.4.2 PROJEKTEERITUD HALJASTUS

Seose hoonete projekteerimisel kinnistule ja välisvõrkude rajamisele tuleb tagada nõuetekohane haljastuse protsent, milleks on 15%. Haljastuse lahendus on antud asendiplaani joonisel AS-01.

Üldseletuskiri

Redaktsioon 1

JAANUAR 2021

P-2101_AA-3-01_v01_seletus.pdf

Krundile on projekteeritud haljasriba krundi põhja, ida ja lääne poolsele küljele.

2.5 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

Krundi pindala ja sihtotstarve:	2550 m ² ; Ärimaa 100%
Ehitusalune pind:	1 593,7 m ² + Peterguri tee 2F/54,2m ²
Täisehitusprotsent:	64,4 %
Parklakohtade arv:	165
Hoonete tulepüsivusklass:	TP1

3. ARHITEKTUUR

3.1 ÜLDANDMED

Hoone funktsioon:

12110 Majutushooned

12201 Büroohoone

12300 Kaubandus- ja teenindushooned

Hoone gabariidid:

Hoone pikkus –	67,6 meetrit
Hoone laius –	33,7 meetrit
Hoone maks. Kõrgus maapinnast –	<u>39,79 meetrit, ventilatsioonikambri osas kuni 42,79m</u>
Hoone min. Kõrgus maapinnast –	12,2 meetrit

3.2 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

3.2.1 HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Hoone paigutamisel krundile on lähtutud maa-ala detailplaneeringus ettemääratud hoonestusaladest.

Hoone orienteeruvaks suunaks on põhja-lõuna suund, et tagada vajamineva loomuliku valguse liikumist. Krundi sisse- ja väljasõit toimub krundi põhja ja lõunapoolsest küljest. Parkimine on lahendatud omal krundil.

Peterburi tee 2C ja Peterburi tee 2D kinnistu piiril hoonetevaheline sein tuleb detailplaneeringu kohaselt lahendada tulemüürina.

3.2.2 HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONSEPTSIOON

Uus hoonekompleks on kavandatud 11ne maapealse korrusega ja ühe maa-aaluse parklakorrusega. Ehitismahu väljakujunemise aluseks on detailplaneeringu poolt määratud hoonestusala, projekteerimistingimused ja tellija poolt koostatud lähteülesanne.

Hoone on kavandatud Peterburi tee 2D kinnistule, kus hetkel on autode müügi ja remondi funktsiooniga kahekorruseline ärihoone, mis on mõeldud lammutada. Ligipääs kinnistule on tagatud Ülemiste tänavalt ja Peterburi maantee pool läbi Peterburi tee 2B ja 2C kinnistute avaliku kasutusega ala kaudu.

Hoone paigutuse kinnistul määrab suuresti krundi kuju. Planeeritud vorm lõhub kitsa kinnistu kaheks hooneosaks, mis on ühendatud parkimiskorrustega. Alumised korrused võimaldavad liikumist mõlema hoonemahu suunas. Viimased kolm korrust on taas ühendatud ühtseks tervikuks.

Tegemist on pikliku krundiga, seega hoone lõhestamine keskelt võimaldab tagada parema loomuliku valgusega ruumiprogrammi ja ühtlaselt annab hoonemahule õhulisust.

Kõik parkimiskorruksed on ühendatud pandustega Peterburi tee 2F kinnistule jääva olemasoleva parkimishoone tasapindadega.

Hoone lahendatud nii büroode kui ka hotellina:

- *Maa-alune parklakorruks: 45 parkimiskohta ja tehnilised ruumid
- *Esimene korruks: 33 parkimiskohta, äripinnad ja hotelli fuajee
- *Parkimise 2 vahekorruks: 25 parkimiskohta
- *Teine korruks ja parkimise 3 korruks: 25 parkimiskohta, büroode pinnad, hotellitoad ja söögisaal
- *Kolmas korruks ja parkimise 4 korruks: 25 parkimiskohta, büroode pinnad ja hotellitoad
- *Neljas kuni kaheksas korruks: büroode pinnad ja hotellitoad
- *Üheksas kuni üheteistkümmes korruks: büroode pinnad

Arhitektuurne kontseptsioon lubab kõikidel bürookorruksel vastavalt konkreetse rentniku soovidele büroopindade plaanilahendusi ja suurusi varieerida.

Fassaadilahenduse kujunemisel on eeskujuks võetud ümbritsev arhitektuur. Uus hoone on sobitatud olemasolevasse keskkonda, kus ta on võimeline koostööd tegema eksisteerivate hoonetega ning mõjub antud piirkonnas maitseka ja suursugusena.

Hoone konstruktiivne lahendus võimaldab paindlikult muuta ruumiprogrammi. Tagamaks hoone ehituse optimaalset maksumust, on hoone konstruktsioonid lahendatud maksimaalselt standartsetest elementidest. Hoone jäikus on tagatud trepikodade ja lifti ümbritsevate kandvate jäikusseintega. Hoone kandeskeleti saab moodustada variandina raudbetoonist postide, talade ja vahelagede süsteemina.

3.3 HOONE TEHNILISED ANDMED

	EHITISE TEHNILISED ANDMED KOKKU:	DETAILPLANEERINGU ANDMED
KRUNDI SIHTOTSTARVE	Ä100%	Ä100%
KRUNDI PIND	2 550 m ²	2 550 m ²
KRUNDI TÄISEHITUSE %	64,4 %	
EHITISEALUNE PIND (m ²);	1 593,7 Peterguri tee 2F/54,2m ²	1600
MAAPEALSE OSA ALUNE PIND(m ²);	1 593,7 Peterguri tee 2F/54,2m ²	1600
SULETUD NETOPIND(m ²);	13 328,7 m ²	
HOONE SULETUD BRUTOPIND (m ²); Sh maapealsete korruste	13 152,1m ²	17600m ²
HOONE SULETUD BRUTOPIND (m ²); Sh maa-alune korruste	4 911,0m ²	
MAAPEALSE OSA KORRUSTE ARV; + teh.korrus	11 2.5m 3.0m	11
MAA-ALUSE OSA KORRUSTE ARV;	1	
ABSOLUUTNE KÕRGUS (m); + teh.korrus kuni	80.34 83.34	
KÕRGUS (m); + teh.korrus	40m 2.5m 3.0m	40m
SÜGAVUS (m);	3.0m	
PIKKUS (m);	67,6	
LAIUS (m);	33,7	
MAHT (m ³);	52 210,55 m ³	
MAAPEALSE OSA MAHT (m ³);	47 409,35 m ³	

KÖETAV PIND (m ²);	11 484,2 m ²	
ÜLDKASUTATAV PIND (m ²);	4073,3	
TEHNOPIIND(m ²) ;	401,3	
HALJASTUS	15,2%- 388 m ²	15%
PARKIMISKOHTADE VAJADUS (ESV 843:2016)		
BÜROO	ca.9200m ² x 1/90 =	ca. 110TK
HOTELL	ca.3360m ² x 1/180 =	ca. 20TK
PARKIMISKOHTI KINNISTUL KOKKU (TK)		
PARKIMISKOHTI AVATUD PARKLAS (TK)	152TK	
PARKIMISKOHTI AVATUD PARKLAS (TK)	12TK	
PARKIMISKOHTI PARKIMISKORRUSTEL (TK)	96TK	
PARKIMISKOHTI MAA-ALUNE KORRUSTEL (TK)	44TK	
HOONE TULEPÜSIVUSE ASTE	TP 1	TP1

Seletuskirja koostas: Kati Hakl