

KONTSEPT
arhitektuuribüroo

Stadium: ESKIISPROJEKT
STOCK- OFFICE
Kraavi 47, Tallinn, Harju
maakond
Töö nr: 22-71
04.2022
Versioon: V01

PROJEKTEERIJA
Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ
Maakri 25, Tallinn 10145
Reg. nr. : 14727651
MTR: EEP004231

ARHITEKTID
Kaidi Pöder
Margo Koppel
Sume Elisabeth Värv
VASTUTAV ARHITEKT
Karl Kiisel

+372 55 609 310
info@kontsept.ee

TELLIJA
Toomas Triisa
+3725047492
toomas@autra.ee

SISUKORD

1	alusandmed
2	analüüsid
3	referentsid
4	kontseptsioon

ALUSANDMED

KINNISTU ANDMED:

Aadress: Kraavi tn 47, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Katastritunnus: 78404:405:3600
Sihtotstarve 1: Tootmismaa 70%
Sihtotstarve 2: Ärimaa 30%
Pindala: 3843 m²

ASUKOHT JA ÜMBRUSKOND:

Kinnistut ümbritsevad tootmis- ja ärihoonete ala. Hooned on madala kahepoolse kaldega või lamekastustega kivi või paneelhooned. Kinnistust lääne poole, üle tee, jääb elamuala, kus paiknevad valdavalt üksikelamud. Lisaväärtust loovad lääne poolse naabruse elamute aedlinnamiljöö, metsaalad ja põhja pool rekreatsiooni ala Männiku raba näol ning kerge ligipääs magistraalidele. Männiku tee on kiireim ühendustee Tallinna ringteega ja kesklinna saab mööda Pärnu mnt (südalinna on ca 10 km kaugusel).

ÜLDINE OLUKORD:

Olemasolev krunt on suurusega 3843 m² ja paikneb Nõmme linnaosas Männiku asumis. Krundi läänepoolses osas paikneb vall kõrghaljastusega, mis on puhvriks erineva iseloomuga hoonestuste vahel. Katastriüksuse sihtotstarve on 70% tootmismaa ja 30% ärimaa.

DETAILPLANEERING DP010740

Männiku tee, Kraavi tn ja Remmelga tn vaheline kvartaliosa

Krundi suurus: 3843 m²

Suurim täisehituse protsent: 1921.5 m² (50%)

Korruselisus: 2 (-1 keldrikorrus) / 9 m

Hoonete arv kinnistul max: 2

Sihtotstarbe osa-kaal: T 70% / Ä 30%

Katuse kalle: 0 - 30

Haljastus: 20% - 50% (pos. 2 – 20%)

Kõrghaljastus: 25%

Ettevõtlus- ja tootmisaladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal 15%. (NÕMME LINNAOSA ÜLDPLANEERING)

PIIRANGUD

Ehitustingimused täpsustatakse.

Katuse harja ja hoone põhimahu suund peab olema risti või paralleelne ol.olevate hoonetega.

Krundi parkimisalal on soovitatav kasutada tugevdatud muru (murukivi), laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid.

Kõrghaljastuseta kruntidel tuleks tagada kasvutingimused uuele kõrghaljastusele vähemalt 25% ulatuses krundi pindalast. Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee-ehitusel tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, st minimaalse haljaspinna protsendiga 50% krundi pinnast, mida täpsustatakse detailplaneeringuga. Ala puittaimestiku liigiliseks mitmekesistamiseks võiks juurde istutada männi võõrliike nagu musta, keerd või halli mändi, lagedamatele aladele samuti okaspõõsaid nagu erinevaid kadakaid ja mägimänni sorte (kultivarisid).

Kõikidel kruntidel rajatakse vastu tänavaid ja avalikke platse (va avalike hoonete ees ja nurgakruntide korral ka külgedel) krundi piirjoonele piire, mis moodustab naaberkruntide piiretega katkematu joone (va kinnise hoonestusviisi puhul, kus piirded puuduvad). Äri- ja tootmisaladel on piirete lubatud kõrgus kuni 2 m. välispiirete materjalideks on ette nähtud hõre puitlipp, metallvõrk ja kivi/ betoon. Piirdeaia joonised tuleb esitada hoonete eskiisprojekti mahus kooskõlastamiseks Nõmme linnaosa arhitektile ja Tallinna Linnaplaneerimisameti piirkonna arhitektile.

Kraavi tänava poolsele küljele hoonestusjoont planeeringuga ei määrata, hooned on üldjuhul kaugemal kui 5m Kraavi tänava poolsest krundipiirist.

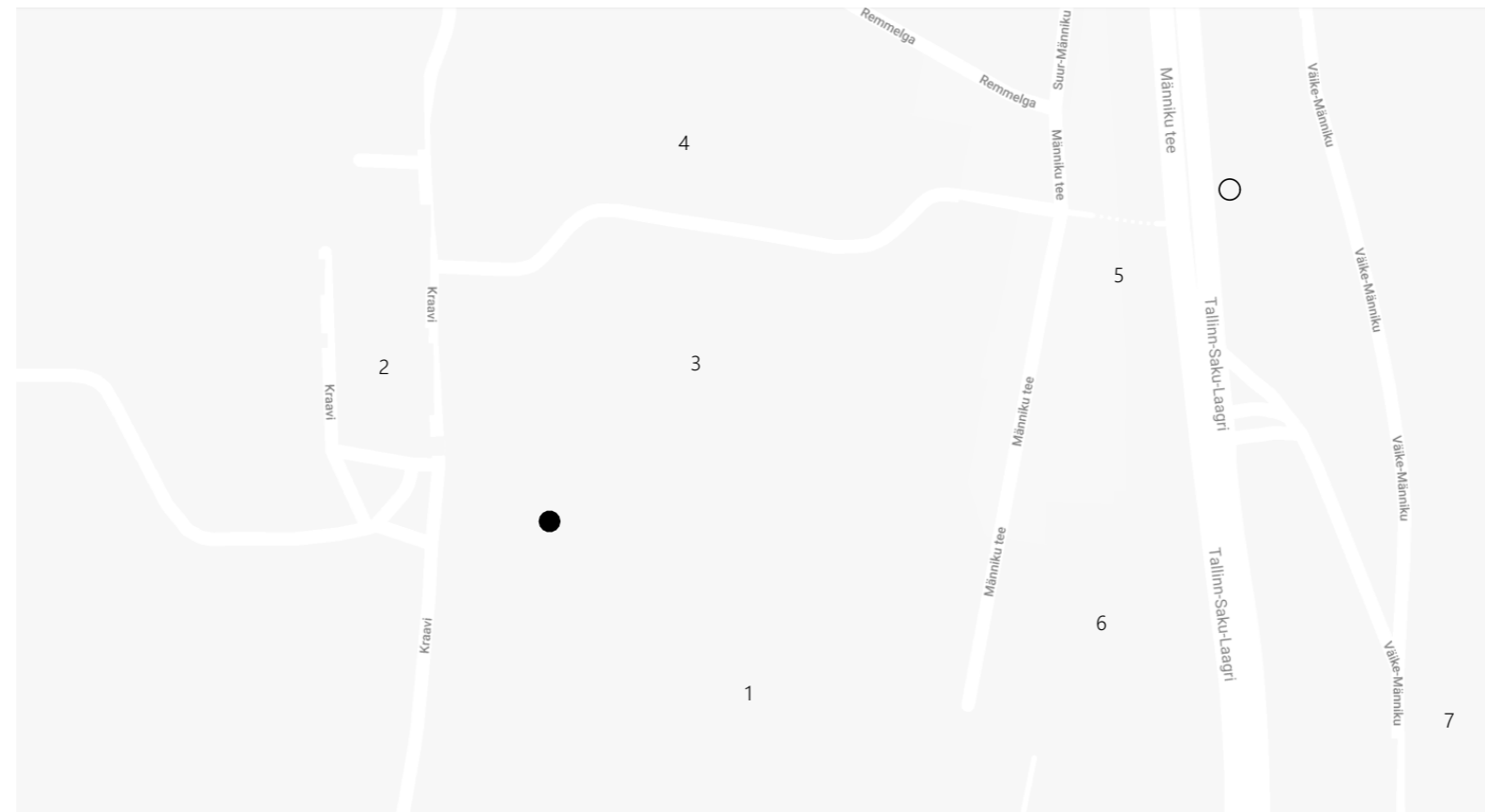
Planeeringuala paikneb vahevööndi piirkonnas, st et tegemist on alaga, mis ei ole linnakeskuse ega äärelinna ala, vastavalt arengukavale arvestada parkimise planeerimisel 1 koht/ 240 m² hoone brutopinna kohta.



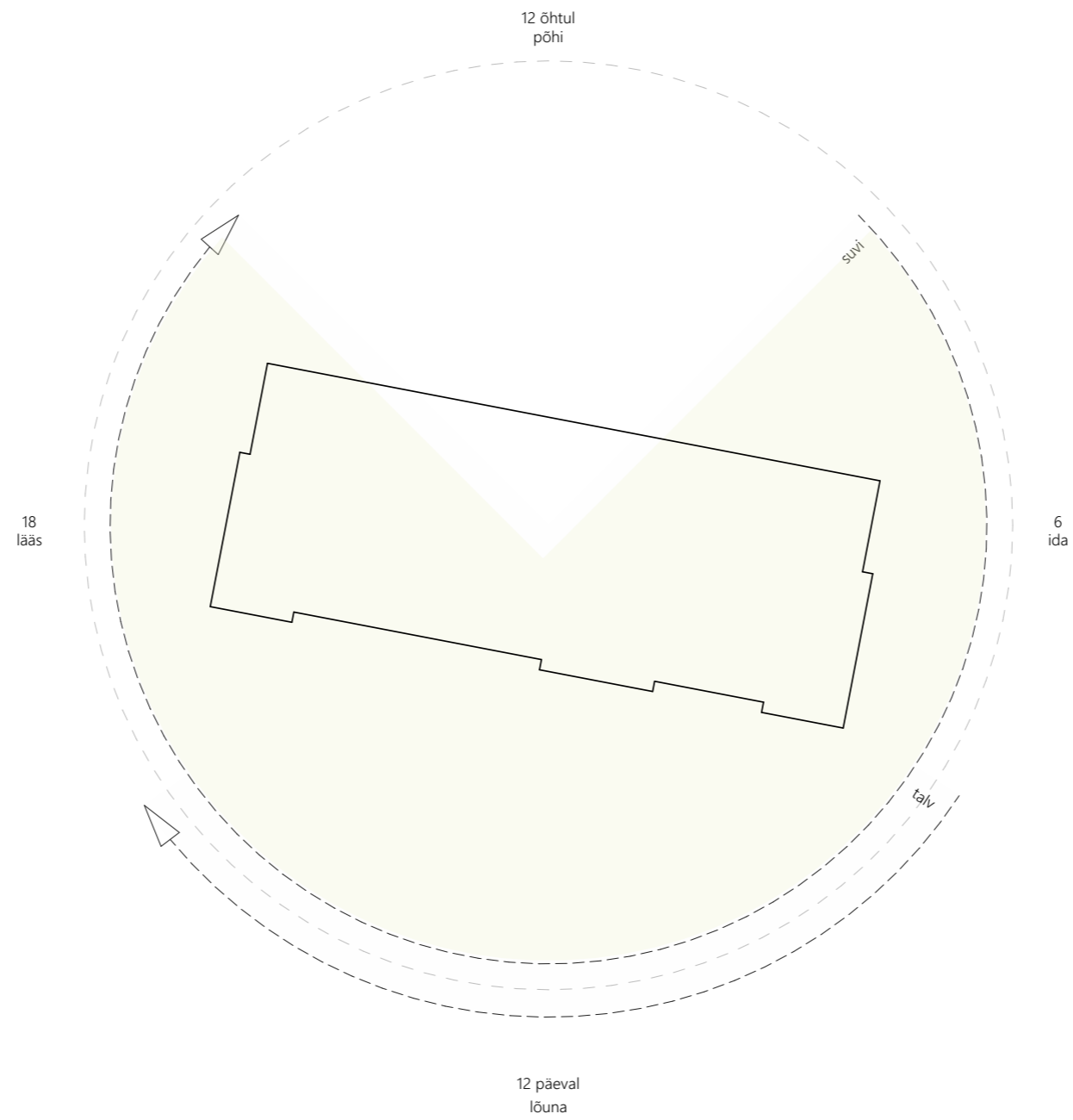




ANALÜÜSID



- 1 Scanmet OÜ
 - 2 eramud
 - 3 FPM Trust OÜ
Avera- Trading AS
MAN Autokeskuse OÜ
 - 4 Kasutatud
autoosade pood
 - 5 ärihoone
 - 6 Inseneribüroo Steiger OÜ
VLT OÜ
Loovuspood OÜ
 - 7 Puumarket
- Kraavi 47
- bussipeatused



REFERENTSID



Fassaadilahendus
Spordihall Pariisis, arhitektid: Pierre Frinault, David Jouquand

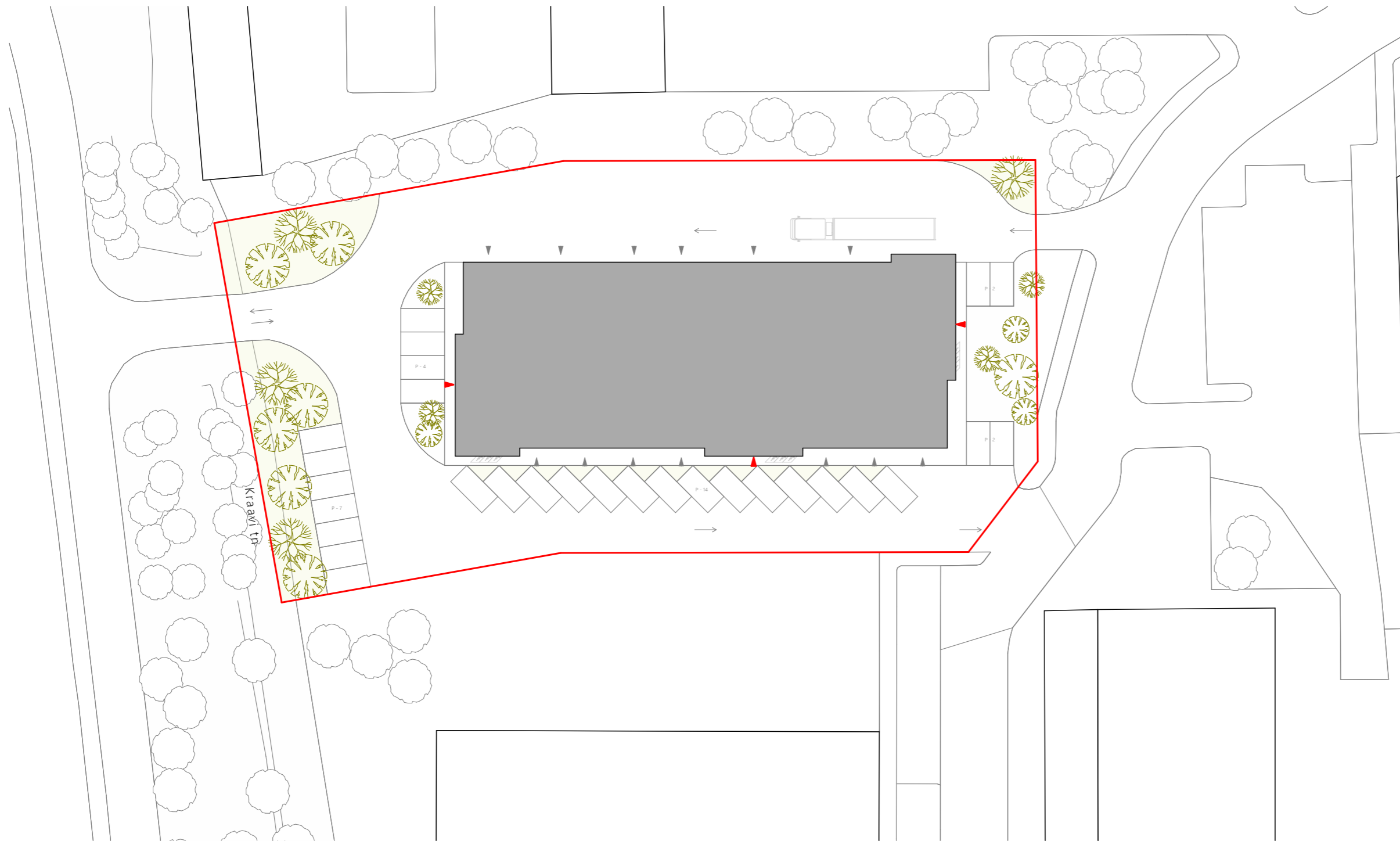


Fassaadilahendus
Eramaja Brasiilias, arhitektid: Sergio Sampaio Arquitetura + Planejamento

KONTSEPTSIOON

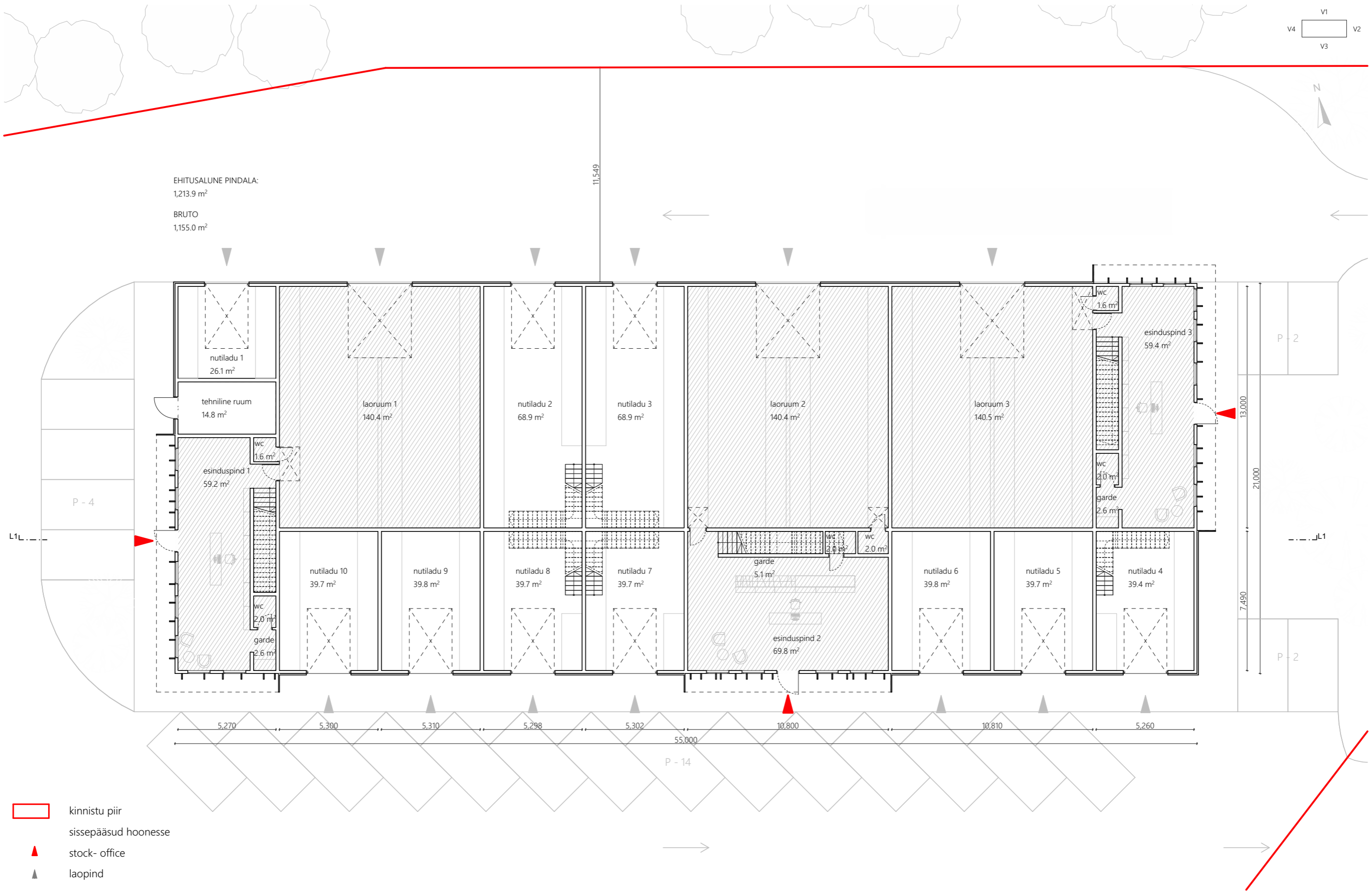
Kinnistule on planeeritud 2-kordne ladu-kontor-esindus tüüpi ärihoone lamekatusega. Ligipääs on tagatud nii Kraavi tänava, kui ka kinnistu idapoolsest servast, liiklus on planeeritud ühe suunalisena. Et luua Nõmme linnaosale omast atmosfääri, on lisatud võimalikult palju rohelist kinnistu servadesse ja hoone äärde. Kraavi tänava poole jääb üks privaatsema sissepääsuga stock-office, teine paikneb hoone keskel, sissepääsuga lõuna poolt ning kolmas Männiku tee poolt. Nutiladusi on kokku 10, millest osasi saab vajadusel liita. Teisel korrusel asuvad stock-officite kontoripinnad, koos koosolekuruumide ja töötajatele ette nähtud puhkenurkadega ning laoruumid.

Hoone arhitektuurses lahenduses on lähtutud ümbruskonnast. Fassaadilahendus on minimalistlik, moderne ja esinduslik. Fassaad on tumedates toonides, välimaterjal on teras- sandwich paneel. Aktsendiks on stock-officite sissepääsuid ümbritsevad fassaadielemendid, kuhu on ette nähtud ribistik süsteem varikatusega, logod paiknevad peamiselt hoone otsafassaadidel.



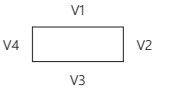
TEHNILINE NÄITAJA	PROJEKTEERITUD
Kinnistu nimi	Kraavi 47
Katastrinumber	78404:405:3600
Kinnistu omanik	Triiman OÜ
Kinnistu pind	3843 m ²
Ehitisealune pind	1213.9 m ²
Suletud brutopind	1837.4 m ²
Suletud netopind	1710.0 m ²
Tehnopind	7,5 m ²
Mp/Ma osa korrused	2/0
Kõrgus	7.85 m
Pikkus	55.0 m
Laius	21.0 m
Parkimiskohtade arv	29
Haljastuse protsent	15.4 %
Kinnistu täisehitusprotsent	32.0%
Hoonete arv kinnistul	1

- kinnistu piir
- projekteeritav hoone
- projekteeritav haljastus
- ol.ol kõrghaljastus
- projekteeritav kõrghaljastus
- ▲ sissepääsud hoonesse:
- ▲ stock- office
- ▲ laopind
- ehitusalune pind: 1213.9 m²
- täisehituse protsent: 32%
- haljastus: 593.6 m² (15.4%)
- parkimine: 29 kohta



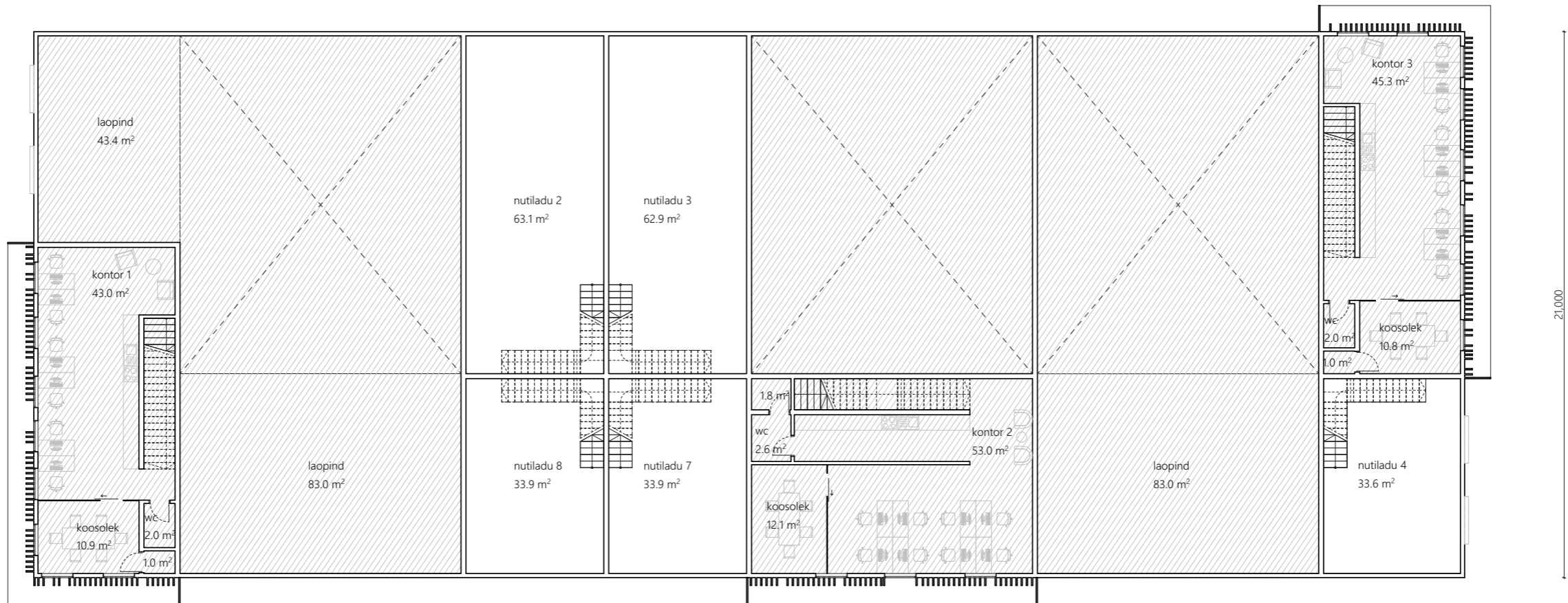
- kinnistu piir
- sissepääsud hoonesse
- ▲ stock-office
- ▲ laopind

1. korruse plaan
M 1:200



BRUTO
682.4 m²

55,000

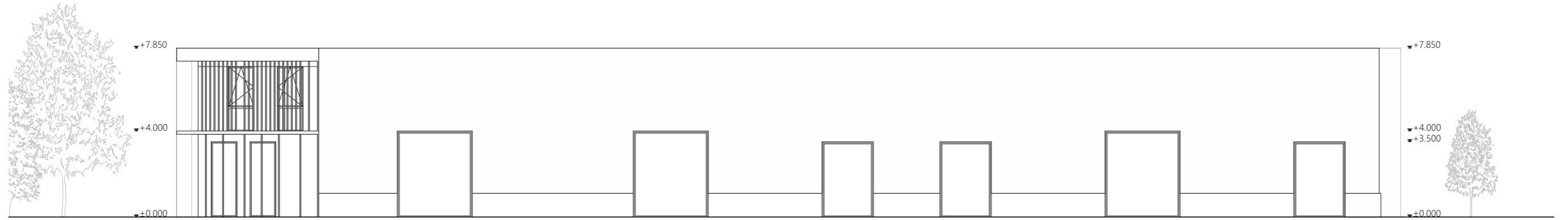
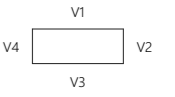


L1

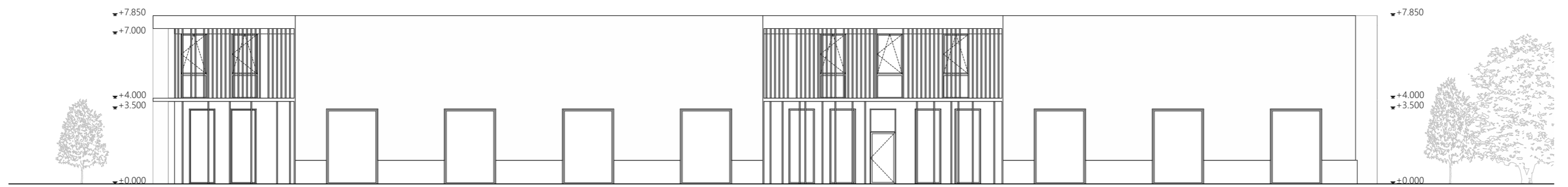
J1

21,000

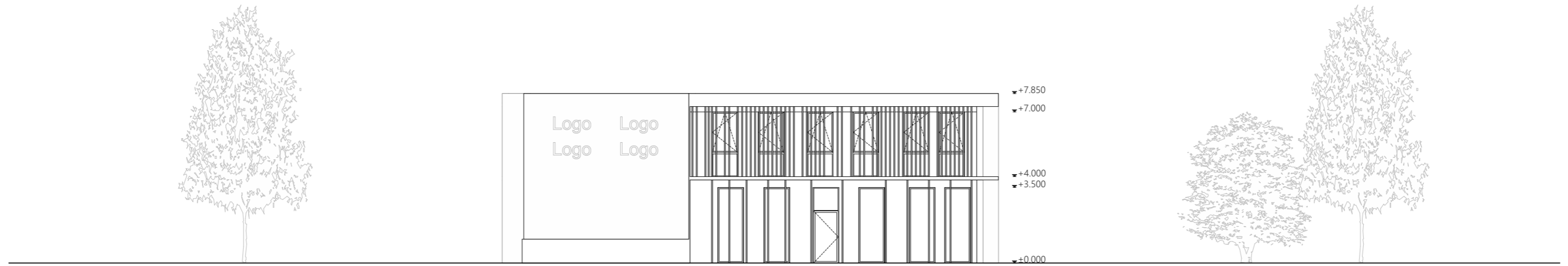
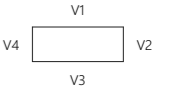
I KORRUS	
esinduspind 1	59.2
laoruum 1	140.4
garderoob	2.6
wc	2.0
wc	1.6
esinduspind 2	69.8
laoruum 2	140.4
garderoob	5.1
wc	2.0
wc	2.0
esinduspind 3	59.4
laoruum 3	140.5
garderoob	2.6
wc	2.0
wc	1.6
nutiladu 1	26.1
nutiladu 2	68.9
nutiladu 3	68.9
nutiladu 4	39.4
nutiladu 5	39.7
nutiladu 6	39.8
nutiladu 7	39.7
nutiladu 8	39.7
nutiladu 9	39.8
nutiladu 10	39.7
tehniline ruum	14.8
	1087.7
II KORRUS	
kontor 1	43.0
koosoleku ruum	10.9
panipaik I abiruum	1.0
wc	2.0
laopind	43.4
	83.0
kontor 2	53.0
koosoleku ruum	12.1
panipaik I abiruum	1.8
wc	2.6
kontor 3	45.3
koosoleku ruum	10.8
panipaik I abiruum	1.0
wc	2.0
laopind	83.0
	622.3
nutiladu 2	63.1
nutiladu 3	62.9
nutiladu 4	33.6
nutiladu 7	33.9
nutiladu 8	33.9
	622.3
	1710.0



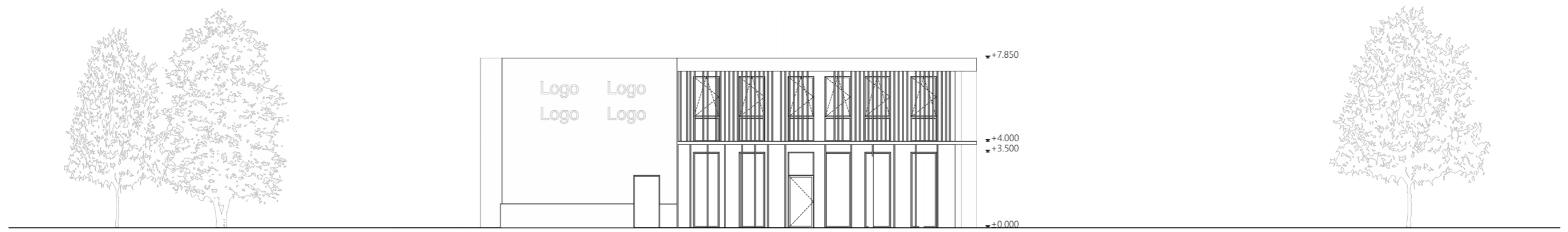
Vaade 1



Vaade 3



Vaade 2



Vaade 4

