

MADARA 25A BÜROOHOONE ESKIIS

TELLIJA:
MADARA SPV OÜ

PROJEKTEERIJA:
ARHITEKTUURIBÜROO RAF OÜ
Pämu mnt 131B-12 11314, Tallinn
MTR reg. nr EEP000784
TEL. 55989203



ARHITEKTID:
PEETER LIIVANDI
VILLU SCHELER

TALLINN
OKTOOBER 2017

ÜLDOSA

Käesolev projekt on koostatud Madara SPV OÜ tellimisel Tallinna linna, Madara tn 25a kinnistule. Eesmärgiks on paigutada kinnistule kuni 6-korruseline maa-aluse parkimiskorrusega ärihoone.

Projekteerimisel on lähtutud piirkonna kehtestatud detailplaneeringust (Madara tn 25, 25a ja 27 kinnistute detailplaneering, Patiks OÜ 2008, DP021360)

ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Kinnistul on olemasolev juurdepääs Madara tänava kaudu. Projekteeritud hoone on paigutatud kinnistu idapoolse piiri lähedale, arvestades raudteest tuleneva kaitsetsooniga 30 m. Hoone peamine fassaad ja esinduslikum hooviala on projekteeritud juurdepääsu poolsesse osasse läänepoolsel küljel. Sinna jäävad ka peamised maapealsed parkimiskohad ja väike haljasala.

Lisaks maapealsetele parkimiskohtadele on hoonele projekteeritud maa-alune parkimiskorrus. Juurdepääs parkimiskorrusele lahendatakse autoliiftiga.

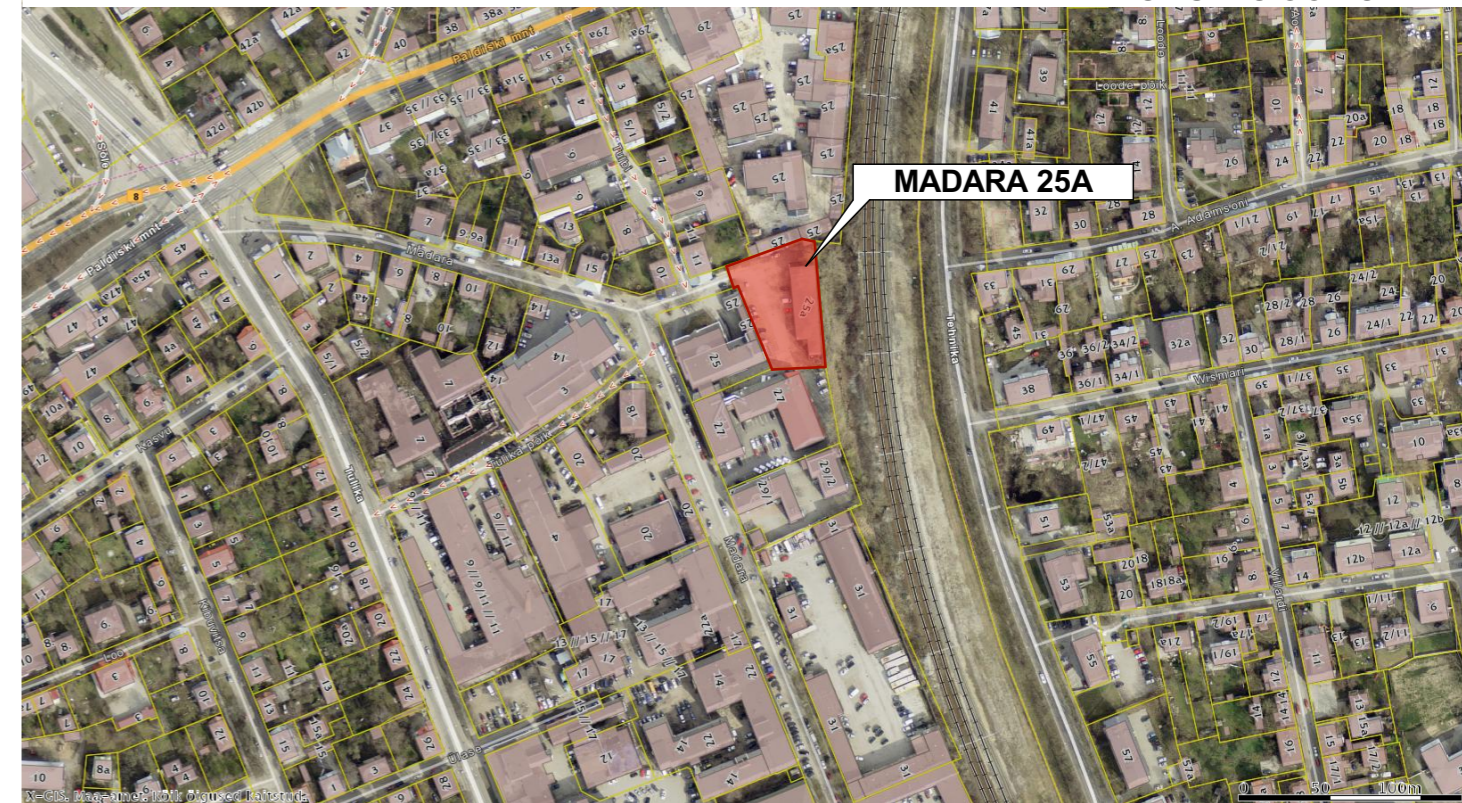
MAHULINE LAHENDUS

Hoone on projekteeritud põhimahus põhja-lõuna suunaliselt, väiksema lisamahuga läänes. Hoone esinudlikum peafassaad avaneb lääne suunas- kinnistu juurdepääsu poole. Hoone ülejäänud fassaadid on pisut diskreetsemad ning arvestavad lähedal asuvat raudteed ning sealt kanduvat müra.

Erinevalt detailplaneeringus toodud lahendusest ei ole hoone projekteeritud Madara tn 25 hoonega kokku vaid majade vahele on jäetud tuleohutusnõuetest tulenev 8 m kuja. Detailplaneeringus näidatud lahenduse kasutamine ei ole võimalik kuna see eeldaks ka Madara 25 hoone suuremahulist ümberehitamist.

Projekteeritud lahendus ei lähe vastuollu detailplaneeringuga määratud maksimaalse maapealse suletud brutopinna nõudega ning on ka väiksem planeeringus lubatud hoone alusest pinnast. Selle võrra on osaliselt suurendatud hoone 6. korruse mahtu.

SITUATSIONISKEEM



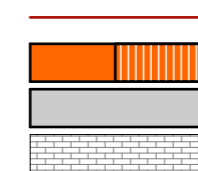
TINGMÄRGID

KINNISTU PIIR

PROJEKTEERITUD HOONE

NAABERHOONED

KIVISILLUTIS

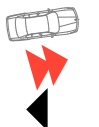


HALJASALA

PARKIMISKOHT

JUURDEPÄÄS KINNISTULE

SISSEPÄÄS HOONESSE

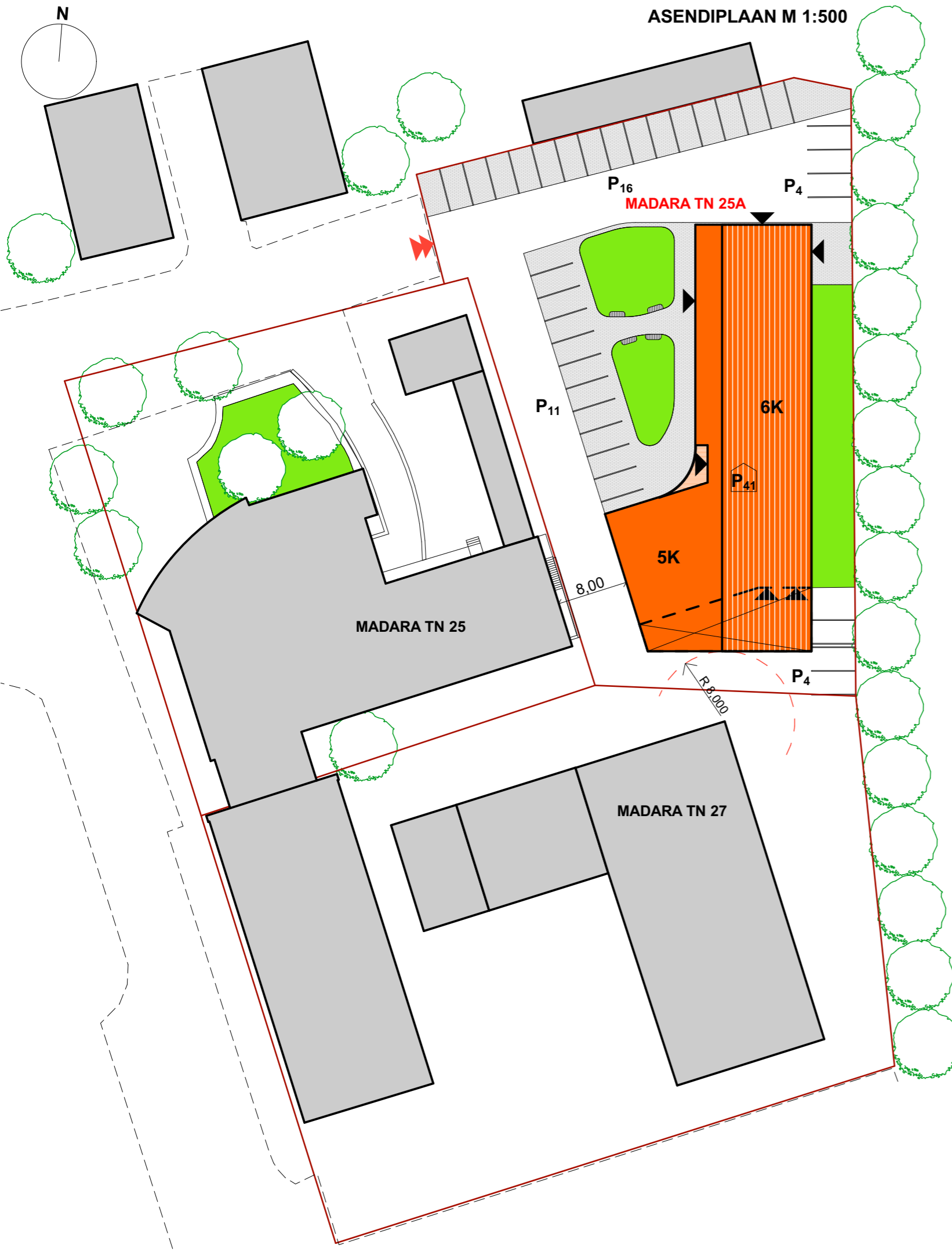


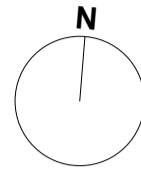
TEHNILISTE NÄITAJATE VÕRDLUS DP-S NÕUTUGA

	DP NÕUE	PROJEKTEERITUD
EHITISEALUNE PIND	MAX 1003 m ²	788,1 m ²
KORRUSELISUS	-1/6	-1/6
HOONE KÕRGUS	MAX 23,0 m	23,0 m
SULETUD BRUTOPIND MAA-ALUNE	MAX 1562 m ²	1482,5 m ²
SULETUD BRUTOPIND MAAPEALNE	MAX 4433 m ²	4316,2 m ²
PARKIMISKOHTADE ARV	MIN 75	76

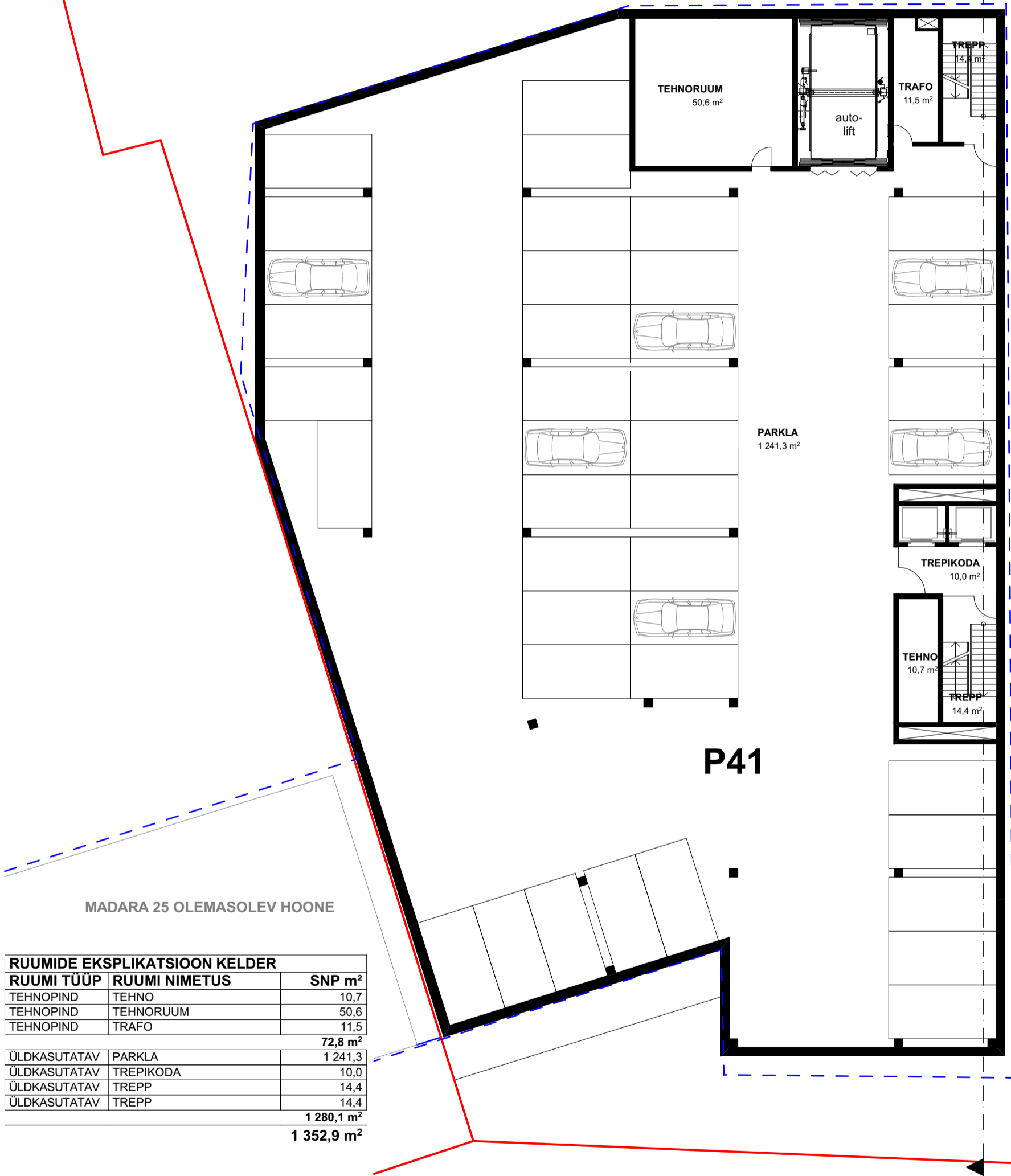
TEHNILISED NÄITAJAD

KINNISTU PINDALA	2603 m ²
KINNISTU TÄISEHITUSE %	13,8 %
KINNISTU PARKIMISKOHTADE ARV	76
EHITISEALUNE PIND	788,1 m ²
TULEPÜSIVUSKLASS	TP-1
KORRUSELISUS	6
SULETUD BRUTOPIND MAA-ALUNE	1482,5 m ²
SULETUD BRUTOPIND MAAPEALNE	4316,2 m ²
SULETUD NETOPIND	5084,3 m ²
EHITISE KÕRGUS	23,0 m





A



P41

MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON KELDER		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
TEHNOPIND	TEHNO	10,7
TEHNOPIND	TEHNORUUM	50,6
TEHNOPIND	TRAFO	11,5
		72,8 m²
ÜLDKASUTATAV	PARKLA	1 241,3
ÜLDKASUTATAV	TREPIKODA	10,0
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		1 280,1 m²
		1 352,9 m²

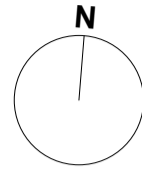


MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 1. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	ÄRIPIND	84,7
RENDIPIND	ÄRIPIND	132,0
RENDIPIND	ÄRIPIND/KOHVIK	179,9
		409,6 m²
TEHNOPIND	EL JA NV	11,5
TEHNOPIND	LADU/KORISTAJA	17,0
TEHNOPIND	PRÜGI	15,7
		44,2 m²
ÜLDKASUTATAV	FUAJEE	34,1
ÜLDKASUTATAV	KORIDOR	23,8
ÜLDKASUTATAV	TAMBUR	7,7
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	WC+ DUŠŠ	7,1
		101,5 m²
		555,3 m²

MADARA 27 OLEMASOLEV HOONE

1. KORRUS



A



MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

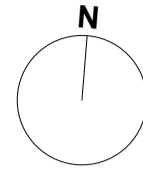
8 000

R 8 000

A

MADARA 27 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 2. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	1T TÖÖRUUM	18,3
RENDIPIND	2T TÖÖRUUM	21,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	22,5
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	25,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,7
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,8
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	26,6
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	48,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	39,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	40,7
RENDIPIND	AVATUD KONTOR	114,2
RENDIPIND	GARDER.	7,4
RENDIPIND	KORIDOR	79,1
RENDIPIND	KORIST.	3,8
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,5
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,8
RENDIPIND	PRINT	4,8
RENDIPIND	PUHKERUUM/KÖÖK	23,6
RENDIPIND	SEKRETÄR / OOTEALA	36,3
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
		624,5 m²
TEHNOPIND	VENTILATSIOON	37,3
		37,3 m²
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		28,8 m²
		690,6 m²



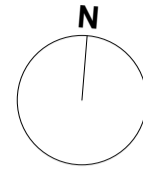
A



A

MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 3. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	1T TÖÖRUUM	18,3
RENDIPIND	2T TÖÖRUUM	21,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	22,5
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	25,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,7
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,8
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	26,6
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	48,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	39,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	40,7
RENDIPIND	AVATUD KONTOR	114,2
RENDIPIND	GARDER.	7,4
RENDIPIND	KORIDOR	79,1
RENDIPIND	KORIST.	3,8
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,5
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,8
RENDIPIND	PRINT	4,8
RENDIPIND	PUHKERUUM/KÖÖK	23,6
RENDIPIND	SEKRETÄR / OOTEALA	36,3
RENDIPIND	TÖÖRUUM	33,6
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
		658,1 m²
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		28,8 m²
		686,9 m²



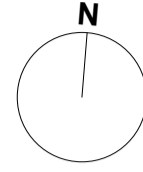
A



A

MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 4. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	1T TÖÖRUUM	18,3
RENDIPIND	2T TÖÖRUUM	21,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,7
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,8
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	26,6
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	48,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	39,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	40,7
RENDIPIND	AVATUD KONTOR	114,2
RENDIPIND	GARDER.	7,4
RENDIPIND	KORIDOR	79,1
RENDIPIND	KORIST.	3,8
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,5
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,8
RENDIPIND	PRINT	4,8
RENDIPIND	PUHKERUUM/KÖÖK	23,6
RENDIPIND	SEKRETÄR / OOTEALA	36,3
RENDIPIND	TÖÖRUUM	33,6
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
		609,7 m²
TEHNOPIND	VENTILATSIOON	48,8
		48,8 m²
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		28,8 m²
		687,3 m²



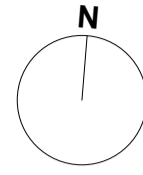
A



A

MADARA 25 OLEMASOLEV HOONE

RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 5. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	1T TÖÖRUUM	18,3
RENDIPIND	2T TÖÖRUUM	21,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	22,5
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	25,9
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,7
RENDIPIND	3T TÖÖRUUM	27,8
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	26,6
RENDIPIND	5T TÖÖRUUM	48,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	39,3
RENDIPIND	6T TÖÖRUUM	40,7
RENDIPIND	AVATUD KONTOR	114,2
RENDIPIND	GARDER.	7,4
RENDIPIND	KORIDOR	79,1
RENDIPIND	KORIST.	3,8
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,5
RENDIPIND	NÕUPIDAMINE	21,8
RENDIPIND	PRINT	4,8
RENDIPIND	PUHKERUUM/KÖÖK	23,6
RENDIPIND	SEKRETÄR / OOTEALA	36,3
RENDIPIND	TÖÖRUUM	33,6
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
		658,1 m²
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		28,8 m²
		686,9 m²



A



RUUMIDE EKSPLIKATSIOON 6. KORRUS		
RUUMI TÜÜP	RUUMI NIMETUS	SNP m ²
RENDIPIND	BÜROO	377,4
RENDIPIND	GARDER.	6,0
RENDIPIND	SEKRETÄR	5,7
RENDIPIND	WC+ DUŠŠ	6,5
		395,6 m²
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
ÜLDKASUTATAV	TREPP	14,4
		28,8 m²
		424,4 m²





