

Seebi korterelamu ja ärihoone

Seebi tn 1 ja 3, Tallinn, Kristiine LO

ESKIIS 3

27.10.2017

arsprojekt

Kausta koosseis:

Seletuskiri

- Projekti eesmärgid
- Kinnistute üldandmed
- Uuringud

Skeemid, joonised

- Situatsiooniskeem
- Väljavõtte detailplaneeringust
- Hoonete detailplaneeringujärgne ehitusõigus
- Väljavõtted eelnevatest projekteerimistingimustest
- Tehniliste näitajate võrdlus DP-ga ja eelnevate projektistaadiumitega
- Funktsioonide jaotamine hoonemahtudes, mahuline skeem
- Skeem taotletavast kõrgusemuudatusest
- Skemaatiline hoone lõige parkimislahendusest
- Ehitusjoone nihutamine
- Parkimiskohtade arvutus
- Asendiplaan
- Korruste plaanid /-2, -1 ja 1– 20 korrus/
- Hoone lõige /1-1/
- Hoonete vaated /1;2;3;4/
- Perspektiivvaade

Tellijal

ENDOVER KVB OÜ

Omanik

ENDOVER SEEBI OÜ

Tartu mnt 2, Tallinn

Robert Laud, juhatuse liige

robert@endover.ee

5066509

Projekteerija:

OÜ Ars Projekt

Narva mnt 7d 10117 Tallinn

t: 666 4646

www.ars.ee

Juhtiv arhitekt: R. Tamme

Projekti arhitekt: K. Oolu

Arhitekt: K. Puksand

Sisukord

Sissejuhatus, projekti eesmärk

Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneeringus on määratud Seebi tn 1 ja Seebi tn 3 kruntidele maa sihtotstarve ja selle osakaalu protsent Ä50/EK50. Kinnistule on väljastatud 12.09.2017 täiendavad projekteerimistingimused, mille alusel võib täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi ja planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust-kavandada üks krunt. Kavandatava krundi (Seebi tn 1) sihtotstarvete osakaal on lubatud 5% ärimaa ja 95% elamumaa. Vastavalt projekteerimistingimustele peab kõikide teiste nõuete ja näitajate osas ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.

Käesolev projekt (eskiis 3) on koostatud vastavalt detailplaneeringule ja projekteerimistingimusele.

Käesoleva projektiga määratakse:

1. Korterite ja parkimiskohtade arv
2. Sihtotstarvete osakaal
3. Hoone lahendus ühel krundil
4. Hoone ehitusala ja brutopind
5. Hoone funktsioonide jaotus hoonemahtude vahel
6. Vastavalt DP-le lahendatakse parkimine ka -2 keldrikorrusel.
7. Hoone arhitektuurne lahendus

Käesoleva projektiga taotletakse:

1. Hoone ehitusala joone nihutamist 1m ulatuses omal krundil ületamata DP-ga määratud ehitusala pindala. Eesmärgiga lahendada plaaniliselt parkimiskohad, läbisõidud ja pandused normidega määratud mõõtudega.
2. Hoone kõrguse muutmist kõrgemaks 2,5m ulatuses suurendamata hoone korruselisust, seoses katuseterrassi rajamisega nii, et terrassi piirde jääksid taotletud uude kõrguspiirangusse
3. Kuna hoone esimene korrus on planeeritud kõrge fuajee ja äripindadega, korruselisusega 20 korrust, siis parkimiskorruste lahendamisel panduste piirkallete järgi lisandub lisatasapind esimese ja teise korruse vahele.

Üldandmed

Olemasolevad kinnistud

Address: Seebi tn 1, Tallinn, Kristiine LO
Katastritunnus: 78401:101:1113
Pindala: 880 m²
Sihtotstarve: Ärimaa 50% Elamumaa 50%

Address: Seebi tn 3, Tallinn, Kristiine LO
Katastritunnus: 78407:702:0154
Pindala: 1278 m²
Sihtotstarve: Ärimaa 50% elamumaa 50%

Address: Tondi tn T15, Tallinn, Kristiine LO
Katastritunnus: 78407:702:0155
Pindala: 482 m²
Sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Address: Kampri tn T7, Tallinn, Kristiine LO
Katastritunnus: 78401:101:1114
Pindala: 1237m²
Sihtotstarve: Transpordimaa 100%

Kruntide liitmisel loodav kinnistu

Address: Seebi tn 1, Tallinn, Kristiine LO
Katastritunnus: 78401:101:1113
Pindala: 2158 m²
Sihtotstarve: Ärimaa 5% Elamumaa 95%

Kruntidele väljastatud ehitusload (2015 a):

Seebi tn 1

1512219/12379

1511219/00781

Seebi tn 3

1512219/12517

1511219/00817

1512299/00222

1512299/00220

1512299/00221

Tallinna LV-le esitatakse käesoleva eskiisprojektiga projekteerimistingimuste taotlus ehitise püstitamiseks detailplaneeringu olemasolul, dok nr **1711002/10639**.

Kruntidele on väljastatud projekteerimistingimused, dok nr **1711002/06564**.

Kinnistu uuringud, ekspertiisid:

Ehitusgeoloogia:

REIB OÜ

Litsents: 251 MA, 132 MA-k

MTR: EG-,EH-,EK-,EO-,EP10434933-0001, KKP000025, KKA0002299

Topo - geodeetilised uuringud:

REIB OÜ

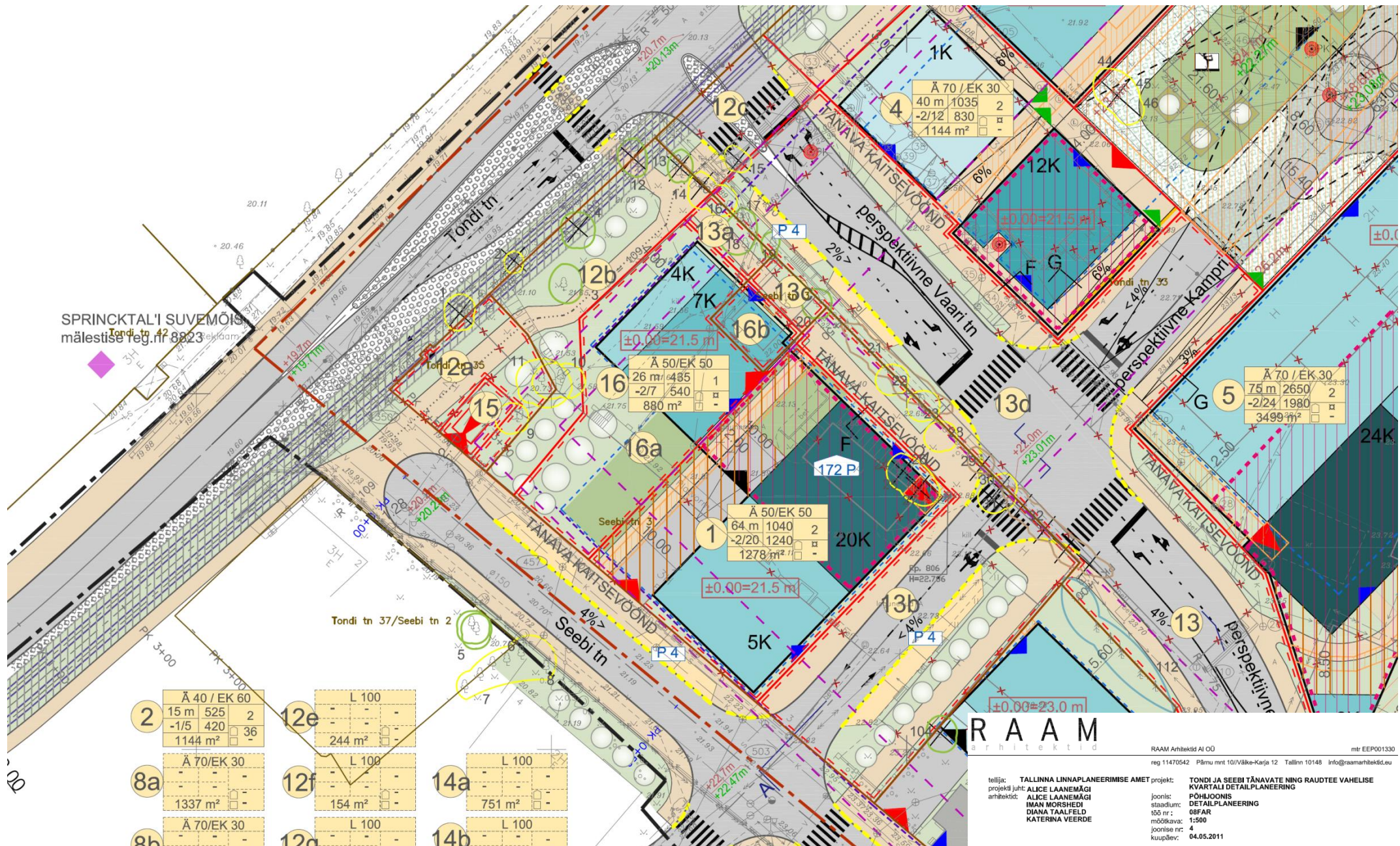
Litsents: 251 MA, 132 MA-k

MTR: EG-,EH-,EK-,EO-,EP10434933-0001, KKP000025, KKA0002299

Detailplaneering:

RAAM Arhitektid AI OÜ, Töö nr: 08FAR

Tondi ja Seebi tänavate ning raudtee vahelise kvartali detailplaneering.



DP 032570 kehtestatud 16.06.2011

Väljavõte detailplaneeringust

Ehitusõigus, maakasutuse bilanss ja parkimise arvutus detailplaneeringust:

Kruntide ehitusõigus tabelina:

Pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoonetealune pind m ² hoonete maa-alune pind m ²	max korruselisus ja hoone max abs kõrgus meetrites hoone kõrgus keskmisest maapinnast meetrites	lubatud maksimaalne hoonete arv krundil	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu %	maapealne ja maa-alune suletud brutopind m ²	tulepüsivus
1	1278	1040 (1240)	-2/20 abs 86 m 64 m	2	A50/EK50	A50/EK50	10800 (2480)	TP1
16	880	435 (540)	-2/7 abs 47 m 26 m	1	A50/EK50	A50/EK50	2200 (1080)	TP1

Planeeritav maakasutuse bilanss kruntide kaupa:

Pos nr	Krundi suurus (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Maakasutuse sihtotstarbe %	
1	1278	Ärimaa	50%	100%
		Elamumaa	50%	
16	880	Ärimaa	50%	100%
		Elamumaa	50%	

Parkimise arvutus:

Kinnistu aadress (pos nr)	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil	
1	A50/EK50	$P = (840 \times 1/60) + (2720 \times 1/120) + (32 \times 1) + (31 \times 1,2)$	108		Parkimine on lahendatud hoone -1, 3. ja 4. korrusel. 172 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 1 ja 16. Puuduvad 11 kohta on tagatud parkimismajas krundil pos 11.
2	A40/EK60	$P = (315 \times 1/60) + (315 \times 1/120) + (3 \times 1) + (3 \times 1,2)$	16	23	
3	A70/EK30	$P = (380 \times 1/60) + (760 \times 1/120) + (2 \times 1) + (2 \times 1,2)$	19	24	
4	A70/EK30	$P = (648 \times 1/60) + (323 \times 1/270) + (2646 \times 1/120) + (9 \times 1) + (9 \times 1,2)$	56		339 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 4, 6 ja 11.
5	A70/EK30	$P = (1430 \times 1/40) + (955 \times 1/60) + (10675 \times 1/120) + (27 \times 1) + (27 \times 1,2)$	201		231 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 5 ja 7. Puuduvad 20 kohta on tagatud parkimismajas krundil pos 11.
6	A70/EK30	$P = (1290 \times 1/60) + (70 \times 1/20) + (6510 \times 1/120) + (19 \times 1) + (19 \times 1,2)$	123		339 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 4, 6 ja 11.
7	A70/EK30	$P = (455 \times 1/60) + (10725 \times 1/120) + (24 \times 1) + (23 \times 1,2)$	150		231 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 5 ja 7. Puuduvad 20 kohta on tagatud parkimismajas krundil pos 11.
8	A70/EK30	$P = (570 \times 1/60) + (7748 \times 1/120) + (18 \times 1) + (18 \times 1,2)$	115	165	339 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 4, 6 ja 11.
9	A100	$P = (1821 \times 1/120)$	16	10	Puuduvad 6 kohta on tagatud parkimismajas krundil pos 11.
10	A100	$P = (720 \times 1/120) + (180 \times 1/80) + (35 \times 1/20)$	10	15	
11	A60/L40	Parkimismaja	-		339 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 4, 6 ja 11.
16	A50/EK50	$P = (400 \times 1/60) + (400 \times 1/120) + (5 \times 1) + (5 \times 1,2)$	22		Parkimine on lahendatud hoone -1, 3. ja 4. korrusel. 172 kohta lahendatud tervikparklana krundidel pos 1 ja 16.
Tänavamaal asuv üldkasutatav parklaala:			38		
Planeeritava alal kokku:			836	1015*	

* - täpne parkimiskohtade arv sõltub hoonete konstruktiivsest lahendusest, mis selgub ehitusprojektide koostamise käigus

Hoonete detailplaneeringujärgne ehitusõigus

02.08.2016 väljastatud projekteerimistingimused:

Ehitusseadustiku §27 lõige 4 punkt 1 kohaselt võib projekteerimistingimustega täpsustada hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. **Seebi tn 1 krundi sihtotstarvete osakaalu võib muuta 30% ärimaaks ja 70% elamumaaks ning Seebi tn 3 krundi sihtotstarvete osakaalu võib muuta 5% ärimaaks ja 95% elamumaaks. Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.**

12.09.2017 väljastatud projekteerimistingimused:

Arvestades eeltoodut võib Seebi tn 1 ja Seebi tn 3 kinnistutele kavandada kuni 20-korruselise, osaliselt kuni 7-korruselise hoone ning täpsustada detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet (ärimaa 5%, elamumaa 95%), täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi ja planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust (kavandada üks krunt). Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti seisukohta (vt LISA 2).

Käesolevad projekteerimistingimused muudavad kehtetuks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 02.08.2016 projekteerimistingimused nr 1611802/01727.

Keskkonnaameti tingimused:

Tallinna Keskkonnaamet ei esita Seebi tn 1 ja 3 kruntide kasutamise sihtotstarbe muutmise 50% äri- ja 50% elamumaast vastavalt 30% äri- ja 70% elamu- ning 5% äri- ja 95% elamumaaks ehitusprojekti koostamiseks täiendavaid keskkonnakaitse tingimusi juhul kui ei vähendata detailplaneeringuga ettenähtud maaga seotud haljastuse osakaalu.

Ehitusprojekti staadiumis võib lisanduda täiendavaid tingimusi, ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

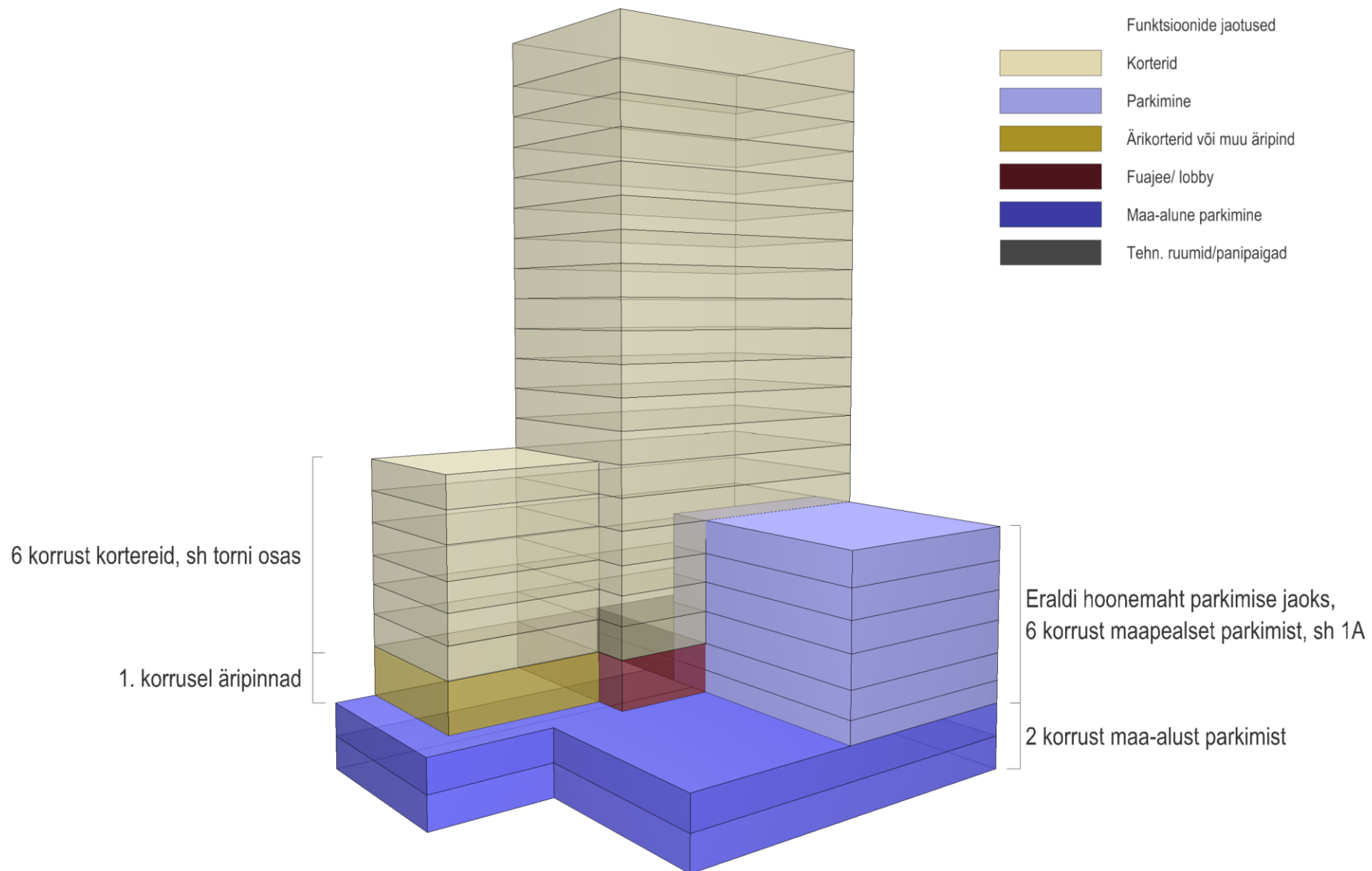
Väljavõtted projekteerimistingimustest

	Detailplaneering		Projekteerimis- tingimused	Eskiis 3
	A (Pos 1)	B (Pos 16)		
Krundi suurus	1278	880		2158
Hoonete maapealse osa alune pind m ² / ehitisealune pind m ²	1040/1240	435/540		1263/1723
Korruselisus	-2/20	-2/7		-2/20
Abs. kõrgus meetrites	86	47		88,5
Hoone kõrgus keskmisest maapinnast meetrites	64	26		67
Hoonete arv krundil	max 2	max 1		1
Krundi sihtotstarve	Ä 50% EK 50%	Ä 50% EK 50%	Ä 5% EK 95%	Ä 5% EK 95%
Maapealne suletud brutopind (m ²)	10800	2200		12768
Maa-alune suletud brutopind (m ²)	2480	1080		3364,5
Tulepüsivus	TP1	TP1		TP1
Normatiivne parkimiskohtade arvutus	108	22		179

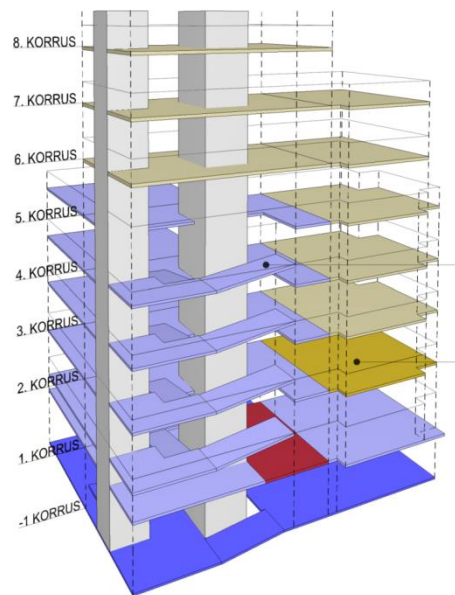
Kruntide tehnilised näitajad DP järgne ehitusprojekt Kehtiv ehitusluba	Hoone A Seebi tn 3	Hoone B Seebi tn 1
Krundi suurus (m ²)	1278	799
Hoone ehitisealune pind (m ²)	1134,7	540
Hoone maapealse osa alune pind (m ²)	924,3	405,1
Hoone maapealne suletud brutopind (m ²)	10370,8	1423,9
Hoone maa-alune suletud brutopind (m ²)	1134,7	562,5
Hoone suletud netopind (m ²)	9598,7	1697,1
Krundi täisehituse %	97	68
Krundi haljastuse %	15,4	42
Krundi sihtotstarve	Ä 50% EK 50%	Ä 50% EK 50%
Hoone korruselisus maapealne/ maa-alune	20 / -1	7 / -1
Korterite arv	63	10
Parkimiskohti hoones	62	54
Normatiivne parkimiskohtade arv	100	16
Hoone tulepüsivusklass	TP1	TP1
Hoone maapealse osa maht (m ³)	42161	9015
Hoone maa-aluse osa maht (m ³)	4335	1801
Hoone kõrgus (m)	64,5	24,6
Hoone absoluutne kõrgus (m)	86	46,1
Hoone pikkus	38,2	20,6
Hoone laius	29,7	20
Hoone üldkasutatav pind (m ²)	2368,1	696,7
Hoone tehнопind (m ²)	376,7	14,3
Hoone köetav pind (m ²)	9598,7	1697,1

Kruntide tehnilised näitajad Eskiis 3 Eskiisprojekti edasiarendus	Hoone Seebi tn 1,3
Krundi suurus (m ²)	2158
Hoone ehitisealune pind (m ²)	1723,8
Hoone maapealse osa alune pind (m ²)	1263
Hoone maapealne suletud brutopind (m ²)	12768
Hoone maa-alune suletud brutopind (m ²)	3364,5
Hoone suletud netopind (m ²)	13177,2
Krundi täisehituse %	80
Krundi haljastuse %	26
Krundi sihtotstarve	Ä 5% EK 95%
Hoone korruselisus maapealne/ maa-alune	20 / -2
Korterite arv	170
Parkimiskohti hoones	179
Normatiivne parkimiskohtade arv	179
Hoone tulepüsivusklass	TP1
Hoone maapealse osa maht (m ³)	50566,6
Hoone maa-aluse osa maht (m ³)	12517,2
Hoone kõrgus (m)	67
Hoone absoluutne kõrgus (m)	88,5
Hoone pikkus	45,6
Hoone laius	40,1
Hoone üldkasutatav pind (m ²)	7973,1
Hoone tehнопind (m ²)	280,7
Hoone köetav pind (m ²)	13177,2

Tehniliste näitajate võrdlus DP ja eelnevate projektistaadiumitega



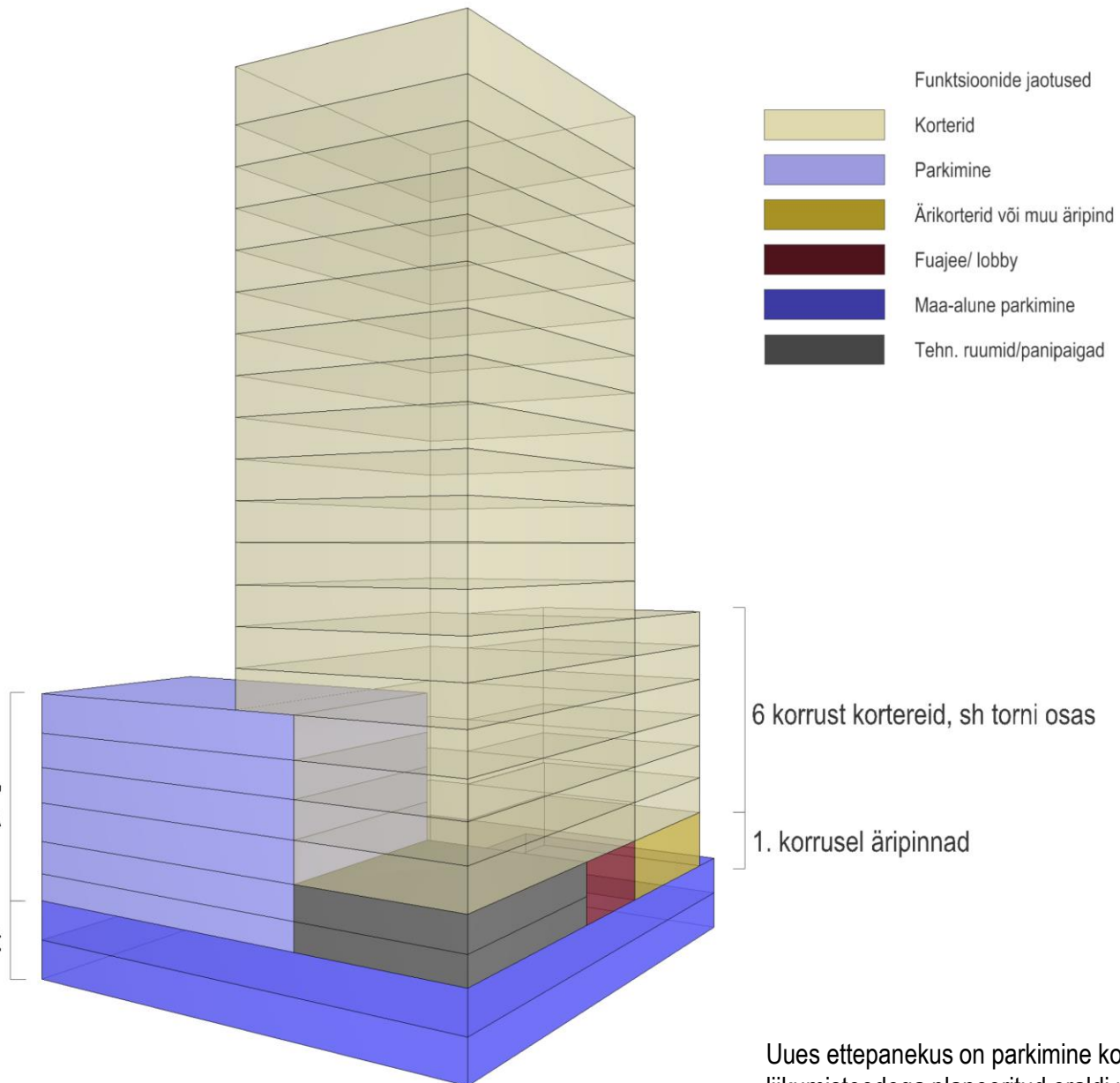
Funktsioonide jaotamine hoonemahtudes, mahuline skeem



Varasemalt toimus liikumine parkimiskorrustele panduste kaudu ümber hoone keskse trepikoja

Eraldi hoonemaht parkimise jaoks, 6 korrust maapealset parkimist, sh 1A

2 korrust maa-alust parkimist



6 korrust kortereid, sh torni osas

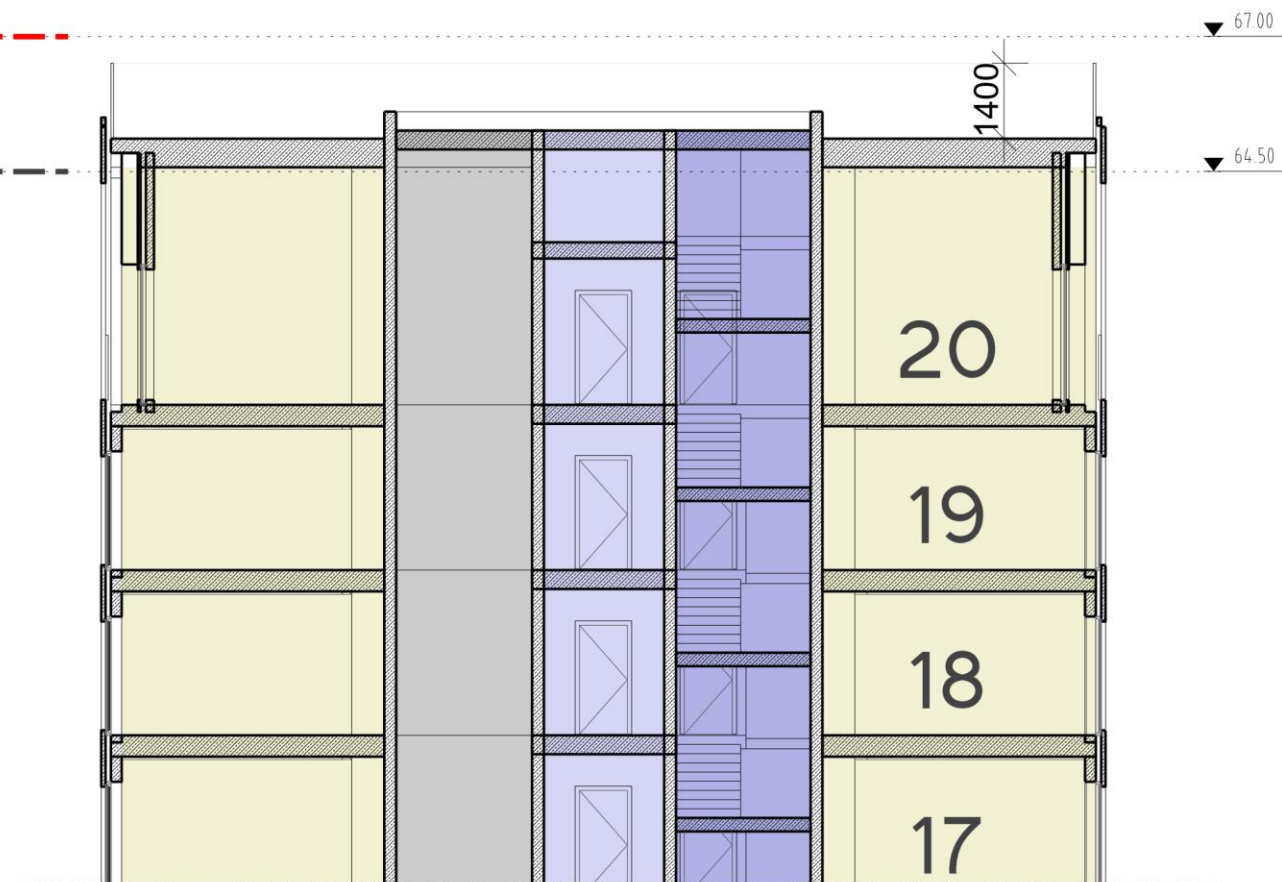
1. korrusel äripinnad

Uues ettepanekus on parkimine koos panduste ja liikumisteedega planeeritud eraldi majaossa. Võrreldes varasema lahendusega lisandub -2 korrust parkimisele.

Funktsioonide jaotamine hoonemahtudes, mahuline skeem

PROJEKTEERIMISINGIMUSTEGA TAOTLETAV KÕRGUS +67 m= +88.50 m ABS

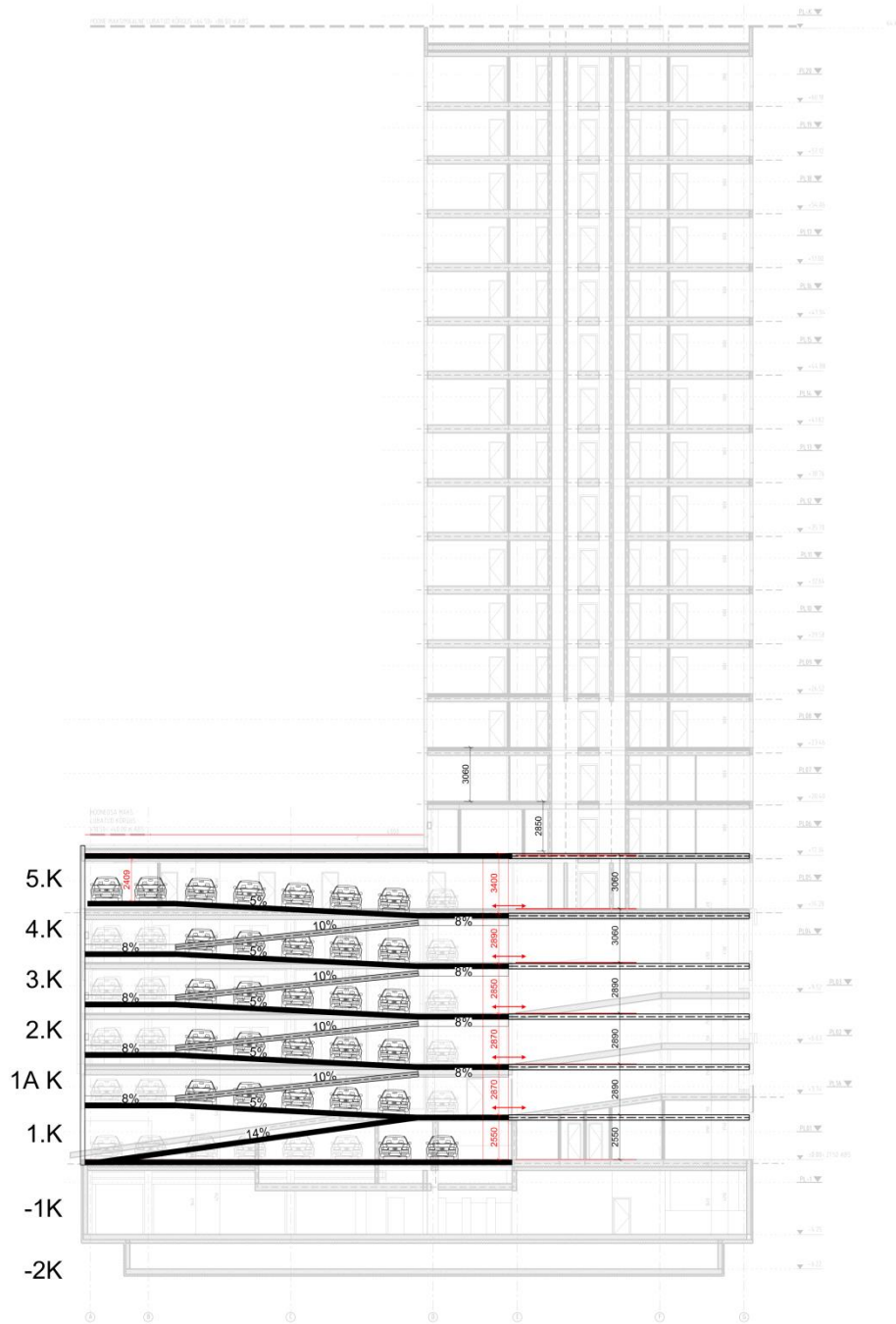
HOONE MAKSIMAALNE LUBATUD KÕRGUS DP JÄRGI +64.50= +86.00 m ABS



Skeem taotletavast kõrgusemuudatusest

Uues ettepanekus on parkimine koos panduste ja liikumisteedega planeeritud eraldi majaossa (endine A-tiib). Võrreldes varasema lahendusega lisandub -2 korrus parkimisele.

Parkimine lahendatud suure osas 5% pandusele. Korruste tasapinnad ühtivad varasemate korrustega, st säilib otse liikumine korteritesse. Kaovad ära poolkorruste tasapinnad, mis olid varasemalt vajalikud pandustega parklakorruste vahel liikumiseks.

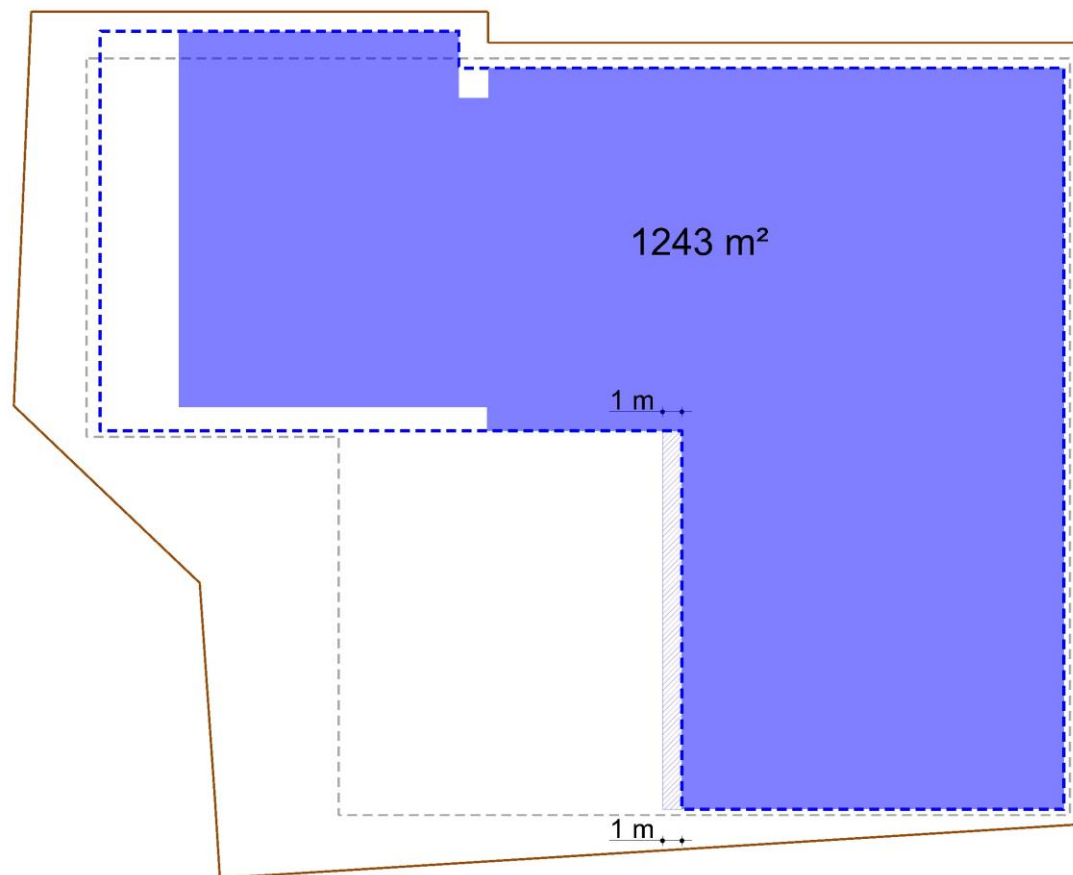


Skemaatiline hoone lõige parkimislahendusest

Kruntide ehitusõigus tabelina:

Pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoonetealune pind m ² hoonele maa-alune pind m ²	max korruselisus ja hoone max abs kõrgus meetrites hoone kõrgus keskmisest maapinnast meetrites	lubatud maksimaalne hoonete arv krundil
1	1278	1040 (1240)	-2/20 abs 86 m 64 m	2
16	880	435 (540)	-2/7 abs 47 m 26 m	1

Hoonetealune pind
detailplaneeringus = 1040 m² +
435 m² = 1475 m²



- Planeeritav ehitusala
- DP ehitusala piir
- DP maa-alune ehitusala piir
- Planeeritav ehitusala nihutamine üle DP ehitusala joone
- Krundi piir

Detailplaneeringus määratud hoonetealune pind 1475 m². Projektis planeeritav maaepalne ehitusala on 1243 m² + planeeritav ehitusala ühe meetri ulatuses üle DP ehitusala piiri 20 m². Kokku planeeritav ehitusala 1263 m².

Ehitusseadustiku § 27 lõik 4 punkt 2

(4) Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

2) hoonetusala tingimusi, sealhulgas hoonetusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;

Ehitusjoone nihutamine sisehoovi suunas 1m ulatuses

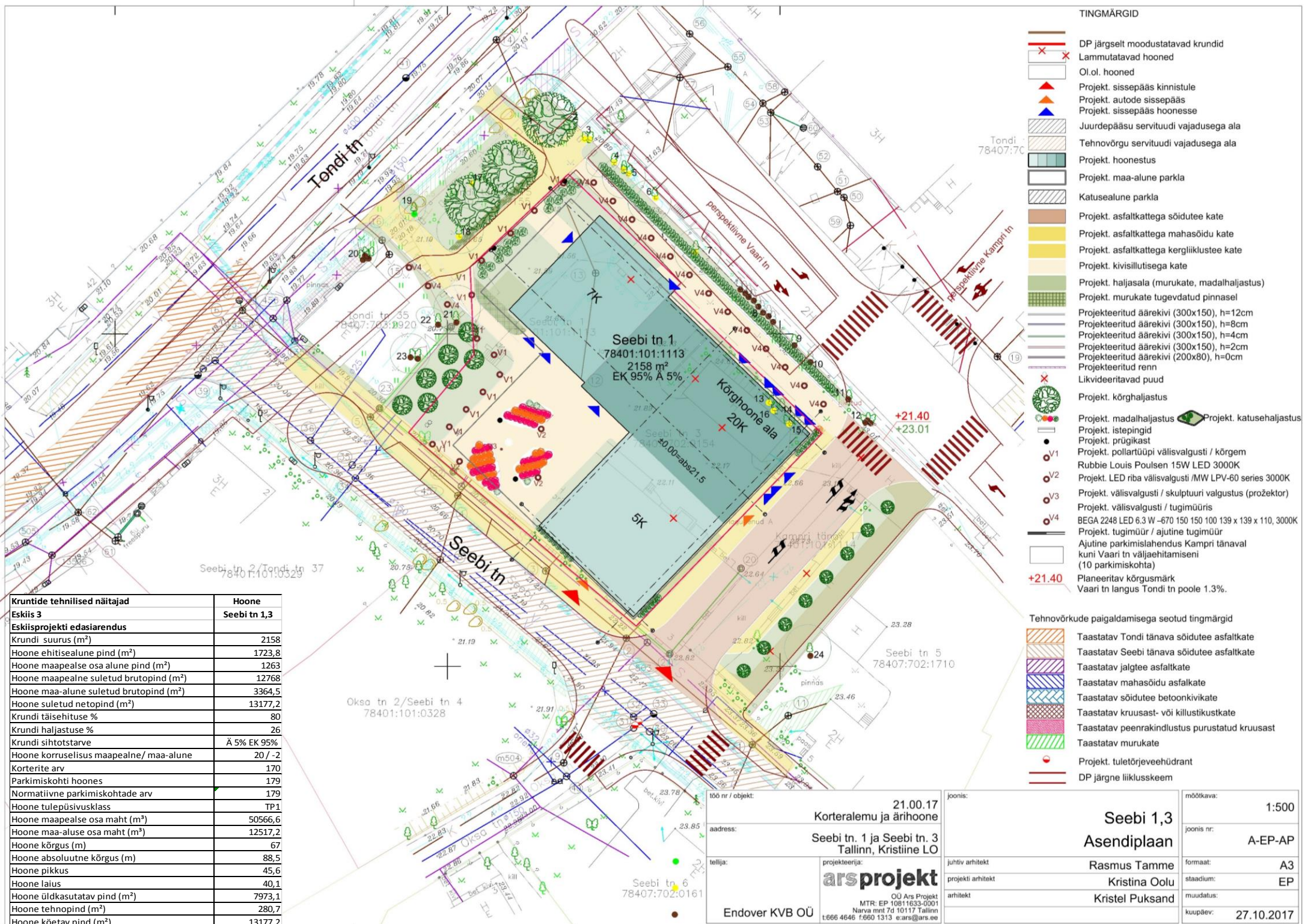
MUUDATUSETTEPANEKU PARKIMISVAJADUS- 3 äripinda

KORRUS	Kortereid korrusel	2T	3T	4T		
-2						
-1						
1						
2	8	5	3			
3-4	18	12	6			
5	9	6	3			
6	9	6	3			
7	12	9	3			
8	9	8	1			
9-19	99	88	11			
20	6	3	1	2		
KOKKU	170	137	31	2		
P norm		1	1,2	1,2		
PK vajadus		137	37,2	2,4	176,6	177

Bürood m ²				215,6		
P norm	1/120			120		
PK vajadus					1,8	2

PK vajadus kokku						179
-------------------------	--	--	--	--	--	------------

Joonised



Kruntide tehnilised näitajad	Hoone
Esikiis 3	Seebi tn 1,3
Esikiisprojekti edasiarendus	
Krundi suurus (m²)	2158
Hoone ehitisealune pind (m²)	1723,8
Hoone maapealse osa alune pind (m²)	1263
Hoone maapealne suletud brutopind (m²)	12768
Hoone maa-alune suletud brutopind (m²)	3364,5
Hoone suletud netopind (m²)	13177,2
Krundi täisehituse %	80
Krundi haljastuse %	26
Krundi sihtotstarve	Ä 5% EK 95%
Hoone korruselisus maapealne/ maa-alune	20 / -2
Korterite arv	170
Parkimiskohti hoones	179
Normatiivne parkimiskohtade arv	179
Hoone tulepüvisusklass	TP1
Hoone maapealse osa maht (m³)	50566,6
Hoone maa-aluse osa maht (m³)	12517,2
Hoone kõrgus (m)	67
Hoone absoluutne kõrgus (m)	88,5
Hoone pikkus	45,6
Hoone laius	40,1
Hoone üldkasutatav pind (m²)	7973,1
Hoone tehnpind (m²)	280,7
Hoone köetav pind (m²)	13177,2

töö nr / objekt:	21.00.17 Korteralemu ja ärihoone	joonis:	Seebi 1,3 Asendiplaan	möötkava:	1:500
adress:	Seebi tn. 1 ja Seebi tn. 3 Tallinn, Kristiine LO	juhtiv arhitekt	Rasmus Tamme	joonis nr:	A-EP-AP
tellij:	Endover KVB OÜ	projekti arhitekt	Kristina Oolu	formaat:	A3
projekteerija:	arsprojekt OU Ars Projekt MTR: EP 10811633-0001 Narva mnt 7d 10117 Tallinn t:666 4646 f:660 1313 e:ars@ars.ee	arhitekt	Kristel Puksand	staadium:	EP
				muudatus:	
				kuupäev:	27.10.2017





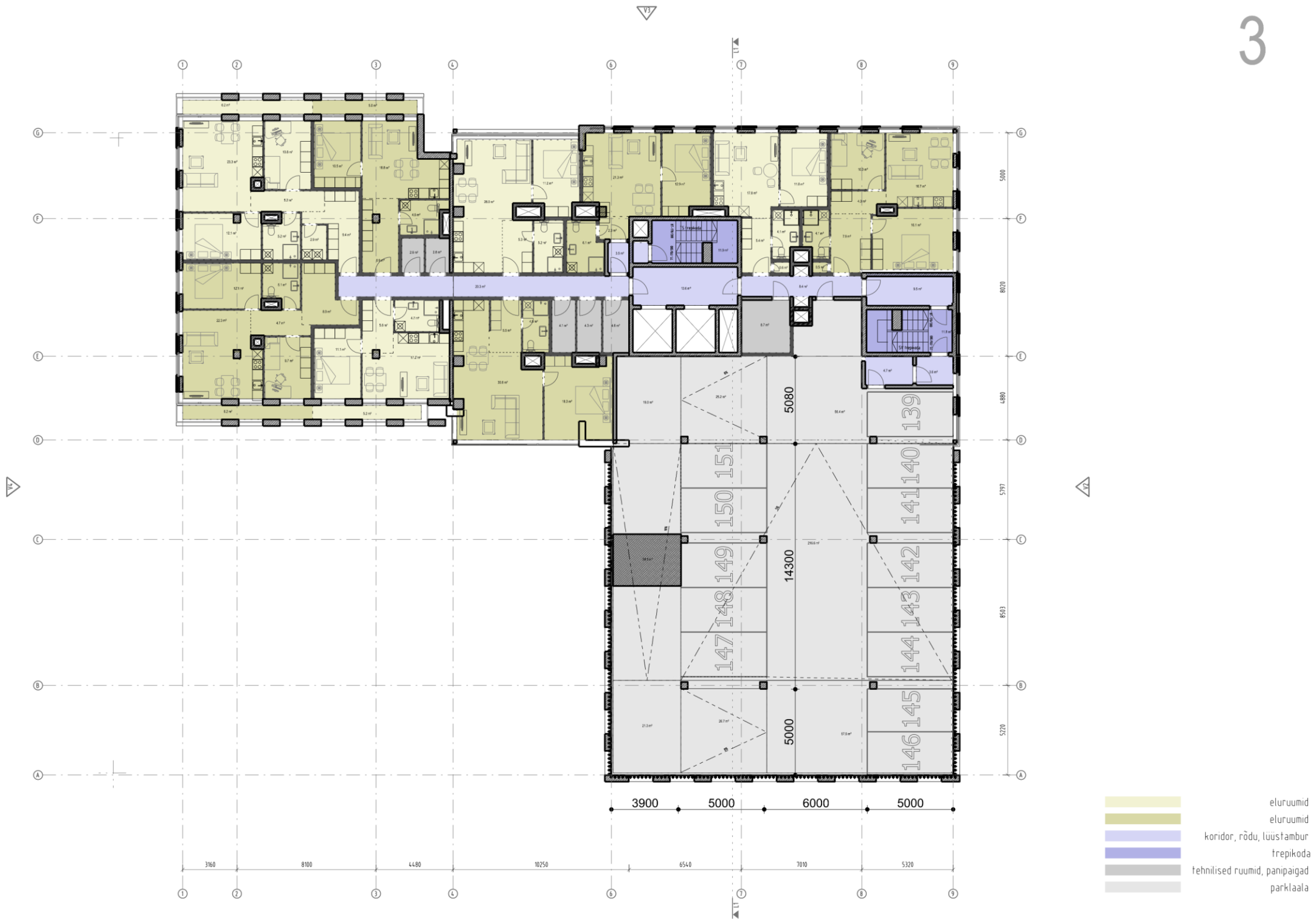
- koridor, rõdu, lüüstampur
- trepikoda
- tehnilised ruumid, panipaigad
- parklaala

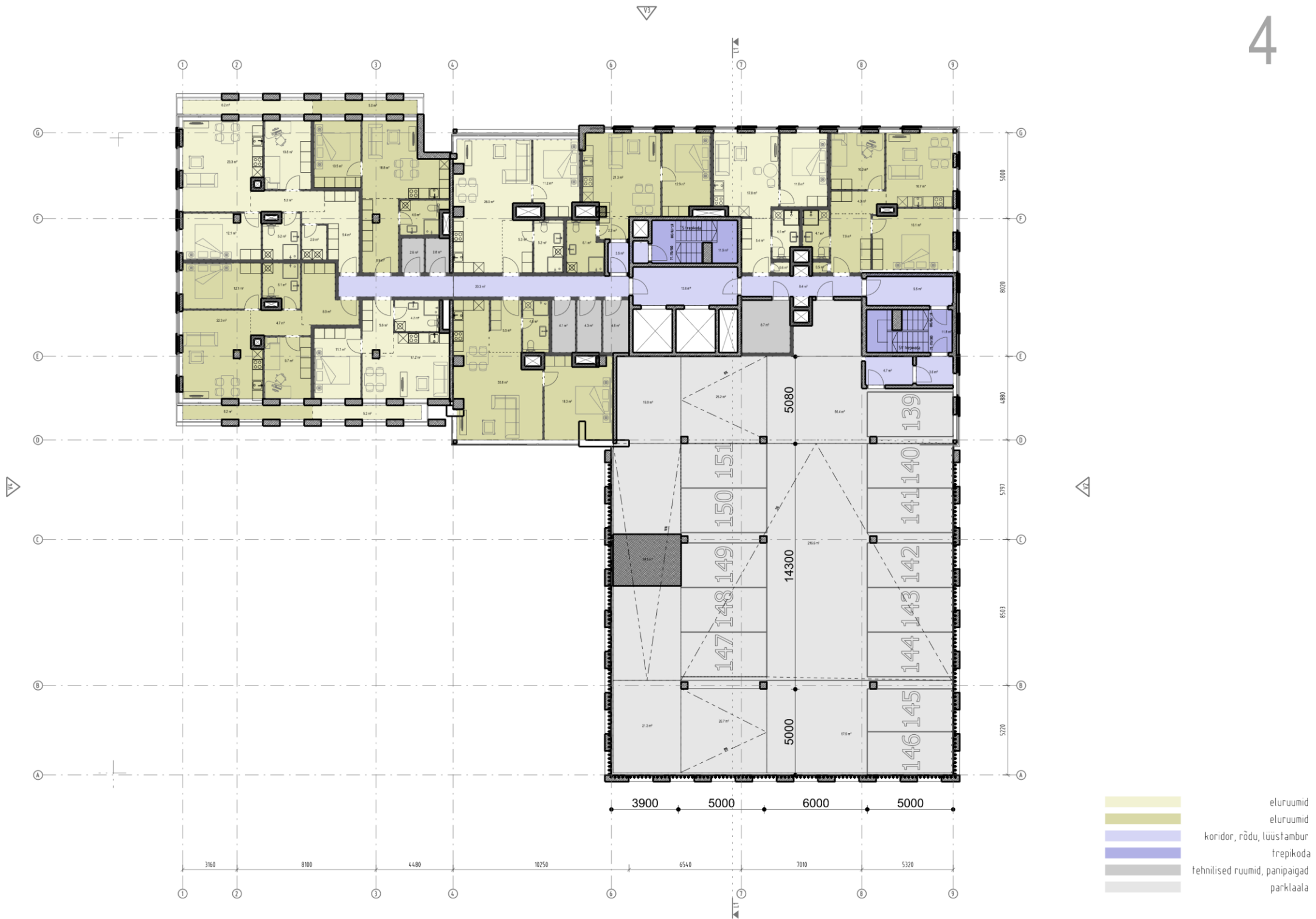


- äripind
- fuajee
- koridor, rõdu, lüüstampur
- trepikoda
- tehnilised ruumid, panipaigad
- parklaala



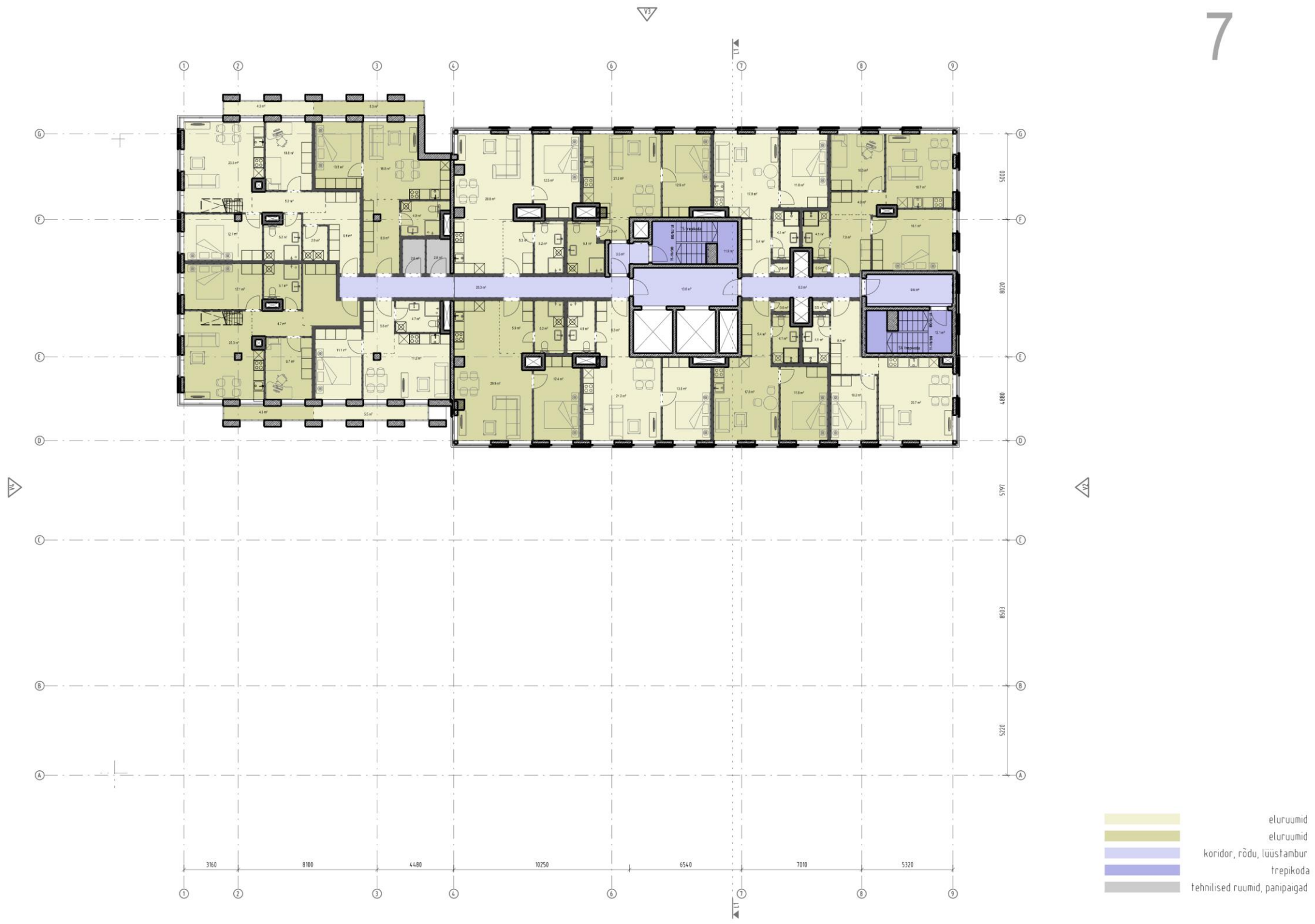
- koridor, rõdu, luustambur
- trepikoda
- tehnilised ruumid, panipaigad
- parklaala

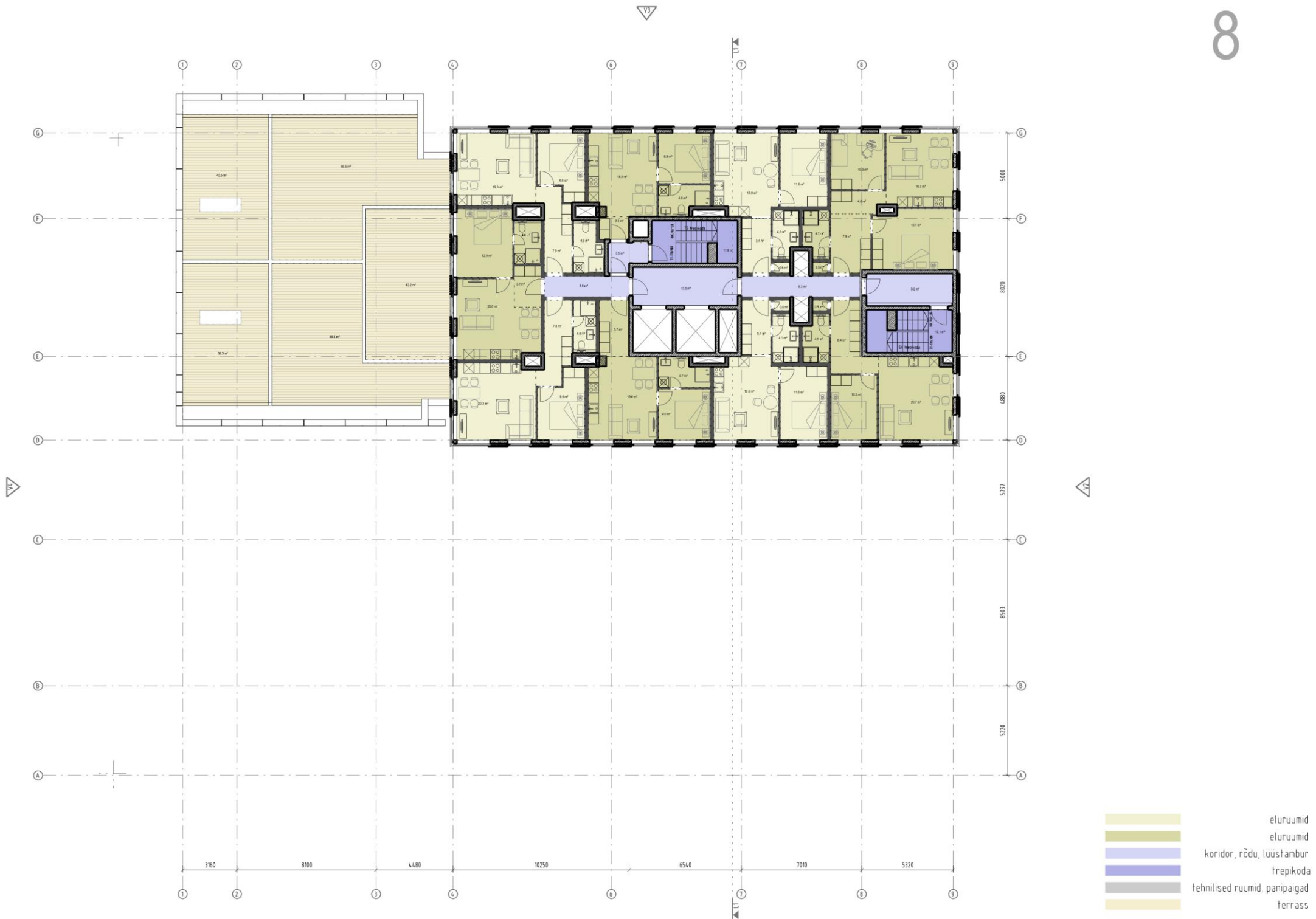


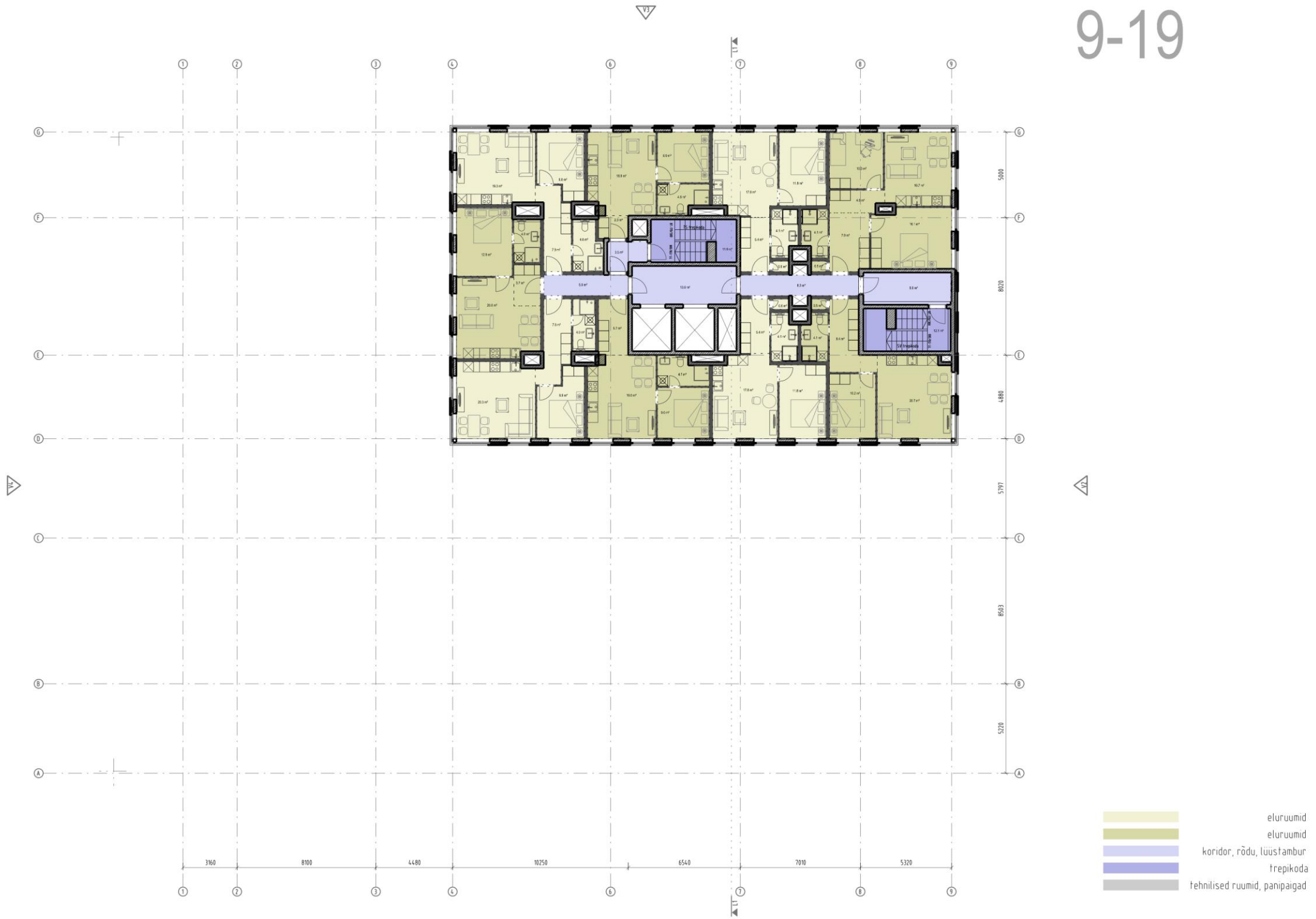


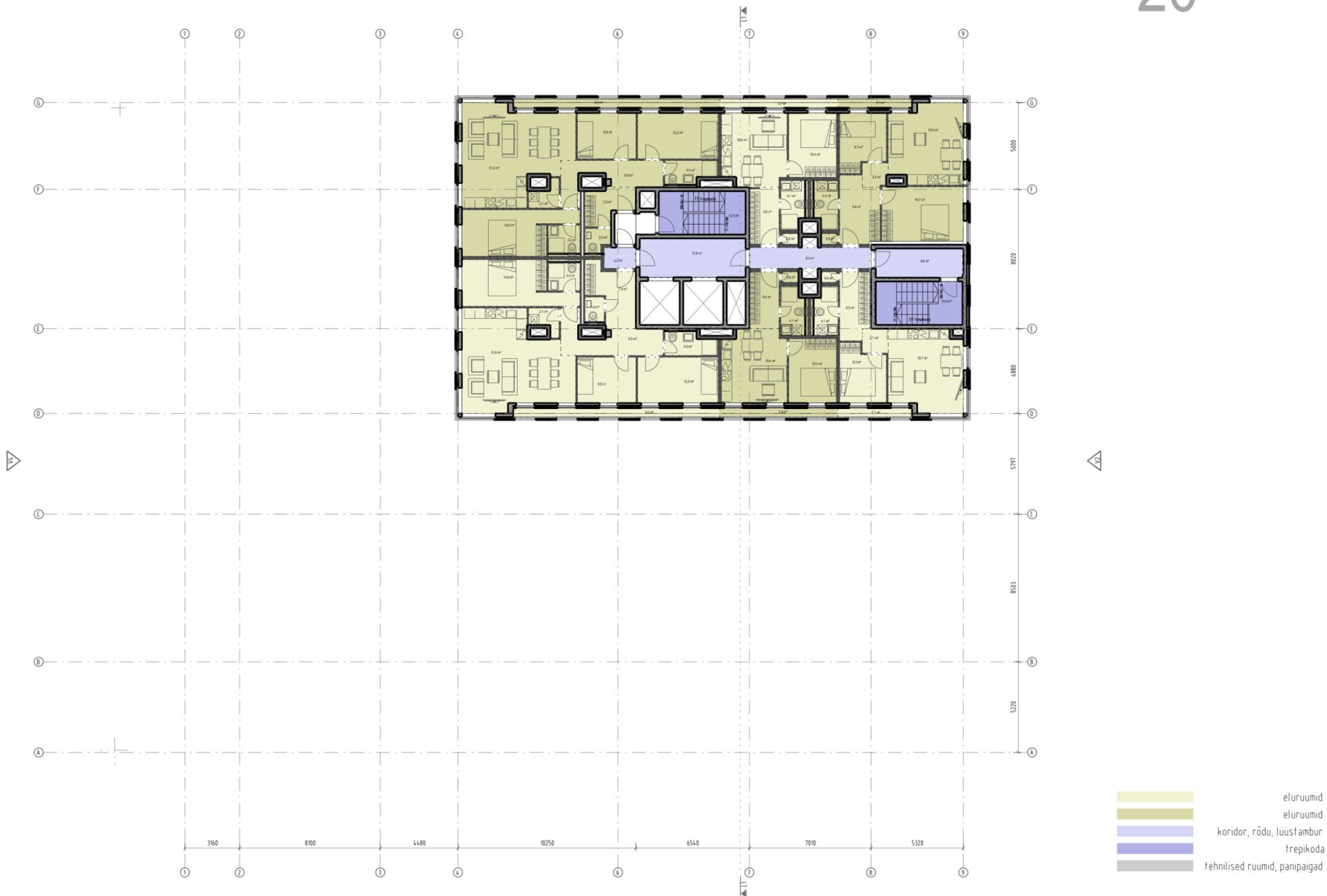




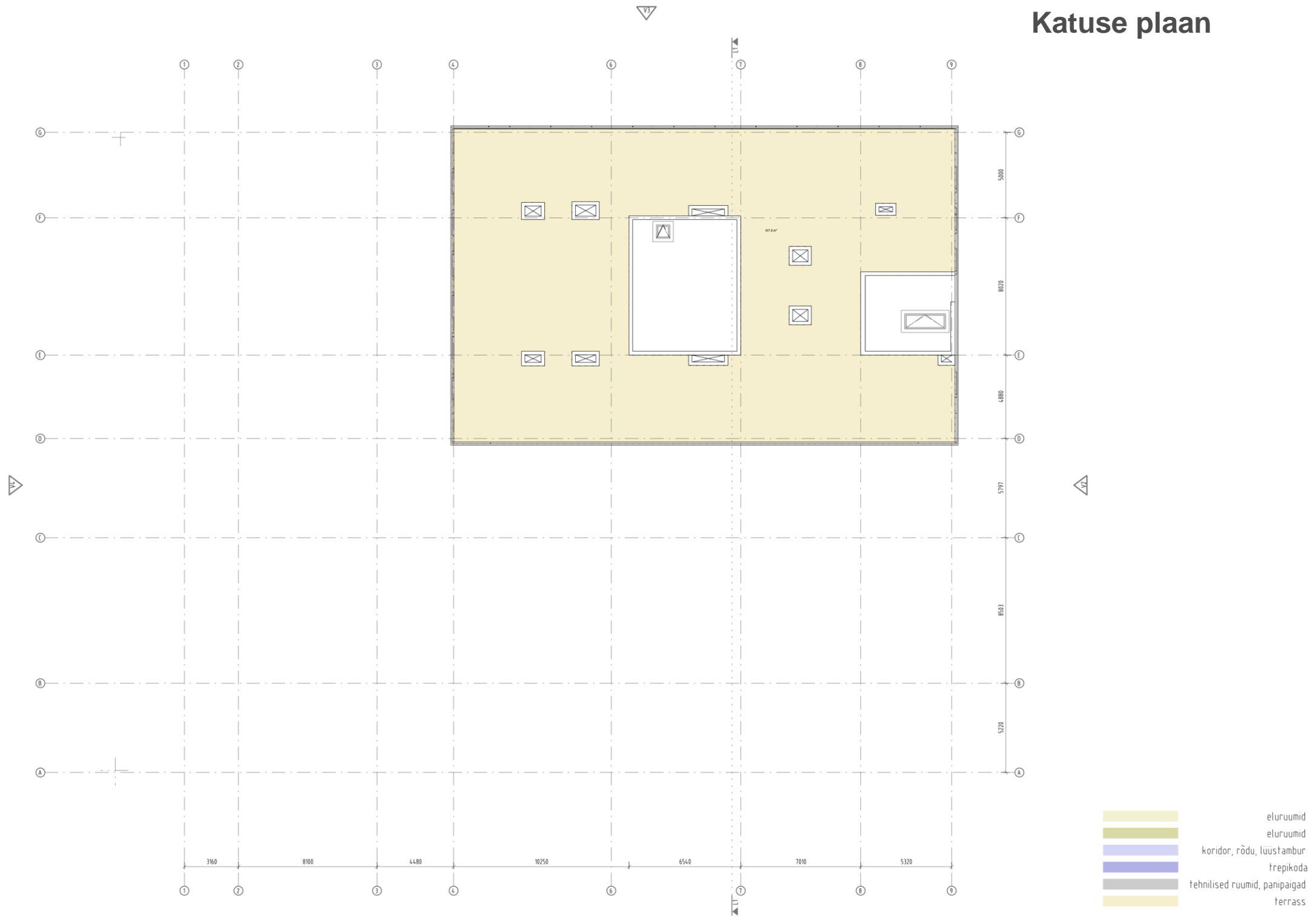




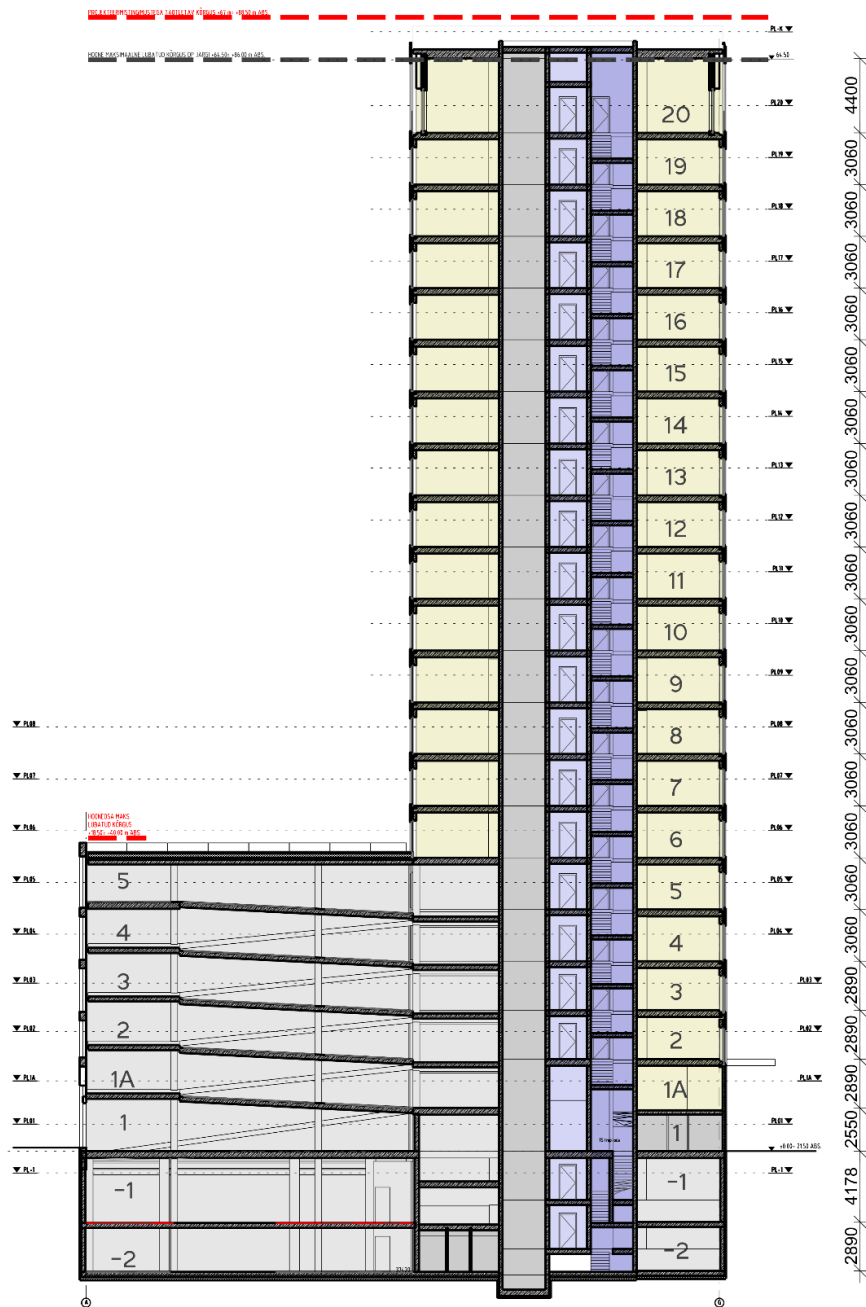




Katuse plaan

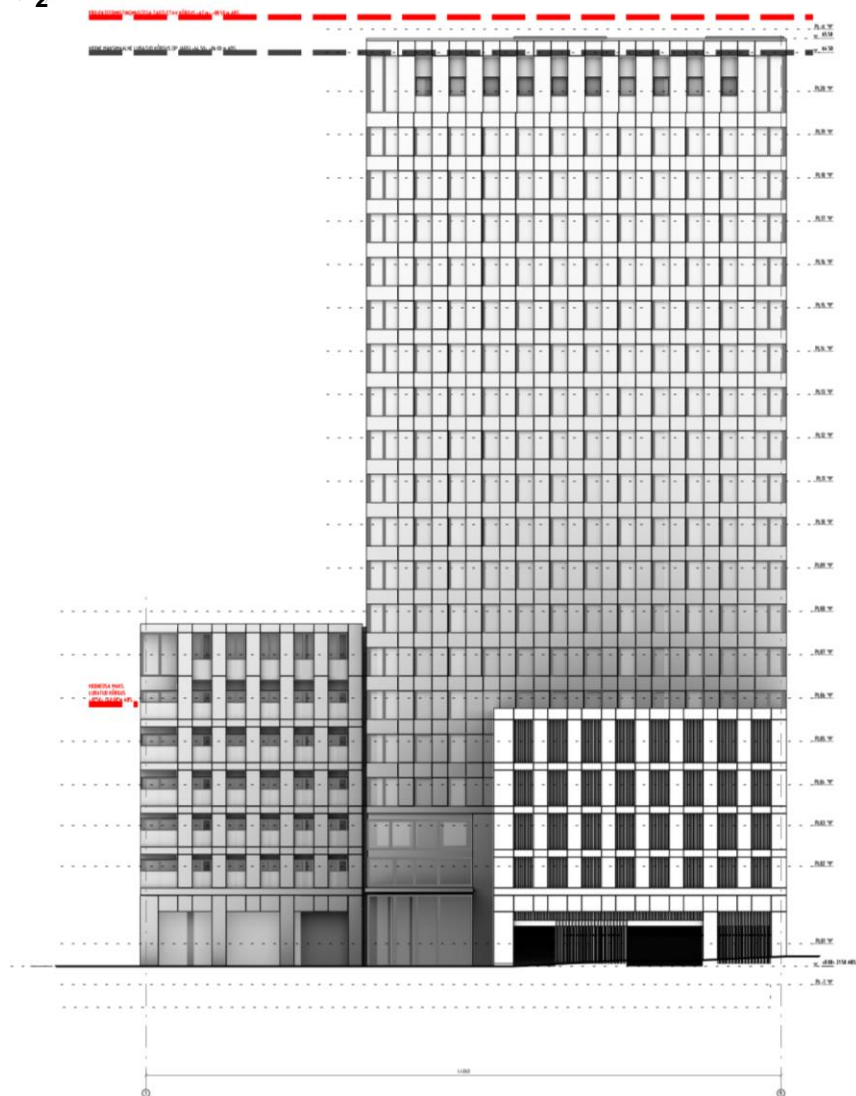
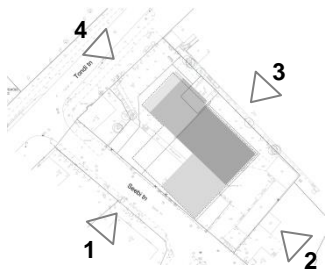


- korterid
- äripinnad
- fuajee
- parkimine
- tehnilised ruumid
- koridorid
- trepikojad
- rõdu

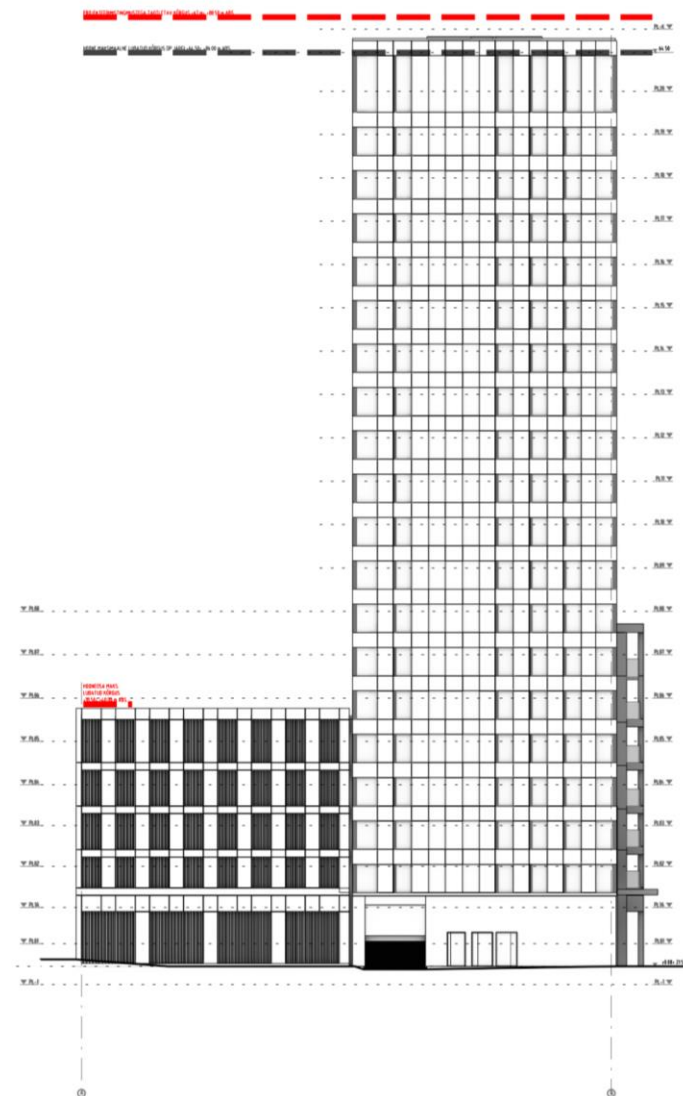


Lõige 1-1

Hoone lõige 1-1



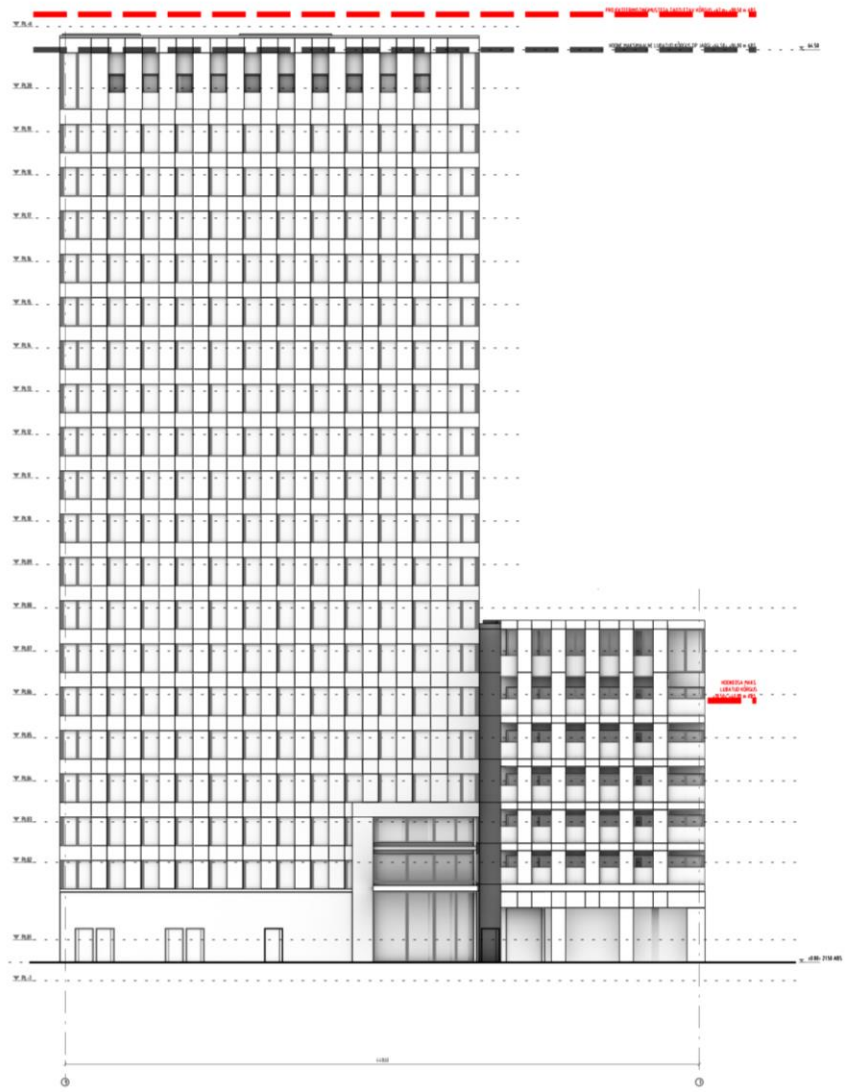
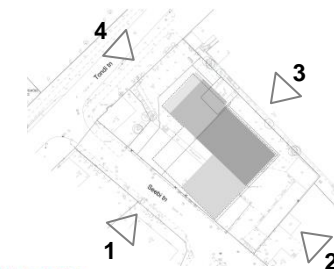
vaade 1



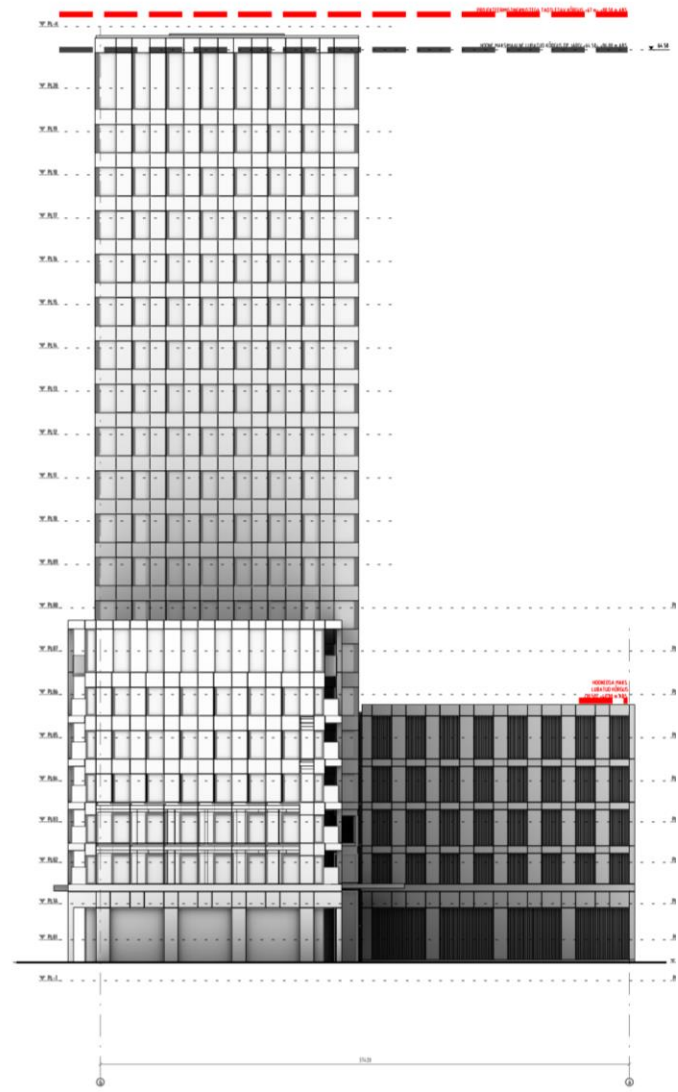
vaade 2

Viimistlusmaterjalid: toonitud klaas tume betoon metall

Hoonete vaated



vaade 3



vaade 4

Viimistlusmaterjalid: toonitud klaas tume betoon metall

Hoonete vaated

