

## SISSEJUHATUS

Käesoleva muudatusprojekti eskiisi koostamise aluseks on tellijapoolne lähteülesanne ja varasemalt OÜ Sirkel&Mall poolt koostatud Staadioni tn 8 äripindadega korterelamu põhiprojekt.

Ehitusluba: 1512219/03768 on väljastatud 13.04.2015 OÜ Sirkel&Mall poolt koostatud eelprojektile „Staadioni tn 8 äripindadega korterelamu“ (Töö nr: 31-10 Koostatud: august 2012 a.).

Käesoleva muudatusprojekti (eskiisi) koostamise eesmärk on muuta äri- ja elupindade osakaalu hoones, suurendada korterite arv ja vähendada äripindade arv ja samuti suurendada parkimiskohtade arvu.

Muudatusprojektiga (eskiis) on käsitletud teisest kuni kuuenda korruse plaanilahendusi. Maa-aluste korruste- (-1 ja -2 parkimisekorrused), esimese korruse ning katuse plaanid jäävad muutumata. Samuti säilib hoone välisilme ja maht, fassaadide lahendustele muudatusi ei ole ette nähtud.

Käsitletav hoone on 6 maa-pealse ja 2 maa-aluse korrusega äripindadega korterelamu. Kahel osaliselt maa-alusel korrusel on kavandatud parkimine. Esimesel korrusel on ette nähtud äripinnad ning ülejäänud hoone osa on lahendatud korterite näol. Hoone üldgabariidid on 38,6 x 29.0 m.

## MUUDATUSED

Hoone põhiplaani muudatused on tingitud ruumiprogrammist täpsustustest, mis seisnevad peamiselt teise kuni kuuenda korruse plaanilahenduste korrektuuridest.

Maa-alused parkimise- (s.o. -2. -, 1.), esimese- ja katuse plaanid jäävad võrreldes ehitusloa saanud projektiga muutumata, ainuke muudatus on sissesõdu panduse kalle mis jääb 12%. Samuti säilib hoone välisilme, gabariidid ja maht. Asendiplaani lahenduses muutuvad liikluskeem ja hoone tehnilised näitajad. Fassaadide lahendustele muudatusi ei ole ettenähtud või nad on minimaalsed, säilitatakse esialgse konseptsiooni.

Elukorrustel on ümber planeeritud panipaigad. Uue lahenduse järgi on nad lisatud korterite koosseisu. Hoone elukorruste plaanidel on korrigeeritud kommunikatsioonišahtide suurus ja asukohti vastavalt uuele ruumiplaneeringule. Hoone jäigastavate seinte ning kandvate postide asukohad säilitatakse.

Asendiplaaniliselt hoone asukoht ei ole muutunud. Korrigeeritud on muudatustega kaasnenud hoone tehnilisi näitajaid ning on esitatud vastavalt Majandus ja taristuministri määrusele nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, vastu võetud 05.06.2015.

Eraldi välja tuues on võrreldes esialgse ehitusprojektiga teostatud alljärgnevad muudatused:

### -2. ja -1.KORRUS – MAA-ALUNE PARKIMINE

Säilib ehitusloa saanud projekti lahendus, ainsaks muudatuseks jääb panduse kalle mis jääb 12%

### 1. KORRUS – ÄRIPINNAD (Büroopinnad)

Säilib ehitusloa saanud projekti lahendus kuid kaubanduspindade asemele planeeritud büroopinnad.

#### ELUKORRUSED (2 korrus, tüüpkorrused, 6 korrus)

Põhiline muudatus seisneb ruumiprogrammi muudatuses. Suurendatud korterite arv ja vähendatud büroopindade arv.

On lisatud ja/või eemaldatud siseseine asukohti vastavalt ruumiprogrammist täpsustustest. Hoone jäigastavate seinte ning kandvate postide asukohti ei ole muudetud, muutuvad ainult ukseavade asukohad. Samuti igal elukorrusel on korrigeeritud kommunikatsioonišahtide suurus ja asukohti vastavalt uuele planeeringule. Kõikidel korrustel jääb muutmata trepikoja lahendus. Säilib lifti ja trepi asukoht ning trepikoja suurus.

#### 2 korrus.

Teisele korrusele on kahe büroo ja seitsme korteri asemele projekteeritud uue lahendusega kokku 9 korterit - 1 kahetoaline korter, 4 kolmetoalist-, 3 neljatoalist, ning 1 viietoaline korter(it).

#### Tüüpkorrused (3, 4, ja 5 korrus)

Tüüpkorrusele on projekteeritud 9 korterit. 1 kahetoaline-, 5 kolmetoalist ja 3 neljatoalist korterit.

#### 6 korrus.

Kuuendal korrusel 5 korterite asemel on projekteeritud kokku 6 korterit, nendest 5 neljatoalist ja 1 viietoaline korter(it).

#### KATUS

Säilib esialgne lahendus. Katusele jäävad varem planeeritud katuserassid, mis on jaotatud osadeks istutuskastidega.

#### HOONE FASSAAD

Fassaadid on lahendatud kahe materjaliga: klaasfassaadi ja täismass fasaadiplaatidega, vt. arhitektuuriosa vaated. Hoone välisilme ei muutu, klaasfassaadi jaotusi säilitatakse.

#### ASENDIPLAAN / LIIKLUSSKEEM/ VERTIKAALPLANEERING

Asendiplaanil on muudetud liikluskorralduslahendust, mis tagab optimaalsema sissesõidu hoone parkimiskorrustele. Tänu sellele on võimalik kavandada hoone Herne tänava poolsele küljele täiendavat haljastust. Hoone asukoht ei ole muutunud. Korrigeeritud on muudatustega kaasnenud hoone tehnilisi näitajaid ning on esitatud vastavalt Majandus ja taristuministri määrusele nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, vastu võetud 05.06.2015. Vertikaalplaneerimine ei muutu.

PARKLAD

Seoses korterite arvu suurendamisega ei ole parkimiskohtade arvu suurendamine välisaladel ettenähtud. Vastavalt Tallinna linnaplaneerimise ameti kirjale 04.07.2018 nr 4-3/2062 – 1 on täheldatud, et hoone Herne tänava küljel parkimiskohtade asemele pigem kavandada haljasalad, mida ka käesolevas lahenduses on tehtud.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul hoone mahus kahel parkimiskorrusel, kuhu on ette nähtud 51 parkimiskohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsuse nr 329 „ Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“ linnakekuse normi järgi.

**EHITUSPROJEKT**

Äripinnad	Brutopind	Norm.	Nõutav parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
Büroo (väikese külastajate arvuga asutus)	805	Brutopind /120	6,7	51
Kauplus (pood)	618	Brutopind /80	7,7	
	1423			
Korterelamu:				
1-2-toal.	17 tk	1* tk	17	
3-4- toal.	17 tk	1,2* tk	20,4	
Kokku:			51,8	

**MUUDATUSPROJEKT**

Äripinnad	Brutopind	Norm.	Nõutav parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtae arv
Büroo (väikese külastajate arvuga asutus)	340	Brutopind /120	2,8	51
Büroo (väikese külastajate arvuga asutus)	610	Brutopind /120	5,1	
Korterelamu:				
1-2-toal.	4 tk	1* tk	4	
3-4-5 toal.	38tk	1,2* tk	45,6	
Kokku:			57,5	

Parkimiskohtade arvu suurendamine ei ole vajalik vastavalt Tallinna linnaplaneerimise ameti kirjale 04.07.2018 nr 4-3/2062 – 1.

Planeeritav kinnistu asub kesklinnas kus on väga hästi arenenud infrastruktuur. Transpordiühendus on väga hea, bussipeatused asuvad jalutuskägu ulatuses. Tingimused autode parkimiseks on antud piirkonnas väga soodsad, kuna ümbruses asuvad nii linna kui eraparklad.

**HOONE JA KINNISTU TEHNILISED ANDMED**

Seoses korterelamu tehniliste andmete muutumisega (osaliselt) on allpool välja toodud uued näitajad (vastavalt Majandus ja taristuministri määrusele nr 57 "Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, vastu võetud 05.06.2015)

**Kinnistu andmed:**

Aadress: Staadioni tn 8  
 Katastritunnus: 78401:116:0006  
 Sihtotstarve: 75% elamumaa /25% ärimaa  
 Pindala: 1671 m<sup>2</sup>  
 Omanik: AMKOR INVEST OÜ

Uue lahendusega on hoones vähendatud büroopindade, kaotatud kaubanduspinnad ja suurendatud elamispindade osakaalu. Seega muutub krundi sihtotstarve osakaal - Ärimaa15% (12,2) Elamumaa 85% (87,8)

**KINNISTU JA HOONE TEHNILISTE ANDMETE VÖRDLUSTABEL**

	DETAILPLANEERING	SIRKEL&MALL OÜ POOLT KOOSTATUD PROJEKT/EHITISREGISTRI ANDMED	MUUDATUSPROJEKT	
Krundi sihtotstarve				
Ärimaa/Elamumaa		25/ 75	15/85	%
Krundi pindala	1671,0	1671,0	1671,0	m <sup>2</sup>
Ehitisealune pind (m2)	1120,0	1 198,8	1065,3	m <sup>2</sup>
Maa-pealse osa pind			1065,3	m <sup>2</sup>
Maa-aluse osa pind			1074,7	m <sup>2</sup>
Suletud brutopind	8500,0	7983,1	7947,4	m <sup>2</sup>
s.h. Üldkasutatav pind	-	-	2439,6	
s.h.Tehnopind	-	-	93,4	
s.h.Eluruumide brutopind	-	-	4500,4	m <sup>2</sup>
s.h. Mitteeluruumide brutopind	-	-	923,1	m <sup>2</sup>
Hoone suletud netopind	-	6 768,4	6693,8	m <sup>2</sup>
Köetav pind	-	6 768,4	6693,8	m <sup>2</sup>
s.h. Üldkasutatav pind	-	630,6	2150,1	m <sup>2</sup>

## Staadioni tn 8 korterelamu eskiisi seletuskiri

s.h.Tehnopind	-	-	81,2	m <sup>2</sup>
s.h. Eluruumide pind	-	3417,3	3684,3	m <sup>2</sup>
s.h. Mitteeluruumide pind	-	1097,7	817,7	m <sup>2</sup>
Hoone maht	-	26 757	26 799	m <sup>3</sup>
s.h maa-pealne:	-	23100	23100	m <sup>3</sup>
Täisehtsuse %	-	64,70%	64,70%	%
Haljastuse %	20%	21,6%	23%	%
Hoone tulepüsivusklass	-	TP1	TP1	
Hoone korruselisus	-	-2/ 6 korrust	-2/ 6 korrust	
Hoone maksimumkõrgus	-	abs. 40.4	abs. 40.4	m
Korterite arv		34	42	tk
Parkimiskohtade arv		51	51	tk

## KOKKUVÕTE

Lähtuvalt eelloetletud muudatustest on koostatud uued vastavasisulised plaanilahenduste joonised. Kõikide uute lahendustega säilitatakse esialgse projekti visuaalne külg ning hoone välisilme ei muutu. Muutusi maja tehnilised näitajad seoses korruste plaanilahenduste täpsustustega ning muutus krundi sihtotstarve (äri- ja elupindade osakaal) . Muus osas antud projekt muudatusi ette ei näe!

*Koostas: arhitekt Aigar Roht*