


Projekti nimi:	PÄRNU MNT 154 juurdeehitus ÄRIHOONE-HOSTEL
Aadress:	Pärnu maantee 154, Kesklinna linnaosa, 11317 Tallinn
Staadium:	ESKIIS versioon 2
	
Tellija:	Noblessner Arendus OÜ Kopli 103, Tallinn 11712
Töö nr:	57-18/NB1
Töövõtja - projekteerija:	AS Infragate Eesti Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn info@infragate.ee Tel 6267777 Reg kood 10845129 MTR: EP10845129-0001; EO10845129-0001; EK10845129-0001; EK10845129-0002; TGT00046; ELK000112; EPE001160; EEO003528; EEK001153; EEO003463; FPR000238; TEL001090; KHY000003; E616/2011
Projektijuht:	Helena Metspalu Kutsetunnistus 108036
Vastutav spetsialist:	Urmas Aaskivi Kutsetunnistus 074617
Arhitekt:	Arhitektibüroo Peil OÜ Toompuiestee 17A, 10137 Tallinn info@peil.ee Tel 5052071 Reg kood 12206221 MTR: EEPO02596
Vastutav spetsialist:	Ülo Peil Kutsetunnistus 096775
Autor:	Ülo Peil
Arhitekt:	Frederick Kalmborg

Tallinn, 02.08.18

Infragate Eesti AS / Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn
Telefon: 626 7777 / info@infragate.ee
EE392200221018651770 Swedbank / EE033300332144320000 Danske pank
Reg nr 10845129 / KMKR nr EE100745375



1 ÜLDOSA	3
1.1 Ehitusobjekt	3
1.1.1 Nimetus	3
1.1.2 Aadress	3
1.1.3 Objekti tehnilised näitajad	3
1.2 Tellija	3
1.3 Projekteerijad	3
1.4 Alusdokumendid	3
2 EESMÄRK	4
3 ARHITEKTUUR.....	5
3.1 Olemasolev OLUKORD	5
3.2 Arhitektuurne üldlahendus	5
3.2.1 Hoone paiknemine	5
3.2.2 Parkimislahendus krundil	6
3.2.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon.....	6
3.2.4 Projekteerimistingimuste ja eskiisi erinevused	6
3.2.5 Energiatõhusus ja sisekliima.....	7
3.2.6 Hoone ruumid.....	7
4 LISA 1: OBJEKTI TEHNILISTE NÄITAJATE TABEL JA VÕRDLUS PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA.....	8

1 ÜLDOSA

1.1 EHITUSOBJEKT

1.1.1 Nimetus

Pärnu maantee 154 juurdeehitus: ärihoone- hostel ja MTÜ Eesti Kunstnike Liit hoone pealeehitus.

1.1.2 Aadress

Pärnu maantee 154, Kesklinna linnaosa, 11317 Tallinn
Katastriüksuse tunnus: 78401:118:0040

Juurdeehitusena püstitatakse Pärnu mnt 154 kinnistul asuvale hoonele (EHR kood 101020964, edaspidi ARS tootmishoone) 12 kordne ärihoone-hostel ja olemasoleva hoone karkassosale pealeehitus 5. ja 6. Korruse mahus

Kinnistu sihtotstarve: tootmismaa 100%;

1.1.3 Objekti tehnilised näitajad

Objekti tehnilised näitajad vt. Lisa 1.

Ruumide eksplikatsioonid (loetelu ja suurused) vt. korruste plaanid.

1.2 TELLIJA

Noblessner Arendus OÜ, Kopli 103, Tallinn 11712
Marko Sula, Tel +372 50 87 108, e-post: marko.sula@blrt.ee

1.3 PROJEKTEERIJAD

Peaprojekteerija: **AS Infragate Eesti** | Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn
info@infragate.ee | Tel 6267777 | Reg kood 10845129

Projektijuht: **Helena Metspalu**
Tel +372 51 64 794, e-post: helena.metspalu@infragate.ee

Vastutav spetsialist: **Urmas Aaskivi**
Tel +372 52 81 606, e-post: urmas.aaskivi@infragate.ee

Arhitekt: **Arhitektibüroo Peil OÜ** | Toompuiestee 17A, 10137 Tallinn
Vastutav **Ülo Peil**

spetsialist: Tel +372 50 52 071, e-post: info@peil.ee

Autor: **Ülo Peil**
Arhitekt: **Frederick Kalmberg**

1.4 ALUSDOKUMENDID

- Eesti Vabariigi Ehitusseadustik
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- Pärnu mnt 154 hoone laienduseks on väljastatud TLPA Projekteerimistingimused PT245840 19.06.17

2 EESMÄRK

Eskiisi koostamise eesmärk on käsitleda Pärnu mnt 154 kinnistule lisanduvaid ehitusmahte ning täpsustada projekteerimistingimustes ette nähtud tingimusi. Käesolevas, eskiisi versioon 2 on käsitletud ka ARS olemasoleva hoone pealeehitust TLPA poolt eskiisi läbivaatuse käigus tehtud märkustele vastavalt

Pärnu maantee äärsel administratiiv- ja tööstushoone (ARS tootmishoone) laiendamise eesmärgiks on seni suletud iseloomuga kunstikombinaadi ARS funktsionaalne avamine nii majas tegutsevate professionaalsete kunstnike, disainerite ja loovettevõtete kui kunstitarbijate ning koostööpartnerite jaoks. Kunstilinnaku funktsioone soovitakse arendada koos majutuse, toitlustuse jt toetavate teenustega.

Projekteerimistingimused näevad ette Pärnu mnt frondis 12-korruselise, kvartali sisemuses paralleelselt Vaari tänavaga 10-korruselise ärihoone ehitamist, maksimaalse kõrgusega 44,5m maapinnast.

Projekteerimistingimustega lubatud ARS tootmishoone (EHR kood 101020964) pealeehitus 5 ja 6 korruse mahus teostatakse tänavakorpuse 5. ja 6. Korruse pealeehituse teel, kergkonstruktsioonis. Fassaadikäsitus on sarnane hosteli fassaadiga, korrustele on planeeritud MTÜ EKL rendiateljeed keskmise suurusega ca 40 m², korrusel 24 ateljeed. Hooneosa 2 trepi-liftisõle pikendatakse kuni 6.korruseni.

Kvartalis on erinevaid rendipindu, nii ateljeede kui büroode näol.

MTÜ EKL on oma hoones alustanud Avatud ARSi projektiga, mille käigus luuakse ühised loomeinkubaatori pinnad eesti- ja külaliskunstnikele.

EKL plaanib ka detailplaneeringu algatamist, mis võimaldaks Pärnu mnt tänavafrendis 12 korruselise büroo rajamist ja kvartali sees, ajaloolisest Hallivanamehe tänavast läänes uusarenduse rajamist.

3 ARHITEKTUUR

3.1 OLEMASOLEV OLUKORD

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub Pärnu mnt 154 kinnistu ettevõtluse segahoonestusalal, kus võib paikneda igasugune ettevõtlus va ulatuslikku sanitaartsooni vajav tootmine, alal võib paikneda ka üksikuid elamuid ja asutusi. Lisaks jääb Pärnu mnt 154 kinnistu üldplaneeringu kohase magistraaltänavate ärivööndi tsooni, kuhu võib rajada põhiliselt kaubandus-teenindusteetvõtteid.

Pärnu mnt 154 kinnistul asuvad 5-korruseline administratiiv- ja tööstushoone, 2-korruseline kaarhall, 2-korruseline administratiivhoone, 2-korruseline metalliangaar ja puiduangaar ning 3-korruseline abihoone.

Käesolevas eskiisis nähakse ette laiendus Pärnu maantee äärsele administratiiv- ja tööstushoonele (ARS tootmishoone, ekr kood101020964) juurdeehituse teel. Krundi lõunaossa püstitatakse juurdeehitusena 10-12-korruseline hostel, mis on plokistatud naaberkiinnistule Vaari tn 2 kavandatava hoonega. Olemasolev kaarhall ja metallkonstruktsioonis varikatused ning piirdeaed on kavas lammutada.

3.2 ARHITEKTUURNE ÜLDLAHENDUS

3.2.1 Hoone paiknemine

Pärnu mnt 154 lähialal on välja kujunenud aktiivne äripindade, büroode, spordiklubide (SPARTA), toitlustusasutuste (AMPS) võrgustik. Piirkonnas asub palju viimistlusmaterjalide ja sisustusfirmade esindusi (Lincona, Plaadimaja, Thulema, Standard, BoConcept)

Lisaks toetab seda paletti ka hea linna infrastruktuur: Tondi raudteepeatatus, trammide lõpp-peatatus, Pärnu mnt bussiliinid, „Pargi ja sõida“ parkla. Lisaks on planeeritud Vaari tänav ja ühendused uue Hallivanemehe tänava kaudu ka teisele poole raudteed.

Käesoleva projektiga kavandatava hoone hoonestusõiguse ala (joonisel 1 tähistatud **B**) asub Pärnu mnt 154 kinnistul. Perspektiivselt on MTÜ EKL plaaninud arendada kvartalilist polüfunktsionaalne loomekeskus koos vajalike kõrvalteenustega. Pärnu mnt ääres on planeeritud rajada perspektiivne põhjatorn (skeemil **D**) ja ajaloolisest Hallivanemehe tänava sihist läänes uus hoonestusala (skeemil **A**). Selleks on MTÜ EKL algatamas detailplaneeringut. Detailplaneeringus lahendatakse kogu kvartali parkimisvajadustest lähtuvalt parkimine põhiosas parkimismajas.

Käesoleval ajal paikneb Hallivanemehe tänava sihist läänes erinevaid tootmishalle ja angaare, mis on välja renditud MTÜ EKL poolt.

Tänavakorpuses asuvad kunstnike rendiateljeed ja renditavad büroopinnad.

3.2.2 Krundi parkimislahendus

Pärnu mnt 154 krundil on kokku 7 hoonet, millest kaarhall lammutatakse. Allesjäävate büroohoonete netopind on kokku 8355 m². Vastavalt büroo parkimismäärusele on vajalik parkimiskohtade arv $8355 : 120 = 69$ parkimiskohta. Olemasoleval krundil kokku on 85 parkimiskohta. See vastab määrusele. Hosteliile on planeeritud kokku 35 parkimiskohta (vastavalt normarvutusele on vajalik hostelihoonele 31 parkimiskohta). Seega on krundi parkimisvajadused vastavalt normidele tagatud.



Joonis 1 Ärihoone-hosteli hoonestusõiguse ala (ala B) Pärnu mnt 154 kinnistul.

3.2.3 Hostelihoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Hoone on kavandatud ühtsesse tervikusse planeeritava Pärnu mnt tänavafrendiga, mahuliselt blokeerituna Vaari tn 1 ärihoonega moodustab käesolev ärihoone ühtse ruumilise terviku, ühendades ARSi hoone ja DP järgse tänavajoone.

Hoone 12-korruselise osa tänavafassaad on planeeritud eenduvate ribi-katteliistudega alumiinium-klasseinana, kombineerituna komposiitplaadist (N: puiduimitatsioon) umbosadega.

Hoone 10-korruselise hoovikorpus on kavandatud krohvitud tumehalli seinaga, mille 1., 2. korrus on vääristatud äripindade klasseinaga.

3.2.4 Projekteerimistingimuste ja eskiisi erinevused

Võrreldes 2017 aasta tehtud eskiisiga, mille alusel anti välja projekteerimistingimused on muutunud:

- Hoone 1.korrus on täis ehitatud kogu hoone mahus, planeeritud on 2 ca 400 m² suurust kaubanduspinda. Hoone alla -1. korrusele on kavandatud keldriparkla 28 sõidukile.
- Kaubanduspindadele on pääs nii Pärnu mnt kui kvartali sisemusest. Kvartali sees paikneb hoone ees 7 parkimiskohta. Hoone keldrikorrusel on parkla 29 sõidukile.
- Hoovi poolne trepikoda on viidud hoone terviklikku mahtu.
- Täpsemalt on lahendatud piirnevine Vaari tn 1 perspektiivse hoonega (DP nr 036490 on antud selle hoone kõrguseks 44,5m maapinnast)
- 2.korrusele on planeeritud äripinnad/ bürood, nendesse pääs on lahendatud 1.korrusel paikneva Hosteli vestibüüli kaudu. Võimalik on ka äripind 1. ja 2. korrusel omavahel ühendada. Muus osas on lahendus jäänud samaks.

Hosteli toad paiknevad korrustel 3-12, ca 31 tuba korrusel.

12. korrusel paiknevad suuremad numbritoad, 2 neist vaatega Vanalinnale.

Kokku hoones kuni 258 numbrituba (3.-12.korrusel)

Kokku hoones kuni 10 äripinda 1. ja 2.korrusel, 2.korruse 2 tänavapoolset äripinda on planeeritud hosteli tugiteenusteks. Hooned on omavahel ühendatud 1.2.3.4.5. korruste tasandis, kusjuures Hosteli 2.korruse tasand (äripinnad ja tugiteenused) on ühendatud ARS olemasoleva hoone 3.korruse tasandiga

Hoone keldrikorrusel on parkla 29 sõidukile, parkimiskohtade suurus 2,6 x 5m.

3.2.5 Energiatõhusus ja sisekliima

Hoonete energiatõhususele kaasaaitamise ja sisekliima tagamise põhilähtekohtadeks on hoone piirdetarindite ja avatäidete tehniliste lahenduste viimine normatiivide poolt eeldatud tasemele ning energiaefektiivsete tehnosüsteemide kasutamine.

3.2.6 Hoone ruumid

Käesoleva eskiisprojektiga on kavandatud ärihoone, mille esimesel kahel korrusel paiknevad äripinnad, 3.–12. korrustel paikneb 258 toaline hostel. Hosteli vestibüül paikneb tänavakorrusel sissepääsuga Pärnu maanteelt.

Hoone keldrikorrusel paikneb 29 kohaline suletud parkla juurdesõidurambiga Pärnu mnt 154 kinnistusesest teelt ja tehnoruumid. Hoonel on 2 trepikoda koos liftisõlmega. Trepikodadest on pääs otse või läbi vestibüüli otse välja.

1.korruse äripinnad on mõeldud kaubanduspindadeks, 2.korruse äripinnad nii kaubandus- kui büroopindadeks.

Hosteli osa on planeeritud kompaktsete tubadega, tavanumbritoa suurus 18 m². Tüüpnumbritoad on mõeldud põhiliselt kaheinimese-numbritena. Hosteli toas on WC- ja duširuum, ning miniköögiga toiduvalmistamisvõimalus.

12. korruse numbrites on planeeritud ka vannitoad vanniga ning osadel numbritel verandad ning katuseterrassid.

Hosteli toad on planeeritud nii, et eluruumi osas on ruumi kõrgus 2,85 m ja esiku ning vannitoad ripplaega osas 2,5 m; sama kõrge on ka koridor. Koridori laius on 1,4 m. Hosteli korruse koridoride ristumisel on loodud avaram liftihall igal korrusel.

Hoone tehnoruumid on planeeritud põhiliselt keldrikorrusele, 1.korruse hoovipoolsesse osasse ja ventilatsioonikambrid ka 10. ja 12. korrusele.

Tuleohutusnormide järgi on hoone kõrghoonete klassis, seega on trepikodade puhul arvestatud vastavate normidega; läänepoolne lift ja sisenemine vastab päästemeeskonna sisenemistee nõuetele.

Hosteli hoonele on vastavalt parkimisnormidele vaja 31 parkimiskohta:

Ühiselamule: 1 koht 320 m² kohta 6300 : 320 = 20 kohta

Äripindadele: 1 koht 120 m² kohta 1305 : 120 = 11 kohta

Hoonele kokku projekteeritud 35 parkimiskohta (7 hoovis ja 28 keldriparklas).

Hoone eskiisprojekti presentatsioonivideo link:

https://www.dropbox.com/s/t1ou9t9yfebos2x/PM154_video0308.mp4?dl=0

03.08.18

Arhitekt Ülo Peil, projekti autor

Volitatud arhitekt 7, AB Peil OÜ juhatuse liige

4 LISA 1: OBJEKTI TEHNILISTE NÄITAJATE TABEL JA VÕRDLUS PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA

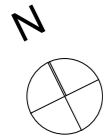
Suletud brutopind, ehitiste alune pind, võrdlustabel:

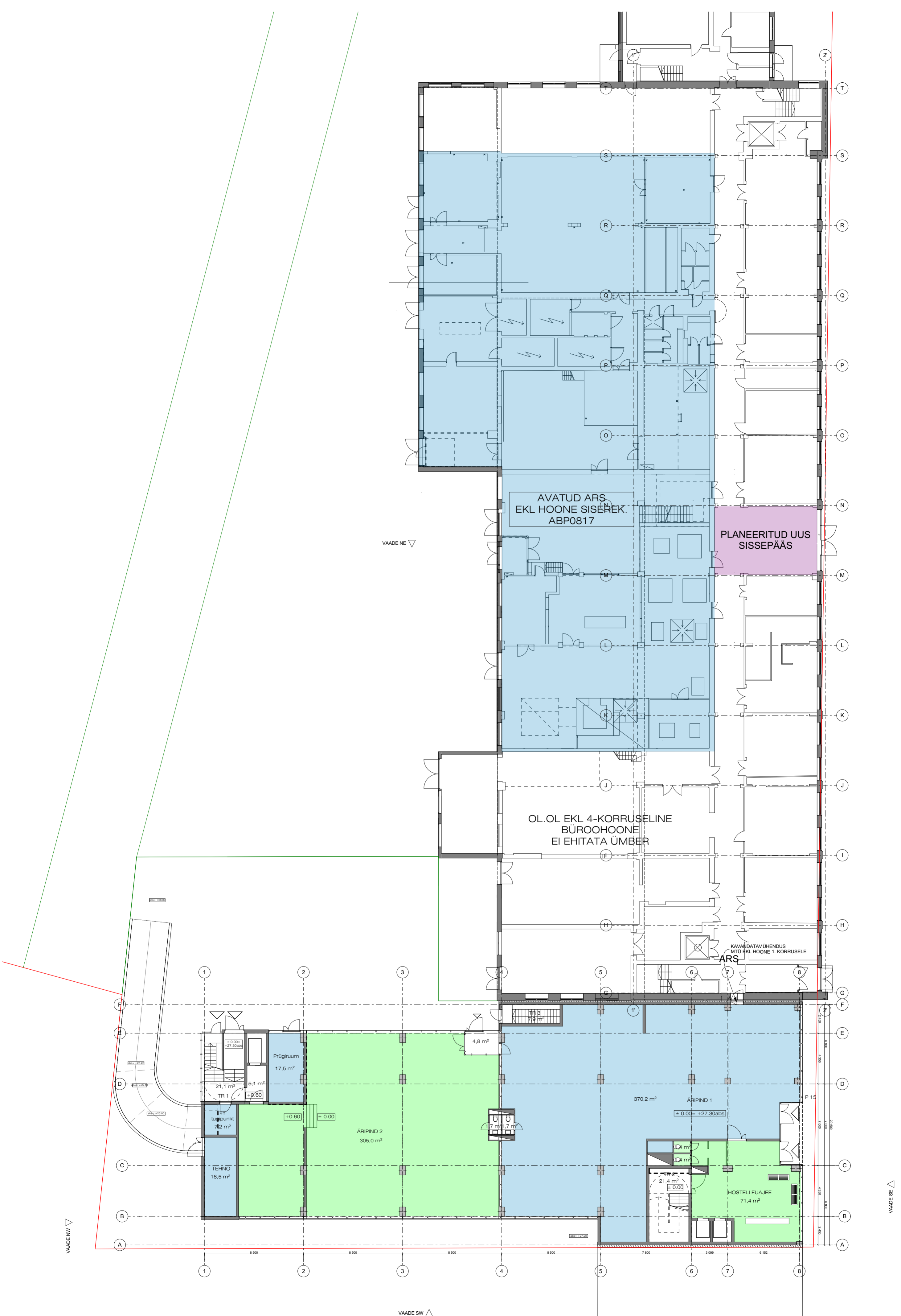
	Projekteerimistingimuste eskiis	Pärnu mnt 154 eskiisprojekt
Hostel		
Brutopind	10340	11024
Maa-alune bruto	0	941
Maapealne bruto	10340	10083
Ehitisealune pind	900	941
Parkimiskohad	20	35
EKL hoone pealeehitus		
Lisanduv brutopind	2000	2000
Parkimiskohad	-	23

Suurenemine võrreldes projekteerimistingimuste taotluse juures olnud eskiisiga tuleneb sellest, et projektlahendust on edasi arendatud, täpsemalt on käsitletud parkimismateme, tehnoruume, sobivust naaberhoonetega (Pärnu mnt 154 tänavaäärne tootmishoone/ planeeritud pealeehitusega ja Vaari tn 2 planeeritud ärihoone). Projekteerimistingimustega on lubatud -1. korruse rajamine.

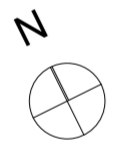
Suletud netopind:

	Äri	Büroo	Hostel	Üld ja tehno	Parkimine	Kokku korrus
Keldrikorrus*	arvestus 121 ruumid, 350 sõiduala			471	370	841
1. korrus	676		72	76		824
2. korrus		629		205		834
3.-10. korrus			4941	1362		6303
11.-12. korrus			470	173		643
KOKKU Hostelis	676	629	5483	2287	370	9445
Maapealne						8604
Maa-alune						841
ARS hoone pealeehitus	960	960				
KOKKU	Rendiateljeed ja	bürood				1920

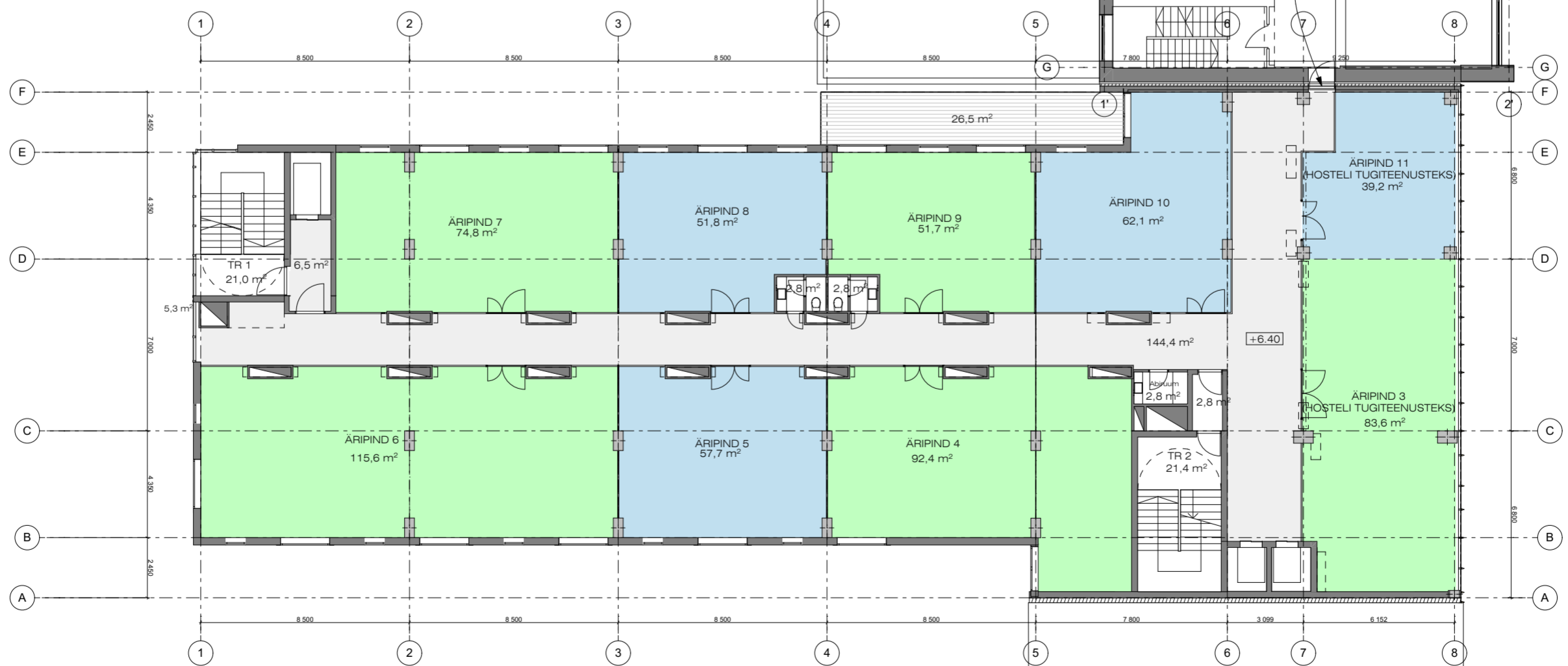




Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1



VAADE NW

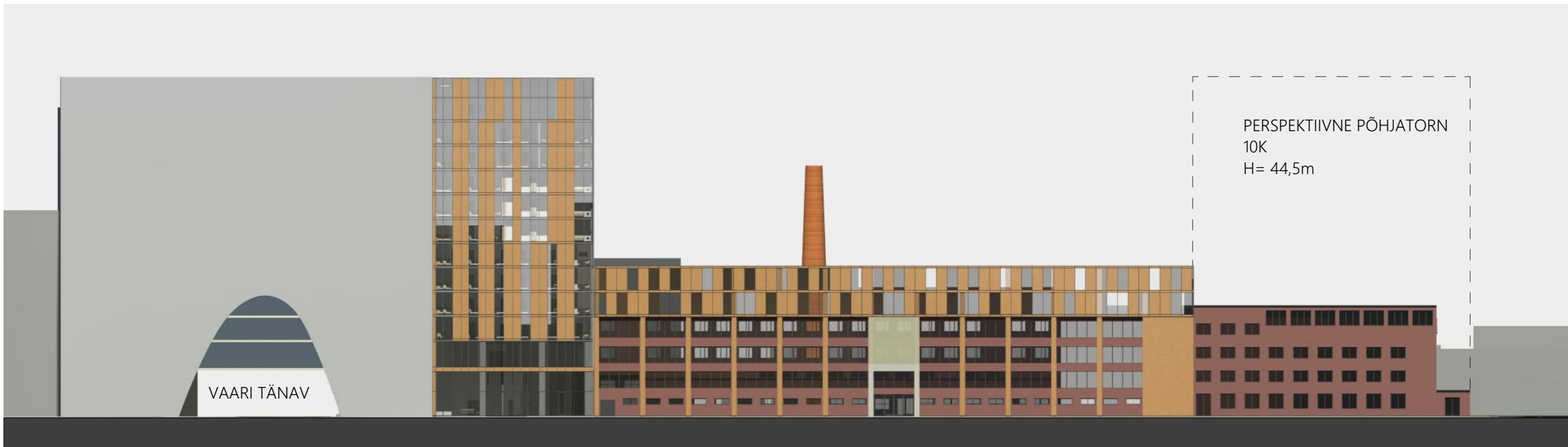


VAADE SW

VAADE SE

Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1
Perspektiivne hoone





VAARI TN 1
10K
H= 44,5m

VAARI TN 2
10K
H= 44,5m

PROJEKTEERITAV HOONE
12K
H= 44,5m

OL.OL. HOONE PEALEEHITUS
5-6K
H= 20,5m

OL.OL. MTÜ EKL HOONE
4K
H= 14,5m



PÄRNU MNT 158/1
12K
H= 43m

PÄRNU MNT 158/2
4-6K
H= 30m

VAARI TN 1/2
10K
H= 44,5m

PROJEKTEERITAV HOONE
12K
H= 44,5m

OL.OL. HOONE PEALEEHITUS
5-6K
H= 20,5m

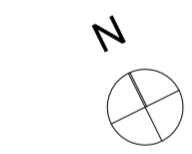
OL.OL. MTÜ EKL HOONE
4K
H= 14,5m

EESTI LOTO
9K
H= 34m

PÄRNU MNT 148
8K
H= 30m

PÄRNU MNT 146
9K
H= 34m





VAADE NW ▽

VAADE NE ▽

VAADE SW ▲

VAADE SE ▲



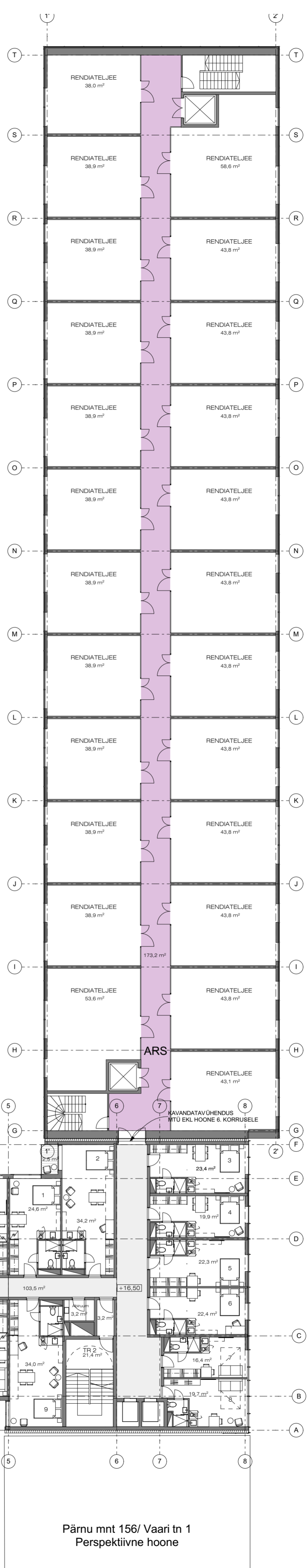
Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1
Perspektiivne hoone

VADE NW

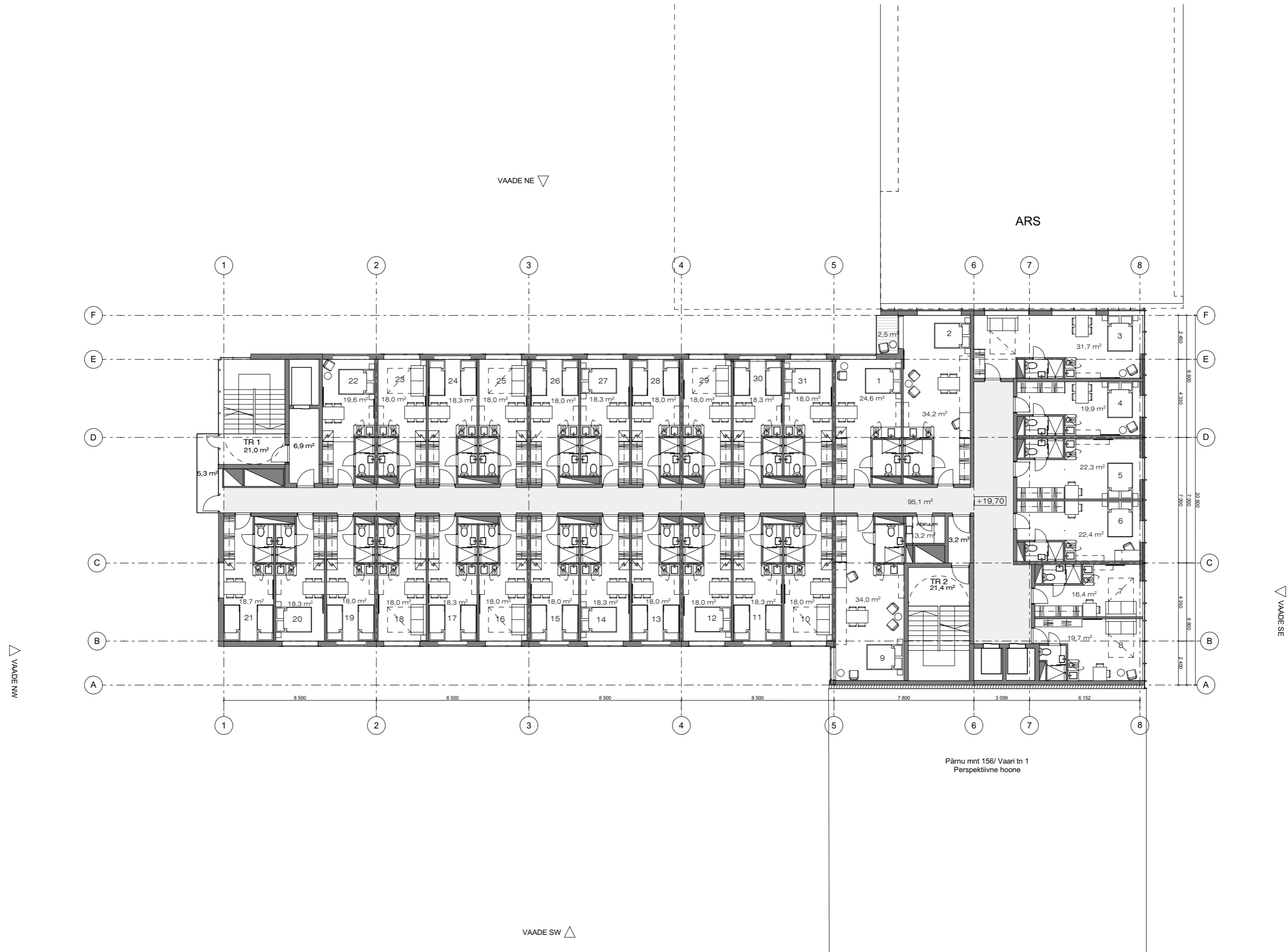


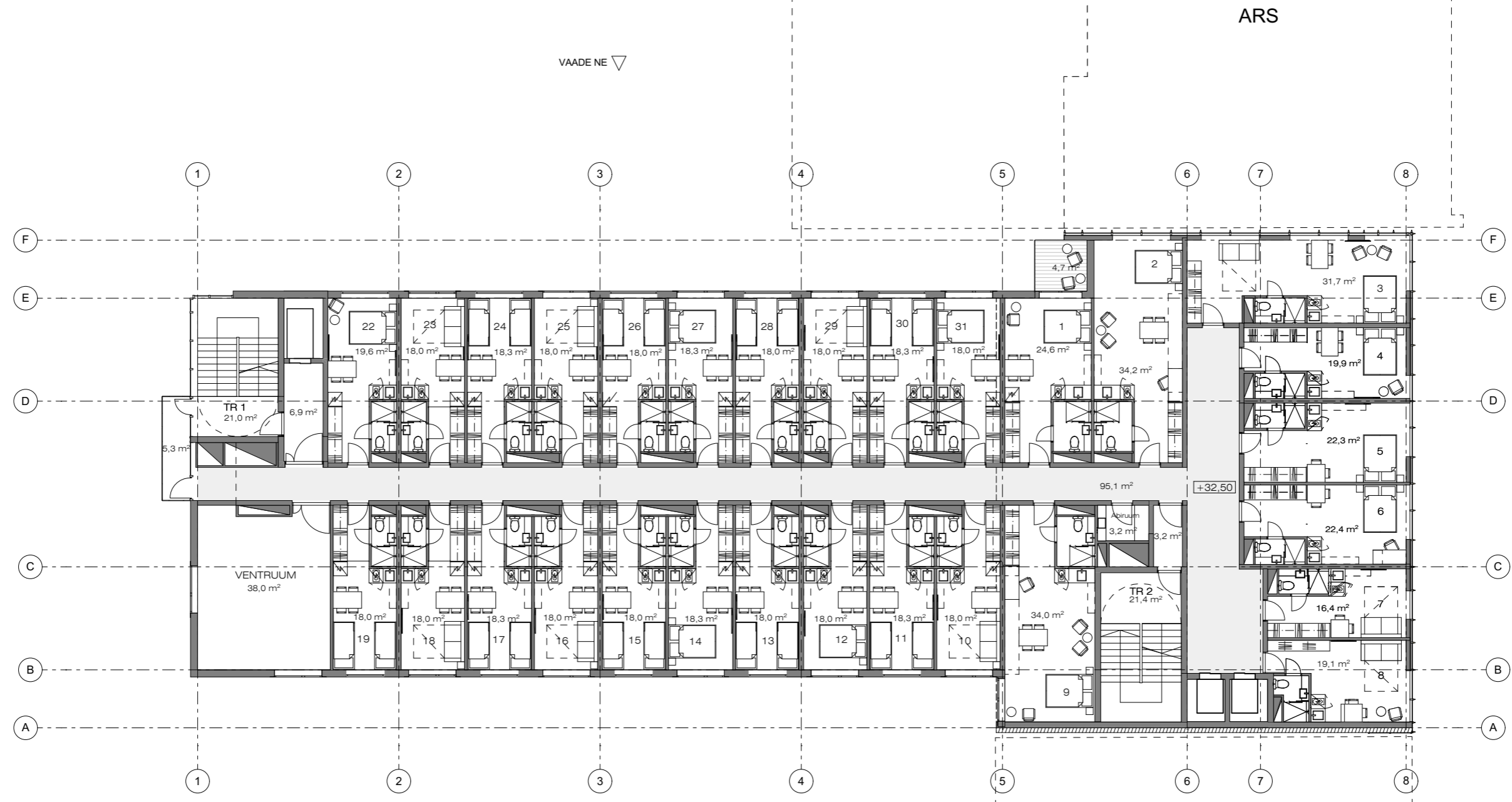
VADE NE

VADE SW



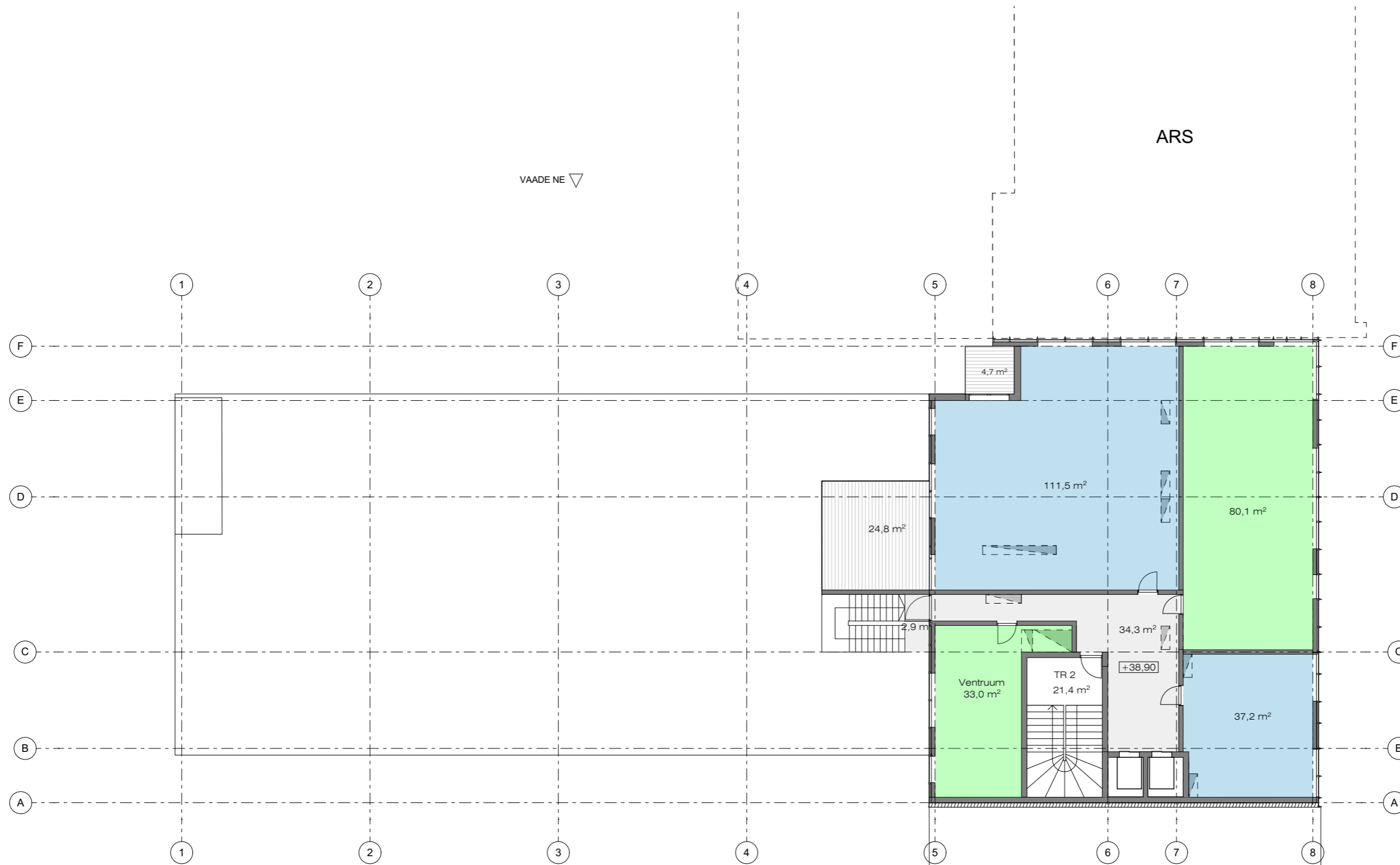
Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1
Perspektiivne hoone





Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1
Perspektiivne hoone

VAADE NW ▽



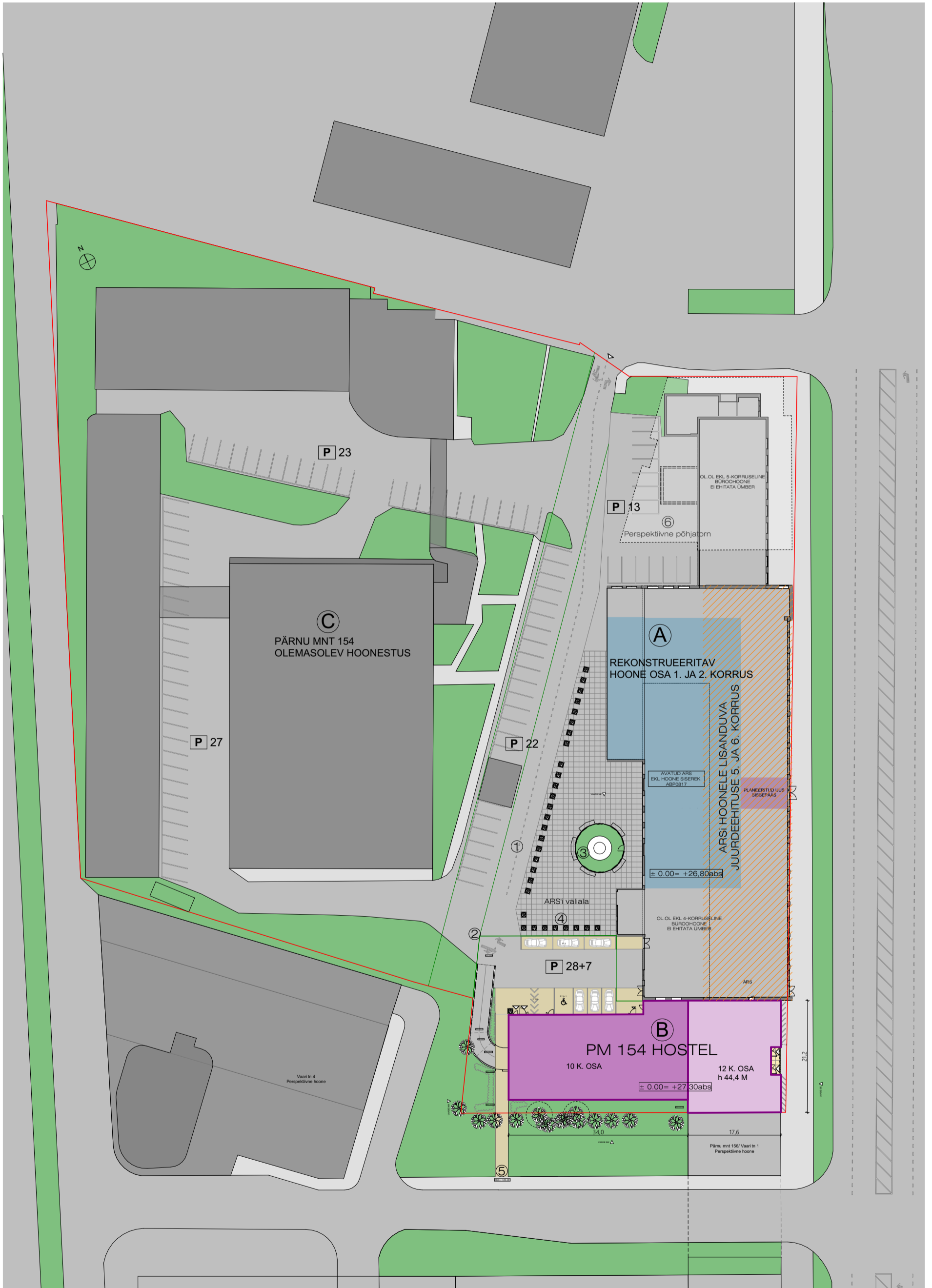
VAADE NE ▽

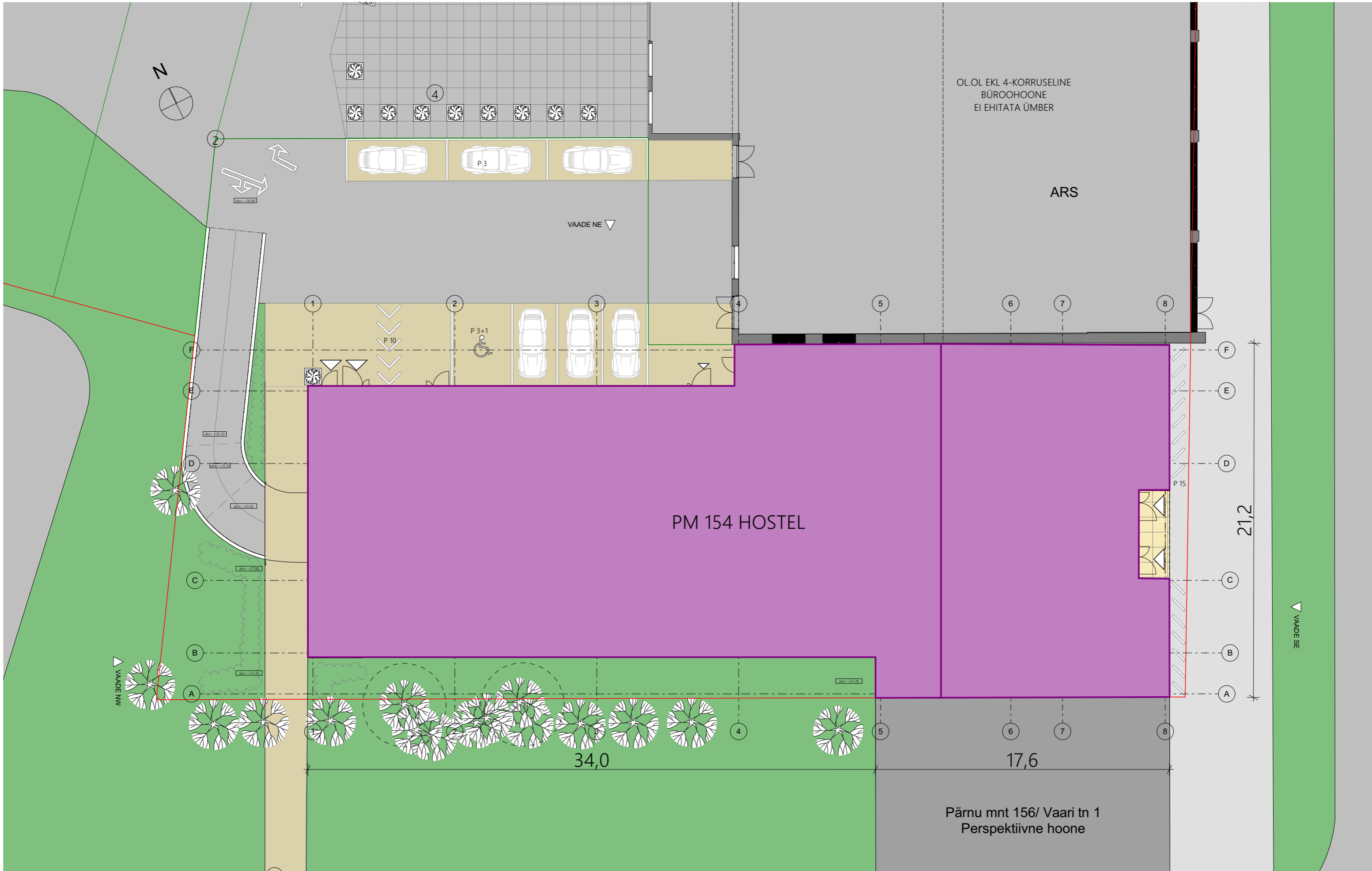
ARS

VAADE SE ▽

VAADE SW ▽

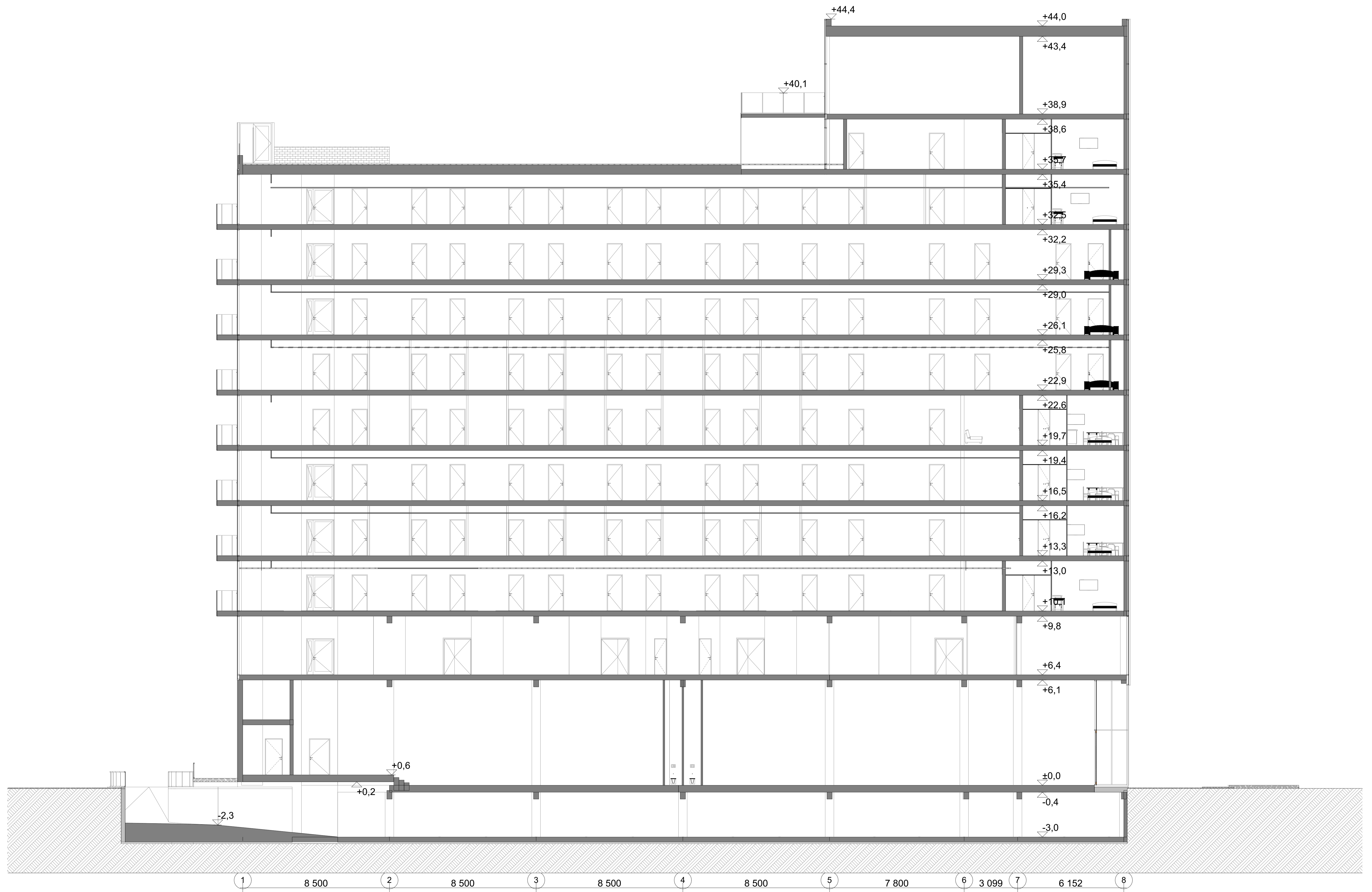
Pärnu mnt 156/ Vaari tn 1
Perspektiivne hoone





+44,5





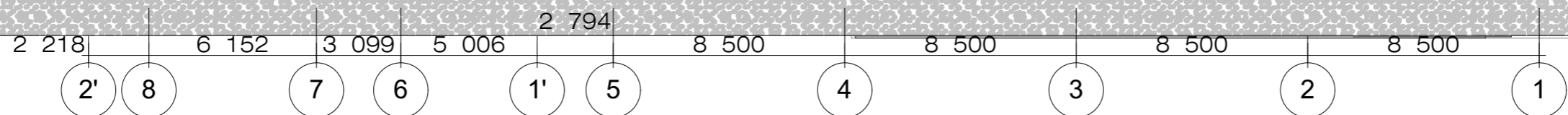
+44,5

+19,7

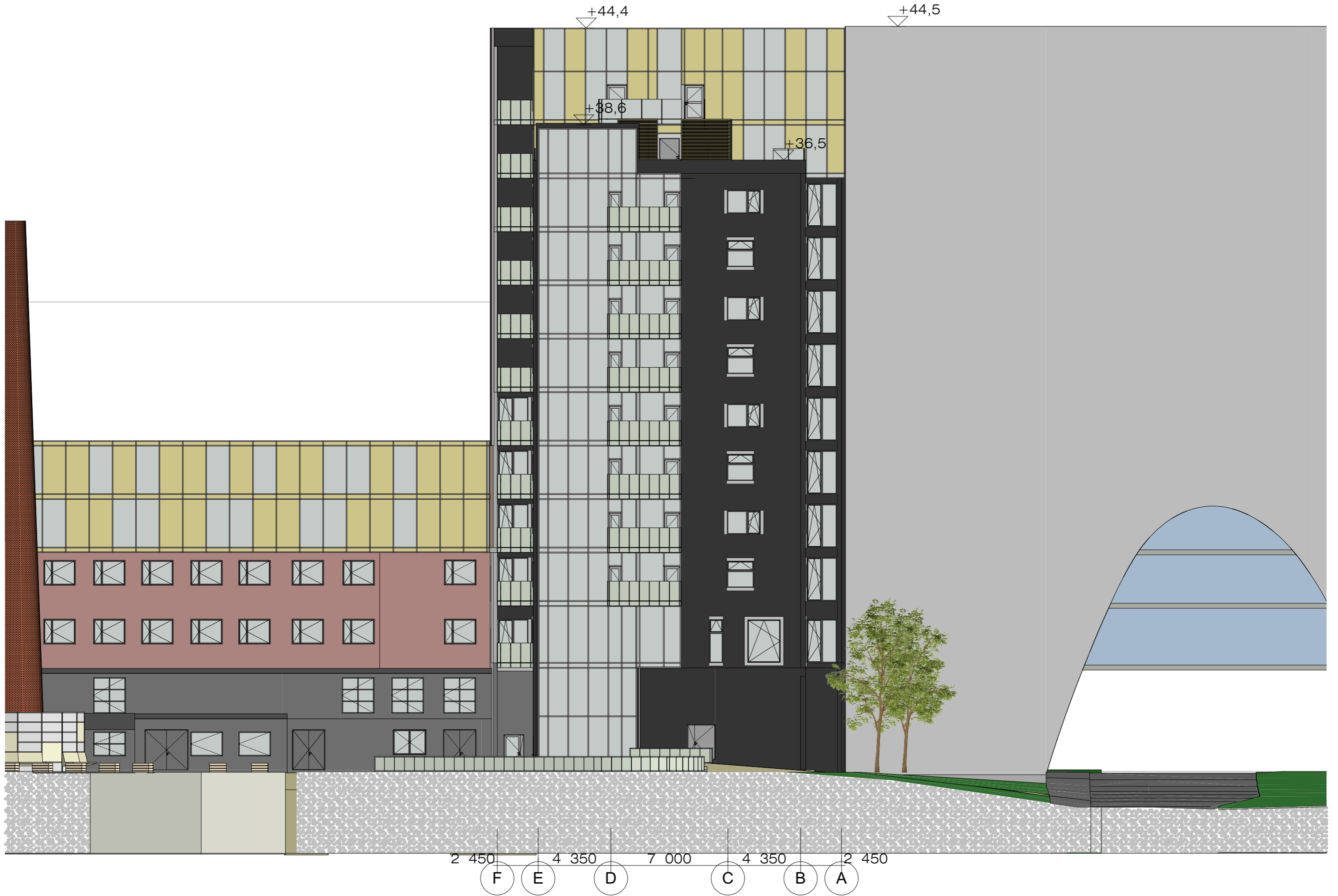
PM154 PEALEEHITUS
5. JA 6. KORRUS
RENDIATELJEED

PLANEERITUD UUS
SISSEPÄÄS PM154 HOONE
TÄNAVAVAATES

PM154 MTÜ EKL SISEMINE
OSALINE ÜMBEREHITUS 1.-2.
KORRUSEL
TÖÖ ABP0817







PÄRNU MNT 154

ESKIIS_V2

VAADE NW

1:200

AB PEIL 2018



2 450 4 350 7 000 4 350 2 450

A B C D E F

PÄRNU MNT 154

ESKIIS_V2

VAADE SE

1:200

AB PEIL 2018



PÄRNU MNT 154

ESKIIS_V2

VAADE SW

1:200

AB PEIL 2018