

TELLIJA

Treiali 2/4 OÜ

Treiali tee 2 Peetri alevik,
Rae vald Harju mk 75312

Diagonaalprojekt OÜ

Töö nr 15.19

ÄRI- JA TOOTMISHOONE

Osmussaare tn 6, Lasnamäe lo, Tallinn, Harju maakond

ESKIIS

Projekt

Liina Tammaru

Tallinn 06.01.2020

SISUKORD

LÄHTEMATERJALID

1. DP005180 Lasnamäe tööstuspargi detailplaneering

ESKIISI SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA	3
1.1	Üldandmed.....	3
1.2	Alusdokumendid.....	3
2	ASENDIPLAAN.....	4
2.1	Olemasolev	4
2.2	Asendiplaani lahendus	4
2.3	Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.....	4
3	ARHITEKTUUR	5
3.1	Arhitektuuri üldlahendus.....	5
4	Maa-ala ja hoone tehnilised andmed	6

JOONISED

<i>Jrk nr</i>	<i>Joonise nimetus</i>	<i>Joonise nr</i>
1.	Situatsiooniskeem	AS-4-01
2.	Asendiskeem	AS-4-02
3.	Keldrikorruse plaan	AR-5-01
4.	1. korruse plaan	AR-5-02
5.	2. korruse plaan	AR-5-03
6.	3. korruse plaan	AR-5-04
7.	Vaated	AR-6-01
8.	Lõiked	AR-6-02

ESKIISI SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

1.1.1 Ehitise asukoht

Lasnamäe lo, Tallinn, Harju maakond.
Osmussaare tn 6. Katastritunnus 78403:316:0220
Osmussaare tn 6a. Katastritunnus 78403:316:0230
Osmussaare tn 8b. Katastritunnus 78403:316:0079

1.1.2 Ehitise lühikirjeldus

Käesoleva tööga on lahendatud Osmussaare tn 6 krundile keldrikorruse ja kolme maapealse korrusega äri- ja tootmis-/laohoone eskiis.

1.1.3 Projekteerija

Diagonaalprojekt OÜ,
Arhitekt Liina Tammaru, tel 5179923, liina.tammaru@gmail.com.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

1.2.1.1 Tellija lähteülesanne

Treiali 2/4 OÜ suuline lähteülesanne

1.2.1.2 Detailplaneering ja projekteerimistingimused

DP005180 Lasnamäe tööstuspargi detailplaneering. 14.06.2001, nr 189

2 ASENDIPLAAN

2.1 Olemasolev

2.1.1 Paiknemine

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistu Osmussaare tn 6 (78403:316:0220) paikneb Lasnamäe linnaosas Osmussaare tänava ja Peterburi tee vahel Lasnamäe tööstuspargis.

2.1.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Puuduvad

2.1.3 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Kinnistule juurdepääs toimub mööda asfaltkattega Osmussaare tänavat. Osmussaare tänavat ääristavad asfaltkattega kõnniteed.

2.1.4 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Kinnistu lõunapoolsel piiri keskosas paikneb kultusekivi (I a-tuh. e.Kr.- I a-tuh.)

2.2 Asendiplaani lahendus

2.2.1 Hoone ja rajatise paigutus

Hoone on planeeritud kinnistu keskele.

2.3 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.3.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Krundile on planeeritud 1 jsissepääs ja 1 väljapääs Osmussaare tänavalt.

Ümber hoone on liiklus lahendatud "ringliiklusena". Hoone ees, küljel ja taga on ruum kaubautodele kauba peale – ja mahalaadimiseks. Samas on lahendatud ka parkimine.

Parkimine on lahendatud kinnistu ida-, lõuna ja lääneküljes.

2.3.2 Parkimine

Vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile on nõutud parkimiskohtade arvutus järgmine:

Ehitise liik	Hoone suletud brutopind	Ehitise asukoht		Parkimis-kohti	Proj. parkimis-kohti
		Linnakeskus			
		Klass I	Klass II-IV		
Asutused	3573,9 m ²		90	39,7	
Tööstusettevõtte ja ladu	5167,0 m ²		250	20,7	
KOKKU				60,4	81

3 ARHITEKTUUR

3.1 Arhitektuuri üldlahendus

3.1.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Projekteeritud hoone näitajate ja detailplaneeringu võrdlus vt punkt 4 Maa-ala ja hoone tehnilised andmed.

Võrreldes 2001 aastal kehtestatud detailplaneeringuga soovib Arendaja kinnistule :

- kuni 10%-st üldise ehitusmahu suurendamist keldrikorruse kaasamise näol selliselt , et maapealseks brutopinnaks kujuneks ~6255 m² (det.planeeringuga lubatud 8000 m²) ja maaaluseks brutopinnaks ~2495 m². Kinnistu kogu brutopind oleks seega ~8750 m².
- Keldrikorruse väljaehitamise võimalust.

Keldrikorruse vajadus-kasutusotstarve oleks pakkuda hoone maapealsele osale tugifunktsioone lao- ja abipindade näol ning samuti oleks ka olemas varuvariant teenindamiseks normaalolukorrast suuremat parkimisvajadust (kui selleks peaks ilmne vajadus).

Keldrikorruse väljaehitamise näol piirkondlikku pretsedenti ei tekitata kuna naaberkinnistu hoonel (Osmussaare 8) on keldrikorrus välja ehitatud.

- muuta krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu Ä 40% / Th 60% (detailplaneeringus Ä 20% / Th 80%)

3.1.2 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Hoone peafassaadi kujundamisel on arvestatud Mustakivi teest kuni Kuuli tänavani tänaseks välja kujunenud Peterburi mnt. äärset ehituslikku mahtu .

Hoone välisproportsioonid oma pikkuse ja kõrgusega ühtivad kirjeldatud piirkonna hoonestusfrondiga ning projekteeritud peafassaad ilmestab sobival määral Peterburi mnt. äärset hoonestust oma mõõdukate-kaasaegsete fassaadilahendustega.

Külg- ja tagafassaadid toetavad peafassaadi , lubades sellel „mõistlikult“ domineerida.

Büroo- ja tootmis-/laohoone on projekteeritud arvestades väikese ja keskmise suurusega ettevõtete vajadusi. Eesmärgiks on lahendada kompaktselt kontoripind-näidistesaal koos kaupade-materjalide ladustamisega.

Hoone keskosa 1. ja 2 korrus on lahendatud suuremate stock-office tüüpi boksidenä, kus põhja pool paiknevad läbi kahe korruse tootmispinnad/laod ja lõunas büroopinnad. Hoone otsad on lahendatud väiksemate stock-office tüüpi boksidenä, kus 1.korrusel painevad laoruumid ja nende kohal bürooruumid.

Hoone keldrikorrus on lahendatud erineva suurusega laopindadena ja 3. korrus neid teenindavate büroopindadena.

Hoone põhjaosa keskel on keldrikorruse ladude teenindamiseks laadimisruum kahe käärtõstukiga. Hoone lõunapoolel on kaks maja kõiki korruseid ühendavat trepikoda koos reisijate liftidega.

4 MAA-ALA JA HOONE TEHNILISED ANDMED

	Detailplaneeringus	Kokku	Osmussaare tn 6	Osmussaare tn 8b	Osmussaare tn 6a
	ette nähtud (pos 12)		78403:316:0220	78403:316:0079	78403:316:0230
Krundi pind kokku		6 583,0 m ²	6 183,0 m ²	366,0 m ²	34,0 m ²
Ehitisealune pind	2500 m ²	2 499,2m ²			
Täisehituse %	40%	38 %			
Proj haljastuse pind kokku	-	220,0 m ²			
Haljastuse %	-	3 %			
Proj. teed ja platsid	-	3 870,1 m ²			
Teede ja platside %	-	59 %			
Proj parkimiskohtade arv	20	81			
Parkimiskohtade normatiivne vajadus linnakeskuses (klass II- IV)		59,5			
Tulepüsivusklass	TP2	TP1			
Krundi sihtotstarve					
Ärimaa	20%	39 %	20%	20%	
Tootmismaa	80%	61 %	80%	80%	100 %
Hoone suletud netopind		8 191,3 m ²			
Hoone avatud netopind		575,3 m ²			
Üldkasutatav pind		789,6 m ²			
Tehnopind		59,5 m ²			
Pinnad kasutamise otstarbe järgi		7 342,2 m ²			
Hoone suletud brutopind	8 000,0 m ²	8 740,9 m ²			
Büroo (äri)	1 600,0 m ²	3 451,9 m ²			
Tootmine (ladu)	6 400,0 m ²	5 289,0 m ²			
Hoone avatud brutopind		586,3 m ²			
Maht, sh		35 258,6 m ³			
maa-aluse osa maht		8 590,5 m ³			
maapealse osa maht		26 668,1 m ³			
Hoone köetav pind		8 191,3 m ²			
Hoone eluiga		50 a			
Hoone funktsioon		äri- ja tootmishoone			
Maapealsete korruste arv	1-6	3			
Maa-aluste korruste arv		-1			
Kõrgus		15,1 m			
Pikkus		100 160,0 m			
Laius		24 860,0 m			
Sügavus		3,4 m			

Koostas

arhitekt Liina Tammaru