

SELETUSKIRI

PROJEKTEERITAVA KRUNDI LÜHIKIRJELDUS.

Adress: Printsu tee 7, Haabersti LO, Tallinn
Tellija: Kaveks Holding OÜ, registrikood: 11665168
Projekteerija: Estplain OÜ, reg. Nr. 12303214
Naabrid: Printsu tee 5, Vanakuu tn 1 // 3 // 5 // 7 // 9, Rannamõisa tee T12
Detailplaneering: RANNAMÕISA TEE 10A KINNISTU DETAILPLANEERING
HAABERSTI LO, TALLINN
Kehtestatud: Tallinna Linnavalitsuse otsusega nr 1811-k 6. september 2006
Insenerivõrgud: vesi- ja kanalisatsioon, gaas, sidekanalisatsioon,
sademevee kanalisatsioon (lahkvoolne), keskpinge- ja madalpinge kaablid,
tänavavalgustus

Krundi reljeef:

Projekteeritav ala asub Haabersti linnaosas Pikaliival, Pritsu tee ja Rannamõisa tee nurgal. Reljeelon tasane, kuid tunduvalt madalamal Rannamõisa teest ja Printsu teest. Absoluutkõrgused jäävad 4..5m vahemikku. Territooriumil kasvab üks sanglepp. Krunt on hoonestamata. Piire puudub. Planeeritava ala suurus on ~0,9 hektarit.

Haljastus:

Koostatud Tallinn Printsu tee 7 Dendroloogiline hinnang Praegune haljastuse olukord Printsu tee 7 kinnistul on halb. Siin kasvab väga vähe puid. Hinnang hõlmab kümnet puud, millest viis kasvavad vaadeldaval kinnistul ja viis selle naabruses. Hinnatud puittaimed kuuluvad viide erinevasse taksonisse, millest neli on kodumaised liigid. Teise ja kolmandasse väärtusklassi kuuluvad puud on soovitatav võimalusel säilitada. IV väärtusklassi kuuluvaid puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Edaspidi on vaja pöörata rohkem tähelepanu selle ala haljastamisele. Projektiga ettenähtud kinnistul olevad puud likvideerida ja istutada uus madal- ja kõrghaljastus (näidatud asendiplaanil).

Geoloogia:

Projekteeritavale kinnistule on koostatud geoloogiline uuring Ehitusgeoloogilised tingimused autokeskuse hoone rajamiseks madalvundamendile ei ole soodsad. Mulla alla jääb õhuke kiht keskthedat peenliiva, sügavamal lamavad aga palju kokkusurutavad nõrgad savipinnased (kihid 3...5). Pinnaseveetase on aastaringselt kõrge. Soovitatav on hooned projekteerida vaivudamendile.

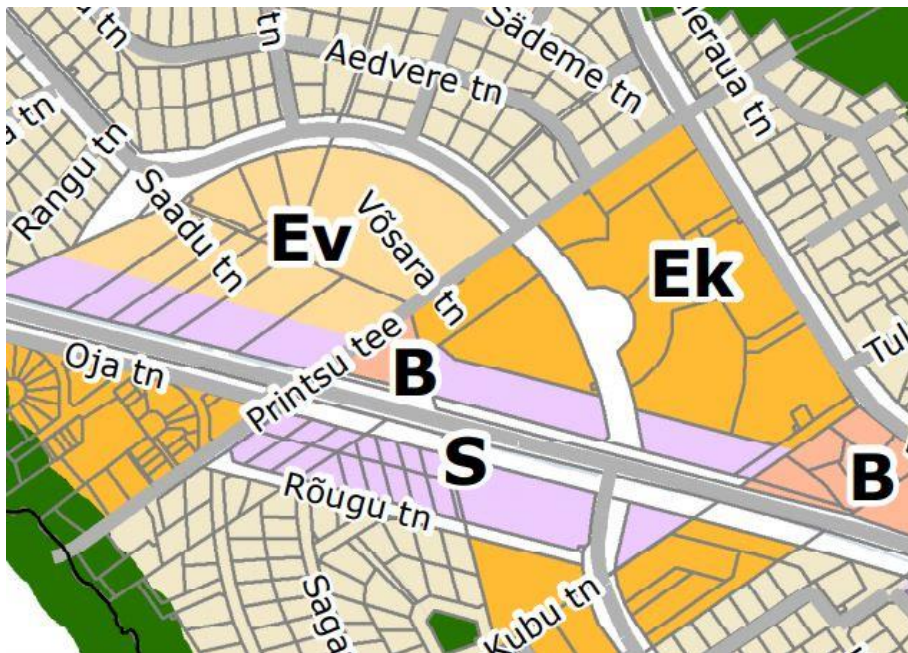
ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Hoone asukoha planeerimisel on arvestatud Printsu tee 7 krundi detailplaneeringuga määratud ehitusjoonega. Projekteeritud hoone paikneb krundi keskel, jättes külastajatele mõeldud parkimisplatsi hoone ette, et parkimine ja liiklus oleks lahendatud võimalikult kompaktselt ühe ala piires.

Parkimine

Parkimise proekteerimise aluseks võetud EVS 843:2016 Linnatänavad ja kavandatud ruumide otstarve (brutopind).

Kehtestatud Haabersti linnaosa üldplaneeringu järgi käsitletav kinnistu asub korterelamute alas.



Kontoriruumid (asutused) $1231/60=21$ kohta

Laoruumid (tööstusettevõtte ja ladu) $230/150=2$ kohta

Kohvikud-restoranid (restoran, kohvik) $457/120=4$ kohta

Muud kauplused (supermarket, kauplused) $1081/50=22$ kohta

Arvutuslik autode parkimiskohtade arv kokku 49 kohta.

Projekteeritud 59 parkimiskohta (laiusega 2,7m) nendest 1 invaliidi parkimiskoht (laiusega 3,5m)

Lisaks projektiga ettenähtud nõutud jälgrataste parkimiskohad

Kontoriruumid (asutused) $1231/100=12$ kohta

Laoruumid (tööstusettevõtte ja ladu) $230/200=1$ kohta

Kohvikud-restoranid (restoran, kohvik) $457/50=9$ kohta

Muud kauplused (supermarket, kauplused) 1081/150=7 kohta
Arvutuslik jalgrataste parkimiskohtade arv kokku 29 kohta.
Projekteeritud 30 jalgrataste parkimiskohta

ARHITEKTUURNE LAHENDUS:

Projekteeritud hoone on kompaktne kahe korruseline ärihoone. Hoone on projekteeritud, arvestades kasutust mitmeotstarbelise ärihoonena, kasutades vääriskaid ja ajas kestvaid ehitusmaterjale ning arhitektuurseid võtteid.

Vastavalt tellija lähteülesandele on ärihoone 1korrusele projekteeritud erinevad kauplus, kohvik/restoranid ja teeninduspinnad. Äripindadele sissepääsud otse tänavalt. Selleks hoone ümber rajatud 2m laiusega kõnnitee. Eenduv teise korruse maht mängib varikatuse rolli siispääsude kohal. Otse tänavalt sissepääsud annavad võimaluse moodustada erineva suurusega väljarenditavaid äripindu. Teisele korrusele on projekteeritud erineva suurusega väljarenditavad büroopinnad, mis saavad juurdepääsu üldkoridost, mis ühendab omavahel kahte trepikoda. Paraadne administraatoriga trepikoda varustatud liftiga.

Teisel korrusel on projekteeritud avaliku kasutusega tualett- ja koristusruumide kompleksid, kuhu kuuluvad ka invarõuetele vastavad wc-d.

Hoone moodne välisarhitektuur on sobilik ümbritseva keskkonda. Valged komposiidist fassaadipinnad eristuvad tumendatud klaasidega pinnad. Must ja valge tasakaalustatud hall betoonpindadega.

Fassaade elavdavad teise korrusel vertikaalse LED valgustega päiksevarju tekkitamiseks mõeldud alumiiniumplekkist painutatud lamellid.

Katusel kavandatud puiterrassid ja katusehaljastud hubase töökeskkonnas tekkimiseks. Katusel olevad tehnoseadmed varjatud puitprussidest aiaga. Puit aiad ühendatud puittalastikuga, mis on ettenähtud haljastuse jaoks mõeldud pergola konstruktsioon.

Klaasfassaadid, aknad ja ukсед on alumiiniumraamidega. Hoonel on lamekatus.

KANDVATE KONSTRUKTSIOONIDE KIRJELDUS:

vundamendid:	vaivundamendid
kandev konstruktsioon:	r/b karkass, r/b postid postid, l-talad, fermid, monoliitne r/b
sokkel:	3-me kihiline r/b paneel
välisseinad:	sandwich tüüpi paneelid 160mm, mineraalvill soojustusega
välisvooder:	silebetoon pind, komposiitplaadid
siseseinad:	kergplokki seinad, kipsplaatseinad metall karkassil
vahelagi:	monoliitne r/b
katus:	lamekatus

Ehitusprojekti nimetus:
Ehitusprojektil kajastatud ehitise aadress:
Töö nr.
Projekti väljaandmise kuupäev:
Seletuskiri, leht nr

Ärihoone ehitusprojekt. Eskiis
Printsu tee 7, Haabersti LO, Tallinn
19/14
04-12-2019
Page 4 of 4

kattuslagi: monoliitne r/b
soojustus: mineraal vill
katusekate: rull katusekate materjal

VIIMISTLUSE KIRJELDUS:

1. Fassaadikate: komposiitplaat ALUCOBOND, värv RAL9002 (valge)
2. Fassaadikate: „sandwich“ tüüpi paneel, pinnaprofiil Rib 28, värv RR20 (valge)
3. Klaas-alumiinium konstruktsioon, raamid: anodeeritud RAL7015 (tumehall), klaaspakett (tooniga klaas Parsol grey, Saint Gobain glass)
4. Taustvävitud klaas RAL7015 (tumehall)
5. Perspektiivne reklaam: LED valgustusega 3D tähed
6. Lamellid: Painutatud alumiinium 1,2mm pulbervärvitud RAL7047 (helehall)
7. Digiekraan
8. Välissein: 3-me kihiline r/b paneel, pinnakatte puhas betoonpind
9. Piirded: tooniga klaas Parsol grey, Saint Gobain glass
10. Puitprussidest aed, värvitud tumehall
11. Ventilatsiooni seadmed katusel

KINNISTU TEHNILISED NÄITAJAD:

EHITUSKRUNDI PIND	5155	m ²
KATASTRÜKSUSE NR.	78406:606:0083	
SIHTOSTARVE	Ä100	ÄRIMAA 100%
TÄISEHITUSE %	38,4%	

PROJEKTEERITAVA HOONE TEHNILISED NÄITAJAD:

KORRUSELISUS	2	
SULETUD BRUTOPIND	2999,0	m ²
HOONE SULETUD NETOPIND	2732,7	m ²
MITTEELURUUMIDE PIND	2732,7	m ²
KÖETAV PIND	2732,7	m ²
EHITISEALUNE PIND	1980,0	m ²
TULEPÜSIVUS	TP-1	
EHITISE MAHT	14010	m ³
HOONE PIKKUS	70,1	m
HOONE LAIUS	39,6	m
HOONE KÕRGUS	9,5	m
HOONE ABSOLUUTNE KÕRGUS	15,0	m

Seletuskiri koostas: Igor Sidorenko

Ehitusprojekti koostaja:
Estplain OÜ
Registrikood: 12303214
Aadress: J.Kunderi 8a, Tallinn 10121

Vastutav spetsialist:
Igor Sidorenko /allkirjastatud digitaalsel
MTR EEP002447
Tel: +372 53540315