

SELETUSKIRI

EESMÄRK

Käesoleva eskiisi eesmärgiks on projekteerida Lasnamäele, Suur-Sõjamäe tööstusalale 3-korruseline ärihoone, mis pakuks kaasaegset funktsionaalset teenust ja töötingimusi. Ärihoonesse on koondatud 3 erinevat funktsiooni – automüügisalong, autohooldustöökoda ja bürooruumid.

ASENDIPLAAN

Ärihoone on kavandatud kunagisele üksikelamu krundile, mis jäi jalgu üha laienuvad tööstusalale. 150 m raadiuses projekteeritavast hoonest koosneb Suur-Sõjamäe tänava äärne hoonestus eranditult tööstus- ja laohoonetest ning nende juurde kuuluvatest üskikutest büroohoonetest. Hooned on 1-3 korruselised. Kõrgus maapinnast 5.1 – 13.3 m. (vt. võrdlustabel). Hooned on tööstusmaastikule iseloomulikult lihtsa vormiga, viimistlusmaterjalina kasutatud peamiselt profiilplekki või plekkviimistlusega komposiitpaneele. Viimasel kümnendil on uusehitistena või rekonstrueerimisejärgselt lisandunud tagasihoidlikku keskkonda ka mõned märksa silmatorkavamad välimusega hooned. Head näited Suur-Sõjamäe 13a ja 30. Pisut ülepakutud lahendusena Suur-Sõjamäe 32 ja 36. Mitmete vanade tööstusangaride fassaade on värskendatud uue profiilplekk-kattega.

Käsitlaval tänavaosal on säilinud veel üksikuid rohealasid, suurim neist riigimaale jääv ja Suur-Sõjamäe 11 kinnistut ümbritsev puude ja põõsastega looduslik heinamaa.

02.05.2019 aastal on väljastatud ehitusluba käsitlervale alale jääva Suur-Sõjamäe tänava rekonstrueerimisprojektile. Projektkohaselt asendatakse olemasolev tänavaäärne haljastus täies ulatuses, rajatakse jalakäijate teed ja teeületuskohad. Tänavarekonstrueerimisprojekt näeb ette Suur-Sõjamäe 11 kinnistu tänavapoolsest piirist 0, 5 m laiuse ala liitmist jalakäijate teele ning kõrghaljastusega roheala rajamist kinnistu parkimisala ja tee vahele. Sellest lähtuvalt on projekteeritud ärihoone paigutatud kinnistu põhjaosale, jättes tänavaäärse ala vajalike parkimiskohtade rajamiseks. Ruumide otstarbest ja brutopinnast lähtuvalt on EVS:843-2016 „Linnatänavad“ järgne vajalik parkimiskohtade arv korterelamute alal on 19.

Tänavaosa lõunaküljel paiknevad olemasolevad hooned on ehitatud risti kunagise raudteega, Suur-Sõjamäe tänava suhtes suvalise nurga all. 2019. aastal projekteeritud 13a hoone on vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele paigutatud paralleelselt Suur-Sõjamäe tänavaga. Hoone kaugus kinnistu piirist 22.5 m. Analoogset printsiipi on kasutatud ka kavandatav Suur-Sõjamäe 11 ärihoone asukoha valikul. Arvestades kinnistu kuju, mis lähtub eelkõige ajaloolisest raudteega

paralleelsest paigutusest, kitsendab tänavaga paralleelne hooneasetus oluliselt kinnistu kasutusvõimalusi, mistõttu ei ole võimalik järgida 13a ärihoonega sama ehitusjoont. Projekteeritud ärihoone kaugus kinnistu tänavapoolsest piirist 14.5 m.

Kinnistul olev vana viljapuuaed likvideeritakse, asemele rajatakse kultuurmuruga alad, millele istutatakse ilupõõsad. Tänaväärsele haljasribale istutatakse poopuud. Samad puud on kasutusel Guru Projekt OÜ poolt projekteeritud kaubandus-teenindushoone tänaväärsele haljasalal. Haljastuse alla on kavandatud 15% kinnistu pindalast.

Kinnistu parkla ja kinnistuga piirneva jalakäijate tee jaoks paigaldatakse kinnistule tänavavalgustid. Täpsem lahendus töötatakse välja eelprojekti staadiumis.

ÜMBRITSEVA HOONESTUSE ANALÜÜS

Käsitatud on hooneid 150 m raadiuses projekteeritavast ärihoonest.

KINNISTU	HOONE REG. NR	HOONE ISELOOMUSTUS	EAP m ²	KÕRG US m	KÕRGUS SAADUD
Suur-Sõjamäe 13	101029341	1-k. plekk-paneelidest moodulhoone - ladu	1892	5.6	EHR
	ebaseaduslik	1-k. plekk-paneelidest moodulhoone - ladu	ca 730	5.6	kohapealne vaatlus
	101029342	teraskonstruksioonis kaarhall - ladu	450	6.4	EHR
	121268840 projekteeritud	1-k. plekk-paneelidest moodulhoone - ladu	1940	9.5	Laazi Ehituse OÜ ehitusluba 23.07.2019
Suur-Sõjamäe 13a	121273322 valmimisel	2-k. klaasfassaadiga plekk-paneelidest kaubandus- ja teenindushoone	1904	7.6	Guru Projekt OÜ ehitusluba 14.06.2019
Suur-Sõjamäe 30	101023095 hiljuti rekonstrueeritud	3-k. kivikonstruktsioonis krohvviimistlusega adminhoone	979	10.8	KAMP Arhitektid OÜ ehitusluba 17.03.2018
	101023096	2-k. plekk-paneelidest moodulhoone - tootmistsehh	5260	9.3	kohapealne mõõdistus
Suur-Sõjamäe 30s	101029548	2-k. plekk-paneelidest moodulhoone - tootmistsehh	949	9.7	kohapealne vaatlus
	101029547	3-k. plekk-paneelidest moodulhoone - tootmistsehh	412	10.2	kohapealne mõõdistus

	101030379	1-k. kaarhall	551	7.6	kohapealne möödistus
Suur- Sõjamäe 32	120223193	2-k. plekkviimistlusega - büroo- ja laohoone	1001	8,8	EHR
Suur- Sõjamäe 34	101043297	1-k. plekkviimistlusega - laohoone	602	5,5- 6,3	kohapealne möödistus
	101043296	3-k. viilkatusega büroo- ja laborihoone	948	13.3	EHR
Suur- Sõjamäe 36	101023471	2-k. komposiitpaneel- ja plekkviimistlusega - kontor-ladu-garaaž	440	7.4	kohapealne möödistus
	101023470	1-k. plekk-paneelidest moodulhoone - töökoda	692	5.1	kohapealne möödistus
	101023472	1-k. plekk-paneelidest moodulhoone - garaaž	1394	7.0	kohapealne möödistus

ARHITEKTUUR

Ärihoone arhitektuurne lahendus lähtub kahe erineva kõrguse ning viimistlusega risküliku lõikumise ideest. Lahendus on mahult minimalistlik, välisilme kujundavad erinevate materjalide ja värvitoonide kontrastid – läbipaistev klaas versus komposiitplaadid, valge versus tumehall.

Vormilt lihtne, kuid samal ajal efektne ja kaasaaegne lahendus sobitub hästi uuenevasse tööstusrajooni, vääristades tänava põhjakülje olemasolevat valdavalt plekk-angaaridega eksterjöori ja sobitudes oma lihtsa vormikeelega Suur-Sõjamäe 13a rajatava uue klaas- ja plekkpindadega kaubandus- ja teenindushoonega.

Kuna hoonesse on projekteeritud autohooldustöökoda, mille tehnoloogiline protsess nõuab 1. korruse „puhtaks“ kõrguseks min 4.2 m, kujuneb hoone kõrguseks maapinnast 11.4 m. Kõrgus ületab mõningal määral ümbritsevate hoonete kõrgust, kuid on vastukaaluks neile oluliselt väiksema ehitisealuse pindalaga ning mõjub oma väikese mahuga tänavapildis pigem madalamana. Võrdluseks projekteeritud ärihoone EAP 346 m², olemasolevate hoonete keskmine EAP 1260 m².

RUUMIPROGRAMM

Hoone esimesele korrusele on planeeritud automüügisalong koos vajalike kõrvalruumidega ning autohooldustöökoda. 1. korrusel bürooruumide trepikoda. Teisele ja kolmandale korrusele on planeeritud kaks tervet korrust hõlmavat büroopinda koos sinna juurde kuuluvate abiruumidega.

TEHNILISED NÄITAJAD

KINNISTU PIND	1447 m ²
EHITISEALUNE PIND	346 m ²
TÄISEHITUS %	24%
HOONESTUSTIHEDUS	0.6
KORRUSELISUS	3
SULETUD BRUTOPIND	862 m ²
NETOPIND (ligikaudne)	741 m ²
sh. autosalong	136 m ²
autohooldus	142 m ²
büroo	463 m ²
HOONE KÕRGUS	11.4 m
HOONE PIKKUS	26.8 m
HOONE LAIUS	19.3 m
HOONE MAHT	3345
HALJASTUS	15%
PARKIMISKOHTADE ARV	19



SUUR-SÕJAMÄE 13



SUUR-SÕJAMÄE 13



SUUR-SÕJAMÄE 13a



SUUR-SÕJAMÄE 13a



SUUR-SÕJAMÄE 30



SUUR-SÕJAMÄE 30s



SUUR-SÕJAMÄE 32



SUUR-SÕJAMÄE 36/1



SUUR-SÕJAMÄE 36/3