

# Piiri tn 1 äri- ja kortermaja

Keila linn  
Harju maakond

---

Arhitektuurne projekt  
ESKIISPROJEKT

Tellija: Thörn Properties OÜ

Arhitekt: Linda Veski-Olsen  
(139130)

Keila 2021

## **PROJEKTI KOOSSEIS:**

### **SELETUSKIRI**

#### **1. ÜLDOSA**

- 1.1. SISSEJUHATUS
- 1.2. ÜLDANDMED

#### **2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS**

- 2.1. ASENDIPLAANI VASTAVUS LÄHTEANDMETELE
- 2.2. OLEMASOLEV OLUKORD
- 2.3. TEED JA PLATSID, KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
- 2.4. HALJASTUS JA HEAKORD

#### **3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS**

- 3.1. EDASINE KONSTRUKTSIOONILINE LAHENDUS
- 3.2. SISEVIIMISTLUS

#### **4. KONSTRUKTSIOONIOSA LAHENDUS**

#### **5. KÜTE JA VENTILATSIOON**

#### **6. ELEKTER JA NÕRKVOOLUPAIGALDIS**

#### **7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

#### **8. TULEKAITSE**

#### **9. HOONE TEHNILISED NÄITAJAD**

Koostaja: Linda Veski-Olsen

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. SISSEJUHATUS

Käesolev projekt on koostatud eskiisprojekti mahus. Projektiga antakse arhitektuurne lahendus äri- ja kortermajale, mis on projekteeritud Keila linna, Piiri tn 1 kinnistule (kat.üksuse nr 29601:004:0029). Kinnistul asub varasemalt amortiseerunud elamu, mis kuulub likvideerimisele.

Projekti eesmärgiks on kinnistu väärikale asukohale lisada uut linnaehituslikku kvaliteeti, täita linnaruumi esindusliku ja arhitektuurselt kõrgetasemelise hoonemahuga, mis kujuneks maamärgiks linnarahvale, luues samal ajal juurde elu- ja äripindasid.

Projektiga lahendatakse hoone arhitektuurne lahendus ning kinnistul parkimine

### 1.2. ÜLDANDMED

Objekti nimi:	Piiri tn 1 äri- ja kortermaja
Katastritunnus:	29601:004:0029
Aadress:	Piiri tn 1, Keila linn, Harju maakond
Krundi pindala:	1 367m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	ÄK, EK

#### Projekteerija:

LIVE Architects OÜ  
Metsa 8, Keila, 76607  
Äriregistri nr: 12642904  
Registreeringu nr E000797

## 2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

### 2.3. ASENDIPLAANI VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

Asendiplaan vastab lähteandmetele ning tellija soovidele.

### 2.4. OLEMASOLEV OLUKORD

Vaadeldav kinnistu asub Keila linnas (katastriüksuse nr 29601:004:0029).

Ala piirneb kagust Piiri tänava ja edelast Paldiski mnt, kirdest ja loodest hoonestatud elamumaadega.

## **2.5. TEED JA PLATSID, KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS NING PARKIMINE**

Juurdepääs krundile on planeeritud nii Piiri tänavalt kui Paldiski mnt 26a poolt. Krundi liiklusskeem on lahendatud lähtudes olemasolevast olukorrast ja projekteeritud hoone asukohast. Paldiski mnt 26 a poolt sõidukite läbisõit on eskiisprojektis välja pakutud lahendus, mis nõuab naabrite heakskiitu, kuid vähendaks liikluskoormust Piiri tn-l. Lahendust käsitletakse täpsemalt projekti järgmistes staadiumites. Kinnistule on kavandatud 15 parkimiskohta (osaliselt hoone all), ehk igale korterile 1 parkimiskoht. Kinnistu asub Keila kesklinnas ning võib oletada, et valdav enamus äripindade kasutajaid liigub jala või rattaga. Võimalus on parkida Paldiski mnt ääres rajatavatele lisa parkimiskohtadele.

Hoonesse on kavandatud eraldi jalgrattaparkla.

## **2.6. HALJASTUS JA HEAKORD**

Kinnistul olev sirelihekk on planeeritud käesoleva projektiga säilitada. Hoone Piiri tänavapoolne kõrghaljastus on peagi vananemas ning ette nähtud asendada täiendava kõrghaljastusega (vaata asendiplaani ja 3D illustratsioone).

Kinnistule tänavapoolset piirdeaeda rajada planeeritud ei ole.

Prügikonteinerid on kavandatud paigutatud maa alla.

## **3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS**

Arhitektuurse lahenduse eesmärgiks on täiendada Keila linna arhitektuurset keskkonda, luua esteetiline, kaasaegne ja mugav elukeskkond, kus äri- ja elamupinnad saaksid koos hästi toimida ning millega oleks maksimaalselt ära kasutatud kinnistu asukoha potentsiaali ja väärtust.

Hoone Piiri tänava poolsesse osasse esimesele korrusele on kavandatud läbi kahe korruse äripinnad, mida vajadusel liigendada saab.

Hoovi poole 1. ja 2. korrusele ning ning läbivalt kolmandale ja neljandale ning viiendale

korrusele on projekteeritud kokku 15 eriilmelist 2-, 3 ja -toalist korterit. Valdaval enamusel korteritest on oma rõdu või terrass männipargi poole.

Kortereid teenindab lift.

Hoonet ilmestavad suured klaaspinnad luues valgusküllase ja avara siseruumi ning pakkudes lummavaid vaateid männipargile ja ümbritsevatele linnaruumidele. Ruumide ülekuumenemise vältimiseks ja fassaadi ilmestamiseks on hoonele projekteeritud mängulise rütmiga puidust ribad. Fassaadi täpsem viimistlusmaterjal selgub projekti järgmises staadiumis. Katusel PVC rullmaterjal, rõdul tumendatud klaasist läbipaistvad piirded.

Sisearhitektuur on olemuselt lihtne ja praktiline. Materjali- ja värvilahendus peaks olema sõbralik ja meeldiv, võimaluse korral naturaalne.

### **3. KONSTRUKTSIOONIOSA LAHENDUS**

Projekteeritud hoone välisseinad on kavandatud rajada betoonelementidest või Columbia plokkidest, vahelae ja katuse kandev konstruktsioon õõnespaneelidel.

Hoonele projekteeritud lamekatus.

Hoonele projekteeritud lift.

Konstruktsiooniosa lahendatakse täpsemalt eelprojekti staadiumis.

#### **3.1. TEHNILISED ANDMED**

Ehitise planeeritav eluiga on vähemalt 50 aastat.

### **4. KÜTE JA VENTILATSIOON**

Hoone küttesüsteem täpsustub projekti järgmises staadiumis, rajatakse soojustagastiga ventilatsioonisüsteem.

### **5. ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDIS.**

Kinnistu ühendatakse olemasolevasse elektrivõrku. Katusele ette nähtud elektrit tootvad päikesepaneelid.

### **6. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Projekteeritud hoone ühendatakse olemasolevasse vee- ja kanalisatsioonivõrku.

## 7. TULEKAITSE

Projekteeritud hoone TP1.

## 8. REKONSTRUEERITAVA HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

Krundi pindala:	1 367 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	ÄK+EK
Katastriüksuse tunnus:	29601:004:0029
Tulepüsimusklass:	TP1
Korruselisus/kõrgus:	5/15,7m
Projekteeritud ehitisealune pind:	445m <sup>2</sup>
Suletud brutopind:	1 639m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	1 247,4m <sup>2</sup>
Kasulik pind:	1 247,4m <sup>2</sup>
Äripindasid:	1-3
Elamispind:	835,5m <sup>2</sup>
Kortereid :	15
Panipaikasad:	15
Hoone eluiga:	50 aastat
Täisehitusprotsent:	33%
Parkimiskohtade arv:	15
Hoonestustihedus:	1,2