

**ARHITEKTUURSE OSA PROJEKTI SISUKORD**

**SELETUSKIRI**

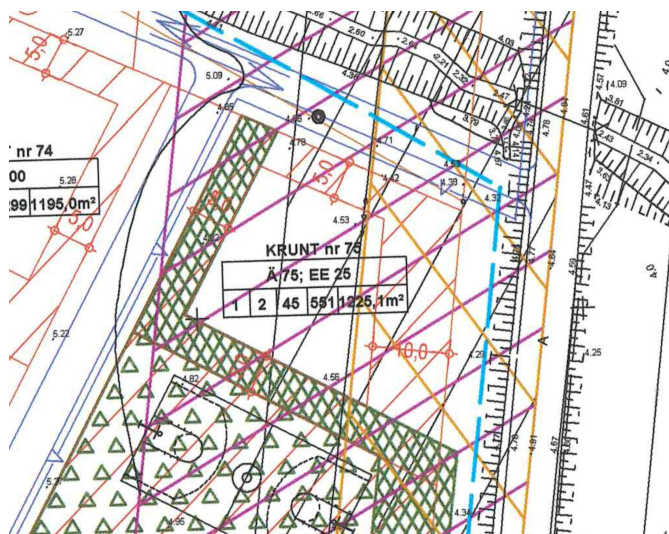
Väljavõtte kehtivast detailplaneeringust.....	2
Väljavõtte koostatud Tülli tee 22 detailplaneeringust.....	3
Lähikontaktvõõndi analüüs.....	3
Projekteeritud eskiislahendus.....	5

**GRAAFILINE OSA**

Asendiplaan  
Hoone joonised

**SELETUSKIRI**

**Aadu I M/Ü detailplaneering väljavõte Krunt nr. 75 (Tülli tee 24)**



Jrk.nr.	Krundi suurus m²	Ehitusalune pind m²	Täisehituse %	Korruste arv	Hoonete arv	Sihtotstarve det.plan. liigile	Sihtotstarbe osakaal plan. liigile	Sihtotstarve kat. üks. liigile	Sihtotstarbe osakaal kat. üks. liigile	Suletud brutopind vastava det.plan.liigile	Piirangud
NR 75	1225,1	551	45	2	1	Ä;EE	75;25	M	100%	1225,1	TP3 h=9m

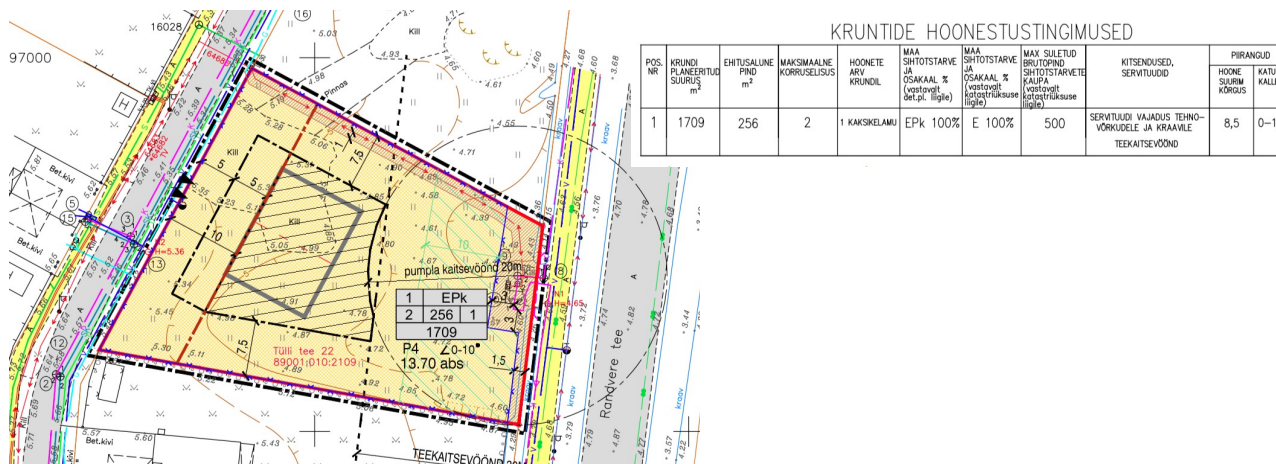
Kehtiva 2002 aastal kehtestatud Aadu I M/Ü detailplaneeringu kohaselt on lahendatud Tülli tee 24 kinnistu järgnevalt:

Kinnistu suurus:	1225,1 m²
Ehitisealune pind:	551 m²
Täisehituse %:	45 %
Korruelisus:	2
Hoonete arv:	1
Sihtotstarve:	75% ärimaa ja 25% elamumaa
Suletud brutopind:	1225,1 m²
Hoone maksimaalne kõrgus:	9 m

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on kehtestatud järgnevad piirangud:

- Katusekalded on lubatud 15-30 kraadi
- Hoonetevahelised piirded võivad olla hekiga ääristatud võrk-, puitlatt- või sirgetest varbadest sepiskonstruktsioonis metall- või puitpostidel. Piirete lubatud kõrgus 1,2 m maapinnast.
- Välisviimistluses on keelatud kasutada sünteetilisi (plast-, metall-, tehiskivi-) fassaadikattesüsteeme. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, silikaat-, põletatud- või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis (värvitud, õlitatud, tõrvatud) vineer, puitkilbid.
- Lubatud klaaspakett-fassaadisüsteeme puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonis lengidega.

## Aadu I M/Ü detailplaneeringu alasse jäävale Krudile nr. 76 (Tüllil tee 22) koostatud hilisem Tüllil tee 22 detailplaneering 2018 aastal



Lahendatud on kaksikelamu kinnistu  
 Kinnistu suurus: 1709 m<sup>2</sup>  
 Ehitisealune pind: 256 m<sup>2</sup>  
 Maksimaalne korruselisus: 2  
 maksimaalne suletud brutopind: 500 m<sup>2</sup>  
 Hoone suurim kõrgus: 8,5 m  
 Katuse kalle 0-10 kraadi

Detailplaneeringu eesmärgiks on olnud Aadu I detailplaneeringuga kavandatud üldmaa sihtotstarbega maa krundi maakasutuse muutmise kaksikelamu krundiks.

### Lähikontaktvööndi analüüs

Panoraamvaade Randvere teelt Tüllil tee 24 kinnistu suunas:



Vaade Tülli tee suunas Veehoidla teelt:



Vaade Tülli teel:



Lähikontaktvööndis on hooned lahendatud üldiselt kahekorruselised, lamekatustega, heleda krohvitud fassaadiga ja tumedate aknaraamidega. Hoonete esised varjualused on lahendatud tumeda puitviimistlusega. Piirdeaiaid on lahendatud horisontaalsete puitlippidega. Üksikud elamud on ka tumedate puitfassaadidega. Lähikontaktvööndist kaugemal on ka viilkatusega elamuid.

## Projekteeritud eskiislahendus

Eskiislahenduse koostamisel on lähtutud lähikontaktvööndis paiknevatest hoonetest, naaberkinnistule Tülli tee 22 koostatud detailplaneeringust ja Tülli tee 24 kehtivast Aadu I M/Ü detailplaneeringust.

Projekteeritud lahenduse võrdlus kehtiva detailplaneeringuga:

Projekteeritud lahendus		Kehtiv detailplaneering	
kinnistu suurus:	1225 m <sup>2</sup>	Kinnistu suurus:	1225,1 m <sup>2</sup>
Ehitisealune pind:	480 m <sup>2</sup>	Ehitisealune pind:	551 m <sup>2</sup>
Täisehituse %:	39,2 %	Täisehituse %:	45 %
Korruselisus:	2	Korruselisus:	2
Hoonete arv:	1	Hoonete arv:	1
Sihtotstarve:	<b>90% ärimaa ja 10% elamumaa</b>	Sihtotstarve:	<b>75% ärimaa ja 25% elamumaa</b>
Suletud brutopind:	627 m <sup>2</sup>	Suletud brutopind:	1225,1 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	8,5 m	Hoone maksimaalne kõrgus:	9 m
Katuse kalle:	<b>0-10 kraadi</b>	Katuse kalle:	<b>15-30 kraadi</b>

Projekteeritud lahenduse võrdlus Tülli tee 22 (naaberkinnistu) kehtiva detailplaneeringuga:

Projekteeritud lahendus		Tülli tee 22 detailplaneering	
kinnistu suurus:	1225 m <sup>2</sup>	Kinnistu suurus:	1709 m <sup>2</sup>
Ehitisealune pind:	480 m <sup>2</sup>	Ehitisealune pind:	256 m <sup>2</sup>
Täisehituse %:	39,2 %	Täisehituse %:	15 %
Korruselisus:	2	Maksimaalne korruselisus:	2
Hoonete arv:	1	Hoonete arv:	1
Sihtotstarve:	90% ärimaa ja 10% elamumaa	Sihtotstarve:	Kaksikelamumaa
Suletud brutopind:	627 m <sup>2</sup>	maksimaalne suletud brutopind:	500 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	8,5 m	Hoone suurim kõrgus:	8,5 m
Katuse kalle:	0-10 kraadi	Katuse kalle:	0-10 kraadi

## Hoone arhitektuurne lahenduse põhjendused

Hoone on projekteeritud piirkonnas väljakujunenud arhitektuurist lähtuvalt. Lähikontaktvööndis on hooned lahendatud üldiselt kahekorruselised, lamekatustega, heleda krohvitud fassaadiga ja tumedate aknaraamidega. Hoonete aktsendid on lahendatud tumeda puitviimistlusega või krohviga. Projekteeritud hoone on lahendatud kahekorruseline, põhiosas heleda välisviimistlusega ja Randvere tee poole jääv fassaad ja aktsendid on kaetud tumepruuni viimistlusega. Hoone aknad ja välisüksed on lahendatud tumehallide raamidega.

Projekteeritud hoone on lahendatud piirkonda teenindava hobivahendite hoiustamist, remonti ja hooldust pakkuvale ettevõttele. Lisaks on hoonesse lahendatud laopinnad varuosade hoiustamiseks. Projekteeritud on ka hoone teisele korrusele elamispind ettevõtte omaniku kasutuseks. Hoone funktsioon on lahendatud piirkonna elanike vajadustest lähtuvalt. Kohalikel elanikel on aina enam suurenenud vajadus ladustada, remontida ja hooldada oma hobivahendeid. Kuna kodus jääb selleks ruumi väheks on vajadus sellise pinna järele. Taolise funktsiooniga hoone loob võimaluse hoida piirkonna elamud kompaktsemad ja kinnistud ja nende esised hobivahenditest puhtamad.

## Põhjendused detailplaneeringus määratud tingimuste muutmiseks projekteerimistingimustega.

### Katusekalle:

Käesoleva eskiislahenduse eesmärgiks on lahendada ärihoone piirkonda sobituvaks. Kuna kontaktvööndisse projekteeritud hooned kaasaarvatud naaberkinnistu detailplaneeringus määratule (Tüllil tee 22) on lahendatud lamekatusega, teeme ettepaneku muuta projekteerimistingimustega kinnistule projekteeritava hoone katusekallet 0-10 kraadile.

Projekteeritud lahenduses katusekalle: 0-10 kraadi.

Detailplaneeringus määratud katusekalle: 15-30 kraadi.

Lähikontaktvööndis elamutel ja naaberkinnistule koostatud detailplaneeringus katusekalle: 0-10 kraadi.

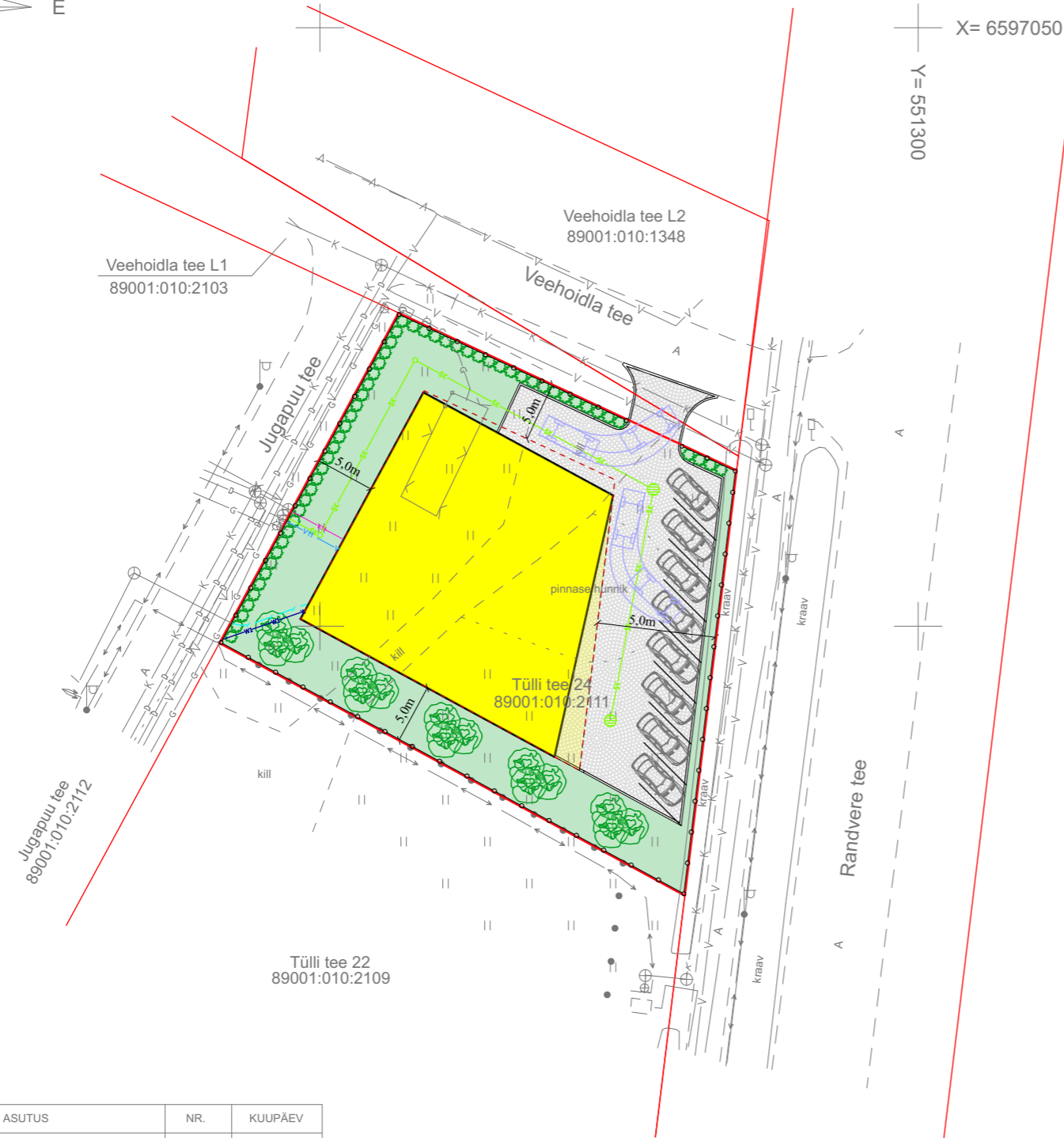
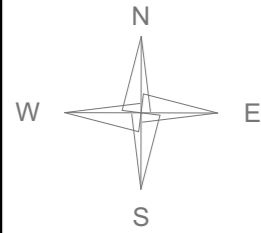
### Sihtotstarvete osakaal:

Suurema ärifunktsiooni protsendiga on võimalik luua rohkem töökohti kohalikele elanikele, mis tähendab ka ühtlasi vähem autokasutust kohalikel teedel ja rohkem keskkonnasäästlikust. Hoone loob funktsiooni mille tulemusel piirkonna elamutel ei ole vajadust lisapinna järele kus hooldada, hoida ja remontida oma hobivahendeid. See tähendab vähem ehitustihedust piirkonnas ja ühtlasi ka vähem hobivahendeid kinnistute hoovides ja hoonete ees. Kuna kinnistu on piiratud kolmest küljest teedega (Randvere tee, Veehoidla tee ja Tüllil tee) siis ei ole kinnistu kõige sobivam elamu funktsiooni ehituseks ja elamiseks. Kuna kinnistule on hea juurdepääs tagab see ka hoone klientidele ja töötajatele hea ligipääsetavuse. Teeme ettepaneku muuta projekteerimistingimustega ärimaa ja elamumaa sihtotstarvete suhet 90% ärimaa ja 10% elamumaa.

Projekteeritud lahenduses sihtotstarvete osakaal: 90% ärimaa ja 10% elamumaa

Detailplaneeringus määratud sihtotstarvete osakaal: 85% ärimaa ja 25% elamumaa

Koostas: Margus Veskimester  
AA Arhitektid OÜ



### TINGMÄRGID

- Kinnistu piir
- Detailplaneeringus määratud ehitusala
- Projekteeritud ärihoone

### Projekteeritud lahendus:

kinnistu suurus:	1225 m <sup>2</sup>
Ehitisealune pind:	480 m <sup>2</sup>
Täisehituse %:	39,2 %
Korruselisus:	2
Hoonete arv:	1
Sihtotstarve ettepanek:	90% ärimaa ja 10% elamumaa
Suletud brutopind:	627 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus:	8,5 m
Katuse kalde ettepanek:	0-10 kraadi


JRK. NR.	ASUTUS	NR.	KUUPÄEV
1.	Imatra Elekter	9988	15.04.2021
2.	Telia	35087270	19.04.2021
3.	Viimsi Vesi	7595	20.04.2021
4.	KH Energia-Konsult	37-21	15.04.2021

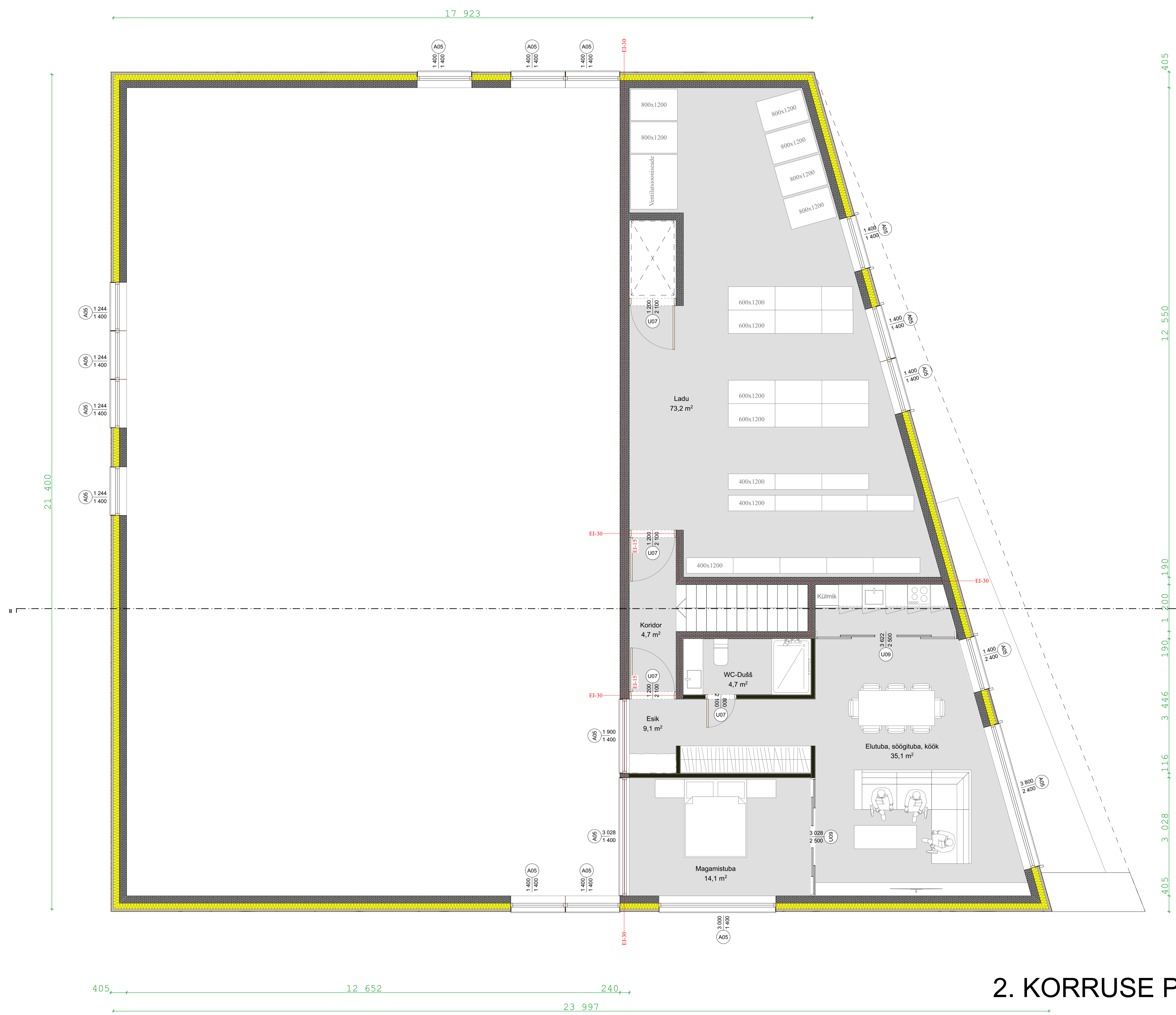
MÄRKUS: 1. Koordinaadid LEST97 süsteemis.  
2. Kõrgused EH2000 süsteemis.  
3. Katastriüksuste informatiivsed piirid saadud Maa-Ametist 14.01.2021

TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED

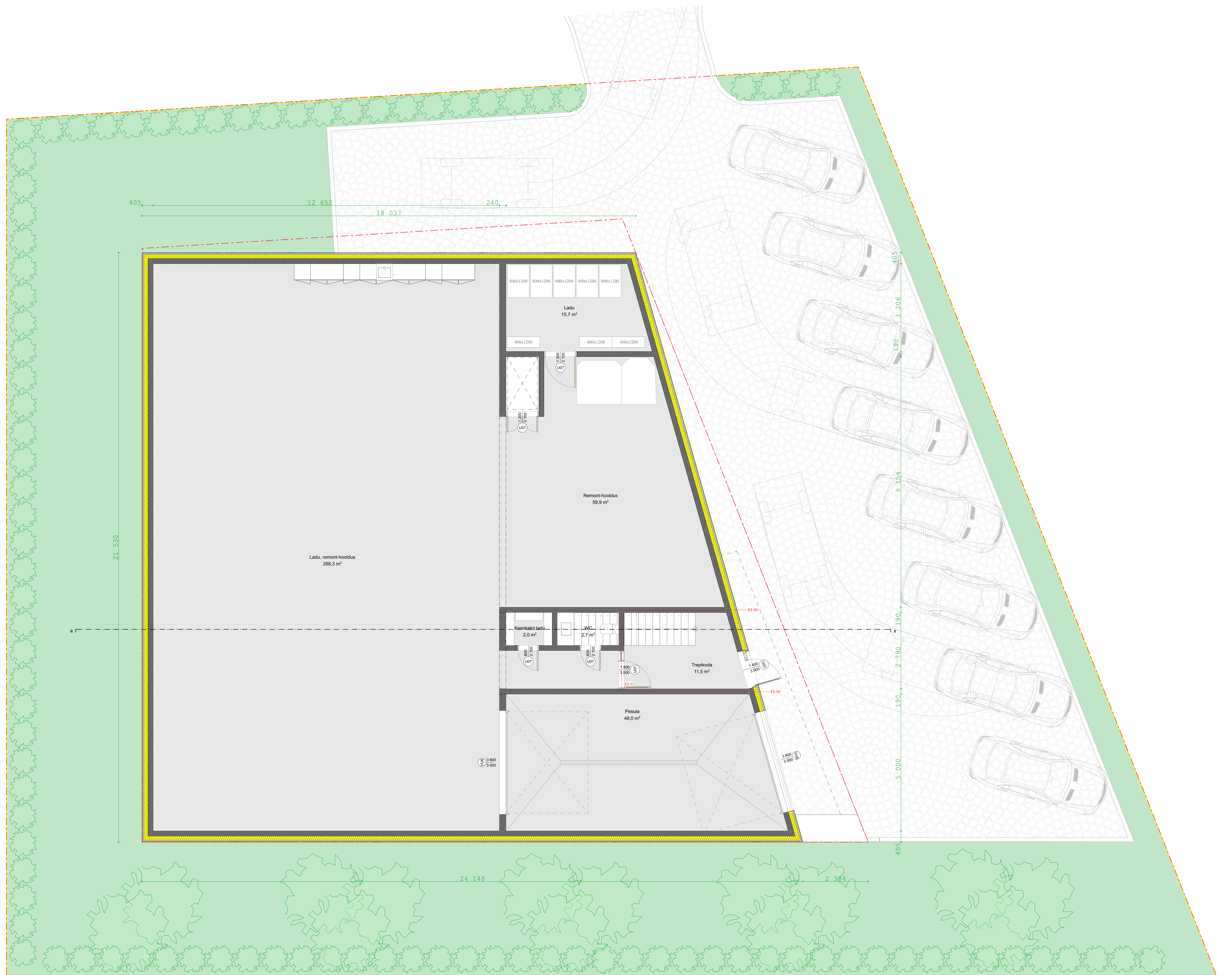
Gaasitrassi omanikku ei olnud võimalik tuvastada.

AV Geodeesia OÜ Registrikood:11927036 Otsa tn 11/1 Liikva küla Harku vald Tel: 52 92609 www.av-geodeesia.ee marek@av-geodeesia.ee Kutsetunnistus 124524, EEG000209, 689 MA-k			
TÖÖ NR. 29/21		OBJEKT: Tülli tee 24 topo-geodeetiline uurimistö	
ADDRESS: Viimsi vald Randvere küla Tülli tee 24		LEHT 1	LEHTI 1
MOOT 1:500	TÜLLI TEE 24		
AMET Mõõdistas M.Tammemäe	NIMI M.Tammemäe	ALLKIRI	KUUPÄEV 15.04.2021
JONIS: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA			

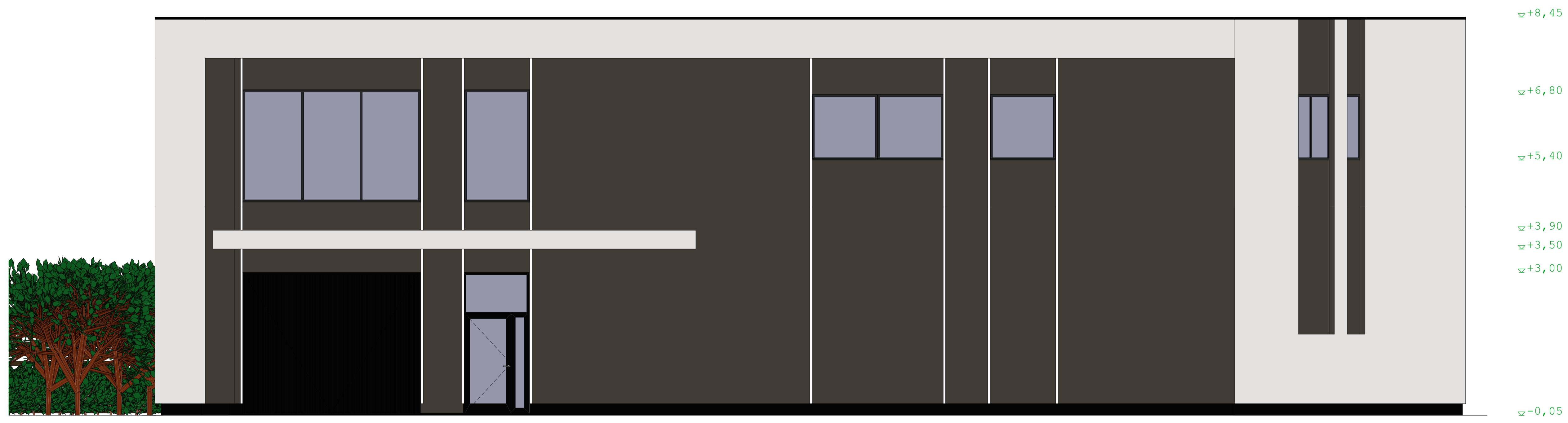
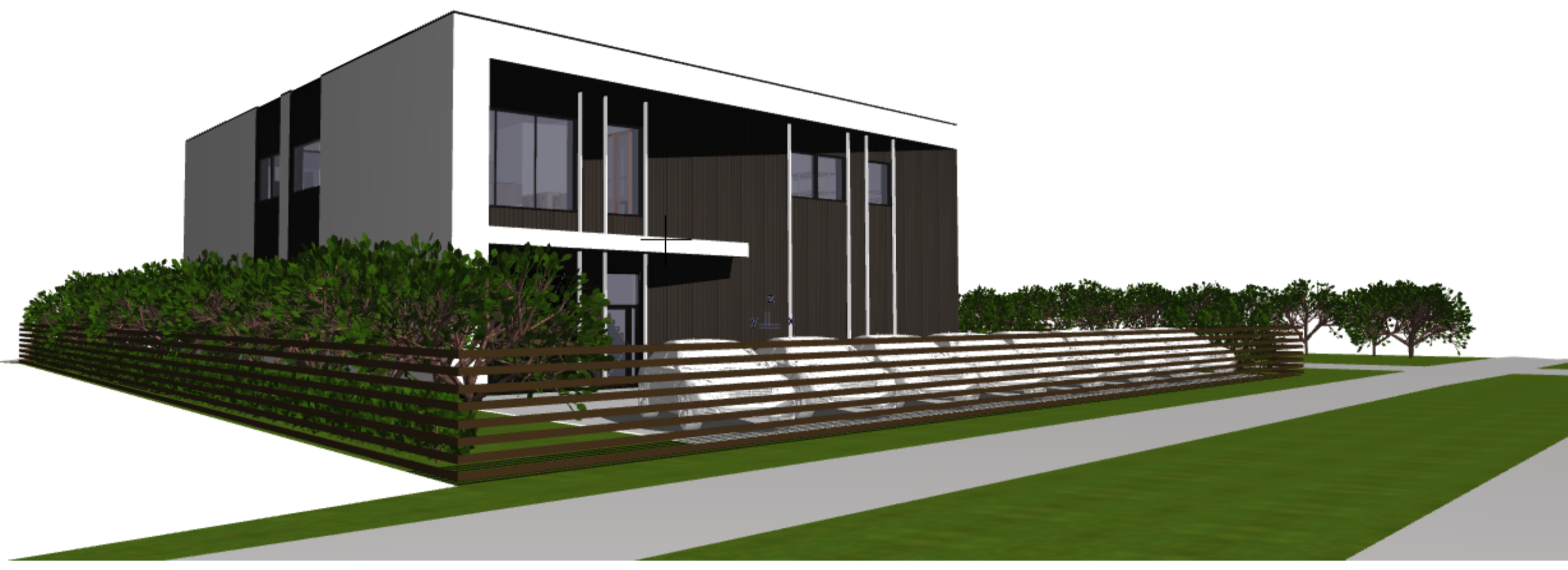
 <b>AA ARHITEKTID OÜ</b> Telliskivi 60A, 10412, Tallinn Reg. Nr. 11484739 MTR EEP001326 Tel. 56 214 955 info@aaarhitektid.ee	Objekt	Ärihoone eskiisprojekt Tülli tee 24, Viimsi vald, Harjumaa	Joonis	Asendiplaan tehnovõrkudega
			Mõõtkava	1:500
	Arhitekt	Margus Veskimester	Töö nr.	2021EP
	Tellijad	Sandra Valdek, Thomas Padovani	Stadium	Eskiisprojekt
			Kuupäev	30.09.2021



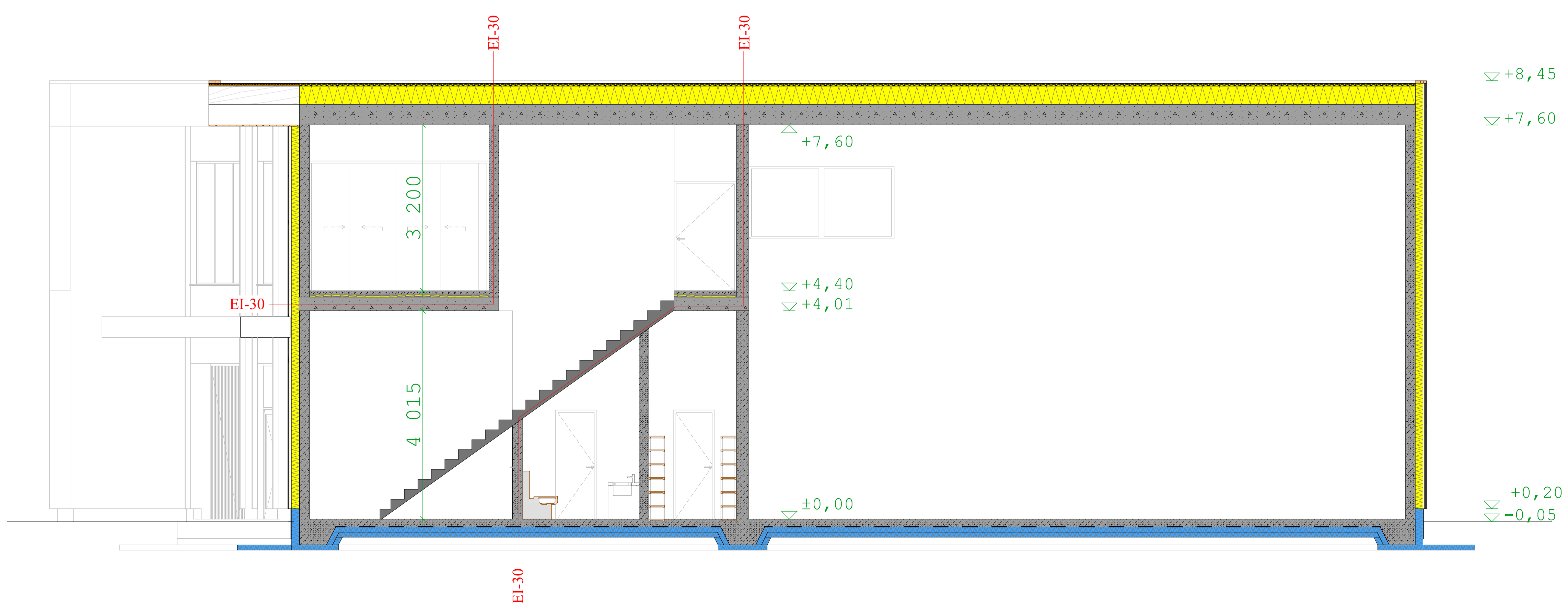
2. KORRUSE PLAAN



1. KORRUSE PLAAN



VAADE A



LÕIGE I-I