



3+1
arhitektid

Vaade Valukoja tänavalt päeval

Ülemiste Hariduskompleks

ESKIISPROJEKT

07.07.2022

SELETUSKIRI

ARHITEKTUUR

SISUKORD

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | ÜLDANDMED | 2 |
| 1.1 | SISSEJUHATUS | 2 |
| 1.2 | ALUSDOKUMENDID | 2 |
| 1.2.1 | Lähteandmed | 2 |
| 1.3 | ÜLDANDMED | 2 |
| 1.3.1 | Tellijaja projekteerija | 2 |
| 1.3.2 | Uuringud, mõõtmised, prognoosid | 2 |
| 2 | OLEMASOLEV OLUKORD | 3 |
| 3 | PLANEERITAV LAHENDUS | 3 |
| 3.1 | HOONE TEHNILISED ANDMED | 3 |
| 3.2 | HOONE TEHNILISTE NÄITAJATE VÕRDLUS DETAILPLANEERINGUGA | 4 |

1 ÜLDANDMED

1.1 SISSEJUHATUS

Käesoleva eskiisprojektiga soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu liikluskorraldust ja parkimislahendust, kaotades maa-aluse parkimise ning luues Valukoja 7//9 kinnistule 38 parkimiskohta. Ülejäänud 52 parkimiskohta tagatakse servituudiga Sepise 8 parkimismajas. Laste drop-off ala nähakse ette Valukoja 10 ja Sepapaja 10 olemasolevas välisparklas.

1.2 ALUSDOKUMENDID

1.2.1 Lähteandmed

1. Mitmefunktsionaalse Valukoja Kvartali planeeringu konkursi võidutöö
2. Tellija esitatud ning eskiisi ja eelprojekti käigus täiendatud ruumiprogramm
3. Valukoja tn 7 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP044910), töö nr 20027, K-Projekt AS, 21.04.2021
4. Eelmise lahenduse põhiprojekt (Ülemiste Hariduskompleks, UHK / töö nr 253, 24.03.2021)

1.3 ÜLDANDMED

1.3.1 Tellija ja projekteerija

Ehitusprojekti tellija

Mainor Ülemiste AS, Valukoja 8, Tallinn, äriregistri kood 10348595

Arhitektuur

Kolm Pluss Üks OÜ: äriregistri kood 10418962; MTR EP10418962-0001; Suve 2-69, 10149 Tallinn; tel +372 6279260; e-mail: mail@threeplusone.ee; vastutav arhitekt Ilmar Valdur

1.3.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid

1. Geodeesia: A GEO OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan (Töö nr 20020), Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, 12.05.2022
2. Dendroloogia: Tajuruum OÜ poolt koostatud Valukoja tn 7 ja T1, Sepapaja tn 11 ja T1 puittaimestiku hinnang (Töö nr. 19K113) 2020a.
3. Mürauring: Kajaja Acoustics OÜ poolt koostatud Sepise 7, Tallinn liiklusrüüri hinnang (Töö nr. 19271) 22.11.2019
4. Mürauring: Akukon OY eesti filiaali poolt koostatud Sepapaja 10, Tallinn liiklusrüüri uuring (Töö nr. 181095) 21.03.2019
5. Radoon: Radoonitõrjekeskus OÜ poolt koostatud Valukoja 10, Tallinn RADOONITASEMETE MÕÕTMISE RAPORT 2017a.
6. Geoloogia: OÜ Reaalprojekt poolt koostatud Sepise tn. 8 JA 10 Ehitusgeoloogiline uuring (Töö nr GL15079) 2016a.
7. Pinnase reostusuuring: Maves OÜ poolt koostatud Valukoja tn 7 ja Sepapaja tn 11 reostusuuring (Töö nr. 20062) 2020.a

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval kinnistul paiknevad lammutatav tootmishoone, ladu ning avatud parkimisplats, mille kõrval läänepoolse naabrina on erinevaid meditsiiniteenuseid pakkuv Ülemiste Tervisemaja. Lõunaküljel üle Valukoja tänava paikneb Dvigateli tehase aegne hetkel toimiv tööstushoone. Samuti paikneb erinevaid tööstushooneid kinnistust ida ja põhja suunas.

Olemasolevate hoonete lammutamiseks kinnistul on koostatud lammutusprojekt (Valukoja tn 7/3 ja Sepapaja tn 12/1 hoonete lammutusprojekt, projekt nr 353, Autem Stúdio OÜ, 2021-11-23) ning välja antud lammutusluba (nr 2112271/40135).

Juurdepäas kinnistule on Valukoja tänavalt ja Ääsi tänavalt. Hoone ees Valukoja tänaval on linnaliinibusside peatus ning 400 m jalutuskäigu kaugusel Keevise tänaval paikneb trammipeatus, kust trammiliin ühendab linnakut lennujaama ja kesklinnaga. Lennujaama territoorium asub kinnistust 300 m kaugusel lõunas.

Kehtivas detailplaneeringus kavandatud parkimiskohtade arv on 90, mis tuleb tagada Valukoja 7//9 kinnistu maapeelses ja maa-aluses parklas. Ühtlasi on laste toomiseks/viimiseks ettenähtud peatumis- ja parkimiskohad detailplaneeringus kavandatud -1 korruse parklasse.

3 PLANEERITAV LAHENDUS

Käesoleva eskiisprojektiga soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu liikluskorraldust ja parkimislahendust, viies detailplaneeringus ettenähtud maa-alused parkimiskohad osaliselt Valukoja 7//9 kinnistu maapeelsesse parklasse (38 kohta) ning ülejäänud 52 parkimiskohta tagatakse servituudiga Sepise 8 parkimismajas, millega on ühtlasi tagatud detailplaneeringus ettenähtud 90 parkimiskohta.

Maa-aluse korruse parkimise ärajätmine võimaldab eemaldada panduse ning laiendada seeläbi maapealset parkimisala detailplaneeringus olevalt 19 kohalt 38 kohani.

Detailplaneeringus -1 korrusele ettenähtud peatumis- ja parkimiskohad laste toomiseks/viimiseks on planeeritud Valukoja 10 ja Sepise 10 olemasolevasse maapeelsesse parklasse, mis asub vahetult kooli kõrval, teisel pool Valukoja tänavat.

Muus osas järgib planeeritav lahendus detailplaneeringus ettenähtut.

3.1 HOONE TEHNILISED ANDMED

(Kollasega on välja toodud Maa-aluse korruse parkla ärajätmisel muutuvad tehnilised näitajad)

| | | |
|--|--------------------|-----------------------------|
| Ehitise gabariitmõõtmed: | pikkus | 109,0 m |
| | laius | 63,3 m |
| | kõrgus (parapett) | 12,83 m (abs 57,73 m) |
| | kõrgus (trepitorn) | 15,77 m (abs 60,67m) |
| | sügavus | 4,27 m (abs 40,63 m) |
| Hoone +/-0.00: | | 44,93 m abs |
| Ehitisealune pind: | | 5779,6 m ² |
| Hoone maa-aluse osa alune pind: | | 1413,2 m² |
| Hoone maapealse osa alune pind: | | 4881,6 m ² |
| Korruiselisus (maa-alune/ maapealne): | | -1 / 3 |
| Suletud netopind: | | 9137,2 m² |

| | |
|---|------------------------------|
| Maapealsete korruste netopind: | 8405,3 m ² |
| Maa-aluse korruse netopind: | 731,9 m² |
| Suletud brutopind: | 10824,1 m² |
| Maapealsete korruste brutopind: | 9410,9 m ² |
| Maa-aluste korruste brutopind: | 1413,2 m² |
| Tehnopind: | 235,1 m ² |
| Hoone suletud netopinna liigitus kasutusotstarvete kaupa: | |
| Koolieelne lasteasutus | 1392,2 m ² |
| Põhikooli või gümnaasiumi õppehoone | 3019,4 m ² |
| Spordihall, võimla: | 1530,0 m ² |
| Muu haridus- või teadushoone: | 3198,9 m ² |
| Kõetav pind: | 9140,5 m² |
| Ehitise maht: | 46256 m³ |
| Ehitise maapealse osa maht: | 40646 m ³ |
| Ehitise maa-aluse osa maht: | 5610,4 m³ |
| Hoone tuleohutusklass: | TP1 |


















3.2 HOONE TEHNILISTE NÄITAJATE VÕRDLU DETAILPLANEERINGUGA

(Kollasega on välja toodud Maa-aluse korruse parkla ärajätmisel muutuvad tehnilised näitajad)

| | Detailplaneering | Eskiisprojekt |
|---|---|---|
| Hoone maapealne ehitisealune pind | 7290 m ² (sh olemasolev hoone 1690 m ²) | 4881,6 m ² |
| Hoone maa-alune ehitisealune pind | 7000 m² | 1413,2 m² |
| Maapealne korruselisus | 4 | 3 |
| Maa-alune korruselisus | -1 | -1 |
| Hoone kõrgus maapinnast | 17,00 m | 15,77 m (trepitorn) |
| Hoone absoluutkõrgus | 62,00 m | 60,67 m (trepitorn) |
| Hoonete arv krundil | 4 + 2* | 2 + 0 |
| Maa sihtotstarve ja osakaalu % | Ä 100% | Ä 100% |
| Maapealne suletud brutopind | 18200 m ² (sh olemasolev hoone 6200 m ²) | 9410,9 m ² |
| Maa-alune suletud brutopind | 7000 m² | 1413,2 m² |
| Parkimiskohtade arv | 90 (normatiivne) | 90, millest 38 Valukoja 7//9 kinnistul ja 52 servituudiga Sepise 8 parkimismajas |
| Haljastuse % koos jalakäijate liikumisaladega | ≥ 25% | 30,7 % |

*Alla 20 m² ja kuni 5m kõrgused abihooned

TINGMÄRGID – LIIKLUSKORRALDUS

-  projektala piir
-  detailplaneeringuga loodava / olemasoleva maaukuse piir
-  projekteeritava hoone maa-alune osa
-  projekteeritava hoone maapealne osa
-  olemasolev asfildatav katend
-  proj asfaltbetoon, tüüp 1.1.1
-  proj asfaltbetoon, tüüp 1.1.3
-  proj asfaltbetoon dekor. (bussitasku), tüüp 1.5
-  proj muu kõvakate
-  olal/proj haljasala
-  olemasolev asfildatav äärekivi
-  proj äärduttee äärekivi, erinevad kõrgused vt TL osa
-  proj äärduttee äärekivi madaldatud, erinevad kõrgused vt TL osa
-  proj äärduttee (alumiinium), h=0 cm / puitäärdutis, h=0 cm
-  proj tükid
-  proj taktiline element, ohu kommunikatsioon
-  proj taktiline element, suuna kommunikatsioon

HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

(Kõiklaega on välja toodud Maa-aluse korruse parkla arajamisel muutuvad tehnilised näitajad)

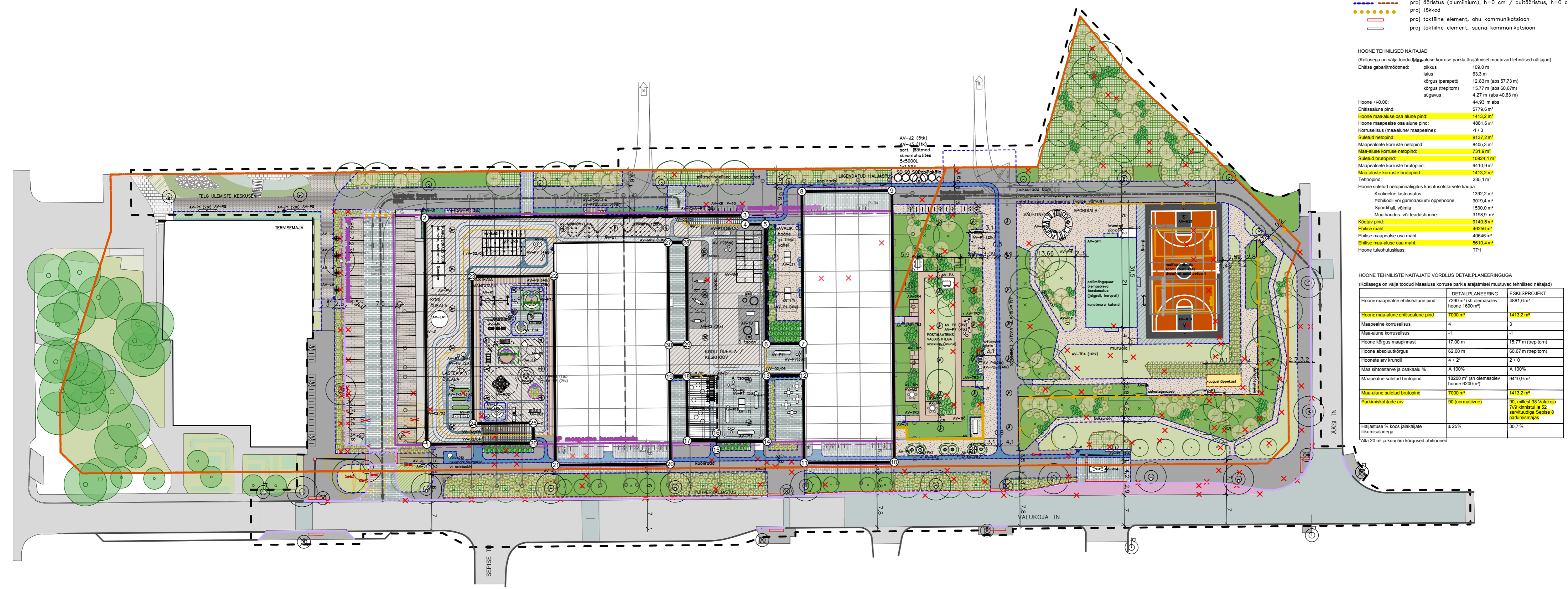
| | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|
| Ehitise gabariitmõõmed: | pikkus | 109,0 m |
| | laius | 63,3 m |
| | kõrgus (parapett) | 12,83 m (abs 67,73 m) |
| | kõrgus (treptorn) | 15,77 m (abs 60,67m) |
| | sügavus | 4,27 m (abs 40,63 m) |
| Hoone +0,00: | | 44,93 m abs |
| Ehitisealune pind: | | 5779,6 m ² |
| Hoone maa-aluse osa alune pind: | | 1413,2 m ² |
| Hoone maapealse osa alune pind: | | 4881,6 m ² |
| Korruselisus (maa-alune/ maapealne): | | -1 / 3 |
| Suletud netopind: | | 9137,2 m ² |
| Maapealsete korruste netopind: | | 8405,3 m ² |
| Maa-aluse korruse netopind: | | 731,9 m ² |
| Suletud brutopind: | | 10824,1 m ² |
| Maapealsete korruste brutopind: | | 9410,9 m ² |
| Maa-aluse korruse brutopind: | | 1413,2 m ² |
| Tehopind: | | 235,1 m ² |
| Hoone suletud netopinnaalguks kasutusstarvete kaupa: | | |
| | Koolitööne lasteasutus | 1392,2 m ² |
| | Pöialkooli või gümnaasiumi õppehoone | 3019,4 m ² |
| | Sportihali, võimla | 1530,0 m ² |
| | Muu haridus- või teadushoone: | 3198,9 m ² |
| Koetav pind: | | 9140,5 m ² |
| Ehitise maht: | | 46256 m ³ |
| Ehitise maa-aluse osa maht: | | 5610,4 m ³ |
| Hoone tuleohutusklass: | | TP1 |

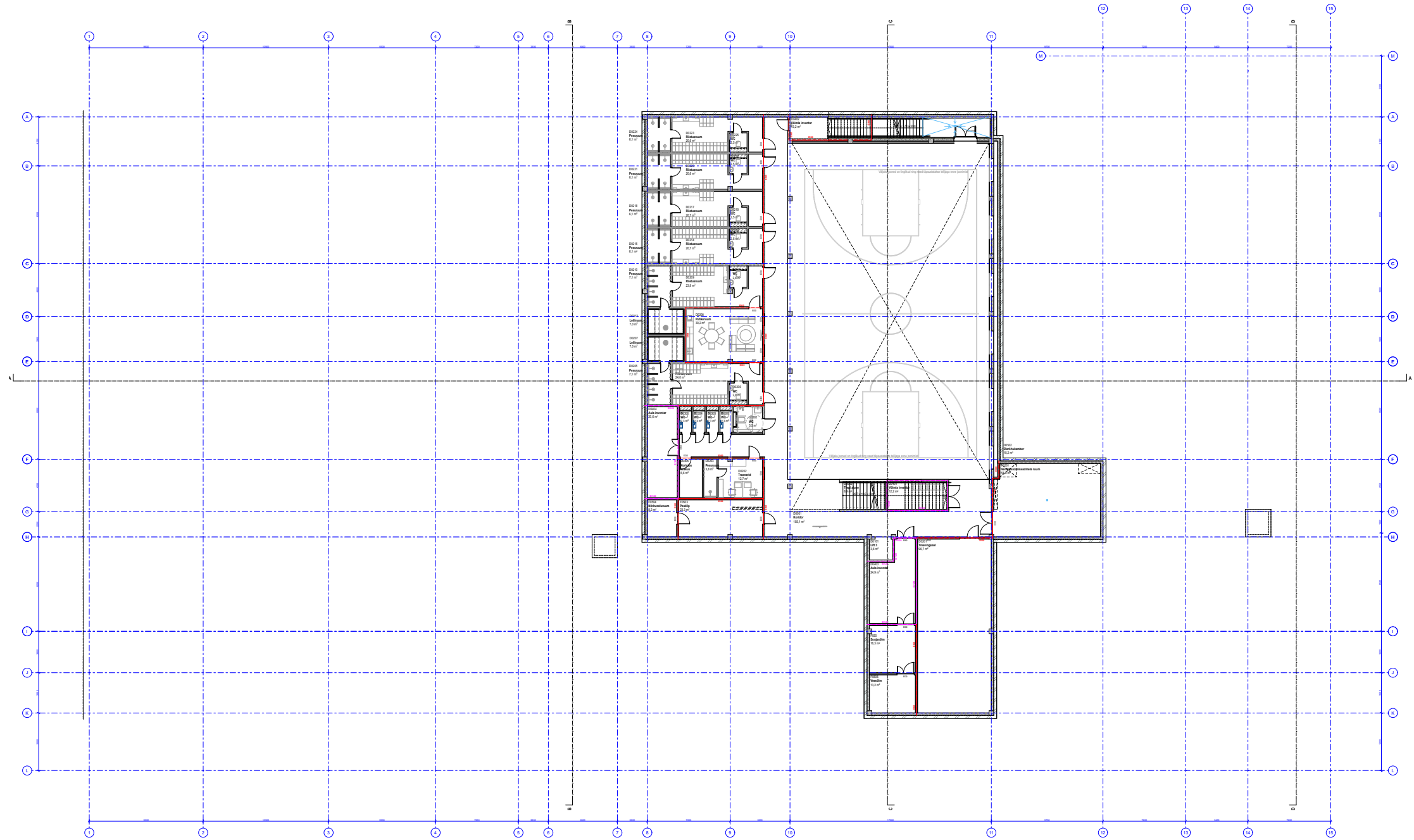
HOONE TEHNILISTE NÄITAJATE VÕRDLUS DETAILPLANEERINGUGA

(Kõiklaega on välja toodud Maa-aluse korruse parkla arajamisel muutuvad tehnilised näitajad)

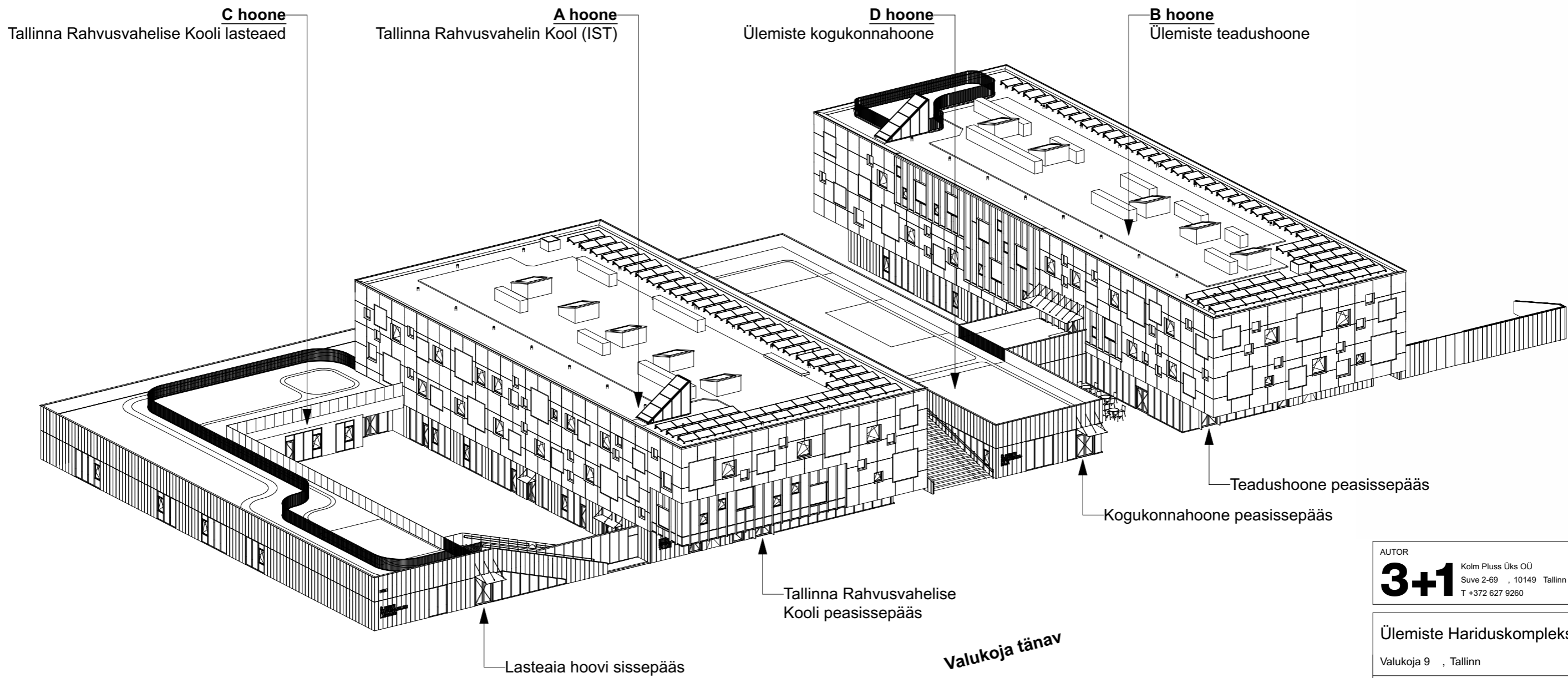
| | DETAILPLANEERING | ESKISPROJEKT |
|---|---|---|
| Hoone maapealne ehitisealune pind | 7290 m ² (sh olemasolev hoone 1690 m ²) | 4881,6 m ² |
| Hoone maa-alune ehitisealune pind | 7000 m ² | 1413,2 m ² |
| Maapealne korruselisus | 4 | 3 |
| Maa-alune korruselisus | -1 | -1 |
| Hoone kõrgus maapinnast | 17,00 m | 15,77 m (treptorn) |
| Hoone absoluutkõrgus | 62,00 m | 60,67 m (treptorn) |
| Hoone arvu krunid | 4 + 2* | 2 + 0 |
| Maa sihtstarve ja osakaalu % | A 100% | A 100% |
| Maapealine suletud brutopind | 18200 m ² (sh olemasolev hoone 6200 m ²) | 9410,9 m ² |
| Maa-alune suletud brutopind | 7000 m ² | 1413,2 m ² |
| Parkimiskohtade arv | 90 (normatiivne) | 90, millest 38 Valakopa 7,9 kinnistul ja 52 servitudiga Sepise 8 parkimispaigas |
| Hajajäätuse % koos jalakäijate liikumistaladega | ≥ 25% | 30,7% |

*Aja 20 m² ja kuni 5m kõrgused abihooned





-1 korruse plaan



AUTOR
3+1 Kolm Pluss Üks OÜ
 Suve 2-69 , 10149 Tallinn
 T +372 627 9260

Ülemiste Hariduskompleks

Valukoja 9 , Tallinn

TELLIJA Mainor Ülemiste AS

TÖÖ NR 253

JOONISE NIMI Aksonomeetriline vaade edelast

JOONISE NR AR-9-11

MÕÖTKAVA 1:400

ARHITEKTID J. Pärn, S. Tiisvelt, I. Valdur

VASTUTAV ARHITEKT Ilmar Valdur

KUUPÄEV 29.06.2022

STAADIUM ESKIISPROJEKT

FORMAAT A3 297x420

UHK2_EP_AR-9-11_3D-skeem-1 .pdf



FASSAADIMATERJALID:

M01 - alumiiniumkomposiitplaat, väline viimistlus ZINK15 (tumehall). Vuugid 20mm. Materjalil toon ja viimistlus täpsustuvad tööprojekti.

M02 - alumiiniumkomposiitplaat, väline viimistlus COPPER50 (tume vaskne). Vuugid 20mm. Materjalil toon ja viimistlus täpsustuvad tööprojekti.

M03 - alumiiniumkomposiitplaat, kassettidena. Vuugid 10mm. 3 erinevat anodeeringuga hõbevalget tooni.

M04 - Siberi lehis, vertikaalne fassaadilaud, UYS 21x95mm e+3mm, peensaetud, töötlemata

M05 - SBS rullmaterjal, helehall

M06 - päikesepaneel

M07 - klaasfassaad / aken - alumiiniumraam, must RAL 7021

M08 - klaasfassaad / aken - alumiiniumraam, naturaalne anodeeritud alumiinium

M09 - kuumtsingitud terasplekist ribad

M10 - täisklaaspiire

M11 - katuseterrassi ja välistreppide katend (vt MA osa)

M12 - valgustatud fassaadigraafika (lahendus kirjeldatakse infograafika projektiosas)

M13 - betoonsein

MÄRKUSED:

- Välisviimistlusmaterjalide täpsem kirjeldus arhitektuurse seletuskirjas (AR-3-01)
1. korruse klaasfassaadide kohal ja võrgukassettide taga on lineaarne fassaadivalgustus. Hoone konsoolsete osade laes on valgustitest ruudud. Fassaadivalgustus on spetsifitseeritud elektrilise välisvõrgu projektiosas (vt. ELV Elekter side välisvõrk).

AUTOR

3+1 Kalm Püss Üks OÜ
Suve 2-69, 10149 Tallinn
T +372 627 9260

Üemiste Hariduskompleks

Valukoja 9, Tallinn

TELLUJA Nordecon AS

TÖÖ NR 253

JOONISE NIMI Hoone vaade idast E1

JOONISE NR AR-6-02

MÕÕTKAVA 1:100

ARHITEKID J. Pärn, S. Tiisvelt, I. Valdur

VASTUTAV ARHITEKT Ilmar Valdur

KUUPÄEV 29.06.2022

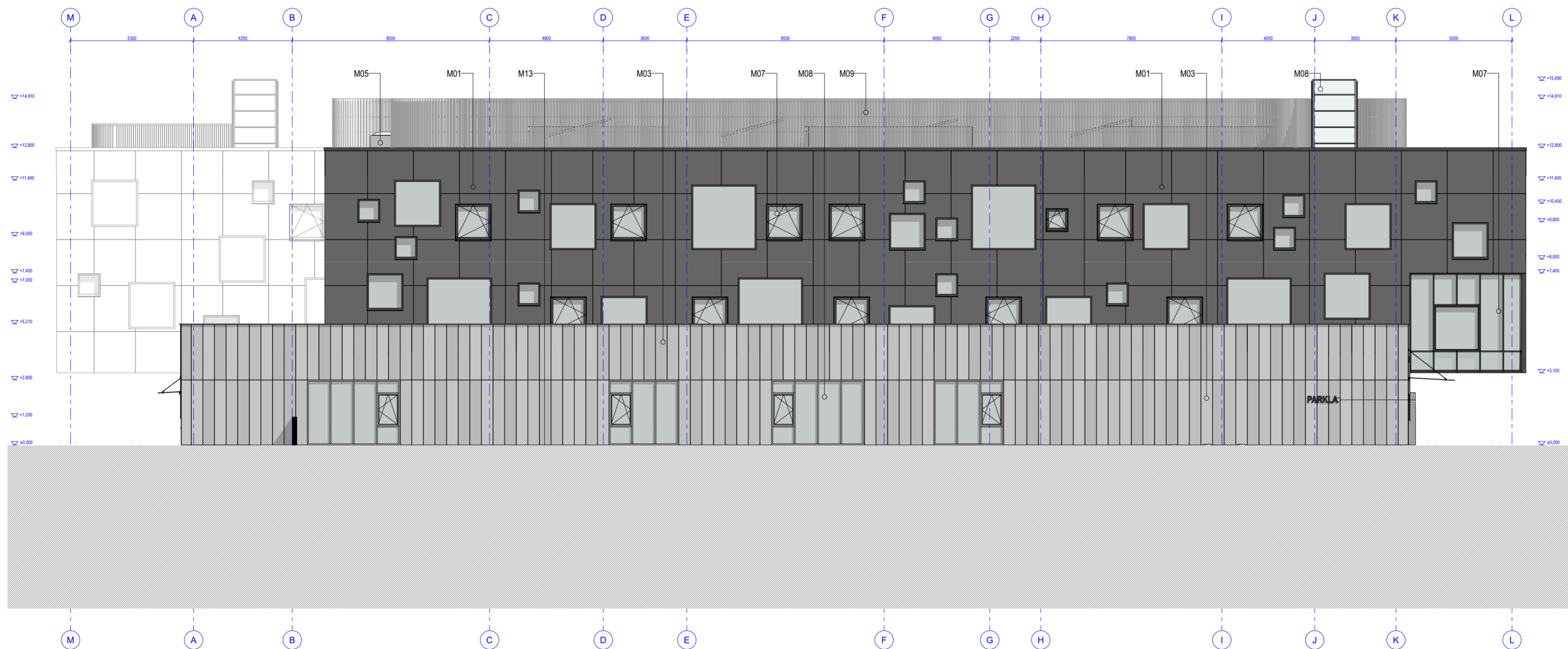
STADIUM EELPROJEKT

FORMAAT 841x420

UHK2_EP_AR-6-02_vaade-E1.pdf

ÜLDISED MÄRKUSED:

- Käesolev joonis tühistab kõik sama joonise numbriga varasema kuupäevaga joonised.
- Joonist vaadeldakse ühtselt tervikuna koos seletuskirja, spetsifikatsioonide, sõmelahenduste, sisearhitektuuri, välisruumi ja inseneritehniliste projektiosadega.
- Kõik kasutatavad ehitus- ja viimistlusmaterjalid ja tooted paigaldada vastavalt materjali või toote paigaldusjuhendile ning käesolevale projektile.
- Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid kontrollida ning täpsustada kohapeal ehituse käigus. Mõõdud tuleb kontrollida enne toodete, materjalide tarnimist ja valmistamist.
- Nõuded kasutatavatele materjalidele, konstruktsioonidele, toodetele ja tööde kvaliteedile vaata seletuskirjast ja konstruktiivse osa projektist.
- Tuletõkketsoonide paiknemist ja tulepüsivust vt TO plaanidelt ja lõigetelt. Tuleohutuse nõuded on kirjeldatud tuleohutuse projektiosas.
- Vastutavale inimesele projektis või ehitusele teavitada sellest koheselt projektijuhni ja projekteejarit, et välja seigita probleemi olemus ja leida lahendus.
- Projekti määratud tooted ja materjalid võib asendada visuaalselt, tehniliselt ja muude omaduste poolest samaväärsetega. Muudatused ja paigaldusõhmed kooskõlastada tellija ja arhitektiga.
- Enne tellimist esitada arhitektile kõigi viimistlusmaterjalide ja kasutatavate toodete näidistükki kooskõlastamiseks.



FASSAADMATERJALID:

M01 - alumiiniumkomposiitplaat, väline viimistlus ZINK15 (tumehall). Vuugid 20mm. Materjal toon ja viimistlus täpsustuvad tööprojekti.

M02 - alumiiniumkomposiitplaat, väline viimistlus COPPER50 (tume vaskne). Vuugid 20mm. Materjal toon ja viimistlus täpsustuvad tööprojekti.

M03 - alumiiniumkomposiitplaat, kassetidena. Vuugid 10mm. 3 erinevat anodeeringuga hõbevalget tooni.

M04 - Siberi lehis, vertikaalne fassaadilaud, UYS 21x95mm e+3mm, peensaeatud, töölemata

M05 - SBS rullmaterjal, helehall

M06 - päikesepaneel

M07 - klaasfassaad / aken - alumiiniumraam, must RAL 7021

M08 - klaasfassaad / aken - alumiiniumraam, naturaalne anodeeritud alumiinium

M09 - kuumtingitud terasplekist ribad

M10 - täisklaaspiire

M11 - katusterrassi ja välitreppide katend (vt MA osa)

M12 - valgustatud fassaadigraafika (lahendus kirjeldatakse infograafika projektsioos)

M13 - betoonsein

MÄRKUSED:

1. Välisviimistlusmaterjalide täpsem kirjeldus arhitektuuris seletuskirjas (AR-3-01)
2. 1. korruse klaasfassaadide kohal ja võrgukassetide taga on lineaarne fassaadivalgustus. Hoone konsoolsete osade laes on valgustiteist ruudud. Fassaadivalgustus on spetsifitseeritud elektri välisvõrgu projektsioos (vt. ELV Elekter side välisvõrk).

AUTOR

3+1 Kolm Plus Üks OÜ
Suve 2-69, 10149 Tallinn
T +372 627 9260

Ülemiste Hariduskompleks

Valukoja 9, Tallinn

TELLUSA Mainor Ülemiste AS

TÖÖ NR 253

JOONISE NIMI Hoone vaade läänest W1

JOONISE NR AR-6-04

MÕÖTKAVA 1:100

ARHITEKTID J. Pärn, S. Tiisvelt, I. Valdur

VASTUTAV ARHITEKT Ilmar Valdur

KUUPÄEV 29.06.2022

STAADIUM ESKISPROJEKT

FORMAAT 841x420

UHK2_EP_AR-6-04_Vaade-W1.pdf

ÜLDISED MÄRKUSED:

1. Käesolev joonis tähistab kõik sama joonise numbriga verasema kuupäevaga joonised.
2. Joonist vaadelda ühte tervikuna koos seletuskirja, spetsifikatsioonide, sõnmlahenduste, sisearhitektuuri, välisruumi ja inseneritehniliste projektsioonidega.
3. Kõik kasutatavad ehitus- ja viimistlusmaterjalid ja tooted paigaldada vastavalt materjali või toote paigaldusjuhendile ning käesolevale projektile.
4. Kõik mõõdud ja kõrgusmargid kontrollida ning täpsustada kohapeal ehituse käigus. Mõõdud tuleb kontrollida enne tootele materjalide tarnimist ja valmistamist.
5. Mõõdud kasutatavate materjalide, konstruktsioonide, toodete ja tööde kvaliteetide kohta seletuskirjas ja konstruktiivne osa projekti.
6. Tuleb märkida paigaldamise ja tulepõlvist vt TO plaanidelt ja ülgielt. Tuleohutuse nõuded on kirjeldatud tuleohutuse projektsioos.
7. Vastavalt inimese projekti või ehituse teavitamise seadise kohaselt projekti ja projektsiooni, et välja selgitada probleemide olemus ja leida lahendus.
8. Projekti määratud tooted ja materjalid võib asendada visuaalselt, tehniliselt ja muude omaduste poolest samaväärsetega. Muudatused ja paigaldusõhmed kooskõlastada tellija ja arhitektiga.
9. Enne tellimist esitada arhitekti kõigi viimistlusmaterjalide ja kasutatavate toodete näidistükid kooskõlastamiseks.