

**Töö nr: AP 273-2022**

**Koostaja:** Guru Projekt OÜ  
reg nr 11308422  
Litsents EEP001048  
Muinsuskaitse reg nr E 613/2011  
Tatari 28-1, Tallinn 10116  
telefon 644 4414

**Tellijaja:** OÜ Vilde SPV  
reg nr 12009687  
Maakri tn 28a, Tallinn 10145  
epost: erich@maakri.ee

---

**TALLINN, MUSTAMÄE LINNAOSA**  
**Vilde tee 129**

---

**KONTORIHOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS**

ESKIIS



arh. Ivo Rebane  
arh. Jaanika Oks  
ivo@guruprojekt.ee  
telefon 5287901

**TALLINN**  
**2022**

## SELETUSKIRI

Projekti koostamise eesmärgiks on kinnistul E. Vilde tee 129, Tallinn (78405:501:0890) Mustamäe linnaosa, Tallinna linn, Harjumaa, asuva olemasoleva 1966a ehitatud endise majavalitsuse hoone, mis oli 1998a paiku büroohooneks rekonstrueeritud, rekonstrueerimine tänapäevaseks hosteliks vastavalt kinnistu omaniku soovidele, asjakohastele määrustele ja standarditele.

Vastavalt Ehitusregistrile (kood 101010952) asub E. Vilde tee 129 kinnistul amortiseerunud büroohoone netopinnaga 946m<sup>2</sup>. Hoone ei ole hetkel kasutusel. Kinnistu sihtotstarve on Ä100%. Samuti asuvad kinnistul mõned 1-korruselised abihooned.

### Asendiplaaniline lahendus

Olemasolev 3-korruseline rekonstrueeritav hoone asub Mustamäel korterelamute vahel sisekvartalis. Läheduses asuvad veel lasteaed, spa-keskus ja tervisekeskus. Kinnistu kõrval asuval ühiskondlike ehitiste sihtotstarbega kinnistul (Akadeemia tee 30a) asub avaliku kasutusega suur parkimisplats ja lastemänguväljakud. Hoone juurde pääseb sõidukitega ja jalgsi mööda sisekvartaliteid E.Vilde teelt, Akadeemia teelt ja Ehitajate teelt.

Hoone asub Vilde tee 129 kinnistu keskel. Hoonele on kavandatud ca. 90m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga juurdeehitus põhjakülge ning lisaks üks lisakorrus. Hoone jääb peafassaadiga olemasolevasse idasuunda. Kinnistul olemasolev parkimisplats on planeeritud rekonstrueerida pisut väiksemas mahus lõunapoolsesse külge ligipääsuga ida suunast. Pooled parkimiskohtadest on kavandatud varikatuse alla.

Kuna olemasolevat haljastust on kinnistul vähe, siis on seda juurde kavandatud – kaks abihoonet on kavandatud lammutada, parkimisala suurust on vähendatud ning lammutatavate abihoonete kõrval olnud asfaltplats on planeeritud likvideerida ning kogu see ala on planeeritud asendada haljasalaga – muru ning kinnistu piiridele kavandatud madalhaljastusega. Hoovi on lisaks kavandatud terrassialad esimese korruse tubadele ja väike rekreatsiooniala kiikuvate pinkidega ksutamiseks kõikidele majas viibijatele. Kuna olemasolev suur üldkasutatav lastemänguväljak asub kohe hostelihoone ees, siis oma hoovi eraldi lastemänguväljakut kavandatud ei ole.

Üks, kõige väiksem olemasolevatest abihoonetest on planeeritud säilitada ja võtta kasutusele jalgrataste, lapsekärude hoiustamiseks ja kojamehe ruumiks.

KINNISTU TEHNILISED NÄITAJAD		
	Olemasolev	kavandatud
KÜ number	78405:501:0890	78405:501:0890
Sihtotstarve	Ä 100	Ä100%
Pindala m <sup>2</sup>	2417	2417
Hoonete arv krundil	4	2
Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	657	555
Suurim korruselisus	3	4
Täisehitus %	27	23
Parkimiskohtade arv	33	25
Haljastuse %	10	45
Põhihoone maht m <sup>3</sup>	3663	6336

PARKIMISKOHAD			
Parkimiskohtade arvutus hostel			
Tubade arv	normatiiv	nõutud parkimiskohtade arv	pr. parkimiskohtade arv
50	0,5	25	25

## Arhitektuurne lahendus

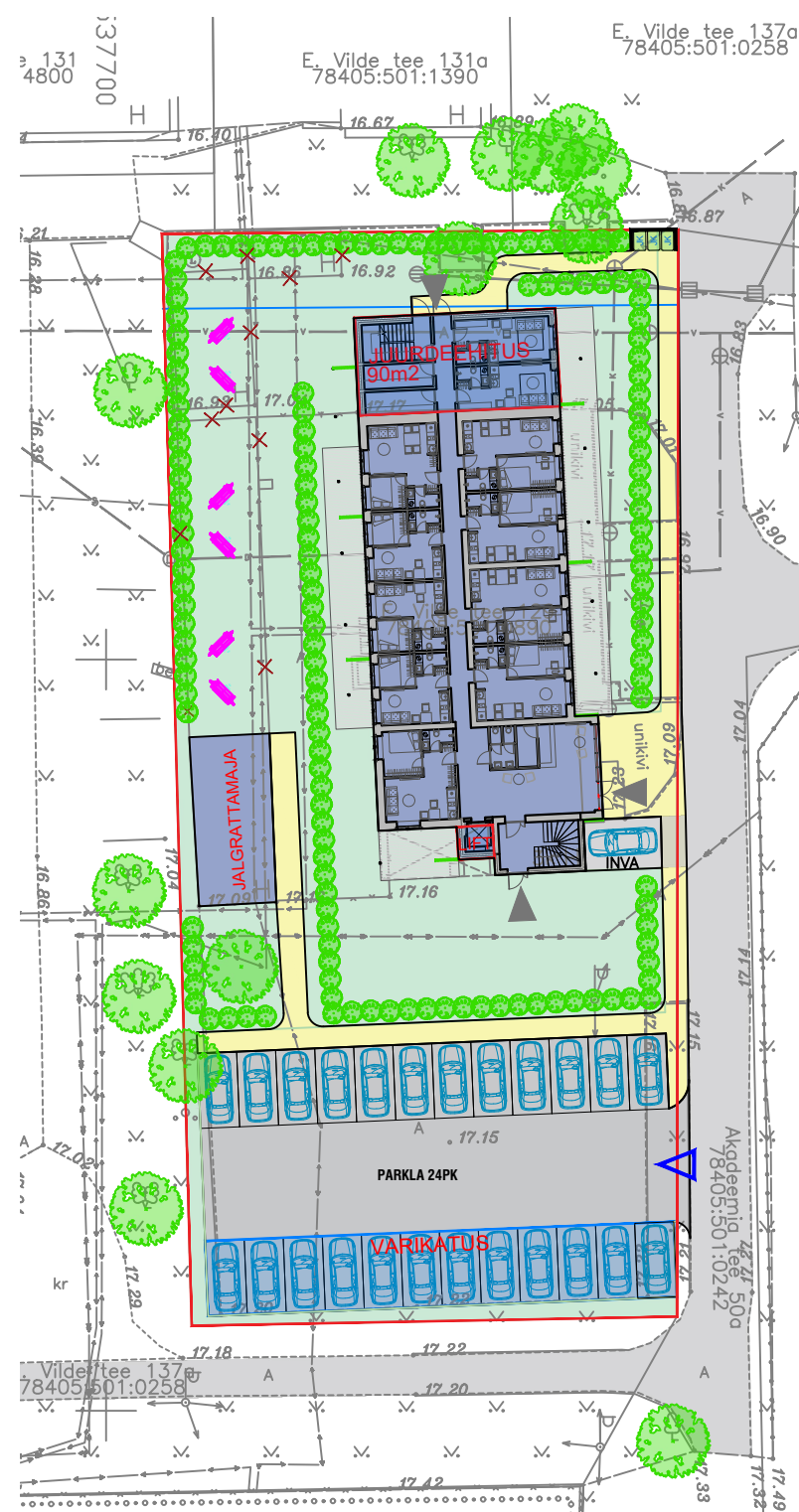
Käesoleva projektiga on kavandatud olemasoleva hoone põhjakülge 4-korruseline juurdeehitis ning olemasolevale 3-kordsele mahule lisada samuti üks korrus. Kokku tekib ühtne 4-korruseline hoonemaht. Juurdeehituse maht on 73% (algne maht 3663m<sup>3</sup>, uus maht 6336m<sup>3</sup>)

Sisemiselt on hoone kavandatud põhjalikult ümber ehitada - olemasolev ruumiplaneering on asendatud hostelile sobiva 15-30m<sup>2</sup> suurusteks tubadeks jaotatud planeeringuga. Lisaks on majja kavandatud ka lift. Toad on kavandatud pikemaks peatumiseks ja seetõttu on enamik neist klassikalistest hotellitubadest suuremad, kööginurgaga ja jaotatud kaheks – elutoa- ja magamisosaks, mis on omavahel eraldatud lükanduksega seinaga. Samuti asub igas toas oma wc koos dušširuumiga. Hostelisse on kokku kavandatud 50 tuba. Olemasoleva hoone välisfassaad on samuti ümber kavandatud ja sobitatud uue mahuga – kõik aknad on kavandatud suuremaks pörandani akendeks kas prantsuse rõduga või rõduuksega. Hoonele on lisatud omaette metallkonstruktsioonile toetuvad rõdud ning esimese korruse tubadele on kavandatud terrassid.




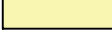
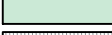









TEHNILISED NÄITAJAD	
Hostel	
Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	495
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	0
Hoone kõrgus	12,8 m
Hoone pikkus	37,5 m
Hoone laius	16,6m
Hoone sügavus	0 m
Suletud netopind m <sup>2</sup>	1610,1
Suletud brutopind m <sup>2</sup>	1970
Hoone maht m <sup>3</sup>	6336



**E.Vilde tee 129, Mustamäe linnaosa,  
Tallinn, Harju maakond**



**Tingmärgid**

-  Kinnistu piirid
-  Proj./rek. hooned
-  Proj. asfaltkattega parkla-ala
-  Proj. betoonkivikattega kõnnitee
-  Proj. murukate
-  Proj. puitterrass
-  Proj. kummimultš mänguväljaku all
-  Autode pääs krundile
-  Jalakäijate pääs hoonesse
-  Proj. madalhaljastus
-  Proj. ronitaimed
-  Ol. ol. säilitatav puu
-  Proj. samakõrgusjoon
-  Jäätmekonteinerite asukoht
-  Likvideeritav puu

**KRUNDI ANDMED:**

**E.Vilde tee 129, Mustamäe linnaosa,  
Tallinn, Harju maakond**

Krundi sihtotstarve      Ärimaa 100%  
Katastriüksuse tunnus    78405:501:0890  
Krundi pindala kokku    2417 m<sup>2</sup>

**Parkimise arvutus  
Tallinna parkimiskohtade arvu norm  
Äärelinn**

Hostel, 50 tuba  
Normatiiv - min. 0,5 pk / tuba  
Normatiivsete parkimiskohtade arvutus -  
50x0,5=25

Projekteeritud parkimiskohtade arv: 25

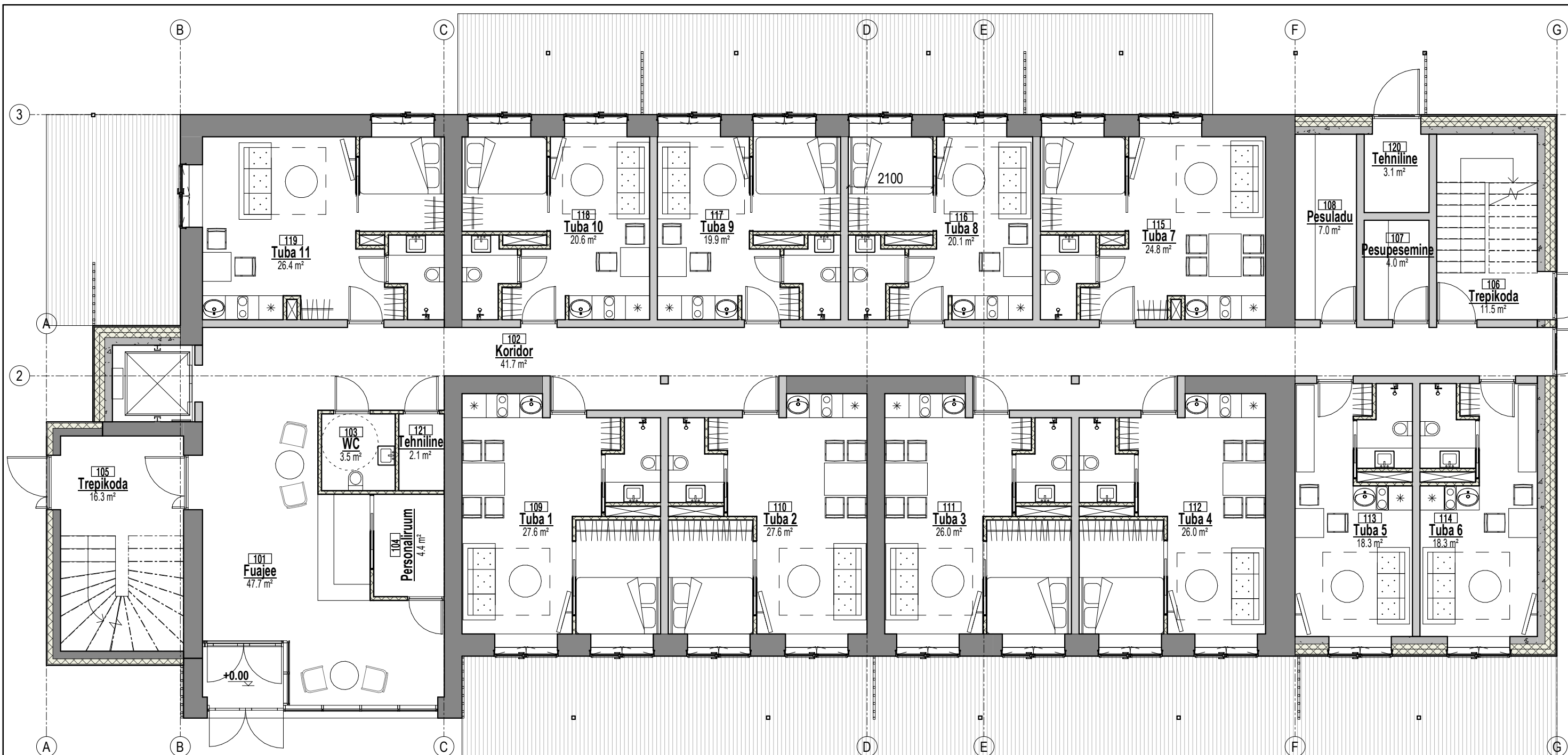
**TEHNILISED NÄITAJAD**

Hostel	
Ehitisealune pind m2	495
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	0
Hoone kõrgus	12,8 m
Hoone pikkus	37,5 m
Hoone laius	16,6m
Hoone sügavus	0 m
Suletud netopind m2	1610,1
Suletud brutopind m2	1970
Hoone maht m3	6336

**KINNISTU TEHNILISED NÄITAJAD**

	Olemasolev	kavandatud
KÜ number	78405:501:0890	78405:501:0890
Sihtotstarve	Ä 100	Ä100%
Pindala m2	2417	2417
Hoonete arv krundil	4	2
Ehitisealune pind m2	657	555
Suurim korruselisus	3	4
Täisehitus %	27	23
Parkimiskohtade arv	33	25
Haljastuse %	10	45
Põhihoone maht m3	3663	6336

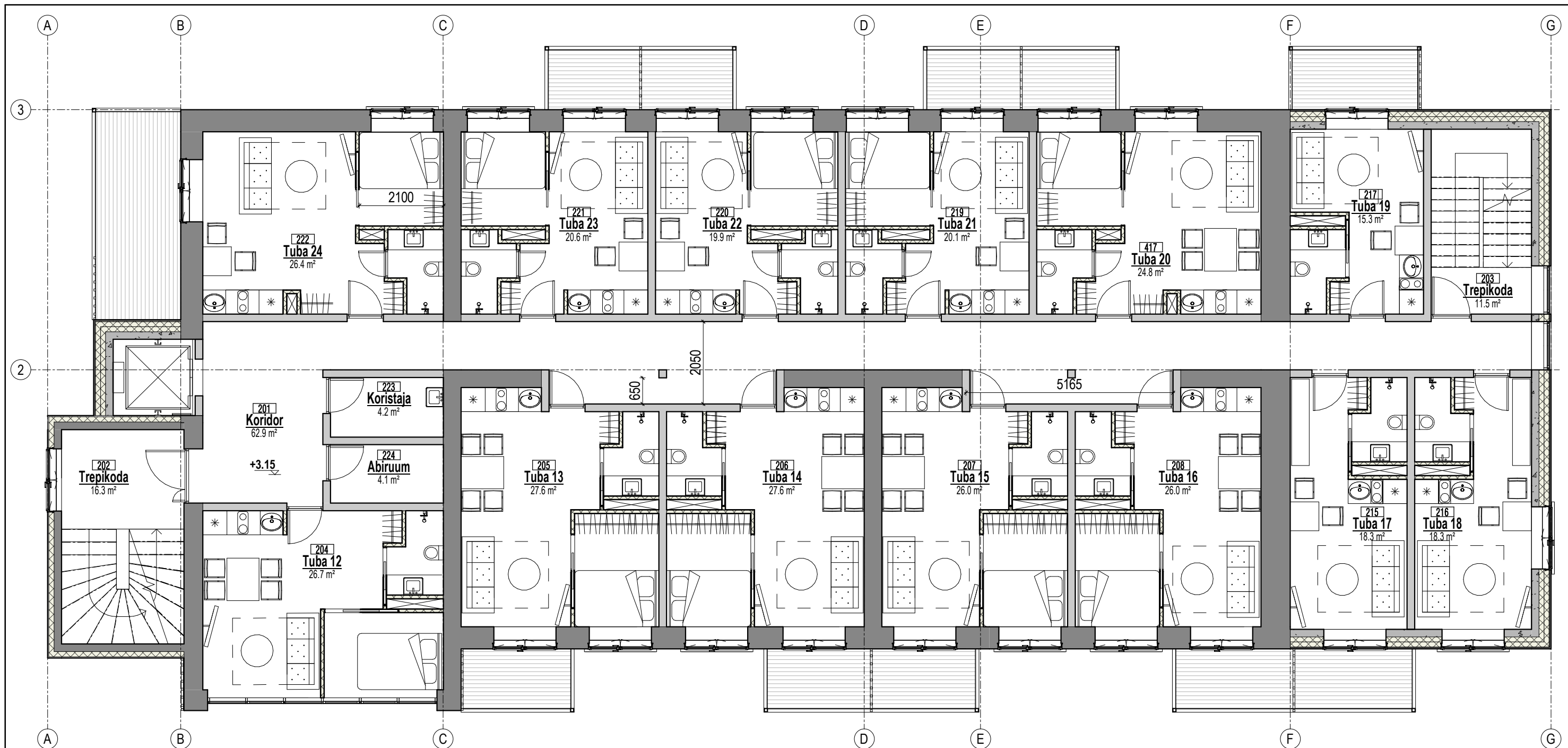
Guru Projekt OÜ Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 4414 info@guruprojekt.ee		Töö nr.	<b>AP 273-2022</b>	Leht nr.	AS-9-01
		Projekti nimetus:	KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS	Objekti asukoht:	Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond
Tellija: Nimi: OÜ Vilde SPV reg nr: 12009687 address: Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress: erich@maakri.ee	Arh. I. Rebane	13.10.2022	Joonise nimetus:	ASUKOHA SKEEM JA ASENDIPLAAN	Möötkava 1:500



■ RUUMITABEL 1.korrus

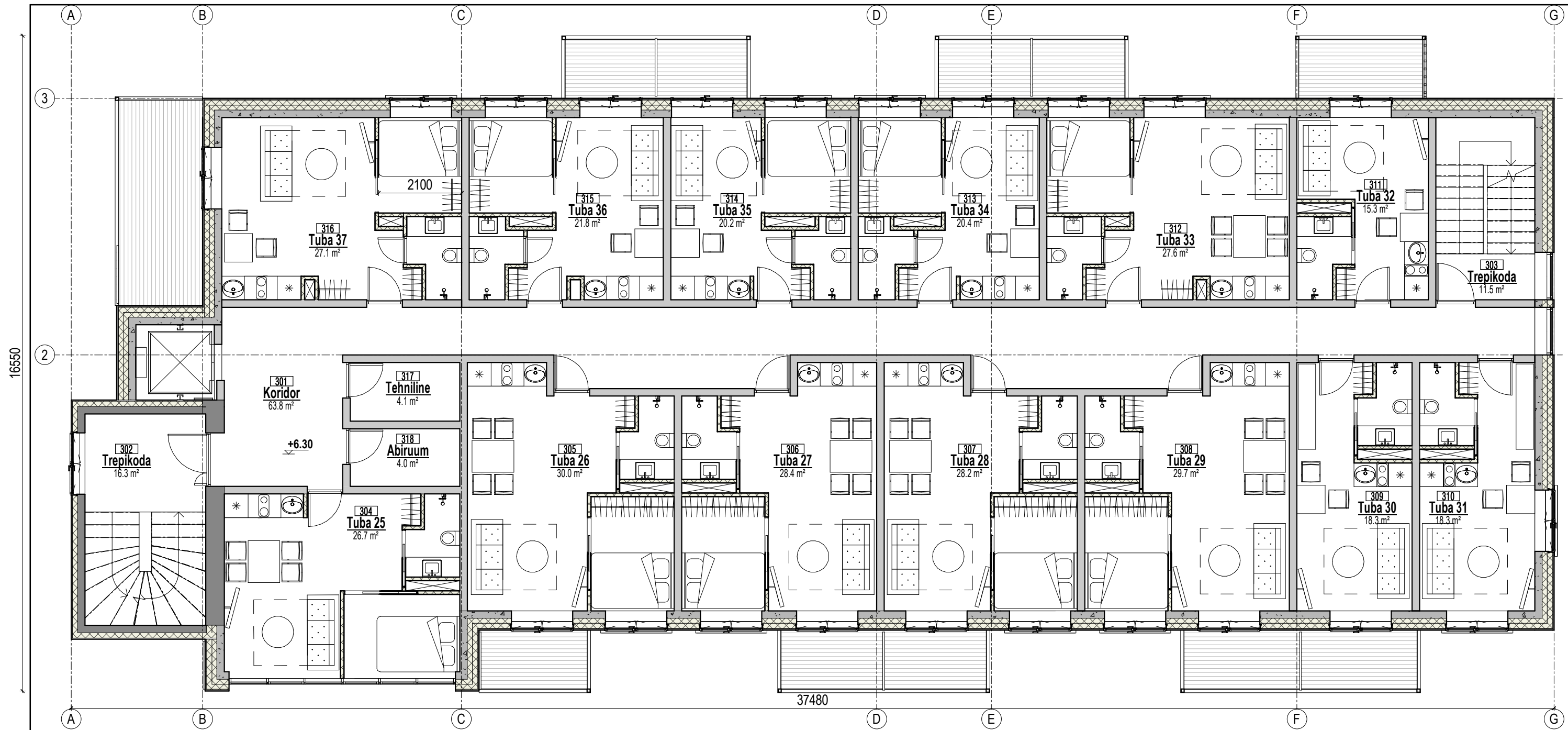
Nr.	Ruum	m <sup>2</sup>
101	Fuajee	47.7
102	Koridor	41.7
103	WC	3.5
104	Personaliruum	4.4
105	Trepikoda	16.3
106	Trepikoda	11.5
107	Pesupesemine	4.0
108	Pesuladu	7.0
109	Tuba 1	27.6
110	Tuba 2	27.6
111	Tuba 3	26.0
112	Tuba 4	26.0
113	Tuba 5	18.3
114	Tuba 6	18.3
115	Tuba 7	24.8
116	Tuba 8	20.1
117	Tuba 9	19.9
118	Tuba 10	20.6
119	Tuba 11	26.4
120	Tehniline	3.1
121	Tehniline	2.1
Kokku		396.9

<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee		Töö nr: <b>AP 273-2022</b>	Joonise nr: <b>AR-5-01</b>
Tellija: Nimi OÜ Vilde SPV reg nr 12009687 address Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee		Projekti nimetus: <b>KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS</b>	Staadium: <b>ESKIIS</b>
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: <b>Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond</b>	
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: <b>1. korrus</b>	Mõõtkava: <b>1 : 100</b>



RUUMITABEL 2.korrus		
Nr.	Ruum	m <sup>2</sup>
201	Koridor	62.9
202	Trepikoda	16.3
203	Trepikoda	11.5
204	Tuba 12	26.7
205	Tuba 13	27.6
206	Tuba 14	27.6
207	Tuba 15	26.0
208	Tuba 16	26.0
215	Tuba 17	18.3
216	Tuba 18	18.3
217	Tuba 19	15.3
219	Tuba 21	20.1
220	Tuba 22	19.9
221	Tuba 23	20.6
222	Tuba 24	26.4
223	Koristaja	4.2
224	Abiruum	4.1
417	Tuba 20	24.8
Kokku		396.6

<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee		Töö nr: <b>AP 273-2022</b>	Joonise nr: <b>AR-5-02</b>
Tellija: Nimi OÜ Vilde SPV reg nr 12009687 address Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee		Projekti nimetus: <b>KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS</b>	Staadium: <b>ESKIIS</b>
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: <b>Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond</b>	
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: <b>2. korrus</b>	Mõõtkava: <b>1 : 100</b>



RUUMITABEL 3.korrus

Nr.	Ruum	m <sup>2</sup>
301	Koridor	63.8
302	Trepikoda	16.3
303	Trepikoda	11.5
304	Tuba 25	26.7
305	Tuba 26	30.0
306	Tuba 27	28.4
307	Tuba 28	28.2
308	Tuba 29	29.7
309	Tuba 30	18.3
310	Tuba 31	18.3
311	Tuba 32	15.3
312	Tuba 33	27.6
313	Tuba 34	20.4
314	Tuba 35	20.2
315	Tuba 36	21.8
316	Tuba 37	27.1
317	Tehniline	4.1
318	Abiruum	4.0

Kokku 411.7

<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee		<b>guru</b> PROJEKT	Töö nr: AP 273-2022	Joonise nr: AR-5-03
Tellija: Nimi OÜ Viide SPV reg nr 12009687 address Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee		Projekti nimetus: KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS	Staadium: ESKIIS	
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond		
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: 3. korrus	Mõõtkava: 1 : 100	



RUUMITABEL 4.korrus		
Nr.	Ruum	m <sup>2</sup>
401	Koridor	60.1
402	Trepikoda	16.3
403	Trepikoda	11.5
404	Tuba 38	30.5
405	Tuba 39	30.0
406	Tuba 40	28.4
407	Tuba 41	28.2
408	Tuba 42	29.7
409	Tuba 43	18.3
410	Tuba 44	18.3
411	Tuba 45	15.3
412	Tuba 46	27.6
413	Tuba 47	20.4
414	Tuba 48	20.2
415	Tuba 49	22.1
416	Tuba 50	27.1
Kokku		404.0

<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee		Töö nr: <b>AP 273-2022</b>	Joonise nr: <b>AR-5-04</b>
Tellija: Nimi OÜ Viide SPV reg nr 12009687 address Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee		Projekti nimetus: <b>KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS</b>	Staadium: <b>ESKIIS</b>
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: <b>Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond</b>	
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: <b>4. korrus</b>	Mõõtkava: <b>1 : 100</b>



<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee			Töö nr: AP 273-2022	Joonise nr: AR-6-05
Tellija: Nimi OÜ Viide SPV reg nr 12009687 aadress Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee		Projekti nimetus: <b>KONTORIHOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS</b>	Objekti asukoht: Viide tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond	Staadium: ESKIIS
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Arhitekt Jaanika Oks	Joonise nimetus: Vaade idast	Mõõtkava: 1 : 100



<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee			Töö nr: AP 273-2022	Joonise nr: AR-6-06
Tellija: Nimi OÜ Viide SPV reg nr 12009687 aadress Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee			Projekti nimetus: KONTORIHOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS	Stadium: ESKIIS
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond		
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: Vaade läänest	Mõõtkava: 1 : 100	
Arhitekt				



VAADE PÕHJAST



VAADE LÕUNAST

<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee			Töö nr: AP 273-2022	Joonise nr: AR-6-07
Tellija: Nimi OÜ Viide SPV reg nr 12009687 aadress Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee			Projekti nimetus: KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS	Stadium: ESKIIS
Vastutav arhitekt Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond		
Arhitekt Jaanika Oks		Joonise nimetus: Vaated põhjast ja lõunast		Mõõtkava: 1 : 100
Arhitekt				



<b>Guru Projekt OÜ</b> Tatari tn 28-1 Tallinn 10116 tel 644 1141 info@guruprojekt.ee			Töö nr: AP 273-2022	Joonise nr: AR-9-01
Tellija: Nimi OÜ Vilde SPV reg nr 12009687 address Maakri tn 28a, Tallinn, Harjumaa, 10145 meiliaadress erich@maakri.ee			Projekti nimetus: KONTORIHOOONE REKONSTRUEERIMINE HOSTELIKS	Stadium: ESKIIS
Vastutav arhitekt	Ivo Rebane	22.06.2022	Objekti asukoht: Vilde tee 129, Mustamäe LO, Tallinn, Harju maakond	
Arhitekt	Jaanika Oks		Joonise nimetus: 3D vaated	Möötkava:
Arhitekt	Checker			