

TELLIJA: RR VARAD OÜ
ESINDAJA PEEP JONAS

peep.jonas@camserv.ee +372 50 49 211

PROJEKTEERIJAJA: RAVO PUUSEPP
VOLITATUD ARHITEKT-EKSPERT VIII
raivo@puusepp.ee +372 502 1596

OBJEKT: AUTOKESKUSEHOONE
REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE

Pämu mnt 232/, 232/2, Kristiine LO, Tallinn

TÖÖ NR. 2109

ESKIS
ARHITEKTUURNE OSA
SELETUSKIRI JA JOONISED

14.03.2022

ARHITEKTIBÜROO RAVO PUUSEPP OÜ

MAGASINI 29A-2, 10138 TALLINN, ESTONIA
(372)6461301 WWW.PUUSEPP.EE F(372)6461302

MTR.NR. 10329056 – 0001

2022

SISUKORD

I SELETUSKIRI

- 1 ÜLDOSA
- 2 ARHITEKTUUR

II JOONISED

	3D VAADE 1	
	3D VAADE 2	
	3D VAADE 3	
	3D VAADE 4	
	3D VAADE 5	
AS 1	ASENDIPLAAN/1. KORRUSE PLAAN	1:500
AE 1	KELDRIKORRUSE PLAAN	1:500
AE 2	2. KORRUSE PLAAN	1:500
AE 3	3. KORRUSE PLAAN	1:500
AE 4	LÕIKED A-A, B-B, G-G, VAADE F-A	1:300
AE 5	LÕIKED C-C, E-E, F-F	1:300

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Seletuskirja ülesehitus

Käesolev seletuskirj kirjeldab lühidalt eelnavat objekti ajalugu ja praegust situatsiooni kuni soovitud eesmärgini.

1.2 Üldandmed

1.2.1 Ehitise asukoht

Käesolev ümberehitatav hoone tervikuna (ja on sellisena ka EHR-s) asub Tallinnas, Kristiine linnaosas, aadressil Pärnu mnt 232 ja

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus.

Käesolev projekt on koostatud hoonele juurde- ja ümberehituste (ümberehitused ka hoone siseselt) rajamiseks läänepoolse ehk Pärnu maantee poolse parkimisala arvelt. Lisaks parkimishoonele on kavas värskendada juba 25 aastat vana autokeskuse välisviimistlust - kaasajastada värvilahendusi ja lisada esiküljele pinnad reklaamlogode kinnitamiseks. Eskiisi staadiumis joonised on aluseks Projekteerimistingimuste taotlemisel.

1.2.3 Projekteerijad:

Peaprojekteerija, arhitektuurne osa:

Arhitektibüroo Raivo Puusepp OÜ
vastutav spetsialist Raivo Puusepp, volitatud arhitekt –ekspert VIII, EAL
telefon: +372 502 1596
e-mail: raivo@puusepp.ee

Tellijä:

RR Varad OÜ
vastutav isik
Peep Jonas
Telefon: +372 50 4921
peep.jonas@amsev.ee

2 ARHITEKTUUR

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Arhitektuurne osa kirjeldab hoone üldise kavandamise põhimõtteid: situatsioonist ja lähteülesandest tulenevaid arhitektuurseid vormilahendusi, samuti ülevaadet välisviimistlusest.

Eskiisiga on hõlmatud Pärnu mnt 232 katastriüksusel asuvate kinnistute Pärnu mnt 232/1 ja 232/2 hooneosade juurde- ja ümberehitusi, mis kuuluvad Amsev Auto Toyota müügi- ja teenindusesinduste koosseisu.

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne.
- Hoone rekonstrueerimise eskiis
- Olemasolevad situatsiooni ülesmöödistamiste tulemused.
- DP 134 aastast 1999

2.1.3 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks on võetud järgnevad õigusaktid, normdokumendid ja eeskirjad:

- EV Ehitusseadustik, 11.02.2015;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- MTM määrus nr. 97, 17.07.2015 "Nõuded ehitusprojektile"
- MTM määrus nr.57, 5.06.2015 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- SM määrus nr.17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; määruse muutne nr.29, 21.11.2018
- Tallinna LVK otsus nr.84, 17.09.2020 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“
- Tallinna LV määrus nr.21, 06.09.2012, 03.02.2019 „Tallinna linna ehitismäärus“;

2.2 Olemasolev

Käsitletava tervikhoone osa ehk Toyota osa esialgne juurde- ja ümberehitus on valminud 1995.a. ja kasutuses olnud 27 aasta jooksul on toimunud nii välimisi ja sisemisi ümber- ja juurdeehitusi, viimane neist aastal 2011.

2.3 Arhitektuurne üldlahendus

2.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud.

Projekteeritavad uued mahud on kavandatud hoone lõunapoolsele küljele. Hoone müügiesinduse-kontorihoone mahtu laiendatakse ees oleva parkimisala arvelt selliselt, et ei takistaks transpordi juurdepääsu olemasolevale teenindusalale. Lisaks on kavas parkimisprobleemide lahendamiseks rajada keldrikorrusega 2-korruselise parkimismaja. Uuendatakse osaliselt juba 27 aastat vana teeninduskeskuse välimust, kaasajastatakse vormi- ja värvilahendusi ja lisatakse esiküljele võreseinad reklaamlogode kinnitamiseks.

Kehivas DP-s ehituslikud piirangud on väljendatud arvudes, mis on välja toodud lisatud tabelis. Mingeid arhitektuurset mahulisi efektiivusi ei ole.

2.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Hoone ehitustöödega alustatakse töökodade aladelt, kus tehakse muudatusi teeninduse logistika põhisel. Edasi peaks toimuma parkimishoone rajamine, millele järgneb müügiesinduse-kontorihoone juurde- ja ümberehitus.

2.3.3 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Juurdeehitusega parkimishoone rajamisel püütakse võimalikult õhulise lahenduse poole, et nii vähe kui võimalik takistada vaadet kesklinna poolt lähenemisel Volvo esindusele. Parkimishoone 2.korruse tasapinnale rajatakse vastu olemasoleva teenindushoone külge pesula ja tehnoulevaatus maht selliselt, et ei segaks eelnimetatud naabrit. Pääsud 2.korruse ja keldrikorruse parkimistasapindadele toimuvad keskusehoone esiselt maapealselt parkimisalalt.

Müügiesinduse-kontorihoone osa laiendatakse 1.korruse tasapinnal ja 2. ja 3.korruse mahtu välimusest uuendatakse.

2.4 Hoone näitajad :

OL.OLEVA DETAILPLANEERINGU JÄRGI

Kruundi aadress ja katastritunnus	Pärnu mnt 232/1	78407:703:1130	Pärnu mnt 232/1	Pärnu mnt 232/2
	Pärnu mnt 232/2	78407:703:1140	78407:703:1130	78407:703:1140
	Pärnu mnt 232/4	78407:703:1160		
	Pärnu mnt 232/5	78407:703:1170		
	Pärnu mnt 232/6	78407:703:1180		
	Pärnu mnt 232/7	78407:703:1190		
	Pärnu mnt 232/11	78407:703:1230		
	Pärnu mnt 232/12	78407:703:1240		
Kruundi suurus	37 741m ²		2 923m ²	8 738m ²
Kruundi sihtotstarve	Ä100		Ä90; Th10	Ä75; Th25
Hoone näitajad	olemasolev EHR-s	Rekonstrueeritav	Juurdeprojekteeritav	
	Kõik krundid	Pärnu mnt 232/1	2 913m ²	
		Pärnu mnt 232/2	8 783m ²	
0.00 absoluutkõrgus	0.00=38.50abs			
Hoone kõrgus	m	12.1	12.1	8.2
Hoone pikkus	m	206.3	159.2	87.0
Hoone laius	m	105.2	47.3	45.2
Hoone sügavus	m	0	0	3.3

Ehitisealune pind m ²	14 614.8	4 833.0	4 440.5		
Maapealse osa ehitisealune pind m ²	14 614.8	4 833.0	2 667.0		
Maapealne ehitise- alune pind kokku: m ²	14 614.8+2667.0=17 281.8				
Krundi täisehitus	39%	Kõik krundid kokku: 46%		35%	40%
Krundi täisehitus	39%	Pärnu mnt 232/1	32%	35%	40%
		Pärnu mnt 232/2	66%		
Korruiselisus: maa- pealseid korruuseid	3	3	2	3	3
maaaluseid korruuseid	0	0	1		
Hoone brutopind m ²		8 920	5 784.8	Ä 1841 m ² Th 205 m ²	Ä 5270 m ² Th 1757 m ²
sh.maapealne suletud bruto: m ²		8 920	904.6		
sh.maaalune bruto: m ²			3 053.0		
Hoone sul. netopind m ²	18 555.8	8 110.4	3 809.0		
sh.maapealne m ²	18 555.8	8 110.4	834.0		
Köetav pind m ²	18 555.8	8 110.4	680.0		
Hoone maht m ³	127 890	43 020	13 160		
sh.maapealne m ³	127 890	43 020	3 800		
Hoone maht kokku: m ³	127 890+13 160=141 050				
sh.Maapealne maht	127 890+3 800=131 690				
Parkimiskohtade arv tk			281		
Sh. Hoone sees tk			96		