

Töö nr 05.21

**ÄRI- JA KORTERMAJA ning ABIHOONE
REKONSTRUEERIMINE**
Tallinna mnt 35 Aruküla alevik Raasiku vald, Harju maakond

EHITUSPROJEKT

Eskiis

Projekt

Liina Tammaru

/digitaalselt allkirjastatud/

17.03.2023

SISUKORD

LÄHTEMATERJALID

1. Radiaan OÜ töö nr: 076G21. Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35 ja 37 geoteetiliste uurimistööde aruanne. 12.04.2021
0521_EP_AA-1-01_maaala

EELPROJEKTI SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	3
1.1	Üldandmed.....	3
1.2	Alusdokumendid.....	3
1.3	Tehnilised näitajad	4
2	ASENDIPLAAN.....	5
2.1	Üldandmed.....	5
2.2	Olemasolev	5
2.3	Asendiplaani lahendus	6
2.4	Vertikaalplaneering	6
2.5	Krundisene liikluskorraldus ja parkimine.....	6
2.6	Teed ja platsid.....	6
2.7	Haljastus ja heakorrastus	6
3	ARHITEKTUUR	7
3.1	Üldandmed.....	7
3.2	Olemasolev	7
3.3	Arhitektuuri üldlahendus.....	7
3.4	Välisviimistluse tabel.....	8

JOONISED

Jrk nr	Joonise nimetus	Joonise nr	Dokumendi tähis
	ELAMU		
1.	Situatsiooniskeem	AS-4-01	0521_EP_AS-4-01_Asukoht
2.	Asendiplaan	AS-4-02	0521_EP_AS-4-02_Asend
3.	1. korruse plaan	AR-5-01	0521_EP_AR-5-01_plaan-1
4.	2. korruse plaan	AR-5-02	0521_EP_AR-5-01_plaan-2
5.	3. korruse plaan	AR-5-03	0521_EP_AR-5-01_plaan-3
6.	Vaated	AR-6-01	0521_EP_AR-6-02_Vaated
7.	Vaated	AR-6-02	0521_EP_AR-6-02_Vaated
8.	Lõiked 1-1 ja 4-4	AR-6-03	0521_EP_AR-6-03_Loige-1-4
9.	Lõiked 2-2 ja 3-3	AR-6-04	0521_EP_AR-6-03_Loige-2-3
	ABIHOONE-LADU		
1.	Plaan ja lõiked	AR-5-01	0521_EP_AR-5-01_Plaan-loige
2.	Vaated	AR-6-01	0521_EP_AR-6-03_Vaated

ESKIISI SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

1.1.1 Ehitise lühikirjeldus

Käesolev projekt hõlmab olemasoleva veski-elamu rekonstrueerimist äri- ja kortermajaks ning laohoone rekonstrueerimist elamu abihooneks.

Elamut laiendatakse 3. korruse väljaehitamisega, hoone kuuriosad lammutatakse. (Elamu maht EHR-is on 2615 m³. Hoone tegelik maht on 2024 m³. Hoone tegelikku mahtu on laiendatud 19,3%).

Abihoone kaevatakse muldvalli seest välja ja laiendatakse hoovi poole.

1.1.2 Kinnistu

Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35.
Katastritunnus 65101:003:0712

1.1.3 Projekteerija

Diagonaalprojekt OÜ,
Arhitekt Liina Tammaru, tel 5179923, liina.tammaru@gmail.com.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

1.2.1.1 Tellija lähteülesanne

Suuline lähteülesanne.

1.2.1.2 Detailplaneering ja projekteerimistingimused

Raasiku Vallavolikogu 13. detsembri 2022. a. otsusega nr 35 tunnistati osaliselt kehtetuks Raasiku Vallavolikogu 10. juuni 2008. a otsusega nr 50 „Aruküla alevik, Tallinna mnt. 35 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud detailplaneering Tallinna mnt 35 krundi (positsioon 2) osas.

1.2.1.3 Eskiis või olemasolevad ehitusprojektid

- Mõõdistusprojekt

1.2.2 Ehitusuuringud

Ehitusgeodeetiline uurimistöo:

- Radiaan OÜ töö nr: 076G21. Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35 ja 37 geoteetiliste uurimistööde aruanne. 12.04.2021

1.2.3 Normdokumendid

- Ehitusseadustik

- Nõuded ehitusprojektile – Majandus- ja taristuministri määrus nr 97, 17.07.2015
- Hea ehitustava (ET-1 0207-0068).

1.3 Tehnilised näitajad

	Kokku	Rek. ja laiendatav elamu-ärihoone	Abihooneks rek ja laiendatav ladu
EHR kood		121368000	121367582
Krundi pind		1 299,0 m ²	
Ol.olev ehitisealune pind	389,3 m ²	280,6 m ²	108,7 m ²
Ehitisealune pind	392,3 m ²	244,5 m ²	147,8 m ²
Täisehituse %	30,2 %		
Parklakohtade arv	13		
Nõutav parklakohtade arv korruselamute alal	11,5		
Krundisestest sõiduteede ja platside pind	520,0 m ²		
Krundisestest kõnniteede ja platside pind	110,0 m ²		
Haljasala	277,0 m ²		
Krundi sihtotstarve	Ärimaa 100%		
Hoone suletud netopind		552,1 m ²	78,8 m ²
Hoone avatud netopind		0,0 m ²	8,3 m ²
Üldkasutatav pind		28,3 m ²	71,9 m ²
Tehnopind		0,0 m ²	6,9 m ²
Pinnad kasutamise otstarbe järgi		523,8 m ²	
Teenindus		136,8 m ²	
Majutus (külaliskorterid)		387,0 m ²	
Hoone suletud brutopind		704,0 m ²	138,7 m ²
Hoone avatud brutopind		0,0 m ²	8,3 m ²
Maht, sh		2 415,1 m ³ *	514,6 m ³ **
maa-aluse osa maht		0,0 m ³	0,0 m ³
maapealse osa maht		2 415,1 m ³	514,6 m ³
Hoone köetav pind		552,1 m ²	
Hoone eluiga		50 a	
Hoone funktsioon		ärihoone/külaliskorterid	
Maapealsete korruste arv		3	1
Maa-aluste korruste arv		0	0
Absoluutne kõrgus		53,5 m	48,1 m
Kõrgus		11,5 m	4,1 m
Pikkus		21,4 m	16,4 m
Laius		11,6 m	9,2 m
Sügavus		0,0 m	0,0 m

* Elamu maht EHR-is on 2615 m³. Hoone tegelik maht on 2024 m³. Hoone tegelikku mahtu on laiendatud 19,3%.

** Abihoone maht EHR-is on 298 m³. Maht on on arvestatud hoonet ümbritseva muldvalli pealt. Muldvalli eemaldamisel on olemasoleva hoone tegelik maht 370 m³. Hoone tegelikku mahtu on laiendatud 33,2%.

2 ASENDIPLAAN

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projektiga on lahendatud Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35 kinnistu (65101:003:0712) asendiplaan.

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

- Radiaan OÜ töö nr: 076G21. Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35 ja 37 geoteetiliste uurimistööde aruanne. 12.04.2021

2.1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Puuduvad.

2.1.2.3 Normdokumendid

- Nõuded ehitusprojektile – Majandus- ja taristuministri määrus nr 97, 17.07.2015
- Raasiku valla üldplaneering
- EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Jäätmeseadus;

2.2 Olemasolev

2.2.1 Paiknemine

Tallinna mnt 35 kinnistu (65101:003:0712) paikneb Aruküla mõisa südames Tallinna mnt ääres. Kinnistu paikneb enamikus avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ja külgneb Tallinna maanteega ning Tallinna mnt 37 kinnistuga.

2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Krundil paiknevad vastavalt EHR-ile:

- | | | |
|---|-----------|-------------|
| 1 | 121368000 | Veski-elamu |
| 2 | 121367582 | Laohoone |

2.2.3 Olemasolev reljeef

Tallinna mnt sõidutee pind asetseb kinnistu pinnast 2-2,5m kõrgemal. Projekteeritav maa-ala on kaldega ida pool asetseva tiigi suunas, absoluutsete kõrgusmärkide miinimum 41,66 ja maksimum ja maksimum 44,16.

2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Krundi lääneküljes kasvavad lehtpuud.

2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Juurdepääs kinnistule on põhjapool külgnevalt asfaltkattega teelt (teederegistris Aruküla – Kalesi tee 6510015).

2.2.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Puuduvad.

2.3 Asendiplaani lahendus

2.3.1 Hoonete paigutus

Olemasolev elamu-veski paikneb kinnistu keskel 3,1m kaugusel kinnistu lõunapiirist.

Olemasolev ladu paikneb kinnistu lääneosa keskel elamust ~5,3 kaugusel. Hoonet laiendatakse 2,5 m lõuna poole.

2.3.2 Ehitusetapid

Kumbki hoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse ühes etapis.

2.4 Vertikaalplaneering

Krundi vertikaalplaneeringut ei muudeta elamu ümbruses rohkem kui projekteeritud hoone äärest juhitakse sadevesi hoonest eemale.

Abihoone ümbrusest eemaldatakse mulavallid ja hoone äärest juhitakse sadevesi hoonest eemale.

2.4.1 Hoone paiknemiskõrgus

Rekonstrueeritava elamu $\pm 0,00=42,09$.

Rekonstrueeritava ja laiendatava abihoone $\pm 0,00=43,67$

2.5 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Kinnistule juurdepääs krundi kirdenurgast.

Parkimine on lahendatud omal krundil hoone ees oleval asfaltkattega platsil.

Ehitise liik	Hoone suletud brutopind	Korterite arv	Korru-elamute ala	Norm. parkimiskohti	Proj. parkimiskohti
1-2-toaline korter		4	1,3	5,2	
3-ja rohkema toaline korter		2	1,5	3,0	
Asutus (Teenindus)	198,0 m ²		60	3,3	
Kokku				11,5	13

2.6 Teed ja platsid

2.6.1 Juurdesõidutee

Kinnistule juurdepääs krundi kirdenurgas.

2.6.2 Krundisisesed teed ja platsid

Hoone ees kinnistu põhjaküljes asfaltkattega plats.

2.7 Haljastus ja heakorrastus

2.7.1 Olemasolev, säilitatav haljastus

Olemasolevad lehtpuud kinnistu lääneküljes säilitatakse.

2.7.2 Projekteeritud haljastus

Projekteeritavatest kivikatttega aladest vabad alad katta muruga ja haljastada vastavalt eraldi tellitavale haljastuse projektile.

2.7.3 Piirded ja väravad

Puuduvad.

3 ARHITEKTUUR

3.1 Üldandmed

3.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesolev projekt hõlmab olemasoleva veski-elamu rekonstrueerimist äri- ja kortermajaks ning laohoone rekonstrueerimist elamu abihooneks.

3.1.2 Alusdokumendid

3.1.2.1 Lähteandmed

- Mõõdistusprojekt
Ehitusgeodeetiline uurimistöo:
- Radiaan OÜ töö nr: 076G21. Harjumaa, Raasiku vald, Aruküla alevik Tallinna mnt 35 ja 37 geoteetiliste uurimistöode aruanne. 12.04.2021

3.1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Puuduvad.

3.2 Olemasolev

Krundil paiknevad vastavalt EHR-ile:

- | | | |
|---|-----------|-------------|
| 1 | 121368000 | Veski-elamu |
| 2 | 121367582 | Laohoone |

Hooned on paekivist seintega ja puidust katusekonstruktsioonidega, väljast seinad krohvitud, katused kaetud eterniidiga.

Hooned on ehitatud ilmselt samal ajal Aruküla mõisa peahoonega, mis on ehitatud 1820ndatel aastatel.

3.3 Arhitektuuri üldlahendus

3.3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Olemasolev elamu-veski paikneb kinnistu keskel 3,1m kaugusel kinnistu lõunapiirist. Lääne- ja lõunaküljes paiknevad hoone kuuriosad lammutatakse.

Olemasolev ladu paikneb kinnistu lääneosa keskel elamust ~5,3 kaugusel. Hoone ümbrusest eemaldatakse mullavallid ja seda laiendatakse 2,5 m lõuna poole.

3.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Kumbki hoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse ühes etapis.

3.3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Olemasolev veski-elamu rekonstrueeritakse ja laiendatakse äri- ja kortermajaks. Hoonet laiendatakse 3. korruse väljaehitamise ja hoone kuuriosad lammutatakse.

Hoone kahe esimese korruse paekiviseinad rekonstrueeritakse, et säilitada hoone alumise osa ajalooline väljanägemine ja sarnasus teisel pool teed asuvate mõisahoonetega.

Kõrge viilkatus lammutatakse ja selle asemele on projekteeritud vintskappidega madalama kaldedega katus, mille alla mahub kahe korteriga kolmas korrus.

Abihoone paekiviseinad rekonstrueeritakse, et säilitada hoone ajalooline väljanägemine ja sarnasus teisel pool teed asuvate mõisahoonetega. Hoonet laiendatakse hoovi poole.

3.3.4 Hoone ruumid

Hoone endisesse veski osasse on planeeritud teenindusruumid. Esimesel korrusel kauplus või toitlustus ja teisel korrusel rendiruumid iluteenustele. Ülejäänud hoonesse on planeeritud korterid.

Abihoonesse on planeeritud elamu abi- ja tehnoruumid.

3.4 Välisviimistluse tabel

	<i>Pind</i>	<i>Viimistluse tüüp</i>	<i>Tooni nimetus</i>
1	Katus	Katusekivid	Pruun
2	Krohvitud sein	Caparol fasaadikrohv ThermoSan Fassadenput	Valge
4	Horisontaalse puitlaudisega sein	Puidule välistingimustesse sobiv õlivärv, matt või poolmatt	Pruunikas
6	Katuse- ja katteplekid	Hiarc pinnakate	Tumepruun
7	Puidust välisüksed	Tehase viimistlus	Tumepruun
8	Puitaknad	Tehase viimistlus	Valge
10	Aknaplekid	Hiarc pinnakate	Tumepruun
11	Metallist rõdupiire	Metallivärv poolmatt	Tumepruun

Metalli värvitoonid RAL värvikaardilt

Pleki värvitoonid pleki värvikaardilt

Krohvi värvitoonid Caparol FASSADE A1 värvikaardilt

Puidu värvitoonid TIKKURILA Symphony värvikaardilt

Puidule kasutada välistingimustesse sobiv õlivärv, matt või poolmatt

Koostas

Liina Tammaru
Volitatud arhitekt, tase 7
/digitaalselt allkirjastatud/