

KASSI TN 19 ÄRIHOONE

ARHITEKTUURI OSA

ESKIIS

TÖÖ NUMBER:	K19
TÖÖ NIMI:	Kassi tn 19 ärihoone
ADDRESS	Kassi tn 19, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harjumaa
TELLIJA/OMANIK	LAAGER SV OÜ Olevi tn 114, 30325 Kohtla-Järve Roman Ivantsov tel +372 50 93 585, e-post: roman@glaswer.ee
AUTOR	VA Arhitektuur OÜ Aleksi Petrov, Viktoria Andrejeva tel +372 5340 9780 e-post: viktoria.andrejeva@outlook.com
STAADIUM	ESKIIS
KUUPÄEV	August 2023

SELETUSKIRI

Planeeritud maa-ala asub Tallinnas, Mustamäe linnaosas, Haabersti linnaosa piiril, Harkumetsa kergliiklustee, Kassi tänava ja Kadaka tee vahelises kvartalis. Planeeritav maa-ala on tühermaa, mis piirneb idast ja lõunast olemasoleva äri- ja tootmiskvartali ning läänest ja põhjast rohealaga. Ümbritsev hoonestus on väga eriilmeline. Kassi tänavat ümbritsevad peamiselt 2-korruselised lao- ja ärihooned, kuid Kadaka teel on juba ka kõrgemaid ning kaasaegsema arhitektuuriga ärihooneid. Teisel pool roheala asuvad korruselamud.

Planeeritud ala piirab idapoolses osas Kassi tänav, põhjast Kassi tn 15 kinnistu ning lõunast ja läänest Harkumetsa kergliiklustee koos rohekoridoriga. Kassi tn 19 kinnistu ja kergliiklustee vahel paikneb sihtotstarbeta Kassi tn 19a ribajas maaüksus. Planeeritud ala on hoonestamata tühermaa, kus kõrghaljastus paikneb planeeritava territooriumi äärealadel. Kassi tn 19 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 70% tootmismaa ja 30% ärimaa. Projekteerimistingimustega taotletav sihtotstarve 100% ärimaa.

Planeeritud ala on tasane, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 11,55 – 12,51. Reljeef langeb põhjasuunas. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatava hoone rajamistingimusi.

Kontaktvööndi tänavatel on liiklus kahesuunaline. Kadaka tee on ühistranspordiga varustatud. Mööda Kadaka teed kulgevad bussiliinid, mis ühendavad piirkonda kesklinnaga. Lähim bussipeatus on ca 350 m kaugusel Kassi tänava ning Kadaka tee ristmiku läheduses. Seega on tegemist asukohaga, kus ühistranspordi liiklus on äärelinnale omaselt mõõdukas.

Kassi tänaval on kõnniteed suhteliselt kitsad või puuduvad tänava lõpuosas üldse. Küll aga on võimalik ratta- ja kõnniteena kasutada kinnistu kõrval kulgevat Harkumetsa kergliiklusteed ning tulevikus ühendada see omakorda Kassi tänava kõnniteega.

Antud asukoha hoonestamisel on lähtutud väljakujunenud linnaruumi parendamisest ning kaasajastamisest ja asukohale sobiliku hoonestuse leidmisest, et anda tuge kvartali muutmiseks kaasaegseks linnakvartaliks. Uushoonestuse kavandamisel on arvestatud nõudega tagada arhitektuuriselt kõrgetasemeline ja keskkonnasäästlik hoonestus ja heakorrastus ning side nii ümbritseva taristu ning rohealadega. Krunt paikneb erinevate linnaruumiliste kvartalite piirilalal, kus kohtuvad erinevad kasutusotstarbed nagu äri-, väiketootmise-, elamu- ja roheala. See lisab olemasolevale ärikvartalile multifunktsionaalsust.

Antud ala ei ole kaugel Tallinna Tehnikaülikooli naabrusesse kerkinud nn innovatsiooni- ja tehnoloogiaasutuste piirkonnast ning Mustamäe uutest kaasaegsetest korterelamualadest. Seega on asukohal perspektiiv tulevikus muutuda samuti osaks nn innovatsiooni- ja tehnoloogiaasutuste piirkonnast, mis võimaldab töökoha ja elamiskoha lähedust. Kinnistu on planeeritud hoonestada 3-korruselise ärimaja, millel on 1 maa-alune korrus. Hoone maksimaalne maapealne ehitisealune pind on kuni 313 m².

Krundi hoonestustihedus on planeeritud ca 0,9.

Hoonet teenindav parkimine on kavandatud lahendada krundiil. Parkimiskohad kavandatud $\frac{2}{3}$ ulatuses hoone mahus täielikult maa-alusel parkimiskorrusel. Jalakäijate juurdepääs on tagatud nii Kassi tänavalt kui ka kergliiklusteelt.

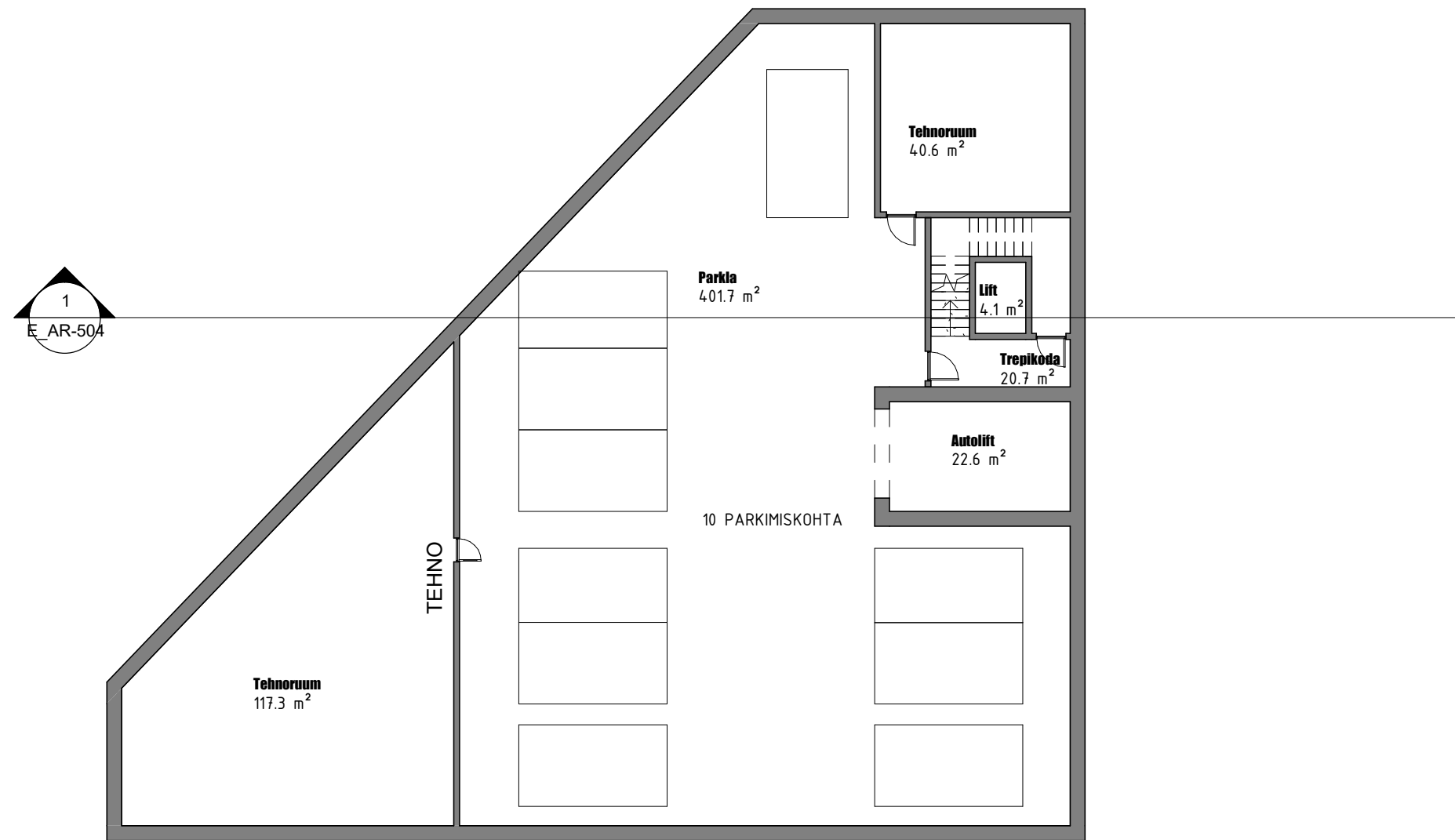
TEHNILISED NÄITAJAD:

Katastritunnus:	78405:502:0310
Krundi kasutamise otstarve:	Tootmismaa 70 % / Ärimaa 30%
Krundi pindala:	844 m ²
Maa-alune ehitisealune pindala:	678 m ²
Maapealne ehitisealune pindala:	343 m ²
Hoone korruselisus:	3/-1
Hoone brutopind:	1458 m ²
maa-alune	678 m ²
maapealne	780 m ²
Hoone kasutusiga:	50 aastat
Tuleohutusklass:	TP-1
Kõrgus:	12,7 m
Haljastuse protsent:	53 %
Parkimiskohtade arv:	13

2020 Tallinna parkimiskohtade arvu normid					
Ehitise liik	Suletud brutopind	Vahevööndi norm	Arvutuslik parkimis-kohtade arv	Projekteeritud parkimis-kohtade arv	Parkimis-kohtade asukoht
Ärihooned asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik	780	sb /60	13	13	Hooned: 10 Hoovis: 3

Koostas:
Viktoria Andrejeva
arhitekt

-1.KORRUS. Netopinnad kokku		
Netopinna liik	Korrus	Pindala
Tehnopind	-1.K	158 m ²
		158 m ²
Üldkasutatav pind	-1.K	449 m ²
		449 m ²
KOKKU:		607 m ²



PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADDRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONIS -1.K plaan	JOONISE NR E_AR-501
	ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov		TELLIJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297) 1 : 200
			STAADIUM Eskiis	VÄLJA ANTUD 17.08.2023

2020 Tallinna parkimiskohtade arvu normid					
Ehitise liik	Suletud brutopind	Vahevööndi norm	Arvutuslik parkimis-kohtade arv	Projekteeritud parkimis-kohtade arv	Parkimis-kohtade asukoht
Ärihooned asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik	780	sb /60	13	13	Hoones: 10 Hoovis: 3

1.KORRUS-EKSPLIKATSIOON	
Netopinna liik	Pindala
Mitteeluruum	137.9 m ²
Üldkasutatav pind	47.6 m ²
KOKKU:	185.5 m ²

Netopind kokku	
Korrus	Pindala
-1.K	607.0 m ²
1.K	185.5 m ²
2.K	238.5 m ²
3.K	238.5 m ²
KOKKU:	1269.5 m ²

Maapealne suletud brutopind	
-----------------------------	--

1.K	222 m ²
2.K	279 m ²
3.K	279 m ²
KOKKU:	780 m ²

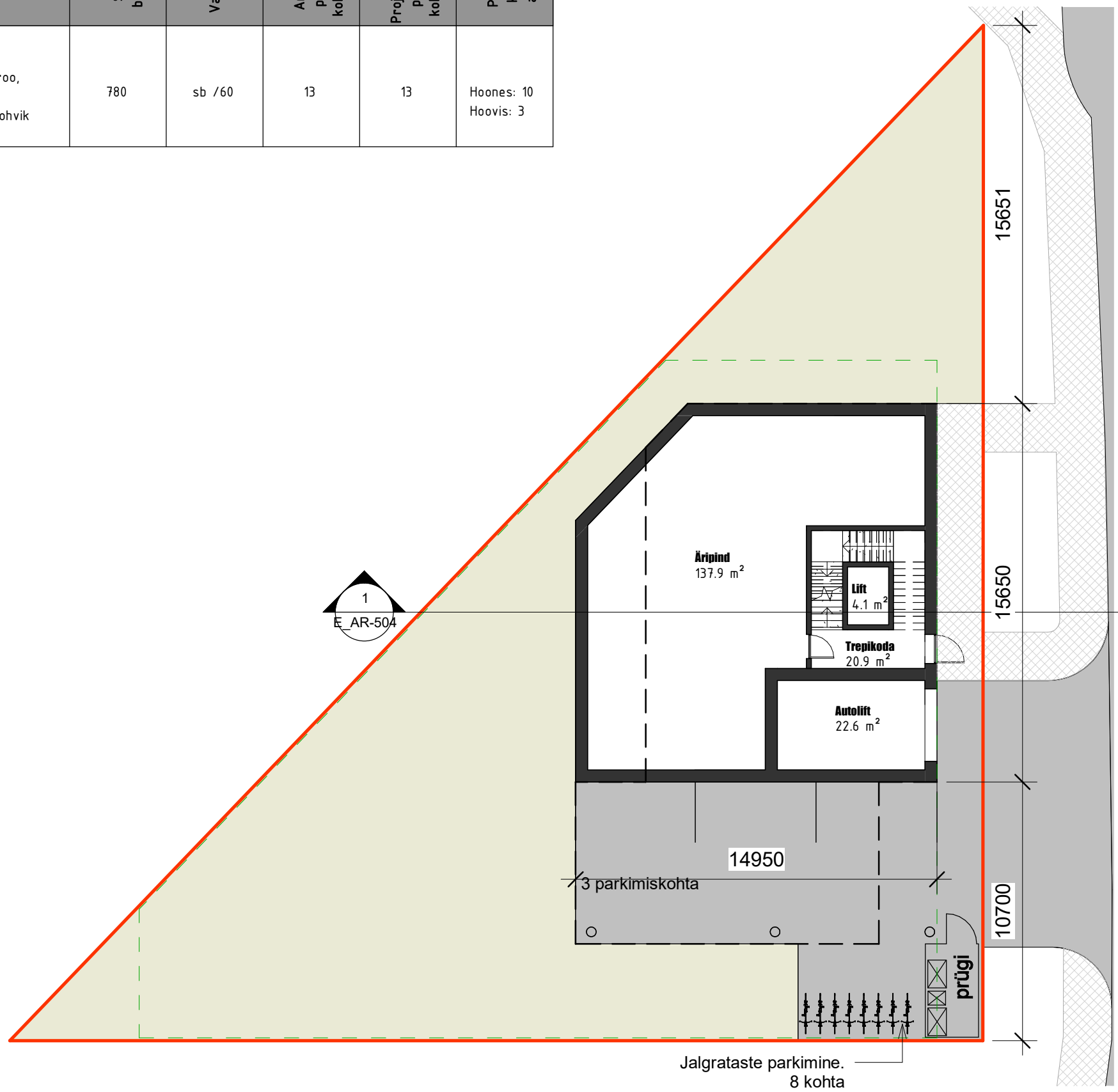
Maa-alune suletud brutopind	
-----------------------------	--

-1.K	678 m ²
KOKKU:	678 m ²

Ehitisealune pind	
	PINDALA

Maa-alune	678 m ²
-----------	--------------------

Maapealne	343 m ²
-----------	--------------------



- TINGMÄRGID:
- Krundipiir
 - - - -1.K kontuur
 - - - 2-3.K kontuur

PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONIS 1.K plaan	JOONISE NR E_AR-502
ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov		TELLIJAJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297) 1:200	
		STADIUM Eskils	VÄLJA ANTUD 17.08.2023	

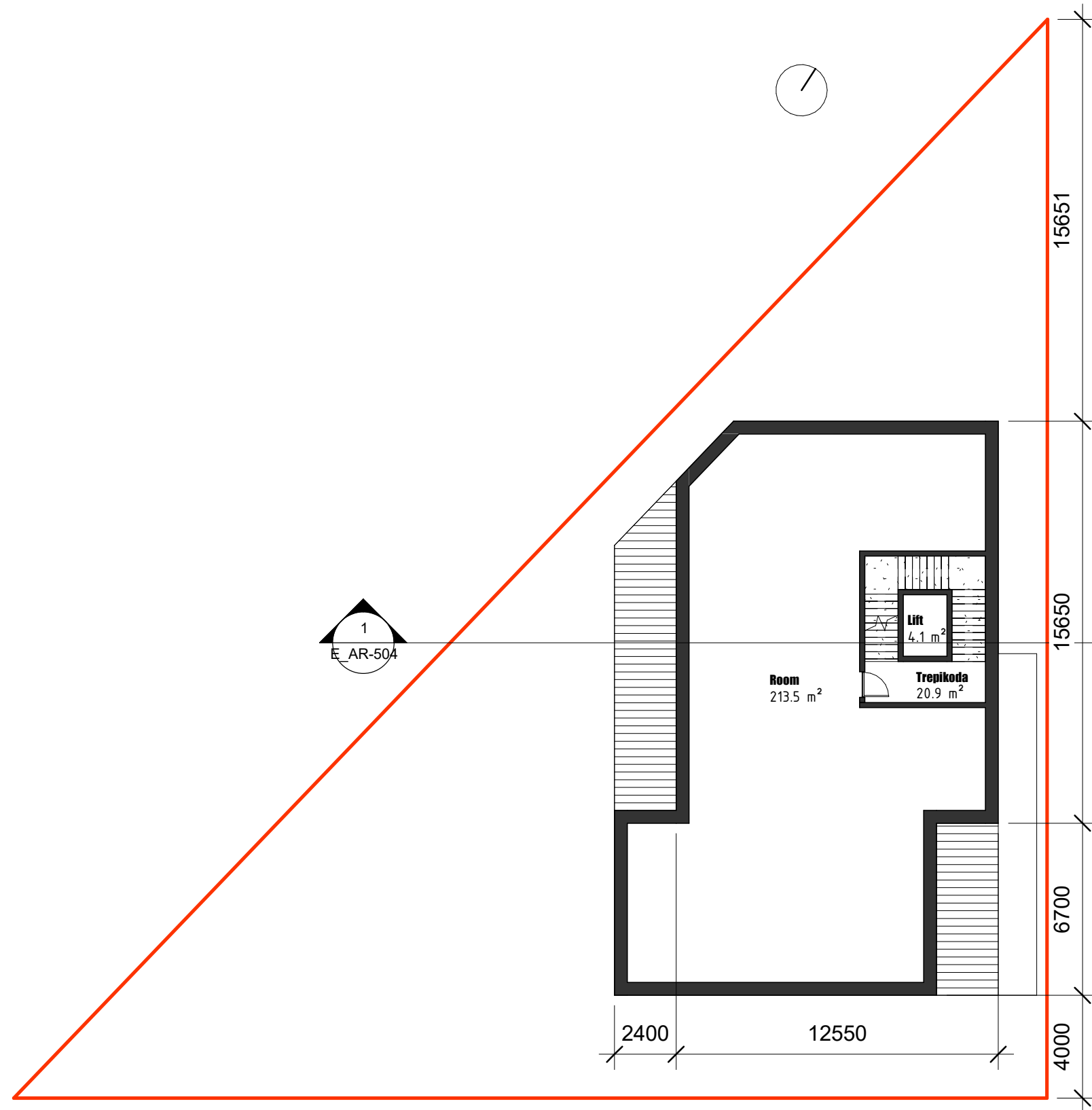
2/3.KORRUS-EKSPLIKATSIOON

Netopinna liik	Pindala
(none)	213.5 m ²
Üldkasutatav pind	25.0 m ²
KOKKU:	238.5 m ²

Netopind kokku	
Korrus	Pindala
-1.K	607.0 m ²
1.K	185.5 m ²
2.K	238.5 m ²
3.K	238.5 m ²
KOKKU:	1269.5 m ²

Maapealne suletud brutopind

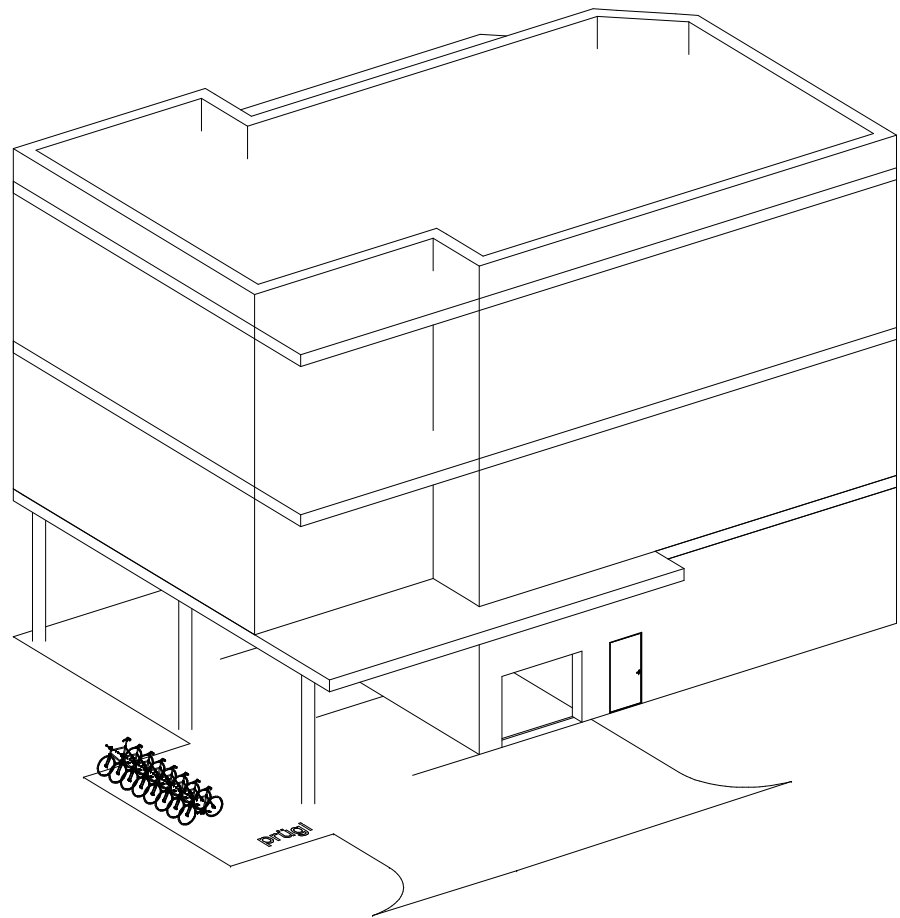
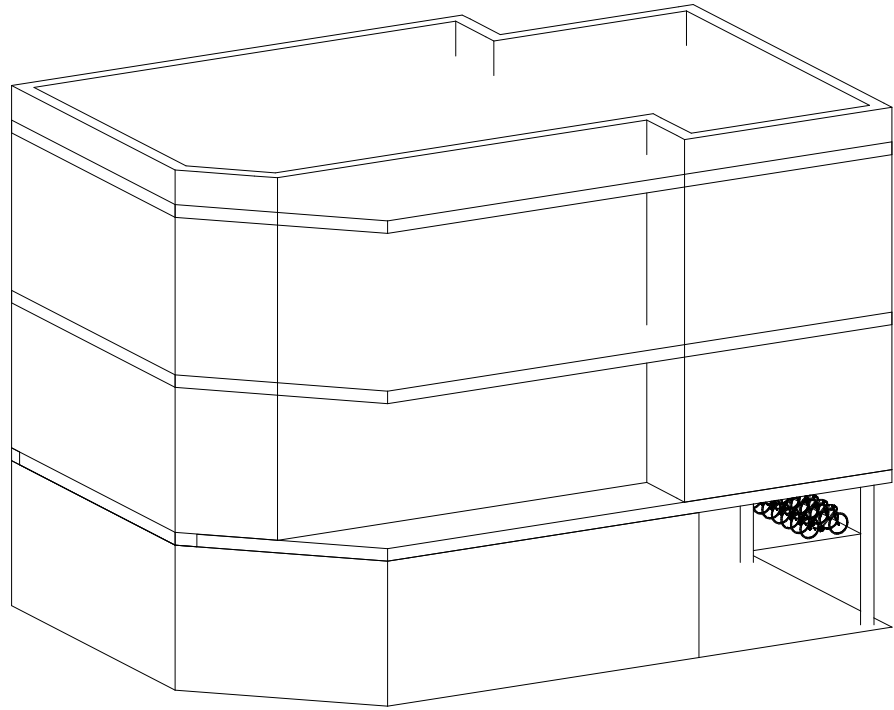
1.K	222 m ²
2.K	279 m ²
3.K	279 m ²
KOKKU:	780 m ²



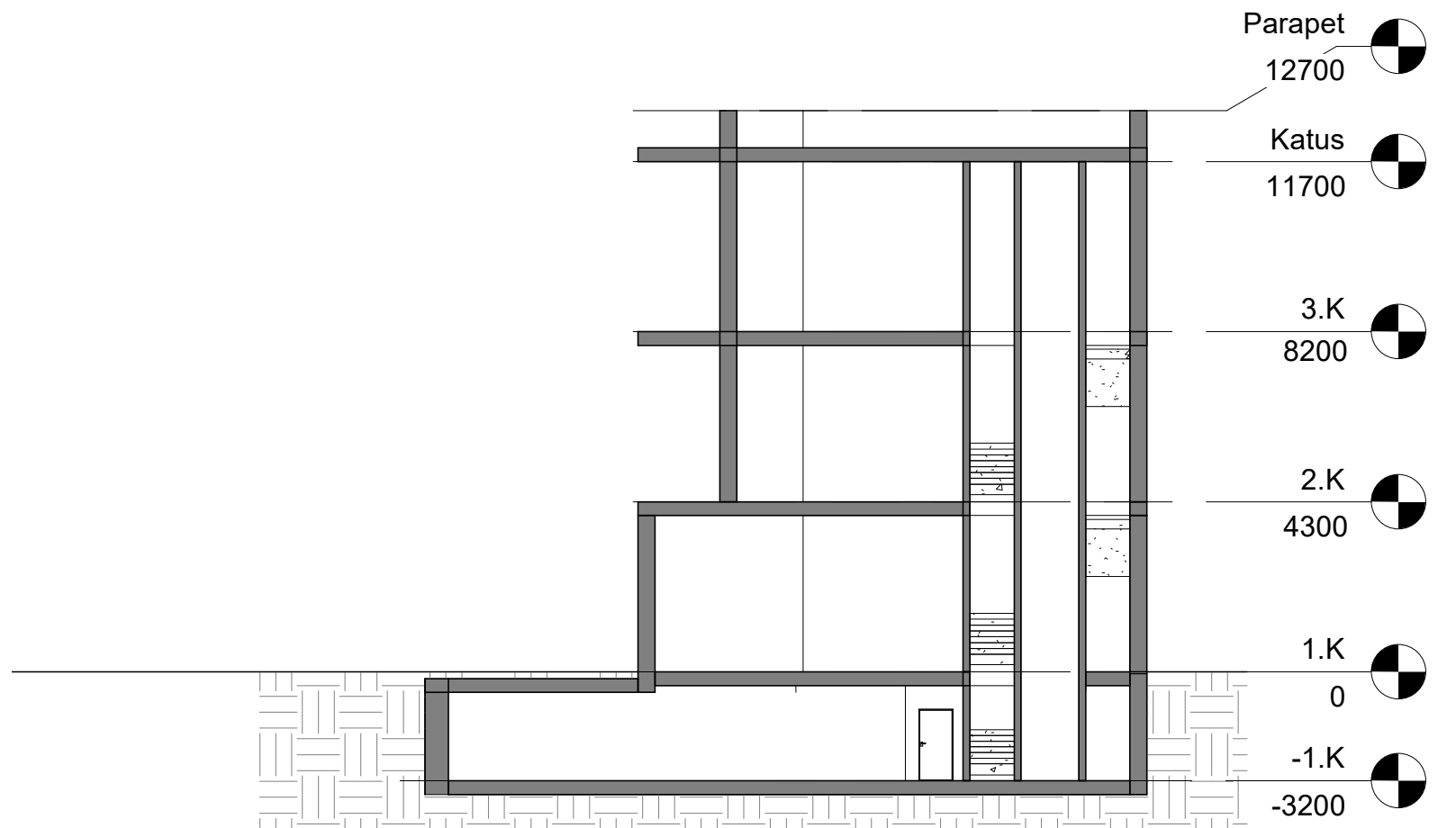
TINGMÄRGID:

— Krundipiir

PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONIS 2.-3.K tüüpplaan	JOONISE NR E_AR-503
ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov		TELLIJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297) 1 : 200	
STADIUM Eskis		VÄLJA ANTUD 17.08.2023		



3D HOONE MAHT



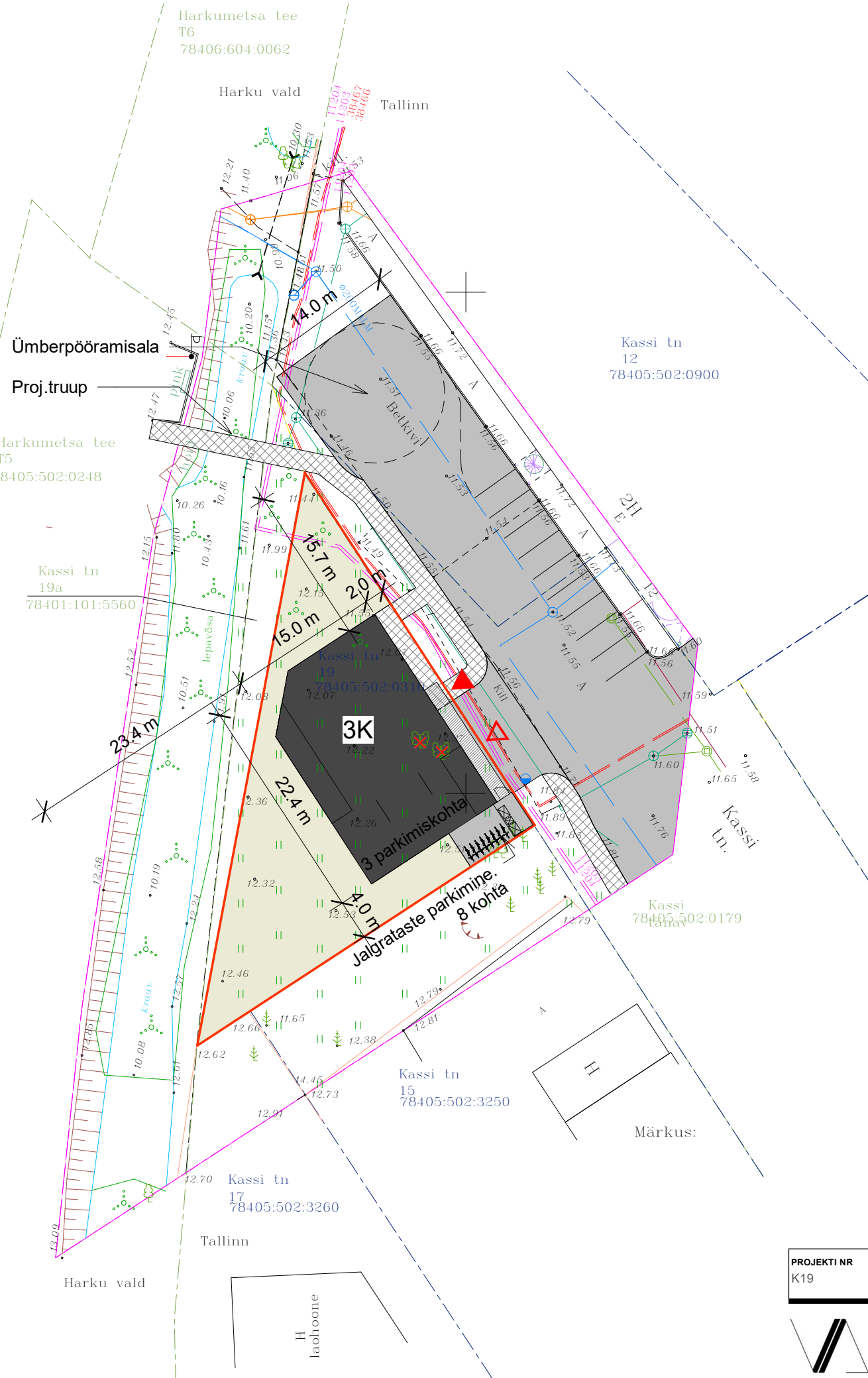
PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONIS Lõige, 3D	JOONISE NR E_AR-504
	ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov		TELLIJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297) As indicated VÄLJA ANTUD 05.09.2023
			STAADIUM Eskiis	





X= 6585250

Y= 536550



2020 Tallinna parkimiskohtade arvu normid					
Ehitise liik	Suletud brutopind	Vahevööndi norm	Arvutuslik parkimis-kohtade arv	Projekteeritud parkimis-kohtade arv	Parkimis-kohtade asukoht
Ärihooned asutus, büroo, kauplus, restoran/kohvik	780	sb /60	13	13	Hoones: 10 Hoovis: 3

TEHNILISED NÄITAJAD:

Katastritunnus:	78405:502:0310
Krundi kasutamise otstarve:	Tootmismaa 70 % / Ärimaa 30%
Krundi pindala:	844 m ²
Maa-alune ehitisealune pindala:	678 m ²
Maapealne ehitisealune pindala:	313 m ²
Hoone korruselisus:	3/-1
Hoone brutopind:	1458 m ²
maa-alune	678m ²
maapealne	780m ²
Hoone kasutusiga:	50 aastat
Tuleohutusklass:	TP-1
Kõrgus:	12,7 m
Haljastuse protsent:	46 %
Parkimiskohtade arv:	13

TINGMÄRGID:

- Krundi piir
- Proj.hoone
- 2.K varikatus
- Sissepääs hoonesse / krundile
- Proj haljasala / taastatav haljasala
- Betoonkivi sillutus
- Likvideeritav puu
- Prügikonteinerid

PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADDRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONIS Asendiplaan	JOONISE NR E_AR-505
ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov			TELLIJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297)
			STADIUM Eskils	VÄLJA ANTUD 05.09.2023



PROJEKTI NR K19	PROJEKTI NIMI Kassi tn 19 ärihoone	AADDRESS Kassi 19, Mustamäe, Tallinn	JOONISE NR 3d	JOONISE NR E_AR-506
	ARHITEKT Arhitekt: Viktoria Andrejeva Arhitekt: Aleksei Petrov		TELLIJA LAAGER SV OÜ	FORMAAT/MÖÖTKAVA A3 (420x297)
			STADIUM Eskis	VÄLJA ANTUD 17.08.2023

