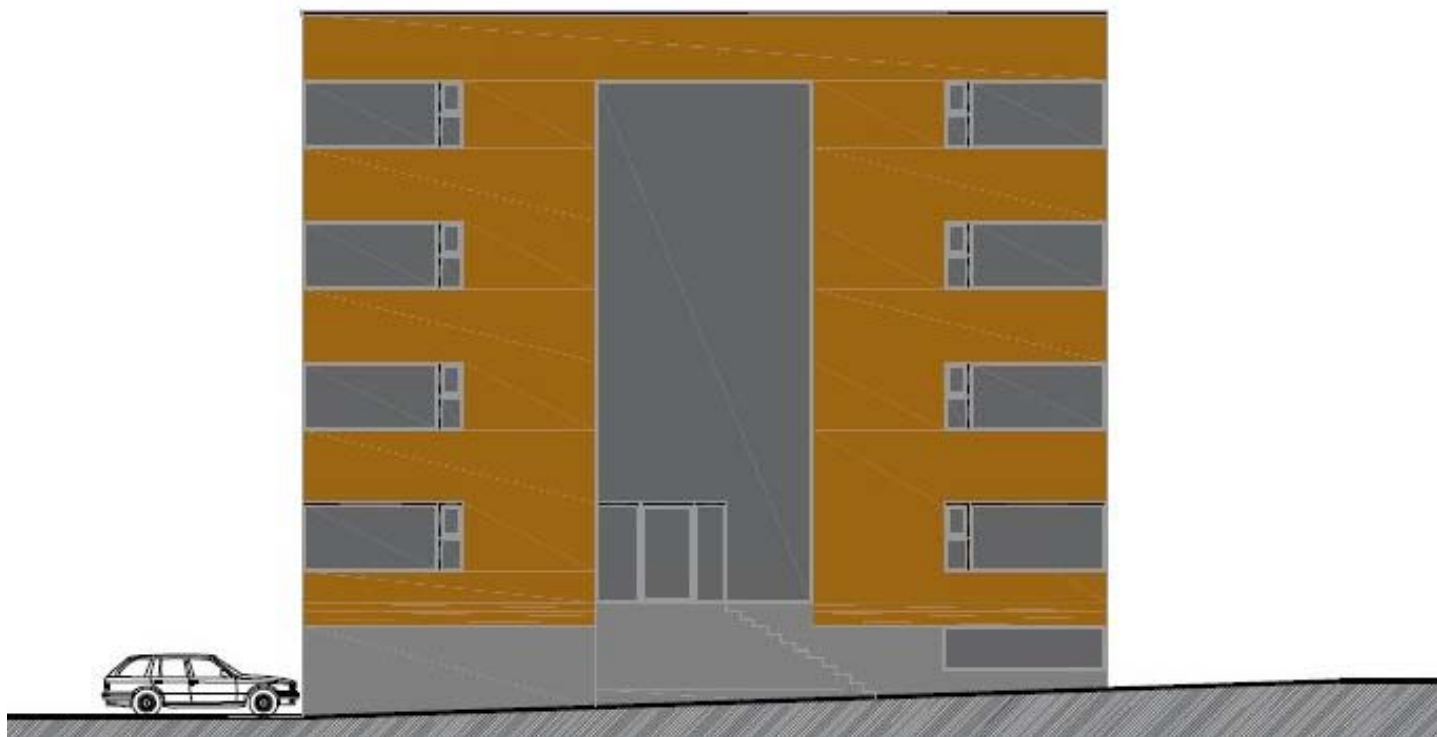




KÜLALISKORTERITE MAJUTUSHOONE ESKIIS

Projekti staadium:	Eskiis
Töö nr:	2018-P275
Töö nimetus:	Külaliskorterite majutushoone
Objekti aadress:	Pärnu mnt. 275, Nõmme LO, Tallinn
Tellijä, kinnistu omanik:	Kaido Groos

Arhitektuur:	Agabus Arhitektid OÜ Joa tn 2/1, Tallinn Äriregistri kood 12706490 MTR registreering EEP003036
Vastutav spetsialist:	Mattias Agabus
Projekti autor:	Mattias Agabus (volitatud arhitekt, tase 7, 129777)
Projekti juht:	Mattias Agabus, tel. 5212091 mattias@agabus.eu

Tallinn, november 2018

SELETUSKIRI

1.1. Üldandmed

Töö nimetus ja nr:

Külaliskorterite majutushoone, Eskiis, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa, töö nr. 2018-P275

Hoone tüüp:

12113 Külalistemaja

Tellija ja kinnistu omanik:

Kontaktisik: Kaido Groos

Kinnistu andmed:

aadress: Pärnu mnt. 275, Nõmme linnaosa, Tallinna linn, Harjumaa

katastritunnus: 78404:401:0280

krundi kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 100%

krundi pindala: 338 m²

1.2. Projekti koostaja

Arhitektuurne osa:

koostaja: Agabus Arhitektid OÜ

kontaktandmed: Joa tn 2/1, 10127 Tallinn

registrikood: 12706490

MTR registreering nr ja kuupäev: EEP003036

1.3. Sissejuhatus

Käesolev eskiis käsitleb Pärnu mnt. 275 kinnistule rajatavat majutushoonet.

Kinnistule on ehitusõiguse saamiseks koostatud detailplaneering DP016180, kehtestatud nr.139 19.06.2008 (Nõmme Keskuse Detailplaneering, Töö nr 565/04, AS Pöyry Entec, Lõotsa tn. 2, 11415 Tallinn, entec@poyry.com). Detailplaneetindus osaliselt kehtetuks nr.142 18.10.2018 tunnistatud osad (Turu plats 6 ja Piiri tn T4) ei puutu käesolevalt projekteeritavasse kinnistusse. Detailplaneeringus lubatud ja olemasolevas projektis projekteeritud andmete võrdlus on välja toodud allolevas tabelis:

	DP-qa kehtestatud	Projekteeritav
Hoonete alune pind (maapealne)	165 m ²	165 m ²
Hoonete alune pind (maa-alune)	300 m ²	145 m ²
Ehitisealune pindala	-	
Maa sihtotstarve ja osakaalu%	Ä100	Ä100
Hoone kõrgus maapinnast	15 m	15 m
Maksimaalne korruselisus	4/-1	4/-1
Hoonete arv krundil	1	1
Tulepüsivus	TP-1	TP-1
Suletud brutopind katastriüksuse	990 m ²	803 m ²
Krundi suurim lubatud täisehitus	50%	50 %
Viimistlusmaterjalid,	<i>mahedas toonis krohv, valtsplekk</i>	plekk
Katusekalle	lamekatus	lamekatus
Parkimiskohtade arv	5	6

2.1. Olemasolev olukord

2.1.1. PAIKNEMINE

Projekteeritav hoone asub Nõmme linnaosas, Pärnu maante servas, krundil suurusega 338m² (Harju Maakatastri tunnusega 78404:401:0280). Olemasoleva kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa.

Nõmme Üldplaneeringu alusel paikneb projekteeritav kinnistu linnaosa keskuse segahoonestusalal ja ei paikne miljööväärtuslikul hoonestusalal.

2.1.2. OLEMASOLEV HOONESTUS

Kinnistul olemasolev hooneid ei ole.

2.2. Projektiga kavandatav

2.2.1. HOONESTUS

Eskiis on koostatud Tellija soovil vastavalt kehtestatud detailplaneeringu ehitusõigust määravatele tingimustele. Sooviga vastavalt kehtivale korrale taodelda detailplaneeringut täiendavad projekteerimistingimused.

Tellija eesmärk on luua Tallinna Tehnikaülikooli lähedust arvestades külaliskorteritega majutushoone üliõpilastele või õppejõududele. Hetkel ei ole veel otsustatud, kas kavandatav hoone üüritakse välja tervikuna külalistemajana või iga külaliskorteri kaupa eraldi. Tellija soov on jätta kindlasti selles osas järgmiseks projekteerimisstaadiumiks otsustusvabadus. Põhjus büroopindade asemel majutusruume teha on Tellijal tulnud pika aja vältel turuanalüüsi tehes: büroo- ja teeninduspindade osas puudub piisav parkimisvõimalus ja maa-aluse parkimistasapinna loomiseks ületaks autolift hoonestusala ja ehitusõiguse piire. Ainus ärifunktsioon, mis Tellija läbi on kaalutledes leidnud, on rendipinnad üliõpilastele ja/või õppejõududele mõeldud majutusruumidele kas külalistemaja või külaliskorteritena.

Krundile mahub 6 parkimiskohta. EVS 843:2016 alusel ei ole majutushoonetele eraldi normatiivi, selleks kaalutlen läbi mõlemad lähedased variandid:

a) ühiselamu II keskuseala klassi normatiiv 1/250 ehk 660m² maaapealset brutopinda vajab 3 parkimiskohta.

B) hotelli II keskuseala klassi normatiiv 1/180 ehk 660m² maaapealset brutopinda vajab 4 parkimiskohta.

Hoone on kavandatud lihtsa ja minimalistliku vormiga, mille kujunduselemendiks on hoone fassaad ja aknajaotus ning kasutatud fassaadimaterjal.

Hoone fassaadis esialgses idees oleme kavandanud Aurubis'e vase-alumiinium-tsingi sulami fassaadiplekki Nordic Royal, samas on soov projekteerimistingimustega täiendada välisviimistlusvalikuid peale mahedas toonis krohvi ka tumedas toonis krohviga (sarnaselt kõrvalolev Coffe&Congac). Alumiiniumkomposiitpleki kasutamine on tiheda Pärnu mnt kõrval mõistlikum kui krohv, mis määrduv tänava ääres kiiremini.

S.o. soovitatavad välisviimistlusvariandid:

Mahedas ja/või tumedas toonis krohv, fassaadiplaat või fassaadikassett.



TINGMÄRGID

- KOHUSTUSLIK EHITUSJOO
- OLEMASOLEV KINNISTU PIIR
- PROJEKTEERITUD HOONE 1. - 4. KORRUS
- PROJEKTEERITUD HOONE SOKLIKORRUS
- PROJEKTEERITUD PARKIMISKOHAD
- 4H E
- OLEMASOLEV HOONE NAABERKINNISTUL
- PROJEKTEERITUD SÕIDUKITE JUURDEPÄÄS KRUN
- PROJEKTEERITUD JUURDEPÄÄS HOONELE
- PROJEKTEERITUD KINNISTUSISENE SÕIDETEE
- PROJEKTEERITUD KINNISTUSISENE KÖNNITEE
- OLEMASOLEV KINNISTUVÄLINE KÖNNITEE
- OLEMASOLEV KINNISTUVÄLINE SÕIDUTEE

Pärnu mnt. 275

Soklikorruse suletud neto: 116.6 m²
1.Korruse suletud neto: 131.8 m²
Tüüpkorruse suletud neto: 131.8 m²
Maapealne neto kokku: **643.8 m²**

Soklikorruse bruto: 145.0 m²
1.Korruse suletud bruto: 165.0 m²
Tüüpkorruse suletud bruto: 165.0 m²
Hoone suletud bruto: **805.0 m²**

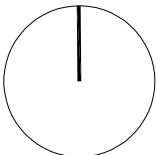
MÄRKUSED:
-Lahendusega säilitatakse DP kohane autoliikluse ühendus Jaama 1a kinnistule ja luuakse jalakäigu ühendus Jaama tänavale
-Parkimise normatiivne on 1/150 brutopinna kohta, projekteeritud 763/150 6 kohta

arhitektid
agabus

KÜLALISTE PARKLA JAAMA TÄNAVAL

Krundi pindala
Hoonete ehitisalune pind maaapealne // maaalune
Suletud brutopind
Korruiselisus // kõrgus maapinnast
Parkimiskohtade arv
Krundi täisehituse %

TEHNILISED NÄITAJAD:	
Detailplaneeringus Pärnu mnt. 275	Kavandatud eskis Pärnu mnt. 275
338m ²	338m ²
165m ² // 300m ²	165.0m ² // 145.0m ²
990m ²	805.0m ²
4K/-1K // 15m	4K/-1K // 15m
5tk.	6tk.
50%	50%

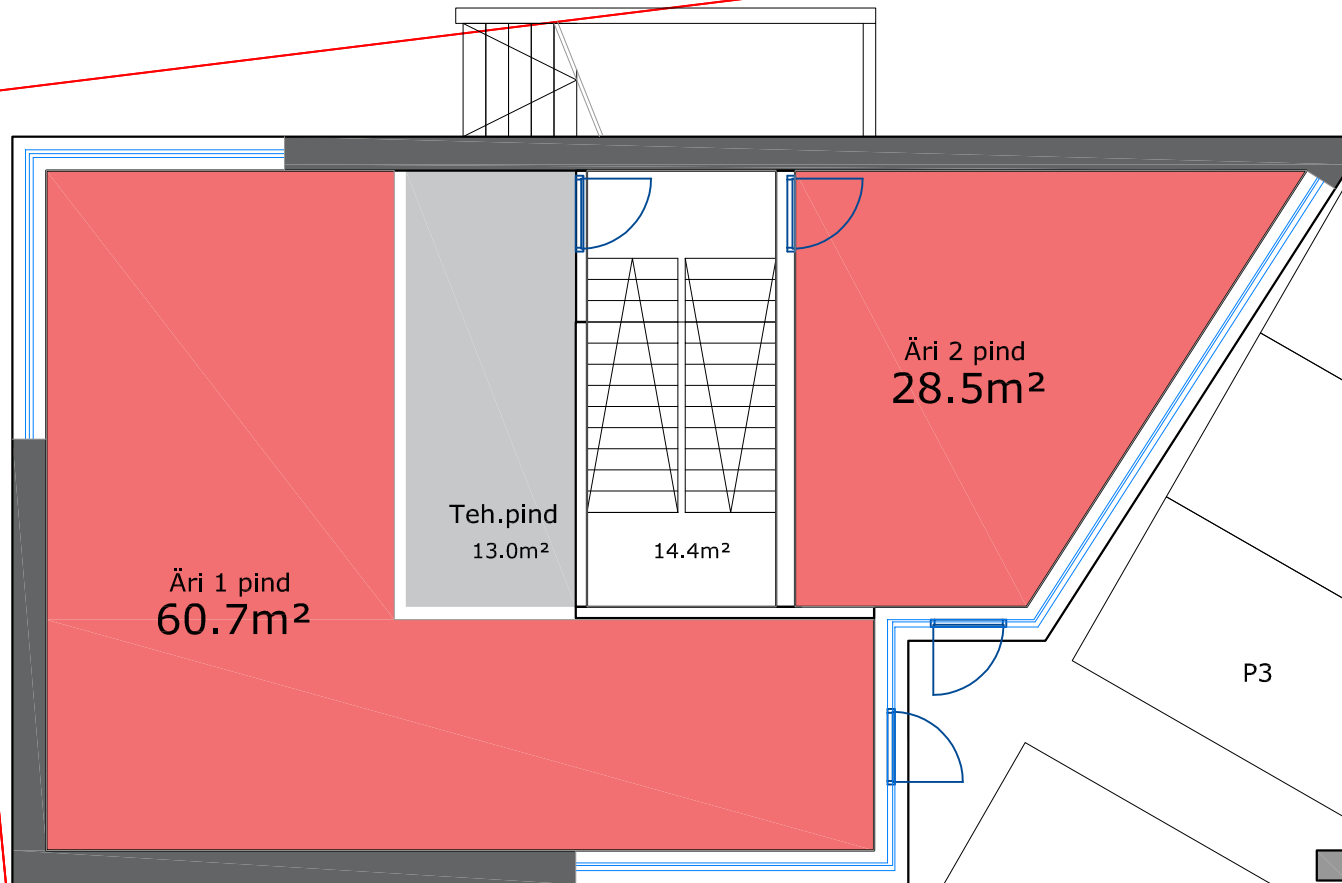


Töö nimetus: Külaliskorterid
Objekti aadress: Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn

ASENDISKEEM

Autorid: Mattias Agabus
Arhitekt: Meeli Keskküla
Projekti juht: Mattias Agabus
agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu

Joonise nr. **As-0001**
Koopäev/Mõõtka: 17.10.2018 1:250
Töö nr/Staadium: 2018-P275 E
Vastutav spetsialist: Alkir: Mattias Agabus



0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m 20m 30m 40m

Töö nimeetus: Külaliskorterid
 Objekti aadress: Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn
 Joonis:

SOKLIKORRUSE PLAAN

Autorid: Mattias Agabus

Arhitekt: Meeli Keskküla

Projektsuht: Mattias Agabus

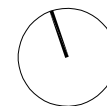
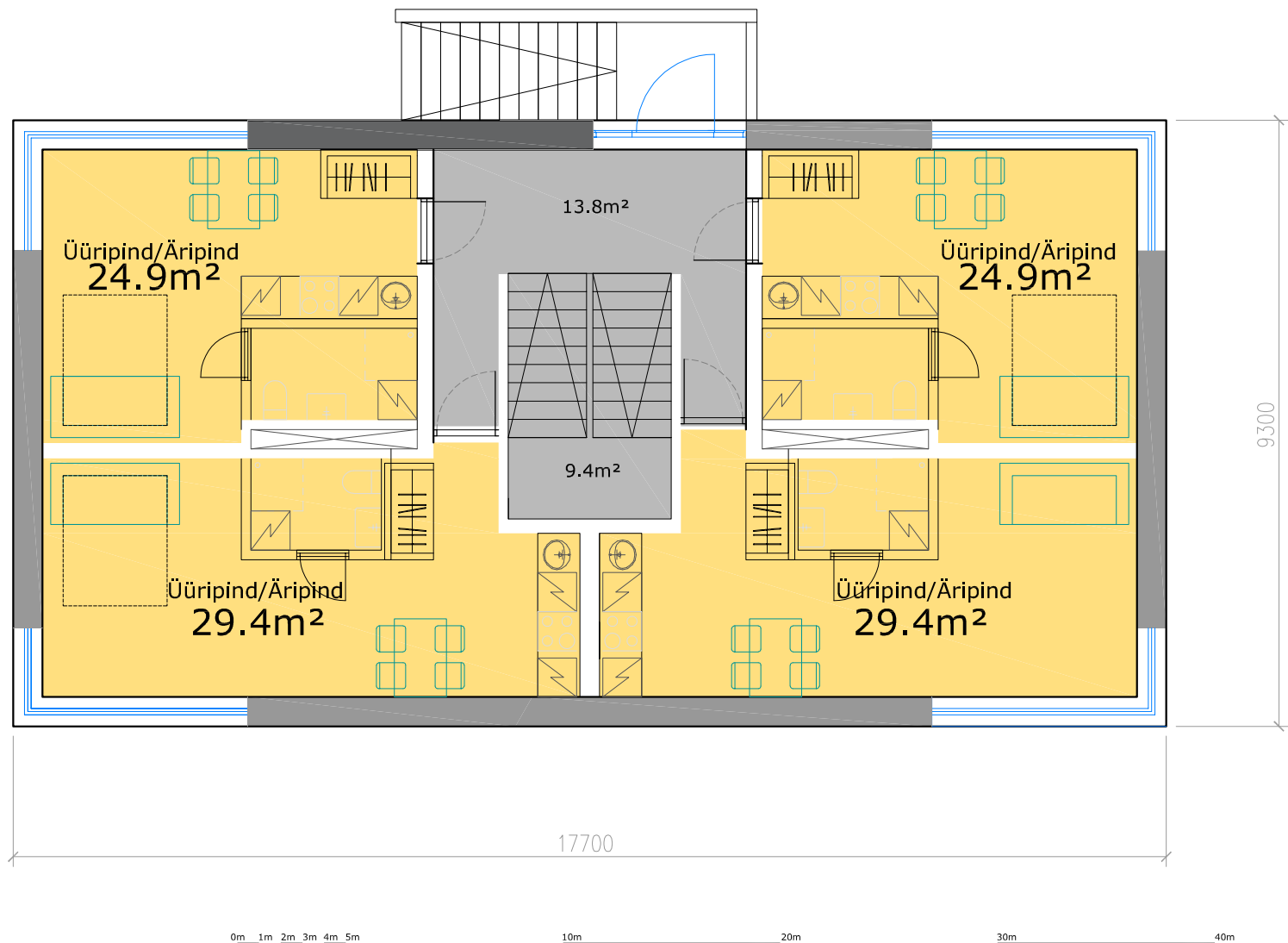
Agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu



arhitektid
agabus

Joonise nr. **A-1001**
 Kuupäev/Mõõtkava: 17.10.2018 1:100
 Töö nr/Staadium: 2018-P275 E
 Vastutav spetsialist: Mattias Agabus
 Allkiri:

mattias@agabus.eu
+372 5212091

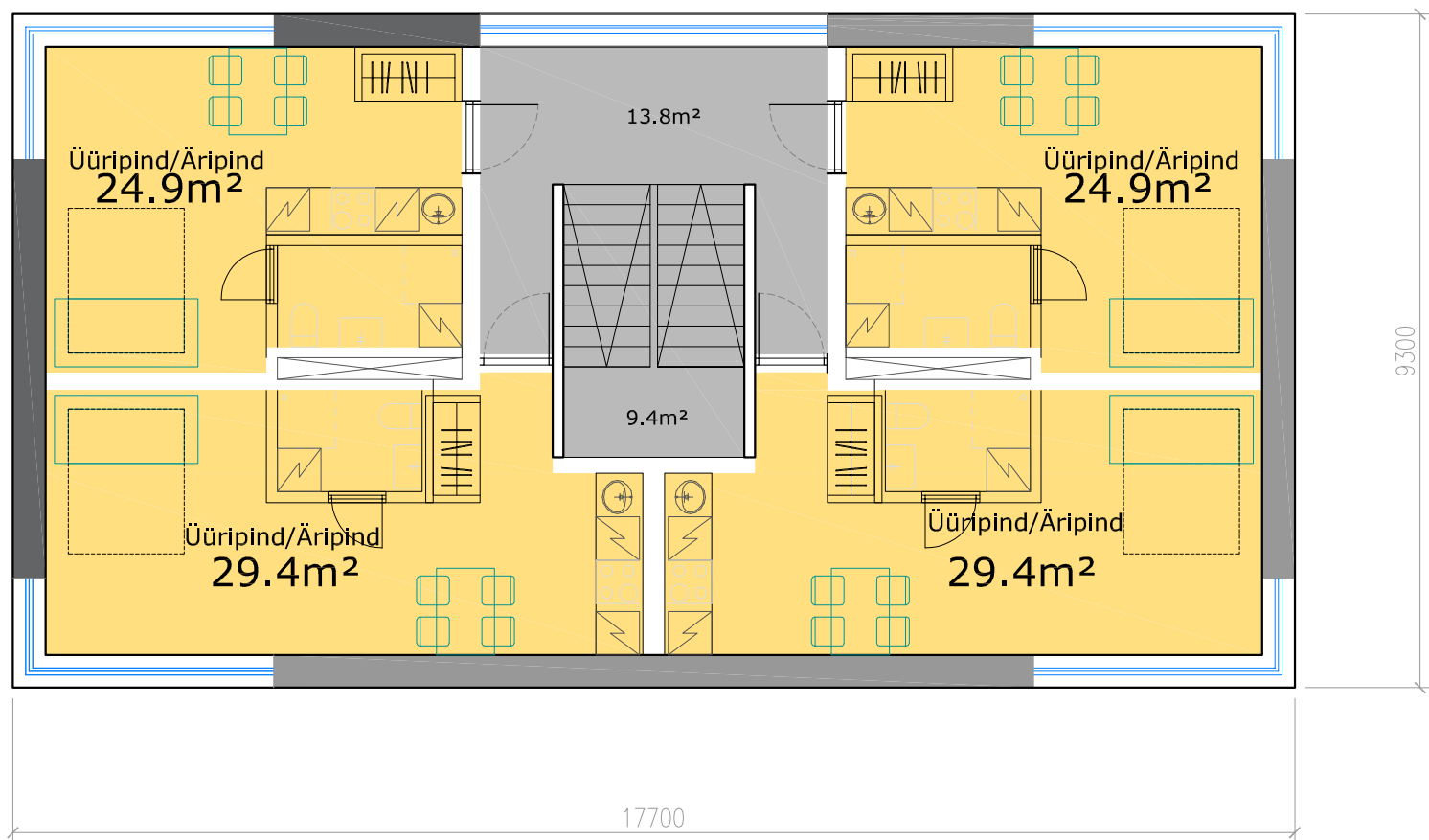


arhitektid
agabus

Joonise nr. **A-1002**
Koopõlev/Mõõtkava: 17.10.2018 1:100
Töö nr/Staadium: 2018-P275 E
Vastutav spetsialist: **Mattias Agabus**
Allkiri:

Töö nimetus: **Küüaliskorterid**
Objekti aadress: **Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn**
Joonis: **1. KORRUSE PLAAN**

Autorid: **Mattias Agabus** Arhitekt: **Meeli Keskküla** Projekti juht: **Mattias Agabus**
Agabus Arhitektid OÜ Jõa 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu mattias@agabus.eu +372 5212091



0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m 20m 30m 40m

2.Korruse suletud neto:	226.8m² / 278.0bruto m²
s.h. üldalad	45.3m²
s.h. renditav	181.5m²



Joonise nr.	A-1003
Kuupäev/Mõõtkava:	08.10.2018 1:100
Töö nr/Staadium:	2018-P275 E
Vastutav spetsialist:	Mattias Agabus

Töö nimetus: Külaliskorterid

Objekti aadress: Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn

Joonis: 2.-4. KORRUSE PLAAN

Autorid: Mattias Agabus	Arhitekt: Meeli Keskküla	Projekti juht: Mattias Agabus
Agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu		

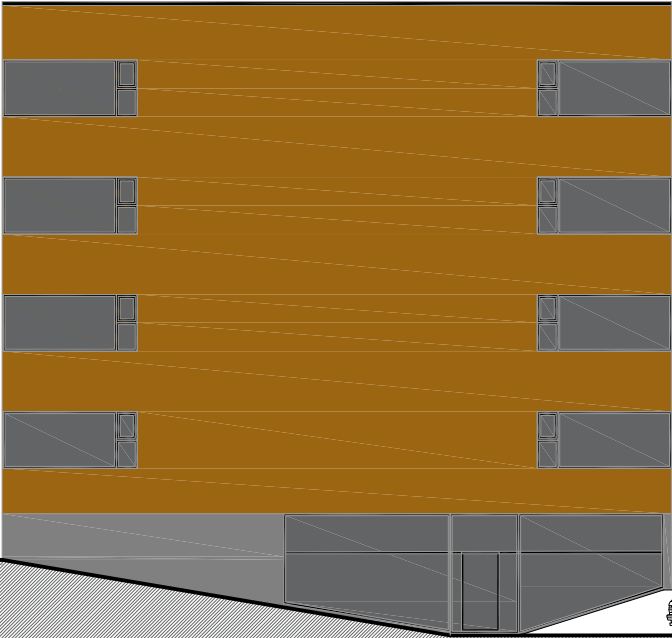
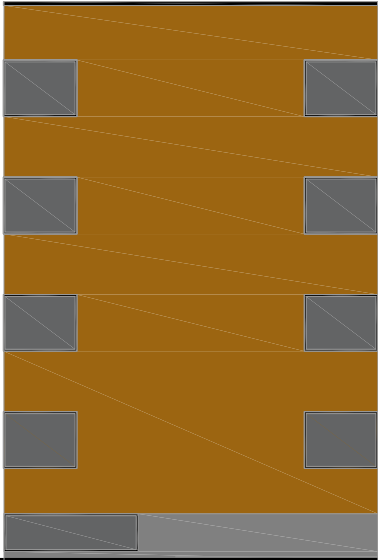


arhitektid
agabus

Joonise nr. **A-2001**
 Kuupäev/Mõõtkava: **17.10.2018 1:150**
 Töö nr/Staadium: **2018-P275 E**
 Vastutav spetsialist: **Mattias Agabus**
 Allkiri:

Töö nimetus: **Külaliskorterid**
 Objekti aadress: **Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn**
 Joonis: **PIKILÕIGE**

Autorid: **Mattias Agabus** Arhitekt: **Meeli Keskküla** Projekti juht: **Mattias Agabus**
 Agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu mattias@agabus.eu +372 5212091



0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m 20m 30m 40m

arhitektid
agabus

Joonise nr. **A- 3002**

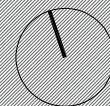
Töö nimetus: **Külaliskorterid** Kuupäev/Mõõtkava: **17.10.2018 1:200**

Objekti aadress: **Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn** Töö nr/Staadium: **2018-P275 E**

Joonis: **VAATE HOOVIST** Vastutav spetsialist: **Mattias Agabus**
Allkiri:

Autorid: **Mattias Agabus** Arhitekt: **Meeli Keskküla** Projektijuht: **Mattias Agabus**

Agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu mattias@agabus.eu +372 5212091



arhitektid
agabus

Joonise nr.	A-3001
Kuupäev/Mõõtkava:	17.10.2018 1:200
Töö nr/Staadium:	2018-P275 E
Vastutav spetsialist: Allkiri:	Mattias Agabus

Töö nimetus: **Külaliskorterid**
 Objekti aadress: **Pärnu mnt 275, Nõmme linnaosa, Tallinn**
 Joonis: **VAATED TÄNAVALT**

Autorid: Mattias Agabus	Arhitekt: Meeli Keskküla	Projekti juht: Mattias Agabus
Agabus Arhitektid OÜ Jõe 2, Tallinn 10127; reg.nr 12706490; kmkr EE101737861; mtr EEP003036; Tel +372 5212091; E-post mattias@agabus.eu		

mattias@agabus.eu
+372 5212091