



## Viimsi eakatekodu

OBJEKTI AADRESS:	Talveaia tee 12, Pringi küla, 74011, Harjumaa
OMANIK:	Capital Gate Group OÜ
Kontaktandmed:	
- address:	Tartu mnt 25-21, Tallinn 10117 Harju maakond
- telefon:	50 65 037
- e-mail:	raulkeskula@gmail.com
TELLIJA:	Capital Gate Group OÜ
Kontaktandmed:	
- address:	Tartu mnt 25-21, Tallinn 10117 Harju maakond
- telefon:	50 65 037
- e-mail:	raulkeskula@gmail.com
PROJEKTEERIJA:	Arhitektuuribüroo Pluss OÜ
Kontaktandmed:	
- address:	Pärnu mnt 141, Tallinn 11314, Harjumaa
- telefon:	6 990 625
- e-mail:	mail@pluss.ee
Äriregistri kood:	10905146
MTR reg. nr:	EP10905146-0001
AUTORID:	Indrek Allmann
ARHITEKT:	Mari-Leen Lao, Gunnar Kurusk
STAADIUM:	Eskiis
TÖÖ NR.	638.2020
TÖÖ VALMIMISE AEG:	Jaanuar 2021
KOOSTAJA:	Indrek Allmann
KONTROLLIJA:	Indrek Allmann

**Projekteerijate loetelu:**Arhitektuur**Arhitektuuribüroo Pluss OÜ**

Aadress

Pärnu mnt. 141, 11314 Tallinn

Telefon

6 990 625

Faks

6 990 626

E-post

mail@pluss.ee

Juhatuse esimees, projektijuht

Katrín Ventsel

6 990 625

Projektijuht

Mihkel Ehrpas, Kadi-Liis Minn

6 990 625

Autor; juhtiv arhitekt

Indrek Allmann

6 990 625

Arhitekt

Mari-Leen Lao

6 990 625

Arhitekt

Gunnar Kurusk

6 990 625

## KÖITE SISUKORD

### A. Seletuskiri

1	ÜLDOSA	4
1.1	Ehitusobjekt	4
1.1.1	Nimetus	4
1.1.2	Aadress	4
1.2	Tellija	4
1.3	Projekteerijad	4
1.4	Alusdokumendid	4
2	ARHITEKTUUR	5
2.1	Üldandmed	5
2.2	Olemasolev olukord	5
2.3	Arhitektuurne lahendus	5
2.4	Vastavus detailplaneeringule	6

### B. Graafiline osa

1.	1. korruse plaan	M 1:200
2.	2. korruse plaan	M 1:200
3.	3. korruse plaan	M 1:200
4.	Katuseplaan	M 1:200
5.	Lõiked	M 1:200
6.	Illustratiivsed perspektiivvaated	

---

## 1 ÜLDOSA

---

### 1.1 Ehitusobjekt

#### 1.1.1 Nimetus

Viimsi eakatekodu.

#### 1.1.2 Aadress

Talveaia tee 12 , Pringi küla, 74011, Harjumaa; katastriüksuse tunnus: 89001:003:0132;  
krundi sihtotstarve: ärimaa 100%.

### 1.2 Tellija

Capital Gate Group OÜ    Tellija esindaja                      Raul Kesküla                      50 65 037

### 1.3 Projekteerijad

Projekteerijad: vt. p. Projekteerijate loetelu.

### 1.4 Alusdokumendid

- Eesti Vabariigi Ehitusseadustik
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Pringi küla AS Talveaed detailplaneering  
Viimsi valla arenduskeskus OÜ töö nr 22-00, 2000

---

## 2 ARHITEKTUUR

---

### 2.1 Üldandmed

Hoonete projekteerimise lähteandmed, uuringud, mõõtmised ja prognoosid ning normdokumendid vt. p. Alusdokumendid.

### 2.2 Olemasolev olukord

Viimsi eakatekodu on planeeritud kinnistule, kus on aastakümneid paiknenud avalikku kasutust leidnud talveaed. Tänapäevaks on talveaed, selle erinevad juurdeehitused ning välialad täielikult amortiseerunud. Kinnistule on mingil hetkel alustatud ebaseadusliku hotellilaadse ehitise rajamisega. Talveaia kinnistule on koostatud detailplaneering veekeskuse rajamiseks (Viimsi valla arenduskeskus OÜ töö nr 22-00).

### 2.3 Arhitektuurne lahendus

Hoone arhitektuurne lahendus tugineb kehtivale detailplaneeringule.

Hoone kavandamisel otsisime võimalust olemasoleva hoonestuse osade kasutamist uue maja juures kuid funktsioonist tulenevate nõuete ja olemasoleva tehnilist seisukorda silmas pidades leidsime, et keskkonnasõbralikum on olemasolev hoonestus siiski lammutada terviklikult ja taaskasutada võimalusel materjale mõnes teises kohas.

Uus hoonestus on oma visuaalselt keelelt helge ja kergesti loetav. Kinnistu põhjaküljele jääb ühekorruseline abiruumide blokk ja lõunakaarte poole kaks kolmekorruselist tubade blokki.

Hoone arhitektuurne vorm interpreteerib oma rõdudega kunagist talveaeda. Mahtude liigendatus toob ehitise skaala visuaalselt väiksemaks ja eramute piirkonnaga paremini haakuvaks. Põhiosas on hoone kaetud lund meenutava valge värviga kaetud alumiiniumkomposiitplaatidega. Sekundeerib lehise laudis. Puitu on kasutatud rohkelt ka hoone siseruumides. Hoone katustel on madala kaldega päikesepaneelid, mis jäävad parapettide taha peitu ja välja ei paista. Iga toa juurde kuuluval rõdul on kast haljastuse tarvis – nii saavad elanikud kasvatada oma rõõmuks lilli või maitsetaimi ning tunda end jätkuvalt elu osana – isegi kui toast välja minna enam ei jakska.

Hoone kinnistule pääs jääb olemasolevasse asukohta. Lammutatava ebaseadusliku hoone asemele tuleb parkla, mis saab tugevasti liigendatud kuni 5m kõrguse haljastusega.

Eesmärgiks on suurendada eraldatust Hundinüia tee eramute ja loodava uushoonestuse vahel ilma, et haljastus hakkaks varjutama naabrite lõunapäikest. Eakatekodu peasissepääsu ette planeeritakse peatumiskohad paarile – kolmele väikebussile. Kinnistu

lõunakülge – tubade blokkide vahele rajatakse 25m pikkune väliujula koos seda ümbritsevate jalutusaladega. Kinnistule tervikuna lisatakse kõrghaljastust.

## 2.4 Vastavus detailplaneeringule

Kavandatud hoone paikneb planeeringu hoonestusallas, arvestades kõigi ehituskeelualadega. Hoone kavand ei arvesta veetrassi servituudiga, mis on planeeringus märgitud kehtivaks kuni trasside likvideerimiseni. Arhitektil puudub käesoleval hetkel teadmine selle trassi olukorra kohta. Vajadusel tuleb rajada uus veetrass, mis arvestab uut hoonestust.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal on kasutuses olnud teistsugune (veekeskuse) eskiis, siis uus hoonestus ei järgi planeeringus informatiivsena toodud hoonestusblokkide paiknemisi ja eeldatavaid kõrguseid.

Planeeringus toodud näitaja	Kavandatav näitaja
Ehitusalune pind - 6470m <sup>2</sup>	2521m <sup>2</sup>
Maksimaalne täisehitusprotsent - 60%	23,4%
Maksimaalne korruselisus - 6	3
Hoonete arv krundil - 1	1
Maa sihtostarve vastavalt detailpl. - Ä	Ä
Maa sihtotstarve vastavalt katastriü liigile - Ä	Ä
Sihtotstarbe osakaal – 100%	100%
Maksimaalne suletud brutopind – 6470m <sup>2</sup>	6297m <sup>2</sup>
Parkimiskohtade arv - 80	80 – võib vajadusel täpsustada vastavalt tänastele nõuetele Viimsi vallas
Maksimaalne hoone kõrgus – 18m	14m
Tulepüsivusaste – TP3	Vastavalt tänastele nõuetele - TP1 vastav