

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Projekteeritav kaubandushoone paikneb Viimsi vallas Haabneeme alevikus Randvere tee 6 kinnistul. Randvere tee on suure liiklusega tee, mis ühendab Viimsi Tallinnaga. Randvere tee äärde Haabneeme alevikus jäävad mitmed kaubandushooned, koolid, lasteaiad, kortermajad, kui ka muud ühiskondlikud hooned. Funktsionaalselt on tegemist keskusealaga, kuhu inimesed kogunevad. Ruumiliselt on ruumiline keskkond eripalgeline, piirkonnal puudub linnalises mõistes selge keskuseala. Randvere tee on magistrali laadne tänav, kus hoonetel puudub ehitusjoon või muu ühendav tunnus. Põhiline hoonestus on Randvere tee äärde rajatud viimase 20 aasta jooksul. Sellest varasem hoonestus pärineb põhiliselt nõukogude ajast.



Vaade Randvere teelt Viimsi kaubanduskeskuse suunas, iseloomulikult tiheda liiklusega tee. Puudub inim-mõõtmeline tänavaruum - Randvere tee on lai liikluskoridor, millest hoonestus on nihutatud eemale.



Randvere tee ristumine Rohuneeme teega. Ringtee, mis neid ühendab on suurima liikluskoormusega liiklussõlm Viimsi vallas. Eemal ringtee ääres paistab Viimsi Market ja Viimsi Keskus.



Viimsi SPA Hotell, mis on üks esimesi kaasaegseid hooneid Randvere tee ääres.



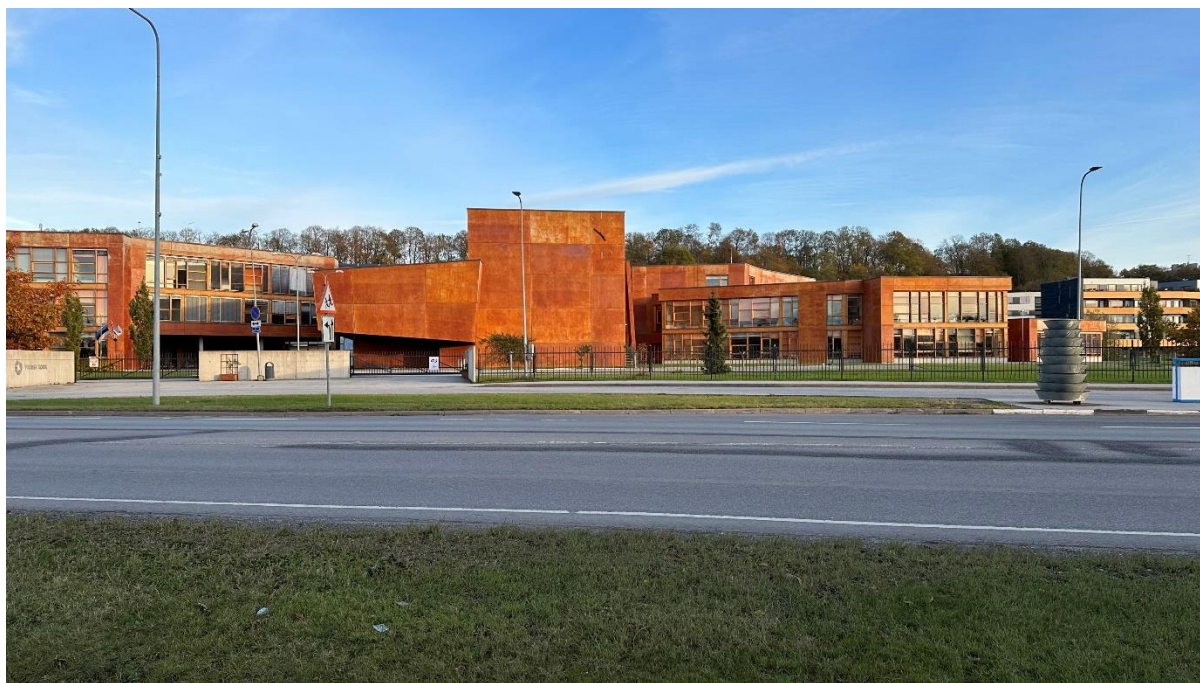
Endine Viimsi Kaubahoovi hoone käesoleva projektiga lammutatakse.



Olemasolev kaubanduskeskuse fassaad, milles on kavandatud vajalikke täiendusi ja parendusi.

2. NAABERKINNISTUTE HOONESTUS

Laiendatava kaubanduskeskuse kontaktvööndis asuvad Viimsi Kool (põhja küljes) ja Kaurulaugu tee 7 kortermajad (ida küljel). Olemasoleva hoone Karulaugu tee poolses küljes asub üksikelanute piirkond, olemasolev kaubanduskeskus ja tankla.



Viimsi koolihoone maksimaalne kõrgus on 15,5m, mis on oluliselt kõrgem projekteeritavast hoone laiendusest.



Karulaugu tee 7 kortermajade olukord projekti realiseerimise käigus paraneb, kuna kaubanduskeskuse ja kortermajade vahele on ettenähtud minimaalselt 20m laiune kõrghaljastud puhvertsoon.



Maxima kauplus, mille taha jääb vahetult üksikelanute piirkond.



Neste automaattankla.

3. RUUMILINE ANALÜÜS

Käesoleva ruumilise analüüsiga vaadeldakse Randvere tee 6 kinnistu kontaktvööndit ja lähialal paiknevat samase kasutusega hoonestust. Analüüs hindab hoone mõju klindi vaatele Randvere teelt ja suhestumist kontaktvööndis oleva hoonestusega.

Hoonete andmed:

1. Projekteeritav kaubandushoone, Randvere tee 6, kinnistu pindala 26820m².

Ehitisealune pind: 12378m² sh laiendatav osa 8627m²

Hoone kõrgus: 8,7m, tehnoseadmetele mõeldud kõrgeim katuse osa kuni 11m (kaldkatuse kõrgeim punkt).

Korruselisus: 2

Hoonestustihedus: 0,64

Haljastuse osakaal: 20%

2. Viimsi kool, Randvere tee 8, kinnistu pindala 37735m².

Ehitisealune pind: 9118m²

Hoone kõrgus: 15,5m

Korruselisus: 2

Haljastuse osakaal: 38%.

3. Kaubandushoone, Pargi tee 22, kinnistu pindala 4851m².

Ehitisealunepind: 1600m²

Hoone kõrgus: 10m

Korruselisus: 2

Haljastuse osakaal: 16%

4. Kortermajad, Karulaugu tee 7, kaks hoonet, kinnistu pindala 4900m².

Ehitisealune pind: 1341,5m²; 957m²/384,5m²

Korruselisus 4/2

Kõrgus: 15,9m/9,8m

Haljastuse osakaal: 33%

5. Kaubandushoone, Randvere tee 9, kinnistu pindala 11125m².

Ehitisealune pind: 6062m²

Hoone kõrgus: 10m

Korruselisus: 2

Haljastuse osakaal: 10%

6. Kaubandushoone, Sõpruse tee 15, kinnistu pindala 22423m².

Ehitisealune pind: 8980m²

Hoone kõrgus: 13,1m

Korruselisus: 2

Haljastuse osakaal: 15%

Naaberkinnistutel paikneva koolimaja (pos.2) kõrgus on 15,5m ja kortermaja kõrgus on 15,9m (pos.4). Nende kõrgus on suurem, kui projekteerimistingimustes etteantud 8,7m. Kõrgus 8,7m lähtub olemasolevast hoonest, mille kontaktvööndis paikneb üksikelamute ala. Randvere teelt klindi vaadet mõjutavad eelkõige hoone kõrgus ja kaugus Randvere teest. Kõrgemad hooned paiknevad Randvere teest kaugemal, siis nende mõju klindi vaatele on selle võrra väiksem.

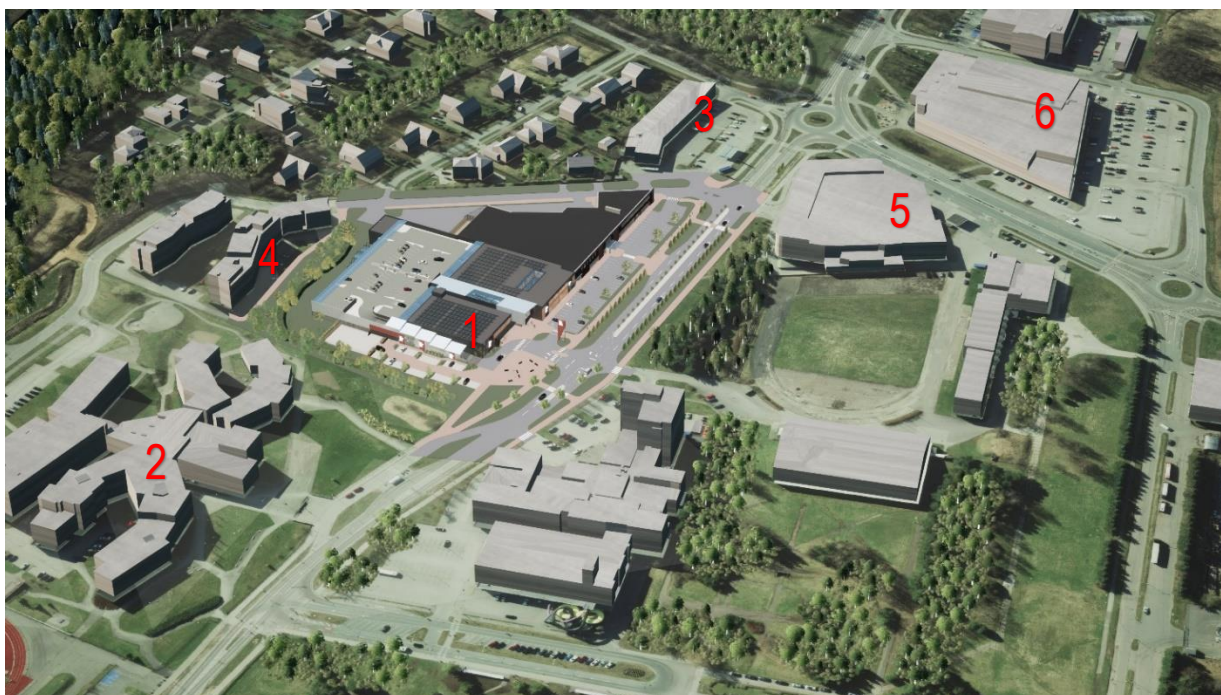
Projekteeritud hoone senist klindi vaadet ei mõjuta kuna üks osa laiendatavast mahust tuleb lammutatava osa asemele, (jäädes samale ehitusjoonele) ning lisanduv maht astub tagasi praegusest ehitusjoonest (hoone osa jääb teest kaugemale).

Käesolevas projektis jääb kahe mahu vahele kõrgem kaldkatusega maht, mille kõrgeim punkt on 11m ja madalaim 8,7m. Selle mahu kõrgus 11m tuleneb liftišahtide tehnoloogilisest kõrgusest (lifti seadmete vajalik ruum). Hoones peab olema kahe korruse vahel tagatud puudega inimeste liikumisvõimalused PT punkt 9.9. Sellest tulenevalt peab lift vastama standardi EVS-EN 81-70 nõuetele ja kaubanduskeskuse kasutajate arvust tulenevalt peab mahutama vajaliku hulga inimesi. Kõrgem hoone maht on vajalik ka katuseparklast hoonesse pääsemiseks, ilma selleta kõrguslikult pole see võimalik (projekteerimistingimused ei luba ka maa-alust parklat).

Analüüsides PT-ga lubatud kõrgema mahu osakaalu Randvere tee poolses fassaadis ja projekteeritava hoone mahuga võrreldes on see marginaalne. Kogu esifassaadi pindalast moodustab kõrgem osa ca 1,1% ja kõrgem maht moodustab projekteeritavast laienduse fassaadist 1,6%, sellest enamus jääb katuse/parapeti varju. Samas aitab see liigendada muidu ühtlaselt horisontaalset mahtu ka vertikaalselt, mis iseenesest toetab PT punkti 8.5, kus nõutakse hoonemahu liigendamist. Analüüs näitab, et kõrgema mahu mõju klindi vaadetele Randvere teelt on marginaalne, kuna see astub olemasolevast mahust 5m tagasi.

Analüüsides läheduses olevate kaubanduskeskuste kõrguseid, siis nende kõrgus ületab kahe korruse puhul 8,7 meetrit olulises mahu. Kaubandushooned pos.3 ja pos.5 on kõrgusega 10m ja Kaubandushoone pos.6 on 13,1m kõrged.

Analüüsi kokkuvõttena ei mõjuta projekteeritav hoone klindi vaadet Randvere teelt. Pigem käesolev lahendus ilmestab Randvere teeäärset tärnavaru. Sealhulgas kaldkatuse kõrgem hoonemaht oma liigendusega kaotab tänase tehno-pargiliku tärnavaru. Projekteeritav kaubanduskeskus parendab tänava ruumilist olukorda.



Hooned pos 2-6 on kõrgemad kui 8,7m (pilt illustratiivne).



(pilt illustratiivne)

4. VASTAVUS PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE NÕUETELE

Projekteeritu hindamiseks on alljärgnevas toodud välja võrdlus PT punktide kaupa.

(PT punkt 8.1) Hoone kasutamise otstarve on kaubanduskeskus.

(PT punkt 8.2) Kinnistul on lubatud on 1 hoone. Olemasolev endine ehituskauplus on ettenähtud lammutada.

(PT punkt 8.3) Piirkonna vee-ettevõtte ei taga hoone sisemist tulekustutusvee vajadust. Olemasolevas kaubanduskeskuses on kasutuses sprinklerkustutus koos olemasoleva kaubakeskuse all asuva veemahutiga. Hoone laienduse tuleohutuse tagamisel arvestatakse olemasoleva sprinklersüsteemi täiustamisega. Hoonesisese tulekustutusvee vajadus lahendatakse oma kinnistu veemahuti baasil, seda vajadusel suurendades.

(PT punkt 8.4) Kavandatud on Randvere tee 8 ja Karulaugu tee 7 poole 20m laiune kõrghaljastatud puhervöönd Randvere tee kinnistul. Kortermajade poolse küljel kasutatakse kitsavõralisi igihaljaid puit (serbia kuusk). 20m vööndisse ulatuv olemasolev hoone lammutatakse. Samuti pole 20m laiusesse nn puhervööndisse projekteeritud uusi läbivaid teid vms.

(PT punkt 8.5) Hoone suurimaks lubatud ehitisaluseks pinnaks on määratud max 12450m². Kavandatud hoone ehitisealune pind on 12378m². Hoone maht on Randvere tee poolel tagasiastega, Viimsi koolimaja pool liigendatud erinevate kõrguste ja viimistlusmaterjalidest panduse seinte-katustega, kortermaja poolne fassaad on liigendatud haljastusega kaetud (ronitaimed) kaldpindadega. Hoone on kortermajade poolsest krundi piirist (hoonetest veelgi kaugemal) kaugemal kui 20m. Katuseparkla on osaliselt kaetud ning muust hoonemahust madalam. Hoone kogu madalat (maks. 8,7m kõrgust) hoonemahtu liigendavad parkla sissepääsu, peasissepääsu ja aatriumite kald-katused. Hoone on põhiosas kuni 8,7m kõrgune, mis on kõrvalasuvate Karulaugu tee äärsete eramajade kõrgus. Mahulise analüüsi vt. AR osa skeemid.

(PT punkt 8.6) Hoone suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,7m ning maa-alused korrused on keelatud. Kavandatud hoone ei oma maa-aluseid korruseid ning on vastavalt PT-le põhiosas 8,7m kõrgune. Kavandatud on parkla sissepääsu, liftišahti, tehno pinna, peasissepääsu ja aatriumite kald-katus, mis ületavad 8,7 meetrit. Kõrguse ületamine on põhjendatud järgnevatel kaalutlustel:

- eesmärgiga tagada PT punktis 9.9 täitmine ehk hoones puuetega inimeste liikumisvõimalused korruste vahel. Liftide tehnilised parameetrid vajavad liftišahti kõrgust šahti katusele 11m maapinnast.

- eesmärgiga tagada PT punktis 8.5 täitmine ehk hoonemahu liigendamine.
- kõrgust ületav osa moodustab esifassaadist 1,1% ja laiendatavast mahust 1,6%, millest enamus jääb hoone katusele peitu. Seetõttu võib pidada selle mõju marginaalseks. Ruumiline analüüs näitab, et see ei halvenda vaadet klindile Randvere teelt. Vt seletuskirja p2 Ruumiline analüüs.
- kõrgust ületatakse kald-pinnalise hoonemahuna, mis ei mõju visuaalselt suuremahulisena, mille keskmine kõrgus on 10m.

(PT punkt 8.7.1) Hoone peab olema kaasaegse arhitektuuriga, lähtuma piirkonna ehitustavade ja looduslikust eripärast, lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoone arhitektuuris ei kasutata eelmiste sajandite arhitektuurilisi kujundusvõtteid-stiili, ei ole sümmeetrilise sammastikuga vms puuduvad piirkonnas võõrad stilistilised elemendid nagu karniisid, purskkaevud, fassaadidekoratsioonid, skulptuurid või kaar-vormid, võlvid. Lähipiirkonna väljakujunenud ehitustavad on viimase 25 aasta ehituskunst.

Piirkonna looduslik eripära Randvere tee 6 kinnistul endal puudub – looduslikult kaunis klint asub 4-korruseliste kortermajade taga ning mõjutab kavandatut klindi olemasoleva vaate säilitamise eesmärgiga. Kavandatud uus laiendus asub Randvere teelt tagasiastega ning säilitatakse vaatekoridor Randvere teelt Viimsi kooli ja kortermajade vahel. Randvere tee vaateid klindile lõikavad väikestes lõikudes mitmed hooned alates Viimsi Artiumist, Haabneeme koolist, Viimsi koolist kuni olemasoleva kaubanduskeskuse ja endise ehituspoeni.

(PT punkt 8.7.2) Projekteerimisel lähtuda ümbruskonna olemasolevast hoonestusest eesmärgiga tagada ühtne arhitektuurne keskkond.

Tegemist on olemasoleva hoone laiendusega (olemasolev hoone on madal osaliselt kahekorruseline telliskivivoodriga hoone). Hoone laiendus on kavandatud põhiosas sarnase hoonemahuna, mida liigendab peasissepääsu kaldkatusega eenduv maht.

Fassaadi viimistlusena kasutatakse väärakaid materjale - roostest corten-terast, savist keraamiliste lamellidega vertikaalset jaotuselementi, klaasi, hoonemahtu visuaalselt vähendavat halli kivipinnaga tausta ja valge fassaadiplaadiga markeritud aktsente. Hoone fassaadid uue sissepääsu juures, Viimsi kooli pool, naaber-kortermajade poolel on liigendatud lisaks haljastatud ronitaimedest seinaelementidega.

Arhitektuurikonkurssi ei ole kinnistu omanik korraldanud, kuid on tellinud erinevaid arhitektuurseid eskiise sobivaima lahenduse leidmiseks.

(PT punkt 8.7.3) Hoone laienduse fassaadides ei ole kasutatud kergpaneelist viimistlust - seinaelemendid on kaetud täiendavalt. Imiterivaid materjale, nagu profiiplekk vms, ei ole kasutatud.

(PT punkt 8.8) Hoone laienduse kavandatud katusetüüp on lamekatvus v.a. kõrgemad katuseosad, mis on kaldkatused.

(PT punkt 8.9) Eelprojekti tuleb lisada hoone autori kontseptsioon kavandatava hoonetüübi piirkonda sobivuse osas.

Tegemist on olemasoleva hoonega, kaubandushoonega. Hoonetüübi ümberehitus ei muuda juba olemasolevat väljakujunenud keskkonda. Kuna olemasolevas hoones on tegutsenud ehituskauplus, mille laoplatsil toimuv on võinud häirida visuaalselt või müra poolest ümbritsevaid korterelamu asukaid ja käesolevaga ehituskaupluse funktsioon koos laoplatsiga lammutatakse, võib pidada kavandatavat hoonetüüpi sobivaks.

(PT punkt 8.10) Koostatud on radooniuring (piirkond on kõrge pinnase radoonisisaldusega), topo-geodeetiline mõõdistus, ehitusgeoloogia uuring. Olemasoleva hoone ümberehitus on kavandatud vaid kavandatud hajuala osas – olemasolev hoone jääb nii ehituslikult kui ka tuleohutuse seisukohast eraldiseisvaks, eraldi tuletõkkeseksiooniks. Olemasoleva hoone kandevkonstruktsioone ei muudeta.

Teostatud on ka akustiline uuring et hinnata olemasolev mürakoormus ning hinnata laiendusega kavandatud muutust, tagades müra vähenemise ja jäämise normidega sätestatud piiresse. Mürauuringu koostaja on hinnanud kavandatu vastavaks normidele. Suurim mürakoormus tuleneb tänavaliiklusest, mis ei ole käesoleva projektiga kavandatud.

(PT punkt 8.11) Ehitusloa taotlusega koos on vajalik esitada keskkonnamõjude eelhindang.

(PT punkt 9.1-9.4) Koostatud on mürauuring. Projekteerimisel ja ehitamisel järgitakse kehtivaid müra ja akustikat käsitlevaid määruseid ja nendes esile toodud väärtuseid/põhimõtteid.

(PT punkt 9.5) Ehitusprojekt koostatakse vastavalt kehtivatele määrustele ja seadustele sh. siseruumide müratasemed. Esialgsel andmetel puuduvad hoones kõrgendatud helinõuetega ruumid nagu hotellitoad,

lastehoid, kool, eluruumid vms. Nõuded, millele peab hoone vastama antakse ehitusloa aluseks esitatavas projektis.

(PT punkt 9.6-9.7) Projekteerimistingimustega määratud ehitusaegse mürataseme nõuded esitatakse ehitusloa aluseks esitatavas projektis.

(PT punkt 9.8) Koostatud on radooniuuring ning kinnitatud, et ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel võetakse kasutusele abinõud (sund-ventilatsioon, radoonitõkked, radoonikaevud vms). Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga ehitusloa taotluse raames.

(PT punkt 9.9) Olemasolevas hoones on olemas ja laiendusse on kavandatud lift, et tagada liikumispuudega inimeste liikumisvõimalused hoones.

(PT punkt 9.10) Peaprojekteerija kinnitab, et on tagatud piisav insulatsioon vastavalt Eestis kehtivale normile. Projekteeritav hoone laiendus asub olemasolevatest kortermajadest loode suunas ehk madalas õhtupäikeses. Vajalik päevavalgus on tagatud hommikul ja päeval ajal.

(PT punkt 9.11) Projekti raames on koostatud ehitusgeoloogilised uuringud, mille koosseisus on analüüsitud ka pinnase hüdrogeoloogilisi tingimusi. Regionaalses mõttes loetakse kogu uuritud ala sinisavikompleksi veepidemeks. See tähendab ehitamine ei mõjuta põhjavee omadusi kui kasutatakse madalvundamente.

(PT punkt 9.12) Välisvalgustus on tänavatel olemasolev. Naaberkinnistuid mõjutavates piirkondades kasutatakse madalaid valgustiposte ning valgustid suunatakse kortermajadest eemale.

5. KAUBANDUSKESKUSE LAIENDUS JA SELLE SOBIVUS

Kaubanduskeskuse laiendus on projekteeritud olemasoleva endise Viimsi kaubahoovi asemele. Sellest edasi põhjapoolse laiendus teeb tagasiaste Randvere tee suhtes. Võrreldes tänase olukorraga jääb laiendus kaugemale Karulaugu tee 7 kortermajadest, kui olemasolev lammutatav hoone. Samuti on Viimsi koolimaja ja kortermajade vahelisele küljele ette nähtud 20m laiune kõrghaljastatud ala.

Randvere tee poolne fassaadilahendus on kaasaegne ja soliidne - tumeda fassaadiplaadiga kaetud fassaad, millele sekundeerivad Corten roosteterasest pinnad, mis suuresti on mõeldud reklaam-pindadena.

Klaaspindasid katavad keraamilised vertikaalsed ribad. Hoonet läbib muust osast kõrgem ja heleda fassaadikattega sekundeeriv kaldkatusega maht.

Viimsi kooli poolne külg on kaetud heleda fassaadiplaadiga, millele sekundeerivad Corten roosteterasest pinnad reklaamide tarbeks. Seda liigendab eraldi katuseparkla panduse astmeline varikatus. Hoone tagakülg, mis jääb kortermajade poole, on mahuliselt lihtne, sinna jääb puitribidega ilmestatud seina osad ja terasraamid varisein, mida katavad ronitaimed. Hoonet läbivaks elemendiks on roheseinad, millede abil hoone sulandub ümbritsevasse looduslikku keskkonda.

Kaubanduskeskuse laiendus sobib Randvere tee äärde, nii planeeringuliselt, mahuliselt kui ka fassaadilahenduselt. Lisaks eraldatakse Viimsi Valla kasuks Randvere tee äärest maa-ala avalikuks kasutuseks. Hoone mõju avalikule ruumile on positiivse mõjuga, kuna tööstusliku ilmega kaubandushoone ja laoplatas asendatakse ja haljastatakse. Uus lahendus keskendub oluliselt avalikule ruumile ja selle rohestamisele, mille tagajärjel muutub keskkond oluliselt inimsõbralikumaks. Lisaks sellele mitmekesisustub valla kaubanduse ja meelelahutuse valik.



Lahendusega paraneb oluliselt avalik ruum - Randvere tee äärselt osast eraldataks vallale osa kinnistust, millele vald näeb ette avaliku kasutuse. Samuti Viimsi kooli ja kortermajade poolne hoone külg kõrghaljastakse.



Hoone ette jääb avaliku kasutusega ruum, mis lisab kogukonnale lisaväärtust.



Rohesein, katuseparkla astmeline varikatus muudavad hoonet keskkonda sobivamaks. Põhjaküljele jääb roheparkla.



Katuseparkla on varjatud variseinaga, kaetud osaliselt varikatustega, varjatud mitmerindelise ja kõrgekasvuliste puudegruppidega, et vähendada vaadeldavust kortermajast. Hoone põhja küljele on kavandatud vaatekoridor, kuhu on ettenähtud vähem kõrghaljastust. Tagafassaadi on liigendatud, et see sobituks haljastud alaga, olles orgaanilisema vormikeelega.



Olemasolev säiliv hooneosa on ühendatud uue osaga ning olemasolev sissepääsu osa kujundatakse laiendusega sarnaseks.

Koostas: Tõnu Rebane

Kontrollis: Johann-Aksel Tarbe, Volitatud arhitekt, tase 7