

Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud seletuskiri

Käsitleb Viljandi mnt 41 kinnistul
(kadastrüksus 78404:404:0520)
Laohoone (ehr 121343844)
projekteerimistingimusi
rekonstrueerimiseks koos laiendusega on
vastavuses

Olemasolev olukord

Kinnistul paiknevad Ärihoone (ehr 120805803) ja laohoone (ehr 121343844) vastavuses Tallinna Linnavalitsuse 19. märtsi 2008 korraldusega nr 481-k kehtestatud Viljandi mnt 41, 41a ja 41b kinnistute detailplaneeringule, mis on kehtetuks tunnistatud Viljandi mnt 41 kinnistu osas – Tallinna Linnavolikogu otsus 03.10.2024 nr 130. Vastavalt otsuse nr 130 p3.9 on võimalik maa-alust keldrit rekonstrueerida ja laiendada. Samuti tuleb ehitusprojektiga anda kinnistule haljastuslik lahendus ning vähendada võimalike negatiivsete mõjude avaldumist kõrval asuvatele elamumaa kinnistutel. OÜ Tammetalu Keskus soovib kinnistul olevat laohoonet (maa-alust keldrit) rekonstrueerida ja laiendada (ehitada peale korruse) ja muuta hoone kasutusviisi - võtta selle kasutusse ehitismehhanismide remondi- ja hooldusruumidena koos vastavate olme- ja teenindusruumidega. Laohoone asetseb kinnistu põhjapoolses osas piirnevana riigimetsaga ja idapool piirneb kinnistuga Viljandi mnt 41a (Ärimaa). Hoone on ümbritsetud kõrghaljastusega ja vahetult hoonet kahjustav haljastus on likvideeritud (raieload nr 49492 12.09.2022 ja nr 49808 13.09.2022). Hoone, mis kujutab endast on käesolevalt maa-alust keldrit on momendil kasutuseta ta kehva ehitusliku seisukorra tõttu (puuduvad avatäited - väravad, halb hüdroisolatsioon, puuduvad tehnosüsteemid, niiskuskahjustused).

Omaniku selgitus hoone rekonstrueerimiseks koos laiendusega.

Hoone ehitusalune pind sisuliselt säilib (lisandub sissepääsu platvorm) ja hoone ehitakse 2-korruseliseks, mis on vajalikuks toimivuseks hoone tuleviku kasutusotstarvet arvestades – keldrikorrusel ehitismehhanismide ja ehituslike väikevahendite ladu ning 1. Korrusel ehitismehhanismide remondi- ja hooldusruumid koos vastavate olme/teenindusruumidega – vaata lisatud graafiline materjal. Vastavalt Nõmme üldplaneeringule on käsitletav maaala ettevõtlus- ja tootmisala ning käsitletav Laohoone rekonstrueerimine/laiendamine arvestab kvartalis väljakujunenud linnaruumilist olukorda. Viljandi mnt 41 kinnistul oleva maa-aluse keldri rekonstrueerimine, laiendamine ning kavandatud kasutusele võtmine on kooskõlas alal kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringuga. Edasisel projekteerimisel tagatakse üldplaneeringu kohane haljastatud pinna osakaal.

Hoone arhitektuur-ehituslik lühiiseloostus

Laiendatav hoone (1. Korrus) on mahuliselt risküliliku kujuline lameda katusega (katusekalle kuni 10°) ehitis, mille välisviimistluseks on Cor-Ten® viimistlusega kergpaneelid kuni 0,6 m betoonsokliga. Säilib senine vertikaalplaneering "muldkalle koos haljastusega" hoone välispiiretel. Hoonesse sissepääsude lahendused tuleb sobitada arhitektuurseid ja logistilisi nõudeid arvestades. Hoonet varustavad välisvõrgud on kinnistul olemas ja tagavad vajaliku võimsuse (projekteerimise käigus tuleks kaaluda võimalust hoone kütta soojuspuurkaevu baasil või õhk-vesi soojuspumba baasil. Olemasolevat haljastust vähendatakse veidi sissepääsude arvel kusjuures olemasolev kõrghaljastus säilib.

Kavandatav tegevus ei tekita õhusaastet, müra, reostust.

Kavandataval ehitusalal ei ole miljöövärtuslikke nõudeid, säilitatavaid looduskaitselisi objekte ja piiranguid.

Koostas: projektijuht, ehitusinsener R. Laigo

30.01.2025