



# TARTU MNT 63 BÜROOHOONE MUUDATUSPROJEKT

(Laiendamine kuni 33% olemasolevast mahust)

OBJEKTI AADRESS: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna  
linnaosa, Tartu mnt 63

STAADIUM: Eelprojekt  
OSA: Asendiplaan ja arhitektuur  
TÖÖ NR: 006-2020EP

TELLIJA: VH KV 001 OÜ  
Rait Riim  
re@lhv.ee

PROJEKTEERIJA: BOA OÜ  
Telliskivi 60-51, 10412 Tallinn  
Reg. 12086656  
MTR. EEP002176  
Tel: +372 660 6688  
boa@boa.ee

ARHITEKT: Anto Savi  
Margus Soonets

VASTUTAV SPETSIALIST: Anto Savi  
Volitatud arhitekt, tase 7

Tallinn 2024

## PROJEKTI KOOSSEIS

EELPROJEKT ÜHES KÖITES

## PROJEKTKAUSTA SISU

**A** SELETUSKIRI

**B** ARHITEKTUURSED JOONISED



# SISUKORD

<b>A. SELETUSKIRI.....</b>	<b>4</b>
<b>1. MUUDATUSPROJEKT .....</b>	<b>4</b>
1.1. ÜLDANDMED .....	4
1.1.1. PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS.....	4
1.1.2. ÜLDOSA.....	4
1.2. MUUDATUSED .....	4
1.2.1. MUUDATUSTE TEGEMISE PÕHJUSED JA MÕJUD .....	4
1.2.2. MUUDATUSPROJEKTIGA TEHTAVAD MUUDATUSED.....	4
<b>B. ARHITEKTUURSED JOONISED.....</b>	<b>7</b>



# A. SELETUSKIRI

## 1. MUUDATUSPROJEKT

### 1.1. ÜLDANDMED

#### 1.1.1. PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolev muudatusprojekt on koostatud eelprojekti staadiumis, VH KV 001 OÜ tellimusel. Projektis on seletuskiri ja joonised teineteist täiendavateks. Võimalike vastuolude esinemisel Projekti erinevate osade vahel lähtutakse kõigepealt seletuskirjast ning seejärel joonistest.

Antud projektiosaga on välja toodud ainult ja ainult muudatused võrreldes Üldosas nimetatud ehitusprojektiga. Hoone olulised tingimused, näiteks tuleohutus, energiatõhusus, kasutamise otstarve, mõjuvad koormused või ehitusloas märgitud muud olulised tehnilised näitajad, oluliselt ei muutu (viimaste erinevused vt. punkt 1.2.2.2 ja 1.2.2.3). Tehnilise poole pealt EP staadiumi lahendused ei muutu.

#### 1.1.2. ÜLDOSA

Käesolevas projektiosas on lahendatud hoone muudatusprojekti arhitektuurne ja maastikuarhitektuurne osa. Muudatusprojekt käsitleb Harju maakonnas, Tallinna linnas, Kesklinna linnaosas, Tartu mnt 63 kinnistul asuvat (katastriüksuse tunnus 78401:112:0035) ärihoonet (eelprojekti koostanud BOA OÜ, 2023, töö nr. 006-2020EP, ehitusluba 2212271/01380).

### 1.2. MUUDATUSED

#### 1.2.1. MUUDATUSTE TEGEMISE PÕHJUSED JA MÕJUD

Antud muudatusprojekti aluseks on Tellija lähteülesanne, mis ei ole vastuolus seadusandluse, normdokumentide, määruste, detailplaneeringu jms. ega hoone arhitektuuriga. Muudatused on pigem funktsionaalsed ning ratsionaalsed ehituslikust aspektist ja aitavad kaasa hoone paremale kasutusmugavusele/toimimisele hoone kasutajate seisukohast.

#### 1.2.2. MUUDATUSPROJEKTIGA TEHTAVAD MUUDATUSED

Antud muudatusprojektiga tehakse järgnevad muudatused:

##### 1.2.2.1. ARHITEKTUUR / MAASTIKUARHITEKTUUR MUUDATUSTE LOETELU

NR	MUUDATUS	KUUPÄEV	JOONIS
M-01	Korpus D: Hoonemaht - välissein teljel DC liikus 6200 mm sissepoole, ühes liituvate konstruktsioonide ja telgedega, nurgaaken nurgas DC-D5 muutus	06.02.2024	AS-4-02
			AR-5-01
			AR-5-02
			AR-5-03
			AR-5-04



			AR-5-05
			AR-5-06
			AR-5-07
			AR-5-08
			AR-5-09
			AR-6-01
			AR-6-04
M-02	Korpus D: Plaanilahendus - muutus sisemiste vertikaalsete konstruktsioonide ja šahtide paiknemine, ühes seadmete ja mööbliga	06.02.2024	AR-5-02
			AR-5-03
			AR-5-04
			AR-5-05
			AR-6-02
M-03	Korpus D: Väliruumi lahendus - lisandus 11 parkimiskohta ja muutus parkimiskohtade ja kergtee asetus	06.02.2024	AS-4-02
			AR-5-02
M-04	Korpus D: Uksed ja nende paigutus trepikoja seinas muutusid	06.02.2024	AR-5-02
			AR-5-03
			AR-5-04
			AR-5-05
M-05	Korpus D: Katuse lahendus - muutus tehnoseadmete paiknemine ja sadevee ärajuhtimise lahendus	06.02.2024	AR-5-06
			AR-6-01
			AR-6-02
			AR-6-03
			AR-6-04
M-06	6. ja 7.korrus: muutus katuseterrasside ulatus	06.02.2024	AR-5-07
			AR-5-08
M-07	Korpus B: lisandus sissepääs esimesele korrusele K. A. Hermannini tänavalt	14.04.2024	AS-4-02
			AR-5-02
			AR-6-03



### 1.2.2.2. MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

	EHITUSLOA SAANUD PROJEKTIS	MUUDATUSPROJEKTIS
EHITISEALUNE PIND:	3 870,3 m <sup>2</sup>	3 722,3 m <sup>2</sup>
TÄISEHITUSPROTSENT:	51,5 %	49,6 %
PARKIMISKOHTADE ARV:	95 (õuealal)	106 (õuealal)

### 1.2.2.3. HOONE TEHNILISED ANDMED

ÄRIHOONE	OL.OLEV (EHRst)	EHITUSLOA SAANUD PROJEKTIS	MUUDATUS-PROJEKTIS	ÜP-s LUBATUD
EHITISEALUNE PIND:	4 157 m <sup>2</sup>	3870,3 m <sup>2</sup>	3722,3 m <sup>2</sup>	
HOONE SULETUD BRUTOPIND:		21 817,3 m <sup>2</sup>	21 208,2 m <sup>2</sup>	
MAAPEALNE BRUTOPIND:		18 881,1 m <sup>2</sup>	18 272 m <sup>2</sup>	18 962,5 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE BRUTOPIND:		2 936,2 m <sup>2</sup>	2 936,2 m <sup>2</sup> (ei muutunud)	
HOONE SULETUD NETOPIND:	16 360,4 m <sup>2</sup>	19 509,0 m <sup>2</sup>	18 920,9 m <sup>2</sup>	
MITTEELURUUMI PIND:		16 414,0 m <sup>2</sup>	15 830,1 m <sup>2</sup>	
HOONE TEHNOPIND:		933,5 m <sup>2</sup>	929,5 m <sup>2</sup>	
ÜLDKASUTATAV PIND:		2 161,5 m <sup>2</sup>	2 161,3 m <sup>2</sup>	
HOONE KÕETAV PIND:		19 509,0 m <sup>2</sup>	18 920,9 m <sup>2</sup>	
MAHT KOKKU:	82 148 m <sup>3</sup>	90 478 m <sup>3</sup> (+9,2%)	88 104 m <sup>3</sup> (+7,3%)	
MAAPEALSE OSA MAHT:		86 300 m <sup>3</sup>	83 926 m <sup>3</sup>	
MAA-ALUSE OSA MAHT:		4 178 m <sup>3</sup>	4 178 m <sup>3</sup> (ei muutunud)	



## B. ARHITEKTUURSED JOONISED

### ARHITEKTUURSED JOONISED

	TÄHIS	JOONIS	MASTAAP	KUUPÄEV
<u>AS-4- ASEND</u>				
	AS-4-02	ASENDIPLAAN	1:500	14.04.2024
<u>AR-5- PLAANID</u>				
	AR-5-01	-1. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-02	1. KORRUSE PLAAN	1:200	14.04.2024
	AR-5-03	2. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-04	3. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-05	4. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-06	5. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-07	6. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-08	7. KORRUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
	AR-5-09	KATUSE PLAAN	1:200	06.02.2024
<u>AR-6- LÕIKED</u>				
	AR-6-01	LÕIGE 1-1	1:200	06.02.2024
	AR-6-02	LÕIGE 2-2	1:200	06.02.2024
<u>AR-6- VAATED</u>				
	AR-6-03	VAATED 1 JA TÄNAVALAOTIS	1:200	14.04.2024
	AR-6-04	VAATED 2	1:200	06.02.2024

