

ÄRIHOONE HAABNEEMES

Address : Rohuneeme tee 41
Haabneeme alevik
Viimsi vald

Töö nr PE2341

Staadium: Eskiisprojekt

Tellija: Arteco Invest OÜ

Projekt: Arktuurus AB OÜ

Arhitekt: Mihkel Kabur
Volitatatud arhitekt, tase 7



Kauri tee 19-1 Alliku küla Saue vald Harju maakond 76 403 Tel. +372 5596 2952 E-post: arktuurusprojekt@gmail.com

SISUKORD

Tiitelleht	AA-0-01
Dokumentide nimekiri	AA-0-02
AS_Asendiplaan	
Situatsiooni skeem	AS-4-01
Asendiplaan	AS-4-02
AR_Arhitektuur	
Seletuskiri	AA-3-01
Seletuskirja lisa 1- aerofoto N	AA-3-02
Seletuskirja lisa 1- aerofoto WNW	AA-3-03
Keldrikorruse plaan	AR-5-01
1. Korruse plaan	AR-5-02
2. Korruse plaan	AR-5-03
Katuse ja tehnoruumide plaan	AR-5-04
Lõiked 1-1; 2-2	AR-6-01
Lõige 3-3	AR-6-02
Vaade NE	AR-6-03
Vaade NW	AR-6-04
Vaade SW	AR-6-05
Vaade SE	AR-6-06
3D vaade S	AR-9-01
3D vaade W	AR-9-02
3D vaade NW	AR-9-03
3D vaade N	AR-9-04
3D vaade NE	AR-9-05
3D vaade SSE	AR-9-06



SELETUSKIRI

Käesoleva eeskirjsprojekti koostate aluseks on Viimsi vallale, Haabeaeme alevileks, Rohumenee tee41 detailplaneering, mis on tehtud Viimsi Vallavalitsuse korraldusaga nr 316, 27.05.2020 ja tellijalpoole ahtleelane.

Eeskirjsprojektila Rohumenee tee 41 krunde laavakavald multifunktsionaalne ahtleelne ja Rohumenee tee 41a krundele avaliku kasutusele 76 kohaga parkala (s.h invakohala ja rattaparkala).

Arhitektuuree eeskirjsprojekti on koostatud Arhitektuurbuuroo Artkuruus AB OÜ pool.

Projekti on esitatud hoone asendiplaanid ja arhitektuuree osa joonised ning arhitektuurest lahendust illustreerivad 3D vaatejoonised.

2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Rohumeele teie 41 krundi puhul tegemist on suurepärase krundivaliku kasutusega hoone rajamiseks. Krunti asub Rohumeele teie ja mere vahel ja ulatub rannale veekeskkonnadivini.

Hoone on paigutatud DP-ga määratud ehitusalasse, kuid parima arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on käesoleva eeskirjaprojekti koostajad ettepanek muuta etteantud hoonestusala asukohta ja kuni 10% võrra (pikendades ehitusala 3 m võrra Rohumeele teie suunas).

Uus ehitusala paikneks sümmeetriliselt krundi pikemaletal pidiirale selle keskkel.

Projekteeritud hoone ehitiseleant vastab detailplaneeringus etteantule.

Ligipääs hoonele on lahendatud läbi Rohumeele teie 41 a kinnistule kavandatud avaliku parkla, millele eelpool viidatud detailplaneeringus on määratud avaliku kasutuse.

Rohuneeme tee 41a parkla on käesoleva eesküsimise kohaselt lahendatud tulenevalt maapinna reljeefist kahes tasapinnas, kõrguste vahelgi ~0.9 m. Ülemisel Rohuneeme teega külgneval platool oleks parkla tasapind sama olemasoleva kergliiklusteega ehk vahemikus +3.85+3.95 abs.m.

Parklas on 76 parkimis kohta (s.h. inokandad ja jalgrattaparkla). Parkla merepoolset osa ääristab roheaa, kuhu on määratud asukoht karkla Oskar Kuuli ümbertõstatavale monumendile. Parklat läbib seeläbi keskosa st Rihuneeme teega asetsej nunnalaal ulatuv jalgrtee koos kergliiklusteega mis lahendab kahe parklaga piirneva ärihoone vahelise turvalise liiklemise jalakäijatele ja kergliiklusele.

Hoone arhitektuurne lahendus lähtub asukohast ja hoonesse kavandatud erineva kasutusotstarbega ruumidest milleks on restorani, hotelli ja kaubandusruumid.

Projekteeritud hoone keldrikorruusel paiknevad selle merepoolses osas restorani keldrisaal mis avaneb merepoolses otsas ka keldrikorruuse tasapinnas jätkuvalle suvekohvikule terrassile.

Hoone esimesel korrusel on kavandatud merepooles osas Tallinna lahele suunatud panoraaamvaatega restorani rõdusaal, hoone keskosas kahel pool keskkoridori hotellitoida ja Rohuneeme teepoolses osas kaubandus-äripind.

Peasissepäas hoonesse jääb hoone loodeküle keskossa, kuhu kavandatud keskses aatriumis paiknevad kahemarsilised hoone korruseid ühendavad trepid ja lift.

Eskiisiprojektis on kavandatud katuseadmete ruum (ventilatsioon ja liftiseadmed), mis koos mugava pääsuga katusele võimaldaks kasutada maronipoolset osa katuseel suures katusealal, millel asuvadki ajaloolised ühised merele ja Tallinna panoramale.

Hoone kavandatud kasutusiga on 50 aastat ja tehnoarvustuste kasutusiga 25 aastat.

4. VÄLISVIIMISTLUS

Projekteeritud hoone välisseirte viimistluseks on Rohuneeme tee poolse otsas elal ja kogu maja pikkuses kavandatud kaldseina-
tuulekasti ning seda järgival vahelkarniisil 1. ja 2.korruse vahel kasutatud heledas sinakashallis toonis läbivärvitud kiudsemendist
fassaadikatteplaati, kombineerituna hotellitubade (põrandast algavate akendega)akendevaheliste musta kõrgläikega keraamilise
fassaadikatteplaadiga.

1. korrusel on hotellitubade aknad kavandatud (nn. prantsuse rõduna) koos karastatud klaasist piiretega. Restorani rõdusaali välispiirid on terasnostidel karastatud klaaspiirid.

Seletuskirja koostas: Mihkel Kabur / Volitatud arhitekt, tase 7



Ärihoone Rohuneeme tee 41 Haabneeme alevik Viimsi vald Harju maakond

Tellija: Arteco Invest OÜ

Joonis:

Seteluskini

Staadium: Eskijsprojekt

Arhitekt: Mihkel Kabur

Кл. 2024.02.08

Kn. 2024.02.08 Jonnis nr. AR-3-01

Kn. 2024.02.08 Jonnis nr. AR-3-01



ARKITUURUS AB OÜ
Reg. nr 4207333 EEP003845
Kauzi tee 15-1 Aikvi küla Saue valla Harjumaa 76403
E-post: arktuurusprojekt@gmail.com Tel: +372 55962852

Ärihoone Rohuneeme tee 41 Haabneeme alevik Viimsi valla Harju maakond

Tellija: Arteco Invest OÜ

Joonis:

3D Aerofoto N

Staadium: Eskisprojekt

Pr. tunnus

PE2341

Arhitekt: Mihkel Kabur

Mööti: 1:100

Kp. 2024.02.08

Joonis nr

AR-3-02



ARKITUURUS AB OÜ
Reg. nr 4207333 EEP003845
Kauzi tee 10-1 Aaku küla Saue valla Harjumaa 76403
E-post: arktuurusprojekt@gmail.com Tel: +372 55962952

Ärihoone Rohuneeme tee 41 Haabneeme alevik Viimsi valla Harju maakond

Tellijä: Arteco Invest OÜ

Joonis:	3D Aerofoto WNW	Staadium: Eskisprojekt	Pr. tunnus	PE2341
		Mööti: 1:100	Kp. 2024.02.08	Joonis nr
				AR-3-03

Arhitekt: Mihkel Kabur



