Vimka Ärimaja tehniline kirjeldus

Kokkuvõte ehitusprojekti arhitektuuri seletuskirjast: Arhitektuuribüroo Korrus OÜ, töö nr PR105/25, projekti tunnus VMK, staadium eelprojekt, 14.04.2026. Arhitekt ja vastutav isik Aigar Roht, arhitekt-tehnik Kristjan Tükk. Tellija Vimka Keskus OÜ, esindaja Karl Kaeval.

Kinnistu

Aadress	**Lubja tee 35, Lubja küla, Viimsi vald, Harjumaa**
Katastritunnus	**89001:001:0495**
Sihtotstarve	**Ärimaa 100%**
Pindala	**7830 m²**
Täisehituse protsent	**19,4 %**
Haljastuse protsent	**30 %**
Alus	**Lubja-Nurme detailplaneering, DP 08031/13**

Hoone tehnilised andmed

Ehitisealune pind	**1520 m²**
Maapealne suletud brutopind	**3067 m²**
Suletud netopind / köetav pind	**2918,5 m²**
Mitteeluruumide pind	**2732,5 m²**
Üldkasutatav pind / tehnopind	**166,2 m² / 19,8 m²**
Maht	**12 212 m³**
Korruselisus	**3 maapealset korrust, keldrikorrust ei ole**
Kõrgus maapinnast	**11,0 m (abs 28,27 m, ±0.000 = 17.30)**
Gabariidid	**62,4 × 32,1 m**
Katus	**Lamekatus, kalle min 1:60**
Ehitusetapid	**Ehitus teostatakse üheetapilisena**

Kasutusotstarbed ja äripinnad

Multifunktsionaalne ärihoone, mis võimaldab äriruumide kasutamist büroo, esinduse, kaupluse, teenindamise ja nende kombinatsioonide eesmärkidel. Kasutusviisid: IV kasutusviis — kaubandus- ja teeninduspinnad; V kasutusviis — büroopinnad. Kasutusotstarbed: 12132 kohvik, baar või söökla; 12201 büroohoone; 12319 muu kaubandushoone; 12339 muu teenindushoone.

Projekteeritud äripindade arv: 6. Esimesel korrusel tehnilised ruumid, üldtrepikoda ja 4 eraldiseisvat äripinda. Teisel korrusel 2 eraldiseisvat äripinda ja üldtrepikoda. Kolmandal korrusel üksnes üldtrepikoda WC-dega.

Konstruktiivne lahendus lubab plaani ümber mängida, näiteks äripindu liita. Muudatused tuleb kooskõlastada Viimsi Vallavalitsusega.

Parkimine ja krundil liikumine

Parkimine on lahendatud maja ees oleval platsil: **86 parkimiskohta** krundil ning **30 jalgrattakohta** õues. Arvutuse alus EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Invaparkimiskoht on tähistatud viida 575d ja kontrastse piktogrammiga. Juurdepääs krundile Lubja teelt, olemasoleva mahasõidu kaudu; parkla haljaspuhvritega. Kinnistusisesed teed asfaltbetoon- ja betoonkivikatendis.

Arhitektuur ja välisviimistlus

Hoone välisilme on kujundatud kaasaegse ärihoonena. Välisviimistlus kombineerib puitlaudist ja tumedaid vertikaalseid peidetud kinnitustega sandwich-seinapaneele, millele on lisatud dekoratiivsed fassaadi puitlatid. Ribielementidega metallkatte katmisel peab ribistiku katvus olema vähemalt 50% kaetavast alast. Avatäited on musta raamiga aknad ja välisuksed.

Välisviimistluse eksplikatsioon:

- Fassaadi betoon — naturaalne, ilmastikukindlaks töödeldud pind
- Sandwich-seinapaneel, vertikaalne, peidetud kinnitus — tumehall RAL 7016, matt
- Fassaadi termopuit laudis ja puitribistik 50×100 mm, s 100 mm — toon TVT5052, b-s1,d0
- Fassaadi rohesein
- Alumiiniumribistik, alumiinium komposiitplaat, klaasfassaad, uksed ja plekid — must RAL 9005
- Katuseterrassi piire — klaaspiire, kirgas klaas, alumiiniumpostid must RAL 9005
- Teise korruse aknad — PVC raamis, must RAL 9005

Kui fassaadilahendust muudetakse, võib katmata sandwich-seinapaneeli osakaal olla kuni 20% fassaadi pindalast. Varikatused on kergkonstruktsioonist, nende joonised koostatakse edasise projekteerimise käigus. Reklaamid lahendatakse koostöös tootja ja tellijaga. Fassaadivalgustus peab vastama standardile EVS-EN 62471 ja kuuluma klassi RG1.

Tehnosüsteemid ja energiatõhusus

Soojusallikas	**Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumbad**
Küte	**Põrandaküte, soojasõlm tehnilises ruumis**
Ventilatsioon	**Soojustagastusega ventilatsioon**
Jahutus	**On; laeseadmetena, rajatakse valmidus**
Päikeseelektrijaam	**Katusel, PV paneelide võimsus 34 kW**
Energiatõhususarv	**131,7 kWh/(m² a); ilma lokaalse elektriga 151,9**
Õhulekkearv	**q50 = 1,5 m³/(h·m²), kavandatud mõõtmine**
Lift	**1 lift üldtrepikojas**

Katusele pääseb üldtrepikojast; kolmanda korruse trepikoja katusele on seinaredel. Tehnoruum asub esimesel korrusel hoone tagumises osas, päästemeeskonna infopunkt üldtrepikojas. Välist fassaadipesusüsteemi ei ole — avatäiteid pestakse siseruumist või maapinnalt.

Radoon

Kinnistu kuulub ülikõrge radooni aktiivsuskontsentratsiooni tasemega pinnaste kategooriasse (Radolab OÜ radooniuuring). Meetmed: hea ehituskvaliteet, nõuetekohane ventilatsioon ja standardi EVS 840:2023 ülikõrgele tasemele vastavad lahendused.

Projekti meeskond

Osa	Ettevõte ja autor
Arhitektuur	Arhitektuuribüroo Korrus OÜ — Aigar Roht, Kristjan Tükk
Konstruktsioonid	Constructo OÜ — Rando Tomson
Vesi ja kanalisatsioon, välisvõrgud	ProjectLink OÜ — Vitalii Povietkin
Küte, ventilatsioon, jahutus, KVVK siseosa	Herman IB OÜ — German Ladõgin, Kaja Kohv
Elekter ja nõrkvool	Output Team OÜ — Paavo Prans
Katendid	TPK Projekt OÜ — Lauri Künnapuu
Haljastus	Greenafter OÜ — Kaie Metsaots
Tuleohutus	FS Consult OÜ — Rait Pukk