

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## ARHITEKTUURI OSA SISUKORD

1	PROJEKTEERIJATE ANDMED .....	2
2	ALUSDOKUMENDID.....	3
3	HOONE ASUKOHT NING OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
4	OLULISEMAD PIIRANGUD .....	4
5	PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS.....	6
6	HOONE KASUTUSIGA .....	6
7	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS .....	6
8	ARHITEKTUURNE LAHENDUS .....	8
8.1	ÜLDKONTSEPTSIOON .....	8
8.2	FUNKTSIONAALNE LAHENDUS .....	8
8.3	PARKIMINE .....	8
8.4	FASSAADID .....	9
8.5	Avatäited .....	9
8.6	KLAASFASSAADID .....	9
8.7	RUUMIDE HELIISOLATSIOON .....	9
8.8	LAED VÄLIRUUMIS.....	10
8.9	KATUSED, PÄÄS KATUSELE .....	10
8.10	VARIKATUSED.....	10
8.11	RÕDUD JA TERRASSID .....	10
8.12	VÄLISVALGUSTUS .....	10
8.13	FASSAADIDETAILID (REKLAAMID, SILDID, LIPUHOIDJAD) .....	10
8.14	FASSAADIPESUSÜSTEEM .....	10
8.15	MITTEKANDVAD SISESEINAD .....	11
8.16	TREPID JA PANDUSED.....	11
8.17	PIIRDED JA KÄSIPUUD .....	11
8.18	LIFTID JA TÖSTUKID .....	11
8.19	ETAPILISUS JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED .....	12
9	KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS .....	13
10	TEHNOLOOGILINE LAHENDUS .....	13
11	ENERGIATÕHUSUS JA SISEKLIIMA.....	13
12	INSOLATSIOON.....	14
13	HELIISOLATSIOON JA AKUSTIKA.....	14
14	ERIVAJADUSTEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED.....	14
15	JÄÄTMEKÄITLUS.....	14
16	MUINSUSKAITSE JA ARHEOLOOGIANÕUDED .....	15
17	TULEOHUTUS .....	15
18	TEHNILISED NÄITAJAD.....	16

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 1 PROJEKTEERIJATE ANDMED

### PROJEKTEERIMISE PEATÖÖVÕTJA

COMBICON OÜ:

Tähesaju tee 14, Tallinn, 13917; Reg. 14223324; MTR reg.nr EE101956309; Tel: +372 601 3303, e-post: [info@combicon.ee](mailto:info@combicon.ee)

Projektijuht: Magnus Lelumees, e-post: [magnus.lelumees@combicon.ee](mailto:magnus.lelumees@combicon.ee), +372 5340 4427

### PROJEKTEERIMISE PROJEKTIJUHT

COMBICON OÜ:

Tähesaju tee 14, Tallinn, 13917; Reg. 14223324; MTR reg.nr EE101956309; Tel: +372 601 3303, e-post: [info@combicon.ee](mailto:info@combicon.ee)

Projektijuht: Magnus Lelumees, e-post: [magnus.lelumees@combicon.ee](mailto:magnus.lelumees@combicon.ee), +372 5340 4427

### ASENDIPLAAN

OÜ Väli:

Vana-Kalamaja 29-19, Tallinn 10415; Reg. 12363972; MTR reg.nr EE101829300

Projektijuht/maastikuarhitekt: Kristian Nigul, tel +372 555 40 949, e-post: [info@vma.ee](mailto:info@vma.ee)

Vastutav spetsialist: Kadi Nigul (volitatud maastikuarhitekt VII), e-post: [kadi@vma.ee](mailto:kadi@vma.ee), tel +372 51 70 226

### VEEVARUSTUSE, OLMEKANALISATSIOONI JA SADEMEVEEKANALISATSIOONI VÄLISVÕRK

OÜ Entec Eesti:

Pärnu mnt 160J, Tallinn, 11317; Reg. 10449959; MTR reg.nr EP10449959-0001; Tel: +372 617 7430, e-post: [entec@entec.ee](mailto:entec@entec.ee)

Kontaktisik: Marko Laid, tel: +372 5667 2331, e-post: [marko@entec.ee](mailto:marko@entec.ee)

### SOOJUSVARUSTUS VÄLISVÕRK

HEATCONSULT OÜ:

Valukoja tn 8, Tallinn, 11415; Reg. 12049862; e-post: [info@heatconsult.ee](mailto:info@heatconsult.ee)

Projektijuht: Kaspar Kasepõld, e-post: [kaspar@heatconsult.ee](mailto:kaspar@heatconsult.ee), Tel: +372 6006 169

Vastutav spetsialist: Kaspar Kasepõld, e-post: [kaspar@heatconsult.ee](mailto:kaspar@heatconsult.ee), Tel: +372 6006 169

### ARHITEKTUUR

Arhitekt11 OÜ:

Joa tn 2/1, 10127 Tallinn, tel: +372 641 1811, e-post: [info@architect11.com](mailto:info@architect11.com), Reg. 10525910, MTR reg.nr EEP002317. Vastutav spetsialist: Illimar Truverk (volitatud arhitekt VII)

Kontaktisik: Kristina Kaev, e-post: [kristina.kaev@architect11.com](mailto:kristina.kaev@architect11.com), Tel: +372 53038278

### SISEARHITEKTUUR

Arhitekt11 OÜ:

Joa tn 2/1, 10127 Tallinn, tel: +372 641 1811, e-post: [info@architect11.com](mailto:info@architect11.com), Reg. 10525910, MTR reg.nr EEP002317. Vastutav spetsialist: Illimar Truverk (volitatud arhitekt VII)

Kontaktisik: Birgit Jaanus, e-post: [birgit.jaanus@architect11.com](mailto:birgit.jaanus@architect11.com), Tel: +372 5341 4824

### EHITUSKONSTRUKTSIOONID

OÜ EstKonsul:

Sõpruse pst 151A, Tallinn, 13417; Reg. 10410360; e-post: [admin@estkonsult.ee](mailto:admin@estkonsult.ee); Tel: +372 664 6730

Projektijuht: Ahti Lääne, e-post: [ahti.laane@estkonsult.ee](mailto:ahti.laane@estkonsult.ee), Tel: +372 512 8469

### TULEOHUTUS



TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

#### Fireplan OÜ:

Järvevana tee 7b, Tallinn, 10132; Reg. 14552826; MTR reg.nr FPR000514; e-post: [info@fireplan.ee](mailto:info@fireplan.ee);

Tel: +372 660 0750

Kontaktisik: Rait Pukk, e-post: [rait.pukk@gmail.com](mailto:rait.pukk@gmail.com)

#### KÜTE, VENTILATSIOON, JAHUTUS

##### O3 TECHNOLOGY OÜ:

Keemia 4, Tallinn, 10616; Reg. 14062364; MTR reg.nr EEP003746; e-post: [info@o3.ee](mailto:info@o3.ee)

Projektijuht: Targo Pomerants, e-post: [targo@o3.ee](mailto:targo@o3.ee), Tel: +372 5887 0875

Vastutav spetsialist: Mikk Tasa, e-post: [mikk@o3.ee](mailto:mikk@o3.ee), Tel: +372 5565 5981

#### HOONE VEEVARUSTUS JA KANLISATSIOON

##### O3 TECHNOLOGY OÜ:

Keemia 4, Tallinn, 10616; Reg. 14062364; MTR reg.nr EEP003746; e-post: [info@o3.ee](mailto:info@o3.ee)

Projektijuht: Targo Pomerants, e-post: [targo@o3.ee](mailto:targo@o3.ee), Tel: +372 5887 0875

Vastutav spetsialist: Tauri Vilipõld, e-post: [tauri@o3.ee](mailto:tauri@o3.ee), Tel: +372 5345 4580

#### ENERGIATÕHUSUS

##### O3 TECHNOLOGY OÜ:

Keemia 4, Tallinn, 10616; Reg. 14062364; MTR reg.nr EEP003746; e-post: [info@o3.ee](mailto:info@o3.ee)

Projektijuht: Martin Kiil, e-post: [martin@o3.ee](mailto:martin@o3.ee), Tel: +372 518 9963

Vastutav spetsialist: Egert-Roland Parts, e-post: [egert-ronald@o3.ee](mailto:egert-ronald@o3.ee), Tel: +372 5346 0896

#### ELEKTER, NÕRKVOOL JA AUTOMAATIKA

##### Vivalight OÜ:

Maamõõtja tn 2, Saue, Saue vald, 76506; Reg. 11122522

Kontaktisik: Vello Rannakivi, e-post: [vello.rannakivi@gmail.com](mailto:vello.rannakivi@gmail.com), Tel: +372 514 2331

#### SPRINKLER JA TULETÕRJEVESI

##### Firetek OÜ:

Pae tn 21, Tallinn, 11415; Reg. 10642260; e-post: [firetek@firetek.ee](mailto:firetek@firetek.ee); Tel: +372 5553 5000

Vastutav spetsialist: Georg Kangur

## 2 ALUSDOKUMENDID

Projekti koostamisel on järgitud all-loetletud lähteülesandeid ja tingimusi ning juhitud nimetatud lähteandmetest.

#### TELLIJA LÄHTEÜLESANNE

Kutsutud arhitektuurivõistluse (september 2018) võidutöö ja tellija lähteülesanne eskiisi edasiarendamiseks.

#### PROJEKTEERIMISTINGIMUSED VÕI DETAILPLANEERING

Kentmanni tn 28 ja 30 ning Liivalaia tn 23A kinnistute detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavalituse poolt 18.1.2017 korraldusega nr 111-k.

#### VARASEMAD PROJEKTISTAADIUMID

-

#### TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

Veevarustus ja kanalisatsioon:



TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

AS Tallinna Vesi, 29.11.2018 tehnilised tingimused nr PR/1874462-1

Sidevarustus:

AS Telia Eesti, 19.11.2018 Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31200565

Elektrivarustus:

Elektrilevi OÜ, 20.11.2018 tehnilised tingimused nr. 319244

Soojavarustus:

AS Utilitas Eesti, 14.01.2019 liitumise tehnilised tingimused nr. 21300-03-18/135

#### UURINGUD, MÕÕTMISED JA PROGNOOSID

Geodeesia:

Ankord OÜ, sep. 2018 „Tallinna Kesklinna linnaosa Kentmanni tn 28 geodeetiline alusplaan“ töö nr. 1568M

Ehitusgeoloogiline uuring:

OÜ REI Geotehnika, nov. 2015 „Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne. Kortereelamu Kentmanni tn 28“, töö nr. 3747-15.

Dendroloogiline uuring:

OÜ GRÜN-E, dets.2018 „Kentmanni tn 28 maa-ala puittaimestiku hindamine“, töö nr. 031218-1

Insolatsiooni analüüs:

Building numerics OÜ, 23.01.2019 „Kentmanni tn 28 aadressile kavandatava hoone korterite insolatsiooniolukorra analüüs“.

#### NORMDOKUMENDID

Projekteerimisel on järgitud projekteerimise hetkel Eesti Vabariigis kehtivaid määrusi, standardeid ning muid juhiseid olenemata sellest, kas neid on projektis konkreetselt nimetatud või mitte.

### **3 HOONE ASUKOHT NING OLEMASOLEV OLUKORD**

Krundi ja hoone aadress on Harjumaa, Tallinn, Kesklinna LO, Kentmanni tn 28.

Krunt on 1306 m<sup>2</sup> suurune, hoonestamata ning orienteeritud pikema küljega kirde-edela suunaliselt.

### **4 OLULISEMAD PIIRANGUD**

Kehtiv detailplaneering:

Kentmanni tn 28 ja 30 ning Liivalaia tn 23A kinnistute detailplaneering, kehtestatud 2017 aastal (Tallinna Linnavalituse 18.1.2017 korraldus nr 111-k Kentmanni tn 28 ja 30 ning Liivalaia tn 23a kinnistute detailplaneeringu kehtestamine)

Krundi aadress	Kentmanni tn 28
Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	1307
Hoonealune pind (m <sup>2</sup> )	
sh. maapealne	770
sh. maa-alune	990
Max/min korruselisus	-2/7
Hoone kõrgus ol.ol. maapinnast (m)	23

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

Hoone max absoluutkõrgus (m)	39,50 (39,74 BK77)
Hoonete arv krundil	1
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Ä ≤ 30% / EK ≥ 70%
Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	
sh. maapealne	4529,8
sh. maa-alune	1785,2
kokku	6 315,0
Tulepüsivus	TP1
Kavandatud parkimiskohtade arv	46

#### Kitsendused:

- Ala jääb kultuuriministri 30.08.1996 määrusega nr 10 arheoloogiamälestiseks (registri nr 2596) tunnistatud asulakohale, II a-tuh e.Kr kuni 16. sajand, mis hõlmab Kentmanni, Liivalaia, Tatari, Pärnu mnt ja Sakala tänavaga piirnevat ala. Arheoloogiamälestise piiri sisse jääb ka Pärnu maantee ja Tatari tänava vaheline kolmnurk.
- Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused ja märkmed ning kasutusõiguse kitsendused välja toodud detailplaneeringu seletuskirjas p. 3.3 .

#### Detailplaneeringus ehitamiseks määratud nõuded:

- Säilitatavad puud tuleb kaitsta kaevetöödel ja ehitamisel vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale. Puudele ei tohi kaevetöid mehhanismidega teha lähemal kui 1,5 m. Jälgida, et ehitusseadmetega ei sõideta puude juurtel ega ladustata sinna ehitusmaterjale.
- Kasvupinnas käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.
- Enne ala hoonestamist (enne mistahes mulla- ja kaevetöid) tuleb kinnistul tellija kulul läbi viia arheoloogilised eeluurinud kultuurikihhi olemasolu ja laadi selgitamiseks. Uuringute põhjal selgitatakse arheoloogilise järelevalve või ulatuslikumate arheoloogiliste kaevamiste vajadus.
- Võtta kõik ümbritsevad hooned geotehnilise kontrolli alla juba enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Reeperite deformatsioone tuleb mõõta kord nädalas

#### Muud nõuded projektide koostamiseks:

- Ehitusprojekti koosseisus esitada uushaljastuse rajamiseks ja säilitatava haljastuse hooldustööde planeerimiseks haljastusprojekt, milles lähtuda Eesti standardite EVS 778:2001, EVS 843:2016 ja kogumikus MaaRYL2000 esitatud nõuetest.
- Ehitusprojektis määrata meetmed puude kaitsmiseks tallamise ja vigastuste eest ehitamise ajal.
- Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (ala edela- ja lõunapiiridel) tuleb säilitada.
- Haljastusprojektis näha ette säilitatavatel puudel hoolduslõikuse läbiviimine.
- Ehitusprojektis näha ette tööde organiseerimiskava oma krundil – sulundseina rajamiseks säilitatava puu võrast ca 1,5 m kaugusel, puualuse ja tüve kaitsmiseks kaevetööde ajal, võra kaitsmiseks kraana paigutamisel jms.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

- Asendusistutuse vajadus arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.
- Haljastusprojektis näha ette liaanide (eelkõige mets-viinapuud) kasutamine.
- Haljastusprojektis näha ette puittaimestiku mitmekesistamiseks põõsaste rühmade juurde istutamine. Sobivad on erineva kõrgusega lehtpõõsad, nagu sirelid, ebajasmiinid, kuslapuud, kikkapuud.
- Kõik haljastusprojektid kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.
- Ehitusprojekti staadiumis tuleb tellida täiendav eksperthinnang Kentmanni tn 32a hoone seisundi kohta, et hinnata konstruktsioonide stabiilsust; nõelvaiaide ja punnseina ehitamise käigus tekkiva vibratsiooni mõju torustikule; tehnilist lahendust pinnase veetaseme languse ennetamiseks, mis on kõige levinud vundamentide vajumise põhjus mahuliste maa-aluste tööde läbiviimisel.
- Tagada Kentmanni tn 32a hoone otsaseinas olevate ventilatsioonisüsteemide toimimine.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Tallinna Keskkonnaametiga.
- Planeeringuala puhas sademevesi immutada pinnases ja/või kasutada suurte sademevee koormuste vähendamiseks ühtlustusmahuteid või katusehaljastust. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.
- Ehitusprojekti koostamisel tuleb hüdroteoloogilise eksperthinnanguga selgitada maa-aluste parkimiskorruste vundamendikaevise rajamisel tekkiva põhjaveekihi alanduslehtri sügavus ja ulatus ning alanduse mõjud kõrghaljastusele ja naaberhoonete püsivusele.

## 5 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Projekti osaga antakse hoone arhitektuurne lahendus Kentmanni tn 28 korterelamu kahe maa-aluse korruse ja seitse maapealse korrusega hoonele aadressil Kentmanni tn 28, Kesklinna LO, Tallinn (katastrinumber 78401:101:3863).

Projekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Eelprojekti kuulub seletuskiri ja joonised, mis teineteist täiendavad. Eelprojekti maht vastab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, arvestades EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ nõudeid.

## 6 HOONE KASUTUSIGA

Eesti Projekteerimismäärusele EPN 15.1 pt.3 kohaselt kavandatav ehitus kuulub klassi D, planeeritav ehitise tööiga 50 aastat.

- hoonel - 50 aastat (klass D)
- hoone skeletil (vundamendid, kandepostid, jäigastavad tarindid, kandvad katus- ja vahelaed) – 50 aastat (klass D)

## 7 ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Krunt piirneb kirdest Kentmanni tänavaga, kagust ja loodest vastavalt Kentmanni tn 32a ja Kentmanni tn 24 kinnistutega ning edelast Kentmanni tn 23 koolimaja krundiga.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

Krundile juurdepääs on lahendatud nii Kentmanni tn-lt ja Liivalaia tn-lt vastavat detailplaneeringule. Peasissepääs, s.h. sissepääs parkimiskorrustele on lahendatud Kentmanni tn poolt.

Hoone paigutus maastikul, hoone lähiümbros, välistrassid ning muud hoone välised osad on lahendatud Maastikuarhitektuuri projektis, Teede projektis ning Välisvõrkude projektis.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 8 ARHITEKTUURNE LAHENDUS

### 8.1 ÜLDKONTSEPTSIOON

Kentmanni tänav on Tallinna kesklinnas üks kaunimaid tänavaid ning eesmärk on seda täiendada väärrika hoonega, mis ei ole liigselt edev, vaid pigem rahulikuma arhitektuuriga.

Hoone esimesele korrusele, sissepääsuga otse õuest (tänavalt ja hoovi poolt), on planeeritud äripinnad. Sissepääs korteritesse on hoone küljelt, mis jätab tänavafronid maksimaalselt avatuks. Ülemistel korrustel on Kentmanni tänava äärde tekitatud pikem rõdufront, mis tagab seal kitsa tänava ääres korteritele hea privaatsuse. Fassaadi saab vastavalt vajadusele lahtisemaks või kinnisemaks muuta.

### 8.2 FUNKTSIONAALNE LAHENDUS

Hoone näol on tegemist kahe maa-aluse ja seitsme maapealse korruse korterelamuga. Peasissepääs on Kentmanni tänava pool, teine sissepääs fuajeesse on ka hoovi poolt. Esimesel korrusel paiknevad kaks omavahel ühendatud fuajeed ja üheksa äripinda sissepääsudega otse õuest (tänavalt või hoovi poolt).

Hoone on lahendatud ühe keskse trepikoja ning liftiga. Trepikoda ja lift on paigutatud hoone põhjafassaadile, mis korterite paigutamiseks on kõige ebasoodsam suund. Sellise paigutuse tulemusena ei ole majas ühtegi korterit, mille aknad avaneksid vaid põhjasuunda.

Hoonel on 35 korterit ja 9 majutusruumi.

itele annavad lisaväärtust ja personaalsust lodžad ja terrassid.

Tehnoruumid, panipaigad ja koristajaruumid paiknevad maa-alusel korrusel. Esimesele korrusele on projekteeritud ka eraldiseisev ruum jalgrataste ja lapsevankrite hoidmiseks ning prügiruum.

Kõik parkimiskohad asuvad maa-aluses parklas (-1 ja -2 korrustel), kuhu pääseb autoliftiga.

### 8.3 PARKIMINE

Projekteeritud korterelamus on 35 korterit, 9 majutusruumi ja 9 äripinda. Parkimiskohtade arv on määratud lähtudes Tallinna Linnavolikogu 16. novembri 2006 otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavast aastateks 2006–2014”.

Arengukava punkti 4.2.6 avalikult kasutatava parkimismaja läheduses või hea ühistranspordi ühendusega piirkonnas asuvate hoonete parkimiskohtade arvu võib lubada korrigeerida, rakendades koefitsienti, mis jääb vahemikku 0,5 kuni 1,0. Sellest lähtudes kuulub iga korterile ja majutusruumile üks parkimiskoht, mis teeb kokku 44 parkimiskohta.

Äripindade näol on tegemist väikese külastajate arvuga asutusega (üks parkimiskoht 120 m kontoripinna kohta). Arvesse võttes parkimismäära, äripindade jaoks vajalik arvutuslik parkimiskohtade arv on  $(504,7/120) \times 0,5 = 2,10$  ehk 2 parkimiskohta.

Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad vastav jalgrataste parkimismäära ja parkimiskohtade vähim arv on tulenevalt hoonete suurimast kavandatud maapealsest brutopinnast 3495,6 m<sup>2</sup> (v.a esimese korruse äripindade ja majutusruumide brutopind) korterelamu maa sihtotstarbe korral 1/80 ehk 44 kohta. Esimesel korrusel on jalgrataste parkimiseks ja hoidmiseks parklariikum, lisaks sellele jalgrattaid saab hoida ka panipaikades ning parkida õues selleks ettenähtud kohtades (vt. asendiplaani joonist).

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 8.4 FASSAADID

Fassaadikattematerjaliks on suuremas osas silikoonkrohv (valge ja tumehall) ja heledat tooni tsementkiudplaadid- paigaldusega ventileeritava fassaadi põhimõttel. Esimese korruse mahus on osaliselt kontrastina kasutatud musta põletatud pinnaga graniitplaati. Ülemistel korrustel on värvitud puitlaudist kasutatud lodžade tagaseintes. Hoovipoolne fassaad (mis Liivalaia tänavalt väga hästi nähtav jääb) on kaetud tumehalli silikoonkrohviga.

Vt joonised AR-6-01 kuni 04– vaadete joonised.

## 8.5 AVATÄITED

1 korruse äripindade aknad ning välisused on lahendatud alumiiniumprofiilist. Ülemiste korruste aknad kavandatakse puitaluiniinium-profiilist.

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (kirre)  $U_w$ -Väärtus  $0,83 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $S_g=0,35$

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (kagu)  $U_w$ -Väärtus  $0,83 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $S_g=0,35$

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (edel)  $U_w$ -Väärtus  $0,83 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $S_g=0,35$

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (loe)  $U_w$ -Väärtus  $0,83 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,  $S_g=0,35$

Suitsuluuk  $U$ -Väärtus  $1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Klaasimata/klaasitud välisused  $1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$

Üldised nõuded:

- Klaaspakett – kolmekihiline selektiivklaaspakett, raam tumehall RAL 7022 ja helehall RAL7035,  $R'_{tr,s,w} \geq 35 \text{ dB}$ .
- Fassaadisüsteemi heliisolatsioon koos kõigi osadega [klaaspakett, ukсед, aknad jne]  $R'_{tr,s,w} \geq 35 \text{ dB}$ .

Aknapekid tsingitud pural katttega, toon: tumehall RAL 7022 ja helehall RAL7035.

Iga eluruumi igas toas on vähemalt üks avatav aken. Avatavad aknad on kuumtsingitud ja pulbervärvitud metallpiirdega akna ees, toon: tumehall RAL 7022 ja helehall RAL7035, asukoht vt vaate joonisel.

## 8.6 KLAASFASSAADID

Hoone peasissepääsu juures on klaasfassaadiga trepikoda. Igal korrusel on avanevad aknad. Klaasfassaadi täpne lahendus lahendatakse põhiprojekti staadiumis.

Vt joonis AR-06-02

## 8.7 RUUMIDE HELIISOLATSIOON

Tehnoruumi ja eluruumide vahelised seinad peavad olema vähemalt 56dB õhumürapidavusega ning maksimaalselt 53db löögimürapidavusega. Sisemised magamistubade vahelised seinad on soovitatav rajada vähemalt 43dB õhumürapidavusega. Vahelae sammumüra pidavus mitte üle 53 dB.

Vaheseinte ja lagede konstruktsioonid on projektis valitud selliselt, et need nõuded oleks täidetud. Vahelagi on betoonpaneelidest lagi, millele on valatud betoonist ujuvpõrand, see on konstruktsioonidest eraldatud ning sellega on tagatud nii heli kui õhumüra isolatsioon.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

Vastavalt detailplaneeringus välja toodud uuringule ei ületa projekteeritava hoone fassaadidel müratase päeval 60 dBA, öösel 49 dBA. Tallinna strateegilise mürakaardi (2015) järgi võib päevane keskmine müratase  $L_{day}$  olla 55-60dB. Sellest tulenevalt on välispiirete minimaalseks heliisolatsiooninõudeks esitatud  $R'_{tr,s,w}=35dB$ .

## 8.8 LAED VÄLIRUUMIS

Väliruumis olevad laepinnad on valdavalt viimistletud puitlaudisega (immutatud tuletõkkekrundiga B-s1, d0).

## 8.9 KATUSED, PÄÄS KATUSELE

Hoonel on SBS katusekattega lamekatused. Parapeti kõrgus on kõikjal kuni 200mm. Tehnoseadmetest paiknevad katusel ka ventilatsiooni väljaviskekorstnad ning jahutusseadmete välisosad.

Pääs katusele toimub trepikojast kohtkindla metallredeli kaudu läbi 1200x1200mm katuseeluugi. Katuseeluuk on soojustatud metallluuk.

## 8.10 VARIKATUSED

Hoone peasissepääsu ees on roostevabadel tõmbidel klaasist varikatus.

## 8.11 RÕDUD JA TERRASSID

Igal korteril (va hoone 2.-6. korruse sisnurka jäävatel 2-toaliste korteritel ja 2.-5. korruse K-L telgedel vahel olevatel 1-toaliste korteritel) on lodža tüüpi rõdu või võimalus terrassiks. Rõdud on tulevikus võimalik klaasida raamideta süsteemil, klaasi toon kirkas, klaas karastatud ja lamineeritud. Piirded peavad taluma 0,95 kPa tuulekoormust, 1,5 kN/m horisontaalset joonkoormust ja 1,0 kN vertikaalset punktkoormust. Nimetatud koormused on normatiivsed. Kõik piirded valmistada taluma normide kohast koormust vastavalt toodete valmistaja poolt koostatud dimensioneerimisele. Piirded ja käsipuud kinnitatakse hoone karkassi külge toodete valmistaja või konstruktori poolt näidatud kohtadesse.

## 8.12 VÄLISVALGUSTUS

Hoone kõnniteede ja sissepääsuala valgustamiseks paigaldatakse välisvalgustus, keskmise valgustugevusega 10 lx. Valgustiks kasutatakse LED valgusallikaga välisvalgusteid. Vt täiendavalt Asendiplaani joonis.

## 8.13 FASSAADIDETAILID (REKLAAMID, SILDID, LIPUHOIDJAD)

Lipu kinnitamise koht on peasissepääsu juures seinal (vt vaate joonises). Standardne majanumber on hoone Kentmanni tänava poolsel fassaadil. Täiendavalt on pea- ja tagahoovi sissepääsu juures graniitplaatidest seinal LED arhitektuurne maja aadressi tekst (vt vaate joonis). Hoone esimese korruse fassaadile on ette nähtud äripindade logosiltide asukohad. Sildid on metallist ning valgustatud tähtedega. Valgustähed on monokroomsed (valged).

## 8.14 FASSAADIPESUSÜSTEEM

Hoonel puudub spetsiaalne fassaadipesusüsteem. Aknad on pestavad toast või rõdult. Vajadusel on võimalik tellida teiseldatast töstük.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 8.15 MITTEKANDVAD SISSEINAD

### BETOON JA KERGPLOKK SISSEINAD:

Kergplokke seinad on valdavalt kasutusel šahtide seintena. Korteritevahelised mittekandvad seinad laotakse Bauroc plokidest.

Plokkseinad, mida ei krohvita, laotakse puhta nõgusvuugiga ja viimistletakse vastavalt siseviimistluse tabelile.

Üldjuhul tuleb helipidavuse tagamiseks plokke seinad krohvida, kui võimalik, siis mõlemalt poolt, šahti seinte puhul ainult väljast poolt.

Müüritise horisontaalvuugid peavad olema sirged, püstvuugid üle ühe kivirea ühel joonel.

Avade sillused ja seinte liitumised talade ja paneelidega vastavalt konstruktiivse osa joonistele.

### KIPSSEINAD:

Valdavalt on projekteeritavas hoones kerg-vaheseintena kasutusel teraskarkassil kipsplaatseinad. Kipskarkass seinte puhul kasutada läbivalt ühe tootja terviklahedusi, mis tagavad seinale seatud tehnilised näitajad.

Karkass kuumtsingitud U-profiil laiusega 66 ja 95 mm, samm 600mm (vajadusel 400mm).

Seadmete ja sisustuse kinnituskohdades näha ette lisajäigastust.

Ukseavade postide kohal peab sõrestik olema tugevdatud.

Plaatide mõõtmete tolerantsid peavad vastama tabeli Viimistlus RYL 2000 55:T5 nõuetele.

Niisketes ruumides kasutatavad kipsplaadid peavad olema selleks sobivad ning vastama nõuetud niiskusklassidele.

Kipseintes olevad pikad avad:

Avad, mis on kuni 3m laiad sillatakse ning toetatakse näiteks Knauf UA-profiilidega.

Pikemad avad tuleb toetada teraskonstruktsiooniga.

## 8.16 TREPID JA PANDUSED

Hoonel välised trepid ja pandused puuduvad. Hoones sees on üks evakuatsioonitrepikoda. Trepid on monoliitsed või monteeritavad betoontrepid (vt tarindite projekt).

## 8.17 PIIRDED JA KÄSIPUUD

Piirete ja käsipuude projekteerimisel on lähtutud RT 88-11019-et Tarindid ja käsipuud nõuetest.

### PIIRDED, TREPIPIIRDED:

Korterelamutes piirde kõrgus on üldjuhul 1m. Trepikiirde käsipuu kõrgus trepiastme ninast 0,9m.

Piirde vahelt ei tohi läbi mahtuda kuup, mille küljemõõt on suurem kui 110mm.

Piirete vastavus normatiivsetele koormustele tuleb tööprojekti käigus pädeva isiku poolt kontrollida.

### AKNAD:

Avatavate akende ees fassaadil on metallist piire kõrgusega põrandast on 1m. Piirde vahelt ei tohi läbi mahtuda kuup, mille küljemõõt on suurem kui 110mm.

## 8.18 LIFTID JA TÖSTUKID

Hoonesse on projekteeritud lift läbi kõigi korruste. Lähtutud on Kone tootevalikust. Maa-aluse parklasse pääseb autoliftiga. Vt lifti lähteülesanne projekti lisas.

Liftikabiini kujundus lahendatakse sisearhitektuuri projektis.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

### 8.19 ETAPILISUS JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonesse edasisi laienemise või etapiviisilise ehitamise võimalusi ette nähtud ei ole.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 9 KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS

Hoonel on seitse maapealset ja kaks maa-alust korrust. Maa-alused korrused on kavandatud monoliitbetoonist. Välisseina paksus üldjuhul 300mm, siseseinte paksused varieeruvad 200....300mm vahel ning ümarpostide ristlõige Ø500mm.

Hoone maapealse karkassi lahenduseks on kandvad monteeritavad raudbetoonseinad paksusega 200mm ja ümarpostid ristlõikega Ø500mm, mille peale toetatakse monteeritavad vahelaepaneelid kõrgusega 265mm ja/või vajalikud paigalvalu vahelaeosad.

Mittekandvad seinad on täisbetoneeritud ja sarrustatud 140mm õõnesbetoonplokkidest, olemasoleva majaga liitumise juures kastudada poorbetoonplokke.

Katuseks on sisemise veeäravooluga lamekatuse. Katuslae kandekonstruktsiooniks on analoogselt vahelagedega valdavalt monteeritavad õõnespaneelid. Katuslagi on soosjustatud vahtpolüstüreeni ja mineraalvillaplaatidega, mis kaetakse PVC-kattega. Katuslaed tuulutatakse katusekorstnate kaudu.

Hoonetesse on projekteeritud üks lift inimeste veoks ja üks autolift. Liftišahtid tehakse vastavalt liftišahti projekteerimisülesandele. Šahtide seinteks on monteeritavad raudbetoon seinapaneelid paksusega 200mm (inimeste lifti üks sein klaasist). Lifti kande- ja juhtkonstruktsioonid kinnitatakse seintesse järelkinnitustega.

Vt täiendav info tarindite projekt.

## 10 TEHNOLOOGILINE LAHENDUS

Tervesse hoonesse ehitatakse välja pörandküttesüsteem. Küttesüsteemi kvantitatiivne reguleerimine toimub vastavalt ruumiõhu temperatuurile seinapealsete termostaatidega või plaaditud pörandate puhul pörandapinna temperatuurianduritega varustatud termostaatidega. Äripindadele ja trepikojale paigaldatakse radiaatorküttesüsteem.

Korterite ja äripindade ventilatsioonisüsteemide sissepuhe ja väljatõmme on projekteeritud ruumide lagede alt. Alarõhulistes ruumides tagada siirdeõhu liikumine uste alt spetsiaalse lävepaku või ilma lävepakuta ja/või paigaldada mürasummutavad siirdeõhurestitid ukselehe alla äärde.

Äripindadele on ette nähtud split-tüüpi inverter jahutusseadmed.

-1. ja -2 korrusele ja 2-7 korruse koridoridesse nähakse ette mehaaniline suitsueemaldussüsteem.

Hoone elektrivarustuseks paigaldatakse -1 korruse tehnilise ruumi seinale peakeskus PJK.

Hoone maa-alused korrused on varustatud sprinkleri ning ATS-ga.

Vt täiendav info kütte, ventilatsiooni ja jahutuse projekt; vee ja kanalisatsiooni projekt; elektripaigaldise projekt; sprinklersüsteemi projekt; välistrasside projekt.

## 11 ENERGIATÕHUSUS JA SISEKLIIMA

Hoone välispiirded ja avatäited on kavandatud vastavalt kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoonele arvutuslik energiamärgis antakse vastava spetsialisti poolt.

Krundi asukoht ning detailplaneeringu järgne ehitusala lubavad hoone paigutada krundile ilmakaarte suhtes soodsalt. Trepikoda ja liftid on paigutatud hoone põhjafassaadile, mis korterite paigutamiseks on kõige ebasoodsam suund. Sellise paigutuse tulemusena ei ole majas ühtegi korterit, mille aknad avaneksid vaid põhjasuunda. Optimeeritud on eluruumide akende suurusi hoidmaks ära liigseid küttekulusid, samal ajal väldivad piisavalt laiad rõdud ruumide liigset kuumenemist suvekuudel.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

### Välispiiretele esitatavad soojajuhtivuse miinimumnõuded:

Välissein	U= 0,16 W/m <sup>2</sup> K
Katuslagi	U= 0,11 W/m <sup>2</sup> K
Põrand välisõhu kohal	U= 0,16 W/m <sup>2</sup> K
Terrassi põrand	U= 0,16 W/m <sup>2</sup> K
1 korruse põrand (parkla lagi)	U= 0,30 W/m <sup>2</sup> K
Välisuksed	U= 1,00 W/m <sup>2</sup> K
Aknad	U= 0,83 W/m <sup>2</sup> K

Välispiirete arvestuslik infiltratsiooni õhulekkearv q<sub>50</sub>= 3,0 m<sup>3</sup>/(hxm<sup>2</sup>)

Hoone energiatõhususklass on B.

Hoone energiatõhusust käsitleb täpsemalt energiatõhususe ja energiamärgise projektis.

## **12 INSOLATSIOON**

Kõikides korterites on tagatud standardile vastavad insolatsiooninõuded.

Vt. hoone insolatsiooni käsitlev eraldiseisev insolatsiooniolukorra analüüs.

## **13 HELIISOLATSIOON JA AKUSTIKA**

Tehnoruumi ja eluruumide vahelised seinad peavad olema vähemalt 56dB õhumürapidavusega ning maksimaalselt 53dB löögimürapidavusega. Sisemised magamistubade vahelised seinad on soovitatav rajada vähemalt 43 dB õhumürapidavusega. Vahelae sammumüra pidavus mitte alla 53 dB.

Vaheseinte ja lagede konstruktsioonid on projektis valitud selliselt, et need nõuded oleks täidetud.

Vahelagi on betoonpaneelidest lagi, millele on valatud betoonist ujuvpõrand, see on konstruktsioonidest eraldatud ning sellega on tagatud nii heli kui õhumüra isolatsioon.

Lift on paigutatud selliselt, et see ei külgne ühegi korteriga.

## **14 ERIVAJADUSTEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED**

Hoone on projekteeritud selliselt, et Kentmanni tn poolt pääseb trepikotta astmeid kasutamata, mis teeb liikumise mugavamaks ratastoolis olijatel, väikelastel, vankritega lastevanematel ja jalgratturitel. Selle saavutamiseks on vertikaalplaneering lahendatud nii, et jalgteed katend jõuab sissepääsu ees esimese korruse nullkõrgusega samale kõrgusele.

Esimese korruse peasissepääsust sisenedes on võimalik läbi fuajee liikuda kõikidele hoone korrustele ühe liftiga.

## **15 JÄÄTMEKÄITLUS**

Olme- ja ehitusjätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik.

Korterelamu prügiruum on lahendatud esimesel korrusel lukustatavana kinnises ruumis. Jäärmete kogumismahutid on kavandatud järgmiselt: 2x800L segaolmejäätmete konteinerit, 1x660L paberijäätmete konteiner ja 2x140L biojäätmete konteinerit. Kuna projekteeritud korterelamu on äripindadega, siis iga äripind kogub ja sorteerib oma jätmed iseseisvalt.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käsitlemisel tuleb kasutada vastavat luba omavaid ettevõtteid. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa omaette mahutitesse. Jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada linnavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

## 16 MUINSUSKAITSE JA ARHEOLOOGIANÕUDED

Tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht, II a-tuh eKr – 16. s. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2596) alaga. Teostatud on arheoloogilised eeluuringud. Kaevetööde osas lähtuda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 05.02.2019 kirjast nr 8.-1/307 - 1. Teostada enne ehitust täiendav uuring, mille põhjal otsustatakse edasised tingimused. Isegi, kui selgub, et enne ehitust puudub vajadus arheoloogilisi väljakaevamisi teostada, arvestada, et pinnast saab koorida esimeses järjekorras kuni loodusliku kihi pealispinnani, tuvastamaks võimalike kiviaegsele asustusele iseloomulike kultuurkihiga täidetud lohku olemasolu.

## 17 TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa on esitatud eraldi seletuskirjana.

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

## 18 TEHNILISED NÄITAJAD

NÄITAJA	DETAILPLANEERING	PROJEKTEERITAV
Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	1307	1306
Kasutamise sihtotstarve %	Ä ≤ 30% / EK ≥ 70%	Ä 22,8% / EK 77,2%
Hoonete arv krundil	1	1
Tulepüsivus	TP1	TP1
Parkimiskohtade arv	46	46
Korterite arv		35
Majutusruumide arv		9
Panipaikade arv		34
Hoonestustihedus	3,61	3,47
Hoonealune pind (m <sup>2</sup> )		
sh. maapealne	770	770
sh. maa-alune	960	892,6
max/min korruselisus	-2/7	-2/7
Hoone max kõrgus maapinnast (m)	23	22,7
Hoone max absoluutkõrgus (m)	39,50 (BK77)=39,74 (EH2000)	39,26 (BK77)=39,50 (EH2000)
Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	6640	6315,0
sh. maapealne	4720	4529,8
sh. maa-alune	1920	1785,2
Suletud netopind (m <sup>2</sup> )		5530,4
sh. maapealne		3861,7
sh. maa-alune		1668,7
Eluruumide arv		35
Eluruumide pind (m <sup>2</sup> )		2433,0
Mitteeluruumide arv		18
sh. majutusruumid		9
Mitteeluruumide pind (m <sup>2</sup> )		890,3
Tehnopind		46,4
Üldkasutatav pind (m <sup>2</sup> )		2160,7
sh. panipaigad		131,9
sh. parkimisala		1330,8
Kõetav pind (m <sup>2</sup> )		3851,6
Ehitise pikkus (m)		30,3
Ehitise laius (m)		41,3
Ehitise sügavus (m)		5,8
Ehitise maht (m <sup>3</sup> )		19 296,0
sh. maa-alune		5177,1

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

TÖÖ NIMETUS	Kentmanni tn 28 korterelamu	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	2018-10-22	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	22.01.2019

Koostas:

Kristina Kaev

Arhitekt

[kristina.kaev@architect11.com](mailto:kristina.kaev@architect11.com)

+372 53038278

Arhitekt11 OÜ