

KORTERELAMUD

J. VILMSI TN 15/ VESIVÄRAVA TN 14
KADRORU ASUM, KESKLINNA L.O.
TALLINN

Katastri nr: 78401:115:0440
Kadrору miljööväärtuslik ala

TÖÖ NR 16-04

ARHITEKTUURNE ESKIIS

seletuskiri ja joonised

Arhitekt: Allan Strus
Arhitekt: Kristi Järvik

Tellijä/omanik: BREM Kinnisvarahoolitus OÜ
Reg. Nr 10327044
Tulika 15/17, Tallinn
Juhatusel liige: Andrus Pilt

11.08.2016



OÜ Arhitektibüroo Allan Strus
L.Koidula 15-4, TALLINN 10125
Tel: 601 42 95, FAX: 681 62 23
Muinsuskaitseameti tegevusluba E135/2004-P
MTR EP10634912-0001
allan@aballanstrus.ee
www.aballanstrus.ee

PROJEKTI KOOSSEIS

- A SELETUSKIRI
- B TEHNILISED NÄITAJAD
- C JOONISED

A SELETUSKIRI

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEKOHAD
2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS
3. KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS
4. VÄLISVIIMISTLUS
5. SISEVIIMISTLUS
6. TULEKAITSE OSA
7. KÜTE JA VENTILATSIOON
8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
9. ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDIS
10. NIISKUS- JA KORROSIONIKAITSE NING ANTISEPTIMINE
11. HALJASTUS JA HEAKORD
12. MUUD
13. VÕRDLUS TEEMAPLANEERINGU JA ESKIISIGA ANTUD LAHENDUSE VAHEL

1. PROJEKTEERIMISE LÄHTEKOHAD

Käesolev eskiis on koostatud lähtudes tellija soovidest ja ehituskruundi asukohta, reljeefi, orientatsiooni jne eripärast ning ehitustegevust reguleerivatest seadustest ja normdokumentidest.

Eskiislahenduse hoonestusmahtude puhul on aluseks võetud teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ toodud nõuded.

J. Vilmsi tn 15 / Vesivärava tn 14 kinnistul ei ole kehtivat detailplaneeringut, seetõttu on käesoleva eskiislahenduse eesmärgiks mh ka kinnistule ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste taotlemine.

2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

J. Vilmsi tn 15 / Vesivärava tn 14 ehituskruunt paikneb Kadrioru miljööväärtuslikus piirkonnas, ehituspiirkonnas nr 16, milles on teemaplaneeringuga lubatud suurimaks kinnistu täisehituse protsendiks 40%, hoonete arvuks kinnistul 1-2, hoonestustiheduseks 1,6 ning maksimaalseks maapealsete korruste arvuks 2-3 korrust.

Vaadeldav kinnistu on hoonestamata kõrhaljustusega ala. Kinnistu külgneb kirdest Vesivärava tänavaga, kagust Vesivärava tn 16/ J. Vilmsi tn 17 kinnistuga, edelast J. Vilmsi tänavaga, läänest J. Vilmsi tn 13 kinnistuga ning loodest Vesivärava tn 12 kinnistuga. Kinnistu reljeef on ca meetrise langusega põhja suunas.

Lähinaabruses on mitmeid eriilmelisi ja erinevatel perioodidel ehitatud hooneid.

Kõige tugevamalt mõjutavad käsitletavale kinnistule kavandatava korterelamu arhitektuurse lahenduse valikut paiknemine Tina ja J. Vilmsi tn ristmikul ning kahe paralleelse tänava vahel, samuti üleminek uutelt lamekatusega naaberkorterelamutelt vanadele pisematele puitvoodri ja kaldkatustega elamutele.

Hoonestus on lahendatud 2 eraldiseisva hoonena, pehmedades nii üleminekut väiksemamahulistele majadele põhja pool, sobitades samuti kahe tänava vahel asetseva pikliku kinnistutüübiga.

Ehitusjooned

Vesivärava tänava poolne hoone on asetatud teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ määratud ehitusjoonele. J. Vilmsi tänava pool on arvestatud naaberkinnistute ehitusjoontega, hoone astub kinnistu piirist tagasi, eenduvaks on Tina tn pikendusele orienteeritud maht.

Hoonete kaugus ülejäänud kinnistu külgedest on kavandatud selliselt, et oleksid tagatud nõuetekohased tuleohutuskujad kõikide hoonete vahel. Samuti on arvestatud naaberkinnistute võimalikult hea insolatsiooni kestuse säilimisega.

J. Vilmsi tn 15/ Vesivärava tn 14 korterelamute arhitektuurse vormi valikul on soovitud kavandada kinnistule ümbruskonna hoonestusega sobivad väärrika arhitektuuriga majad, mis sulanduks hästi miljöösse. Nurgamahu rõhutamine J. Vilmsi tänava poolsel hoonel tuleneb soovist lõpetada Tina tn-lt avanev vaade vertikaalse aktsendiga.

Hoonete välisilme kujundamisel on lähtutud teemaplaneeringuga ette antud piiridest, tellija soovidest ning püüdest sulanduda ümbritsevasse keskkonda. Kuna tegu on miljööväärtusliku alaga ja hooned paiknevad Kadrioru miljööväärtusliku ala piiril, siis on püütud pehmedades üleminekut ühelt tänava küljelt teisele, andes hoonetele vaoshoitud ja väärrika mulje. Otsitud on nii Kadriorule kui Kesklinnale omaseid pika aja vältel väljakujunenud ja otstarbekaks osutunud võtteid. Tingituna soovist sobitada kavandatud korterelamud ümbritsevasse keskkonda võimalikult pehmet ja kontrastideta, on hoonete välimuses otsitud tasakaalu nii naabruses asuvate uute kortermajade kui puitvoodiga elamute fassaadikäsitluse vahel. Elamute fassaadid on kujundatud vaoshoitud ning reserveerituna.

Kinnistule on projekteeritud 2 hoonet. Hoonetel on 1 maa-alune ja 3 maapealset korrust.

Kummagisse hoonesse pääseb tänavaäärsetes fassaadides paiknevate trepikodade kaudu. Kahe hoone vahel asuvasse süvendatud parkimisalale pääseb Vesivärava tänavalt algava panduse kaudu. Sissepääs parklasse on viidud kinnistu nurka, muutes selle võimalikult vähedomineerivaks.

Tänavaäärsetes fassaadides paiknevad peasissepääsud on ülejäänud fassaadipinna suhtes väikese astega. Välisüksed on kavandatud Kadriorule omaste puidust tahvelustena. Fassaade ilmestavad seinapinnal paiknevad nn prantsuse tüüpi rõdude metallpiirded. Piirde tüübi valikul on lähtunud kinnistu piirdeaia materjalist, milleks on valitud metallvarbaed betoonpostidel.

Esimese korruse korterid on ümbritsevast maapinnast Kadriorule omaselt u poole korruse võrra kõrgemal, pakkudes nii seesolijaile suuremat eraldatust tänavast. Katused on 15 kraadise kaldega kelpkatused.

Hoone välisilme kujundamisel on toetunud ka kõrvalasuvatele uutele korterelamutele (Vesivärava tänav 16/J. Vilmsi tn 17 ja F. R. Faehlmanni tn 37).

Hoonete kõrgus

Katuseharjade kõrgusteks on Vilmsi 15 hoonel 13,02m ja Vesivärava 14 hoonel 13,039m. Kõrgus on määratud ümbritseva keskmise maapinna järgi. Mõlemad arvud jäävad alla teemaplaneeringus lubatud maksimaalsele kõrgusele, milleks 3-kordse kaldkatusega maja puhul on 14,4m.

Teemaplaneeringus „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ punktis 3.1.10. toodud nõuded hoone lubatud kõrguse kohta on järgmised:

Juhul kui hoone lubatud suurimat kõrgust pole antud, siis arvutatakse see 0-kaldega katusega hoone puhul järgmiselt: $2,0\text{ m} + N \times 3,0\text{ m} + 0,4\text{ m}$, kus N on lubatud suurim täiskorruste arv ja 0,4 m parapetist tulev lisa. Kõrgemate korruste projekteerimise korral tuleb vähendada kas sokli arvestuslikku kõrgust või siis krundile lubatud suurimat korruste arvu. Kaldkatusega labenduse korral, juhul kui katusealust ei kavandata ega ehitata välja täiskorrusena, arvutatakse hoone suurim lubatud (harja)kõrgus järgmiselt: $2,0\text{ m} + N \times 3,0\text{ m} + 3,4\text{ m}$, kus 3,4 m on katuse arvestuslik kõrgus. Kaldkatuse arvel ei või suurendada hoone täiskorruselise osa. Juhul kui olemasoleva või rekonstrueeritava hoone katuse kõrgus on suurem kui 3,4 m või kui seda eeldab naabermajade mahuline labendus, siis võib katuse kõrgust vastavalt suurendada;

Seega vastavalt teemaplaneeringule võiks hoone suurim lubatud (harja)kõrgus olla $2,0\text{ m} + 3 \times 3,0\text{ m} + 3,4\text{ m} = 14,4\text{ m}$.

Plaanilahendus

J. Vilmsi 15 korterelamu:

Kõigil kolmel korrusel on kolm 2-toalist korterit (42,8m², 53,4m² ja 45,8m²). Kortertesse pääseb peafassaadil paikneva trepikoja kaudu. Samuti ühendab trepikoda kortereid maa-aluse korruse ja parkimisalaga. Maa-alusel korrusel paiknevad koristajaruum ja tehnilised ruumid. Hoone all, välisõhule avatud osas, on ka parkimiskohad.

Vesivärava 14 korterelamu:

Kõigil kolmel korrusel on üks 4-toaline ja üks 3-toaline korter (84,2m² ja 81,4m²). Kortertesse pääseb peafassaadil paikneva trepikoja kaudu, kus asub ka lift. Samuti ühendab trepikoda kortereid maa-aluse korruse ja parkimisalaga. Maa-alusel korrusel paiknevad abiruumid igale korterile ja tehnilised ruumid.

Kokku on hoonetes 15 korterit. Enamusel korteritest on rõdu või terrass. Katustele pääseb trepikodade katuselagedes paiknevate katuseluuikide või välisredelite kaudu.

Parkimislahendus

Parkimiskohad asuvad keldrikorruse mahus välisõhule avatud, kuid ülemiste korrustega kaetud alal. Vaid üks parkimiskoht on katmata. Parkimiskohtade arvu määramisel on võetud aluseks muudetud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 (Tallinna Linnavalikogu otsus 25.veebruar 2010 nr 50).

Pos. nr.	Elamu tüüp	Parkimiskohti elanikele	krt. külalistele	kohta kokku	Arvutuslik parkimis-kohtade arv	Proj. parkimis-kohtade arv
1	3- ja enamatoaline korter	0,8	0,4	1,2	1,2x6=7,2	
2	alla 3-toaline korter	0,6	0,4	1	1x9=9	
					Kokku: 17 kohta	15 kohta

Tallinna Linnavolikogu otsusega kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 punkti 4.1.10 kohaselt ei rakendata parkimisnormatiivi parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti riikliku kaitse alla võetud mälestiste kaitsevööndis või miljööväärtuslikul hoonestusalal. J. Vilmsi tn 15/ Vesivärava tänav 14 krunt paikneb Kadrioru miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Parkimise korralduse arengukava punkti 4.2.8 kohaselt tuleb miljööväärtuslikel aladel vahevööndisse elamute kavandamisel tagada vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, millega on käesolevas projektis arvestatud. Hoonetesse on kavandatud 15 korteriomandit. Parkimiskohti on kavandatud 15, seega kavandatakse iga korteriomandi kohta üks parkimiskoht.

3. KONSTRUKTIIVNE OSA

Hoonetele on ette nähtud monoliitbetoonist ja betoonplokkidest vundament.

Hoonete kandeseinad ja korteritevahelised seinad on betoonplokkidest. Välisseinad on soojustatud vahtpolüstüreeniga ja kaetud õhekrohviga.

Sisemised mittekanvad seinad on kergseinad – kergbetoonplokkidest või metallkarkassil kipsplaatidest.

Vahelaed on monoliitbetoonist või monteeritavatest õõnespaneelidest.

Katuse kandjatena kasutatakse monoliitbetooni, metalltalasid ja puitsarikaid.

Välisreppid on betoonreppid, mis kaetakse pesubetoonplaatidega.

Sisetrepp on monoliitsest või monteeritavast raudbetoonist ja astmed ning mademed kaetakse pesubetoonist plaatidega ja keraamiliste plaatidega.

Korterite sisetreppid lahendatakse vastavalt sisekujundusprojektile.

Kandesüsteemivalik täpsustatakse eelprojektis.

4. VÄLISVIIMISTLUS

Hoone sokkel on dolomiitkivist, fassaadid krohvitakse heledates toonides.

Aknad ja ukсед on puidust avatäited.

Katus kaetakse valtsplekiga.

Värvitoonid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

5. SISEVIIMISTLUS

Plokkseinte pinnad krohvitakse ja pahteldatakse ning kipsseinte pinnad pahteldatakse ning seejärel viimistletakse vastavalt sisekujundusprojektile.

Märgade ruumide seinad kaetakse kas terves osas või osaliselt keraamiliste plaatidega.

Monteeritavast ja monoliitbetoonist lagede alumine pind pahteldatakse, lihvitakse ja värvitakse või kaetakse ripplagedega vastavalt sisekujundusprojektile.

Põrandakateteks on korterites ja üldkasutatavates puhkeruumides puitparkett ja märgades ja niisketes ruumides ning trepikojas keraamilised plaadid. Tehniliste ruumide ja panipaikade põrand on lihvitud betoonpõrand.

6. TULEKAITSE OSA

Hoonete tulekaitse aluseks on võetud määrus nr. 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded, vastu võetud 02.06. 2015 a.

Hooned on rajatud TP2 tulepüsivusklassile vastavana. I kasutusviis – elamu. Kasutusotstarbeks on 11222 – Muu 3 või enama korteriga elamu.

Evakuatsioon

Evakuatsioon toimub trepikodade ja välisuste kaudu. Lisaks sellele on hädaväljapääsudena kasutatavad rõduuksed ja aknad.

Päästetehnika juurdepääs

Tagatud on päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Muud

Pääs katustele on ettenähtud trepikoja katuslaes paikneva luugi kaudu.

Elamutesse on ette nähtud ATS süsteem koos suitsuanduritega igas ruumis.

7. KÜTE JA VENTILATSIOON

Korterelamute kütmine ja ventilatsioon täpsustatakse eelprojekti ning lahendatakse eraldi projektiga.

8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon täpsustatakse eelprojekti ning lahendatakse eraldi projektiga.

9. ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDIS

Elektri- ja nõrkvoolupaigaldised täpsustatakse eelprojekti ning lahendatakse eraldi elektri- ja nõrkvooluprojektiga.

10. NIISKUS- JA KORROSIONIKAITSE NING ANTISEPTIMINE

Vundamendi- ja soklikonstruksioonid eraldatakse kõrgemalasuivatest konstruktsioonidest hüdroisolatsiooniga. Pinnasele toetuva põranda ja sokli hüdroisolatsiooni tegemisel jälgida, et oleks tagatud nende omavaheline niiskuskindel ühendus. Keldrikorruse kaitseks liigvee eest rajada hoone ümber drenaažisüsteem ja paigaldada sadevete kanalisatsioon.

Kõik puitdetailid eraldatakse kivikonstruktsioonidest hüdroisolatsiooniga ja, kui ei ole teisiti märgitud, immutatakse pruuni või muud tooni (va värvitu) mädanemist takistavate immutite või peitsidega.

11. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Krunt tasandatakse ja planeeritakse vastavalt asendiplaanile. Aeda rajatakse muru ja teised katendid vastavalt asendiplaanile.

Haljastus ja heakorrasutus lahendatakse täpsemalt edasistes projekti staadiumites.

Piirdeaiaid

Piirdeaed on ette nähtud metallvarbaiana betoonpostidel. Aed paikneb naabrus t arvestades Vesivärava tänava pool kinnistu piiril ja J. Vilmsi tänava poolt fassaadide pikendusena.

Piirdeaia keskmiseks kõrguseks on 1,5m. Kõrgus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt vertikaalplaneeringule ja arvestades naaberkinnistutel paikneva piirdeaia lahendust.

Hoovi pääsevad jalakäijad jalgvärvate kaudu nii J. Vilmsi kui ka Vesivärava tänavalt. Kinnistu vaikesmas loodenurgas paiknevad nii liivakast ja kügeplats lastele kui ka istumiskohad täiskasvanuile.

Sillutised

Jalakäijate juurdepääsuteed alates olemasolevast tänavaäärsest asfaltkattega kõnniteest on kaetud betoonkivist sillutiskividega, samuti hoonetevaheline parkimisala. Sissesõit parklasse on kaetud karestatud betoonkatttega, mille sisse paigaldatakse küttekabel.

Hoone ümber tehakse graniitsõelmetest pandusriba. Ülejäänud maa-alale rajatakse muru, mille sisse paigaldatakse looduskivist kõnniteerajad.

12. MUUD

Prügikonteinerid paiknevad panduse alumises otsas tugimüüri sisse rajatud nišis.

Rõduuste ette paigaldada metallist piirded.

Aeda rajada laste mänguväljak.

Hoonele paigaldada nõuetekohane välisvalgustus, lipuvardahoidja ja majanumber. Aadressitähis tuleb paigaldada vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 5. juuli 2000 määrusega nr 44 kinnitatud Tallinna aadressitähiste eeskirjale.

Mänguväljaku inventar jms väikevormid täpsustatakse eelprojekti.

13. VÕRDLUS TEEMAPLANEERINGU JA ESKIISIGA ANTUD LAHENDUSE VAHEL

Käesoleva eskiisi lahenduse võrdlus Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringuga „Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“

	Maksimaalselt käsitletavas piirkonnas (kvartal 16 Kadrioru miljööväärtuslikus piirkonnas)	Elamu J. Vilmsi tn 15	Elamu Vesivärava tn 14	Vilmsi 15/Vesivärava 14 kinnistu
Krundi pindala, m ²				1377
Maa-kasutuse siht-otstarve				EK 100%
Hoonete arv krundil	2			2
Hoonestatus %	40			39,5
Hoonestustihedus	1,6			0,95
Ehitisealune pind=hoonealune pind (hoone maa-aluse osa alune pind/maapealse osa alune pind, m ²)		273,3 (62,5/273,3)	270,7 (144,7/270,7)	544,0 (207,2/544,0)
Soklijoone kõrgus (keskmisest maapinnast)		1,58m	1,58m	
Suletud brutopind: maapealne/maa-alune, m ²	2203	611,4/62,5	698,1/144,7	1309,5/207,2
Korruselisus (maapealsed korrused/maa-alused korrused)	2-3	3/-1	3/-1	3/-1
Kavandatud korterite arv		9	6	15
Hoone kõrgus, m (ABS)		13,02 (+18,975)	13,039 (+18,994)	
Katusekalle		15	15	
Hoonestusviis				Lahtine
Min tulepüsivusklass		TP2	TP2	
Haljastusprotsent	30%, sh kõrghaljastus 20%			34%, sh kõrghaljastus 20%
Parkimiskohtade arv				15 kinnistul
Parkimiskohti/kortereid		9/9	6/6	15/15

Projekti koostas:

Arhitekt: Allan Strus

Arhitekt: Kristi Järvik

B TEHNILISED NÄITAJAD

Krundi suurus	1377 m ²
Ehitistealune pind	544,0 m ²
Hoonestatuse %	39,5
Hoonestustihedus	0,95
Hoonete arv	2

J. Vilmsi 15 elamu:

Ehitisealaune pind	273,3m ²
Hoone maaepalse osa alune pind	273,3 m ²
Hoone maa-aluse osa alune pind	62,5 m ²
Suletud netopind	501,8 m ²
<i>maa-alune 27,4 m²</i>	
<i>maapealne 474,4 m²</i>	
Suletud brutopind	673,9 m ²
<i>maa-alune 62,5 m²</i>	
<i>maapealne 611,4 m²</i>	
Kasulik pind	501,8 m ²
Korterite pind	426,0 m ²
Üldkasutatav pind	62,1 m ²
Tehnopind	13,7 m ²
Köetav pind	501,8m ²
Maapealne maht	2377 m ³
Maa-alune maht	83 m ³
Hoone maht	2460 m ³
Korruselisus	-1 ... 3
Tulepüsivusklass	TP2

Vesivärava 14 elamu:

Ehitisealaune pind	270,7m ²
Hoone maaepalse osa alune pind	270,7 m ²
Hoone maa-aluse osa alune pind	144,7 m ²
Suletud netopind	649,3 m ²
<i>maa-alune 101,7 m²</i>	
<i>maapealne 547,6 m²</i>	
Suletud brutopind	842,8 m ²
<i>maa-alune 144,7 m²</i>	
<i>maapealne 698,1 m²</i>	
Kasulik pind	649,3 m ²
Korterite pind	496,8 m ²
Üldkasutatav pind	136,9 m ²
Tehnopind	15,6 m ²
Köetav pind	649,3m ²
Maapealne maht	2794 m ³
Maa-alune maht	192 m ³
Hoone maht	2986 m ³
Korruselisus	-1 ... 3
Tulepüsivusklass	TP2

C JOONISED

AS-4-01 ASENDIPLAAN M 1:250

J. Vilmsi 15

AR-5-01 KELDRIKORRUSE PLAAN V15 M 1:100

AR-5-02 I KORRUSE PLAAN V15 M 1:100

AR-5-03 II KORRUSE PLAAN V15 M 1:100

AR-5-04 III KORRUSE PLAAN V15 M 1:100

AR-5-05 KATUSE PLAAN V15 M 1:100

AR-6-01 VAADE EDELAST V15 M 1:100

AR-6-02 VAADE KAGUST V15 M 1:100

AR-6-03 VAADE KIRDEST V15 M 1:100

AR-6-04 VAADE LOODEST V15 M 1:100

Vesivärava 14

AR-5-06 KELDRIKORRUSE PLAAN V14 M 1:100

AR-5-07 I KORRUSE PLAAN V14 M 1:100

AR-5-08 II KORRUSE PLAAN V14 M 1:100

AR-5-09 III KORRUSE PLAAN V14 M 1:100

AR-5-10 KATUSE PLAAN V14 M 1:100

AR-6-05 VAADE KIRDEST V14 M 1:100

AR-6-06 VAADE EDELAST V14 M 1:100

AR-6-07 VAATED KAGUST JA LOODEST V14 M 1:100

AR-6-08 TÄNAVAVAATED M 1:200