

ARHITEKTUUR

1 ÜLDANDMED

1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Arhitektuurne osa käsitleb Varraku tn 12 rajatava hoone arhitektuurset lahendust eelprojekti mahus.

1.2 ALUSDOKUMENDID

1.2.1 LÄHTEANDMED

Vt. Üldosa p. 3.1

1.2.2 UURINGUD, MÕÖTMISED JA PROGNOOSID

Vt. Üldosa p. 3.2

1.3 JUHENDDOKUMENDID

Eelprojekti koostamisel on juhitud EV projekteerimisalasest seadusandlusest (Ehitusseadustik ja sellest tulenevad regulatsioonid). Ehitusprojekt vastab MTM määrusele 17.07 2015 nr 97, "Nõuded ehitusprojektile".

Lisaks on kasutatud Eesti standardeid ja juhendmaterjale nagu:

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Kinnistu on hoonestamata, haljastus puudub. Kinnistu idanurgas paikneb KP jaotla ja selle kõrval naaberkinnistul Tähesaju tee 3 paikneb alajaam. Lähimad hooned on Tähesaju tee 1 kinnistule püstitatud kauplus Selver ja Varraku tn 14 paiknev Tondiraba Jäähall. Varraku tänavast teisel pool paiknevad korruselamud.

Kinnistu Tähesaju tee 1 poolses servas on olemasolev teenindustee, mis viib Tähesaju tee 1, Tähesaju tee 3 ja Varraku tn 12 hoonete teenindamiseks ühiskasutuses olevale laadimisalale.

Varraku tn poolsele osale on rajatud sõiduautode parkla. Juurdepääs parklasse on Varraku tänavat ja laadimisala ühendava teenindustee kaudu.

3 ARHITEKTUURI ÜDLAHENDUS

3.1 HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Hoone asendiplaanilises ja arhitektuurses lahenduses on arvestatud kehtiva Tähesaju kvartali detailplaneeringu lahenduse põhimõtetega ning määratud hoonestustingimustega. Hoone paikneb hoonestusalas. Arvestatud on olemasoleva Tähesaju tee 1 kauplusega ja varem projekteeritud Tähesaju tee 3 ärihoone ehitusprojektiga.

Hoone peafassaad on orienteeritud Varraku tänavale. Peasissepääs hoonesse on Tähesaju tee 1 poolsest nurgast. Hoone teenindamine on projekteeritud hoone tagaküljele integreerituma Tähesaju 1 ja Tähesaju 3 teenindusaladega.

Varraku tänava äärses osas on kavandatud laiendada olemasolevat klientide ja töötajate sõiduautode parklat. Juurdepääs parklasse on olemasolevalt Varraku tn. mahasõidult.

Jalakäijate juurdepääs on olemasolevalt Varraku tn äärselt kõnniteelt ja projekteeritud Kuukivi tn äärselt kõnniteelt.

Asendiplaaniline lahendus vt. asendiplaaniline osa.

3.2 HOONE EHISETAPID JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED

Hoone rajatakse ühes ehitusetapis.

3.3 HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONTSEPTSIOON

Rõhutatud on hoone lihtsust, mis arvestades Jäähalli fassaadide arhitektuurset omapära annab rahuliku fooni Jäähalli olulisuse rõhutamiseks. Hoone mustjas fassaadis on erk- kollane varikatuse alune koos sissepääsu rõhutava vitriini ja valgustusega andes visuaalse aktsendi ning näidates hoonesse sisenemise kohta. Hoone on ühekorruseline, suure kaubanduspinnaga, millele on liidetud teenindavad ruumid hoone sügavuses.

3.4 ENERGIATÖHUSUS JA SISEKLIIMA

Ehitis on projekteeritud lähtudes järgmistest soojajuhtivustegurite saavutamise eesmärkidest:

Põrand pinnasel	U=0,34 W/m ² K
Välissein	U=0,20 W/m ² K
Katuslagi	U=0,14 W/m ² K
Avatäited (klaasvitriinid, aknad)	U=1,10 W/m ² K, g – 0,4
Avatäited (tummad välisüksed)	U=1,00 W/m ² K

Hoone energiatõhususe arv kaubandushoones ei või ületada 190 kWh/(m²a).

Hoone sise- ja väliskeskkonna üldised arvestusparameetrid vt projekti tarindite, kütte- ja ventilatsiooni osa.

3.5 HOONE RUUMID

Hoone suurima pinnaga ruum on müügisaal esifrondis. Müügiks ettevalmistuse ruumid, töötajate olmeruumid ja kabinetid paiknevad hoone tagaosas.

Soojussõlm ja kilbiruum paiknevad hoone tagaosas eraldi sissepääsudega väljast; ventilatsioon rajatakse abiruumide pealsele alale.

3.6 HOONE TEHNOLOOGIAST TULENEVAD NÕUDED, MUUD ERINÕUDED

Kaubandushoone tehnoloogiast ei tulene erinõudeid tarinditele, tehnoseadmetele. Oluline on klientide turvalisuse tagamine ning nendele lihtsa ja arusaadava liiklusskeemi loomine hoonetes.

Ärihoone tehnoloogia ei nõua akustilisi erimeetmeid. Eeldatakse, et kasutatavad tehnoloogilised seadmed on varustatud vajalike mürasummutitega- isolatsioonidega ning nende seadmete müratasemed vastavad EU nõuetele. Seadmetega ette nähtud meetmed tagavad võimaliku müra summutuse ning väldivad selle sattumise kasutatavatesse ruumidesse ja hoonest välja.

3.7 LIIKUMIS-, NÄGEMIS- JA KUULMISPUUDEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED

Kliendialad on projekteeritud viisil, mis võimaldab puuetega inimestel vajalikel aladel liikuda ning teha vajalikke toiminguid. Peasissepääs on projekteeritud liikumispuuetega inimeste liikumisvõimalustele. Peapääsude ukсед on liugüksed, varustatud automaatikaga. Ustel puuduvad kõrged lävepakud.

4 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

Ehitustööde teostamise kvaliteedi järgimise aluseks on „Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded” (RYL kataloogid vastavalt ehitustööde liigile).

Viimistlusklass peab vastama vähemalt klass 2 tasemele. Tehniliste ruumide viimistluse kvaliteediklass on 3.

4.1 VUNDAMENT

Hoone on projekteeritud vaivundamendile ja raudbetoonist rostvärgile, vt konstruktiivne osa.

Soklipaneelid on raudbetoonkonstruktsioonis tehase viimistlusega, kasutatakse siledat, värvimata betoonpinda, kaetud impregneeriga. Nähtavale jäävate betoonpindade kvaliteediklass peab olema „A”.

4.2 PÕRANDAD PINNASEL

Hoone põrandad rajatakse vaialustele monoliitbetoonist tasasusklassiga A₀ (BÜ7 2018). Põrand on perimeetris soojustatud.

Põrandakonstruktsioonid vt. ehitusprojekti konstruktiivne osa.

4.3 VERTIKAALSED JA HORISONTAALSED KANDEKONSTRUKTSIOONID

Vertikaalsed ning horisontaalsed kandekonstruktsioonid on raudbetoonist ja teraskonstruktsioonist vastavalt tehnilistele-konstruktiiivsetele lahendustele.

Hoone kandeskeleti moodustavad tehaseliselt valmistatud r/b postid, terastalad. Katuse kandeelementideks on terasfermid ja -talad, mis toetuvad r/b postidele.

Raudbetoonist konstruktsioonid on siseruumides nähtavates osades üldjuhul täiendava viimistlusega vastavalt sisearhitektuursele lahendusele (esitatakse ehitusprojekti põhi- või tööprojekti staadiumis). Teraskonstruktsioonid on kas tsingitud või värvitud (vajalikus mahus töödeldud tulekaitsevärvida).

Viimistlusmaterjalide ja värvitoonide täpne valik teostatakse ehitusprojekti järgmises staadiumis.

4.4 TREPID

Puuduvad

4.5 VAHELAED. RIPPLAED

Ripplagede vajadus ja paiknemine lahendatakse järgmistes ehitusprojekti staadiumites.

4.6 KATUS, KATUSLAGI

Hoone on kavandatud kandval profiilplekil lamekatusega ning sisemise vee äravooluga. Katusekonstruktsioonid on soojustatud, ventileeritavad. Katusekate valitakse ehitusprojekti põhiprojekti staadiumis. Eelistatud on bituumen- baasil katusekate heleda kivipuistega, kuid kasutada võib ka PVC (Protan) katusekatet kaldega minimaalselt 1:40. Katuse garantiiperiood peab olema vähemalt 10 aastat. Vt. ehitusprojekti tarindite osa.

4.7 VÄLISSEINAD

Hoone välisseinad on soojustatud kergpaneelidest. Välisseinte välimise kihi värvid vt joonis AR-6-01 Vaated.

Välisseinte paneelide sisekiht on standardne horisontaaljaotisega, valget värvi. Keskonnaklass välimisele pinnale on C3, sisemisele C2.

Fassaadide vitriinaknad on isekandvad, eraldi terasest kandekarkassi ei ole ette nähtud. Kõik klaasipinnad (sh. mitmekordsed klaaskonstruktsioonid) millised asuvad klienditsoonides, pevad olema karastatud klaasist kogu ulatuses. Karastatud klaasipindasid ei ole lubatud kiletada.

Fassaadidel kasutatavad elemendid (veeplekid, parapetplekid, akna katteplekid, ukse katteplekid jms.) on standardprofiilidega, mahulise plokiga samas värvitoonis. Olulised katteplekid (sokkel, parapett, klienditsoonid jms.) on reeglina pulbervärvitud AL- profiilid.

Soojatehnilised näitajad vt. p. 3.4 ja projekti tarindite, kütte- ja ventilatsiooni osa.

4.8 SISESEINAD

Mittekandvad siseseinad on üldjuhul kergseinad. Ruumide seinad, millised peavad olema mürasummutavad, kõrgendatud turvalisusega ja niiskete ruumide seinad on väikeplokist. Siseseinad on viimistletud värvialuseks ning värvitud vastavalt sisekujunduse lahendusele. Tugevdatud ja/ või hüdroisolatsiooniga seinakonstruktsioonid rajatakse tellija poolt näidatud osades ja vajadusel. Viimistlusklass peab vastama vähemalt klass 2 tasemele, tehnilistes ruumides vähemalt klass 3 tasemele.

4.9 AVATÄITED

Hoone välisvitriinid ning selle ukse ja aknad on kavandatud alumiinium-konstruktsioonis (esialgne lahendus Schüco-profiilidel), värvitud, isekandvate raamkonstruktsioonidega. Avatäidetes kasutatavad klaasid on kõrguseni 2,4 m maapinnast karastatud.

Tõstandväravad ja välisuksed (laadimisalal) on AL/ teraskonstruktsioonis soojustatud, fassaadi joonistel näidatud värvitoonis.

Muud avatäited on vitriinisüsteemis analoogilised fassaadi elementidega.

4.10 VARIKATUSED, RÕDUD, TERRASSID JA TEISED HOONE VÄLISKONSTRUKTSIOONID

Hoone laadimisalale on projekteeritud varikatuse. Varikatuse kande/ kattekonstruktsioonid on terasest, kaetud rullmaterjalist vesikatusega vajalikel aluskonstruktsioonidel. Aluspinnal kasutada kondenseerumise vastast värvi.

Fassaadidele kinnitatavad valgustatud/ valgustamata reklaamelemendid projekteeritakse vastavalt tellija lähteülesandele ja fassaadijoonistel näidatud põhimõtetele. Käesoleva projektiga kooskõlastatakse teabe- ja reklaamkandjate asukohad. Teabe- ja reklaamkandjate paigaldamise eel tuleb esitada vastav taotlus Linnaosa Valitsusele. Reklaamkandjate asukohad on näidatud joonisel AR-6-01 Vaated. Võimalikud lisanduvad reklaamkandjate asukohad tuleb täiendavalt kooskõlastada arhitektiga.

5 LIFTID, TÕSTUKID, ESKALAATORID, LIIKURTEED

Puuduvad

6 FASSAADIPESUSÜSTEEM

Puudub

7 HOONE TEHNILISED ANDMED

Projekteeritud kaubandushoone pikkus on 56,2 m, laius 46,2 m.

NÄITAJA	ÜHIK	PROJEKTEERITUD SUURUS	DP JÄRGNE SUURUS
Adress		Varraku tn 12	
Krundi sihtotstarve		Ärimaa 100%	Ä100%
Krundi suurus	m ²	5884	8554
Hoonete arv krundil	Tk	1	2
Ehitisealune pind maapealne / maa-alune	m ²	2522,0 / -	2610 / 3000
Hoone suletud netopind (maapealne)	m ²	2424,2	
Hoone kōetav pindala	m ²	2424,2	
Hoone suletud brutopind maapealne / maa-alune	m ²	2512,0 / -	8250 / 6000
Tehnopind	m ²	57,2	
Hoone maht (maapealne)	m ³	17 324	
Korruselisus (maapealne / maa-alune) max		1 / -	5 / -1
Hoone kõrgus / abs.kõrgus	m	7,5 / 50,0 (EH2000)	20 / 66,9 (BK77)
Hoone sügavus		-	
Hoone eluiga	a	50	
Tulepõsivuse klass		TP 1	TP 1 või TP 2

8 AKUSTIKA

Hoone ja selles kasutatavad tehnoloogilised seadmed ei nõua akustilisi erimeetmeid. Puuduvad ruumigrupid, millele oleks kehtestatud erinõuded akustikale. Mõraallikad on isoleeritud põhikonstruktsioonidest.

9 SISEARHITEKTUUR

Sisekujunduslik kontseptsioon ja lahendus antakse eraldi projektiga. Viimistlusmaterjalide täpne valik tehakse ehitusprojekti järgmises staadiumis.

Paigaldatavad torustikud on värvuselt valged või värvitakse valgeks, valge või helehalli isolatsiooniga. Kaabliredelid, rennid kaetakse alt ja külgedelt valget tooni katetega. Perforeeritud kaabliredelite ja -rennide kasutamine ei ole lubatud. Abiruumid, hügieeniruumid lahendatakse vastupidavate ning hügieeniõuetele vastavate siseviimistlusmaterjalidega.

10 ÄRITEGEVUSEST TULENEV JÄÄTMEKÄITLUS

Äritegevusest tulenevate jäätmete kogumiseks on laadimisala juurde ette nähtud ala prügikonteinerite jaoks. Prügi sorteeritakse liigiti eraldi konteineritesse. Konteinerite tühjendamine on ette nähtud regulaarselt litsentseeritud prügiveo firma ja tellija vahelise lepingu alusel. Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas.

Ehitusjäätmete käitlemine vt teedeehituslik osa seletuskiri p. 4.4.1.
Jäätmekava vt üldosa.

11 LISAD

Koostas: Tõnis Tarbe