

**AB Elumaja OÜ**  
Reg.nr. 14530256  
Priimula tee 51, Tallinn  
+372 56626039  
[leena@elumaja.ee](mailto:leena@elumaja.ee)

**Riia tn 35 ärihoone laiendamine**  
**Raudtee 130, Tallinn, Harju maakond**

**töö nr. 280419**  
**September 2019**

**staadium: muudatusprojekt**

**tellija: Ennusvara OÜ**  
**tel: +372 511 0081**  
[anton@ennus.ee](mailto:anton@ennus.ee)

**vastutav spetsialist: Rene Valner**

<b>Sissejuhatus</b>	<b>2</b>
<b>Asendiskeem.</b>	<b>2</b>
<b>Asendiplaan</b>	<b>2</b>
<b>1. korruse plaan</b>	<b>3</b>
<b>2. korruse plaan</b>	<b>3</b>
<b>3. korruse plaan</b>	<b>3</b>
<b>Katuseplaan</b>	<b>3</b>
<b>Vaade 1</b>	<b>3</b>
<b>Vaade 2</b>	<b>4</b>
<b>Vaade 3</b>	<b>4</b>
<b>Vaade 4</b>	<b>4</b>
<b>Akende spetsifikatsioon</b>	<b>4</b>
<b>Uste spetsifikatsioon</b>	<b>4</b>
<b>Küttesüsteem</b>	<b>4</b>
<b>Tehnilised näitajad</b>	<b>5</b>

## 1. Sissejuhatus

Riia 35 hoone muudatusprojekt käsitleb Riia tn 35 büroohoone laiendamisprojekti (ehitusluba nr 1711271/01019) muudatusi. Peamise muudatusena on juurdeehituse mahu vähendamine seoses vundamendi rajamise keerukusega. Juurdeehituse maht on varasema projektiga võrreldes vähendatud kahele korrusele. Samuti on juurdeehitav osa märgatavalt kitsam. Laiendatav hoonetiib laieneb ainult 69 cm võrra, mis on piisav vana sissepääsu asukohale normidekohase evakuatsioonitrepikoja rajamiseks. Täpsustatud on Riia tn poolsesse hoovi eelneva projektiga ette nähtud varikatuste lahendust. Samuti on lisatud nii olemasolevate kui ka kahe projekteeritava õhksoojuspumba asukohad.

Lahendus vastab tellija poolsele lähteülesandele. Projekt on koostatud vastavuses EV ehitusseadusandlusega ja kehtivate normidega.

Muudatused on välja toodud jooniste kaupa.

## 2. Asendiskeem.

Muudatusi pole.

## 3. Asendiplaan

3.1 Trepikoja maht on vähendatud.

3.2 Parkimisala ja sillutise piir on teistsugune kui esialgses projektis. Käesolevas projektis on säilitatud olemasolev sillutis. Kuna projekteeritav hoonemaht väheneb, siis pole enam jalakäijate ala tarvis muuta, sest jalakäijate liikumine Riia tn poolsesse hoovi on tagatud.

3.3 Projekteeritud konteinerhaljastus ja istepink Riia tn poolses hoovis on kaotatud, kuna jalakäijate ala ei laiendata ja väikevormide jaoks pole seetõttu ruumi.

3.4 Asendiplaanil kajastuvad hoone küljes olevad õhksoojuspumbad.

3.5 Täpsustatud on Riia tn poolsesse hoovi projekteeritud varikatuste lahendus (alguses projektis varikatused asendiplaanil ei kajastunud).

3.6 Täpsustatud on asendiplaanil antud tehnilisi näitajaid.

#### 4. 1. korruse plaan

- 4.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.
- 4.2 Täpsustatud on Riia tn poolsesse hoovi projekteeritud varikatuste suurused.
- 4.3 Plaanile on märgitud olemasolevad ja projekteeritavad õhksoojuspumbad
- 4.4 Plaanil on antud kogu hoone ruumide pinnad ja pindade funktsionaalne jaotus.
- 4.5 Parkimisala ja sillutise piir on teistsugune kui esialgses projektis. Käesolevas projektis on säilitatud olemasolev sillutis. Kuna projekteeritav hoonemaht väheneb, siis pole enam jalakäijate ala tarvis muuta, sest jalakäijate liikumine Riia tn poolsesse hoovi on tagatud.
- 4.6 Plaanile on lisatud keldriplaani mõõtkavas 1:200, et täpsustada ruumide jaotust ja pindasid.

#### 5. 2. korruse plaan

- 5.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.
- 5.2 Plaanile on märgitud olemasolevad ja projekteeritavad õhksoojuspumbad
- 5.3 Plaanil on antud kogu hoone ruumide pinnad ja pindade funktsionaalne jaotus.

#### 6. 3. korruse plaan

- 6.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.
- 6.2 Projekteeritava hooneosa kolmandale korrusele ruume ei projekteerita. Sinna ei ulatu ka projekteeritav trepp. Projekteeritava trepikoja kohale laieneb kolmanda korruse tasapinnas viilkatusealune pööning.
- 6.3 Plaanile on märgitud olemasolevad ja projekteeritavad õhksoojuspumbad.
- 6.4 Plaanil on antud kogu korruse ruumide pinnad ja pindade funktsionaalne jaotus.
- 6.5 Kolmanda korruse plaanile on lisatud torni osa neljanda korruse plaan, et täpsustada hoone ruumide jaotust ja pindasid.

#### 7. Katuseplaan

- 7.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.
- 7.2 Lamekatuse asemel on muudatusena projekteeritud profiilplekist 22° kaldega katus (sarnane olemasoleva hooneosa katusega).

#### 8. Vaade 1

- 8.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.
- 8.2 Projekteeritava hooneosa kõrgus väheneb samale joonele olemasoleva Riia tänavaga äärse mahuga.

8.3 Fassaadil muutub akende suurus ja paigutus. Uus aknajaotus järgib olemasoleva hooneosa akende suurusi ja paigutust.

8.4 Hoovi fassaadil on ära jäetud algses projektis ette nähtud aknažalusiid.

## 9. Vaade 2

9.1 Projekteeritava hooneosa kõrgus väheneb.

9.2 Seoses juurdeehituse kõrguse vähenemisega, mutub reklaampindada jaotus.

9.3 Fassaadile on märgitud olemasolevate õhksoojuspumpade välised agregaadid.

## 10. Vaade 3

10.1 Projekteeritavate varikatuste suurused ja kinnituste lahendus on täpsustunud.

10.2 Eelmises projektiversioonis ette nähtud puitshalusiid fassaadil jäetakse ära.

10.3 Fassaadile on märgitud olemasolevate õhksoojuspumpade välised agregaadid.

10.4 Hoovi fassaadil on ära jäetud aknažalusiid.

## 11. Vaade 4

11.1 Projekteeritava hooneosa laius väheneb võrreldes esialgse projektiga 240 cm.

11.2 Projekteeritava hooneosa kõrgus väheneb samale joonele olemasoleva hoonemahuga. Projekteeritav hooneosa tuleb kahekorruseline (eelmises versioonis 3 korrust).

11.3 Fassaadile on märgitud projekteeritavate õhksoojuspumpade välised agregaadid.

11.4 Aknajaotus muutub. Uus aknajaotus arvestab külgneva fassaadi (vt vaade 2) akende jaotuse ja suurustega.

## 12. Akende spetsifikatsioon

Akende spetsifikatsioon on muudetud vastavalt uuele arhitektuursele lahendusele.

## 13. Uste spetsifikatsioon

Uste spetsifikatsioon on muudetud vastavalt uuele arhitektuursele lahendusele.

## 14. Küttesüsteem

Küttesüsteemiks on planeeritud õhk-õhk soojuspumpadel põhinev elektriküte.

## 15. Tehnilised näitajad

Krundi kasutamise sihtotsatarve:	Ärimaa 100%
Krundi pindala:	2389,0 m <sup>2</sup> .
Krundi täisehitus %	34,1%

OL.OLEV EHITISEALUNE PIND (EHR andmetel): 726,7 m<sup>2</sup>  
PROJEKTEERITAV EHITISEALUNE PIND (pinna suur erinevus võrreldes EHR andmaetega tuleb tõenäoliselt erinevatest arvutusmeetoditest, uus pind on kontrollitud geodeetilisel mõõdistuselt): 815 m<sup>2</sup>

PROJEKTEERITAV SULETUD NETOPIND: 1513,4 m<sup>2</sup>

Brutopind	2036,9 m <sup>2</sup>
Absoluutne kõrgus	75,2 m
Kõrgus	16 m
Pikkus	46,2 m
Laius	33,8 m
Sügavus	2,4 m
Suletud netopind	1513,4 m <sup>2</sup>
Kõetav pind	1513,4 m <sup>2</sup>
Maht	6066 m <sup>3</sup>
Maapealse osa maht	5922 m <sup>3</sup>
Üldkasutatav pind	260,2 m <sup>2</sup>
Tehnopind	25,2 m <sup>2</sup>
Kaubanduspind	306 m <sup>2</sup>
Büroopind	922 m <sup>2</sup>

PARKLAKOHTI HOONELE: 39 parkimiskohta krundisiseselt

### KORRUSELISUS

Maa peal:	4 korrust
Maa all:	1 korrus (osalises mahus)

Projekteeritava hoone tulepüsivusklass on TP 2.