

SELETUSKIRI

2.0. ARHITEKTUUR

2.1. ÜLDANDMED

2.1.1. Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva ehitusprojektiga lahendatakse olemasoleva kolmekorruselise kaupluse ja eluhoone rekonstrueerimine hotelliks. Arhitektuurne lahendus on koostatud eelprojekti staadiumis.

2.1.2. Alusdokumendid

2.1.2.1. Lähteandmed

- Jõgeva Linnavalitsuse 11.01.2016.a. , korraldusega nr.4 väljaantud projekteerimistingimused hoone laiendamiseks
- Jõgeva Majanduühistu lähteülesanne ja ruumiprogramm.
- Olemasoleva hoone inventariseerimisjoonised ja mõõdistusjoonised.

2.1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

AS REIB poolt on koostatud 2016.a. olemasoleva hoone mõõdistusjoonised.

2.1.3. Normdokumendid

- Majandus- ja taristuministri määrus nr.97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr.55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrus nr.28 ”Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr. 43 ”Nõuded majutusettevõtetele”
- „Järgunõuded hotellidele ja motellidele” 2015-2019”, Brüssel 2015

2.2. OLEMASOLEV

Hoone arhitektuur, mis pärineb eelmise sajandi 20-ndate aastate algusest, omab Jõgeva kontekstis ajaloolist väärtust ja on tellisente osas suhteliselt terviklikult säilitanud algse ilme. Katusekorruse uugid on hilisemad juurdeehitused.

Olemasoleva hoone välisseinad ja põhilised kandekonstruktsioonid kuuluvad säilitamisele. Likvideerimisele kuuluvad hoonele tehtud hilisemad juurdeehitused. Olemasolevad tellisseinad kuuluvad säilitamisele.

2.3. ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

2.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hoone rekonstrueerimisprojekti käigus hoone asukohta ei muudeta. Juurdeehitusena on kavandatud evakuaatsioonitrepikoja laiendus, hoovipoolses osas. Peasissepääsu ette on kavandatud konsoolne varikatus.

2.3.2. Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Hoone ehitatakse ühe ehitusetapina.

2.3.3. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Rekonstrueerimise projekti eesmärk on maksimaalselt säilitada olemasolevat kandekonstruktsiooni. Samuti säilitatakse olemasolev katusekalle. Kuna hoone külgneb naaberkinnistul paikneva hoonega on lahendusega säilitatud arhitektuurne mahuline tervik.

Avatäited on kavandatud selliselt, et hoone arhitektuur säilitaks oma algse ja tervikliku iseloomu. Katuseuugid ja juurdeehitusena rajatav trepikoja laiendus on projekteeritud arhitektuuriselt selgelt eristuvatena, kuid materjalides ajalooliselt siduvatena.

Siseruumide kontseptsioon järgib hoone esialgset ruumistruktuuri sedavõrd kuivõrd kavandatav funktsionaalne lahendus seda võimaldab. Ideeks on kavandada ja avada hoone esimene korrus päevasel ajal avalikuks kasutamiseks kohvikuna.

2.3.4. Energiatõhusus ja sisekliima

Hoone sisekliima tagatakse ühtse süsteemina toimiva KV-VK lahendusega, vt. KV-VK osa.

2.3.5. Hoone ruumid

Olemasolev hoone on projekteeritud hotelliks. Hoone esimesel korrusel paiknevad vastuvõturuum ja söögiruum, kus serveeritakse hommikusööke, ning ülejäänud aja toimib ruum nii hotellikülaliste kui ka linnakodanike jaoks kohvikuna.

Vastuvõturuumi juures on ka hotelli lobby-baar. Selles tsoonis on ka kaks küllastajate wc-d. Lisaks paiknevad esimesel korrusel köögiruumid ja personaliruumid.

Keldrikorrusele on kavandatud enamik tehnilisi ruume. Keldrikorrusele on kavandatud ka saun, kus on puhkeruum, riietusruum pesemisruum, elektrikerisega leiliruum ning eraldi ka tualettruum. Lisaks paikneb keldrikorrusel ka pesuladu ja üks abiruum.

Teisele ja kolmandale korrusele on planeeritud numbritoad. Nii teisel kui ka kolmandal korrusel on kaheksa numbrituba. Kokku on hotelli planeeritud 16 numbrituba, millest 14 tuba on kahesed

numbritoad ja 2 tuba 1 kohalised numbritoad. Kokku on inimeste arvuks planeeritud 30 inimest. Üks kaheinimese tuba on lahendatud inva-varustusega selliselt, et see on kasutatav ka tavakasutaja poolt.

Nii teisele kui kolmandale korrusele on planeeritud koristusvahendite ruum. Teisele korrusele on planeeritud ka pesuladu.

2.3.6. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hotelli sissepääsuks on hoovipoolses osas pandus, kust pääseb nii esimese korruse avalikesse ruumidesse kui ka liftihalli ja sealt edasi hotellikorrustele. Hotelli on ette nähtud üks invarõuetele vastav kaheinimese hotellituba.

2.4. HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

2.4.1. Vundament

Hoone vundament on olemasolev lintvundament. Olemasolevad vundamendid kuuluvad säilitamisele ning vajadusel tugevdamisele.

Uued vundamendid tehakse 190mm betoonplokkidest r/betoonist taldmikule. Betoonplokkide välimine pind kaetakse vööphüdroisolatsiooniga. Vundamenti soojustus tehakse suletud pooridega vahtsoojustusplaatidest (nt. Styrofoam). Välimine kiht laotakse 90mm betoonplokkidest, mis kaetakse õhekrohviga maapealses osas. Pinnasevee vastu kasutatakse välimises kihis tuulduvat hüdroisolatsioonimatti, mis pealt kaetakse katteplekiga.

Vundamentide ning sokli konstruktsioon vt. konstruktiivne osa.

2.4.2. Põrand pinnasel

Olemasolev r/betoonist põrand keldrikorrusel kuulub lammutamisele. Põrandaalune pinnas eemaldatakse kuni vundamenti alumise pinnani vastavalt olemasolevale olukorrale. Keldripinda viiakse allapoole võrreldes olemasoleva olukorraga niipalju kui võimalik, kuid minimaalselt 200mm.

Uued põrandad pinnasele rajatakse monoliitset raudbetoonist ja soojustatakse vahtpolüstüreenplaatidega. Monoliitset r/betoonist põrandate paksus on ette nähtud ca 100mm ja sinna paigaldatakse osaliselt ka põrandakütte torustik (saunakompleks).

Soojustuse pakuseks on kavandatud 100mm EPS põrandaplaati, mille peale paigaldatakse hüdroisolatsioon.

Tehnilistes ruumides ja abiruumides jääb põranda viimistluseks lihvitud helikopteripind. Betoon on ette nähtud töödelda pinnakõvendiga.

2.4.3. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Olemasolevad välisseinad on laotud telliskivist, paksusega ca 380mm kandvas osas.

Kandavad siseseinad on sama paksusega, 380...510mm telliskivist seinad. Jäigastavad siseseinad on 380...510mm pakused tellisseinad.

Uued kandvad ja jäigastavad seinakonstruktsioonid tehakse betoonkivi plokkidest paksusega 190mm.

Laekonstruktsioon on r/betoonist, terasest komposiitstruktsioon.

2.4.4. Trepid

Trepid on ette r/betoon konstruktsioonis. Arvestades olemasolevat situatsiooni, on trepid kavandatud paigalvalu r/betoon konstruktsioonis. Valamiseks tuleb kasutada filmivineeri, mis töödeldakse fenoolilahusega 400gr/m², et saavutada võimalikult puhas ja kvaliteetne betoonipind. Vertikaalsed pinnad valatakse selliselt, et nende alumine pind jääb visuaalselt vaadeldavaks.

2.4.5. Vahelaed

Olemasolevad vahelaed on komposiitstruktsioonis terastaladel koos r/betooniga. Vahelaed on ette nähtud säilitada ainult keldrikorruse osas. Uued vahelaed on kavandatud komposiitstruktsioonina. Kandvaks osaks on r/betoonplaat koos terastaladega. R/betoonplaadi peale on kavandatud 30...50mm EK villa vahekiht, ning 80mm r/betoon pealevalu kiht. Selle peale paigaldatakse viimistluskiht vastavalt sisearhitektuursele projektile.

2.4.6. Katus, katuslagi

Olemasolev katusekonstruktsioon on puitsarikatel konstruktsioon. Katusekonstruktsioon tehakse uus, säilitades olemasoleva katuse kuju ja kalded. Katusekonstruktsioon on ette nähtud puidust, mis on kaitstud seestpoolt lähtudes konstruktsiooni tulepüsivuse nõuetest. Katuse soojustuseks kasutatakse mineraalvilla, mille kogupaksuseks koos tuuletõkkeplaadiga on 320mm.

Katuse kattteks on ette nähtud keraamiline katusekivi. Katusekivi tooniks on ette nähtud vasepunane toon. Katuseuukide kattteks on ette nähtud rullmaterjal, 2X SBS, mis paigaldatakse kas 15...20mm punnitud OSB plaadile või niiskuskindlale vineerile.

Katuse $U = 0,11 \text{ Wm}^2/\text{K}$.

2.4.7. Välisseinad

Olemasolevad puhta vuugiga laotud punasest tellisest välisseinad kuuluvad säilitamisele. Uusi avasid praktiliselt kavandatud ei ole. Olemasolevad seinad puhastatakse, pesemise teel. Kõrgsurvepesu ega liivapritsi ei kasutata. Säilitada olemasolev paatina kiht tellismüüritisel. Lagunenud kohad lõigatakse välja ja plommitakse võimalikult sarnaste mõõtudega ja tooniga klinkertellistega. Täpsed paranduskohad kooskõlastatakse hoone arhitektiga enne tööde alustamist. Analoogne nõue kehtib ka vuukide ja vuugisegu ja vuugi kuju kohta.

Olemasoleva välisseina $U = 0,95 \text{ Wm}^2/\text{K}$.

Olemasolevad katuseuugid kuuluvad lammutamisele. Uued katuseuugid tehakse osaliselt puitkonstruktsioonis, osaliselt kasutatakse konstruktsioonis terast. Sisepinnas on konstruktsioonid kaetud 2x tuletõkkekipsiga. Välisviimistluseks on katuseuukidel ette nähtud eelpatineeritud vaskplekk.

Juurdeehituse osas on välisseinad ette nähtud 190mm betoonplokkist kandekonstruktsioonil. Soojustuseks kasutatakse mineraalvilla. Välisviimistluseks on ette nähtud osaliselt eelpatineeritud vaskplekk ja osaliselt punasest tellisest, puhta vuugiga laotud viimistlus.

Projekteeritud välisseina $U = 0,16 \text{ Wm}^2/\text{K}$.

2.4.8. Siseseinad

Olemasolevatelt siseseintelt ja välisseintelt eemaldatakse varasemad viimistluskihid. Ruumides, kust paljandub hea kavliiteediga tellismüüritis tehakse siseviimistluse otsus sisearhitektuurses projektis.

Uued seinad on keldrikorrusel üldjuhul 90mm betoonplokkidest laotud seinad. Seinad krohvatakse õhekrohviga ja viimistletakse vastavalt sisearhitektuursele projektile.

Esimese korruse kandvad siseseinad tehakse 190mm betoonplokkidest ja need viimistletakse vastavalt sisearhitektuursele projektile.

Mittekandvad siseseinad on ette nähtud sõltuvalt ruumi funktsioonist kas betoonplokkidest 90mm seinad või kipsplaadiga kaetud kergseinad.

Hotellitubade vaheliste seinte konstruktsiooni on lahendatud lähtuvalt helipidavuse nõuetest. EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded”, kaitse müra eest. Tubadevahelised seinad vastavad $R_w > 55 \text{ dB}$. Majutusruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel $R_w > 55 \text{ dB}$. Majutusruumide ja müratekitavate ruumide vahel $R_w > 60 \text{ dB}$. Taandatud löögimüra tase tubadevahelises konstruktsioonis $L_{n,w} < 58 \text{ dB}$.

Tase saavutatakse betoonplokk seintega, mis kandvates osades täidetakse betooniga ja nihutatud karkassi ja mõlemalt poolt topeltkipsplaadist seintega.

Seinte viimistlus vastavalt sisearhitektuursele projektile.

2.4.9. Avatäited

Esimese korruse aknad on ette nähtud puitraamides mitteavatavad puitaknad. Teise ja kolmanda korruse aknad on üldjuhul väljapoole kahele poole avatavad puitaknad.

Klaaspaketid on ette nähtud 3x klaaspaketiga, topeltselektiiviga, $U = 0,6 \text{ Wm}^2/\text{K}$. Solar faktor 0,41. Mürasummutus $R_w 33 \text{ dB}$. Raamid on ette nähtud 9004, *tumepruun peits+mattlakk*.

Klaaspakettide siseliistud on ettenähtud mustad.

Paketi välimine klaas on ette nähtud karastatud, paketi sisemine klaas on lamineeritud. Toodetele tervikuna on arvestatud $U = 0,8 \text{ Wm}^2/\text{K}$.

Siseuksed on puituksed või analoogkonstruktsiooniga MDF ukсед, mis omavad EI vastavat sertifikaati. Lähtuvalt hoone ajaloolisest iseloomust on siseuste kujundamisel olemasolevate ajaloolisest uste kujundusprintsipidest. Uste viimistlus ja värvitoonid täpsustuvad põhiprojekti staadiumis.

Numbritubade ukсед on EI 30 sertifikaadiga tuletõkkeuksed. Nende uste helipidavuseks on $R_w > 35$ dB. Uksed on avatavad kaardiga.

Uste lukustussüsteem täpsustatakse koos tellijaga põhiprojekti koostamise käigus.

2.4.10. Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Hoone peasissepääsu ette on kavandatud teraskonstruktsioonis varikate. Varikate on kavandatud konsoolsena ning kaetud visuaalses osas eelpatineeritud vaskplekiga.

Olemasolev hooneväline peatrepp on ette nähtud rekonstrueerida. Pealmised pealevalukihid eemaldatakse ning astmed kaetakse astmelaiuste ja ca 900mm pikkuste tumehallide põletatud pinnaga graniitplaatidega. Hoovipoolne pandus tehakse betoonkonstruktsioonis. Betooni pinnakavlitteet peab vastama A klassi nõuetele BY40 järgi. Panduse kattedeks on ette nähtud Wienerbergri klinkersillutiskivi Terracota kare, Aseri. Analooitse kiviga on ka kaetud teine evakuatsioonitrepikoja esine välistrepp.

2.4.11. Tehniliste kommunikatsioonide paigaldus

Vertikaalselt paigaldatakse kõik ventilatsioonitorud, vee- ja kanalisatsioonitorud, el ja nv.kaablid šahtidesse. Šahtid moodustavad omaette tuletõkkeseksiooni. Šahtide konstruktsioon lahendatakse põhiprojekti teostamise käigus.

Ventilatsioonitorude paigaldamisel lähtuda torude visuaalsest vaadeldavusest. Torud tuleb paigaldada paralleelselt nendega liituvate konstruktsioonelementidega. Kinnituselemendid ja süsteemid tuleb enne paigaldamist kooskõlastada hoone autoriga. Kõik ventilatsioonitorud, kaabli-redelid, -rennid ning nende kinnituselemendid on tšingitud viimistlusega. Ventilatsioonitorude toonid määratakse sisearhitekturses projektis.

Teenindusluugid on üldjuhul lae viimistlusega samast materjalist. Plekkluukide kasutamine on lubatud abiruumides ja tehnilistes ruumides.

Elektri ja nõrkvoolu kaablid paigaldatakse üldjuhul süvistatult v.a. tehnoloogilistest lahendustest tulenevatel juhtudel.

Pinnapealselt võib paigaldada kaablid tehnilistes ruumides.

2.5. LIFTID, TÕSTUKID, ESKALAATORID, LIIKURTEED

Hoonesse on projekteeritud üks lift, mis täidab invanõudeid.

2.6. FASSAADIPESUSÜSTEEM

Hoonele ei ole projekteeritud fassaadipesusüsteemi.

2.7. HOONE TEHNILISED ANDMED

Kasutamise otstarve	12111 HOTELL, MOTELL, KÜLALISTEMAJA
Ehitisealune pind	317,0m ²
sh. ol.olev hoone	302,0m ² (EHR kood 114017438)
sh. projekteeritav juurdeehitus	15,0m ²
Maapealse osa alune pind	317,0m ²
Maapealsete korruste arv	4
Maa-aluste korruste arv	1
Absoluutne kõrgus	94,5m
Kõrgus	14,95m
Pikkus	21,3m
Laius	18,6m
Sügavus	2,3
Suletud netopind	916,0m ²
Kõetav pind	916,0m ²
Maapealse osa maht	3785m ³
Maht	4295m ³
12111 HOTELL, MOTELL, KÜLALISTEMAJA	800,1m ²
Tehnopind	115,9m ²