

TELLIJA: AS SOLARIS KESKUS
ESINDAJA: MARGUS MÄNDMETS
+372 5174779

PEAPROJEKTEERIJAJA: RAIVO PUUSEPP
VOLITATUD ARHITEKT VIII
raivo@puusepp.ee +372 502 1596

OBJEKT: SOLARIS KESKUSE ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESTONA PST 9 / RÄVALA PST 12, KESKLINNA LO, TLN

TÖÖ NR. 1711

STAADIUM: EELPROJEKT

19.03.2019

ARHITEKTIBÜROO RAIVO PUUSEPP OÜ

MAGASINI 29A-2, 10138 TALLINN, ESTONIA
(372)6461301 WWW.PUUSEPP.EE F(372)6461302

SISUKORD

I SELETUSKIRI

- 1 ÜLDOSA
- 2 ARHITEKTUUR
- 3 SISEARHITEKTUUR
- 4 JÄÄTMEKÄITLUS

II JOONISED

- AS 01 ASENDIPLAAN
- A 01 VAATEDE TEATRI VÄLJAKULT JA ESTONIA PUIESTEELT
- A 02 2. KORRUS
- A 03 3. KORRUS
- A 04 5. KORRUS
- A 05 LÕIKED A-A JA H-H

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Seletuskirja ülesehitus

Käesolev seletuskiri kirjeldab peatükkide kaupa hoone üldosa arhitektuurse lahenduse ni. Järgnevalt on loetletud hoone asukoht ja kõigi osade projekteerijad.

1.2 Üldandmed

1.2.1 Ehitise asukoht

Käesolev ümberehitatav hoone asub Tallinnas, Keslinna linnaosas, aadressiga Estonia pst 9 // Rävalla pst12 ja on tuntud kui Solaris Keskusena.

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus.

Käesolev projekt on koostatud hoone õhuruumidesse antresoolkorruste rajamiseks ja Estonia puiestee poolsesse otsa täiendava katusemahu lisamiseks.

Eelprojekti staadiumis joonised on aluseks ehitusloa taotlemisel.

1.2.3 Projekteerijad:

Peaprojekteerija, arhitektuuri ja tuleohutuse osa (joonised):

Arhitektibüroo Raivo Puusepp OÜ
vastutav spetsialist Raivo Puusepp, volitatud arhitekt VIII, EAL
telefon: +372 502 1596
e-mail: raivo@puusepp.ee

Tuleohutuse osa:

Estolux OÜ
vastutav spetsialist Mart Olesk
telefon: +372 53345732
e-mail: mart@estolux.eu

Ehituskonstruksioonide osa:

Civen OÜ
Vastutav spetsialist Triin Sgus
telefon +372 50 19678 (Paavo Pikand)
civen@civen.ee

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa:

Aksiaal OÜ
vastutav spetsialist Peeter Parre
telefon +372 50 28767
peeter@aksiaal.ee

Kütte ja ventilatsiooni osa

Aksiaal OÜ
vastutav spetsialist Peeter Parre
telefon +372 50 28767
peeter@aksiaal.ee

Elektripaigaldise osa:

Contactus AS
vastutav spetsialist Margus Leoste
telefon +372 630 9081
margus.leoste@contactus.ee

Nõrkvoolupaigaldise osa:

Contactus AS
vastutav spetsialist Margus Leoste
telefon +372 630 9081
margus.leoste@contactus.ee

Tulekustutusvee osa:

Ostwind Grupp OÜ
vastutav spetsialist Oliver Otsmaa
telefon +372 5454 3000
owg@owg.ee

2 ARHITEKTUUR

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Arhitektuurne osa kirjeldab hoone üldise kavandamise põhimõtteid: situatsioonist ja lähteülesandest tulenevaid arhitektuurseid vormilahendusi, samuti ülevaadet välisviimistlusest ja sisearhitektuurist.

Ehitusprojektiga on hõlmatud Estonia pst 9 // Rävåla pst 12 kinnistul asuva hoone ümberehitused. Kinnistu paikneb Kesklinna linnaosas Tallinnas.

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne.
- Hoone ümberehituse eskiis
- Olemasolevad situatsiooni ülesmõõdistamiste tulemused.

2.1.3 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks on võetud järgnevad õigusaktid, normdokumendid ja eeskirjad:

- EV Ehitusseadus;
- MKM määrus nr.97, 17.07.2015 "Nõuded ehitusprojektile"
- MKM määrus nr.57, 05.06.2015 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- MKM määrus nr.17, 03.06.2015 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- MKM määrus nr.28, 29.05.2018 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
- SM määrus nr.17, 30.03.2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Linnavolikogu määrus nr.21, 06.09.2012 „Tallinna linna ehitusmäärus“;
- EPN 14.1 Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja büroorumides;
- EVS 920:2013 Katuseehitusreeglid;
- EVS 908-1:2016 Hoone piirdetarindi soojuslähivuse arvutusjuhend. Osa 1: Välisõhuga kontaktis olev läbipaistmatu piire;
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Rahvatervise seadus, 21.07.1995;
- Töötervishoiu ja tööohutuse seadus, 26.07.1999;
- ET-1 0207-0068 Hea ehitustava
- ET-2 0109-0650 Eesti Ehitusteave: Ehitustoodete tulekindluse klassid
- Jäätmete seadus, 01.05.2004
- EVS-EN 12354-1:2005 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 1: Ruumidevaheline õhuheli isolatsioon
- EVS-EN 12354-2:2005 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 2: Ruumidevaheline löögiheli isolatsioon
- EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Viimistlus RYL 2000 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Viimistlustööd ja sisetarindid
- Maalritööde RYL 2001 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistlus-kombinatsioonid

2.2 Olemasolev

Hoone on valminud 2009.aastal ja kasutuses olnud 10 aasta jooksul on toimunud väiksemaid sisemisi ümberehitusi.

2.3 Arhitektuurne üldlahendus

2.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud.

Antud projektilahendus hoone paiknemise suhtes muudatusi ei too.

2.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Hoone ümberehitus on kavandatud üheetapilisena.

2.3.3 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Hoone ümberehituse arhitektuur lähtub olemasolevasse mahtu sobivate, täiendavate lisapindade kavandamisest antresookorrustena ja lisamahu liitmisega Estonia puiestee poole, juba olemasoleva mahuga.

Hoone lähteülesande kontseptuaalse poole alla kuulub Estolux OÜ poolt koostatud evakuaatsiooniandluse nr.50-18 tulemusena hoones viibivate maksimalse hulga inimeste arvu vähenemine ehitusprojekti 9600-lt 4511-ni (vt.lähemalt Tulekaitse osa 3.7.1)

2.3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Siseruumide temperatuur on projekteeritud +21°C, suhteline õhuniiskus 40% RH. Välisõhu arvutuslik temperatuur talvel -21°C, suhteline õhuniiskus 90% RH.

Välisseinte $U = 0.16 \dots 0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$ vastavalt konstr.tüüpidele

Katuse $U = 0.11 \text{ W/m}^2\text{K}$

Välisüksed $U = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Aknad $U = 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g = 0.60$ (0,38 lõuna- ja otsmised küljed)

2.3.5 Hoone ruumid

Hoone 2.korrusele on planeeritud 3 täiendavat pinda olemasolevatesse õhuruumidesse:

1. Olemasoleva „Lido“ restorani lisapind 2.korruse tasandil, 249,0 m²
2. Olemasoleva „Vapiano“ restorani isapind 2.korruse tasapinnal, 321,0 m²
3. Olemasoleva „Solaris Kino“ lisapind 2.korruse tasapinnal, 105,0 m²
4. Lisamaht 5.korrusel, mis sisaldab köögiblokki, on mõeldud „Komeet“ restorani paremaks suviseks funktsioneerimiseks, 136m²

2.3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuuetega inimeste liikumisvõimalused

Hoone olemasolevad liiftid võimaldavad kavandatud lisapindadele jõudmise.

2.4 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

2.4.1 Vundamendid

Hoonele ümberehituste käigus täiendavaid vundamente ei rajata.

2.4.2 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandetarindid

Kandetarindite vertikaalsed ja horisontaalsed komponendid rajatakse kombineerituna monoliitset raudbetoonist ja metalldetailidest.

2.4.3 Trepid

Hoone täiendavad 2 treppi rajatakse betoonplaatidest metallkandjatele.

2.4.4 Põrandad pinnasel

Põrandad pinnasele ei rajata.

2.4.5 Vahelaed

Vahelaed on monoliitset raudbetoonist.

2.4.6 Katused, katuslaed, nende soojustehnilised näitajad.

Katuslaed vt. konstruktiivne osa. Katuse soojusjuhtivustegur 0.11 W/m²K,

Lamekatuse katta kummbituumen- või PVC rullkattega.

2.4.7 Välisseinad, nende soojustehnilised näitajad.

Hoone välisseinad on klaasmetall-välisseinte konstruktsioonis täiendavate sisekihtidega.

Välisseinte $U = 0.16 \dots 0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.4.8 Siseseinad

Kipsseintena kavandatud ruumidevahelised piirded on valdavalt kergkarkassil vastavalt mürasummutusnõuetele. Tuletõketarindina kasutatavates kipsplaatseintes on mineraalvilla mahukaal min 140 kg/m^3

2.4.9 Avatäited, sh. soojustehnilised näitajad, päikesekirguse otsene ja kogu läbilase

Välisüksed $U = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Aknad $U = 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g = 0.60$ (0,38 lõuna- ja otsmised küljed)

Aknad on lahendatud metallkonstruktsioonis, 3x klaaspaketiga (selektiivklaas + tavaline klaas), välisüksed metallkonstruktsioonis. Aknaklaasid on kirkad, raamid helehõbedased.

2.4.10 Varikatused, rõdud, terrassid jt. hoone välispiirimeetritel asuvad tarindid.

Täiendavaid varikatuseid, rõdusid ja terrasse ei rajata.

2.5 Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Täiendavalt mehhaanilisi liikumisseadeid ei kavandata.

2.6 Fassaadipesusüsteem

Hoonel on olemasolev fassaadipesusüsteem.

2.7 Hoone näitajad :

		olemasolev	juurdeehitus	kokku
Krundi suurus	10674 m ²			
Katastriüksuse tunnus	78401:102:0230			
Krundi sihtotstarve	Ä100			
Ehitusalune pindala	m ²	7842		
Krundi täisehituse	%	73		
Korruelisus: maapealseid korruseid		5		
maaaluseid korruseid		2		
Hoone suletud brutopind	m ²	43215	833	44048
sh.maapealne	m ²	24490	833	25323
Hoone suletud netopind	m ²	42890,4	825	43715,4
Hoone köetav pind	m ²	42890,4	825	43715,4
Hoone maht kokku	m ³	258130	650	258780
Maapealse osa maht	m ³	180600	650	181250
Üldkasutatav pind	m ²	4313,3		4313,3
Tehnopind	m ²	3332,4		3332,4
Kasutamise otstarbed:				
12611 Teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide hoone		9407		9407
12132 Kohvik, baar või		3830,5	825	4655,5
12201 Büroohoone		5245,2		5245,2
12319 Muu kaubandushoone		7853,1		7853,1
12432 Parkimismaja		8081		8081

12616 Tantsusaal, diskoteek, ööklubi	827,9		827,9
KOKKU	35244,7		36069,7

2.8 Insolatsioon

Insolatsiooninõuded on tagatud.

3 SISEARHITEKTUUR

3.1 Sisearhitektuurne kontseptsioon

Siseviimistluse täpsed tabelid koostatakse projekti edasistes staadiumites. Hoone sisekujundus on mõeldud lakoonilise ja minimalistlikuna, sarnaselt välisarhitektuuriga.

3.2 Viimistlusmaterjalide valik ja kvaliteeditase.

Viimistlusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele (vt tuleohutuse osa).

3.3 Konstruktiivne osa

Valdavalt on siseseinad kataloogipõhistel tüüpkonstruktsioonidel.

3.4 Laed ja valgustus

Äriruumide üldpindadele on planeeritud moodulripplaed, san.ruumidesse metall-lamellidest ripplaed. Eluruumides on betoonlaed krohvitud ja värvitud, san- ruumides ning korterite koridorides kasutatakse ripplagesid. Üldkoridorides on laed krohvitud ja värvitud. Hoone valgustusprojekt valmib põhiprojekti staadiumis.

3.5 Seinad

Äriruumide ja tehniliste ruumide siseseinad värvida kulumiskindla värviga heledates toonides. Äriruumide san.ruumide ja kööginurkade töötasapindade kohal olevatele seintele paigaldada keraamilised plaadid. Bürooruumide seinad kaetakse kipsplaadiga, värvitakse sisekujunduse osas määratavates toonides. San.ruumides on seintel keraamiline plaat.

3.6 Põrand

Põrandate kattteks on koridorides ja trepikodades tumehall terrazzo-plaat. Tehniliste ruumide põrandad on betoonist, Master-top töötlusega. Bürooruumide esikutes, köökides ja san-ruumides klinkerpõrandaplaat, kabinettides laminaatpõrandakate või vaipkate.

3.7 Avatäited

Välimised avatäited on metallkonstruktsioonis. Trepikodade ja tehniliste ruumide siseuksed on tulepüsivusega EI 30, keldris EI 60. Büroode välisüksed on metallist EI 30 turvauksed ja peavad olema varustatud sulguritega. Siseuksed puit ja puit-klaasüksed, sanruumides niiskuskindlad puituksed.

3.8. Sisustus

Sisustuse kontseptsioon valmib projekti edasistes staadiumides, kooskõlas tellija poolt aktsepteeritud valikutega.

4 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmed käideldakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011a. määrusele nr.28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja.

Ehitamisel tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekkimise vältimise ja jäätmete hulga vähendamise võimalusi ning kanda hoolt, et jäätmed ei põhjustaks ülemäära ohtu tervisele ja keskkonnale.

Ehitusjäätmed tuleb sorteerida liikidesse nende tekkekohal. Sorteeritud jäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Mahukad jäätmed kogutakse selleks eraldatud territooriumile ja antakse üle jäätmekäitlusettevõttele.

Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb selleks kehtestatud korras üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

17 02 01	Puit	1,0	†	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 02 02	Klaas	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
17 02 03	Plast	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
17 03 02	Asfaldijäätmed	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
17 04 07	Metallisegud	0,5	†	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
15 01	Pakendid (nt. puitalused, kile, paberkartongpakend, jms)	1,0	†	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	2,0	†	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 09 04	Ehitus- ja lammutussegapraht	5,0	†	Antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 06 05*	Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
08 01 11*, 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
17 09 03*	Ohtlike aineid sisaldav muu ehitus- ja lammutuspraht (sh segapraht)	-	-	Eelhinnangu järgi ei teeki ehitusobjektile.
20 03 01	Prügi (segaolmejäätmed)	2,0	†	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalitse poolt.

*- ohtlikud jäätmed

Täpsed jäätmete mahud ja koostis selguvad ehitustööde käigus.