

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

ARHITEKTUURI OSA SISUKORD

1	PROJEKTEERIJATE ANDMED.....	2
2	ALUSDOKUMENDID.....	2
3	HOONE ASUKOHT NING OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
4	PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS.....	3
5	HOONE KASUTUSIGA	3
6	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	3
7	ARHITEKTUURNE LAHENDUS	4
	7.1 ÜLDOSA	4
	7.2 FUNKTSIONAALNE LAHENDUS	4
	7.3 PARKIMINE	4
	7.4 FASSAADID	4
	7.5 Avatäited	4
	7.6 KLAASFASSAADID	5
	7.7 RUUMIDE HELIISOLATSIOON	5
	7.8 KATUSED, PÄÄS KATUSELE	5
	7.9 VARIKATUSED.....	5
	7.10 VÄLISVALGUSTUS	5
	7.11 FASSAADIDETAILID (REKLAAMID, SILDID, LIPUHOIDJAD)	5
	7.12 FASSAADIPESUSÜSTEEM	6
	7.13 TREPID JA PANDUSED.....	6
	7.14 PIIRDED JA KÄSIPUUD	6
	7.15 LIFTID JA TÕSTUKID	6
	7.16 ETAPILISUS JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED	6
8	KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS	7
	8.1 MITTEKANDVAD SISESEINAD	7
9	TEHNOLOOGILINE LAHENDUS	7
10	ENERGIATÕHUSUS JA SISEKLIIMA.....	7
11	ERIVAJADUSTEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED.....	8
12	JÄÄTMEKÄITLUS.....	8
13	TULEOHUTUS	8
14	TEHNILISED NÄITAJAD.....	9

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

1 PROJEKTEERIJATE ANDMED

PROJEKTEERIMISE PEATÖÖVÕTJA

Oma Ehitaja AS:

Pärnu mnt 105, Tallinn 11312; Reg. 11146149; Tel: +372 651 0700, e-post: ehitaja@oma.ee

Projektijuht: Tiina Meus, e-post: tiina.meus@oma.ee

Kontaktisik: Laur Vatsfeld, e-post: laur.vatsfeld@oma.ee, Tel: +372 53 488 425

ASENDIPLAAN

OÜ Väli:

Vana-Kalamaja 29-19, Tallinn 10415; Reg. 12363972; MTR reg.nr EE101829300

Projektijuht/maastikuarhitekt: Kristian Nigul, tel +372 555 40 949, e-post: info@vma.ee

Vastutav spetsialist: Kadi Nigul (volitatud maastikuarhitekt VII), e-post: kadi@vma.ee, tel +372 51 70 226

ARHITEKTUUR

Arhitekt11 OÜ:

Joa tn 2/1, 10127 Tallinn, tel: +372 641 1811, e-post: info@architect11.com, Reg. 10525910, MTR reg.nr EEP002317. Vastutav spetsialist: Illimar Truverk (volitatud arhitekt VII)

Kontaktisik: Minni Aru, e-post: minni@a11.ee, Tel: +372 58144606

SISEARHITEKTUUR

Arhitekt11 OÜ:

Joa tn 2/1, 10127 Tallinn, tel: +372 641 1811, e-post: info@architect11.com, Reg. 10525910, MTR reg.nr EEP002317. Vastutav spetsialist: Illimar Truverk (volitatud arhitekt VII)

Kontaktisik: Minni Aru, e-post: minni@a11.ee, Tel: +372 58144606

TULEOHUTUS

Fireplan OÜ:

Järvevana tee 7b, Tallinn, 10132; Reg. 14552826; MTR reg.nr FPR000514; e-post: info@fireplan.ee;

Tel: +372 660 0750

Kontaktisik: Margus Piik, e-post: margus@fireplan.ee, Tel: +372 5345 7521

2 ALUSDOKUMENDID

Projekti koostamisel on järgitud all-loetletud lähteülesandeid ja tingimusi ning juhitud nimetatud lähteandmetest.

TELLIJA LÄHTEÜLESANNE

Tellija lähteülesanne esitatud projekteerijale suuliselt.

NORMDOKUMENDID

Projekteerimisel on järgitud projekteerimise hetkel Eesti Vabariigis kehtivaid määrusi, standardeid ning muid juhiseid olenemata sellest, kas neid on projektis konkreetselt nimetatud või mitte.

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

3 HOONE ASUKOHT NING OLEMASOLEV OLUKORD

Krundi ja hoone aadress on Harjumaa, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Pärnu mnt 132 (katastri tunnus 78401:118:0560). Krunt on 5270 m² suurune, hoonestatud ning orienteeritud pikema küljega loodekagu suunaliselt. Olemasolevalt paiknevad krundil garaažid, mis lammutatakse. Krundi lõunapoolsel küljel paikneb hoonet teenindav alajaam, mis säilitatakse. Krunt on valdavalt asfaltkatte all, kõrghaljastus puudub.

4 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Projekti osaga antakse hoone arhitektuurne lahendus Pärnu mnt 132 tootmishoone rekonstrueerimisest büroohooneks.

Projekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Eelprojekti kuulub seletuskiri ja joonised, mis teineteist täiendavad. Eelprojekti maht vastab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, arvestades EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ nõudeid.

5 HOONE KASUTUSIGA

Ehitise kavandatav kasutusiga 50 aastat.

6 ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Krunt piirneb kagust Pärnu maanteega, loodest-põhjast Tondi tänavaga.

Krundile juurdepääs on Pärnu mnt'lt olemasolevast sissesõidu asukohast. Hoonesse peasissepääsud on hoone edala ja lõuna suundatelt.

Krundil paiknevad garaažid lammutatakse (vt eraldi lammutusprojekt) ja nende asemele rajatakse parkimiskohad. Parkimiskohtade paigutus, väikevormide asetsemine, hoone lähiümbrus, välistrassid ning muud hoone välised osad on lahendatud Maastikuarhitektuuri projektis ja Välisvõrkude projektis.

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

7 ARHITEKTUURNE LAHENDUS

7.1 ÜLDOSA

Rekonstrueeritava hoone puhul säilitatakse ja amortiseerunud kohtadest taastakse paekivist fassaadid, karniisid ja frontoonid. Olemasolev telliskorsten on amortiseerunud, ohtlikult kaldu vajunud ega ole enam funktsionaalselt hoone toimimiseks vajalik ning sellest tulenevalt korsten lammutatakse. Silikaattellisega mittealgupärane hoone osa kaetakse soojustussüsteemiga, mis on vooderdatud tumeda tellisega. Pärnu mnt poolne hilisem juurdeehitus lammutatakse ning selle asemele on projekteeritud uus klaasfassaadiga maht, mis omakorda kaetud messingust metallkomposiidist elementidega. Uue mahu puhul on oluliseks peetud, et tiheda liiklusega Pärnu mnt'l oleks ülejäänud hoonestuse vahel ka mõni pilkupüüdev arhitektuurne lahendus, mis on visuaalselt ilus ning milles saab toimida ka funktsionaalselt Pärnu mnt'd elavdav ettevõtte.

7.2 FUNKTSIONAALNE LAHENDUS

Hoone on kolme korrusega, millele lisandub keldrikorrus. Keldrikorrusele on kavandatud panipaik. Esimesel korrusel olemasolevas osas on kontoriruumid, uues mahus kohvik või väiksem restoran koos lao ja tehniliste ruumidega. Teisel ja kolmandal korrusel on büroopinnad. Hoone on jaotatud kolme trepikoja vahel, kus tekivad trepikoja ja liftiga ühenduses olevad fuajeed ning hoones perimeetraalselt asuvad kontorid / tööpinnad ning koosolekute ruumid.

7.3 PARKIMINE

Parkimine on lahendatud krundi ümber perimeetraalselt ning lisaks autode parkimisele on kavandatud jalgrattaparkla. Parkimiskohtade arvutus ja lahendus vt maastikuarhitektuursest osast ja asendiplaanilt.

7.4 FASSAADID

Olemasolev paekivi fassaad säilitatakse ja vajalikest kohtadest taastatakse. Silikaattellisega osa soojustakse ja kaetakse tumedat värvi tellisega. Hoone uus Pärnu mnt poolne osa ehitatakse Pärnu mnt poolsest küljelt klaasfassaadiga, krundi kirde poolsest küljelt aga kaetakse plaatmaterjaliga. Nii klaasfassaadi kui ka plaatmaterjaliga kaetud fassaadidele paigaldatakse omakorda peale messingu tooni alumiiniumkomposiitpladist painutatud fassaadielemendid, mis seovad erinevad seinad üheks tervikuks ning annavad uuele hoone osale vanast selgelt eristuva terviklahenduse. Uue hoone osaga sarnases võtmes on kavandatud katusel paiknevate ventilatsiooniseadmete ruumi katted.

7.5 AVATÄITED

1. korruse äripindade välisüksed on alumiiniumprofiilist. Kõik aknad on plastaknad. Avatäited ühtlustatakse nii avatäidete laiuse kui ka fassaadis paiknemise osas. Valdavalt kasutatakse olemasolevaid avatäidete asukohti. Tellifassaadiga hoone osas muudetakse avatäidete rütmi, luues ühe laiema avatäite asemel kahest aknast koosnevaid gruppe, mis järgib paekivi fassaadiga hooneosa akende suurust ja rütmi.

Akende U_w -väärtused jagunevad järgmiselt:

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (kirre) U_w -Väärtus $1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$, $S_g=0,50$

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (kagu) U_w -Väärtus $1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$, $S_g=0,35$

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (edel) U_w -Väärtus $1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$, $S_g=0,35$

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

Aknad ja klaasfassaadisüsteemid (loe) Uw-Väärtus 1,00 W/m²K, Sg=0,50

Suitsuluuk U-Väärtus 1,00 W/m²K

Klaasimata/klaasitud välisüksed 1,00 W/m²K

Üldised nõuded:

- Klaaspakett – kolmekihiline selektiivklaaspakett, raam tumehall RAL 7022, R'tr,s,w ≥ 35 dB.
- Fassaadisüsteemi heliisolatsioon koos kõigi osadega [klaaspakett, ukсед, aknad jne] R'tr,s,w ≥ 35 dB.

Aknaplekid tsingitud pural kattega, toon: tumehall RAL 7022.

Tuleohutusnõuetele vastavalt on vajalik 10 m katteulatusega teha avatavad aknad suitsu eemalduseks, vt vastavate akende asukoht plaanidelt ja vaadetelt.

7.6 KLAASFASSAADID

Hoone uus maht ehitatakse klaasfassaadisüsteemile. Klaasfassaadi täpne lahendus lahendatakse põhiprojekti staadiumis.

7.7 RUUMIDE HELIISOLATSIOON

Tehnoruumi ja kontoriruumide vahelised seinad peavad olema vähemalt 56dB õhumürapidavusega ning maksimaalselt 53db löögimürapidavusega.

7.8 KATUSED, PÄÄS KATUSELE

Hoone uuel osal ja ventilatsiooniseadmete ruumi katusel on parapetiga lamekatus, katusekate SBS või PVC. Ülejäänud hoonel on viilkatus, mis kaetakse valtsplekiga või valtsitud profiiliga katusega, toon tumehall RAL 7022.

Pääs katusele toimub hoone kahest trepikojast kohtkindla seinale kinnitatud metallredeli kaudu läbi 1200x1200mm suuruse katuseeluugi. Katuseeluugid on soojustatud metallluuk. Uue hoonemahu katusele pääseb teise korruse tasapinnalt läbi suitsueemaldusluugi teisaldatava redeli abil. Katustele paigaldatakse pollarid / päästetöötajatele vajalikud kinnituspunktid.

7.9 VARIKATUSED

Hoone sissepääsude ees on lehtmetailist keeviselement varikatused, mis terve hoone peale ühtlustavad sissepääsude osa. Varikatuste toon tumehall RAL 7022.

7.10 VÄLISVALGUSTUS

Esimese korruse ulatuses paigaldatakse fassaadidele hoone valgustamiseks erikujulise lahendusega välisvalgustus (vt vaate joonised). Valgustiks kasutatakse LED valgusallikaga välisvalgusteid.

7.11 FASSAADIDETAILID (REKLAAMID, SILDID, LIPUHOIDJAD)

Lipu kinnitamise koht on peasissepääsu juures seinal (vt vaate joonises). Erikujundusega majanumber on hoone Pärnu mnt poolisel fassaadil, maja aadress ja number on eraldiseisvad metalltähed, toon tumehall RAL 7022. Täpne paiknemine ning samuti kõikide ülejäänud võimalike siltide (kohvik jmt) kujundus ja paiknemine täpsustatakse põhiprojekti staadiumis.

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

7.12 FASSAADIPESUSÜSTEEM

Hoonel puudub fassaadipesusüsteem. Aknaid on võimalik pesta teisaldatava tõstuki abil.

7.13 TREPID JA PANDUSED

Krundi maapinna langusest tulenevalt on vajalik näha ette pandused ja trepid. Panduste täpne lahendus vt asendiplaanilt ja hoone vaate joonistelt.

7.14 PIIRDED JA KÄSIPUUD

Piirete ja käsipuude projekteerimisel on lähtutud RT 88-11019-et Tarindid ja käsipuud nõuetest.

7.15 LIFTID JA TÕSTUKID

Hoonesse on projekteeritud kaks lifti läbi kõigi korruste, säilitatakse olemasolevaid liftišahte. Liftikabiini kujundus lahendatakse sisearhitektuuri projektis põhiprojekti staadiumis.

7.16 ETAPILISUS JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED

Hoone on kavandatud rekonstrueerida ühes etapis.

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

8 KONSTRUKTIIVNE LAHENDUS

Vt konstruktori projekt.

8.1 MITTEKANDVAD SISESEINAD

BETOON JA KERGPLOKK SISESEINAD:

Betoneeritud õõnesplokid on projekteeritud uute šahtide ja trepikodade ning fuajeede seintena. Plokkseinad, mida ei krohvita, laotakse puhta nõgusvuugiga ja viimistletakse vastavalt siseviimistluse tabelile.

Üldjuhul tuleb helipidavuse tagamiseks plokkseinad krohvida, kui võimalik, siis mõlemalt poolt, šahti seinte puhul ainult väljast poolt.

Müüritise horisontaalvuugid peavad olema sirged, püstvuugid üle ühe kivirea ühel joonel.

Avade sillused ja seinte liitumised talade ja paneelidega vastavalt konstruktiivse osa joonistele.

KIPSSEINAD:

Valdavalt on projekteeritavas hoones kerg-vaheseintena kasutusel teraskarkassil kipsplaatseinad. Kipskarkass seinte puhul kasutada läbivalt ühe tootja terviklahedusi, mis tagavad seinale seatud tehnilised näitajad.

Karkass kuumtsingitud U-profiil laiusega 66 ja 95 mm, samm 600mm (vajadusel 400mm).

Seadmete ja sisustuse kinnituskohdades näha ette lisajäigastust.

Ukseavade postide kohal peab sõrestik olema tugevdatud.

Plaatide mõõtmete tolerantsid peavad vastama tabeli Viimistlus RYL 2000 55:T5 nõuetele.

Niisketes ruumides kasutatavad kipsplaadid peavad olema selleks sobivad ning vastama nõuetud niiskusklassidele.

Kipsseintes olevad pikad avad:

Avad, mis on kuni 3m laiad sillatakse ning toetatakse näiteks Knauf UA-profiilidega.

Pikemad avad tuleb toetada teraskonstruktsiooniga.

9 TEHNOLOOGILINE LAHENDUS

Vt täiendav info kütte, ventilatsiooni ja jahutuse projekt; vee ja kanalisatsiooni projekt; elektripaigaldise projekt; välistrasside projekt.

10 ENERGIATÕHUSUS JA SISEKLIIMA

Hoone välispiirde ja avatäited on kavandatud vastavalt kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoonele arvutuslik energiamärgis antakse vastava spetsialisti poolt.

Välispiiretele esitatavad soojajuhtivuse miinimumnõuded:

Välissein (olemasolev paekivi)	U= 1,5 W/m ² K
Välissein	U= 0,20-0,22 W/m ² K
Keldri sein	U= 0,71 W/m ² K
Katuslagi	U= 0,15 W/m ² K
Katuslagi	U= 0,10 W/m ² K

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

Põrand pinnasel (olemasolev)	U= 0,68-0,75 W/m ² K
Põrand pinnasel	U= 0,15 W/m ² K
Välisüksed	U= 1,00 W/m ² K
Aknad	U= 1,00 W/m ² K

Hoone energiatõhusust käsitletakse täpsemalt energiatõhususe ja energiamärgise projektis.

11 ERIVAJADUSTEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED

Hoone on projekteeritud selliselt, et fuajeesse pääseb treppe kasutamata, mis teeb liikumise mugavamaks ratastoolis olijatel, väikelastel, vankritega lastevanematel ja jalgratturitel. Selle saavutamiseks on vertikaalplaneering lahendatud nii, et jalgteed katend jõuab panduste abil sissepääsu ees esimese korruse nullkõrgusega samale kõrgusele.

Esimese korruse peasissepääsust sisenedes on võimalik läbi fuajee liikuda kõikidele hoone ülemistele korrustele liftiga.

12 JÄÄTMEKÄITLUS

Olme- ja ehitusjätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik.

Büroohoone prügiruum on lahendatud hoovis krundi kirdepoolses osas eraldiseisva ja lukustatava prügimajana, vt asendiplaan.

Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käsitlemisel tuleb kasutada vastavat luba omavaid ettevõtteid. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa omaette mahutitesse. Jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja võimalusel kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada linnavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete utiliseerimise info jaoks vt jäätmekava.

13 TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa on esitatud eraldi seletuskirjana.

TÖÖ NIMETUS	Pärnu mnt 132 büroohoone	PROJEKTI OSA	ARHITEKTUUR
TÖÖ NR	PM132	STAADIUM	EELPROJEKT
REDAKTSIOON	1	KUUPÄEV	12.12.2019

14 TEHNILISED NÄITAJAD

Ehitisealune pind (m ²)	1428,4
Maapealse osa alune pind (m ²)	1428,4
Maapealsete korruste arv	3
Maa-aluste korruste arv	-1
Absoluutne kõrgus (m)	37,8
Kõrgus (m)	15,4
Pikkus (m)	107,5
Laius (m)	17,3
Sügavus (m)	-1,1
Suletud netopind (m ²)	3529,8
Köetav pind (m ²)	3529,8
Maht (m ³)	17073
Maapealse osa maht (m ³)	16321
Üldkasutatav pind (m ²)	3476.7
Tehnopind (m ²)	53,1

Suletud brutopind (m²) **4324,9**

Katusel ventilatsiooniseadmete alune pind (m²): **148,7** (ei ole osa hoone suletud netopinnast)

Seletuskirja koostas:

Erkki Annama
 Volitatud arhiekt, tase 7
 erkki@a11.ee
 Arhitekt11 OÜ