

Teatri väljak 1 / Estonia pst. 7 hoone rekonstrueerimine äripindadega korterelamuks



EHITUSPROJEKTI

ARHITEKTUURI osa
EELPROJEKTI staadium

SELETUSKIRI JA PÕHIJONISED

ALVER ARHITEKTID töö nr. 16182

projekti koostas:

OÜ Alver Arhitektid

Lai tn. 34, Tallinn 10133

rg-kood 10405198

MTR reg-nr 10405198-0001

muinsuskaitsealane tegevusluba nr. E605 / 2011

tel 641 5533

alver.arhitektid@ata.ee

/ Andres Alver /

tellija ja kinnistu omanik:

OÜ Teatri Maja Residents

Teatri Väljak 1, 10143 Tallinn

rg-kood 12924241

tel 5153383

ivi@teatrimaja.ee

/ Ivi Schwarz /

Mai, 2019

KÖITE KOOSSEIS:

EHITUSPROJEKTI ARHITEKTUURI osa EELPROJEKTI staadium :
Alver Arhitektid, töö nr. 16182

SISUKORD:

0	Üldosa	6
0.1	Sissejuhatus:.....	6
0.1.1	Üldandmed ja tehnilised näitajad:	8
1	ASENDIPLAANI OSA.....	11
1.1	Vastavus lähteandmetele.....	11
1.2	Olemasolev olukord	11
1.2.1	Paiknemine.....	11
1.2.2	Olemasolev hoonestus.....	11
1.2.3	Olemasolev reljeef	11
1.2.4	Olemasolev haljastus	11
1.2.5	Olemasolev tänavatevõrk ja juurdesõidud, kõnniteed	11
1.3	Plaanilahendus	11
1.3.1	Hoone ja rajatiste paigutus	11
1.3.2	Ehitusetappide kirjeldus.....	12
1.4	Vertikaalplaneering	12
1.4.1	Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused	12
1.4.2	Hoone paiknemiskõrgus.....	12
1.4.3	Sademevee käitlemine	12
1.5	Teed ja platsid	12
1.5.1	Juurdesõidutee.....	12
1.5.2	Krundisisesed teed ja platsid.....	12
1.5.3	Katendi konstruktsioon	12
1.5.4	Äärekivid:	12
1.6	Haljastus ja heakorrastus	12
1.6.1	Likvideeritav haljastus.....	12
1.6.2	Ehitusprojektiga ettenähtud haljastus.....	13
1.6.3	Väikevormid	13
1.6.4	Prügikonteinerid.....	13
1.6.5	Keskkonna ja tervisekaitse	13
1.7	Krundisene liikluskorraldus ja parkimine.....	14
1.7.1	Liikluskeem	14
1.7.2	Liikluskorraldusvahendid.....	14
1.7.3	Parkimise korraldamine	14
1.8	Tuleohutus	15
1.8.1	üldandmed	15

1.9	TÄIENDAVAD NÕUDED EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEL.....	15
2	ARHITEKTUURI OSA.....	18
2.1	Arhitektuuri üldlahendus	18
2.1.1	Asendiplaaniline idee, planeeringu piirangud.....	18
2.1.2	Hoone arenguperspektiivid.....	18
2.1.3	Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon ja funktsionaalne ülesehitus, ruumijaotus	18
2.2	Arhitektuurinõuded hoone piirdekonstruktsioonidele. PINNAKATTED.....	18
2.2.1	Hoone sise- ja väliskeskonna üldised arvestusparameetrid.....	18
2.2.2	INSOLATSIOONINÕUDED	18
2.2.3	Hoone akustikale esitatavad nõuded.....	18
2.2.4	Hoonesse kavandatud tehnoloogiast tulenevad nõuded	19
2.2.5	Hoone juurdeehituse piirdekonstruktsioonide üldine iseloomustus konstruktsioonitüüpide järgi.....	20
2.3	Ohutuse ja tervishoiu nõuded.....	22
2.3.1	Kasutatud tervisekaitsenormide loetelu	22
2.3.2	Keskkonnamõjud.....	22
2.3.3	Ruumide sisekliima.....	22
2.3.4	Invanõuded	22
2.3.5	Nõuded külaliskorteritele.....	22
2.4	Hoone sisearhitektuur.....	22
2.4.1	Sisearhitektuuri kontseptsioon	22
2.4.2	Viimistlusmaterjalide valik ja kvaliteeditase	22
3	Keskkonnakaitse.....	24
3.1	Õigusaktid ja eeskirjad	24
3.2	Kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud	24
3.2.1	Õhu kaitse	24
3.2.2	Pinnase ja põhjavee kaitse	24
3.2.3	Veekasutus	24
3.2.4	Jäätmed	24

JOONISTE LOETELU:

AR-K1	-1 keldrikorruse plaan	M 1: 200
AR-01	1. korruse plaan	M 1: 200
AR-02	2. korruse plaan	M 1: 200
AR-03	3. korruse plaan	M 1: 200
AR-04	4. korruse plaan	M 1: 200
AR-05	5. korruse plaan	M 1: 200
AR-06	6. korruse plaan	M 1: 200
AR-07	6. korruse siserõdud	M 1: 200
AR-08	Katuste plaan	M 1: 200
AR-L1	Lõige 1-1	M 1: 200
AR-L2	Lõige 2-2	M 1: 200
AR-L3	Lõige 3-3	M 1: 200
AR-L4	Lõige 4-4	M 1: 200
AR-V1	Vaade Estonia pst-lt: põhjast	M 1: 200
AR-V2	Vaade Teatri väljakult: läänest	M 1: 200
AR-V3	Vaade hoovist: idast	M 1: 200
AR-V4	Vaade Rävalla pst. poolt: lõunast	M 1: 200
AR-K1-S	-1 keldrikorruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-01-S	1. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-02-S	2. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-03-S	3. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-04-S	4. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-05-S	5. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-06-S	6. korruse plaan (tuleohutus)	M 1: 200
AR-07-S	6. korruse siserõdud (tuleohutus)	M 1: 200
AR-L1-S	Lõige 1-1 (tuleohutus)	M 1: 200
AR-L2-S	Lõige 2-2 (tuleohutus)	M 1: 200
AR-L3-S	Lõige 3-3 (tuleohutus)	M 1: 200
AR-L4-S	Lõige 4-4 (tuleohutus)	M 1: 200

0 ÜLDOSA

0.1 SISSEJUHATUS:

Hoone lühikirjeldus:

Krundil Teatri väljak 1 / Estonia pst. 7 paiknev administratiivhoone kavandatakse rekonstrueerida äripindadega korterelamuks. Hoovi on projekteeritud osaliselt maa-alune parkla. Üks maa-alune korrus ja üks maapealne korrus.

Hoone Estonia pst. poolne osa (välja arvatud kaitsealune tänavapoolne fassaad) lammutatakse ja ehitatakse uus.

Kontoripinnad rekonstrueeritakse korteriteks. Välja ehitatakse katusealused 5. ja 6. korrusena.

Projekteerimise alused

- EV Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „NÕUDED EHITUSPROJEKTILE“
- Projekteerimisleping osaühinguga Teatri Maja Residents (sõlmitud 24. mail, 2016.a.)
- EVS 937:2017 „EHITUSPROJEKT“
- EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (redaktsioon 3.12.2018)
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ (RT I, 13.12.2018, 14).
- EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“
- Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid. Keskkonnaministri määrus 16.12.2016 nr.71
- PROJEKTEERIMISTINGIMUSED (Taotluse number 1711002/06300, allkirjastamise kuupäev 15.11.2018)
- Hoone inventariseerimisjoonised: OÜ TLN TIB, töö nr. B-482, Peeter Lill.
- Maa-ala plaan tehnoorkudega: OÜ REIB, töö nr. TT-5216 (03.Mai 2019)
- Ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne, Reib OÜ, töö nr GE-2087, august 2016.
- Tallinn, Estonia pst 7 hüdrogeoloogiline eksperthinnang 2 maa aluse korruse rajamiseks, Maves AS, töö nr 17035, 25.04.2017.
- Estonia pst 7 ja lähiala puittaimede haljastuslik hinnang, LinnArt OÜ, töö nr: 062016-66, 06.07.2016.
- Liiklusrästast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon OÜ, töö 1760915-1-B (Aprill 2018).
- Estonia pst. 7, Tallinnas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest, Radoonitõrjekeskus OÜ, 10.04.2017.
- Tallinnas Estonia pst 7 hoone kandekonstruktsioonide uuringute aruanne, Ehitusekspertiisbüroo OÜ, töö nr 16-162E, September 2016.
- Tallinnas Estonia pst 7 hoone kandekonstruktsioonide uuringute aruande lisa 1, Ehitusekspertiisbüroo OÜ, töö nr 16-162E-1, Veebruar 2017.
- Insolatsiooni analüüs: Fassaadiprojekt OÜ, töö nr. 18-11309, 01.05.2018.

- Muinsuskaitse eritingimused Estonia pst 7 / Teatr väljak 1 hoone rekonstrueerimiseks, koostanud AVP OÜ, Aleksandr Pantelejev; kooskõlastatud Tallinna Kultuuriväärtuste Ametis 29.05.2017 nr 30055.

0.1.1 ÜLDANDMED JA TEHNILISED NÄITAJAD:

Kinnistu: Estonia pst. 7 / Teatri Väljak 1, kesklinna linnaosa, Tallinn

katastritunnus: 78401:102:0040

Krundi pindala: 3702m²

Objekt: Äripindadega korterelamu

Hoone ehitusprojekti arhitektuuri osa

EELPROJEKTI staadium

Tellija ja kinnistu omaniku esindaja:

OÜ Teatri Maja Residents

Teatri väljak 1, 10143 Tallinn

rg-kood 12924241

Projekteerija

OÜ ALVER ARHITEKTID

töö nr. 16182

Lai tn. 34, Tallinn 10133

tel. 641 5533 alver.arhitektid@ata.ee

rg-kood 1045198 MTR reg-nr 10405198-0001

Andres Alver, Sven Koppel, Tarmo Laht, Ulla Saar

Tuleohutuse osa konsultant: Rovalis OÜ, Kajar Laus, Martin Seetur

Tehnilised näitajad ja võrdlus olemasolevaga:			
näitaja	ol. ol. (EHR andmed)	proj.	kommentaar
krundi pind m ² :	3702		
maapealne suletud brutopind kokku m ² :	7934	11315	
maa-alune suletud brutopind m ² :	1681	3192	
suletud netopind m ² :	7109,7	11697,3	
sh maa-alune netopind m ² :	1193,0	2771,9	
hoone maapealne maht m ³ :	37270	45890	
hoone maa-alune maht m ³ :	3362	9747	
äripind kokku: m ² :	pole teada	1617,4	
eluruumide pind m ² :	0	4468,3	
köetav pind parklata m ² :	7109,7	8332,2	
Parkla köetav pind m ² :	0	2101,4	
parkla pind m ² :	0	3352,7	

tehnoruumide pind m ² :	pole teada	85,5	
üldkasutatav pind m ² :	pole teada	5526,1	
mitteeluruumide pind m ² :	6556,7	1617,4	
hoone kavandatud eluiga:		60a	
hoonete arv krundil	1	1	
korterite arv	0	69	
maakasutuse sihtotstarve %:	Üh85, Ä15	E81, Ä19	
ehitise alune pindala (maa-alune/maapealne) m ² :	1837,5 / 1737,8	3308 / 3208	
suurim hoone kõrgus maapinnast m/ absoluutkõrgus m/ korruselisus:	27.40 35.00 -1/5	27.40 35.23 -1/6	Projekteeritav absoluutkõrgus on antud EH2000 süsteemis ja selletõttu erinev olemasolevast
hoone tulepüsivus:	TP1	TP1	
parkimiskohtade arv:	44	79	

Aluseks võetud õigusaktide, normdokumentide ja eeskirjade loetelu

- EV Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „NÕUDED EHITUSPROJEKTILE“
- EVS 937:2017 „EHITUSPROJEKT“
- EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (redaktsioon 3.12.2018)
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 25.08.2019 määrus „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ RT I, 22.08.2019, 2
- EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused; Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määrus nr 57.
- Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded. EPN 14.1
- Ehitiste tööiga EPN 15.1
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Nõuded majutusettevõttele (vastu võetud 23.05.2012 nr.43, RT I 31.05.2012, 2, jõustumine 01.09.2012) Muudetud aktidega 03.07.2014 [RT I, 09.07.2014, 31](#) 12.07.2014; 15.06.2015 [RT I, 19.06.2015, 8](#) 01.07.2015
- Turismiseadus RT I, 12.12.2018, 72
- Kultuuriministri määrus nr 27, 13.06.2019, RT I, 18.06.2019, 26

Tuleohutuse osa kõik normdokumendid on välja toodud projekti Tuleohutuse osas. Konstruktiivse osa ja tehnosüsteemide projekteerimise juures on järgitud vastavate osade normdokumentidega sätestatud nõudeid (vt. Vastavad projekti osad).

Juhendmaterjalid

- RYL- 2000 (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset) Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded (MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013, Maalritööde RYL 2012), Hoone tehnosüsteemide RYL 2002 ;
- BY-40 2006 Betonirakenteiden pinnat
- BY45 BLY7 Betonilattiat 2002
- ET- kartoteek. Eesti ehitusalased normdokumendid ;
- ETF- kartoteek. Soome RT kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid.

1 ASENDIPLAANI OSA

1.1 VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

Hoone on projekteeritud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimisameti
PROJEKTEERIMISTINGIMUSTINGIMUSTELE
(Taotluse number 1711002/06300, allkirjastamise kuupäev 15.11.2018)

Asendiplaani koostamisel ja hoone kõrguslikul sidumisel on aluseks võetud ehitusgeodeetiliste uurimistöode andmed (koostaja: Reib OÜ, töö nr TT-5216, 03.Mai 2019). Kõrgussüsteem EH2000, millest tulenevalt on eskiisprojekti kõrgusmärkidega erinevus +23cm.

Hoone on mõõdistatud TLN TIB OÜ poolt 2016. a. veebruaris, töö nr B482. Geodeetiliselt on mõõdistatud kõrguspunkte hoone fassaadil ja siseruumides Geodeesia24 OÜ poolt märtsis 2016.

1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

1.2.1 PAIKNEMINE

Kinnistu paikneb Tallinnas Kesklinna linnaosas, Estonia pst 7 / Teatri väljak 1.

1.2.2 OLEMASOLEV HOONESTUS

Kinnistul paikneb 5-korruseline kivikonstruktsioonis äripindadega administratiivhoone (eh. reg. koodiga 101022697), milles hetkel tegutseb Eesti Kunstiakadeemia. Hoone mõned osad on ehitismälestisena kaitse all (Endise Eesti Teaduste Akadeemia Instituutide hoone peafassaadid, vestibüül, peatrepikoda ja saal koos interjööriahendusega, reg. nr. 28338). Vastavalt Muinsuskaitse eritingimustele kaitsealused hoone osad restaureeritakse.

1.2.3 OLEMASOLEV RELJEEF

Maapind krundil tõuseb lõuna suunas 1.80m (kõrguselt +8.53 kõrguseni +10.39). Olemasoleva hoone tänavapoolsetel külgedel on maapind 0.20m - 1.00m kõrgem kui hoovis.

1.2.4 OLEMASOLEV HALJASTUS

Krundil puudub kõrghaljastus. Krundiga külgnevatel tänavatel on puisteede puuderivid.

1.2.5 OLEMASOLEV TÄNAVATEVÕRK JA JUURDESÕIDUD, KÕNNITEED

Tänavatevõrk on olemasolev. Sõidukite juurdepääs Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 kinnistule on kavandatud Rävalla puistest olemasoleva kvartalisese tänavaga kaudu ja läbi Rävalla pst 10 kinnistu. Ümbritsevate tänavate liikluslahendust projektiga ei muudeta.

1.3 PLAANILAHENDUS

1.3.1 HOONE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Hoone laiendus paikneb hoovis.

Hoone Estonia pst. poolse tiiva tänavafassaadist sissepoolne osa on suures osas amortiseerunud puitvahelagedega, mida tänapäevastele normidele vastavaks muuta ei õnnestu. Käesoleva projektiga on ette nähtud see hoone osa lammutada ja uuesti ehitada. Säilitatakse kaitsealune tänavafassaad, mis restaureeritakse.

Hoovi rajatakse parkimishoone ühe maa-aluse korrusega ning üks kaetud maapealne parkimiskorraldus. Hoone laienduse kohale rajatakse haljastatud katusehoov varikatusega.

Parkimishoone hoovipoolse osa perspektiivse sisetänavaga äärne fassaad on planeeritud klaasfassaadina, mis võimaldab sinna paigutada tänavale avanevaid väikeseid äripindu.

1.3.2 EHITUSETAPPIDE KIRJELDUS

Kogu projektiga kavandatud ehitus teostatakse ühes etapis.

1.4 VERTIKAALPLANEERING

1.4.1 VERTIKAALPLANEERIMISE LAHENDUSE LÄHTETINGIMUSED

Hoone ümbruse olemasolev kõrguslik laotus säilib. Hoone ääres olevad kõnniteed taastatakse nii, et vesi suunatakse kaldega hoonest eemale. Kõik taastatavad sõidutee katted jälgivad olemasolevat vertikaali ning taastatakse samas kõrguses. Sademeveed kogutakse olemasolevatesse restkaevudesse. Täpsem lahendus vt. Projekti AS osa.

1.4.2 HOONE PAIKNEMISKÕRGUS

Hoone esimese korruse pöranda kõrgusmärk on +9.72 Estonia pst. ääres ning +10.22 ja + 10.67 Teatri väljaku ääres. Kõrgused EH2000 süsteemis.

1.4.3 SADEMEVEE KÄITLEMINE

Sademevee süsteem jaotub kahte ossa. Tänavapoolsete katuste ja karniiside juurest tuuakse vihmaveetorud maapinnani, vesi voolab neist tänavale ja sealt rentsliitesse. Hoovipoolsete katuste sademevesi koos garaažikatuse sademeveega juhitakse sisse sisse sademeveesüsteemi. Parkimiskorrustel kogunev vesi juhitakse reoveekanaliseerimisele.

1.5 TEED JA PLATSID

1.5.1 JUURDESÕIDUTEED

Olemasolev autode pääs Estonia pst 7 kinnistule toimub Teatri väljakupoolt läbi olemasoleva (Teatri väljak 3) kangialuse. Projekteeritav lahendus vt. Punkt 1.7.1.

1.5.2 KRUNDISESED TEED JA PLATSID

Hoovis paiknev autode sissesõiduala parklasse sillutatakse asfaltkatendiga.

Hoovis paiknev jalakäijate ala sillutatakse betoonkivist/graniitplaatidest katendiga, tüüp täpsustub. Sõidutee ja kõnnitee vahel on 2,5cm kõrgune äärekivi.

Täpsem lahendus vt. Projekti AS osa.

1.5.3 KATENDI KONSTRUKTSIOON

Vt. projekti asendiplaani osa konstruktiivsete lõigete joonist.

1.5.4 ÄÄREKIVID:

Tänavate poolses osas säilib olemasolev. Hoovis kasutatakse kõnnitee eraldamiseks graniidist äärekivi 150x300mm. Äärekivid tuleb paigaldada lubjakivikillustikalusele (E_{min}=140 MP) ning kasutatades valu- ja paigaldusbetooni mark C16/20. Täpsem lahendus vt. Projekti AS osa.

1.6 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

1.6.1 LIKVIDEERITAV HALJASTUS

Ehitustööde tegemiseks likvideeritakse Rävla pst. 10 krundil üks 3. väärtusklassi puu ja kaks 4. väärtusklassi puud, võimaldamaks keldrikorruste süvendi jaoks vaiseina rajamist. Likvideeritav puu on läänepärn, mis jääb menetletava detailplaneeringu järgi ehitusalasse. Samuti likvideeritakse Estonia pst. ja Teatri väljaku nurgal hoone eest kaks halvas seisukorras sirelipõõsast, mis asendatakse hekiga.

ASENDUSISTUTUSE ARVUTUS:

Jrk. nr.	Puittaime nimetus	Hindamise objekt	D - Rinnas- diameeter (diameeter 1,3 m kõrguselt maapinnast), cm	HALJASTUSE ÜHIKUTE ARVUTUS				Haljastuse ühikute arv = $D * ((k1+k2+k3)/3)$
				Haljas-tuslik väärtus-klass	k1 – raiutava puuliigi koefitsient	k2 – raiutava puu seisukorra koefitsient	k3 – raiutava puu raiepõhjuse koefitsient	
1	Läänepärm		54	IV	2	0,3	0,7	54,0
4	Pärm sp, hrl lumimari		52	IV	2	0,3	0,7	52,0
5	Läänepärm		48	III	2	1	0,7	59,2
							haljastusühikut e koondarv =	165,2
LIKVIDEERITAVATE PUUDE KOKKUVÕTE								
	Liigiline	Arvuline	Väärtusklasside kaupa:	III	IV	V		
	Läänepärm	2		1	1	-		
	Pärm sp, hrl lumimari	1			1	-		
PUUD LIKVIDEERIMISE PÕHJENDUS								
Puud likvideeritakse tingituna rajatavate hoonete, juurdepääsuteede ning trasside asukohtadest.								
1. Asendusistutuse arvutus on tehtud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 "Puu raieks ja hooldusloikuseks loa andmise tingimused ja kord."								
2. Asendusistutus teostatakse Tallinna Keskkonnaameti poolt määratud asukohta.								

1.6.2 EHITUSPROJEKTIGA ETTENÄHTUD HALJASTUS

Katusehoovi rajatakse statsionaarsetes mullakastides hekke ja istutatakse väikeseid puud.

Katusehaljastuse lahendus antakse projekti maastikuarhitektuuri osas.

– vt. Ka 2-korruse plaan ja lõiked.

Hoone Teatri väljaku poolsele küljele rajatakse hekid. Lahendus antakse projekti maastikuarhitektuuri osas

– vt. Ka asendiplaani joonis ja 1-korruse plaan.

1.6.3 VÄIKEVORMID

Hoone tänavapoolsele fassaadile, peauste kõrvale, nähakse ette asukoht lipule.

1.6.4 PRÜGIKONTEINERID

Prügikonteinerid paigaldatakse esimesele korrusele kahte asukohta hoone juurdeehituse mahtu. Nendest ruum 129 on ette nähtud äripindade prügiruumiks ja ruum 127 korteritele. (vt. projekti 1-korruse joonis) Elanike ja äripindade pääs prügiruumidesse toimub parkla kaudu. Prügi teisaldamine toimub hoovist Estonia pst. 7 kinnistu kaudu ning teisest prügiruumist Teatri väljak 3 krundi hoovist, kuhu pääseb kangialuse kaudu Teatri väljakult. Prügiteisalduse tagamiseks sõlmitakse kinnistuvaldajate vahel vastavad asjaõiguslepingud.

1.6.5 KESKKONNA JA TERVISEKAITSE

Hoone ei halvenda eeldatavalt olemasolevat keskkonna seisundit. Võimaliku ohu tekkides tellida eraldi keskkonnauuring.

Hoone projekteerimisel on arvestatud aluseks võetud õigusaktide, normdokumentide ja eeskirjadega.

1.7 KRUNDISISENE LIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

1.7.1 LIIKLUSSKEEM

Sõidukite juurdepääs Estonia pst 7 // Teatri väljak 1 kinnistule on kavandatud ajutiselt ühesuunalise sissesõiduna Teatri väljaku poolt olemasoleva ainsa kinnistule juurdepääsu kaudu. Estonia pst 1 // Teatri väljak 1 kinnistu olemasolevat juurdepääsu (Teatri väljakult) kasutatakse kuni Estonia pst, Kaubamaja tn, Rävola pst ja Teatriväljaku vahelise kvartali detailplaneeringus kavandatud juurdepääsutee (detailplaneeringus transpordimaa krunt nr 13) välja ehitamiseni. Täna olemasolevat juurdepääsu tuleb käsitleda ajutisena ning eelmainitud detailplaneeringu realiseerimisel tuleb selle kasutamine lõpetada. Olemasolevat juurdepääsu ei ole lubatud kasutada ehitussõidukitel ehk N2 ja N3 kategooria (veoauto) sõidukitel.

Sõidukite väljapääs kinnistult on kavandatud Rävola puiesteelt ühesuunalise väljasõiduna olemasoleva kvartalisese tänava kaudu ja läbi Rävola pst 10 kinnistu vastavalt sõlmitud juurdepääsu servituudi lepingule. Ümbritsevate tänavate liikluslahendust projektiga ei muudeta. Perspektiivne sissepääs realiseerub peale kvartalisese tänava üldkasutatavaks tänavaks muutmist.

Äripindade varustamine toimub kaubikutega parkla kaudu ja ka hoone tänavapoolselt küljelt. Juurdepääsud on Teatri väljaku poolse kangialuse ja DP-ga kavandatava transpordimaa krundi nr.13 kaudu.

1.7.2 LIIKLUSKORRALDUSVAHENDID

Meetmed (vastavate liiklusmärkide või fooride paigaldamine) lahendatakse koostöös transpordiametiga projekti järgmises staadiumis. Autode pääs garaaži toimub kahesuunalise sisse- ja väljasõidu kaudu vastavalt asendiplaani joonisele.

1.7.3 PARKIMISE KORRALDAMINE

Parkimine toimub 1. korruse lahtises ja keldritasandi kinnises garaažis.

Parkimiskohti on hoonesse kavandatud 79.

Vastavalt projekteerimistingimustele on suurim lubatud parkimiskohtade arv 1 koht korteri kohta ja äripindade parkimiskohtade arvutamisel rakendada koefitsenti 0.5.

Äripindade parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014, linnakeskuse/vahevööndi nõuete järgi:

	norm.	norm.	projektis
	arvutus	parkimiskohtade arv	ette nähtud kohtade arv
Korterite arv	69	69	
äripinna bruto m ²	2130/80*0.5	13	
Kokku		82	79

Elanike jalgrattakohtade vajadus on: $5621\text{m}^2/100=56\text{tk}$. Jalgrattaid hoitakse panipaikades ja parklakorrustel parkimiskohtade juurde seinale kinnitatud rattahoidjates.

Äripindade jalgrattaparkla kohtade arv on: $2130/80=27\text{tk}$. Neid hoitakse hoone hoovipoolsele küljele paigaldatud rattahoidjas ja Teatri väljaku poolsel küljel omal krundil.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

1.8 TULEOHUTUS

1.8.1 ÜLDANDMED

Tuleohutuse kohta vaata eraldi: PROJEKTI TULEOHUTUSE OSA (Rovalis OÜ, Martin Seetur)

1.9 TÄIENDAVAD NÕUDED EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEL

- Kõik ümbritsevad hooned tuleb võtta geotehnilise kontrolli alla enne ehitamise algust. Hoonete olemasolevad praod ja tehniline seisund tuleb dokumenteerida ja konstruktsioonidesse paigaldada reeperid. Kontrollida kaks korda kuus.
- Enne ehitustöid koostada ehitustööde organiseerimise projekt, s.h. liiklus- ja parkimiskorraldus
- Naaberkinnistul asuvate hoonete püsivuse tagamise ehitustehnilised meetmed:

Tehniliselt on võimalik keldrikorruste ehitusel kasutada vähemalt kihti 7 ehk savimõlli ulatuvat veekindlat sulundseina. Kuna lähimatele vundamentidele võib mõjuda ka vibratsioon on kasutatakse lõikuvaiadest tugiseina või vibratsioonivaba press süsteemiga terasest sulundseina. Enne ehitustöödega alustamist teostatakse ümberkaudsete majade vundamentidele visuaalne ülevaatus, mille käigus dokumenteeritaks olemasolevad praod. Vundamendi ehituse ajal kontrollitakse geodeetiliste mõõtmistega lähimate hoonete vundamentide kõrgusi, sulundseina püsivust ja nihet.

Veetiheda sulundseina kasutamisel väljaspool ehitussüvendit olulist veealandust ei teki ja planeeritud vundamendi rajamine on võimalik veealanduse olulise mõjuta ümbritsevate hoonete vundamentide püsivusele.

- **Muinsuskaitse tingimused kaevetöödele**

„Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond esitab ehitusprojekti läbivaatamise käigus järgmise tingimuse:

- Tegu on Tallinna ajaloolise eeslinna territooriumiga, mis paikneb osaliselt Tallinna vanalinna kui arheoloogiamälestise (reg-nr 2589) kaitsevööndis, milleks muinsuskaitseaduse §95 järgi on 50 m. Lisaks on kõnealuse kvartali detailplaneeringus (K-Projekt töö nr 05021), mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti (TLPA) muinsuskaitse osakonna poolt, ette nähtud, tulenevalt kaalukate eelandmete olemasolust arheoloogilist huvi pakkuva kultuurikihi võimaliku olemasolu kohta, uusehitiste alal läbi viia arheoloogilised uuringud (tingimused esitatud planeeringu koostajale TLPA kirjaga 16.01.2017 nr 8.-1/148 – 1). Lähtuvalt muinsuskaitsevaldkonnas üldiselt kehtivast ettevaatusprintsiibibist ja tuginedes muinsuskaitseaduse §82 sätestatule, on Muinsuskaitseametil (Tallinna linnas halduslepingu alusel Tallinna Linnaplaneerimise Ametil) õigus vajaduse korral määrata täiendavad uuringud või tööde tegemise tingimused selleks, et hoida ära muuhulgas arheoloogilise leiu või kultuurikihi kahjustamine.
- Estonia pst 7 / Teatri väljak 1 kinnistul 2017. aastal teostatud arheoloogiliste eeluuringute (OÜ Agu EMS) ja 2018. aastal osaliselt teostatud arheoloogiliste väljakaevamiste (MTÜ Arheoloogia ja ehitusajaloo grupp AEG) andmetel on kinnistul säilinud kesk- ja varauusaegse (14.-17. saj.) eeslinna kultuurikihti. Kaevetööde puhul tuleb seoses arheoloogiliste uuringutega lähtuda TLPA kirjast 07.12.2017 nr 8.-1/3988 – 1, milles on esitatud järgmised tingimused: 1) Sisehoovi põhjapoolses osas läbi viia

arheoloogilised väljakaevamised ja seda võimalikult suurel alal enne ehitust, 2) Sisehoovi lõunaosas teostada pinnase eemaldamine ehituse ajal kopaga arheoloogilise järelevalve all. Seejuures on ette nähtud, et ka arheoloogilise järelevalve alal kaevatakse esimeses järjekorras kuni loodusliku pinnaseni, et tuvastada sellel tasandil säilinud võimalikud varase elutegevuse jäljed (edasistel looduslikes kihtides toimuvatel kaevetöödel arheoloogiline järelevalve vajalik ei ole). Väljakaevamiste ja järelevalve all uuritavate alade vaheline piir täpsustatakse uuringute käigus.

- Aladel, kus tehnilistel põhjustel (ohutus, toimivad tehnovõrgud vms) ei ole võimalik väljakaevamisi enne ehitust teostada, tuleb need läbi viia ehituse ajal.
- Vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitusele tuleb tellida arheoloogiline järelevalve.
- Soovitav on arheoloogilised uuringud olenemata erinevatest ehituse alltöövõtjatest tellida ühelt ja samalt arheoloogiaettevõttelt arendaja või peatöövõtja poolt.“

- **Muinsuskaitse tingimused projekteerimis- ja restaureerimistöodele**

- Hoone tänavapoolsed fassaadid säilitatakse kogu ulatuses ja kõrguses. Olemasolev lagunenuid terrassiitkrohv eemaldatakse ja asendatakse uuega. Krohvi jaotusvuugid tehakse samadesse kohtadesse. Uue krohvi materjalid ja toon valitakse olemasoleva krohviga sarnased.
- Klombitud paekivist sokliosa puhastatakse ja lagunenuid kivid asendatakse vajadusel uute samasugustega. Kasutada tuleb olemasolevaga sarnase tooniga ilmastikukindlat, pragudeta paekivi. Olemasolevate akende kohale tehakse kolm täiendavat ukseava.
- Kõik paekivist dekoorelemendid puhastatakse. Lagunenud ja katkised või puuduvad elemendid asendatakse uutega. Uute elementide valmistamiseks võetakse mõõdud ja profiilid olemasolevatelt tervetelt elementidelt. Kasutada tuleb olemasolevaga sarnase tooniga ilmastikukindlat, pragudeta paekivi.
- Räästakarniisid puhastatakse ja lagunenuid osad parandatakse või asendatakse uute samast materjalist koopiana valmistatud elementidega. Karniisid värvitakse „hingava“ fassaadivärviga.
- Rõdude terasest piirded puhastatakse roostest, krunditakse ja värvitakse mustaks. Kui piirde seisukord seda restaureerida ei võimalda, valmistatakse olemasoleva eeskujul uus ja asendatakse vana.
- Katusekarniisi pealne teraspiire on amortiseerunud ja seoses katuse vahetusega see eemaldatakse. Olemasoleva piirde eeskujul valmistatakse uus teraspiire. Piire värvitakse mustaks.
- Katusekonstruktsioonid asendatakse uutega. Tänavafassaadide poolsete katuste kuju ja gabariidid säilitatakse. Tänavafassaadide poolsete katuste katteks kasutatakse olemasoleva keraamilise valtskiviga analoogset katusekivi. Katuseharjal olevad ventilatsioonikorstnad taastatakse olemasoleval kujul. Tänavafassaadide poolsesse kivitatusesse paigaldatakse katuseaknaid ja tehakse sisselõige 5-korruse rõdule. Täiendused on eskiisi staadiumis Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.
- Ehitusaegsed originaal-välisused peafassaadidel restaureeritakse. Uued välisused peafassaadidel valmistatakse originaalide eeskujul.
- Olemasolevad aknad ei vasta sooja- ja helipidavusnõuetele. Samuti on need amortiseerunud. Uued aknad valmistatakse originaalide eeskujul puidust. Sarnase raamijaotusega kaheraamsetena. Soovituslikult on säilitatavad saali aknad. Nende restaureerimise võimalikkus ja maht selgitatakse ehitustööde käigus.

- Sisetarindite osas säilitatakse ja restaureeritakse kaitsealustes ruumides paiknev stukkdekoor ja ukсед. Samuti peatrepikoja trepp koos piiretega, ventilatsioonirestid, aknalauad ja põrandad. Kui uste seisukord neid restaureerida ei võimalda, valmistatakse olemasolevate eeskujul uued. Kaitsealustes ruumides eksponeeritakse ka säilinud valgustid. Ehitusel ümberplaneerimise ja asendamise tulemusena ülejäävad ajaloolised sisedetailid kasutatakse võimalikult palju ära samas hoones. Ülejäänud elemendid antakse taaskasutust korraldavale firmale. Kaitsealustes ruumides paiknevad radiaatorid asendatakse analoogse kujundusega radiaatoritega. Sisetarindite kohta on antakse täpsemad juhised ja kirjeldused projekti sisekujunduse PP staadiumi osas.
- Ehituskonstruksioone puudutavaid töid võib teha ainult Muinsuskaitse tegevusluba omav ettevõtte kooskõlastatud projekti alusel.
- Restaureerimistööde ajaks tuleb tellida vastavat tegevusluba omavalt ettevõttelt muinsuskaitseline järelvalve.

2 ARHITEKTUURI OSA

2.1 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

2.1.1 ASENDIPLAANILINE IDEE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Hoone asend ja kuju pärinevad sõjajärgsest klassitsistlikust, ansambllisest linnaruumi planeeringust. Sellele on lisatud funktsionaalse osana hooviala hõlmav garaaži maht koos katusel oleva haljastatud terrassiga.

2.1.2 HOONE ARENGUPERSPEKTIIVID

Hoonet pole planeeritud tulevikus laiendada. Samas on võimalik hoovipoolsesse krundi serva lisada hooneplokki, kui valmiv detailplaneering seda lubab.

2.1.3 HOONE ARHITEKTUURNE ÜLDKONTSEPTSIOON JA FUNKTSIONAALNE ÜLESEHITUS, RUUMIJAOTUS

Juurdeehitatav garaaži osa katsub lahendada hoone funktsiooni muutusest tekkivat puudujääki. Garaaž on projekteeritud nihutatud korrustega kahelöövilisena, erineval kõrgusel tasandeid ühendavad omavahel pandused. Parkimiskorrused on pandustevahelises alas samuti natuke (ca 1:40) viltu, et kompenseerida panduste lühidusest tulenevat korruse kõrguse nappust.

Parkimishoone hoovipoolse osa perspektiivse sisetäna äärne fassaad on planeeritud klaasfassaadina, mis võimaldab sinna paigutada tänavale avanevaid väikeseid äripindu.

Olemasoleva hoone katusekorrus on Estonia pst. poolses tiivas 5-nda korrusena välja ehitatud. Käesoleva projektiga on kavandatud katusealuse kasutuselevõtt kahetasandilisena (5. ja 6. korrus) kogu hoone ulatuses. Osaliselt on korterid kavandatud teisel tasandil paiknevate siserõududega. Hoovipoolses küljes on kavandatud fassaadi osas pealeehitus ning katusekalde muutmine. Tänavapoolses küljes säilib, vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, olemasolev katusekalle, 5-le korrusele on projekteeritud tänavafassaadi keskosade ulatuses läbijooksev rõdu, mis lõikab katuseviilu mahtu sisse.

2.2 ARHITEKTUURINÕUDED HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDELE. PINNAKATTED

2.2.1 HOONE SISE- JA VÄLISKESKKONNA ÜLDISED ARVESTUSPARAMETRID

Vt. KV-osa

2.2.2 INSOLATSIOONINÕUDED

Insolatsioonianalüüsid hoonele on lisatud eraldi joonisena korruste kaupa projekti koosseisus. (vt Fassaadiprojekt OÜ, töö nr. 18-11309, 01.05.2018.)

(Rõdu)piirded on kavandatud valgust läbilaskvad ning projektiga pole ette nähtud piirete katmist valgust mitteläbilaskvate materjalidega.

2.2.3 HOONE AKUSTIKALE ESITATAVAD NÕUDED

Arvestada Sotsiaalministri 4.03.2002. a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Siseruumides ei tohi müra ületada normtasemet.

Kuna hoone asub tiheda liiklusega Estonia pst. ääres, võib eluruumides esineda välisõhus levivast kõrgest liikluse müra tasemest tulenevaid häiringuid.

Müra normtasemed:

- liiklusest põhjustatud müra normtase eluruumides ja büroodes on päeval (7.00-23.00) $L_{pA,eq,T}=40\text{dB}$, soovituslikult 35dB; magamisruumides öösel (23.00-7.00) $L_{pA,eq,T}=30\text{dB}$. Liiklusest põhjustatud müra piirtase magamisruumides on öösel $L_{pA,max}=30\text{dB}$.
- hoone tehnikommunikatsioonidest põhjustatud müra normtase elu- ja magamisruumides on $L_{pA,eq,T}=30\text{dB}$, soovituslikult 25dB, müra piirtase $L_{pA,max}=35\text{dB}$, soovituslikult 32dB. Müra normtase bürooruumides on $L_{pA,eq,T}=35\text{dB}$.
- tootmis- ja teenindusruumidest ning tööstusettevõtetest põhjustatud müra normtase elu- ja magamisruumides on päeval $L_{pA,eq,T}=30\text{dB}$, öösel $L_{pA,eq,T}=25\text{dB}$, müra piirtase öösel $L_{pA,max}=40\text{dB}$, soovituslikult 35dB.
- sama hoone või lähedal olevate hoonete tehnoseadmetest põhjustatud müra normtase hoone välisterritooriumil on päeval $L_{pA,eq,T}=50\text{dB}$, öösel $L_{pA,eq,T}=40\text{dB}$; piirtase öösel $L_{pA,max}=45\text{dB}$.

Heliisolatsiooninõuded sisepiiretele:

- korterite eluruumide vaheline ning korterite eluruumide ja üldkasutatavate ruumide (trepikoda, koridor, vestibüül, kelder, pööning) vahelise piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_w \geq 55\text{dB}$.
- korterite ja müratekitavate ruumide (tehnohoorde-, teenindus-, töö- ja puhkeruumide ning garaažide) vahelise piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_w \geq 60\text{dB}$.
- ühe korteri ruumide vahelise piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_w \geq 43\text{dB}$.
- korteritesse viivate uste õhumüra isolatsiooni indeks $R'_w \geq 32\text{dB}$, soovitavalt $\geq 35\text{dB}$.
- taandatud löögimürataseme indeks korterist teise korterisse: $L'_{n,w} \leq 53\text{dB}$ (nõue ei laiene löögimüra eest kaitstava korteri vannitoale, WC-le, saunale vms. ruumile)
- taandatud löögimürataseme indeks rõdult, trepilt, koridorist jms. ruumidest, vannitoast ja WC-st teise korterisse: $L'_{n,w} \leq 58\text{dB}$
- taandatud löögimürataseme indeks müratekitavast tehnohoorde-, töö-, teenindus- ja puhkeruumist ning garaažist korterisse: $L'_{n,w} \leq 48\text{dB}$

Heliisolatsiooninõuded välispiiretele:

-vt. Lisa: Akukon OÜ, töö 1760915-1-B (Aprill 2018).

Eluruumide puhul tuleb Estonia pst. poolisel küljel arvestada piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_{tr,s,w} = 45\text{dB}$, Teatri väljaku poolisel küljel arvestada piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_{tr,s,w} = 35-40\text{dB}$ ja hoovi poolisel küljel arvestada piirde õhumüra isolatsiooni indeks $R'_{tr,s,w} = 30\text{dB}$. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, peab akna nõutav heliisolatsioon olema võrdne välispiirde õhumüra isolatsiooni indeksiga.

2.2.4 HOONESSE KAVANDATUD TEHNOLOOGIAST TULENEVAD NÕUDED

Hoonesse on kavandatud järgnevad tehnoloogilised seadmed:

- soojatagastusega sundventilatsioon
- jahutus
- keskküttesüsteem ja soojasõlm
- liftid

2.2.5 HOONE JUURDEEHITUSE PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDE ÜLDINE ISELOOMUSTUS KONSTRUKTSIOONITÜÜPIDE JÄRGI

2.2.5.1 VUNDAMENDID

Vt. konstruktsiooni osa.

Hoone sokkel õuepoolses mahus on raudbetoonkoorik viimistlusklassiga A (BY 40).

Nähtavad betoonpinnad - viimistlusklass A.

2.2.5.2 VERTIKAALSED JA HORISONTAALSED KANDEKONSTRUKTSIOONID

Vt. konstruktsiooni osa.

2.2.5.3 TREPID JA PANDUSED

Olemasolevas hoones on 4 trepikoda, millest 2 säilitatakse ja 2 ehitatakse uued.

Juurdeehitatavasse parkla ossa on kavandatud 1 trepikoda.

Välistrepid kaetakse põletatud graniitplaatidega.

2.2.5.4 AUTOPANDUSED

Kaldteed keldritasandi parklasse pääsemiseks rajatakse monoliitset raudbetoonist harjatud viimistlusega. Panduse servadesse on projekteeritud turvaääred 100mm kõrgusega. Turvaääred valatakse koos pandusega ning kõrgenduse serv valatakse 45-kraadise nurga all.

2.2.5.5 PÕRANDAD PINNASEL

Keldri põrand raudbetoonviimistlusega. Põrand töödeldud pinnakövendiga.

2.2.5.6 VAHELAED

Vt. konstruktsiooni osa.

Põrandakattematerjalid valitakse põhiprojekti faasis.

2.2.5.7 KATUSED, KATUSLAED, NENDE SOOJUSTEHNILISED NÄITAJAD

Konstruktsioonitüüpide joonised Vt. konstruktsiooni osa.

Hoonele on projekteeritud järgnevad katuse osad:

Rekonstrueeritvas osas:

5. ja 6. korruse ulatuses rajatakse kandval terrassõrestikul keraamilistest kividest katusekattega soojustatud katuslagi. $U = 0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$. Hoovipoolsel küljel on projekteeritud madala kaldega katuslagi, mis on samuti terasest kandekonstruktsiooniga. $U = 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Juurdeehitatavas osas:

Garaaži keldritasand on köetud, esimese korruse osa kütmata. Keldritasandi lagi valatakse raudbetoonkonstruktsioonis, soojustatakse ekstrudeeritud polüstüreenplaatidega ja kaetakse veetiheda raudbetoonpõrandaga. $U = 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Garaaži 1. korruse lagi on soojustamata hüdroisoleeritud konstruktsiooniga.

1. korruse juurdeehitatava parkla mahus olevate prügi- ja abiruumide kohal olev lagi on soojustatud raudbetoonlagi $U = 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

2.2.5.8 VÄLISSEINAD, NENDE SOOJUSTEHNILISED NÄITAJAD

Konstruksioonitüüpide joonised Vt. konstruktsiooni osa.

Rekonstrueeritvas osas:

Väliseinte soojajuhtivus kaitsealustel fassaadidel $U = 0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$, hoovipoolsetel fassaadidel $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$. (kasutatakse lisasoojustamist vastavalt konstruktiivsele osale).

Uued välisseinad katusekorrustel $U = 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Juurdeehituse osas:

Uued välisseinad juurdeehituse 2-korruse ja rendipinna osas $U = 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Keldri seinad juurdeehituse parkla osas $U = 0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.2.5.9 SISESEINAD

Konstruksioonitüübid vt. konstruktsiooni osa. Helipidavusnõuded vt. "hoone akustikale esitatavad nõuded".

2.2.5.10 AVATÄITED, PÄIKESEKIIRGUSE OTSENE JA KOGU LÄBILASE

Kasutatakse puidust akna- ja ukseraame. Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel kasutatakse kaheraamseid olemasoleva raamiga sarnaseid aknaid. Paremas seisus aknad võimalusel restaureeritakse. Katuseaknad on "Velux" tüüpi.

Aknad klaasitakse klaaspakettidega, mille tüüp ja parameetrid määratakse spetsifikatsioonides.

Kui akende valmistaja/paigaldaja ei saa mingil põhjusel järgida projekteerija poolt antud jooniseid ning olukordades, kus need joonised ei määra kõiki tehnilise lahenduse üksikasju, peab teostaja tegema kõigi külgnemiste kohta paigaldusjoonised ning kooskõlastama need projekteerijaga.

Fassaadides võivad erinevates olukordades olla kasutusel erinevad klaaspaketid.

Välimine klaas peab kindlustama ruumides mugava mikrokliima. Suurte klaasipindade korral kasutatakse näit. selektiivklaasi SKN 172. Kui tehniline lahendus nõuab, peavad klaasid olema karastatud.

Sisemine klaas peab tagama turvalisuse. Soovitavalt kasutada lamineeritud klaasi. Täpsemad klaasi parameetrid määrab klaaspakettide tootja.

Välispiiretes olevate avatäidete soovituslik U -arv peab jääma vahemikku $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ akendel ja $1.4 \text{ W/m}^2\text{K}$ ustel. Katuseakendel $1.0-1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$

Tuletõkkeseptsiooni piiril kasutatakse sertifitseeritud EI-klassifikatsiooniga avatäiteid, mille EI-arv peab olema 1/2 piirdekonstruktsiooni EI-arvust.

2.2.5.11 VARIKATUSED, RÕDUD, TERRASSID JA TEISED HOONE VÄLISPERIMEETRIL ASUVAD KONSTRUKTSIOONID.

Hoone parkla katuseterrassil on varikatus. Varikatus on projekteeritud teraskonstruktsioonis. Sajuvete äravool varikatusest vihmaveetoru abil.

Osadel korteritel on nn. "prantsuse rõdud", millel on teraslattidest piirded.

2. korrusel asuvad puitpõrandaga kaetud terrassid.

Lipu asukoht on endise peaukse kõrval hoone seinal olemasolevas asukohas.

2.3 OHUTUSE JA TERVISHOIU NÕUDED

2.3.1 KASUTATUD TERVISEKAITSENORMIDE LOETELU

Vt. seletuskirja alguses viidatud normid.

2.3.2 KESKKONNAMÕJUD

Vt. seletuskirja alguses viidatud normid ja p.3

2.3.3 RUUMIDE SISEKLIIMA

Hoonesse on kavandatud korteri-, ja äriruumipõhiste soojustagastusega ventilatsiooniseadmetega sundventilatsioon ja põrandaküttega küttesüsteem. Osadesse ruumidesse on ette nähtud ka jahutus.

Hoone sisekliima projekteerimisel on järgitud Eesti standardi EVS-EN 15251:2007 "Indoor environmental input parameters for design and assessment of energy performance of buildings addressing indoor air quality, thermal environment, lighting and acoustics" (Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast) kohase klassi II soovitusi sisekliimaparameetritele.

Peale hoone valmimist ja enne kasutusloa taotlemist teostada hoone siseõhu radoonimõõtmine.

2.3.4 INVANÕUDED

Liikumispuudega inimeste iseseisev pääs korteriteni on tagatud mõne trepikoja puhul. Kuna tegemist on olemasoleva kaitsealuse hoonega, ei ole võimalik igale poole panduseid rajada. Kriitilistesse kohtadesse paigaldatakse vajadusel trepist liikumise abivahendid.

Täpsustub järgmistes etappides.

2.3.5 NÕUDED KÜLALISKORTERITELE

On lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusest "Nõuded majutusettevõttele" (vastu võetud 23.05.2012 nr 43), mis puudutavad külaliskortereid ja millele projekteeritavad külaliskorterid vastavad.

2.4 HOONE SISEARHITEKTUUR

2.4.1 SISEARHITEKTUURI KONTSEPTSIOON

Kõik kaitsealused interjööridetailid säilitatakse ja renoveeritakse.

Resraureeritavate ruumide kohta vt. Tähised korruste plaanidel.

Sanitaarruumide põrandad plaatida keraamiliste plaatidega.

Seinad värvitakse, sanitaarruumide seinad kaetakse keraamiliste plaatidega.

Ripplagesid kasutatakse vastavalt vajadusele – trepikojas/koridorides, korterite esikutes, köökides, sanitaarsõlmedes ning äriruumides.

2.4.2 VIIMISTLUSMATERJALIDE VALIK JA KVALITEEDITASE

Täpsemad siseviimistlusmaterjalid valitakse järgmises projekti etapis.

Nõuded keraamiliste põrandaplaatide tehnilistele tunnussuurustele:

- veeimavus 3,0%, väliskeskkonnas 0,5% (testimisstandard ISO 10545.4),
- paindetugevus 20 N/mm² (ISO 10545.4),
- libisemiskindlus R 10 (DIN 51130),
- kulumiskindlus minimaalselt P.E.I. klass 4,
- pinnakõvadus Moh skaalal 8.

Põrandate tasasushälbed

- Plaaditud põranda lubatud tasasushälve on ±3 mm 2000 mm mõõtepikkusel.
- Linoleumi, tekstiilvaiba või plastkatte aluse lubatud tasasushälve on ±4 mm 2000 mm mõõtepikkusel.
- Betoontasanduskihiga tasandatud põranda lubatud tasasushälve on ±4 mm 2000 mm mõõtepikkusel.
- Parketi lubatud tasasushälve on ±3 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Nõuded keraamiliste seinaplaatide tehnilistele tunnussuurustele:

- veeimavus 3,0% (testimisstandard ISO 10545.3),
- paindetugevus 20 N/mm² (ISO 10545.4).
- Plaaditud sein lubatud tasasushälve on ±3 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Seina krohvipinna lubatud tasasushälve on ±5 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Kipskartongplaatidest sisevoodri lubatud tolerantsid on järgmised:

- kõverus maksimaalselt 1 mm mõõtepikkusel 200 mm
- kõverus maksimaalselt 4 mm mõõtepikkusel 1000 mm
- kõverus maksimaalselt 6 mm mõõtepikkusel 2000 mm
- seinahälve püstsirgest maksimaalselt 8 mm,
- vuugi astmelisus enne pahteldamist maksimaalselt 1 mm, pahteldatud vuukides ei ole
- astmelisus lubatud.

Värvitava, pahteldatud sein lubatud tasasushälve on ±3 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Bürooruumide seinte värvi tüüp peab sobima tavakoormuse ja -nõuetega kuivadele siseruumidele, kus värvitud pindadele mõjub tavapärane mehhaaniline koormus ja pinnad peavad olema pühkimiskindlad. Valmis värvkate peab olema täiesti kattev ja üldmuljelt ühtlane ning ühtlase värvitooniga.

Ripplae plaatkatte lubatud kõverused on järgmised

- maksimaalselt 1 mm mõõtepikkusel 200 mm
- maksimaalselt 4 mm mõõtepikkusel 1000 mm
- maksimaalselt 6 mm mõõtepikkusel 2000 mm.

Lae krohvipinna lubatud tasasushälve on ±5 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Värvitava, pahteldatud lae lubatud tasasushälve on ±3 mm 2000 mm mõõtepikkusel.

Sanitaarruumide ja köökide lagede värvi tüüp peab sobima suure koormusega niisketele siseruumidele, kus värvitud pindadele võib pritsida ja kondenseeruda vett ning pinnad peavad taluma sagedast pesemist. Valmis värvkate peab olema täiesti kattev ja üldmuljelt ühtlane ning ühtlase värvitooniga.

3 KESKKONNAKAITSE

3.1 ÕIGUSAKTID JA EESKIRJAD

VEESEADUS. Vastu võetud 11.05.1994. a seadusega (RT I 1994, 40, 655), jõustunud 16.06.1994.
JÄÄTMESEADUS (vastu võetud 09.12.2015. a. (RT I 30.12.2015, 1), jõustumise aeg 18. 01. 2016.)
TALLINNA JÄÄTMEKAVA (kehtiv).

3.2 KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD

3.2.1 ÕHU KAITSE

Saasteainete kontsentratsioon hingamistsoonis ei ületa lubatavat. Hoone kütmiseks kasutatakse kaugkütet.

3.2.2 PINNASE JA PÕHJAVEE KAITSE

Hoone ei halvenda pinnase ega põhjavee seisundit.

3.2.3 VEEKASUTUS

3.2.3.1 VEETARBIMINE

Vt. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa.

3.2.3.2 HEIT- JA REOVESI

Vt. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa.

3.2.3.3 SADEMEVESI

Vt. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa. Vt. ka käesoleva seletuskirja punkti 1.4.3

3.2.4 JÄÄTMED

3.2.4.1 OLMEJÄÄTMED

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Tallinna Linnavolikogu vastavale kehtivale määrusele .

Jäätmekonteinerid paigutatakse hoone esimesel korrusel paiknevatesse prügiruumidesse. Eraldi jäätmeruumid on äripindadel ja korteritel.

3.2.4.2 EHITUSJÄÄTMED

Ehitusjätmed sorteeritakse ehitusplatsil ja registreeritakse jäätmeid vedav ettevõtte Keskkonnaametiga.

Juhul, kui ehitusjätmete tekkekohas puudub võimalus nende sortimiseks või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jätmed anda töötlemiseks üle vastavale jäätmeloaga jäätmekäitlusettevõttele, kes teeb selle töö teenustööna. Eelistada tuleb ettevõtet, kes tagab jätmete täielikuma taaskasutamise.

Kui jätmed otsustatakse sorteerida kohapeal, tuleb jätmed sorteerida konteineritesse alljärgnevas jaotuses

- puit;
- kiletamata paber ja papp;
- metall (eraldi must- ja värviline metall);
- mineraalsed jätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- raudbetoon- ja betoondetailid;

- tõrva mittesisaldav asfalt;
- kiled.

Ehitise vastuvõtmiseks esitatavale dokumentatsioonile tuleb kohustuslikus korras lisada linnavalitsuse vormikohane õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta ning esitada ehitusjäätmete utiliseerimistõendid.

Jäätmekava vt. Projekti konstruktiivne osa.