

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001	t: 6664646 e: ars@ars.ee	leht/lehti: 1/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

Nr	Muudatus	Muutja	Kuupäev

SISUKORD

1.	EHITUSPROJEKTI ÜLDOSA	4
1.1.	Projekteeritud keskne object	4
1.2.	Ehitusprojekti ülesehitus	4
1.3.	Üldandmed	4
1.3.1.	Objekti asukoht	4
1.3.2.	Objekti ja ehitusprojekti ulatus	4
1.3.3.	Ehitusprojekti tellija.....	5
1.3.4.	Peaprojekteerija	5
1.3.5.	Projekteerijad	5
1.4.	Alusdokumendid.....	5
1.4.1.	Lähteandmed.....	5
1.4.2.	Normdokumendid	6
2.	VÄLISRUUM	7
2.1.	Olemasolev ja säilitatav olukord	7
3.	HOONE.....	7
3.1.	Arhitektuur	7
3.1.1.	Lähteandmed.....	7
3.1.2.	Hoone üldkontseptsioon	7
3.1.3.	Välisvalgustuse üldkontseptsioon	8
3.1.4.	Puuetega inimeste liikumisvõimalused	8
3.1.5.	Konstruksioon ja pinnakatted	8
3.1.6.	Piirdetarindite ehitusfüüsikalised omadused.....	9
3.1.7.	Mittekandvad tarindid.....	9
3.1.8.	Sisekliima tagamise lahendused.....	10
3.1.9.	Avatäited	10

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 2/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.1.10.	Lift ja liikumisvõimalused	10
3.1.11.	Tehnosüsteemide juurdepääs	10
3.1.12.	Hoone tehnilised andmed	11
3.1.13.	Nõuded ehituskvaliteedile.....	11
3.2.	Sisearhitektuur	11
3.2.1.	Lähteandmed.....	11
3.2.2.	Sisearhitektuuri üldkontseptsioon	11
3.2.3.	Puuetega inimeste liikumisvõimalused	12
3.2.4.	Tehnosüsteemide juurdepääs	12
3.2.5.	Ehituskonstruksioonid, tehnosüsteemid	12
3.2.6.	Nõuded ehituskvaliteedile.....	12
3.3.	Akustika	12
3.3.1.	Lähteandmed.....	12
3.3.2.	Akustilise kvaliteedi tagamise põhimõtted	12
3.3.3.	Välispiirete heliisolatsiooninõuded	12
3.4.	Valgustus	12
3.4.1.	Valgustuse üldkontseptsioon	12
3.5.	Sulused ja lukustus	13
3.5.1.	Lähteandmed.....	13
3.5.2.	Suluste ja lukustuse põhimõtted	13
3.6.	Ehituskonstruksioonid.....	13
3.6.1.	Konstruktiiivne lahendus.....	13
3.7.	Tuleohutus.....	14
3.7.1.	Lähteandmed.....	14
3.7.2.	Tuleohutuse üldkontseptsioon.....	14
3.7.3.	Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve	14
3.7.4.	Tuleohutuse tagamise põhimõtted, kandevõime	15
3.7.5.	Eripärased tuleohutuspehõhimõtted	16

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 3/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.7.6.	Tuletõkkeseksioonid, tulepüsivus	16
3.7.7.	Tuletundlikus	16
3.7.8.	Evakuatsioonilahendus.....	16
3.7.9.	Tuleohutuspaigaldised	17
3.7.10.	Tehnosüsteemide tuleohutus.....	18
3.7.11.	Päästemeeskonna juurdepääs	19
3.7.12.	Hoone väliskustutus	19
3.8.	Kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis.....	19
3.9.	Mehaaniline suitsutõrjepaigaldis	19
3.10.	Veevarustuse ja kanalisatsioonipaigaldis	19
3.11.	Hoonesisene tuletõrjevõrk	19
3.12.	Tugevoolupaigaldis	19
3.13.	Nõrkvoolupaigaldis.....	19

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 4/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

1. EHITUSPROJEKTI ÜLDOSA

1.1. Projekteeritud keskne object

Projekteeritavaks objektiks on olemasolev kaubandus- ja ärihoone aadressil Merivälja tee 24, Pirita linnaosa, Tallinn. Projekti eesmärgiks on kohandada hoone fassaade ja siseruumi üldasutatavate pindade logistikat ning kuvandit.

1.2. Ehitusprojekti ülesehitus

Eelprojekti dokumentatsioon:

PIK_EP_AA-0-01_tiiitel-AA1001	Tiitelleht
PIK_EP_AA-0-02_dok-nimekiri-AA1002	Dokumentide nimekiri
PIK_EP_AA-3-01_seletus-AA3001	Seletuskiri
PIK_EP_AR-5-01_kelder-AR1100	Keldri plaan
PIK_EP_AR-5-02_1-kor-AR1101	Esimese korruse plaan
PIK_EP_AR-5-03_2-kor-AR1102	Teise korruse plaan
PIK_EP_AR-5-04_3-kor-AR1103	Katusekorruse plaan
PIK_EP_AR-5-05_katused-AR1104	Katuste plaan
PIK_EP_AR-6-01_vaated-AR1201	Vaated
PIK_EP_AR-6-02_loiked-AR1301	Lõiked
PIK_EP_AR-9-01_inimeste-arv-AA3002	Inimeste arv hoones
PIK_EP_AR-9-02_evak-arvutus-AA3003	Evakuatsiooni aeg

1.3. Üldandmed

1.3.1. Objekti asukoht

Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24, 78402:202:3080

1.3.2. Objekti ja ehitusprojekti ulatus

Projektis on kavandatud olemasoleva hoone laiendamine ja ümberehitus.

Laiendus piirneb 2-korruse katuseterrassidele varikatuste rajamisega. Tegemist on 0 % laiendusega ja ehitusmaht ei suurene vaid laienduse defineerib ehitusseadustik § 4. Ehitamine (2) Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või allaehitamisega.

Hoone ümberehitusega muudetakse ja asendatakse hoone kande- ja jäigastavaid konstruktsioone. Siseruumides on kavandatud osalised muudatused plaanilahenduses ja

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 5/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

mõned uued avad välisseintes. Ehitise omadusi (hoone kõrgus ja välisilme) muutev ümberehitus on ka planeeritud kohandused fassaadidel ja katusel paiknevate valgusreklaamide osas.

Ühtlasi on kavandatud hoone välisilmet mõjutavad asendused fassaadiviimistluse osas.

1.3.3. Ehitusprojekti tellija

Pirita Center OÜ
Hobujaama tn 5, 10151 Tallinn
Juhatuse liige: Tarmo Karotam
Juhatuse liige: Toomas Ütsik
Projektijuht: Kaarel Süld
kaarel@breman.ee
+372 502 94 05

1.3.4. Peaprojekteerija

Ars Projekt OÜ
Põhja pst 27a, 10415 Tallinn
Juhtiv arhitekt: Rasmus Tamme
Projektijuht: Alo Kaste
alo@ars.ee
+372 525 40 34

1.3.5. Projekteerijad

Arhitektuur:

Ars Projekt OÜ
Põhja pst 27a, 10415 Tallinn
Vastutav arhitekt: Rasmus Tamme
rasmus@ars.ee
+372 502 62 24

1.4. Alusdokumendid

1.4.1. Lähteandmed

- Pirita Keskuse brändingu töögrupi raport, Tank, 20.06.2019
- Merivälja tee 24 inventariseerimine, Sirkel&Mall, 21.02.2019

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 6/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

- Arhitektuursed rekonstrueerimise ja laienduse teostusjoonised, Humana Grupp, 21.10.2016
- Konstruktiivne teostusdokumentatsioon, Inseneribüroo PIKE OÜ, 29.08.2016

1.4.2. Normdokumendid

- Ehitusseadustik
- EVS 932:2017 "Ehitusprojekt"
- *Täpsem normdokumentide loetelu on toodud vastavate peatükkide alguses*

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 7/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

2. VÄLISRUUM

2.1. Olemasolev ja säilitatav olukord

Välisruumi osas antud projektiga muudatusi ei kavandata.

Hoone pinnabilanss sisuliselt ei muutu. Köetav pind, sissepääsud ja kasutusotstarve säilivad olemasoleval kujul. Asendiplaanilisi-, liikluskorralduslikke-, vertikaalplaneeringu ega haljastuse osas muudatusi ei kavandata.

3. HOONE

3.1. Arhitektuur

3.1.1. Lähteandmed

- Merivälja tee 24 inventariseerimine, Sirkel&Mall, 21.02.2019
- Arhitektuursed rekonstrueerimise ja laienduse teostusjoonised, Humana Grupp, 21.10.2016
- EVS 812-7:2018 "EHITISTE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded"

3.1.2. Hoone üldkontseptsioon

Põhimahult kahekorruseline ja põhiplaanilt L-kujuline, kaubandus- ja ärihoone pärineb algselt 1979. aastast ja seda on laiendatud 2017.

Projektis on kavandatud osaline ümberehitus fassaadielementide ja plaanilahenduse osas.

Lisaelemendina fassaadidel on projekteeritud varikatused olemasolevatele 2-korruse katuseterrassidele, et neid saaks otstarbekohaselt kasutada. Olemasolev hoonemaht, sissepääsud ja üldine funktsionaalne planeering säilitatakse praegusel kujul.

Plaanilahenduselt on peamiseks ümberkorralduseks hoone kumerdatud nurgafassaadi juures asuva trepikoja asendamine uue trepiga, lammutatava trepi kõrval, sügavamal hoonemahus. Kaubandusliku sisetänavana toimiv koridor uue trepihalli ja parklapoolse sissepääsu vahel muudetakse avaramaks antud sihile ulatuvate seinajuppide eemaldamisega.

Fassaadidel asendatakse olemasolevad 2. korruse katusterrasside torupiirded alumiiniumprofiilidel klaaspiiretega, mis ühenduvad lisatavate klaasitud varikatustega.

Reklaamtekstiga logo kumernurgaga esifassaadil, parapeti kõrgusel, asendatakse uue kujundusega logoga katuseservast kõrgemal. Välisviimistluses muudetakse materjale avalike sissepääsudena toimivate portaalide juures.

Uued aknad rajatakse esimese korruse nurgafassaadi lõikuva sissepääsutrepiga külgnevatesse välisseintesse, et visuaalselt avada ja avardada sissepääsutooni. Hoone

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 8/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

idapoolsele fassaadile lisatakse esimesel korrusel uus kolmikaken analoogsel kujul olemasolevate akendega samas seinas.

3.1.3. Välisvalgustuse üldkontseptsioon

Üldlahendust ei muudeta.

Valge valgusega logo paigutatakse esifassaadil katusejoone kohale. Üürnike logod, originaalvärvides koondatakse lääne- ja lõunafassaadil esimese korruse akende kohale.

3.1.4. Puuetega inimeste liikumisvõimalused

Hoone kõigile avalikele korrustele on tagatud juurdepääs liftiga. Hoone parklapoolset sissepääsu kasutades pääseb lifti juurde liikumispuuetega inimeste nõudeid arvestavat pandust kasutades.

Üldaladel paiknevad ukсед on madalate uksepakkudega. Teisel korrusel on eraldiseisev, nõuetele vastav, olemasolev invatualettruum.

3.1.5. Konstruktsioon ja pinnakatted

Konstruktiiivset lahendust põhiosas ei muudeta. Vundamendid ja ülejäänud kandeskeem säilib. Kavandatud on lokaalsed lammutused ja vastavad kandeelementide täiendused seoses fuajee trepi asukoha muutmise ja koridori laiendamisega.

Uus trepp on projeteeritud teraskanduritel monteeritava elemendina. Trepi astmeplaatideks on terratsobetonist valatud elemendid. Esimese korruse põhikoridori osas muudetakse kandeposte ja talastust nii, et talastuse sille oleks koridoriga sama lai, uued kandeelemendid on terasest.

Katuseterrasside piirded ja varikatus on kavandatud kirkast klaasist alumiiniumprofiil kanduritel.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 9/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

Tabel 1: Fassaadiviimistluse kokkuvõte

Tähis	Asukoht	Materjal
VF1	Portaali ja pääsu varikatuse serv	Vaskplekk
VF2	Portaali külgliseinad ja pääsu varikatuse laepind	Ilmastikukindel spoonplaat, tamm
VF3	Katuseterrasside piirdete ja varikatuste kandurid	Alumiiniumprofiil, RAL7026 tumehall
VF4	Katuseterrasside piirded ja varikatused	Kirgas klaas
OF1	Olemasolevad esifassaadid	Õhekrohv, Tikkurila Facade nr 4980 helehall
OF2	Olemasolev ribistik põhjafassaadil	Peitsitud puitprofiilid
OF3	Olemasolev päikesekaitserest	Roostevaba teras, RAL7026 tumehall
OF4	Olemasolevad akna- ja välisuste raamid	Alumiiniumprofiil, RAL7026 tumehall
OF5	Olemasolevate akna- ja välisuste klaaspakett	Toonitud selektiivpakett, hall

3.1.6. Piirdetarindite ehitusfüüsikalised omadused

Välispiirdetarindite ehitusfüüsikalisi omadusi ei muudeta.

3.1.7. Mittekandvad tarindid

Uue trepihalli tsoonis on projekteeritud üksikud uued seinalõigud, mis toimivad tuletõkkesooni piirina. Teisel korrusel on nimetatud uued seinalõigud analoogsed samas lõigus olemasoleva mittekandva EI 60 2x metallkarkassil 2x kipsseintega. Esimesel korrusel lisatakse analoogne, aga EI 90 tulekindlusele vastav vahesein. Ülejäänud lisatavad seinalõigud rajatakse heliisolatsiooniga metallkarkassil 2x kipsseintena ja samas paksuses

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 10/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

nendega ühenduvate olemasolevate seintega. Seinad ja lagi krohvitakse, pahteldatakse ja värvitakse. Ümberehitatavate alade põrandad viimistletakse keraamiliste plaatidega.

3.1.8. Sisekliima tagamise lahendused

Lokaalsed kütte- ja jahutussüsteemide kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme.

Välispiirdetarindeid ei muudeta.

3.1.9. Avatäited

Välispiirdetarindites olevaid avatäiteid üldmahus ei muudeta. Muutuvad mõne avatäite avatavus, avanemissuund ja suitsueemalduseks vajalik automaatika.

Kaupluste sissepääsude ja sisekoridoride vahel on elektrilised turvakardinad. Uude trepihalli lisatakse teisel korrusel spordiklubile suuremõdulised klaasuksed ning esimesel korrusel trepihalli poolt seinatahveldusse peidetud evakuatsiooniuks.

3.1.10. Lift ja liikumisvõimalused

Ümberehitusega tagatakse mugav ja nõuetelevastav ligipääs olemasolevatele liftidele.

Avalik invanõuetele vastav reisilift trepihalli tsoonis: kandevõime 630 kg (8 in), kabiini mõõdud 1400 x 1100 mm.

Kaubalift pääsuga laadimisalalt hoovis: kandevõime 1000kg, kabiini mõõdud 1600x 1400.

3.1.11. Tehnosüsteemide juurdepääs

Olemasolevatele tehnoruumidele juurdepääsu osas ümberehitusega muudatusi ei kavandata ja uusi tehnoruume ei rajata.

Ripplae ja variseina taga paiknevatele tehnosüsteemidele võimaldatakse juurdepääs hooldusluukide kaudu.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 11/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.1.12. Hoone tehnilised andmed

Tabel 2: Projekti võrdlus ehtisregistri andmetega

	EHR järgne	Projekteeritud
Ehitisealune pind (m ²)	4 248,8	Ei muudeta
Maapealse osa alune pind (m ²)	4 248,8	Ei muudeta
Maapealsete korruste arv	3	Ei muudeta
Maa-aluste korruste arv	1	Ei muudeta
Absoluutne kõrgus (m)	17,5	17,7*
Kõrgus (m)	12,2	12,4*
Pikkus (m)	86,6	Ei muudeta
Laius (m)	83,6	Ei muudeta
Sügavus (m)	1,5	Ei muudeta
Suletud netopind (m ²)	6 574,2	6647,3**
Kõetav pind (m ²)	6 520,1	6647,3**
Maht (m ³)	26 355	Ei muudeta
Maapealse osa maht (m ³)	25 950	Ei muudeta
Üldkasutatav pind (m ²)	1 112,2	791,1
Tehnopind (m ²)	332,1	358,1

*Hoone kõrguse muutus tuleneb uue reklaamlogo paigutusest (mahulisi laiendusi pole kavandatud).

**Pindade muutus tuleneb siseseinte ümberjaotusest (siseruumide laiendusi pole kavandatud).

3.1.13. Nõuded ehituskvaliteedile

Hoone ehituslikud kvaliteedinõuded lepivad kokku järgnevas projektistaadiumites Tarindi RYL 2010 alusel.

3.2. Sisearhitektuur

3.2.1. Lähteandmed

- Merivälja tee 24 inventariseerimine, Sirkel&Mall, 21.02.2019
- Arhitektuursed rekonstrueerimise ja laienduse teostusjoonised, Humana Grupp, 21.10.2016

3.2.2. Sisearhitektuuri üldkontseptsioon

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 12/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

Ümberehituse tulemusel muudetakse olemasolevad liikumisteed ja üldalad avaramaks ja sujuvamaks. Hoone kumernurgaga sissepääsu tsooni ehitatakse uus trepihall. Selle kõrvale tekivad lammutatava trepikoja arvelt avaramad kaubandus- ja teeninduspinnad.

3.2.3. Puuetega inimeste liikumisvõimalused

Vaata punkt 3.1.4.

3.2.4. Tehnosüsteemide juurdepääs

Ripplae ja variseina taga paiknevatele tehnosüsteemidele on võimaldatud juurdepääs hooldusluukide kaudu.

3.2.5. Ehituskonstruksioonid, tehnosüsteemid

Ehituskonstruksioonid viimistletakse üldaladel vastavalt sisearhitektuursele viimistluse spetsifikatsioonile. Kaubandus- ja teenindusalade siseviimistlus tehakse vastavalt ürniku soovile erilahenduse alusel.

Üldaladel, kaubandus- ning teenindusaladel on tehnosüsteemid ohutuse ja esteetilistel kaalutlustel varjatud ripplae ja variseina taha.

3.2.6. Nõuded ehituskvaliteedile

Siseviimistluslahenduste kvaliteedinõuded lepitakse kokku järgnevates projektistaadiumites Sisetööde RYL 2013 ja Tarindi RYL 2010 alusel

3.3. Akustika

3.3.1. Lähteandmed

- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"
- Sotsiaalministri 4.03.2002.a. määrus nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"
- Tallinna linna strateegiline mürakaart 2017

3.3.2. Akustilise kvaliteedi tagamise põhimõtted

Kaubandus, teenindus ja üldalade akustika peab vastama kehtivatele õigusaktidele, luues meeldiva ja sobiliku sisekliima ja tingimused. Täpsemad lahendused töötatakse välja järgnevates projektietappides.

3.3.3. Välispiirete heliisolatsiooninõuded

Välispiirdetarindeid ei muudeta.

3.4. Valgustus

3.4.1. Valgustuse üldkontseptsioon

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 13/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

Üldlahendust ei muudeta.

Ruumides tagatakse normidekohane kunstlik valgus. Üldvalgustus ruumides tagatakse lakke paigaldatud valgustitega.

Kunstlik valgus tagatakse vastavalt: - EVS-EN 12464-1:2011 "Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 1: Sisetöökohad".

3.5. Sulused ja lukustus

3.5.1. Lähteandmed

3.5.2. Suluste ja lukustuse põhimõtted

Evakuatsiooniteedel paiknevad ukсед on evakuatsiooni suunas avatavad ilma võtmeta.

Tehnilistele ruumidele tagatakse hooldusjuurdepääs selleks volitatud isikutele.

3.6. Ehituskonstruksioonid

3.6.1. Konstruktiivne lahendus

Konstr.lahendust põhiosas ei muudeta. Vundamendid ja ülejäänud kandeskeem säilib. Kavandatud on lokaalsed lammutused ja vastavad kandeelementide täiendused seoses ühe trepi asukoha muutmise ja koridori laiendamisega. Asendatavate kandeelementide konstruktiivne lahendus täpsustatakse järgnevates projektietappides.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 14/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.7. Tuleohutus

3.7.1. Lähteandmed

- Merivälja tee 24 inventariseerimine, Sirkel&Mall, 21.02.2019
- Arhitektuursed rekonstrueerimise ja laienduse teostusjoonised, Humana Grupp, 21.10.2016
- Lisa 1 – Inimeste arv hoones
- Lisa 2 – Evakueerimisaja arvutus

3.7.1.1. Kasutatud normdokumendid

1. Siseministri määrus nr.17, vastu võetud 30.03.2017, Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele;
2. EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
3. EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus;
4. EVS 919:2013/A1:2014 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid;
5. EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine;
6. EVS 843:2016 Linnatänavad
7. EVS 620-6:2014 Tuleohutus. Tekstiilsed sisustusmaterjalid.

3.7.2. Tuleohutuse üldkontseptsioon

Tuleohutuse seisukohalt muudetakse ümberehitusega lammutatava ja uues positsioonis asendatava trepi juures tuletõkke- ja suitsutsoone, evakuatsiooniteid.

Tuleohutuse põhimõtted on projekteeritud vastavalt EVS 812-7:2018 "EHITISTE TULEOHUTUS, Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

- Hoone on projekteeritud TP1-klassi ehitise ja kandekonstruktsioonide nõutav tulepüsisusklass tagatakse vastavalt ruumide põlemiskoormusele.
- Ehitises rakendatakse nõutaval tasemel ehituslikke, tehnilisi ja korralduslikke meetmeid tule ja suitsu tekkimise ning leviku takistamiseks.
- Ehitises rakendatakse nõutaval tasemel meetmeid, mis võimaldavad inimestel kiiresti, iseseisvalt ja ohutult ehitisest evakueeruda või oodata ohutus paigas abi väljastpoolt.
- Ehitises tuleb arvestada päästemeeskondade ohutuse ja tegutsemisvõimaluste tagamise meetmetega.
- Hoonesse on projekteeritud automaatne tulekahjusignalisatsioon (ATS)

3.7.3. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Hoone on kahekorruseline. Väikeste kogupindadega keldris ja 3-korrusel on tehnilised ruumid.

Hoone on projekteeritud TP1 klassi ehitise.

Kasutusviis IV (kogunemishoone), kasutusotstarve on kaubandus ja teenindushoone.

Esineb ruume kasutusviisiga I (korter), mille osas ümberehitusi ei ole projekteeritud.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 15/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.7.4. Tuleohutuse tagamise põhimõtted, kandevõime

Hoone paikneb detailplaneeringujärgses asukohas ja naaberhoonetest kaugemal kui 8 m. Põlemiskoormus projekteeritud hoone esimese korruse kaubandus ja teeninduspindadel on 600 MJ/m² – 1200 MJ/m², teise korruse toitlustus ja spordiklubi pindadel alla 600 MJ/m². Traforuumi põlemiskoormus on üle 1200 MJ/m².

Määratud aja jooksul, arvestades tulekahju algusest, ei tohi ehitised ja selle tarindid tulekahju mõjul kokku variseda ega põhjustada ohtu. Kui tulepüsivusaegade määramisel esineb erinevusi tuletõkke- ja kandetarindite vahel, tuleb arvestada rangema nõudega.

Kandekonstruktsioonid peavad vastama kandetarindite tulepüsivuse (R väärtuse) nõuetele, vaatamata ruumide nõuetest tulenevalt madalamale tuletõkketarindite tulepüsivusele (EI väärtus). Arhitektuursetele plaanidele on märgitud tuletõkketarindite tulepüsivuse väärtused, mis samal ajal võivad olla ka kandetarindid. Arhitektuurses projektis on oluliseks peetud EI-väärtused, kuna nende põhjal määratakse tuletõkkeuste tulepüsivusomadused.

Kandekonstruktsioonide tulepüsivus on määratud vastavalt ruumi põlemiskoormusele. 1-korruse osas R90, 2-korruse ruumides R60. Katuseterrassi piirete ja varikatuse tulepüsivus R30.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001	t: 6664646 e: ars@ars.ee	leht/lehti: 16/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

3.7.5. Eripärased tuleohutuspõhimõtted

Kaubanduspinnad 1-korrusel (EI90 2602,3 m²) ületab lubatud piirväärtust 2400 m² 202,3 m²ga ehk 8,4%. Ei muuda olemasolevat olukorda ega mõjuta olulisel määral tuleohutusnõuetele vastavust.

3.7.6. Tuletõkkeseksioonid, tulepüsivus

Uue lahendusena on kavandatud ühendatud tuletõkketsoon uue trepihalli ja teise korruse toitlustuspindade ulatuses (1006,2 m²).

Teise korruse spordiklubi ruumidest moodustatakse vastavalt omaette tuletõkketsoon. Esimese korruse kaubanduspindade tuletõkketsoon muutub vastavalt väiksemaks. Ülejäänud tuletõkketsoonide osas muudatusi ei kavandata.

Hoone plaanidel on näidatud tuletõkketsoonide piirid ja neid moodustavate tarindite tulepüsivusajad (EI).

Avatäited tuletõkkeseksiooni piiril on EI-väärtusega, mis on pool vastava tarindi EI-väärtusest.

3.7.7. Tuletundlikus

Välisseina välispind ja õhutuspilv välispind B,d0

Õhutuspilv sisepind B-s1,d0

Kaubanduspindade siseseinad, laed B-s1,d0 ja põrandad Dfl-s1

Tehniliste ruumide siseseinad, laed B-s1,d0 ja põrandad D-fl,s1

Evakuatsiooniteede siseseinad, laed A2-s1,d0 ja põrandad D-fl,s1

Katusekate – BROOF

Katuseterrasside põrandakonstruktsioonid D-s2

Katuseterrasside põranda pinnakihid Dfl-s2

3.7.8. Evakuatsioonilahendus

3.7.8.1. Evakuatsioonikorraldus

Evakuatsioon toimub lähtuvalt massilise evakuatsiooni strateegiast – kõikide ehitise kasutajate väljumine. ATSi käivitumisel algab kohene evakuatsioon. Edasine käitumine toimub evakuatsiooniplaani kohaselt, mis lahendatakse edasistes projektietappides.

2-korruse korteri ning hambaravi ruumide osas ümberehitusi pole kavandatud ja evakuatsioonilahendused ei muutu.

3.7.8.2. Inimeste arv hoones

Hoone kasutajate arv on määratud 1-korrusel arvutuslikult vastavalt ruumide kasutusotstarbele ning 2-korrusel lähtuvalt restoranide istekohtade ja spordiklubi riietuskabiinide hulgast.

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 17/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

Arvutuslik maksimaalselt hoones viibivate inimeste arv on 1937.

Arvutuskäik vaata Lisa 1 – Arvutuslik inimeste arv hoones.

3.7.8.3. Evakuatsiooniteed ja pääsud

Ehitisest on kokku 14 evakuatsioonipääsu välisõhku. Lisaks esmasele evakuatsioonile on planeeritud hädaväljapääsud, et tagada piisav ohutus tulekahjuolukorras. Väljumisteed ja evakuatsioonipääsud on tähistatud arhitektuurisel plaanil.

2-korruse spordiklubi evakuatsioonipääsudeks on määratud tulekindel evakuatsioonitrepikoda (trepp-D) ja hooneväline evakuatsioonitrepp (trepp-C)

2-korruse restoranipindadelt on evakuatsioonipääsudeks tulekindel evakuatsioonitrepikoda (trepp-D) ja väljumisteedega läbi uue trepihalli avatud trepi välisuks (pääs-1)

2-korruse lõunaküljel olevate kaubanduspindade evakueerimiseks on ette nähtud kaks tulekindlat evakuatsioonitrepikoda (trepp-E ja trepp-D).

2-korruse põhjaküljel oleva raviautuse (hambaravi) ruume ümberehitus ei puuduta, kuid olemasolev evakuatsioonitrepikoda (trepp-B) välisuks asendatakse uue avaga trepikoda põhjapoolsel küljel, et tagada kehtivatele normidele vastav tuletõkkesein sisenurgas kaubanduskeskuse portaali (pääs-2) kõrval.

2-korruse korteri evakueerimist ümberehitus ei puuduta.

1-korruse pindadelt on kokku 10 evakuatsiooniväljapääsu välisõhku. Suuremate kaubanduspindade väljumisteed, pääs-1 ja pääs-2 suunal, kulgevad osaliselt läbi kõrvaloleva tuletõkkeseksiooni.

Evakuatsiooniteede laiuste kontrollarvutus tugineb kõrghoonete tuleohutusstandardis toodud evakueerumise aja arvutusmeetodil. Evakuatsioonipääsudele ja ustele suunatud evakueerujate arv on näidatud arhitektuursetel plaanidel.

Evakuatsiooniteel paiknevaid uksi saab evakuatsiooni suunas avada ilma võtmeta. Liuguste osas on uste avatavus garanteeritud tulekahjuteate rakendumisega.

Evakuatsiooni väljumisteede pikkused ei ületa 45m. Evakuatsioonilahendus näidatud arhitektuursetel plaanijoonistel.

Hoonest evakueerumise arvutuslik evakueerimise aeg on 4,69min (281s), mis vastab tulekindla trepikojaga hoone nõudele (vähem kui 300s).

Arvutuskäik vaata Lisa 2 – Evakueerimisaja arvutus.

3.7.9. Tuleohutuspäigaldised

Tuleohutusautomaatika tuleb põhiprojekti staadiumis lahendada hooneautomaatikast eraldi projektina.

Tulekahju avastamiseks, tule ja suitsu piiramiseks, evakuatsiooni ohutuse tagamiseks ning päästemeeskondade ohutuse tagamiseks, on hoonesse paigaldatud järgmised

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 18/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

olemasolevad tuleohutus- paigaldised ja eriseadmed, mille lahendused kohandatakse põhiprojekti staadiumis:

- Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem
- Suitsutõrje süsteem
- B1 klassi ehitisesisene veevärk
- Evakuatsioonivalgustuse süsteem
- Esmased tulekustutusvahendid (tulekustutid)

3.7.10. Tehnosüsteemide tuleohutus

Ventilatsiooni keskseadmed, mis teenindavad vähemalt kaht tuletõkkeseptsiooni, peavad olema paigutatud tuletõkkeseptsioonina rajatud ventilatsiooniruumi. Tulekahju korral on ette nähtud kõigis ventilatsioonisüsteemides tsentraalne väljalülitus.

Ventilatsioonitorude läbiviikudele tuletõkkekonstruktsioonidest paigaldatakse tulekaitseklapid vastavalt konstruktsioonide min 50% tulepüsivusastmest. Tuletõkestite paigaldamisel peab lähtuma tootja poolt antud juhistest.

Ventilatsioonisüsteemi kanalite puhastamine nähakse ette hoone tulekahju korral tegutsemise plaaniga ja süsteemi paigaldaja poolt esitatud hooldusjuhendiga.

Kütte, ventilatsiooni, jahutuse, kanalisatsiooni ja veevarustuse torude materjalide tuletundlikus peab vastama vähemalt klassi Bs1,d0 nõuetele. Torustike läbimineku tuletõkkeseptsioonidest ja šahtidest tuleb tihendada tuletõkkemastiksiga nii, et tarindi tulepüsivus ei väheneks. Tuletõkkeseptsioonist läbiminekul konstruktsiooni ja hülsi vaheline tühimik täita mittepõleva materjaliga, mille tulepüsivus vastab konstruktsiooni tulepüsivusele. Plasttorudele tuleb vastavalt läbimõõdule paigaldada tuletõkkemansetid.

Ventilatsiooni puhastamine tagatakse puhastusluukide kaudu. Ventilatsioonikanalid tuleb varustada puhastusluukidega vastavalt nõuetele ning selliselt, et süsteem oleks kogu ulatuses puhastatav. Hoone koridorides on ripplagedesse ette nähtud luugid, mille kadu on võimalik ventilatsioonisüsteemi puhastada.

Puhastus-kontrolluugid paigaldada tuletõkesti juurde, armatuuri seadmete juurde (kui need ei ole kergesti eemaldatavad või selle konstruktsioon ei võimalda torustiku puhastamist läbi selle), põlvede juurde millede pöörde nurk on suurem kui 45°, püstikute ülemisse ja alumisse otsa, õhuvõtu-, väljaviske- ja jaotus kambritele. Sissepuhke torustiku sirgetel lõikudel vahekaugusega 15m ja väljatõmbe torustiku sirgetel lõikudel vahekaugusega 8m. Puhastusluukide tulepüsivus on vähemalt 50 % kanali tulepüsivusest, kui luuk paigaldatakse tuletõkkevillaga isoleeritud kanalile. Kui kontrolluugid, tulekaitse- või

objekt:	Kaubandus- ja ärihoone ümberehitus ja laiendus Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Merivälja tee 24	töö nr.: 14.00.19	ars projekt
tellija:	Pirita Center OÜ	staadium: EP	
projekteerija:	Ars Projekt OÜ, Põhja pst 27a, Tallinn MTR: EP 10811633-0001 t: 6664646 e: ars@ars.ee		leht/lehti: 19/19
vastutav isik:	Rasmus Tamme	toimetaja: Joonas Saan	kuupäev: 08.01.2020
dokument:	EELPROJEKTI SELETUSKIRI		dok. nr.: AA3001

reguleerimisklapid kaetakse ripplaega, siis peab Töövõtja need kohad ripplael märkima (varustama kleebissiltidega) ja Tellijaga kooskõlastama.

3.7.11. Päästemeeskonna juurdepääs

Ehitisele on tagatud päästemaaskonna juurdepääs kogu perimeetri ulatuses. Katusele pääs on lahendatud päästemeeskonna redeliga. Tasanditevaheline katusel liikumine on tagatud kohtkindlate redelitega.

3.7.12. Hoone väliskustutus

Välise tulekustutusvee normvooluhulk on 20l/sek 2h jooksul. Väline tulekustutusvesi on lahendatud tänavahüdrantide baasil.

3.8. Kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.

3.9. Mehaaniline suitsutõrjepaigaldis

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.

3.10. Veevarustuse ja kanalisatsioonipaigaldis

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.

3.11. Hoonesisene tuletõrjevõrk

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.

3.12. Tugevoolupaigaldis

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.

3.13. Nõrkvoolupaigaldis

Ümberehitusele vastavad kohandused tehakse olemasolevate süsteemide baasil, arvestades kehtivaid norme. Täpsemad muudatused kavandatakse edasistes projektietappides.