

# ARHITEKTUUR

## 3.1 Üldandmed

Arhitektuuri osa jooniste lugemisel (võimalikud vastuolud ja ebaselgused) lähtuda järgmisest prioriteetsuse järjekorrast, väiksem number on prioriteetsem:

1. paberjoonis
2. .pdf joonis
3. .dwg joonis

### 3.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Projekteerimistööga käsitletakse Maakri tänav 23a hoone rekonstrueerimist ja (vähesemahulist) laiendamist kuni 9% mahus. Tööpiiriks on Maakri tn 23a krundipiir.

Vt ka Situatsiooniskeem.

## ÜLDISED NÕUDED E HITUSTÖÖDELE

- Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet. Projekti joonised, seletuskiri ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Käesolevat arhitektuurse osa köidet tuleb käsitleda ka koos teiste antud objekti ehitusprojekti osadega. Ehitaja peab tagama projektis kirjeldatud hoone valmimise ilma komplikatsioonideta. Kõikidest tekkivatest küsimustest ja ehituslikest konfliktidest peab Ehitaja koheselt teavitama Arhitekti juhise saamiseks.
- Toote asendamine kooskõlastada eelnevalt Tellija, Omaniku Järelevalve ja Arhitektiga.
- Tootejoonised kooskõlastada Arhitekti ja Tellijaga projekti järelevalve käigus. Kui tööseletus või joonised ei võimalda täpselt määratleda tööliigi ulatust, või ehituslikku teostatavust, või kui nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist hankima täiendavalt informatsiooni Projekteerijalt või Tellijalt.
- Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitusjuhenditega. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhiste. Need tuleb vajadusel hankida materjalide ja konstruktsioonide tootjatelt või müüjatelt.
- Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatedokumentidel peab olema märged, mille materjalide kvaliteet on tõdetav või tuleb need andmed teatada muul viisil ehitajale. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist hästi kontrollida ja vajadusel turvata.
- Tellijale ja Arhitektile tuleb ehitustööde käigus eelnevalt (mõistliku aja jooksul) anda teada, millal kasutatud materjalide kvaliteedis ja erinevate tööoperatsioonide õiges teostusviisis saab veenduda, enne kui need varjatakse teiste konstruktsioonide poolt
- Hoone ehituskulude määramisel ja ehitustöödel lähtuda terviklikult kõigi projekti osade seletuskirjadest, joonistest, ja spetsifikatsioonidest. Vastuolude ilmnmisel käesoleva seletuskirja ja arhitektuurse või mistahes muu projekti osa jooniste ja või spetsifikatsioonide vahel tuleb viivitamatult teavitada sellest Projekteerijat ja Projekteerimise Projektijuhti.
- Käesoleva hoone ehituse kvaliteedile esitatavate nõuete aluseks on Soome Standardiseerimisliidu (SFS) ehitusstandardid, Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2010 ja RT juhendkaardid.

- Lisaks eeltoodule on tööde teostamisel kohustus täita kõigi ehitusmaterjalide ja konstruktsioonide tootjate kirjalike juhiseid, sh. paigaldusjuhiseid.
- Ehituse peatöövõtja peab sama tööliigi (läbivad isoleerimistööd, tööd sama viimistlusmaterjaliga jms) jagamise erinevatesse allhanke töövõttudesse kooskõlastama eelnevalt Tellija ja Arhitektiga autorijäreelvalve käigus.
- Ehituse peatöövõtu pakkumisel peab ehitaja detailselt välja tooma pakkumises arvestatud töömahu kõik erinevused projektist ning platsiolukorrast tulenevad lisatööde vajadused tagamaks korrektse ehituse peatöövõtu lepingu sõlmimise.
- Vastavalt Ehitusseadustikule peavad tehtavad Ehitustööd vastama Heale Ehitustavale.
- Töövõtja on kohustatud teavitama Projekteerijat spetsifikatsioonides, seletuskirjas või joonistel märgitud komponentide arvu või / ja tööosade mahtude kontrollimisel avastatud puudustest ning arvutama ehitushinna korrigeeritud tulemuste alusel.
- Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid tuleb kontrollida ehitusel, vastuolude leidmisel teavitada Arhitekti.
- Materjalide võimalikud paigaldusaegsed märgid peavad jääma kaetuks või neid peab saama kergelt eemaldada.
- Kui materjalid saavad ehitusele, kontrollitakse nende välimus ja võimalikud puudused ja transpordikahjustused visuaalsel vaatlusel. Leitud kahjustuste, vigade ja puuete teatamise eest vastutab materjalide tellija. Reklamatsioonid tehakse materjalide ko haletoimetajale.
- Tuleb vältida kasutatud ladustamist ehitusel. Ehitusmaterjalid ladustatakse selliselt, et nende kvaliteet ei halvene. Ladustamisel võetakse arvesse igale ainele ja materjalile vajalikud tingimused, järgides jõus olevaid ametiisikute ning valmistajate antud instruktsioone.
- Ehitusmaterjalid tuleb ehitusplatsil hoida materjalidele sobivates, tarvidusel kaitstud, soojades ja kuivades, ventileeritud ruumides nii et neid oleks lihtne kontrollida.
- Niiskuskartlikke materjale tuleb vastavalt kaitsta või säilitada kuivades ruumides.
- Ehitusplatsil või transpordil kannatada saanud materjalid tuleb asendada uutega.
- Kasutatavad töövahendid, masinad ning abiseadmed peavad olema eesmärgikohased ja vastama materjalide õige töötlemise ja tööohutuse nõuetele.

Alljärgnevalt on toodud olulisemate hooneosade, ehitustööde ja konstruktsioonide kohta käivad kvaliteedinõuded.

Tööde tegemisel järgida:

Sisetööde RYL 2013 (Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd);

Maalritööde RYL 2012;

Maa RYL 2010 (Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd);

Tarindi RYL 2010 (Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone kande- ja piirdetarindid)

tulenevaid nõudeid.

Ehitustööde kvaliteedi klass 1 kehtib kõigile rajatavatele konstruktsioonidele, kvaliteedi klass 2 restaureeritavatele olemasolevate konstruktsioonidele, konserveeritavate konstruktsioonide pinnaviimistluse kvaliteet määratakse proovitööga objektil Autorijäreelvalve raames.

Aknad ja välisüksed peavad vastama standardi EVS-EN 14351-1:2006+A2:2016 „Aknad ja ukсед. Tootestandard, toodete omadused. Osa 1: Aknad ja välisüksed“ nõuetele. Tooted peavad olema varustatud CE-märgisega. Tuletõkkeavataited peavad vastama Eesti riiklikele normidele.

### **3.1.2 Alusdokumendid**

vt Üldosa ptk 1.3

### 3.1.2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne ja projekteerimistöde tehniline kirjeldus.

### 3.1.2.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid

- "Hoone Maakri 23a, Tallinn korruste lisamine" ekspertarvamus koostatud A.PARTSI INSENERIBÜROO OÜ poolt, töö nr. 202004E, 2020.

- „Maakri 23a 1. ja 5. korruse põranda kõrgusmärkide mõõdistamine“ koostatud REIB OÜ poolt, töö nr. TX-1708, 2020

### 3.1.2.3 Normdokumendid

- „Ehitusseadustik“ (vastu võetud 11.02.2015).

- Muinsuskaitseeadus. Vastu võetud 20.02.2019.

- Majandus- ja taristuministri 21.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 25.08.2019 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 kehtestatud määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“.

- EVS 920-1:2013 Katuseehitusreeglid. Osa 1: Üldreeglid.

- EVS 920-5:2015 Katuseehitusreeglid. Osa 5: Lamekatused.

- EVS-EN 516:2007 Katuse valmistarvikud. Juurdepääsupaigaldised. Katusesillad, astmelauad ja astmed.

- EVS 812-8:2018/AC:2019 Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus

- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6

- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“.

- Sotsiaalministri 11.02.2017 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

- Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses. (Vabariigi Valitsuse 8.detsembri 1999.a. määrus nr 377)

- EVS-EN 1627:2011. “Uksed, aknad, rippfassaadid, võred ja luugid. Sissemurdmiskindlus. Nõuded ja liigitus.”

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 43 “Nõuded majutusettevõttele“

### Juhendmaterjalid:

RYL- 2010 (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset) Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded (MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013, Maalritööde RYL 2012), Hoone tehnosüsteemide RYL 2002;

BY-40 2006 Betoonirakenteiden pinnat

BY45 BLY7 Betoonilattiat 2002

ET- kartoteek. Eesti ehitusalased normdokumendid;

ETF- kartoteek. Soome RT kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid.

### 3.2 Olemasolev olukord

Väljavõtte detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest:

Maakri kvartal on linnalikult tihe, kõrgemate hoonete vahel on mälestised. Hoonestustihedus on suur.

### 3.3 Arhitektuuri üldlahendus

#### 3.3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

- Hoone paiknemist ei muudeta.

#### 3.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Hoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse terviklikult, ühes etapis.

#### 3.3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Arhitektuurse kontseptsiooni lähtekohaks on Maakri kvartali kaasajastamine ja ümbruskonna modernsed kõrghooned.

Hoone kuju säilitatakse, kõrgemale osale ehitatakse juurde 2 korrust, olemasolev hoone on 1-korrusel telgede E ja F vahelises osas eraldatud välisõhuga (nn. kangialune), mis käesoleva rekonstrueerimistöodega ehitatakse kinniseks siseruumiks. Samuti ehitatakse siseruumiks Maakri tänava poolne 1. korruse mahus olev tühimik. vt. situatsiooniskeem

Trepikoda ja lifti masinaruum ulatuvad katusele, katusele on projekteeritud klaasist varikatusega terrass, mida on võimalik talvisel hooajal klaasidega sulgeda.

Hoone saab uued antratsiithallide raamidega aknad, fassaad värvitakse halliks, sellele lisatakse integreeritud valgustusega alumiiniumist lamellid, mis rõhutavad hoone vertikaalsust.

Olemasoleval hoonel on 13 funktsionaalset korrust ning 1 tehniline korrus, kokku 14 korrust. 14. korrus jääb edaspidi samuti tehniliseks korruseks. Lisakorrused 15-16 on klaasfassaadidega.

#### 3.3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Hoone rekonstrueerimise käigus seinte soojapidavust ei muudeta, uued avatäited on parema soojapidavusega. Sisekliima tagatakse radiaatorkütte ja sundventilatsiooniga.

#### 3.3.5 Hoone ruumid

Hoone on büroohoone.

#### Õhu- ja löögimüra heliisolatsiooninõuded bürooruumides

- Tööruumide ja tööruumide ning üldkasutatavate ruumide vahel

$R'w \geq 48$  dB

$L'n,w < 63$  dB

- Kabineti ja tööruumi ning üldkasutatavate ruumide vahel, kui kabineti ja tööruumi seinas on uks

$R'w \geq 34$  dB (uksel min. 30 dB)

Konstruksioonide helinõuded vt. täpsemalt Tüüpkonstruktsioonid.

### 3.3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoonesse on võimalik siseneda tänavatasandilt 1. korruse välisuksest selliselt, et sissepääsu põranda kõrgus on sissepääsuni viiva kõnniteega samal tasapinnal. Hoonesse on projekteeritud ustele allalaskuvad või madaldatud (15..20 mm) lävepakud. Korruste vahel liikumiseks on hoones liftid. Uste minimaalne vaba käigulaius (ukse piida valendlaius, kahe poolega ukse käigupoolne valendlaius ning lükand- ja liugukse valendlaius) on vähemalt 900 mm, ukse vaba kõrgus vähemalt 2050 mm.

## 3.4 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

Vt Konstruktsioonitüübid AR joonistes.

### 3.4.1 Vundament

Hoone olemasolev vundament on raudbetoonist vaiadel vundament.

Vt projekti EK seletuskiri.

### 3.4.2 Põrand pinnasel

Olemasolevad põrandad pinnasel on raudbetoonist. Projektis märgitud olol. põrandate kõrgusmärgid võivad reaalsest olukorrast erineda ja tuleb ennem tööde tegemist üle kontrollida. vt REIB töö nr TX-1708.

Kõikide samal korrusel asuvate põrandada viimistletud tasapinnad peavad olema samal kõrgusel.

Äravoolutrapiid ja restkaevud vastavalt sisearhitektuursele ning vee- ja kanalisatsiooni projektile, antakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

Pinnakatete kvaliteet ja libisemiskindlus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Tooted täpsustab sisearhitektuurne projekt.

Pinnasiledus: nähtavale jäävad pinnad valubetoniklass By 40 järgi klass A

### 3.4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Olemasolev hoone on ehitatud post-plaat süsteemis monoliitse raudbetoon konstruktsiooniga ning sama karkassi-skeemiga projekteeritakse ja täiendavad lisakorrused.

Kandekonstruktsioonide seisukorda ja uuringute vajadust vt EK osa projekt.

### 3.4.4 Trepid

Hoone keskmes paiknevad 2 olemasolevat betoontrepikoda ja välitingimustes asuv terasest keerdtrapp säilitatakse ja kasutatakse evakuatsioonitrepikodadena. Trepikoda 2 ja 3 pikendatakse lisakorruste võrra, tagades pääsu katusele.

Vt. täpsemalt AR osa plaanijooniseid.

Pinnasiledus: nähtavale jäävad pinnad valubetoniklass By 40 järgi klass A.

Vt AR osa joonised ja EK osa projekti.

### 3.4.5 Vahelaed

Olemasolevad vahelaed on raudbetoonist postidele toetuvad valatud raudbetoonplaadid. Olemasolevate vahelagede kandekonstruktsioon säilitatakse ning peale rajatakse mürasummutamiseks vaipkate.

Müra ja vibratsiooni tekitavate seadmetega tehnilised ruumides paigutada seadmed heli- ja vibratsiooni isoleerivatele puksidele.

Põrandaviimistlus vastavalt sisearhitektuursele projektile.

Raudbetoonplaadi pinnasiledus by 45 järgi klass A. Ilma pinnakatteta ruumides katta betoon pinnakõvendiga.

Niisketes ja märgades ruumides teha plaatkatte alla hüdroisolatsioon süsteemse tootega, r/bet plaadi pealmise pinna kalded min 1:100 trappide suunas, duššsiruumides 1:50. Äravoolutrapid ja restkaevud vastavalt sisearhitektuursele ning vee- ja kanalisatsiooni projektile.

Pinnakatete kvaliteet ja libisemiskindlus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Tooted täpsustab sisearhitektuurne projekt.

Vahelagede helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Läbiviigud ja liitumised teiste konstruktsioonidega ei tohi helipidavust halvendada.

Olemasolevalt 14. korruse katusele eemaldatakse soojustuskihid ning selle kandvat osa rakendatakse 15. korruse vahelaeks, millele on ette nähtud täiendav tasanduskiht.

### 3.4.6 Katus, katuslagi

Torni olemasolev katuseosa säilitatakse ja kohandatakse soojustuskihtide eemaldamise ja tasanduskihiga ümber 14.-15. korruse vaheliseks vahelaeks.

Madalamate mahtude katuste kandekiht säilitatakse olemasoleval kujul, kuid uuendatakse soojustus- ja hüdroisolatsioonikihte.

2-korruselise mahu katusele likvideeritakse katusele pääsuks olemasolev keerdtrepp ja selle konstruktsioon. Ava ehitatakse kinni.

Hoone uus katuslagi on projekteeritud monoliitset raudbetoonist paksusega 240 mm pööratud katuse näol. Kandekihi peale rajatakse soojustuse kaldekiht katusekaevude suunas, peenbetoon vahekiht ning selle peale paigaldatakse 2xSBS hüdroisolatsioonikiht, 300mm soojustus ja 60mm raudbetoon plaat.

Trepikoda 3 katuse näol on tegemist EI120 kivivillaga täidetud kergpaneeliga, nt Ruukki Kergpaneel SPA100F, 2xSBS hüdroisolatsioonikiht.

Katuse helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele.

Õhu- ja aurutõkkekiht peab olema nii tihe kui ka pidev vuugikohtades, tarindite liitmikes ja läbiviikude kohal. Kinnitus-, liite- ja läbiviikude kohad teha nii, et sade- ja sulaveed ei pääse katusetarinditesse.

Kõik katusel olevad terastarandid ja kinnitustarvikud: vähemalt keskkonnaklass C4.

Vt. tüüpkonstruktsioonid, katuseplaan ning EK projekt.

Trepikoda 2 katuse hooldustööks ja katuseterrassi klaasist katuse puhastamiseks on projekteeritud 2 tsingitud terasest redelit, katusepollarid koos manžettiga, julgestustrossid nt Evari kergpollar.

Peakatuse sademeveeärajuhtimist vt joonist AR-118

### 3.4.7 Välisseinad

Hoone olemasolevad välisseinad säilivad, sein värvitakse üle (toon antratsiithall, nt Caparol Venato 20), klombitud paas ja tume fassaadiplaat eemaldatakse, sein krohvitakse. Kõrgema osa akende kohalt eemaldatakse metalllamellid ja aknad tehakse selle võrra kõrgemad. Trepikoda 3 metallfassaad värvitakse krohvitud fassaadiga samat tooni RAL 7005.

Täiendavad 2 uut korrust on klaasfassaadiga, vt peatükk 3.4.9 Avatäited.

Vastavalt EK projektile teostatakse vajadusel lokaalsed parandustööd.

Vt Vaated, tüüpkonstruktsioonid ja EK osa.

Trepikoda 3 pealeehituse katusekorruse välisseinad on projekteeritud EI120 kivivillaga täidetud kergpaneelist, RAL 7016, nt Ruukki Kergpaneel SPA100F

Kõik katte- ja servaplekid Pural kattega kuumtsingitud terasplekist, paksus min. 0.7 mm, toon RAL 7016 (antratsiit).

### 3.4.8 Siseseinad

Olemasolevad kandvad siseseinad on monoliitsetest raudbetoonist seinad. Kandvad seinad säilitatakse ning vajadusel rajatakse nendesse uusi avasid.

Olemasolevad kergkonstruktsiooniga siseseinad likvideeritakse ning rajatakse uued siseseinad vastavalt plaanilahendusele.

Projekteeritavad mittekandvad seinad on kergseinad karkassi, isolatsioonmaterjali ja kipsplaatidega. Seinad üldiselt krohvitakse, pahteldatakse ja värvitakse. Täpsem viimistluslahendus antakse SA projektiga

Siseseinte hüdroisolatsioon märgades ja niisketes ruumides - tagada hüdroisolatsioon sein viimistluskihi alla. Sellised ruumid on jagatud järgnevalt: märjad tsoonid (duššide (sh käsidušid) seadmete ümbrus ruumi kõrguselt ja 500mm üle servade plaanis mõõdetuna) kasutada hüdroisolatsioonimastiksit tootenõuete kohaselt (nt. krunt + 2 kihti toodet); niisked tsoonid (kõik muud ruumi osad va. märjad tsoonid) kasutada niiskustõket tootenõuete kohaselt.

Seinte helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Läbiviigud ja liitumised teiste konstruktsioonidega ei tohi helipidavust halvendada

### 3.4.9 Avatäited

Aknad

Hoonele on projekteeritud olemasolevate akende asemel uued klaasfassaadid ja lintaknad. Üksikud aknad Swisshotelli poolses 2-korruselises mahus on ette nähtud välja vahetada puitaluumiiniumakende vastu.

Lintaknad ja suitsueemaldusaknad: Schüco AWS 70.HI. Suitsueemaldusaken/uks peab olema pöördavatav ning avanema sisse poole.

Hoone sisehoovi ja Maakri tänava poolne 1. korruse klaas on eriti kirkas ja läbipaistev klaas: selektiivklaas ECLAZ, klaasfassaadisüsteem Schüco FWS 50 SG.SI.

Maakri poolne 1. korruse klaasfassaad on osaliselt Schüco ASE 80.HI lükandustega tänavatasandis avatav, võimaldades nt kohvikut/restorani suvisel perioodil tänavale avada.

Ülejäänud hoone klaasid: Klaasfassaadisüsteem Schüco FWS 50 SG.SI

Juurdeehitus on projekteeritud klaasfassaadisüsteemiga Schüco FWS 50.SI.

\* COOL-LITE XTREME 70/33 kolmekordse klaaspaketi tehnilised näitajad:

6mm karastatud päikesekaitseklaas SECURIT COOL-LITE XTREME 70/33 II #2– 16mm Argoon – 6mm kirkas klaas PLANICLEAR – 16mm Argoon – 6mm karastatud selektiivklaas ECLAZ II #5

LT=64%; LRe=13%; g-väärtus=0,31; Ug=0,5 W/m2K

Klaaspaketi klaaside paksused ja lamineeritud või karastatud klaasi vajaduse peab hindama lähtuvalt avatäidete suurustele ja tugevusarvutustele, mille teostamiseks vajaksin nii klaasi mõõte kui ka tuulekoormuseid.

Umbosa:

Kahekordne klaaspakett 6mm karastatud päikesekaitseklaas SECURIT COOL-LITE XTREME 70/33 II #2 – 16mm – 6mm taustvärvitud klaas SERALIT RAL7026.

Visuaalse sobivuse hindamiseks on suure tõenäosusega vajalik teha näidised.

Akustlised näitajad  $R_w(C;Ctr) = 39(-1;-4)$  dB.

Klaasafassaadi väliskonstruktsiooni keskkonnaklass C4.

Katuseterrassi klaasfassaad FW 50.SI, profiilde suurus 50x85mm, lükandused ja mitteavatavad paneelid Schüco ASE 80.HI,

Katuseterrassi klaasist varikatus: kahekordse klaaspaketiga alumiiniumprofiil, Schüco FWS 50.SI,

katuseakna kalle 7°, toon antratsiit (RAL 7016), väljast madala katteliistuga

Klaaspakett:

välimine klaas karastatud selektiiv 6mm

sisemine klaas lamineeritud 8+8mm

2k6SKN154(II)Sec+88.2Stdp-16AR

Soojajuhtivus tervikakna  $U < 1.5 \text{ W/m}^2\text{K}$

Heliisolatsioon  $R_w + C_{tr} > 40 \text{ dB}$

Katuseterrassi klaasipiire: karastatud ja lamineeritud turvaklaas 4+4 mm, mitteavatava lükandaknaraami peale paigaldatud r/v klemmliistuga nt VITRUM SINE, vt AR joonis SL-06

Katuseterrass vt AR avatäited AR-508.8

Välisüksed

Schüco AD UP 75

Hoone projekteeritavad välisüksed on klaasitud alumiiniumprofiil ukсед, mis sobivad süsteemiga Schüco FWS 50 SG.SI, klaaside kihid vastavalt tootjale. Kombineeritud soojajuhtivus  $U_d$  klaasustel mitte üle  $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

Vt. AR osa jooniseid, KLF spetsifikatsioonid ja välisuste spetsifikatsioonid.

Siseüksed

Siseüksed on projekteeritud metallist või puit massiivüksed. Siseustele pöranda lävepakud on madaldatud, vajadusel kasutatakse allalaskuvaid uksetihendeid ehk automaatlävepakku.

Tuletõkkeseksioonide vahelised ukсед peavad omama tule ja/või suitsuleviku tõkke nõuetele vastavat Päästeametilt poolt aktsepteeritavat sertifikaati. Suuregabariidilised ukсед kooskõlastada Päästeametiga. Vt ka projekti TO osa

Kõik avatäidete metall-detailid peavad olema roostevabast terasest või tsingitud (välisavatäidete keskkonnaklass C4, siseavatäidete C1). Viimistlus valmib siseuste spetsifikatsiooniga ja sisearhitektuurse osaga.

Avatäidete lõplikud mõõdud ja kogused täpsustada tootjal konkreetsetes ehitussituatsioonides.

Vt. AR osa jooniseid.

\*Üldkasutatavate ruumide uste puhul kasutatakse turva/ohutusklaasi juhul, kui klaasingu kõrguse pörandapinnast on väiksem kui 1500mm. Turva/ohutusklaasi kasutatakse ka nende ustega piirnevates akendes ja klaasseinades juhul, kui raami- või seinosa ukseava ümber on väiksem kui 300mm. Üldkasutatavate ruumide akende ja klaasseinte puhul kasutatakse turva/ohutusklaasi juhul, kui klaasingu kõrgus pörandapinnast on väiksem kui 700mm.

### 3.4.10 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Hoone peafassaadi sissepääs on rõhutatud metallkonstruktsioonis portaaliga, mis toimib ka varikatuseks. Portaal on kaetud 3mm anodeeritud alumiinium-komposiit-plaadist, nt Alucobond Plus CO/EV1 anodized look.

Katuseterrass on projekteeritud teraskonstruktsioonis. Pörand teraspörandtalastik, puidust talastik, terrassi pörandalauad vastavalt SA-osale. Klaasist varikatuse Schüco FWS 50 SI, lamineeritud ja karastatud turvaklaas, keskmine osa kivivillaga täidetud kergpaneel 200mm, nt Ruuki Kergpaneel, 2x SBS hüdroisolatsioonikiht.

3.korruse katuseterrass paikneb 2.korruse katuslae peal, mis on ette nähtud rekonstrueerida, soojustus, hüdroisolatsiooni ja viimistluskihid uuendatakse.

Olemasolevad teraskonstruksioonid puhastatakse ja eemaldatakse rooste, värvitakse vastavalt AR osale. Projekteeritud piirde näol on tegemist karastatud ja lamineeritud turvaklaasi näol, kinnitused ja teised detailid alumiiniumist.

3.korruse katuseterrassile toetub olemasolev jalgadel rõdu, mis on kasutatav 4.korruse tasandilt. 3.korruse tasandile pakub rõdu varikatuse funktsiooni. Antud rõdu on ette nähtud puhastada, rooste eemaldada, dekoratiivsed lamellid eemaldatakse ja konstruktsioon värvitakse üle vastavalt AR joonistele. Rõdule on ette nähtud rajada täisklaaspiire, alumiiniumist kinnitustega.

Hoone katusele on projekteeritud kagu küljele valgustatud logo. Tähtede kõrgus ~2m, valgustähed kinnitatakse metallkarkassile. Täiendav logo on projekteeritud peasissepääsu kohale portaali peale. Logo tähtede toonid, fondid ja logo tekst mõõtmega täpsustatakse järgnevas staadiumis. Kõik hoonele paigaldatavad reklaamid tuleb eraldi kooskõlastada TLPA muinsuskaitse osakonnas.

Fassaadile on projekteeritud LED valgustusega integreeritud alumiiniumprofiiliga lamellid, mis kinnitatakse vahelagede ja klaasfassaadi profiili külge. Lamellide tehniline lahendus ja paiknemine fassaadil täpsustatakse koostöös valmistajaga projekti järgnevas staadiumis.

Trepikoda 3 ees paikneva lüüsi välissein on 1.-14.korruse mahus kaetud horisontaalsete lamellidele, olles välisõhule avatud. Lamellid puhastada, vajadusel värvida üle, mõlkised ja katkised lamellid parandada või välja vahetada. 15.-16. korruse mahus piirneb trepikoda 3 ja selle esine lüüs klaasfassaadiga, osaliselt on lüüsi mahus klaaspaneelid asendatud lamellidega, mistõttu on lüüs välisõhule avatud.

Siseväljakule 1. korruse fassaadile on projekteeritud kastmiskraan. Täiendavad kastmiskraanid on ette nähtud 3. korruse terrassile ja katuseterrassile.

### 3.5 Liftid, tõstukid, eskalaatorid

Hoones on olemasolevalt 5 lifti, millest 4 säilitatakse. 2 madalama maahu lifti, mis teenindavad 1-5. korruselise maahu säilitatakse. Tornimahu 1 lift säilitatakse, mehhanism rekonstrueeritakse ja lifti pikendatakse kaks korrust. Täiendavalt projekteeritakse torniosa olemasoleva lifti sahti tuletõrjute lift. Säilib ka olemasolev toidulift 1-2. korruse vahel.

Üldala liftidele lisada korruste häälteavitus ja silmusvõimendusmoodul. Uus lift peab vastama INVA nõuetele.

### 3.6 Fassaadipesu süsteem

Pealeehituse mahus klaasfassaadi külge projekteeritakse fassaadipesusüsteem „Monorail”, nt UMS Tehnika.Monorelsid, mis on ette nähtud aknapesukorvide ning rippellingute riputamiseks ja traaversredelite ning traaverssildade kandmiseks, horisontaalselt paigaldatud. Seadmete liigutamiseks relssidel kasutatakse elektrilised siirdevankreid. Monorel on pulbervärvida RAL 7016 toonides.

### 3.7 Hoone tehnilised andmed

#### 3.7.1 Tehnilised andmed

Ehitisregistri kood: 120220071

	Olemasolev	Juurde projekteeritud	Kokku
	<i>vastavalt EHRile</i>		
Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ):	1680	jääb samaks	1680
Korruselisus:	13 (+1 tehniline)	+2	16
Gabariitmõõtmed (m)	72,8 x 55	jääb samaks	72,8 x 55

**Maakri 23a laiendus- ja rekonstrueerimisprojekt - PÕHIPROJEKT**

Maakri 23a, Kesklinna LO, Tallinn, Eesti

Projekteerija: KAOS Arhitektid OÜ | Tallinn 10.09.2020 | töö nr. 19-02

Vastutav spetsialist: Margit Aule (Volitatud arhitekt ekspert 8)

Hoone kõrgus (m):	49,5	+12,4	58,61
Hoone absoluutkõrgus (m abs.):			+63,81 abs
Suletud netopind (m <sup>2</sup> ):	8616	+915,1	9531,1
- sh tehnoruumide pind (m <sup>2</sup> ):		+7,1	650,0
- sh üldpind (m <sup>2</sup> ):			651,2
Kõetav pind(m <sup>2</sup> ):	8616	+915,1	9531,1
Hoone maht (m <sup>3</sup> ):	37 085* (+7%)	+3553,3 (+9%)	39138
Lodžade pind (terrassid):		+115,9	408,2

\*Andmed on ebatäpsed ja täpsustatakse antud projektiga. (EHRi märgitud mahu järgi projekteeritakse antud projekti raames 7% ulatuses juurdeehitus, mudeli järgi projekteeritakse juurde 9% mahus)

### Kasutusotstarbed

Olemasolev

<i>Kood</i>	<i>Kasutusotstarve</i>	<i>Mitteeluruumi pindala (m<sup>2</sup>)</i>
12201	Büroohoone	8218,3

Projekteeritud

<i>Kood</i>	<i>Kasutusotstarve</i>	<i>Mitteeluruumi pindala (m<sup>2</sup>)</i>
12201	Büroohoone	7858,2
12131	Restoran	371,7

Kasutusiga: 50 aastat

### 3.7.2 Võrdlus kõrghoonete teemaplaneeringuga

Maakri kõrghoonete piirkond 5

	Kõrghoonete teemaplaneering	Projekteeritav Maakri 23a
Kvartali max hoonestustihedus	5,5	5,05
Absoluutkõrgus (m)	130	63,81

### 3.8 Lisad

1. Tallinna Linnaplaneerimise Ameti kooskõlastuse nr 1980 Maakri 23a eskiisprojektile

Seletuskirja koostasid:

Margit Aule (Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 ja VS 807/2015)

(digiallkirjastatud tervikuna)