

A. JOONISED

1. 20201_EP_AR-0-01_TIITELLEHHT
2. 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN
3. 20201_EP_AR-5-02_v04_I KORRUSE PLAAN
4. 20201_EP_AR-5-03_v03_II KORRUSE PLAAN
5. 20201_EP_AR-5-04_v03_III KORRUSE PLAAN
6. 20201_EP_AR-6-01_v02_LÕIKED 1-1, 2-2
7. 20201_EP_AR-6-02_VAADE LÖUNAS, IDAST
8. 20201_EP_AR-6-01_VAADE LÄÄNEST, PÕHJAST
9. 20201_EP_AR-8-01_AVATÄIDETE SPETS.
10. 20201_EP_AR-8-02_AVATÄIDETE SPETS.
11. 20201_EP_AR-8-03_v02_AVATÄIDETE SPETS.

LISA NR. 1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.

2. VÄÄRTUSLIKE DETAILIDE JA TARINDITE NIMEKIRI.

1. ÜLDOSA

Projekti koostamise aluseks on Eesti vabariigis kehtivad projekteerimismid ja standardid.

EVS 932:2017 Ehitusprojekt

EVS 865-2:2014 Hoone ehitusprojekti kirjeldus

Osa 1: Eelprojekti seletuskiri

EVS 907:1010 Rajatise ehitusprojekt

MTM määrus nr.97 Nõuded ehitusprojektile 17.07.2015

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse nõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Ehitise tehnilised näitajad antakse vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06. 2015 määrusele nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvutamise alused“

Projekt järgib head ehitustava (ET-1 0207-0068).

Kui on vaja tagada väärtused, mis ei ole kooskõlas normide ja standarditega, tuleb need kooskõlastada tellijaga.

Restaureerimise eelprojekti koostamise aluseks on MTÜ Evald Okase Muuseumi poolt 17.07.2019 Muinsuskaitse eritingimuste taotlus nr.178

Taotluse eesmärgiks oli Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal Karja tn 24 kinnistul nr. 18301:006:0750 paikneva hoone reg.nr.27013/65 restaureerimine. Projekti koostamisel on lähtutud Muinsuskaitseameti poolt koostatud Muinsuskaitse eritingimustest. Koostaja on Svea Volmer ja allkirjastaja Reelika Niit. Töö on väljastatud 19.03.2020, haldusakti nr. 1.1-7/2543-2

Vt. Lisa nr. 1 Muinsuskaitse eritingimused

2. ARHITEKTUURIOSA

2.1 Ajalooline lühiülevaade

Kinnistu kuhu 19.saj. keskel rajati paekivist seintega kõrtsioone oli tänasest poole suurem. Asukoht linnuse ajaloolise lõunavärava läheduses kujundas ka kinnistu hoonestuse ja selle funktsiooni. Hoone algsed gabariidid 15x18m on esimese korruse põhiplaanis ka täna selgesti loetavad.

1907.aastaks ehitati paekivihoonete peale puitkonstruktsioonis teine korrus ja põhjaotsale puittrepikoda. Arvatavalt samal ajal on ehitatud ka lääneküljele ühekorruseline viilkatusega palkhoone. Kogu kompleks sai nimeks hotell Central ja oli kuni II maailmasõjani üks peatänava esindushooneid.

Sõjajärgselt töötas hoones võõrastemaja ja söökla, teist korrust kasutati haiglana. Talliosa hoone lääneküljel lammutati 1950. aastatel ning sinna rajati kivitrepikoda ning hoone muudeti linna lasteaiaks.

1980. aastate keskel paigutati hoonesse Haapsalu Laste Kunstikool. Peale hoones toimunud põlengut jäi see kasutuseta seisma kuni Haapsalu Linnavalitsus müüs kinnistu koos hoonega Evald Okasele.

2003 aastal avati hoones Evald Okase muuseum. Tänapäevaks on hoonesse perekonna poolt rajatud suurepäraselt toimiv kunstigalerii-muuseum.

2.2. Asendiplaani lahendus

Karja tn 24 kinnistu reg.nr. 18301:006:0750 on suurusega 1456 m². Kinnistu Karja tänava poolses servas paikneb krundi piiril 24,55 m pikkune kolme korruseline viilkatusega hoone ehitusaluse pinnaga 443.6m² Kinnistule pääsuna on kasutusel Karja tänavalt olemasolev krohvitud tellispostidega jalgvärv laiusega 1,1m ja kõrval olev kahepoolsega autovärv laiusega 3.8m Kõigile kolmele värvapostile on kavandatud sarnased betoonist katteplaadid ja kerakujulised betoon mütsid. Vt. joonis 20201_EP_AR-6-02.

Hoonesse pääsudena on ettenähtud kaks algset sissepääsu kahepoolsete uste kaudu Karja tänavalt.

Mihkli ja Karja tänava nurga paiknevast väikesest pargist on ettenähtud olemasolev kaheastmeline sissepääs läbi kahepoolsega ukse asendada ühepoolse inva. nõuetele vastava 1m laiuse ukse ja pandusega.

Põhja küljelt on hoonesse kavandatud sissepääs läbi ühepoolse ukse ja lääne küljelt kahepoolse ukse kaudu kahekorruselise osa keskteljelt. Kinnistu lõunapiiril paiknevasse ühekorruselisse puidust tiiba on ettenähtud pääs kahepoolse ukse kaudu põhja küljelt. Kõik need sissepääsud on olemasolevad.

Vt. joonis 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN

2.2.1 Olemasolevad ja planeeritud hooned.

Olemasoleva hoone ühekorruselise tiibhoone lääne otsa juurde on ehitatud ca 10m² suurune katusealune rajatud klaasiahju kaitseks.

Krundi lääne piirile on kavandamisel kuni pooleteist korruselise abihoone.

Vt. joonis 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN

2.2.2 Juurdepääsu teed.

Kinnistule on kavandatud peale muru betoonkivi ja graniitsõlme katendiga alad.

Hoone lääneküljele on kavandatud betoonkivist kattega 90m² suurune terrass. Kattekivina võib kasutada erinevaid betoonkivi tüüpe. Lahendus antakse põhiprojekti staadiumis

Karja tn poolsel kinnistu põhjaosa väravate ja kavandatava abihoone vahele on projekteeritud ca 250m² suurune graniitsõelmetega sillutatud teekatend. Sinna on kavandatud ka kolm sõiduauto parkimiskohta.

Vt. joonis 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN

2.2.3 Kõrghaljastus

Olemasolev kõrghaljastus jääb hoonest valdavalt 5m kaugusele, sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2m kaugusele ja kõnnitee servast 1m kaugusele. Vastavalt standardile EVS 843:2003 tuleb tagada nõutavad kaugused ja kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused.

Täiendava kõrghaljastuse rajamist kinnistule kavandatud ei ole.

Likvideeritavaid puid, mis on nähtavalt halvas seisukorras on kokku 3 tk. Põõsaid, mis paiknevad kavandatava abihoone asukohal on 2 tk. ja viljapuid 2tk. Eelnevalt tuleb taotleda puude ja põõsaste ülevaatus ja raieluba.

Vt. joonis 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN

2.2.4 Keskkonnakaitselised tingimused.

1) Ehitustööid puude juurestiku piirkonnas ei ole kavandatud.

2) On ettenähtud katuselt tuleva sadevee kogumine 4 vihmaveetorusse hoovil ja 2 torusse Karja tänaval. Tänaval poolne sadevesi suunatakse betoonist rentslikivide abil sõidutee rentsliisse. Hoovil suunatakse vihmaveetorude vesi betoonist vihmavee renni abil pinnasesse / haljasalale.

3) Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sadevee valgumine naaberkinnistule ja kõnniteedele.

Vt. joonis 20201_EP_AR-4-01_v02_ASENDIPLAAN

3.1. Arhitektuurne lahendus

Evald Okase kunstigalerii-muuseumi restaureerimise eelprojektiga on lahendatud hoone edasine funktsioneerimine, kasutamise mugavuse suurendamine ja piiratud liikumise võimalusega inimeste pääs hoone erinevatele korrustele.

1. Ette on nähtud fassaadide remontimine, vajadusel laudise vahetus ja värvimine.

2. Vanade avatäidete restaureerimine ja ka uute valmistamine, mis arvestaksid nii ruumide funktsionaalseid vajadusi kui ka sobivust olemasolevasse eksterjöörü ja interjöörü.

3. Majasisese ruumijaotuse ümberkujundamine väikeses mahus, mis võimaldab olemasolevate konstruktsioonide säilitamist ja paremat ruumide kasutamist.

4. Maja seespiline soojustamine mahus ja kujul, mis ei kahjustaks vana hoonet ega oleks sellele üleliia tehnokraatlik.
5. Kavandatud on seinte, lageda ja põrandate viimistluse uuendamine vaid sellises mahus ja kujunduses, mis rõhutaks ja täiendaks isikupärase meistri Evald Okase loomingut ja loodut.
6. Kogu maja kompleksne keskkütte ja ventilatsiooni lahenduse väljatöötamine ja väljaehitamine.
7. Veevarustuse ja kanalisatsiooni süsteemide täiendamine.
8. Hoone 3-korruselise osa katusekorruse kasutuselevõtt näituseruumina, kuhu on kavandatud ka teine evakuatsiooni nõuetele vastav trepikoda ja keerdtrepp.
9. Hoonesse on projekteeritud inva.nõuetele vastav kolme peatusega lift tõstejõuga 450kg, 6 inimesele, kabiini mõõtmetega 1000x1250mm
10. Hoonesse on kavandatud külastajatele esimesele korrusele kaks wc-d neist üks vastab inva. nõuetele.
11. Kolmandale korrusele kavandatud näituseruumi on ettenähtud 14 Velux tüüpi akent viilkatuse lõunaküljele.

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-01_v04_ I KORRUSE PLAAN
joonis 20201_EP_AR-5-01_v03_ II KORRUSE PLAAN
joonis 20201_EP_AR-5-03_v03_ III KORRUSE ÜLAAN

3.1.1 I korrus

Hoone I korruse arhitektuurset lahendust pole võrreldes olemasolevaga märkimisväärselt muudetud. Algsed sissepääsud kunstigalerii-muuseumihoonesse Karja tänavalt on säilitanud oma asukohad ja kujunduse. Ka näitusesaalid nr.101, 102, 104 on endistes kohtades. Vaid suurima näitusesaali nr.101 (131m²) põhjaotsa on kavandatud olemasolevale wc-le lisaks ka inva. nõuetele vastav wc nr.105 (3.9m²) Samuti on avatud algne ukseava põhjaotsal paiknevasse trepikotta. Kavandatud on uks akendeta abiruumi nr.107, pääs tuulekotta nr.108 ja trepi alla kavandatud veemöödu sõlme nr.108A

Olulisemad muudatused on tehtud trepikojas ruum nr.109, kuhu on projekteeritud inva .lift, likvideeritud on tuulekoda ja muudetud kahepoolega kitsas uks 1m laiuseks 2x ukseks, mida ka ratastooliga mugavam kasutada on.

Pääs hoonesse pargist on lahendatud 6% kaldega pandusega Näitusesaali nr.103 on projekteeritud lükandvaheseinaga eraldatud väike köögifront, kuhu on kavandatud valamu ja külmik.

Ühekorruselise lõunaküljel paikneva tiibhoone funktsioon ja ruumijaotus säilivad olemasolevad.

Esimese korruse suletud netopind on 342.6m²

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-01_v04_ I KORRUSE PLAAN

3.1.2 II korrus

II korruse arhitektuurset lahenduse on muudetud põhiliselt hoone kolme korruselise osa põhja ja lõuna otses. Lõuna otsas on trepikotta nr.201 projekteeritud inva. nõuetele vastav lift. Ruumis nr. 202 on lammutatud

vahesein ning raamatukogu on eraldatud trepikojast klaasitud kahepoolse tuletõkke uksega. Põhja poolse trepikoja nr.210 ja näitusesaali nr.206 vahelist vana klaasitud kahepoolse ust on nihutatud selliselt, et tekkivat trepikoda saab kasutada evakuatsiooni pääsuks kolmandalt korruselt esimesele Karja tänava kõnniteele.

Selleks on eraldatud tööruum nr. 209 210x210cm suurune ruum kuhu on projekteeritud evakuatsiooni nõuetele vastav keerdtrepp laiussega 90cm Lõunapoolse juurdeehituse katuse alusesse on kavandatud tuba nr.211 suurusega 20.2m², esik koos trepiga ja sinna avanev wc koos dušširuumiga. Teisele korruse suletud netopind on 313.1m²

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-02_v03_II KORRUSE PLAAN

3.1.3 III korrus

Kolmanda korruse maksimaalne kasutuselevõtt ja selle vastavus Päästeameti ja Muinsuskaitseameti nõuetele on olnud projekti üks keerukamaid, kuid ka olulisemaid ülesandeid.

Seoses kavandatud inva. liftiga trepikojas nr.301 varjab see nii esimese kui ka teise korruse olemasolevatest akendest tuleva valguse. Selle kompenseerimiseks on kolmanda korruse idapoolse otsaviilu keskele ettenähtud 9-ruuduline aken suurusega 155x175cm. Samuti on trepikoja viilukujulisse katuslakke projekteeritud lääne küljele 4 Velux akent suurusega 780x1400mm

Trepikotta on kavandatud avanema abiruum nr.302 ja san sõlm nr.304 Galerii ruumi nr.303 on lääne poolsele viilkatuse küljele projekteeritud olemasolevate sarikate vahedesse kolm neljast Velux aknast suurusega 78x140cm koosnevat gruppi. Olemasolevad puidust kandepostid kapseldatakse mittepõleva katematerjaliga vajalikku tulepüsivusklassi.

Kolmanda korruse põhjapoolse otsaseina äärde on projekteeritud 290 cm laiune ruumide grupp. Äärmistesse ruumidesse nr.307 ja 308 on kavandatud panipaigad. Keskmised on ettenähtud vent. Kambriks nr.305 ja nr.306 evakuatsiooni trepikojaks.

Kolmanda korruse suletud netopind on 209.6m²

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-03_v03_III KORRUSE PLAAN

3.2.1. Välisviimistlusmaterjalid ja värvid

1. Katus.

3-korruselise peahoone lamedakaldeline (28°) viilkatus on kaetud käsitsi valtsitud traditsioonilises mõõdus tsinkplekist tahvlitega. Samasuguse kattega on ka ühekorruseline tiibhoone, mille viilkatus on samuti lamedakaldeline (31°) ning kaetud tsinkplekist traditsioonilise mõõduga tahvlitega. Katus värvitakse tumehalli poolmati katusevärviga toon Ral 7015

3-korruselisel hoone osal on säilinud kaks kolme lõõriga korstnat. Mõlemad säilitatakse, korrastatakse, krohvatakse siledaks lubi-tsement krohviga ja värvitakse lubivärviga valkjas-halliks toon nr. G 499

Ühekorruselisel tiibhoonel on samuti üks kolme lõõriga korsten, mis säilib. See korrastatakse, krohvatakse siledaks, varustatakse roniraudadega ja lubjatakse valkjas –halliks toon nr.G 499

3-korruselisele hoone osale on ettenähtud neli ümmarguse (d=140mm) ristlõikega vihmaveetoru katuse nurkadesse. Ühekorrusele tiibhoonele on ettenähtud kaks samasuguse ristlõikega tsinkplekist vihmaveetoru viilkatuse nurkadesse. Värvitoon sama, mis katuseplekil Ral 7015

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-02_VAADE LÕUNAST,IDAST

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-03_VAADE LÄÄNEST,PÕHJAST

2. Seinad.

Kogu 3-korruselise hooneosa esimese korruse seinad on paekivist paksusega 60-80cm, kaetud sileda kellukrohviga. Selliselt need ka säilitatakse. Lauskrohvimit ette ei nähta. Võimalusel tuleb eemaldada tsementkrohviga tehtud parandused aga mitte kasutada selleks mehhaanilisi tööriistu nagu suruõhuvasarad või tugevat survepesu! Vajalikud krohviparandused tuleb teostada lubi- tsement mördiga (Krohvi koostises võib olla kuni 10% valget tsementi) ja seejärel värvitakse seinad lubivärviga valkjas-hallikas toonis nr.G499 Sokli piirkonnas jätta Karja tänava frondis kuni 10cm kõrguselt sokkel krohvimata, mis võimaldab pinnase kapillaarniiskusel vundamendist krohvikihiti kahjustamata välja kuivada.

Esifassaadi akende ja ukse avade ümber olnud krohviraamistusi taastada ei ole vaja isegi kui nad seal kunagi olla võisid.

Ühekorruseline hoone tiib lääneküljel on ehitatud tahutud rõhtpalkidest. Väljast on hoone soojustatud 150cm paksuse villa kihiga ja kaetud horisontaalse voodrilauaga. Voodrilauad säilivad, vajadusel vahetatakse ainult soklilaud ja kaetakse see tsinktsinkplekiga ning värvitakse katusega samas toonis. nagu akende alused plekid.

Peahoone teise korruse seinad on ehitatud 20 saj. algul sõrestikseintena soojustuseks termoliit. Väljast on seinad kaetud akende alaosas profileeritud püstlaudisega ja akende vahelistes ning kohal olevates osades pisut laiemat horisontaalset profiillaudist. Teise korruse akende piirdelauad on välja arvatud lõunaküljel dekoratiivse liigenduse ja profiilidega.

Kõik laudised ja eri profiilid säilitatakse, puhastatakse vanast lahtisest värvist, vajadusel asendatakse amortiseerunud laud ja detailid uute analoogilistega.

Seinte värvitoonide valikul domineerivad hallikad toonid. Horisontaalne laudis heledam 359x, vertikaalne tumedam 357x. Akende alune vertikaalne vahevöö 357x.

Kõige keerukam on akende piirdelaudade, viilulaudade, sarika otste, karniiside ja nurgalaudade värvivalik. Kasutatakse sarnaseid tumehalle toone varieerides nende hele-tumedustega.

Akende ja uste lengid on kõikidel korrustel ühte tooni V500 (tumehall). Akende raamid värvida valkjas -halli tooniga H 500

Uste värvimiseks kasutatud toonid on kolm, hall kõige tumedam Ral 7010 ja kaks heledamat halli 357x ja 359x Uksetahvli liistude juures on ettenähtud kasutada tume punakas-pruuni tooni Ral 3004.

Värvikavandi täpsustused ja võimalikud korrigeerimised antakse põhiprojekti staadiumis. Kivipindade värvimiseks tuleb kasutada lubivärvi, olemasoleva plekk katuse värvimiseks kasutatakse ilmastikukindlaid õlivärve ja eelnevat võimaliku roostetõrje vahendeid.

Seinte laudiste ja akende ning uste värvimiseks kasutada looduslikke linaõli baasil valmistatud värve.

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-02_VAADE LÕUNAST,IDAST

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-03_VAADE LÄÄNEST,PÕHJAST

2.3.2. Siseviimistlusmaterjalid

1.PÕRANDAD

Esimesel korrusel on kasutatud kolme eri tüüpi põranda kattematerjali. Olemasolevatest põrandatest säilivad ühekorruselise osa laudpõrandad tubades nr.117,118, samuti keraamilistest plaatidest põrandad wc/dušši ruumis nr 115. Tegevuseruumis nr.116 ja vaheruumide nr.114, 111 põranda säilimine või asendamine otsustatakse põhiprojekti staadiumis. Uued keraamilistest plaatidest põrandad on kavandatud näitusesaal/ateljeesse, näitusesaali ja trepikotta nr.103, 104, 109

Keraamilise plaadiga on ettenähtud katta ka tehniline ruum (soojasõlm) ja veemöödusõlm nr. 112, 108A samuti kaks wc-d ja abiruum ning tuulekoda nr. 106, 105, 107, 108

Suuremates näituseruumides nr.101, 102 betoonpõrandad uuendatakse - soojustatakse ja paigaldatakse vesipõrandakütte torustik koos uue tolmuvabad viimistlusega.

Teisel korrusel on vanad laudpõrandad suuremas osas amortiseerunud ja vajavad asendamist. Ruumides, kus põrandate tehniline seisukord ja esteetiline väljanägemine on hea võib nad ka osaliselt säilitada. Ruumide kaupa tehakse lõplik otsus põhiprojekti staadiumis.

Raamatukogu-arhiivi nr.202 on projekteeritud uus laudpõrand ja trepikotta nr.201 uus keraamilistest plaatidest põrand.

Kolmandal korrusel säilib uus puitpõrand galeriis nr.303 ning olemasolev vana laudpõrand abiruumis nr.302. Projekteeritud san. sõlme nr.304 on ettenähtud keraamiline plaat ja ka trepikotta nr.301 Abiruumidesse nr.307, 308 jääb alles laudpõrand ning vent. kambrisse nr. 305 tuleb spetsiaalne mürasummutav reliinpõrand.

2.SEINAD

Esimesel korrusel on planeeritud tegevuste ruumis nr. 116 põhjapoolse otsaseina katmine keraamilise plaadiga kõrguseni +2.00. Sama ruumi palkseinad säilitatakse olemasoleval kujul. Seinapalkide vahed takutatakse kanepi või linatakuga ja kinnitatakse pealt linaõliga. Väikeplokkidest ja tellistest seina pind krohvida savikrohviga.

Projekteeritud wc-de nr.105, 106 seinad kaetakse kõrguseni + 2.00 keraamilise plaadiga, abiruumi nr.107 ja veemöödusõlme nr.108a seinad soojustatakse kaetakse kipsplaadiga ja värvitakse. Kõik esimese korruse vanad punasest

tellisest ja paekivist seinad konserveeritakse (vuukimine lubimördiga, tolmutökkega katmine)

Teisel korrusel soojustatakse läänepoolne ja idapoolne puitkarkass välissein soojustusvillaga ja kaetakse kipsplaadiga. Teised näitusesaalide seinad jäävad osaliselt olemasoleva viimistlusega. Siseseinte puitliistudest krohvimatid viimistletakse tulekaitse vööbaga. Siseseinte täpsem lahendus antakse põhiprojektis.

Keskmise näitusesaali nr.206 seinad kaetakse puitpaneelidega ja sinna on kavandatud paigaldada pisigraafika eksponeerimiseks teisaldatavad ja pööratavad rippvaheseinad. Teljel B paiknev paekivist sein puhastatakse mõlemalt poolt ja eksponeeritakse ilma täiendava krohvimiseta. Trepikoja seintele kinnitatud Evald Okase poolt maalitud plaatidel (rahavakeeli soome papp) teosed säilitatakse ja eksponeeritakse vastavalt näituse temaatikale.

Kolmandal korrusel viilkatus soojustatakse, mis võimaldab kogu katusealuse aastaringse kasutamise. Kindlasti tuleb siin arvestada aastaringse puhul ka seotust turismihooaja tsüklilisusega! Soojustusvill ca 10-15cm paigaldatakse sarikate vahedesse selliselt, et need ruumis ca 5cm kõrguselt nähtavale jääksid. Tagamaks tuleohutuse nõudeid tuleb sarikate nähtavad osad katta tulekaitse vööbaga ja vill katta tulekindla kipsiga. Katusekonstruktsiooni kandvad puitpostid tuleb kapseldada mittepõleva katematerjaliga, millel oleks vajalik tuletõkestusvõime.

3.LAED.

Esimese ja teise korruse laed on 3 korruselises on kaetud 2x tulekindla kipsplaadiga. Kips plaatidest lagi tuleb I ja II korrusel pahteldada ja värvida. Lõunatiivas paikneva ühekorruselise palkhoone I korruse lagi on vanadest puittaladest, millele toetuvad profileeritud laelauad. See konstruktsioon on kavas säilitada ja konserveerida.

Viilkatuse puidust kandekonstruktsioon on kaetud kahekordse kipsplaadiga ja värvitud.

Kolmas korrus on ettenähtud galerii osas soojustada sarikate vahedes selliselt, et sarikad jääksid nähtavale samuti pennid. Soojustus viiakse välja viilu harjani. Nähtavale jäävad sarikate alumised osad kaetakse tulekaitse vööbaga nagu ka pennid ja kapseldatud postid.

4.DETAILID

Ajaloolistest detailidest on püütud säilitada võimalikult paljut.

Nii on säilitamist väärt puittrepikojas paiknev kahepoolne klaasidega tiibuks koridori ja üks ühepoolne tahveluks samas koridoris. (asukoht muutub!)

Väärtuslikud on ka trepikojas oleva betoontrepi käsipuud ja betoonist barjäärid.

Säilitama peab ka esimese ja teise korruse restaureeritavate akende aknalaudu. Kõikide puitdetailide restaureerimisel kasutada olemasolevaga analoogilist puitu nii sordi kui viimistluse osas.

Uste ja akende viimistlemisel kasutada naturaalsel linaõlivärvi, klaasimisel kirkast 4mm paksust klaasi, messing tihvte ja linaõli kitti:

joonis 20201_EP_AR-5-01_v04_ I KORRUSE PLAAN

joonis 20201_EP_AR-5-01_v03_ II KORRUSE PLAAN
joonis 20201_EP_AR-5-03_v03_ III KORRUSE PLAAN
joonis 20201_EP_AR-6-01_v02_LÕIKED 1-1,2-2

2.4 Valgustus ja sisekliima

Valgustus:

Eluruumides on tagatud loomulik valgustus. Kõikide ruumide valgustusnõuded vastavad kehtivale normile (min 1:10).

Optimaalne õhutemperatuur /talv:

+21..+23°C, duširuumis 25 °C ±2 °C

Optimaalne õhutemperatuur /suvi/

+24..+25°C, duširuumis 25 °C ±2 °C

Ruumide suhteline õhuniiskus 40-60%.

Õhu liikumiskiirus ruumides:

0,15..0,18 m/s

Müra eluruumis:

Ei tohi ületada päeval 40 dB ja öösel 30 dB.

Kõik ehituses kasutatavad materjalid peavad omama tervisekaitse sertifikaati.

2.5 Keskkonnakaitse

Lähtuda tuleb Keskkonnaameti jäätmehoolduse eeskirjadest.

Ehituse ja lammutusjäätmete hulka kuulub pinnas ~30m³, betoon ~68m³, puit ~ 6.0m³, metall (katuseplekk) ~ 3m³, tellised ~ 1.0m³, paekivid ~2.0m³

a) Ehituse käigus tekib kokku ~ 110m³ ehitusjäätmeid.

b) Ehitusplatsil kasutada jäätmete kogumiseks tähistatud mahuteid või eraldi kogumiskohti. (kivid, puit, metall, pinnast, klaas)

c) Ohtlikud jäätmed (sh. asbest, värvid, kemikaalid) koguda eraldi mahutitesse.

d) Taaskasutamisse (ahju kütteks) läheb puit, mis ei ole immutatud või värvitud ja pinnas. Betoonkividest terrassi ja sissepääsude esiste astmete ning panduse ehitamiseks väljakaevatud pinnas kasutatakse kinnistu planeerimistöodel.

e) Ehitusjäätmeid vedav isik peab olema registreeritud Keskkonnaametis.

f) Ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse sellekohase jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas. .

g) Lammutustööde lõpetamisel tuleb vormistada jäätmeõiend ja kinnitada see Haapsalu Keskkonnaametis.

2.6. Muinsuskaitse

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on eksterjööride restaureerimisel arvestatud alljärgnevate põhimõtetega:

1.1 On säilitatud kogu hoone maht, katuse kuju, katuseharja ja räästa kõrgused.

- 1.2 Katuse kandekonstruktsioon on säilitatud, vajadusel proteesitud ja tulepüsivuse tagamiseks kapseldatud vastavalt normidele.
- 1.3 Katuse soojustus on ettenähtud paigutada sarikate vahedesse selliselt, et sarikad jäävad nähtavale. Tagatud on räästa ja harja tuulutuse ning elimineeritud kondensaadi tekkimine.
- 1.4 Katusekatte vahetust ei ole ettenähtud.
- 1.5 Korstnapitside seisukorrast sõltuvalt võib neid ümber laduda kasutades keraamilist korstnatellist ja jälgides vana kuju ajalooliste fotode eeskujul. Hoovitiiva silikaattellistest korstnapits krohvida lubimördiga ja värvida lubivärviga valgeks
- 1.6 Kõik olemasolevad korstnad ja korstnalõõrid säilitatakse.
- 1.7 Hoone puitvooder, fassaadikujundus ja detailid kahe korruselises 19.sajandi osas säilitatakse maksimaalselt. Puitkonstruktsioonide asendamiseks ja proteesimiseks võib laudvoodri eemaldada ja asendada analoogilise uue profiil lauaga,
- 1.8 Soojapidavuse tõstmiseks on kavandatud õhuke hingav tuuletõke .
- 1.9 Hoone krohviviimistlus kivikehandi osas säilitatakse. Krohviparandused mis tehtud tsementmördiga eemaldatakse. Krohviparandusteks kasutatakse vanale olemasolevale sarnast lubimördisegu.
- 1.10 Hoone kivist I korruse osa ei soojustata.
- 1.11 Säilitatakse ja restaureeritakse kõik vanad ajaloolised avatäited.
Uute akende puhul kasutada puidust kahekaamilisi aknaid, kasutades sisemisel raamil pakettklaasi. Puitpindade viimistlemisel kasutada akende ja uste puhul traditsioonilist linaõlivärvi ja värvimiseks lapikpintslit. Välimised klaasid kittida linaõlikitiga. Vanad sulused säilitada, puhastada võimalusel taaskasutada või eksponeerida.
- 1.12 Uute avatäidete projekteerimisel on lähtutud vanadest ajaloolistest eeskujudest raamijaotuse, profiilide ja konstruktsiooni osas.
- 1.13 Pööningu (III korruse) ruumidesse ühtlase loomuliku valguse andmiseks on projekteeritud katuse lääneküljele 16 katuseakent ja lõunapoolsele viiluväljale 9.ruuduline aken valgustamiseks trepikoda.
- 1.14 Hoone värvilahendus on kavandatud MTÜ Evald Okase Muuseumi poolt. Puit ja kivipindade värvimiseks kasutatakse sobilikke traditsioonilisi vastavalt linaõli- ja lubivärve. Vanad kooruma hakanud õlivärv ja murenenud lubivärv tulevad eelnevalt eemaldada.
- 1.15 Välistreppide astmed on kavandatud graniidist ümardatud nurkade ja astmeninadega. Hoone III korruselise osa lõunaküljele on kavandatud betoonist inva. nõuetele vastav pandus ja sissepääsu uks.
- 1.16 Kütte ja ventilatsiooni lahendus antakse põhiprojekti staadiumis.
- 1.17 Elektri-, vee-ja kanalisüsteemi uuendamise lahendus antakse põhiprojekti staadiumis.
- 1.18 Uusi varuväljapääse evakuatsiooni tarbeks ei ole ettenähtud üheltki korrusel.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on interjööride restaureerimisel arvestatud alljärgnevate põhimõtetega:

2.1 Olulised majasisesed ümberkujundused on kavandatud väikeses mahus kõikidel korrustel.

2.1.1 Avatakse majasisene ühendus põhjaküljel oleva puidust trepikoja ja näitusesaali vahel. (I korrus)

2.1.2 Kavandatakse inva. wc ruum nr.105 (I korrus)

2.1.3 Kavandatakse trepikotta ruum nr.109 inva. lift (I korrus)

2.1.4 Kavandatakse trepikoja ruumi nr.201 inva. lift (II korrus)

2.1.5 Kavandatakse keerdastmetega normidele vastav keerdtrepp trepikotta ruum nr.210 (II korrus)

2.1.6 Kavandatakse trepikotta ruum nr.301 inva lift (III korrus)

2.1.7 Kavandatakse evakuatsiooni trepikoda ruum nr.306, kaks panipaika ruum nr. 307,308, vent. kamber ruum nr.305 ja san. sõlm ruum nr.304.

2.2 Põrandakatete spetsifikatsioon on antud kõikide korruste lõikes
Seinte ja lagede osas antakse viimistlus põhiprojekti staadiumis

2.3 Soojapidavuse tõstmiseks on kavandatud III korruselise osa II korruse seinte soojustamine puitkarkassi postide vahelises osas 150mm paksuse soojustusvilla kihiga ja katuse osas sarikate vahelises osas 100mm paksuse soojustusvilla kihiga.

2.4 Säilinud vanad siseuksed restaureeritakse kokku 8tk. Samuti restaureeritakse kokku 21vana akent.

2.5. Puidust põhjakülje trepikoda ja seal paiknev kahe poolega klaasitud uks TRU-1 restaureeritakse ja muudetakse tuletõkke ukseks.

3.1 Üldised tingimused

3.1 Restaureerimise projekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis.

3.2 Ehitus- ja restaureerimistööde ajaks tuleb tagada muinsuskaitseline järelevalve, mida võib teostada pädev isik, kes peab ka pärast tööde lõppu esitama 6 kuu jooksul muinsuskaitseline järelevalve aruande.

3.3 Enne töödega alustamist tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde teostamise luba.

3.4 Ehitamisega seotud kaevetöid tuleb läbi viia koos arheoloogilise järelevalvega, mida võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja.

3. KONSTRUKTSIOONI OSA

3.1 Hoone planeeritud eluiga ja ohutus

Ehitise kavandamisel, püstitamisel, muutmisel ja kasutamisel tuleb järgida head ehitustava. Ehitise kavandatud elueaks on vähemalt 50 aastat.

Ehituskonstruksioonide keskkonnaklassid määratakse vastavalt Eesti standardile.

Ehitamisel, materjalide paigaldamisel ja nendega töötamisel tuleb täita konkreetsele tööle esitatavaid nõudeid. Tuleb jälgida toote valmistaja poolseid või muid konkreetset juhul rakenduvaid juhiseid või eeskirju. Vastutusrikastes kohtades tuleb kinnitusvahendite ja –viiside määratlemiseks projekteerida vajadusel täiendavad töö- ja tootejoonised.

Kui materjali ei ole projektdokumentatsioonis konkreetset määratletud, siis esitatakse materjali näide kooskõlastamiseks tellijaga ja projekteerijaga enne selle materjali hankimist. Ehitustöövõtja on kohustatud kontrollima spetsifikatsioonides ja joonistel märgitud ehituselementide arvu ja/või tööosade mahtu ja lähtuma ehitushinna arvutamisel nendest, lisades neile ka projektis nimetatud ehitusosade või materjalide hinna, mis on vajalikud ehituse korrektseks läbiviimiseks.

Tuleohutus

Tarindite nõutava tulepüsivuse määramisel on lähtutud määrusest EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vt. seletuskirja tuleohutuse osa p.7).

Hoone üldstabiilsus

Hoone üldstabiilsus on tagatud välisseinte ja vahelagede abil.

Ehitustööde korraldus

Ehitustööde ajal tuleb ehitusala piirata ajutise piirdega ja varustada vastavate hoiatussiltidega. Materjalide ladustamine toimub krundi piires. Ehituspraht jms. tuleb vastavalt kehtivatele normidele utiliseerida.

3.2 Koormused

Hoone konstruktsioonidele mõjuvad koormused (kasuskoormused, lumekoormus, tuulekoormus, omakaalukoormused) ja neile vastavad ülekoormustegurid määratakse Eesti standardi alusel. Antud hoone ruumide kasuskoormus on normide järgi $Q_k = 2,0$ kN ja hoone katuse (katusele pääseb vaid remondiks ja puhastustöödeks) kasuskoormus on normide järgi $Q_k = 1,5$ kN.

3.3 Piirdekonstruktsioonide soojusjuhtivus

Piirete normatiivne soojusjuhtivus on:

Välisseinad	0,25 W/m ² K
Põrandad	0,25 W/m ² K
Katuslagi	0,14 W/m ² K
Aknad	0,9 W/m ² K
Välisüksed	1,0 W/m ² K

3.4 Piirdekonstruktsioonide mürapidavus

EVS 842:2003, „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest”

Heliisolatsiooninõuded sisepiiretele üldjuhul $R'_{w} = 43$ dB

Uksed või ustekompleks $R'_{w} = 27$ (32) dB.

Heliisolatsiooninõuded välispiiretele $R'_{w} = 55$ dB.

3.5 Tarindid

3.5.1 Vundamendid ja kelder

Olemasolevad paekivist vundamendid on paksusega 50-80cm ja need säilivad. Kelder hoonel puudub. Esimese korruse plaanil on vaid üks ruum, mille põranda kõrgus on -0.40 esimese korruse suhtelisest kõrgusest. Hoone lõunaküljele on projekteeritud pinnasele betoonkividest terrass suurusega 90m². Terrass rajatakse tihendatud liiva 20cm ja tihendatud killustiku 15cm fr.16-24mm alusele. Välisuste ette on ettenähtud ilmastiku ja kulumiskindlast kohalikust paekivist astmed.

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-02,03,04_v03_I,II,III korruste plaanid

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-01_v02_LÕIKED 1-1,2-2

3.5.2 Põrandad ja vahelaed

Olemasolevad puitpõrandad säilitatakse esimesel korrusel ühekorruselises tiibhoone ruumides nr.116, 117,118 ja keraamilisest plaadist põrand ruumis nr.113

Teistes ruumides asendatakse olemasolevad betoon põrandad ja keraamilisest plaadist põrandad uutega. Niiskettesse ruumidesse ja esimese korruse betoonpõrandatesse ning ruumidesse nr114, 115 on ettenähtud põrandaküte.

Vahelagi korruste vahel säilib olemasolev puittaladel lagede poolt kaetud 2x kipsiga ja põrandate osas valdavalt olemasolev. Tuleb jälgida, et oleks tagatud helipidavus 55dB

Ka 1950. aastatel rekonstrueeritud trepikojas ruumid nr.109, 201,301 säilitatakse olemasolev raud/betoon vahelagi. Kolmanda korruse endise pööningu ruum on tänaseks saanud uue konstruktsiooni, mis toetub vanadele massiivsetele puittaladele ja on valmistatud kvaliteetsest laiast okaspuulauast.

Vt. joonis 20201_EP_AR-5-02,03,04_v03_I,II,III korruste plaanid

Vt. joonis 20201_EP_AR-6-01_v02_lõiked 1-1, 2-2

3.5.3 Välisseinad

19.saj. keskel rajatud hoone on tänaseni säilitanud oma arhitektuursed kihistused ja konstruktiivse mitmekesisuse. Selle eksponeerimine ja kasutamine tänapäevases funktsioonis on restaureerimise eelprojekti koostamise üks eesmärgi.

Hoone välisseinad jagunevad kolmeks:

1. Ühekorruseline tahatud rõhtpalkidest osa algse paekivist ühekorruselise kõrtsihoone lõunaküljel. Rõhtpalkseinad on tänaseks kaetud soojustusvillaga ja horisontaalse laudvoodriga. Siin muudatusi ei ole kavandatud.

2. Paekivist ja tellistest krohvitud peahoone on seinapaksusega endise mantelkorstna osas ca 120 cm mujal 82-55cm. Tänu nende seinte päritolule algsest kõrtsihoone ajast on need säilitatud ilma soojustuseta nii seest kui väljast. Arvukad eri aegadest pärinevad avad ja konstruktsioonid nii tellis, kui

ka paekiviseintes väärivad eksponeerimist ja mitte soojustusmaterjali, krohvi või kipsplaadiga katmist.

3. Teise korruse puitkarkass välisseinad säilitatakse nii konstruktiivses osas kui ka rikkaliku viimistluse osas aknaavade, karniiside, nurgalaudade ja seinlaudiste iseloomu ja profiilide osas. Kõik hädavajalikud laudise või teiste puitdetailide vahetused tuleb teostada vastava eriala spetsialisti-restauraatori poolt. Seintes asendatav puitmaterjal peab olema analoogilise sordiga, A klassi kvaliteediga ja niiskusesisaldusega < 12-16%

Olemasolev termoliit puiste eemaldada, karkass kontrollida, amortiseerunud või kahjustunud elemendid vahetada välja või proteesida.

Voodrilaudade olukord ja võimalik säilitamine ja hoone soojustamise viis otsustatakse tööde teostamise käigus spetsialisti-restauraatori poolt.

Paigaldada tuuletõke ja karkassi postide vahed soojustada ca 150mm paksuse isolatsiooni villaga. Seest kaetakse seinad 2x kipsplaadiga.

3.5.4 Siseseinad

Olemasolevate seinte lammutamist on kavandatud esimese korruse trepikojas nr.109 ja teise korruse raamatukogu-arhiivi ruumis nr.202

Olemasolevad seinad püütakse hoida võimalikult originaalsetena. Lauskrohvimist ega „kipsitamist“ seinte loodimise jaoks ei tehta. Teise korruse koridor-näitusesaal nr. 206 viimistletakse naturaalsest materjalist plaadiga, et sinna ehitada pööratavad rippvaheseinad-ekspositsioonipinnad.

Uued ehitatavad vaheseinad ehitatakse san. sõlmedele ja keerd-trepile puitkarkass seintena viimistluseks kipsplaat.

Rajatava liftišahti seinad on kavandatud monoliitsest raud/betoonist.

3.5.5 Korstnad

Hoonel on praegu kolm kolme lõõriga korstnat. Korstnad säilivad, lõõrid puhastatakse ja korrastatakse. Korstna pitsid varustatakse klassikaliste värvitud tsinkplekist kaitse kraedega. Ühe korruselise osa korsten, mille ülaserv on käigutee tasapinnast 280cm kõrgemal varustatakse metallist astmeraudadega.

3-korruselise osa mõlemad korstnad ühendatakse omavahel 30cm laiuse käiguteega ja paigaldatakse katusele pääsuks luuk 60x80cm koos kohtkindla metallredeliga laiusega 40cm.

3.5.6 Katus

Katuse kuju ja konstruktsioon jäävad olemasolevad. Vastavalt vajadusele teostatakse katuse kandekonstruktsioonide tugevdamised ja vajadusel nihutamine-tihendamine selleks, et paigaldada katuse lõuna poolsele küljele 16 Velux tüüpi akent.

Kogu katuse kandekonstruktsioon on ettenähtud kolmandal korrusel ruumi nr.303 mahus vastavalt päästeameti nõuetele kapseldada.

joonis 20201_EP_AR-5-01_v04_ I KORRUSE PLAAN

joonis 20201_EP_AR-5-01_v03_ II KORRUSE PLAAN

joonis 20201_EP_AR-5-03_v03_ III KORRUSE PLAAN

joonis 20201_EP_AR-6-01_v02_LÕIKED 1-1,2-2

4. KÜTE- JA VENTILATSIOONIOSA

Vt. Eraldi kaust – töö: 202031_EP_KV-0-01_tiiitel
202031_EP_KV-3-01_seletuskiri

5. VEEVARUSTUS- JA KANALISATSIOONI OSA

Vt. Eraldi kaust – töö : MH2012_EP_VK-3-01_seletuskiri
MH2012_EP_VK-4-01_joonised

6. ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDISTE OSA

Vt. Eraldi kaust – töö : E2009_EP_EL-0-01_tiiitel
E2009_EP_EL-3-01_seletuskiri

7. TULEOHUTUSE OSA

7.1 Üldandmed

Restaureeritav hoone aadressil Läänemaa, Haapsalu linn, Karja tn.24 on ehitusaluse pinnaga 443m², harja kõrgus 11.70 m, räästa kõrgused 7.30m ja 2.56m

Hoone on praegu Karja tänava poolsel küljel kahe korruseline ning on kaetud 28° viilkatusega. Esimese korruse osas on seinad kivist paksusega 50-80cm Teise korruse seinad on puitsörestik konstruktsioonis, kaetud väljast laudvoodriga ja seest 2x kipsplaadiga. Katuse kandekonstruktsioon ja vahelaed on puidust. Viilkatus on kaetud sileplekiga. Lõunaküljel paiknev ühekorruseline viilkatusega tiibhoone on palkseintega, väljast soojustatud ning kaetud laudvoodriga. Ka selle hooneosa katus on kaetud sileplekiga

Hoone kuulub IV kasutusviisi (kogunemishoone) – kunstigalerii-muuseum.

Põlemiskoormus hoones on alla 600MJ/m²

Hoone kasutajate (küllastajate) arv < 50 inimest

Hoone tuleohuklass on TP-2. (tuldtakistav)

Projekteerimisel on lähtutud ehitiste tuleohutuse standartidest:

- EVS 812-7:2018 EHITISE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Siseministri määrus nr.17 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 30.03.2017
- Majandus – ja taristuministri määrus nr.97 17.07.2015 „Nõuded ehitusprojektile“
- EVS 871: 2017 Tuletõkke-ja evakuatsiooni avatäited ja sulused.
- EVS 812-2 :2017 EHITISE TULEOHUTUS Osa2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3 :2018 EHITISE TULEOHUTUS Osa3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+ A2 :2017 Tuletõrje veevarustus
- Siseministri SIM 07.01.2013 määrus nr.1 „Nõuded automaatsele tulekahjusignalisatsioonile ja ehitised, millel tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida häirekeskusest.
- Siseministri 30.08.2010.a. määrus nr.39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“

- CEN/TS 54-14:2018
- EVS 919:2013+ A1:2014

7.2 Tulepüsivus. Tuletundlikkus.

Hoone kandekonstruktsioonide tulepüsivusklass on korrustel R30 (kahelt poolt krohvitud püstpalksein 15cm) ja R60 (kivisein 30-50cm)

Nõuded seinte ja lagede tuletundlikkusele on D-s2,d2

Trepikojal ja evakuatsioonikoridoridel seinad ja lagi C-s2,d1

Tehnilise ruumi ja panipaiga tuletundlikkus on seintel ja lael B-s1,d0, põrandal D_{FT}-s1

Põrandatele erinõudeid pole välja arvatud trepikojas ja evakuatsioonikoridoris DFL-s1

Välisseinte tuletundlikkus:

- 1) välisseina välispind D-d2
- 2) õhutuspiilu välispind D-d2
- 3) õhutuspiilu sisepind D-s2,d2
- 4) soojustussüsteem D-d0

Soojustusmaterjali tuletõkke klass välisseintes A2-s1,d0

Katusekatte väline tuletundlikkuse klass B-roof (t2-t4) nõuetele SIM 30.03.2017 määrus 17 §

Kaablite tuletundlikkus peab olema üldiselt Dca-s2,d2,a2, evakuatsiooniteel Cca-s1,d1,a2

Toruisolatsiooni tuletundlikkus eksponeeritud pind > 20% A2-s1,d0, eksponeeritud pind <20% B-s1,d0

Ventilatsiooni süsteemid (torustikud) tuleb ehitada vähemalt A2-s1,d0 materjalidest ja metall-lehest kanalite terase paksus > 0,5mm

Mittekasutatava pööningu vahelae pealispinna tuletundlikkus on B-s1, d0

Terrass on rajatud pinnasele tihendatud kruusa ja liiva kihile paigutatud kivi plaatidest - tuletundlikus A1-s1

Raamatukoguruumi eripõlemiskoormus ilma hoidlata on vahemikus 600-1200 Mj/m²

Sisenurga tulepüsivus lahendatakse vastavalt EVS 812-7:2018

Kasutada selleks välisseina pinnakihi katkestust A1- A2 klassi materjaliga.

Sama lahendust kasutada ka tule leviku takistamiseks fassaadil tuletõkke sektiioonide vahel.

7.3 Evakuatsioon

Hoone on kolme korruseline. Hoonest on võimalik evakueeruda tulekahju või muu hädaohuolukorra puhul kahe evakuatsiooni trepi kaudu. Igalt evakuatsioonialalt on võimalik jõuda vähemalt kahe hajutatult paigutatud evakuatsiooni väljapääsuni. Selleks, et tagada 3. korruselt nõuetele vastav evakuatsioon, on projekteeritud täiendav evakuatsiooni keerdtrepp käigutee laiusel 90cm, puit trepi mademe tulepüsivus R60, mis ühendab kolmandat korrust teisega. Sealt edasi kulgeb olemasolev ühemarsiline puittrepp laiusel 160 cm kuni esimese korruse kahepoolse uksega varustatud väljapääsuni. Evakuatsioon toimub välisuste kaudu, millest vähemalt ühe evakuatsioonitee

laius on 1,2m. Evakuatsiooniteedel asuvad ukсед on laiusega 1.0-1,6m ning need on varustatud evakuatsioonisulustega ja peavad olema S200 tähistusega. Evakuatsiooniks mõeldud ukсед peavad avanema evakueerumise suunas, kui nende kaudu evakueeruvate inimeste arv on suurem kui 30 Tuletõkke-ja evakuatsiooni avatäited peavad vastama EVS 871: 2017 nõuetele.

Igalt evakuatsioonitasandilt on kaks teineteisest sõltumatut evakuatsioonipääsu, lisaks sellele on nõuetele vastavad hädaväljapääsud. Evakuatsiooni teedel olevate uste sulused peavad olema lingi või surunupuga evakuatsioonisulused, mis vastavad standardile EN 179

7.4 Tuletõkkeseksioonid

Hoones moodustavad tuletõkkeseksioonid I korrus, II korrus, III korrus ja evakuatsiooni trepikojad ning ühe korruselise tiibhoone lääneküljel. Sektsioonide tulepüsivus peab vastama R60 tulepüsivusklassile. Tuletõkkeseksiooni piiril paikneva avatäite tulepüsivus peab vastama R30 tulepüsivusklassile.

7.5.Ventilatsiooni -ja küttesüsteemi tuleohutuse tagamine.

Kommunikatsioonide läbiviigid tuleb tihendada nii, et läbiviik ei vähendaks tuletõkketarindi tule ja suitsu tõkestamise võimet. Õhukanalitele paigaldatakse nende läbiminekul tuletõkke tarinditest tuldtõkestavad klapid. Kasutatakse EI-klassi tuletõkke klappe. Kanalitele läbimõõduga 125mm ja väiksemad paigaldatakse E-klassi tuletõkkeklapid. Teisi tuletõkke sektsioone läbivad transiitkanalid isoleeritakse tulepüsivalt. Kõik KVJ –süsteemide torustikud tuletõkketarinditest läbiminekuete avad on ettenähtud tihendada sertifitseeritud tuldtõkestava ainega selleks sertifitseeritud firmade poolt. Õhukanalite ja torustike isolatsioonimaterjali tuletundlikus IV kasutusviisiga kogunemishoones peab olema vähemalt A2-s1,d0.

Hoone suitsueemalduse üldpõhimõtted on kooskõlastatud Päästeameti Lääne Pääste-keskusega. Hoonesse automaatset tulekustutussüsteemi ei rajata.

Ülerõhusüsteeme ja jahutust hoonesse pole ettenähtud.

Ühekorruselise hooneosas ruumide nr.117 ja 118 vahel paiknev kolme lõõriga korsten ja pottidest ahi säilivad.

Korstna läbiviigid puidust vahelaest ja katuse konstruktsioonist vastavad normidele. Ahju kolde esine on kaetud nõutava suurusega kaitseplekiga 50x80cm

Pääs korstna juurde katusele on tagatud alt servast avatava Velux katuseakna MK08 78x140cm GTL 3050 kaudu. Aken paikneb 83 cm kaugusel korstnast, mille kõrgus katuseharjast on 140cm.

Korsten on varustatud vajalike astmraudadega ja katuseakent ühendava käiguteega.

Ruumis nr. 101 paiknevad kaks kolme lõõrilist olemasolevat vana korstnjalga säilitatakse ja kasutatakse vajadusel ventilatsiooniks.

7.6. Päästetööde tagamine

Välisustele on tagatud päästemeeskonna ja tuletõrjetehnika juurdepääs kõikidest külgedest. Hoone on kahekorruline kõrge viilkatusega harjakõrgusega 11.70 ja räästakõrgustega 7.50m ja 2.90m. Vastavalt standardile EVS-812-7 2018 pt. 434 on rekonstrueeritavates muinsuskaitse alustes hoonetes lubatud normide osalist mittetäitmist juhul kui see ei vähenda turvalisuse taset. Päästemeeskonna sissepääs hoonesse on kavandatud Karja tänavalt hoone lääneküljelt 2 kahepoolega ukse kaudu ja lõunaküljelt Mihkli pargist ühe 100cm laiuse ukse kaudu mille ees on inva nõuetele vastav kaldtee.

7.7. Suitsueemaldus

Suitsueemaldus hoonest toimub üldjuhul loomulikul teel.

Suitsueemaldus teisest trepikojast (ruum nr.210) on ettenähtud avatava akna kaudu. Näituseruumidest ja koridorist on suitsuärastus ettenähtud ukse avade ja avatavate akende kaudu. Trepikojas on suitsueemalduse tarbeks avatav aken efektiivse pinnaga > 1.0m² Trepikoja akende avamine toimud mehhaaniliselt.

7.8. Turvavalgustus.

Hoonesse on ettenähtud paigaldada turvavalgustid. (aku kestvusega 1h) Evakuatsioonivalgustid on ettenähtud koridorides ja trepikojas. Hoonesse on ettenähtud automaatne 24 W tulekahjusignalsatsioon SIM 07.01.2013 määrus nr.1

Paigaldada väljapääsutee valgustus toimimisajaga 60min.

Hoonele nähakse ette paanikavastane valgustus toimimisajaga 60min.

7.9. Tuleohutuse paigaldised

Hoonele on ettenähtud automaatne tulekahju signalsatsioonisüsteem, mille lahenduse annab vastava MTR registreeringuga isik või firma.

Hoone varustatakse pulberkustutitega ca 4tk. korrusele. Paigaldus teostada vastavalt SIM 30.08.2010 määrus nr.39 §6 (asukohad antud korruse plaanidel)

Vastavalt normidele on hoonele ettenähtud piksekaitse – kaitseklass-III

Paigaldatakse kustutitele ATS (avastamispiirkonna täpsusega)

7.10. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud EVS 812-6:2012+ A2:2017 alusel. Lähim tuletõrje veehüdrant asub ca 50m kaugusel Karja tn Vastavalt IV kasutusviisile ja tuleohutusklassile TP-2 on ettenähtud kustutusvee hulk 25l/sek 3 tunni jooksul.

8. ENERGIATÕHUSUSE OSA

Soojustuse valikul on lähtutud sellest, et ehitis oleks hea energiatõhususe tasemega. Hoone energiarvarustus peab olema energiatõhus.

Välispiirded on õhutihedad. Muinsuskaitselistel, arhitektuursetel ja sisekujunduslikel kaalutlustel ei ole esimese korruse kiviseinu soojustatud ei

seest ega väljast. Soojustatud on ühekorruseline palkosa peahoone lääneküljel. Soojustusisolatsiooni vill paksusega 150mm on paigutatud rõhtpalk seinte välispinnale ja kaetud tuuletõkkeplaadi ja puitvoodriga. Kahekorruselise osa teise korruse puitkarkass seinad on soojustatud 150mm soojustusvillaga karkassi vahedes., Katusekonstruktsioonide planeeritud soojustuse paksus on teise korruse osas 100-150mm. Ühekorruseline hoone osa on katuse osas soojustatud 250-300mm Tehnosüsteemid tuleb projekteerida ja paigaldada nii, et oleks tagatud nende pikaajaline ja efektiivne töötamine optimaalses tööpiirkonnas. Üleliigseid soojakadusid tuleb vältida torustike ja soojussalvestite otstarbekohase soojustamisega.

9. TEHNILISED NÄITAJAD.

1. Krundi pindala	1456.0 m2
2. Ehitusalune pind	443.6 m2
3. Maapealse osa alune pind	443.6 m2
4. Elamu suletud netopind	865.3 m2
5. Maapealse osa korruste arv	3k
6. Maa-aluse osa korruste arv	-
7. Absoluutne kõrgus	+17.96 m
8. Kõrgus	11.50 m
9. Sügavus	- 0.40 m
10. Pikkus	26.72 m
11. Laius	24.54 m
12. Maht	4090 m3
13. Köetav pind	865.3 m2
15. Tehnopind - (lift, sooja-, veemöödusõlm, vent.)	26m2
16. Vundamendi liik – madalvundament	
17. Kande ja jäigast. konstr. - puit, looduslik kivi, monoliitne raudbetoon	
18. Katuste ja katuslagede kandev osa – puit	
19. Vahelaed - puit, r/b plaat	
20. Välissein – vahetäitega sõrestik, looduslik kivi, laudis	
21. Katusekate – plekk	
22. Välisseina viimistlusmaterjal – puit voodrina, krohv.	
23. Veevarustus – võrk	
24. Elektrisüsteem – võrk	
25. Kanalisatsioon - võrk	
26. Soojusvarustus – kaugküte	
27. Soojusallikas – katel, ahi, kamin, pliit, elektriotseküte	
28. Ventilatsioon – Loomulik ja sund	
29. Liftide arv – 1 invalift	

Koostas: dipl. arh. Urmas Arike 28.09. 2020

LISA 1

Muinsuskaitse eritingimused

1 Karja 24 eksterjäär

- 1.1 Säilitada hoone, sh hoovitiiva, olemasolev maht, sh katuse kuju, katuseharja ja -räästa kõrgus.
- 1.2 Katusekonstruktsiooni asendamine uuega ei ole lubatud. Lubatud on kahjustatud piirkondade täpne proteesimine ja toestamine.
- 1.3 Katuse soojustamisel on lubatud soojustuse paigaldamine sarikate alla. Tagada tuleb harja ja räästa tuulutus. Eelnevalt peab olema lahendatud praegune kondensatsiooni tekkimise probleem.
- 1.4 Katusekatte vahetusel on lubatud kasutada käsitsi valtsitud tsingitud terasplekki. Lubatud on traditsiooniline plekktahvli mõõt 71 x 142 cm või kaasaegse plekitahvli mõõtudest tulenevalt veidi väiksem, kuid samades traditsioonilistes proportsioonides tahvli mõõt. Pikk plekipaan ei ole lubatud.
- 1.5 Kontrollida korstnapitside seisukorda ning vajadusel laduda ümber, kasutades keraamilist korstnatellist. Ümberladumisel taastada korstnapitside algne kuju ajalooliste fotode eeskujul. Hoovitiiva silikaattellistest korstnapits krohvida lubimördiga ja lubjata valgeks.
- 1.6 Ahjuküttest loobumisel tuleb korstnad ja lõõrid säilitada, neid saab kasutada ventilatsiooni või kommunikatsioonide jaoks. Kui küttekollet ei kasutata, tuleb korsten kinni katta, jättes väikese tuulutuspraou.
- 1.7 Hoone puitvooder, fassaadikujundus ning -detailid tuleb hoone vanemas (19. sajandi) osas maksimaalselt säilitada või taastada olemasoleva eeskujul. Laudise ettevaatlik eemaldamine on lubatud lokaalselt puitkonstruktsiooni proteesimise võimaldamiseks.
- 1.8 Soojapidavuse tõstmiseks võib konstruktsioonile paigaldada õhukese hingava tuuletõkke, et hoone proportsioon ja välisilme säiliks.
- 1.9 Hoone krohviviimistlus kivikehandi osas säilitada. Krohviparandustöödeks kasutada olemasolevale krohvile sarnast mördisegu. Tsementkrohviparandused eemaldada.
- 1.10 Hoone välispidine soojustamine ei ole soovitatav.
- 1.11 Säilitada ja restaureerida hoone ajaloolised avatäited (vt Lisa, plaanid 25, 26). Akende sisemistele raamidele on lubatud paigaldada pakettklaasid kui lengide seisukord seda võimaldab. Akende ja uste viimistlemisel kasutada puitpindadele sobivat traditsioonilist linaõlivärvi, klaasimisel kasutada tihvte ja linaõlikitti. Kui pädeva puidurestauraatori hinnangul ei ole olemasolevat akent võimalik restaureerida, siis on lubatud asendada see algupärase avatäite puidust koopiaga. Manused säilitada, puhastada ja kasutada (uute) akende juures. Raamide, lengide värvimisel kasutada traditsioonilist linaõlivärvi, välimised klaasid kittida linaõlikitiga. Sisemisse raami võib paigaldada pakettklaasi.
- 1.12 Uued avatäited projekteerida olemasolevate ajalooliste avatäidete eeskujul, järgides nende raamijaotust, profiili ja konstruktsiooni (kahekordne lahusraam).
- 1.13 Pööningu ruumidesse loomuliku valguse saamiseks võib projekteerida uue aknaava hoone lõunapoolse külje viilualale ning katuseaknad (vajadusel avaevakuatsioonipääsuks) hoovipoolsele küljele.
- 1.14 Hoone värvilahenduse valikul lähtuda ajaloolistest eeskujudest ja hoonest kui

tervikust. Laudise ja avatäidete viimistlemisel kasutada puitpindadele sobivat traditsioonilist linaõlivärvi. Sobimatu kooruv värv tuleb eemaldada.

1.15 Lubatud on uute välistreppide ja panduste kavandamine väljapääsude ette. Trepid kavandada looduskivist või betoonist, astmeninadega.

1.16 Lubatud on uue kütte- ja ventilatsioonisüsteemi rajamine. Väliste kütte- ja ventilatsioonigregaatide paigaldamine välisseintele ei ole lubatud.

1.17 Lubatud on elektri-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi uuendamine.

1.18 Pööningu kasutusele võtmisel on lubatud vajadusel hooviküljele kavandada varuväljapääs evakuatsiooni tarbeks. Samuti on lubatud vajadusel kavandada hoone hoovipoolsele fassaadile täiendav ava teisele või kolmandale korrusele.

2 Karja 24 interjäär

2.1 Lubatud on majasisese ruumijaotuse ümberkujundamine.

2.2 Lubatud on põrandate, seinte, lagede viimistluse uuendamine ja muutmine. Soovitatavalt kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (lubi- või savikrohv, kivi, puit, klaas, põrandatel ka betoon).

2.3 Soojapidavuse tõstmiseks on lubatud hoone puitkonstruktsiooni osa välisseinte seespidine soojustamine pillirooplaadiga kuni 5 cm ja pillirooplaadi katmine lubi- või savikrohvikihiga. Samuti soojustada horisontaalsed pinnad (põrandad ja vahelaed) ning tihendada avade ümbrus, kasutades selleks palkkonstruktsiooniga sobivaid traditsioonilisi ehitusvõtteid ja materjale (nt linatakk, linavilt).

2.4 Säilitada ja restaureerida säilinud ajaloolised siseüksed (märgitud plaanile lisas, plaan 26) teisel korrusel. Evakuatsiooninõuete tagamiseks võib ajalooliste siseuste asukohta muuta.

2.5 Restaureerida puidust sisetrepp ja trepikoda esimese ja teise korruse vahel.

3 Üldised tingimused

3.1 Ehitusprojekt tuleb esitada põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4 p 5).

3.2 Ehitus- ja restaureerimistöde ajaks on kohustuslik tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada pädev isik, kes peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitse järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2). Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada muinsuskaitse valdkonnas majandustegevusteadet omava ettevõtja pädev isik (MuKS § 68).

3.3 Enne tööde algust tuleb taotleda Muinsuskaitseametilt tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 1) (vorm: <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load>).

3.4 Ehitamisega seotud kaevetöödel tagada arheoloogiline uurimine (meetodiks arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised väljakaevamised). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

Muinsuskaitse eritingimuste kehtivus ja vaidlustamine

Muinsuskaitse eritingimusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegevamisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

LISA 2

Väärtuslike detailide ja tarindite nimekiri

- 1) Hoone põhikehandi k.a endise mantelkorstna ning ühendatud hoovimaja maht (fotod 3, 6, 7, 12, 14, 15);
- 2) Ehitusaegsed kivi- ja puitkonstruktsioonid;
- 3) Fassaadide kujundus ja ehisdetailid (fotod 2, 3, 8, 10, 15);
- 4) Algupärased välised avatäited koos manustega (fotod 4, 5, 9, 21-23);
- 5) Algupärane tahveluks II korrusel (foto 19);
- 6) Põhjapoolse puittrepikoja kahepoolne klaasidega tahveluks (foto 20);
- 7) Puittrepp põhjapoolses trepikojas.