

OMANIK: AHTRI MAJA OÜ
ESINDAJA: ERIK PLAAN
eplaan@gmail.com
+372 50 25013

TELLIJA: AHTRI MAJA OÜ
ESINDAJA: ERIK PLAAN
eplaan@gmail.com
+372 50 25013

VASTUTAV PROJEKTEERIJA:
RAIVO PUUSEPP
Volitatud-arhitekt-ekspert 8
+372 50 21 596

PROJEKTEERIJAD:
RAHI HERM LOKOTAR
KATRE ALAVEE
katre.alavee@3dlab.ee
+372 56 80 4554

OBJEKT: KAUBANDUS-, BÜROO- JA
MAJUTUSHOONE
Ahtri tn.6
KESKLINNA LO, TALLINN

TÖÖ NR. 1704

EELPROJEKT
SELETUSKIRI JA JOONISED

ARHITEKTIBÜROO RAIVO PUUSEPP OÜ

MAGASINI 29A-2, 10138 TALLINN, ESTONIA
(372)6461301 WWW.PUUSEPP.EE F(372)6461302

MTR.NR. 10329056 – 0001

2020

SISUKORD

I SELETUSKIRI

- 1 ÜLDOSA
- 2 ARHITEKTUUR
- 3 SISEARHITEKTUUR
- 4 JÄÄTMEKÄITLUS
- 5 AKUSTIKA
- 6 MUINSUSKAITSE
- 7 RADOONIKAITSE

I SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Seletuskirja ülesehitus

Käesolev seletuskiri kirjeldab peatükkide kaupa hoonet asendiplaanilisest ja arhitektuursest lahendusest kuni energiatõhusnäitajateni. Järgnevalt on loetletud hoone asukoht ja projekteerijad.

1.2 Üldandmed

1.2.1 Ehitise asukoht

Kavandatav ehitise asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, aadressiga Ahtri tn 6.

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus.

Käesolev projekt sisaldab aadressil Tallinn, Kesklinna linnaosas, Ahtri tn.6 asuvale AHTRI MAJA OÜ kinnistule kavandatava kaubandus- ja büroohoone eelprojekti jooniseid ja seletuskirja. Projekt on koostatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja seda täpsustavate projekteerimistingimuste alusel. Arvestatud on hetkel hankefaasis oleva kavandatava Vana-Sadama trammiteega, mis kontakteerub kinnistuga põhja- ja idaküljelt.

1.korrusele on projekteeritud hotelli fuajee, restoran, 4 eraldi sissepääsudega kaubanduspinda ja sissesõit parkimismajja, mis paikneb kahel maa-alusel korrusel.

2.- 5. korrusel on büroopinnad ja hotellitubadena projekteeritud majutusruumid.

6. korrusele on kavandatud külaliskorteritena majutusruumid ja osaliselt ka büroopinnad.

Hoone planeeritud eluiga on 50 aastat. Hoonesiseste tehnovõrkude tööiga on 20 aastat. Välistrasside tööiga on 50 aastat.

1.2.3 Projekteerijad:

- Tellijaja: **Ahtri Maja OÜ** | Roseni tn 13, 10111, Tallinn, Kontaktisik: Erik Plaan
erik@rendipinnad.ee / eplaan@gmail.com, tel: +372 502 5013
- Töö nr: **TL156 (AH6)/132-20**
- Töövõtja -
peaprojekteerija: **AS Infragate Eesti** | Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn
info@infragate.ee | Tel. 6267777 | Reg kood 10845129
MTR reg nr-d EP10845129-0001;EO10845129-0001;EK10845129-0001;
EK10845129-0002; TGT00046; ELK000112; EPE001160; EEO003528;
EEK001153; EEO003463; FPR000238; TEL001090; KHY0000003; E616/2011
- Projektijuht: **Urmäs Aaskivi** |Kutsetunnistus 074617 | Tel: +372 52 81 606 |
Projektijuht: urmas.aaskivi@infragate.ee
Berit Ingermann | Kutsetunnistus 106106/158845 | Tel: +372 52 36 696 |
berit.ingermann@infragate.ee
- Veevarustus ja
kanalisatsioon: **Julia Soboleva** (siseosa), kutsetunnistus 11517 | Tel: +372 5258225 |
julia.soboleva@infragate.ee
Liisi Pekri (välisosa), kutsetunnistus 129445 | Tel: +372 55606137 |
liisi.pekri@infragate.ee
- Teed ja
liikluskorraldus: **Koostaja: Roman Sokmann** | Kutsetunnistus E004504 |
roman.sokmann@infragate.ee
Vastutav isik: **Ain Kendra** | Kutsetunnistus 144222 | Tel: +372 5171055 |
ain@t-konsult.ee
- Soojusvarustus: **Anti Noor** | Kutsetunnistus 155706 | Tel: +372 53495908 |
anti.noor@infragate.ee
- Arhitektuur: **Arhitektibüroo Raivo Puusepp Osühing** | Registrikood: 10329056 |
Aadress: Magasini tn 29a, Kesklinna LO, 10138 | Tel: +37210329056 | E-post:
raivo@puusepp.ee | MTR reg-d: EP10329056-0001M, EK10329056-0002
Vastutav isik: **Raivo Puusepp**, volitatud arhitekt-ekspert, kutsetunnistus
155255
Koostajad: **Katre Alavee**, **Rahi Herm Lokotar**. 3DLab
- Kütte-,
ventilatsiooni ja
jahutusseadmed: **Kliimakonsult OÜ** | Registrikood: 11368683 | Aadress: Puisniidu tee 30 | Tel:
5169358 | E-post: urmas@kliimakonsult.ee | MTR reg-d: EEP001060;
EE0001234;
Vastutav isik: **Urmäs Saksakulm**, kutsetunnistus 139519
- Energiatõhusus: **Covente OÜ** | Registrikood: 14115043 | Aadress: Jõhvika tn 19 Tabasalu
alevik, Harku vald | E-post: ivar.kravets@hotmail.com | MTR reg-d:
EEO003780; EEP003713; EPE001206
Vastutav isik: **Ivar Kravets**, Kutsetunnistus 119105
- Konstruktsioon: **Neoprojekt OÜ** | Registrikood: 10195140 | Aadress: Tartu mnt 84a-1303,
10112, Tallinn | Tel: 5012356 | E-post: neoprojekt@neoprojekt.ee | MTR reg-
d: EP10195140-0001; E010195140-0001; E010195140-0001; EK10195140-
0001; EK10195140-0002
Vastutav isik: **Marti Sein**, kutsetunnistus nr 155794
- Tuleohutus: **Fireplan OÜ** | Registrikood: 14552826 | Aadress: Järvevana tee 7b, 10132,
Tallinn | E-post: rait@fireplan.ee | MTR reg-d: EPE001411; EEK001382;
EEP004138; FPR000514
Vastutav isik: **Rait Pukk**, kutsetunnistus 126552
- Tugev- nõrkvool
ning automaatika,
sh elektrivarustuse
välisvõrk: **Rausi OÜ** | Registrikood: 11045201 | Aadress: Sireli tn 2, Kuusiku alevik,
79520 | E-post: info@rausi.ee | MTR reg-d: FPR000221; TEL001081
Vastutav isik: **Raigo Veisberg**, Kutsetunnistus 113730

Haljastus: **Loovmaastik OÜ** | Registrikood: 11892958 | Address: L.Tolstoi tn 14-1, 50106
| E-post: info@loovmaastik.ee | MTR reg nr-d: EEP002663;
Vastutav isik: Toomas Põld, kutsetunnistus 089281

Gaas: **Gaas-Soojusprojekti Osahing** | Registrikood: 10311793 | Address: Pärnu
mnt 21, 10141, Kesklinna LO, Tallinn | E-post: gsp@gsp.ee | MTR reg nr-d:
TGP000230; TGT000551 Vastutav isik: Peet Parikas

Valgusfoorid: **Liikluslahendus OÜ** | Registrikood: 11999509 | Address: Ristimetsa, Vedru
küla, Tartu vald | E-post: info@liikluslahendus.ee | MTR reg nr-d: ELK000020
Vastutav isik: Sulev Sannik, kutsetunnistus 124233

ARHITEKTUUR

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöo piiritus

Arhitektuurne osa kirjeldab hoone üldise kavandamise põhimõtteid: situatsioonist ja lähteülesandest tulenevaid arhitektuurseid vormilahendusi ja paiknemist krundil, samuti ülevaadet välisviimistlusest, sisearhitektuurist ja väikevormidest.

Eelmainitud krundile on QP Arhitektid OÜ poolt koostatud ja Tallinna Linnavalitsuse 31.08.2007 korraldusega nr.2-1/2819 kehtestatud Ahtri tn.6 kinnistu detailplaneering DP007190 (töö nr.QP-03-16) ja käesoleva aasta alguses TLPA poolt väljastatud projekteerimistingimused.

Krundi suurus on 4777 m².

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne.
- Hoone eskiis,
- Tallinna Linnavalitsuse 31.08.2007 korraldusega nr.2-1/2819 kehtestatud Ahtri tn.6 kinnistu detailplaneering DP007190
- TLPA poolt väljastatud projekteerimistingimused, 09.04.2020.
- Olemasolevad geodeetiliste ülesmõõdistamiste tulemused.

2.1.2.2 Ehitusuuringud

Projekteerimistöode teostamise raames on läbi viidud järgmised uuringud:

- Dendroloogiline inventariseerimine Ahtri 6 kinnistul ja lähialal, Loovmaastik OÜ, Töö nr 158DI20, Tartu 2020
- Ahtri 6 maa-ala geodeetilised uurimistööd, Geo S.T OÜ, Töö nr 22M0090, Tallinn 2020
- Ahtri tn 6, Tallinn radoonisisalduse mõõtmine pinnasest. Raport, Tulelaev OÜ, Tallinn 2020.
- Ahtri 6 ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, Töö nr 4644-20, Tallinn 2020
- Tallinna Ahtri tn 6 vundamentide avamine, ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika, Töö nr 4673-20, Tallinn 2020.
- Georadari uuring Ahtri tn 6, Georadar OÜ, Tallinn 2020.

2.1.3 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks on võetud järgnevad õigusaktid, normdokumendid ja eeskirjad:

- EV Ehitusseadus;
- MKM määrus nr. 97, 17.07.2015 "Nõuded ehitusprojektile"
- MKM määrus nr.63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- MKM määrus nr.28, 29.05.2018 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
- MKM määrus nr.43, 01.09.2012 „Nõuded majutusettevõttele“;
- SM määrus nr.17, 30.03.2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Linnavolikogu määrus nr.21, 06.09.2012 „Tallinna linna ehitusmäärus“;
- EPN 14.1 Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Tallinna Linnavolikogu otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ 17.09.2020

- EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EVS 920-5:2015/AC:2015 Katuseehitusreeglid;
- EVS 908-1:2016 Hoone piirdetarindi soojusläbivuse arvutusjuhend. Osa 1: Välisõhuga kontaktis olev läbipaistmatu piire;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EPN 12.3 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Rahvaterviseeadus, 21.07.1995, muudatus 20.03.2002;
- Töötervishoiu ja tööohutuse seadus, 26.07.1999, redaktsioon 30.07.2020;
- ET-1 0207-0068 Hea ehitustava
- ET-2 0109-0650 Eesti Ehitusteave: Ehitustoodete tuletundlikkuse klassid
- Jäätmeseadus, 01.05.2004
- EVS-EN ISO 12354-1:2017 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 1: Ruumidevaheline õhuheli isolatsioon
- EVS-EN ISO 12354-2:2017 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 2: Ruumidevaheline löögiheli isolatsioon
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- SM määrus nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.
- KM määrus nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, lisa 1 Müra normtasemed.
- Sisetööde RYL 2013 - Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd
- Maalritööde RYL 2012 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööde kvaliteedi üldnõuded ja viimistluskombinatsioonid

2.2 Olemasolev

2.2.1. Paiknemine

Hoonestatav kinnistu on aadressiga Ahtri tn.6, Kesklinna LO, Tallinn (katastritunnus 78401:114:0120). Asukoht Ahtri tänava erisuunaliste tänavaosade vahel, naaberkruntidel kinnistuga külgnevalt paiknevad Arhitektuurimuuseum ja Olerex-i tankla.

2.2.2. Olemasolev hoonestus

Olemasoleva hoonestuse moodustavad metallangaar, 1996.a rekonstrueeritud paekivihoone koos 17.1 m kõrguse korstnaga (AB Urbel ja Peil, töö nr.11-94) ja sellega blokeeritud lisamaht – garaaž-pääsla. Metallangaar, 1996.a. rekonstrueeritud paekivihoone ning sellega blokeeritud hoonestus on kavandatud väheses osas lammutada, selle jaoks on koostatud eraldi projekt ja esitatud eraldi ehitusloa taotlus (Tallinnas, Ahtri tn 6 kinnistul asuvate hoone lammutusprojekt, Strucoprojekt OÜ, Töö nr P140920, Ehitusloa nr 2112271/11166).

2.2.3. Olemasolev reljeef

Reljeef on iseloomult tasane, absoluutse kõrgusega ca 2.50.

2.2.4. Olemasolev haljastus

Krunt on osaliselt kaetud säilitatavate II ja IV klassi puudega. On tehtud kõrghaljastuse dendroloogiline hinnang: „Dendroloogiline inventariseerimine Ahtri 6 kinnistul ja lähialal“, Loovmaastik OÜ, Töö nr 158DI20, Tartu 2020

2.3 Arhitektuurne üldlahendus

2.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud.

Lähtutud on detailplaneeringu hoonestusalast, mida on suurendatud kuni 10% ja muudetud kuni 10% võrra sisehoovi ja osaliselt lammutatava paekivihoone arvelt. Olemasolev, ebaratsionaalne DP-kohane ärihoonestus on asendatud tänavatevahelise ratsionaalselt liigendatud hoonemahuga.

2.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Hoone ehitus on kavandatud üheetapilisena ja hilisemaid laiendamisvõimalusi käesolevate projekteerimistingimuste alusel ei ole.

2.3.3 Väliruumi kontseptsioon. Haljastus

Projektlahenduse väljatöötamisel on lähtutud sellest, et maksimaalselt säiliks olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Krundile on projekteeritud 10% haljastust.

Praegune osalise kõrghaljastusega ala on ette nähtud korrastada ja siduda teede, platside ja nendevahelise haljastuse abil ühtseks alaks.

Projektala olemasolev kõrghaljastus on heas seisukorras. Alal kasvavad peamiselt väärtuslikud ja olulised okaspuud.

Projektalale uute taimede valimisel arvestatakse, et taimedel ei oleks levivaid haiguseid, taimed oleks vastupidavad Eesti kliimas, linnatingimustes, sobituksid keskkonda ja liigiliselt iseloomustaks Eesti rannikualadel levivat taimestikku.

Ahtri 6 ärihoone ümbruses on erinevate sillutiste ja peenarde struktuuri loomise aluseks hoone sissepääsud ja jalakäijate eeldatavad erinevad liikumissuunad hoone ümbruses (piki ja risti hoone telgede suhtes). Kuna projekteeritud hoonemaht koosneb erineva nurga all paiknevatest väiksematest ja suurematest hoone mahtudest, annab see lisa põhjuse tekitada hoone ümber erineva nurga all kiirte mustrit. Lahenduse teeb huvitavamaks, et mustad jooned läbivad ka haljasalaid, kus kasutatakse musta tooni graniitkillustiku multši taimede all. Liikumisteedel on hallid alad kaetud halli tooni kiviga ja haljasalal halli tooni graniitkillustiku multšiga. Antud maapinna liigendatud struktuur pääseb mõjule kõige paremini siis, kui see on kavandatud kogu projektala ulatuses.

Kuna projektala jääb mere äärde siis on taimede valikul silmas peetud kodumaiste ranna-ala ja lääne saarte taimede valikut (Liiv-vareskaer, põõsasmaran, harilik luuderohi, lakkoder, kadakas jne), mis linnakeskkonnas ja teede soolatumistele vastu peavad. Luuderohu kasutada jalgratturite ja jalakäijate kangialuse läbipääsu juures, mis loob sealsetele klaas- ja kivipindadele lisaks hubast rohelist.

Asendiplaanilisel joonisel on määratud kõrghaljastuse, madalhaljastuse ja murupinna alad. Haljastusprojekt on esitatud eraldi osana ja lahendus tehnovõrkude koondjoonisel ning arhitektuurisel asendiplaanil.

Hoonel on ette nähtud sorteeritud jäätmete kogumiskonteineritega prügimaja lõunapoolse sissesõidu juures. Prügimaja on projekteeritud metall-varbkonstruktsioonis. Prügimaja mahutab lisaks jäätmekonteineritele ka hoone generaatorit. Vt. p.4.

2.3.4 Teed ja platsid.

Juurdesõiduteid hoonele on 3:

- põhjaküljes olevalt Ahtri tänava harult tanklapoolsest otsast juurdepääsuks autodele-olemasolev juurdepääs,
- soolalao poolsest otsast juurdepääsuks taksodele (olemasolev juurdepääs) ja
- lõunapoolselt Ahtri tänava harult, mis teenindab keldriparkimist ja hoone varustamist lõunaküljelt. Hoone lõunaküljele on planeeritud ka bussi peatumise koht.

Krundisisesed teed transpordile on põhja- ja lõunaküljel, ning on sealjuures omavahel sidumata.

Lisaks nähakse maja ette väljasõit olemasoleva tee kaudu planeeritava trammitee kõrvalt. Antud lahendus võib täpsustuda trammitee paiknemise täpsustumisega.

Jalakäijatele on planeeritud vastavalt detailplaneeringule 1.-3.korruse ulatuses hoonemahtude vahele põhja-lõunasuunaline 10 m laiune läbikäik, mis avatud linnaruumi osana paikneb Rotermanni kvartali jalakäigutänava ja Paadi tänava ühendaval teljel ja tagab jalakäijate ühenduse Rotermanni kvartali sisetänava ja Admiraliteedi basseini vahel ning on ka nende alade visuaalseks ühendussillaks.

Läbikäigule tuleb sõlmida linna kasuks IKÕ leping sisuga „avalik kasutus“. Leping sõlmitakse kinnistu omaniku ja Tallinna Linnavaarameti vahel.

Hoone suitsuerastuse väljaheitetorud paiknevad restoranide esisel lõunapoolsel haljasalal.

Vt tehnoõrkude koondjoonist.

2.3.5 Liikluskeem

Liikluskeem koosneb majaesisest ja majatagusest ehk põhja- ja lõunaküljele jäävatest osadest.

Jalakäijate trajektooride ristliiklust kinnistul on maksimaalselt välditud, nähes ette piirde (konteinerhaljastus maja põhjapoolsel küljel, ning erinevate markeeringutega maja lõunapoolsel küljel). Kokkuleppel Transpordiametiga Rotermanni tn T3 ülekäik Ahtri tänaval (Rotermanni poolse sõidusuunal) lahendatakse reguleeritud ülekäigurajaga (fooriga). Ahtri tn mere poolse sõidusuuna reguleeritud ülekäigurada lahendatakse sadama trammitee ehituse projektiga.

Liikluskorraldus on toodud teed ja liikluskorralduse osas tehnoõrkude koondjoonisel.

2.3.6 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Lähtutud on detailplaneeringu hoonestusalast, mida on suurendatud kuni 10% ja muudetud kuni 10%. Muudatused on tingitud osaliselt lammutatavast paekivihoonest, suurendatud on DP-s hoonestamata sisehoovi arvelt.

6 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ottest ahenev ristkülikukujuline hoonemaht on paigutatud krundile Ahtri tänava kahe liiklusuuna vahelisele alale saleda mahuna, et tagada büroodes head valgustingimused. Hoone idapoolne otsamahu 1.korrus on ümardatud vormiga. Hoone on vaadeldav kõigist külgedest.

Oluline on suuremas osas säilitatav paekivihoone koos 17.1m kõrguse kivikorstnaga ja integreerimine uushoonestuse mahtu nende eksponeerimisel korruseid läbivas aatriumis. Olemasolev 3-korruseline paekivihoone on põhimahus säilitatud, selle katusele on projekteeritud terrass. Rekonstrueeritaval olemasoleval paekivihoonel on projektiga eemaldatud metallpindsed mahud, eksponeeritud on ajalooline fassaad ja siseruumi läbiv aatrium. Seda hooneosa läbivad uued kandepostid, mis võimaldavad välisruumis vana väärikat paekivihoonet esile tõsta, tekitades vana hooneosa ja selle kohale projekteeritud hooneosa vahele õhuruumi. Olemasolev 17.1m kõrgune kivikorsten, mis on hoonesisest kahe korruse ulatuses paekivist ja kõrgemas osas laotud punasest tellisest, on eksponeeritud interjööris ja on alates 3.korruse tasapinnas nähtav läbi klaasfassaadi.

Hoonel on 4 peasissepääsu- sissepääs põhjast hotelli, sissepääsud avatud aatriumisse ja äripindadele põhjast ja lõunast. Hoone maapealne maht on projekteeritud 3-korruse ulatuses 10m laiuse jalakäijate läbipääsuga, mille kohal on kaks 3-korruselise ühendussilda.

Keldrikorrustele on paigutatud peamiselt parkimiskohad (kokku 70 parkimiskohta: -1korrusele 33 kohta, -2korrusele 37 kohta), tehnoõrud ning personali riietus- ja pesuruumid.

Hoonel on 3 peamist vertikaalset ühendussõlme läbi kõigi korruste. 1. ja 2.korrusele on planeeritud kaubandus- ja toitlustuspinnad.

Osaliselt juba 2.korruselt algavad büroopinnad jätkuvad ülemistele korrustele. Hoone Soolalao poolne osa on kavandatud alates 1.korruselt majutusotstarbel, osaliselt restoranina. Hoonel on kokku 105 hotellituba ja 15 külaliskorterit.

Hoone katusele on projekteeritud maksimaalselt 2.0 m kõrgused tehnilised seadmed, mis paiknevad minimaalselt 4 m kaugusel parapeti servast ja on varjestatud kerg-ehisega.

Hoone on kavandatud lõunaküljelt reljeefsemana, matkides kaudselt hetkel olemasolevat olukorda. Sisselõigete tulemusena joonistub vormiliselt välja 4 erinevat mahtu, mida rõhutab ka nelja erineva materjali – alumiinium, punakas tellis, kollane tellis ja klaas (tume täismass-klaas ja kirkas klaas) - kasutamine. Põhjapoolne külg matkib vastaskülje arhitektoonikat, kuid on tasapinnalisem.

Hoone lõunakülgedele on projekteeritud eenduivaid rõdusid.

Hoone välisseintest eenduvad sissepääsude kohal 3.6m kõrgusel laiusega 1.2m varikatused.

Varikatused on viimistletud komposiitplaatidega, mis on kinnitatud väliste nähtavate kinnituste vabalt.

Vahekäigus DP-kohaselt varikatuseid ei ole.

Kangialuse ülekäigusildade põhjapoolsete külgede alla paigaldatakse hingavast puitbetoonist piiritajate pesakastid (kummagi ülekäigu alla 10 pesakasti).

Fassaadile on paigutatud kindlatesse kohtadesse reklaam-teabekandjate asukohad tulevastele rentnikele. Reklaamid teostatakse eraldi karkassile kinnitatavate tähtedena.

Konkreetsete teabekandjatele lahendus tuleb tööprojekti käigus kooskõlastada linnaosa valitsusega vastavalt Tallinna Volikogu 22.06.2006 määrusele nr.45 „Tallinna linna heakorra eeskiri“ §10 ja vajadusel hoone kavandanud arhitektiga.

Varikatustesse paigaldatakse süvistatud kohtvalgustid ca 7m sammuga. Kangialuses läbikäigus, kus varikatust ei ole, rõhutavad läbikäiku seinavalgustid.

Hoone vaadetes on led-valgusribadega rõhutatud lõunakülgede rõdud ja ida-põhjavaadete seinte sisseastetud ning hoone iseloomulikud detailid (vt. vaadete joonised). Hoonele on ette nähtud paigaldada ida- ja läänefassaadile 2 suurt läbipaistvat led-ekraani.

2.3.7 Energiatõhusus ja sisekliima

Siseruumide temperatuur on projekteeritud +21°C. Välisõhu arvutuslik temperatuur talvel -21°C, suhteline õhuniiskus 90 % RH.

Välisseinad $U = 0.15 \dots 0.14 \text{ W/m}^2\text{K}$ vastavalt konstr.tüüpidele (maapealne osa)

Katus $U = 0.1 \text{ W/m}^2\text{K}$

Välisüksed $U = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Aknad $U = 0.73-0,8 \text{ W/m}^2\text{K}; g=0.35$

Vastavalt energiaarvutuste tulemustele on hoonel A- energiamärgis.

2.3.8 Hoone ruumid

Hoone -1.korrusele on planeeritud parkimine 33-le sõiduautole, neist 2 on invaparkimiskohad. Sissesõit garaaži on kavandatud lahtise pandusega telgede 5-6 vahel.

Hoone -2.korrusel on planeeritud parkimine 37-le sõiduautole ja autopesula (telgede F/H ja 9/10 vahel).

Hoone 1.korrusel paiknevad hotelli sissepääs, lobby, restoranid, pääsud büroo- ja hotellikorruste majutusruumidesse, eraldi sissepääsudega kaubanduspinnad ja parkimismaja sissesõit.

Hoone 6.korrusel on bürood ja külaliskorterite majutusruumid.

2.3.9 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuuetega inimeste liikumisvõimalused

Hoone on kavandatud MKM määrusele nr.28 vastavalt. Ratastooliga on võimalik siseneda 1.korruse kõigile kaubanduspindadele. Ülakorrustele toimub pääs liftidega peapääsu taga olevast trepi- ja liftisõlmest. Puuetega inimestele on hoonel -1.korrusel 2 parkimiskohta.

Hoone 1.korrusele on projekteeritud inva-WC-d hotelli 1.korrusel ja restorani plokis. Pääs sinna on peatrepijõuga külgnevast üldkoridorist, kus on ratastooli pööramiseks ruumi $d=1.4 \text{ m}$.

Paigaldatava WC-poti kõrgus peab olema 47-50 cm. Uks on projekteeritud avanema väljapoole ja peab olema varustatud lisakäepidemega (paigutus ukse sisemisele küljele uksele kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, pikkus 40-60 cm, kõrgus 75-85 cm, painutatud metalltoru). Kätepesuks paigaldada kangesigisti. Valamu paigaldada mõõtudes 550 mmx400 mm, kõrgus põrandast ca 800 mm. Klosetipoti kõrvale paigaldada painduva varrega termostaatiline käsidoos. Klosetipoti kõrvale paigaldada 600 mm vahega ülestõstetavad ja reguleeritavad käsitoed, toe kõrgus 800 mm. Inva-WC varustada häirenupuga või tõmmatava pikendusnööriga, mis on kättesaadav nii potil olles kui põrandalt. WC-paberi hoidja paigaldada käeulatusse. Peegli alumise serva kõrgus põrandast peab olema 900 mm. Valamu juurde paigaldada seebidosator ja kätekuivatuspaberi hoidja. Klosetipoti kõrvale seinale paigaldada 1.2 m kõrgusele põrandast 2-3 nagi rõivaste, karkude, keppide riputamiseks. Ukse lukustamiseks kasutada pööratavat lukk-käepidet. Lisaks vt. p. 2.5.

2.4 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

2.4.1 Vundamendid

Hoone rajatakse vaivundamendile ja on raudbetoonkonstruktsioonis. Vt Ehituskonstruktsioonide osa.

2.4.2 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandetarindid

Kandetarindite vertikaalsed ja horisontaalsed komponendid rajatakse monoliitset ja monteeritavast raudbetoonist. Vt Ehituskonstruktsioonide osa.

2.4.3 Trepid

Hoones on 4 trepikoda, mis toimivad evakuatsiooniteedena nii pealmaakorrustelt kui ka keldrist. 1.korruselt viib ülesse 6.korrusele 3 trepikoda. Trepikojad ehitatakse raudbetoonkonstruktsioonis.

Lisaks on 1.korruselt keldrikorrustele viiv keerdtrepiga trepikoda, 1.korruse ilusalongist -1 korrusele viiv keerdtrepp ja Soolalao poolses hooneosa restoranis keerdtrepp 2.korrusele.

2.4.4 Põrandad pinnasel

Põrandad pinnasele rajatakse betoonist.

2.4.5 Vahelaed

Vahelaed on monoliitset raudbetoonist.

2.4.6 Katused, katuslaed, nende soojustehnilised näitajad.

Hoone lamekatused on projekteeritud ca 10 cm kõrguse parapetiga. Katusele paigaldatakse pollarid.

Katustel on sisemine vihmavee äravool.

Hoone katusele on projekteeritud maksimaalselt 2.0 m kõrgused tehnilised seadmed, mis paiknevad minimaalselt 4 m kaugusel hoone parapeti servast. Tehnilistele seadmetele on projekteeritud seadmetele vajalikud teenindusalad.

Katus ja katuslaed vt. konstruktiivne osa. Katuse soojusjuhtivustegur 0.1 W/m²K,

Keldrikorruse õueala lae soojusjuhtivustegur on 0.11 W/m²K.

2.4.7 Välisseinad, nende soojustehnilised näitajad.

Hoone välisseinad on klaasmetall-välisseinte konstruktsioonis täiendavate sisekihtidega. Osaliselt kasutatakse ka SW-tüüpi välisseinapaneele ning vertikaalsete termoprofiilkarkassidega fassaadikattega viimistletud välisseinu.

Välisseinte U= 0.15...0.14 W/m²K.

2.4.8 Siseseinad

Ruumidevahelised piirded on nii projekteeritud nii kergkarkassil kipsvaheseintena kui ka vaheseinaplokkidest (külaliskorterite majutusruumide vaheseinad, kommunikatsioonišahtide seinad, vt.korruse plaanid) vastavalt mürasummutus- ja tuleohutusnõuetele.

2.4.9 Avatäited, sh. soojustehnilised näitajad, päikesekiirguse otsene ja kogu läbilase

2.4.9.1 Aknad

Aknad on lahendatud alumiinium- ja puit-alumiinium konstruktsioonis.

Hotelliosa majutusruumidel on valdavalt 2.-6.korruse ulatuses puit-alumiiniumaknad.

Projekteeritud hoones on klaasmetallfassaad, mille sees on avanevaid aknaid ja termoprofiilkarkassidega fassaadikattega viimistletud välisseintes avanevaid aknaid. Akende avanemine on fassaadidel tähistatud.

Üldnõuded:

Täidetakse TarindiRYL2010, SisetöödeRYL 2013

Akende tüübid, mõõtmed, materjal, klaasijaotus, põhinõuded akendele, viited joonistele jne. esitatakse akende spetsifikatsioonis ning üldjoonistel põhiprojekti arhitektuurses osas. Täiendavad nõuded akendele on esitatud käesolevas seletuskirjas. Akende valmistaja on kohustatud teostama akende avade ja konstruktsiooniosade, mille sees avatavad aknad on projekteeritud, kohapealsed kontrollmõõtmised ning koostama lõplikud akende toote- ja paigaldusjoonised koos hingede, linkide, lukkude jm. lisavarustuse äranäitamise ja kooskõlastama need tellija ja projekteerijaga enne akende valmistama hakkamist.

Klaasmetallfassaadis olevad aknad on klaasfassaadi osa ja on projekteeritud vastavalt fassaadiosa tüüpsele konstruktsioonile.

Akende paigaldusjoonistel peab liitumine ümbritsevate konstruktsioonidega olema esitatud projektis näidatud kujul. Avatavate akende hinged, konstruktsioon ja varustus peavad võimaldama avatavate akende kõigi klaasipindade pesemist ruumis viibides ning suitsu eemaldamist akende kaudu.

Akende, klaasmetallfassaadiosade ja teiste ehitusosade vahelised vuugid tihendada vahtpolüuretaaniga, vuugid vormistada vuugimassi alusnööri ja ilmastikukindla elastse ehitusmassiga.

Nõuded akendele:

- Akende nõutav õhuläbilaskvusklass: klass 3 (EVS EN 12207)
- ilmastikukindlus: 9A (EVS EN 12208)
- vastupidavus tuule koormusele: B4 (EVS EN 12210)

Nõuded klaasimisele:

- Klaasitugevused valida RT 38-10316 kohaselt.
- Kõik avatäidete klaasid, mis paiknevad põrandapinna suhtes kõrgusel $h < 700$ mm, peavad vastama EVS-EN 12600:2002 klassi 1 (B) 1 ja EVS-EN 356:2000 klassi P3A turvanõuetele.

Baasnõuded akende klaasidele on järgnevad:

3x klaaspakett (selektiivklaas + tavaline klaas)

Aknaklaasid on välisfassaadis kahte liiki: kirkad ja tumedad täismassklaasid, raamid tumehallid.

Kogu klaasistuse näitajad vastavalt EN410-2011 ja EN673-2011 standarditele:

- Valguse läbilaskvus $LT \geq 56\%$
- Valguse peegelduvus välimine $LR \leq 22\%$
- Valguse peegelduvus sisemine $LR \leq 20\%$

- Soojusjuhtivus $U = 0.73-0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Tihedustest vastavalt EN 1279-3 (mitme klaasiga klaaspakettide kestuse tõestus).

Sulused, käepidemed, sulgurid:

Akende varustus on vastavalt tootja standardile. Kõikidele akende tuulutuosadele on ette nähtud raamipidur.

Ehitaja peab kooskõlastama tellijaga lõpliku akende lisaseadmete loetelu enne akende valmistamist.

Aknalauad: vt. põhiprojekt SA-osa.

Transport, kinnitus ja paigaldus:

Aknad transporditakse ehitusobjektile tellija poolt heaks kiidetud kujul mehaaniliste vigastuste ja määrumise eest kaitstuna.

Avatäidete paigaldamisel juhendada EETL AT 4-2015 nõuetest.

Aknad paigaldada toote valmistaja nõuete kohaselt tugevalt ja püsivalt hoone tarindite külge. Aknad tuleb kinnitada nii, et niiskuse ja temperatuuri muutustest tingitud deformatsioonid saaksid tekkida takistamatult.

Akende ja muude ehitusosade vahelised vuugid tihendada montaaživahuga 2/3 lengi sügavuse ulatuses nii, et oleks kindlustatud soojusisolatsioon siseruumi poolt. Kasutada võib ainult akende ja uste paigaldamiseks ette nähtud ilmastikutingimustele vastavaid ja vähepaisuvaid montaaživahtusid, montaaživaht kaitsta väliste mõjude eest. Pilude tihendamiseks kasutada spetsiaalseid sisemisi (nt SIGA fentrim 20 100mm) ja välimisi teipe (nt SIGA Fentrim 2 100mm). Vuugid sulgeda elastse mastiksiga. Tuletõkkeakende tihendamine teostada vastavalt eeskirjadele. Vuugimastiksi alusena kasutada ümmargust mullplast- või vahtkummnööri. Vuukida tuleb nii, et naaberpinna ega vuukimismaterjal ei saaks viga, ei määrduks ega värvuks. Vuukimisplekid tuleb kohe eemaldada. Akende ja muude ehitusosade liitumisvuukide kate- ja viimistlustööd teostada viimistlusülesande kohaselt; juhul kui konkreetne viimistlusülesanne puudub, siis akende paled viimistleda analoogselt ümbritsevatele seinapinnale.

Aknad peavad peale paigaldustööde lõppu olema vigastamata. Nähtavale jäävatel, lõplikult viimistletud pindadel ei tohi olla plekke, lõhesid ega muid pinnavigu. Aknaraam peab laitmatult käima.

Akna kaitsepleki kalle peab olema vähemalt 1:3 (18°). Soovitav kalle on umbes 30°. Kaitsepleki kuju ja servade ülespöörded ning veenina kuju ja suurus vt arhitektuursetel joonistel. Juhendkaardis RT 80-10632 Ehitise kaitseplekid on antud juhiseid kaitseplekkide valmistamiseks ja paigaldamiseks. Aknaplekid minimaalselt 0,6 mm paksust sileplekist, keskkonnaklass C3.

2.4.9.2.Välisüksed

Välisüksed on klaasalumiiniumkonstruktsioonis.

Välisüksed paigaldatakse nii klaasmetall-välisseinte sisse, kui ka termoprofiilkarkassidega fassaadikattega viimistletud välisseintesse. Välisüksed tehakse külmakatkestusega alumiiniumprofiilidest. Üksed varustatakse sulguritega.

Üldnõuded:

Täidetakse Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013 nõudeid.

Uste tüübid, mõõtmed, lävepakud, sulused, klaasid, käeliskus, tulepüsivusklassid ja helipidavus, erinõuded, viited joonistele jne. esitatakse uste spetsifikatsioonis põhiprojekti arhitektuurse osas.

Uste valmistaja on kohustatud teostama uste avade ja konstruktsiooniosade, mille sees ukseavad asuvad, kohapealsed kontrollmõõtmised ning koostama lõplikud uste toote- ja paigaldusjoonised koos hingede, käepidemete, linkide, lukkude (koos sarjastamisega) jm. lisavarustuse äranäitamise ja koostööstama need tellija ja projekteerijaga enne uste valmistama hakkamist. Käänduste hinged, konstruktsioon ja varustus peavad tagama ukse vähemalt 170° avanemisvõimaluse. Uste tasapinnad peavad olema siledad ja mittepeegeldavad. Metalluste plekipindade jätkukohad on lubatud ainult mantelserva sisenurgas (terasuste nurkades mantelserva all vauk keevitatakse ja lihvitakse). Uste sisse paigaldada tugevdused käepidemete, sulgurite, hingede jm. lisavarustuse kinnitamise tarbeks. Vee või niiskusega otseselt kokkupuutuv uks peab olema niiskuskindel.

Metallist uste komplekteerimine, transportimine ja paigaldamine peab toimuma vastavalt tootja juhiste ja nõuetele.

Klaasid:

Kõikidele klaasidega ustele on ette nähtud paigaldada lamineeritud klaasid sh külgaknad, kusjuures kõik uste klaasid, mis paiknevad põrandapinna suhtes kõrgusel $h < 700$ mm klaasid peavad vastama EVS-EN 12600:2002 klassi 1 (B) 1 ja EVS-EN 356:2000 klassi P3A turvanõuetele. Täiendavad nõuded uste klaasidele vt. uste spetsifikatsioon.

Sulused:

Kõik uste nähtavad katted ja kinnitustarvikud on roostevabast terasest, kui ei ole näidatud teisiti. Püsivalt peidetud osad kuumtsinkida või katta korrosioonitõrjevärviga. Sulused, mis võivad transpordi käigus või ukse paigaldamisel vigastada ust või selle osasid, kinnitatakse valmis paigaldatud ukse külge. Kinnituse järel võimalikud nähtavale jäävad kohad viimistletakse täiendavalt ümbruse kohaseks. Pinnapealsed sulused paigaldatakse ehitusplatsil. Enne transporti tuleb sulused eelnevalt õlitada ja katta kaitsevahaga. Niiskuse või muu söövitava mõju alla sattuvail sulustel peavad kinnitid olema söövitamatust materjalist või kaitstud söövituse eest.

Hingesid kasutatakse uste puhul minimaalselt 3 tk./ uksele. Rohkem kui 1000 mm laiustele ustele paigaldada tugevdatud hinged. Hingede tüüp määrata ukselehe kaalu alusele. Kasutada ASSA Abloy toodete kvaliteedile vastavaid või analoogseid hingesid.

Käepidemed ja ukseingid:

Kõik käepidemed ja ukseingid on roostevabast terasest viimistlusega, kui ei ole näidatud teisiti. Käepidemete ja ukseingide tüübid ja kogused on toodud lukustuse ja uste spetsifikatsioonis.

Kõikidel evakuatsiooniteedel paiknevatel kahepoolsetel ustel peab kasutama passiivse poole riivistamiseks automaatriivi. Riivid peavad olema uputatud ukselehe sisse.

Lukud:

Kõik uksead peavad olema evakuatsiooni suunas ilma võtmeta avatavad. Uste käeliskus selgub arhitektuursetelt põhiplaanidelt. Kasutatakse ABLOY PROTEC2 (või kvaliteeditasemelt analoogseid lukke). Lukuprojekti (lukkude sarjastamise) teeb ehitaja tellija juhiste kohaselt enne objekti üleandmist.

Sulgurid:

Uksesulgurite vajadus tuuakse uste spetsifikatsioonis põhiprojekti staadiumis. Tuletõkkeused varustada alati Päästeameti poolt heaks kiidetud ukksesulguritega. Sulgurite margi valik teostada uste tüübi, mõõtmete, kaalu ja kehtivate normatiivide alusel. Sulguritega varustatud uste konstruktsioon tugevdada selliselt, et sulgurit saab kinnitada ilma läbivate kinnitusteta. Lengi ülaosa dimensioneerida selliselt, et ukksesulgur mahuks tervenisti sellele (kõrgus u. 60 mm). Uksekonstruktsiooni külge paigaldatavad sulgurid peavad olema piisavalt kaitstud ja kergelt hooldatavad. Külma ja sooja ruumi vahelistes ustes tuleb sulgurid paigutada soojemale poolele. Sulgur ei tohi asetseda lahti olevas ukseaugus.

Stopperid, piirajad:

Uste avatud olekus fikseerimiseks paigaldada põranda või seina külge sisekujundaja ja arhitekti poolt heaks kiidetud stopperid. Kõikidele ustele, mis võivad vigastuda või vigastada kõrvalolevaid uksi ja teisi pindu, kinnitatakse seina, lae või ukse külge sisekujundaja ja arhitekti poolt heaks kiidetud piirajad.

Tihendid:

Tihendid kinnitatakse ukse külge pärast uksepindade viimistlust. Tihendid peavad katkematult jätkuma ka uste rautiste kohal. Tihend peab sulgema talle ette nähtud soone täielikult ja olema kogu ulatuses suruvate pinnapoolte vahel.

Lävepakud, lävetihendid:

Lävepakud esitatakse uste spetsifikatsioonis. Lävedega terasuste lävepakud valmistada libisemiskindla rifeldatud pinnaga 2,0 mm roostevabast terasest.

Transport, kinnitus ja paigaldus:

Uksed transportida ehitusobjektile tellija poolt heaks kiidetud kujul mehaaniliste vigastuste ja määrumise eest kaitstuna.

Avatäidete paigaldamisel juhinduda EETL AT 4-2015 nõuetest.

Uksed paigaldada toote valmistaja nõuete kohaselt. Uksed tuleb kinnitada nii, et niiskuse ja temperatuuri muutustest tingitud deformatsioonid saaksid tekkida takistamatult.

Uste piidad kinnitada seinamaterjaliga sobivate kinnititega. Kinnitused teha ilma nähtavate kruvide või neetideta. Kui kinnitamine toimub keevitades, tuleb keevist kaitsta söövituse eest nii, et kaitsetöötlus vastaks piida teiste pindade kaitsetöötlusele.

Uste ja muude ehitusosade vahelised vuugid tihendada montaaživahuga. Pilude tihendamiseks kasutada spetsiaalseid sisemisi (sd <20m, nt SIGA fentrim 20 100mm) ja välimisi teipe (sd <2m, nt SIGA Fentrim 2 100mm). Vuugid sulgeda elastse mastiksiga. Tuletõkkeuste tihendamine teostada vastavalt eeskirjadele. Vuugimastiksi alusena kasutada ümmargust mullplast- või vahtkummnööri. Vuukida tuleb nii, et naaberpinnad ega vuukimismaterjal ei saaks viga, ei määrduks ega värvuks. Vuukimisplekid tuleb kohe eemaldada. Uste ja muude ehitusosade liitumisvuukide katte- ja viimistlustööd teostada viimistlusülesande kohaselt; juhul kui konkreetne viimistlusülesanne puudub, siis uste paled viimistleda analoogselt ümbritsevale seinapinnale.

Uksed peavad peale paigaldustööde lõppu olema vigastamata. Nähtavale jäävatel, lõplikult käima.

Uste soojusjuhtivus $U = 0.73-0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$;

2.4.10 Varikatused, rõdud, terrassid jt.hoone välisperimeetril asuvad tarindid.

Varikatused lahendatakse metallkarkassidena, viimistluseks alumiinium-komposiitplaadid.

Vihmavee äravool varikatustelt on rennid ja veetorude kaudu.

Piirded parkimiskorrustel on metallist.

Lõunafassaadis paiknevad rõdud on metallvarbpiiretega, mille kõrgus on 1.2 m.

2.5 Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Hoonesse on kavandatud kokku 7 lifti.

Liftid peavad olema varustatud häälteavitusega ja kuulmispuudega inimese erivajadust arvestava helivõimendussüsteemiga ning tähistatud vastava piktogrammiga. Liftil peab olema visuaalne väljund, mis teavitab häireolukorras kutsungi aktiveerumisest, kutsungile vastamisest ja tegevusest.

Lifti kutsunginupud peavad olema dubleeritud vaegnägijatele punktikirjaga.

2.6 Fassaadipesusüsteem

Hoonel on perimetraalne fassaadipesusüsteem.

2.7**2.7.1 Hoone tehnilised näitajad :**

	Projekteeritud	DP kohane	PT kohane
Krundi suurus	4777 m ²		
Katastriüksuse tunnus	78401:114:0120		
Hoonete max arv krundil	1	2	1
Krundi täisehituse %	54%	56%	56%
Krundi sihtotstarve	Ä 100%	Ä 100%	Ä 100%
Hoonestusala pind	3 171.0 m ²	2 668.0 m ²	2 668.0 m ²
Ehitisealune pind	3628.0.0 m ²	-	-
Maapealne	2878.0 m ²	-	-
Maa-alune	2500.0 m ²	-	-
Hoonestustihedus (maapealne)	3.08	3.08	3.08
Ehitusealune pind			
maapealne	2 667.0 m ²	2 668.0 m ²	2 668.0 m ²
maa-alune	2 500.0 m ²	2 500.0 m ²	2 500.0 m ²
Korruselisus:			
maapealsed:	6	6	6
maa-alused	2	2	2
Haljastuse osakaal	10%	10%	10%
Hoone suletud brutopind	19 517.7 m ²	19 702.0 m ²	19 702.0 m ²
s.h maapealne	14 692.2 m ²	14 702.0 m ²	14 702.0 m ²
maa-alune	4 825.5 m ²	5 000.0 m ²	5 000.0 m ²
Hoone suletud netopind	17 409.3 m ²		
s.h mitteiluruumide pind:	10 509.4 m ²		
üldkasutatav pind :	6 384.8 m ²		
tehnoruumide pind :	515.1 m ²		
Hoone köetav pind	13 762.3 m ²		
Hoone maht kokku	71 842 m ³		
s.h maapealne	57 063 m ³		
maa-alune	14 779 m ³		
Proj. parkimiskohad:	70 tk.	82 tk.	70 tk.
Tulepüsivus	TP 1	TP 1	TP 1
Gabariitmõõtmed:			
pikkus:	112.8m		
laius:	32.8m		
max. kõrgus:	24.02m (abs.+26.8m)*	22.6m(abs.25.2)*	24.0m
max. sügavus:	6.1m (abs-3.3m) *		

* Absoluutkõrgused on arvestatud Amsterdami nullist.

Hoone 0.00=2.80.

2.7.2 Arhitektuursete nõuete võrdlus:

Arhitektuurne nõue	Projekteeritud	DP kohane	PT kohane
Kinnistu suurus	4777 m ²	4778 m ²	4777 m ²
Krundi sihtotstarve	Ä 100%	Ä 100%	Ä 100%
Hoonete arv krundil	1	2	1
Korruselisus			
maapealsed	6	6	6
maa-alused	2	2	2
Hoone kõrgus maapinnast	24.02m maapinna väikese languse järgi	22.6m	kuni 24.0 m
Hoone ehitusalune pind	2 668.0m ²	2 668 m ²	2 668 m ²
maapealne maa-alune	2 500.0m ²	2 500 m ²	2 500 m ²
Krundi täisehitusprotsent maa peal	54%	Kuni 56%	56%
Haljastus	10%	min.10%	min.10%
Tulepüsivusaste	TP-1	min.TP-1	min.TP-1
Projekti etapilisus	üks ehitusetapp	üks ehitusetapp	üks ehitusetapp
Tehnilised seadmed	Suuremad seadmed hoone mahus, väiksemad seadmed h=2m katusel, parapeti servast 4.0m tagasiastega	hoone mahus	Suuremad seadmed hoone mahus, väiksemad seadmed tänavapoolsetest fassaadidest tagasiastega ja varjatult
Katuse kalle, harjajoon, räästa kõrgus, katusekate	Parapetiga lamekatust	vaba	vaba
Hoonealune vahekäik 3 korruse kõrguselisel	10.0m	10.0m	10.0m
Ühendus olemasoleva hoonega	Ühendus teiselt ja kolmandalt korruselt	Ühendus algab alates teiselt korruselt	Ühendus algab alates teiselt korruselt
Hoone tagasiaste esimese korruse ulatuses Ahtri tn.6b krundi poolsest piirist	5.25 m	4.0 m	Vastavalt DP-le
Ehitushoone piirnemine	Vastavalt DP-le, DP-kohased hoonestusala kontuurid on korruste plaanidele kantud. Arvestatud on perspektiivse trammiteega	Piirneb olemasoleva hoonega; Kadrioru-poes otsas 7.0m ulatuses hoonestus likvideerida; Ahtri tn.2 krundi piirist 3.0m; 1.8 m Ahtri tn. sõidutee poolsest piirist ja sellega paralleelne; Kadrioru-poolne hoone ots ühtib Ahtri 6b poolse krundi piiriga; Ahtri tn. Kadrioru sõidusuuna pool on ehitusjoon olemasoleva Ahtri	Vastavalt DP-le Arvestada kavandatava trammiteega. Vastavus esitatud eskiisile.

		tn.6 hoone ehitusjoone pikendusel; planeeritav hoone on 3.0m-10.0m kaugusel olemasolevast Ahtritn.6 hoonest, tehes olemasoleva Ahtri tn.6 hoone juures kolmest küljest tagasiaste.	
Hoone laius			Vastavalt DP-le
Soolalao-poolne ots	22.5m	22.5m	
Kadrioru-poolne ots	17.7	28.0m	Vastavalt DP-le
Arhitektuurne kvaliteet olemasoleval ja rajataval hoonel	Kõrge. Ajaloolise hoone põhjapoolne fassaad siseruumides on eksponeeritud.	kõrge	Olemasolev laiendus põhjasuunal kavandada alates esimesest korrusest selliselt, et ajaloolise hoone põhjapoolne fassaad eksponeeritakse siseruumides. Vastavus esitatud eskiisile.
Välisviimistlus	Projekteeritud vastavalt DP-le:	Vältida imiteerivaid materjale, väärivad ja kauakestvad kvaliteetsed materjalid,	Vastavalt DP-le, ja esitatud eskiisile.
Maa-ala lahendus	Projekteeritud vastavalt DP-le	Kõrgendatud nõuded, jalakäijate ala arhitektooniline ja funktsionaalne ühtsus, krunti piirdega mitte piirata	Vastavalt DP-le
Fassaadi-õuevalgustus ja	Vastavalt DP-le: Näidatud on reklaamkandjad, kohtvalgustid, seinvalgustid, led-ribad. Arvestatud PT tingimusi.	Tugevdatud kujunduslik tähelepanu	Vastavalt DP-le. Ei tohi häirida valgusreostusega. Teabekandjate ja reklaamide asupaigad.
Juurdepääs autodega	Vastavalt DP-le	Ahtri tn. Keslinna suunaliselt sõidusuunalt kahest kohast; maa-alusesse parklasse sissesõit Ahtri tn.2 poolse hooneosa idapoolsest otsast; Jalakäijate juurdepääs mõlemalt Ahtri tn. sõidusuunalt	
Parkimine	Äripindade parkimiskohtade arvutuses on võimalik vastavalt projekteerimistingimustele parkimiskohti korrutada		Hotelli suletud brutopinnast võib parkimine olla kuni 50%. Arvestades, et tegemist on südalinna

	koefitsiendiga 0.5. Täiendavaid juurdepääse Ahtri tänavalt loodud ei ole.		piirkonnaga, korrutada äripindade parkimiskohad koefitsiendiga 0.5. Täiendavaid juurdepääse Ahtri tänavalt mitte luua.
Parkimine bussile	Bussipeatus lõunafassaadi ees	Parkimist ette nähtud ei ole.	
Parkimine ehituspiirangu aladel	Olemasoleva juurdepääsuga taksopeatus kinnistu loodenurgas, muud maa-pealset parkimist ei ole	Üldiselt jalakäijate liikumisala, erandina juurdepääs maapealsesse parklasse	
Olmejäätmek	Kinnine prügimaja hoone lõunafassaadi ees	Hoone sisene sorteeritud kogumine	
Servituudid	Kõik servituudid on projekteeritud vastavalt DP-le	Transpordiservituut laiussega 3.0m; Elektri kaablite liinservituut 2.0m; Elektri kaablite kaitsevöönd 2.0m; Servituut hoones 10m ulatuses jalakäijate avalikuks kasutamiseks	Vastavalt DP-le. Tagada jalakäijate läbipääs.
Tänav kaitsevööndi laius	Vastavalt DP-le	0m, ühtib tänav maa-ala piiriga	
Hoonestusala suurendus, keeramine ja nihutus mitte üle 10%	Muudetud lubatud piires.		Hoonestusala suurendamine mitte üle 10%, keeramine ja nihutus mitte üle 10%. Lubatud 1 hoone, laiendades olemasolevat paekivist hoonet. Suletud brutopinda ei ole lubatud suurendada. Soolalao poolne fassaad mitte pikem kui 22.5m
Hoonestusala pind	3 172.0 m ² (suurendatud 10%, muudetud 10%)	2 668.0 m ²	2 668.0 m ²

Kasutamise otstarbed:	12201 Büroohoone	5 169.8 m ²
	12331 Ilu – ja isikuteenuste hoone	416.8 m ²
	12111 Hotell, motell, külalistemaja	2 578.6 m ²
	12129 Muu lühiajalise majutuse hoone	844.9 m ²
	12311 Muu toitlustushoone	971.7 m ²
	12300 Kaubandus	527.6 m ²

Hoone liigitus kasutusviiside järgi : I eluhoone

II majutushoone

IV kogunemishoone

V kontorihoone

VII garaažid

Hoone kasutusiga: 50 aastat

Parkimiskohtade arvutus:

Hoone asub Tallinna linnakeskuses.

Parkimine on lahendatud oma krundil ja ainult hoone keldriparklas. Lühiajaline parkimine (kuni 10 minutit) taksodele on ette nähtud hoone põhjapoolses küljes Soolalao poolses otsas.

Hoone kasutusotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv; Arv korteri kohta	Brutopind	Vajalik parkimiskohtade arv*
Büroohoone	1/100	5 170	45
Ilu- ja isikuteenuste hoone	1/180	417	2
Hotell, motell, külalistemaja	1/200	3423	16
Restoran	1/270	723	2
Kohvik, baar või söökla	1/270	249	1
Kaubandus	1/130	528	6
Kokku			70 kohta

Hoonesse on projekteeritud kokku 70 parkimiskohta, -1 korrusele 33 kohta ja -2 korrusele 37 kohta. Puuetega inimestele on hoonel -1.korrusel 2 parkimiskohta.

*Parkimiskohad on arvatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 järgi.

2.8 Insolatsioon

Insolatsiooninõuded on hoone ruumides tagatud. Insolatsiooni ülevaade on koostatud Loovmaastik OÜ poolt, töö nr.166IA20,2020.a.: „Projekteeritava Ahtri tn.6 kaubandus- ja büroohoone ning selle naaberhoonestuse insolatsioonianalüüs“, mis on esitatud projekti lisan.

3 SISEARHITEKTUUR

3.1 Sisearhitektuurne kontseptsioon

Suuremas osas säilitatav paekivihoone on integreeritud uushoonestuse mahtu. Selle eksponeerimisel korruseid läbivas aatriumis jälgib üldalade muu viimistluskontseptsioon paekiviseinu täiendavate ning sobivate viimistlusmaterjalide kombinatoorikaga. Paekivimüürid eksponeeritakse ja luuakse sisetäna funktsionaalsusega siseruum.

Hoone maapealne maht on projekteeritud 3-korruse ulatuses jalakäijate läbipääsuga, mille tagab arhitektooniliselt rõhutatud siseruumi sildade komplekt. Keldrikorrustele on paigutatud peamiselt parkimiskohad ning tehnoruumid. 1. ja 2.korrusele on planeeritud kaubandus- ja toitlustuspinnad. Osaliselt juba 2.korruselt algavad büroopinnad jätkuvad ülemistele korrustele. Hoone Soolalao poolne osa on kavandatud alates 1.korruselt majutusotstarbel.

3.2 Viimistlusmaterjalide valik ja kvaliteeditase.

Viimistlusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele (vt tuleohutuse osa).

Ehitusjäätmelubade sorteerimiseks tuleb liikidesse nende tekkekohal. Sorteeritud jäätmelubade koguda eraldi konteineritesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Mahukad jäätmelubade kogutakse selleks eraldatud territooriumile ja antakse üle jäätmekäitlusettevõttele.

Ohtlikud ehitusjäätmelubade tuleb selleks kehtestatud korras üle anda ohtlike jäätmelubade käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Ehitustööde lõpetamise järel vormistatakse jäätmelubiend ning kinnitatakse kohalikus Keskkonnaametis. Jäätmelubiend tuleb lisada rajatiste ülevaatusse aktile.

Enne ehitustööde algust tuleb kogu kinnistul vedelev praht ja jäätmelubade kokku koguda ja üle anda jäätmeluba omavale ettevõttele. Ehituse käigus koorida kasvupinnas eraldi ja kasutada seda kinnistu haljastamiseks. Mittepõletatavad ja keskkonnaohutud jäätmelubade on planeeritud suunata taaskasutusse ning kasutada täitematerjalina. Põlevaid ohtuid jäätmelubade kasutatakse energia tootmisel.

Ehitusjäätmelubadeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmelubade käitlemiseks jäätmeluba või ta on registreeritud jäätmeregistris. Huumusmulla ladestuskoht kooskõlastada linnaosa valitsusega, kui ladustamine toimub väljaspool kinnistut. Pinnast ja ehitusmaterjale ei tohi ladustada vastu puude ja põõsaste tüvesid, tuleb arvestada nende olemasoleva kasvumiskõrgusega.

Ehitusplatsil jäätmelubade valikkogumisel kasutatavate konteinerite tüübid ja asukohad:

Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kõik ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste ehitusjäätmekonteinerite olemasolust ja asukohast. Kõigilt ehitustööliselt peab olema võetud allkiri, et neid on instrueeritud eritüübiliste jäätmekonteinerite olemasolust ja nad on sellest kohustusest aru saanud ning kohustuvad seda täitma. Jäätmekonteinerid tuleb paigutada oma kinnistu piiridesse. Puidujäätmelubade ladustatakse vahetult konteinerisse. Kiletamata paber ja papp peab olema sorteeritud eraldi ja paigutatud kinnisesse konteinerisse.

Mustmetall peab olema välja sorteeritud ja kogutakse eraldi konteinerisse. Mahukad detailid võib eraldi ladustada konteineri kõrvale. Mahukad detailid peavad olema ära viidud igapäevaselt (juhul kui segavad liikumist objektile või asuvad linnamaal). Värviline metall kogutakse eraldi konteinerisse. Mineraalsed jäätmelubade nagu kivid, krohv, betoon, kips jms peab olema kogutud eraldi konteineritesse. Klaasijäätmelubade kogutakse eraldi konteinerisse. Pinnasejäätmelubade laaditakse koheselt veokitele ning ladustatakse vastavatesse ladustamiskohtadesse, kust neid saab täiteks edasi suunata. Ohtlikud jäätmelubade kogutakse eraldi konteineritesse. Ohtlike jäätmelubade konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud.

Ohtlikud jäätmelubade

Ohtlikud ehitusjäätmelubade määratakse keskkonnaministri kehtestatud ohtlike jäätmelubade nimistu alusel. Ohtlike ehitusjäätmelubade hulka kuuluvad:

- asbesti sisaldavad jäätmelubade – eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsioonimaterjalid jne;
- värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmelubade, sh nende kasutatud taara ja nimetatud jäätmelubade immutatud materjalid jne;
- naftaprodukte sisaldavad jäätmelubade – tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;
- saastunud pinnas (pinnas loetakse saastunuks, kui see sisaldab ohtlike aineid üle keskkonnaministri kehtestatud piirnormide)

Ohtlike ehitusjäätmelubade kogumiseks kasutatavad konteinerid peavad olema lukustatavad või valvatavad. Ohtlikud ehitusjäätmelubade, v.a saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi konteineritesse, mis on märgistatud vastavalt keskkonnaministri poolt kehtestatud korrale. Ohtlike ehitusjäätmelubade konteinerisse ei tohi lahtiselt kallata vedelaid ohtlike jäätmelubade nagu värvid, lakid, lahustid, liimid jne., vaid tuleb koguda nende alpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse.

Ohtlike ehitusjäätmelubade kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad või valvatavad. Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri 21. aprilli 2004 määrust nr 22 "Asbesti sisaldavate jäätmelubade käitlusnõuded" ja tööandjal peab olema Tallinna ja Harjumaa Tööinspektsiooni luba.

Ohtlikud ehitusjäätmelubade, sealhulgas ohtlike jäätmelubade sisaldavad ehitusjäätmelubade, ja saastunud pinnas tuleb üle anda ettevõtjale, kellele on väljastatud vastav jäätmeluba ja ohtlike jäätmelubade käitluslitsents. Saastunud pinnast võib kohapeal käidelda vastava projekti ja keskkonnaameti jäätmespetsialisti kooskõlastuse alusel.

Peab vältima ohtlike jäätmete segunemist omavahel või tavajäätmetega või mistahes ainega. Vanad päevavalguslampide torud peavad olema kokku kogutud eraldi konteinerisse ja üle antud jäätmekäitlusettevõttele.

Ohtlike ehitusjäätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmete üleandmiseni jäätmekäitlejale. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlikke ehitusjätmeid, on kohustatud andma järelevalveametnikele neid jätmeid puudutavat informatsiooni.

Jäätmete edasine suunamine:

Tekkinud ehitusjätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas. Ehitusjätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab olema registreeritud Harjumaa keskkonnateenistuses. Ohtlike jäätmete käitlemiseks peab jäätmekäitlusettevõttel täiendavalt olema ohtlike jäätmete käitluslitsents. Ehitusjätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub vastav jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete vedajana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmelubade kontrollima, et isikul, kellele jätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijäätmete segu kõrvaldamine väljaspool ametlike ladestuspaiku nende taaskasutamise eesmärgil, sealhulgas territooriumi heakorrastamiseks, on lubatud ainult kehtivate nõuete kohaselt vormistatud ehitusprojekti ja ehitusloa või kõrvaldamise asukohajärgse linnaosa valitsusega ja keskkonnaameti jäätmespetsialistiga kooskõlastatud heakorraplaani alusel. Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijäätmete segu võib kinnistu omanik kasutada oma kinnistu heakorrastamiseks kooskõlastatult keskkonnaameti jäätmespetsialistiga.

Ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada kooskõlastatult Harjumaa keskkonnateenistusega. Kaevise kasutamiseks väljaspool kinnisasja tuleb Harjumaa keskkonnateenistusele esitatavale taotlusele lisada väljavõte keskkonnaameti jäätmespetsialistiga kooskõlastatud projektist või olemasoleva plaanimaterjali alusel koostatud ning kasutamise asukohajärgse linnaosa valitsuse ja keskkonnaametiga kooskõlastatud heakorraplaanist. Kaevise on looduslikust olekust eemaldatud kivimi või setendi tahke osis.

Raudbetoon- ja betoondetaile, asfaldi ja eelsorditud ehituskive ja telliseid ning puitu ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat. Raudbetoon- ja betoondetaillid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena või anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Puhas puit tuleb kas kasutada küttena või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjätmena. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast käsitatakse kaevisena ning seda tuleb käsitleda eelpool toodud nõuete kohaselt.

Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud isikule. Ohtlike jäätmete puhul on täiendavalt nõutav ohtlike jäätmete käitluslitsentsi olemasolu;

rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutusvõimaluste puudumisel võib põlevaid jätmeid kasutada energia tootmisel. Põlevate jäätmete (välja arvatud immutatud puit) kasutamine energia tootmisel tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga;

valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmekonteinerite paigutamiseks;

kooskõlastama linnaosa valitsusega, transpordiametiga ja kommunaalametiga jäätmekonteinerite paigutamise tänavatele, sõidu- või kõnniteedele ning parklasse;

kooskõlastama linnaosa valitsusega jäätmekonteinerite paigutamise haljasalale;

tagama, et kinnistul või krundil oleks eraldi märgistatud konteinerid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks;

teavitama oma töötajaid linnas kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.

Jäätmete hinnanguline kogus ja koostis :

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
17 01 01	Betoon	500	t	Purustatakse kohapeal ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kivilux OÜ
17 01 02	Tellised	55	m ³	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale nt Kivilux OÜ
17 02 01	Puit	1	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt SLG Energy OÜ
17 02 02	Klaaspakett, klaas	500	m ²	Antakse üle nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)
17 02 03	Plast	0.5	t	Antakse üle nt Tallinna Jäätmekäitlusjaama (Jöelähtme)
17 03 02	Asfaldijäätmed	10	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kivilux OÜ
17 04 07	Metallisegud	23	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kuusakoski AS
15 01	Pakendid (nt. puitalused, kile, paberkartongpakend, jms)	3	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Pakend OÜ
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	2	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)
17 09 04	Ehitus- ja lammutussegapraht	5	t	Antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)
17 06 05*	Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
08 01 11*, 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	-	.	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 09 03*	Ohtlike aineid sisaldav muu ehitus- ja lammutuspraht (sh. segapraht)	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
20 03 01	Prügi (segaolmejäätmed)	3	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalitse poolt.
01 04 08	Paekivi	200	m ³	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 05 04	Pinnas	1200	m ³	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale

* - ohtlikud jäätmed

Täpsemad jäätmete mahud selguvad ehitustööde käigus.

Tabelites esitatud ehitusjäätmete mahud võivad muutuda. Kui objekti omanik või ehitaja soovib mõnda materjali kasutada või ladustada teisiti kui jäätmekavas kirjeldatud, siis tuleb see täiendavalt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Ehitusjäätmel oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või teatud juhul registreeritud riigi Keskkonnaametis.

Kaevetööd ja haljastuse kaitse:

Kaevetöödel jälgida Tallinna linnas kehtivate seaduste, määruste ja eeskirjade nõudeid, ohutusnõudeid, teiste kommunikatsioonide valdajate poolt seatud piiranguid, maaomanike ja territooriumivaldajate nõudeid ning haljastuse ja teede-tänavatega seotud nõudeid.

Kaevetööde ala ja sellega külgnev maa-ala ümbritsetakse ohupiiretega ja tähistatakse liikluskorraldusvahenditega (pimedal ajal peab lahtine kaevik olema valgustatud).

Ajutise piirdeaia kasutamisel paigaldatakse see viisil, mis tagab aia püsivuse. Kaevetrassi otstesse paigaldatakse nähtavale kohale teatetahvlid. Kaevetööde ajal peab olema tagatud jalakäijate ohutu juurdepääs elukohtadele ja kinnistutele, kui need olid enne olemas.

Töövõtja poolt tagatakse kaeveala ja sellega piirnevate alade heakord vastavalt heakorra eeskirjale. Kasutuskõlblik kasvupinnas kogutakse eraldi, vältides selle segunemist aluspinnase või muu materjaliga.

Prügimajandus peab toimuma vastavalt järgnevalele õigusaktidele:

- Jäätmeseadus (vastu võetud 28. 01. 2004. a seadusega RT I 04.01.2013, 24)
- Tallinna Jäätmehoolduseeskiri (kinnitatud Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011.a määrusega nr 28).

Olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusest nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“.

Juurestiku kaitseala on kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse kaevetööde projektdokumentatsioonil vastava tingmäärgiga ära puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Tallinna Keskkonnaameti nõusolekul.

Kui kaevetööl puude juurestiku kaitseala vältimine ei ole võimalik, nähakse ette kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist. Kui kaevetöö sooritatakse puude juurestiku kaitsealas, nähakse ette paljastunud puujuurte katmine külmumise või kuivamise eest, kuival perioodil ka puude kastmine. Vajadusel nähakse ette maapinna õhustamine ja kobestamine, haljastuse taastamine, tänavapuude aluste korrastamine.

Materjale, töövahendeid, pinnast jm ei tohi ladustada tehnovõrkude kaevude, põõsaste ja peenarde peale ega puude juurestiku kaitsealale. Puistematerjali ladustamisel kivisillutisele või murule pannakse alla isoleeriv kangas või kile.

Haljastuse kahjustamisel elujõuetuseni võib haldaja nõuda kõrghaljastuse rikkumise tagajärjel välja läinud haljastuse asendamist vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.11.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“.

Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel. Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga. Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m. Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga. Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.

Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.

5 AKUSTIKA

Hoonele on eelprojekti staadiumis tehtud eraldi akustikaalane aruanne (töö nr. TL156/132-20), mis kajastab keskkonnamüra ja vibratsiooni küsimusi ja lahendusi neile. Samuti on kajastatud välispiirete

ja ruumidevahelised heliisolatsiooninõuded, ehitusakustika- ja ruumiakustikalahenduste põhimõtted ning tehnoseadmete müratasemega seonduv. Vt. projekti lisadest.

Hoone akustikale on esitatud järgmised nõuded. Õhumüra isolatsiooniindeks $R'w$:

- piirded tööruumide vahel 48 dB
- piirded külalistkorterite ja hotellitubade vahel 55 dB
- külalistkorterite majutusruumide vahel 43 dB
- majutusruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel 55 dB
- majutusruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel kui vahel on uks 39 dB
- korterite/hotellitubade majutusruumide ja müratekitavate ruumide (tehnruumide) vahel 60 dB
- akende helisummutusvõime (vastab III ja IV kategooriale) 40 – 45 dB

Tehnoseadmetest põhjustatud helirõhutasemete piirväärtused :

- trepikotta viivad ukсед 35 dB
- bürooruumide used min.25 dB
- majutusruumi ukсед min.35 dB
- taandatud löögimüra indeks $L'n,w$:
majutusruumist teise majutusruumi 58dB

Liiklusmüra normtasemed :

- avatud plaanilahendusega, müügisaalid päeval 40 dB
- restoranides päeval 45 dB
- müügisaalides, teenindusruumides päeval 45 dB
- hotellitubades päeval 40 dB
- öösel 30 dB

Õhumüra isolatsiooni indeksi arv ($R'tr,s,w$ (dB)) ehitise välispiirde jaoks:

- elu- ja magamistuba korteris ja hotellis 45-50 dB
- bürooruumid 35-40 dB

Kui välispiire koosneb mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist (nt. Sein akna või uksega), siis õhumüra isolatsiooniindeksile rakendatakse parandustegur sõltuvalt ruumi välispiirde ja põranda suhtest ning selgitatakse välja järgmises projekti faasis.

Ehitise tehniline teostus ja kommunikatsioonišahid teostatakse selliselt, et seinte ja lagede heliisolatsioon jääks normide piiridesse. Elu- ja majutusruumide müraallikad hoones on trepikoda koos liftiga.

Majutusruumide vahelaed kaetakse müra summutavate vaipadega, et vähendada läbikostuvat löögimüra. Tehnilised ruumid on projekteeritud heliisoleeriva vahelaega.

Külalistkorterite- ja majutusruumide vahelised vaheseinad on projekteeritud 200 mm paksuste betoonkivist seintena, mis tagavad nõutava müraisolatsiooni.

Hotelliosas kasutatakse müra summutamiseks vaipkatteid ja koridorides akustilisi lagesid. Lisameetmed helileviku tõkestamiseks aatriumis, toitlustusasutustes, bürooruumides antakse põhiprojekti staadiumis Sisearhitektuuri projektiga.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtutakse reaalsest keskkonnamürast (transpordimürast, s.h. trammimürast) põhjustatud müratasemest, EVS 843:2003 (Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) ja vastavalt Sotsiaalministeeriumi 04.03.2002 nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Müra normtase ruumides tänavaliiklusest EVS 842:2003 (tabel 6.2):

Majutus- ja hotelliruumides: päeval 40dB (LpA,e2q,T); öösel 30dB (LpA,e2q,T).

Avatud plaanilahendusega bürooruumides : päeval 40dB (LpA,e2q,T).

Hoone tehnoeadmetest levivad müratasemed ei tohi välisõhus ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtuse normtasemeid.

6 MUINSUSKAITSE

Kinnistu paikneb arheoloogiamälestise 13.-16.saj.Asulakoha kaitsevööndi alal (Kultuurimälestiste riikliku registri nr.2599) ning Rotermanni kvartalis paikneva 10 mälestise ühises kaitsevööndis. Sellest lähtuvalt tuleb ning Rotermanni kvartalis paikneva 10 mälestise ühises kaitsevööndis. kaevetöödele tellida arheoloogiline järevalve Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtetelt. Juhul kui selgub, et teatud alal ettenähtud kaevetöödega arheoloogilist huvi pakkuvad kihid puuduvad ja kaevetöö ei ulatu ka endise merepõhjani, siis ei pea arheoloog viibima sellise kaevetöö juures pidevalt, vaid võib teostada pistelist kontrolli.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- 1) muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas, et vältida järske üleminekuid hoonestuse mastaapsuses ja tiheduses;
- 2) muinsuskaitseala vaadeldavus olulistest vaatepunktidest.

Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Laevavraki või üksikute detailide ilmnmisel tuleb teostada arheoloogilised väljakaevamised ja kui ei ole võimalik tagada leidude säilimist oma algsel asukohal, tuleb tagada nende pikaajaline säilitamine (nt Tallinna lahes paikneval Muinsuskaitseameti vrakkide hoiualal, detailide puhul on variandiks ka üleandmine Eesti Meremuuseumi kogusse). Nii arheoloogiliste uuringute kui ka ajalooliste vrakkide pikaajaliseks säilitamiseks ettevalmistavate töödega seotud kulud kannab ehitus- ja muude tööde loa taotleja (muinsuskaitseaduse § 82 lubab määrata täiendavad uuringud või tööde tegemise tingimused selleks, et hoida ära muuhulgas arheoloogilise leiu või kultuurikihi kahjustamine). Muinsuskaitseametilt on võimalik hiljem taotleda hüvitist uuringutele kulunud maksumusest pooltes ulatuses, kuid mitte rohkem kui 1500 eurot (MuKS 48 lg 2, 3, kultuuriministri määrus 15.05.2019 nr 25 § 19 lg 2).

Võimalike vrakkideidude ennetavaks avastamiseks võib kaaluda, kas ehitussüvendi alal tellida georadari uuringud (teostavad Tallinna Ülikool, Tartu Ülikool) ja nendega tuvastatud objektide kontrollimine arheoloogiliste šurfidega, aga mitmesuguste võimalike radarisignaali häiringute tõttu ei garanteeri negatiivne tulemus, et ehituse käigus ei võiks leide siiski ilmned.

7 RADOONIKAITSE

Radoonisisalduse mõõtmiseks on valminud 15.07.2020 Tulelaev OÜ poolt raport radoonisisalduse mõõtmise kohta kinnistu pinnasest.

Radoonisisalduse mõõtmise tulemusena on Ahtri tn.6 krundil kõrgeimaks radoonisisalduseks 75 kBq/m³, seega liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Sellest tulenevalt on radooni hoonesse sattumise vältimiseks soovitatav ehituse käigus tagada lisaks nõutekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused – õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon.

Projekt on lahendatud keldri osas kessoonga, mis tagab radoonikaitse.