

SÕJAKOOLI 6 BÜROOHOONE LAIENDATUD EELPROJEKT

ARHITEKTUURI OSA

TIITELLEHT+SELETUSKIRI

Eelprojekti tunnus: SK6BYR

Eelprojekti nimi: Büroohoone

Ehitise address: Sõjakooli 6, Kristiine LO, Tallinn

Ehitismälestise reg. nr: 8656

Kinnismälestise nimetus: Tondi sõjaväelinnaku sauna-ja
vahtkonnahoone Tammsaare tee 56, 58,
1915-1916

Peaprojekteerija (projekteerimise juht): Sirkel ja Mall OÜ
Laki tn 5, 10621, Tallinn
Reg. nr: 11124774
Vastutav isik: Simo Sirk
Tel: (+372) 56 451 007
e-post: simo@sma.ee

Arhitektuuri osa koostaja: HG Arhitektuur OÜ
Narva mnt 7D, 10117 Tallinn
MTR reg nr: EP10483695-0001,
19.09.2003
Vastutav spetsialist: Hanno Grossschmidt
Tel +372 518 9002
E-post: hanno@hga.ee

Arhitektid: Hanno Grossschmidt
Tomomi Hayashi
Grete Liis Nagelmann
Katrin Lang

Stadium: Laiendatud eelprojekt

Versioon: **V04**

Kuupäev: 10.05.2021

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS	4
2. ALUSDOKUMENDID	5
2.1. Detailplaneeringud	6
2.2. Topo-geodeetiline alusplaan	6
2.3. Ehitusgeoloogia	6
2.4. Reostus	6
2.5. Dendroloogia	6
2.6. Müra	7
2.7. Teed ja tehnosvõrgud	7
2.8. Maastikuarhitektuur	7
2.9. Arhitektuur	7
2.10. Mõõdistusprojekt	7
2.11. Muinsuskaitse eritingimused	8
2.12. Lõõride uuring	8
2.13. Viimistluskihtide dokumentatsioon	8
2.14. Varasemad projektstaadiumid	8
2.15. Normdokumendid	8
2.16. Abimaterjalid	9
2.17. Üldnõuded ehitustööde teostamiseks	9
3. AJALOOLINE TAUST	10
4. OLEMASOLEV OLUKORD	11
5. OLULISEMAD PIIRANGUD JA ERITINGIMUSED	12
5.1. Detailplaneeringulised piirangud	13
5.2. Vastavus muinsuskaitse eritingimustele ja projektjärgsete lahenduste kirjeldus	15
5.3. Kultuuriväärtusega detailid ja tarindid ning projektjärgne lahendus	25
5.4. Vastavus muinsuskaitse eritingimustes sätestatud üldistele nõuetele	28
6. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS	30
7. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	31
7.1. Jäätmekäitlus	31
8. ARHITEKTUURNE LAHENDUS	32
8.1. Tehnilised näitajad	32
8.2. Arhitektuurne kontseptsioon	33
8.3. Funktsionaalne lahendus	33
8.4. Juurdepääsud	34
8.5. Krundisisene parkimine ja liikluskorraldus	34
8.6. Fassaadid ja välisseinad	35
8.7. Avatäited	36
8.8. Klaasfassaadid	36

8.9. Katused, korstnad, pääsud katustele	37
8.10. Varikatused	38
8.11. Terrassid	38
8.12. Fassaadivalgustus ja välisvalgustus	38
8.13. Detailid	38
8.14. Fassaadide ja katuste hooldus	38
8.15. Siseseinad	39
8.16. Trepid	40
8.17. Piirded ja käsipuud	41
8.18. Vahelaed	41
8.20. Etapilisus ja laiendamise võimalused	44
9. KONSERVEERIMIS- JA RESTAUREERIMISTÖÖD	44
9.1 Üldkontseptsioon	44
9.2 Kavandatavad muudatused ja restaureerimised	45
9.3 Olemasolevad müürid, välisseinad, siseseinad	46
9.4 Sokkel	47
9.6 Põrand, vahelagi, katus	48
9.7 Korstnad	49
9.8 Detailid	49
9.9 Uksed	50
9.9 Tehnoloogiad ja materjalid	50
9.10 Hooldustööd	51
10. KONSTRUKTSIOONI LAHENDUS	52
11. TEHNOLOOGILINE LAHENDUS	53
12. ENERGIATÕHUSUS	53
13. NIISKUSTEHNILINE LAHENDUS	54
14. INSOLATSIOON NING LOOMULIK VALGUS RUUMIDES	54
15. RADOON	54
16. HELIISOLATSIOON JA AKUSTIKA	54
17. ERIVAJADUSEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED	55
18. TULEOHUTUS	55
19. MUINSUSKAITSE NING ARHEOLOOGIA	55

1. PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolev projekt käsitleb kinnistut A. H. Tammsaare tee 56 // Sõjakooli tn 6, katastritunnusega 78407:702:0059.

Projekt käsitleb järgnevaid muinsuskaitse aluseid objekte:

Kinnismälestis nimega Tondi sõjaväelinnaku sauna-ja vahtkonnahoone

Tammsaare tee 56, 58, 1915-1916 (ehitismälestis reg. nr 8656)

Käsitletav hoone on osa Tondi Kasarmulinnakust. Saunahoone paikneb linnaku keskel, endise sõjaväeala kõrgemas osas.

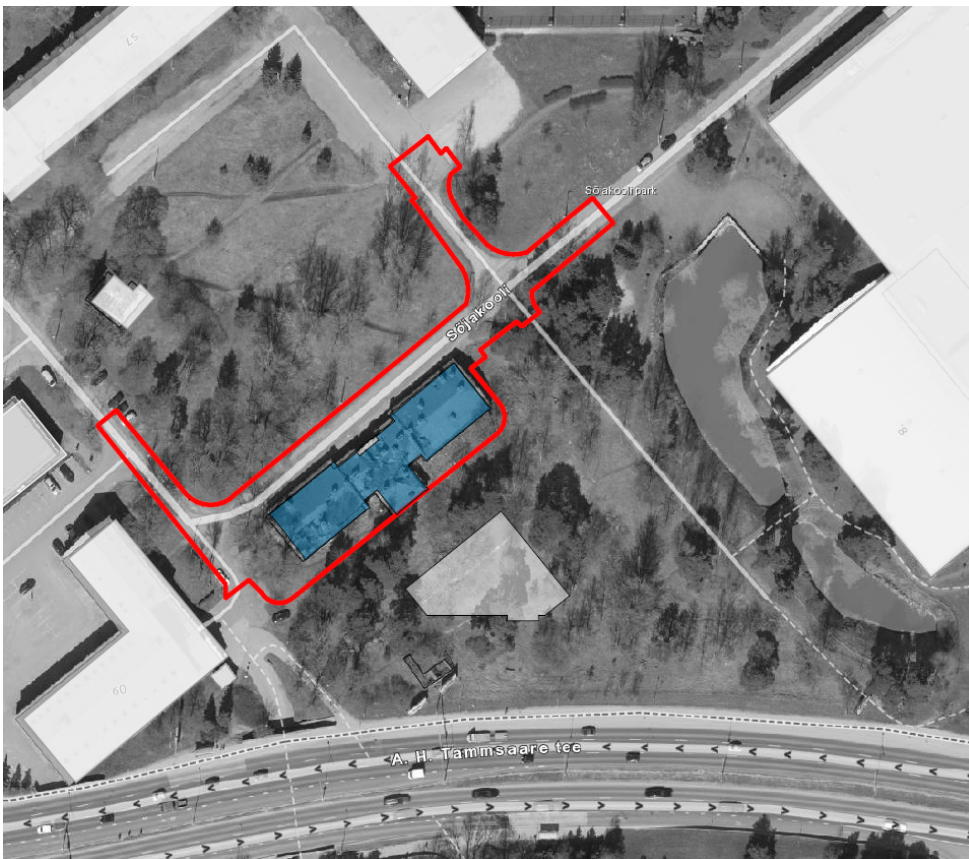
Käesolev projekt osa (SK6BYR_AR) käsitleb vaid arhitektuuri osa ning seda tuleb vaadata koos teiste projekti osadega, mis moodustavad kokku ühe terviku.

Järgnevalt on välja toodud erinevate projektosade lühiviited, vasted ja teostajad:

- SK6BYR_EP_MA - Maastikuarhitektuur, Lootusprojekt OÜ
- SK6BYR_EP_AR - Arhitektuur, HG Arhitektuur OÜ
- SK6BYR_EP_SA - Sisearhitektuur, Kaos Arhitektid OÜ
- SK6BYR_EP_EL - Tugevvool, Eule OÜ
- SK6BYR_EP_ELV - Elektri välisvõrk, Eule OÜ
- SK6BYR_EP_KVK - Küte, ICEkonsult OÜ
- SK6BYR_EP_KVV - Ventilatsioon, ICEkonsult OÜ
- SK6BYR_EP_KVJ - Jahutus, ICEkonsult OÜ
- SK6BYR_EP_VK - Veevarustus ja kanalisatsioon, sisevõrk, Inseneribüroo Nugis OÜ
- SK6BYR_EP_VKV - Veevarustuse ja kanalisatsioon, välisvõrk - Inseneribüroo Nugis OÜ
- SK6BYR_EP_EA - Automaatika, Eule OÜ
- SK6BYR_EP_EN - Nõrkvool, Forus Security AS
- SK6BYR_EP_TO - Tuleohutus, Rovalis OÜ
- SK6BYR_EP_TL - Teed ja platsid, Adetex OÜ

- SK6BYR_EP_AK - Akustika, Kajaja Acoustics OÜ
- SK6BYR_EP_EK - Konstruktsioon, Sirkel ja Mall OÜ

Projekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Eelprojekti kuulub seletuskiri ja joonised, mis teineteist täiendavad. Eelprojekti maht vastab Kultuuriministri 18.06.2019 avaldatud määrusele "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord" § 3. Eelprojekti nõuetele.



Illustratsioon 1. Projekti piiritus, projektala

2. ALUSDOKUMENDID

Varasemalt on koostatud järgnevad projektid ja uuringud:

2.1. Detailplaneeringud

Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 102), AS EA Reng 1999.

2.2. Topo-geodeetiline alusplaan

Maa-ala plaan tehnovõrkudega. A.H. Tammsaare tee 56//58, Kristiine linnaosa, Tallinn. EXACT Geomark OÜ töö nr. 9422, 28.01.2020a.

2.3. Ehitusgeoloogia

Tammsaare tee 56 ja 58 ehitusgeoloogilised uurimistööd. A.H. Tammsaare tee 56//58, Kristiine linnaosa, Tallinn. Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr GE-2893 august 2020a.

2.4. Reostus

Tammsaare tee 56 Reostusuuring ja Keskkonnaseisundi ülevaade. A.H. Tammsaare tee 56//58, Kristiine linnaosa, Tallinn. Maves OÜ töö nr 20240, 16.02.2021a.

2.5. Dendroloogia

A. H. Tammsaare tee 56//58 dendrooloogiline hinnang. A.H. Tammsaare tee 56/58, Kristiine linnaosa, Tallinn. Arbomare OÜ. 27.08.2020a.

2.6. Müra

Büroohoone liikluse müra hinnang. A.H. Tammsaare tee 56/58, Kristiine linnaosa, Tallinn. Kajaja Acoustics OÜ töö nr. 20176, 14.08.2020a.

2.7. Teed ja tehnosvõrgud

Teed ja Platsid. Büroohoone A.H. Tammsaare tee 56, Kristiine LO, Tallinn. Novarc Group AS dokument nr. TL-3-01, 05.02.2021a.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud. Büroohoone A.H. Tammsaare tee 56, Kristiine LO, Tallinn. Novarc Group AS dokument nr.VKV-3-01, 05.02.2021a.

2.8. Maastikuarhitektuur

Maastikuarhitektuur. Büroohoone A.H. Tammsaare tee 56, Kristiine LO, Tallinn. Lootusprojekt OÜ dokument nr MA-3-01, 05.02.2021a.

2.9. Arhitektuur

Arhitektuur. Büroohoone A.H. Tammsaare tee 56 põhiprojekt, Kristiine LO, Tallinn. HG Arhitektuur OÜ, 21.12.2021.

2.10. Mõõdistusprojekt

Mõõdistusprojekt. A.H. Tammsaare tee 56, Kristiine LO, Tallinn. Hades Geodeesia, töö nr. S21/15, 01.2021.

2.11. Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimused. Ehitusprojekti koostamine Tondi kasarmute kompleksi taotlemise eesmärk: kultuurimälestiseks tunnistatud kunagise saunahoone remont-restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks. Oliver Orro. Taotluse nr. 836, 07.04.2021.

2.12. Lõõride uuring

Lõõride uuring nr. 0119012022, Sõjakooli 6, Pepe Sussen, OÜ Potipoiss, 19.01.2022.

2.13. Viimistluskihtide dokumentatsioon

Tondi sõjaväelinnaku kasarmu, sauna ja abihoone ajalooliste viimistluskihtide dokumentatsioon, OÜ Luftra, 2022.

2.14. Varasemad projektstaadiumid

Eskiisprojekt. A.H. Tammsaare tee 56, Kristiine LO, Tallinn. HG Arhitektuur OÜ, töö nr 1940, dokumendid AR-4...AR-6, 13.10.2021.

2.15. Normdokumendid

Projekteerimisel on järgitud projekteerimise hetkel Eesti Vabariigis kehtivaid seadusi, määrusi, standardeid ning muid juhiseid olenemata sellest, kas neid on projektis konkreetselt nimetatud või mitte.

2.16. Abimaterjalid

Tellismüürid. Maris Mändel, Muinsuskaitseamet. 2018.

Restaureerimise käsiraamat, Muinsuskaitseamet

Tuleohutus mälestises ja vanades hoonetes, Mari Loit, Muinsuskaitseamet, 2012

Patarei Merekindluse ehitusprojekt, AR6 Restaureerimine ja konserveerimine, Elo Sova, OÜ Vana Tallinn, 2021

2.17. Üldnõuded ehitustööde teostamiseks

Kõik ehitustööd teostada vastavalt projektdokumentidele, ehitusmaterjalide ja -toodete valmistaja paigaldusjuhenditele ning käsitlemisjuhistele, Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja juhendmaterjalile ET-1 0207-0068 "Hea ehitustava (Üldtunnustatud ehitusreeglid)".

Tööde kvaliteedi nõuded on määratletud ehituskirjelduses, loendites ja joonistel. Määratlemata osades ei või kvaliteet olla madalam kui RYL 2013 2. klass, järgida tuleb LVI RYL vastavaid kvaliteedinõudeid.

Ehitustolerantside definitsioonide, tolerantsiklasside ja ehitiste mõõtesüsteemi aluseks on juhendid RT 02-10996-et „Ehitusala tolerantsid, tolerantside määratlused ja soovitatavad arväärtused“, RT 03-10525 „Ehitiste ja ehitiseosade mõõtmesüsteem“.

Betoonkonstruktsioonide tolerantside arväärtused lähtuvad EVS-EN 13670:2010 ja EVS-EN 13369:2013 nõuetest. Teraskonstruktsioonide valmistamise ja paigaldamise tolerantsid on määratud EVS 1090-1:2009+A1:2011 järgi.

Tarindite liitumisel, samuti nõuete „samas tasapinnas“, „võrdse vahega“, „minimaalse vuugiga“ korral, tuleb juhendada liitumises esineva väikseima tolerantsiga tarindile nõutud tolerantside arväärtustest. Kui projektdokumentides ei ole mainitud ehituse või selle osa teostusnõudeid, siis peab töövõtja täitma projektdokumentides samalaadsete või võrdlust kannatavate tööde kohta antud ettekirjutusi või nende puudumisel kasutama samalaadsete ehitustööde puhul üldiselt nõutavat ja kõnealusel ametialal valitsevat menetlust hea ja korraliku töötulemuse saavutamiseks.

Kemikaalide, naftasaaduste, asbestiga saastunud pinnase või materjali, raudtee puitliiprite, maa-aluse mahuti vms leidmisel tuleb kohe teavitada Tallinna Strateegiakeskust (jaatmed@tallinnlv.ee). Reostuskolde likvideerimiseni muu reostuse levikut soodustav tegevus peatada.

Peale ehitustöid esitada dokumendid, mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks vt www.tallinn.ee/jaatmeoiend.

3. AJALOOLINE TAUST

Tondi asum on oma põneva nime saanud aga Tallinna raehärra Jobst Dunte järgi, kes rajas 17. sajandi alguses tänase Tondi tänava lõppu suvemõisa. Enne I maailmasõja puhkemist tõusis Tallinna sõjaline tähtsus seoses Tsaari-Venemaa pealinna Peterburi merekaitse ümber korraldamisega. Peeter Suure merekindluse ja sõjasadama rajamine tõi endaga kaasa ka vajaduse suurema hulga sõdurite majutamiseks. Tondile otsustati rajada merekindluse personali jaoks suur sõjaväelinnak. Tondi kasarmulinnaku, kasarmuhoonete, staabihoonete ja teenindavate hoonetega rajati 20. sajandi algul.

Kahe maailmasõja vahel asus Tondil sõjakool. Nõukogude ajal asus Tondil okupatsiooniarmee autobaaas ja tankipolk. Ehitati mitmeid abi- ja majandushooneid. Hoonete militaarne kasutus lõppes Eesti vabariigi iseseisvuse taastamise järel. 21. sajandi alguses seisis suur osa hoonetest tühjana. Kompleks jõudis eravaldusesse, jagunedes mitme ettevõtte vahel. Kompleksis on hetkeseisuga mitmeid kasarmuid renoveeritud, osa ootab aga endiselt taastamist. Ümbruskonda on kerkinud uusi hooneid, tenniseväljakud ning korrastatud haljasalad. Kasarmud ja teised säilinud endise sõjaväelinnaku hooned on muinsuskaitse all. Kunagiste kasarmute taga asuvad Marsi, Rivi, Sammu ja Sõjakooli tänav on nimetatud omaaegse sõjakooli järgi.

Käesolevas projektis käsitletav saunahoone paikneb linnaku keskel, endise sõjaväeala kõrgemas osas, Tondi tänava poolt vaadates kasarmute taga. Hoone pärineb tsaariaja lõpust, 1920. aastatel on see kandnud nime sauna- ja vahtkonnahoone. Hoone ehitusprojekt pole säilinud. Alates 1990. aastatest on hoone seisnud

kasutuseta. Hoone olemasolev olukord on halb, katus on osaliselt sisse kukkunud ja kogu ehitis on varisemisohtlik.



Illustratsioon 2. Aerofoto. Tondi Sõjakool. Eesti Sõjamuuseum - Kindral Laidoneri Muuseum KLM ET 1582:144 F 1332:144



Illustratsioon 3. Vaade sauna- ja vahtkonnahoonele 1920. aastatel. MKET Lisa 1.

4. OLEMASOLEV OLUKORD

Olemasoleva hoone seisukord on avariiohtlik. Hoone katus on täielikult amortiseerunud ning osaliselt sissevarisenud. Katusest kasvavad läbi puud. Enamik korstnaid ja korstnapitse on lagunened. Korstende asukohad on siiski tuvastatavad.

Hoone klommpaest sokkel on pinnasesse mattunud. Tellisfassaadid on lagunened ning kohati kaetud värvikihiga. Osaliselt on telliskivid täielikult lagunened ning varinguohtlikud.

Hoonel puuduvad avatäited, need on asendatud ajutiste vineerplaatidega. Säilinud on siiski mõned aknaraamid, mis on restaureerimiskõlbulikud või sobivad eeskujuks uute avatäidete kujundamisel.

Hoones paikneb metalltaladel betoonvahelagi, mis on niiskuskahjustustega. Hoone kahes osas esineb betoonist katuslage. Lagede seisund on halb.

Põrandad on täielikult amortiseerunud. Samuti kõik kommunikatsioonid. Hoones ei ole veevarustust, kütet ega elektrit. Konstruktsioonid on ohtlikus tehnilises seisundis.



Illustratsioon 4. Olemasolev olukord (mai 2021)

5. OLULISEMAD PIIRANGUD JA ERITINGIMUSED

Järgnevalt on kajastatud projektile kehtivad olulisemad piirangud ja eritingimused, millega on projekteerimisel arvestatud.

5.1. Detailplaneeringulised piirangud

Tondi tn 51-57 endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 23.03.2000 otsusega nr 102), AS EA Reng 1999.

Käesoleva projekti raames rekonstrueeritakse kinnistul paiknev olemasolev muinsuskaitsealune sauna- ja vahtkonnahoone, mille asendiplaaniline lahendus viiakse kokku esimeses etapis projekteeritud A. H. Tammsaare tee 56 lahendusega.

Järgnevalt on kajastatud käesoleva eelprojekti andmed koos projekteeritud hoonega ning võrdlus detailplaneeringuga:

	Eelprojekt	Detailplaneeringu vastav näitaja
Krundi pindala, m ²	7404	7404
Sihtotstarve	Ärimaa 100%	Ärimaa 100%
Hoonete arv	2 (sh olemasolev hoone)	4
Korruselisus	Projekteeritav Sõjakooli 6 büroohoone Korruseid 2 / 0	7 / -1
Katuseharja kõrgus maapinnast, m	Sõjakooli 6 Büroohoone +7,757 m = abs. +32,88 (EH2000)	-
Hoonete alune pind, m ²	2197	3000
sh ol.ol. hoone / projekteeritud m ²	954,8 / 1242,2	980 / 2020
Maapealne täisehituse protsent	29,67%	40,52%
Suletud brutopind, m ²	11953,8	12480

Projekteeritud parkimiskohti krundil	Autokohti A. H. Tammsaare tee 56 Büroohoone maa-aluses parklas 108 Autokohti A. H. Tammsaare tee 56 Büroohoone välialas 59 Kokku 167 (norm 138) Mootorrattakohti A. H. Tammsaare tee 56 Büroohoone maa-aluses parklas 2 Sõjakooli 6 parkimiskohti 0	Normatiivne 170 / planeeritud 248
Jalgrattakohti 1/100	A. H. Tammsaare tee 56 72 kohta Sõjakooli 6 8 kohta	-

5.2. Vastavus muinsuskaitse eritingimustele ja projektijärgsete lahenduste kirjeldus

Järgnevalt on kajastatud projekteeritavate lahenduste vastavus muinsuskaitse eritingimustele.

Hoone eksterjäär:		
NR.	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUS <i>(Väljavõte MKET-ist)</i>	PROJEKTIJÄRGNE LAHENDUS
1.1.	<i>Säilitada hoone põhikuju ja -gabiidid, sh katuse kuju ja kõrgus Sõjakooli tänava poole jääval küljel. Hoone Rahumäe-poolses otsas oleva eeskoja kohta vt eraldi altpoolt.</i>	Säilitatud hoone põhikuju ja gabiidid Sõjakooli tänava poolsel küljel (vt joonis AR-6-01 ja AR-6-04).
1.2.	<i>Hoone tagaküljel on vastavalt taotleja soovile võimalik katuse kuju muutus, st pealeehitise rajamine, et paremini välja ehitada katusekorrusele kavandatavaid ruume. Katuse harja kõrgus peab sealjuures säilima. Kavandatav võimalik pealeehitis paigutada hoone otstest väikese tagasiastega, nii et otsaviilud säiliks moonutamata kujuga. Arhitektuurselt olgu see ajaloolisest hoonest selgelt eristatav, samas pigem tagasihoidlik ja ajaloolist ehitist austav.</i>	Hoone tagaküljele on projekteeritud tõstetud katuse osaga pealeehitis. Katuse harja kõrgus on projekteeritavas lahenduses säilitatud. Peale ehitatav maht on projekteeritud hoone otstest tagasiastega säilitades otsaviilude kuju (vt joonis AR-6-04 ja AR-6-02). Arhitektuurselt on lähtutud ajaloolist ehitist austavast ideest.

1.3.	<i>Katusekandmiku, mis tõenäoliselt on täielikult amortiseerunud, võib asendada, uus katusekandmik ei pea järgima vana konstruktsiooni.</i>	Projekteeritud on uus katusekandmik. Täpsemalt vt p. 8.9.
1.4.	<i>Säilitada korstnad Sõjakooli tänava poole jääval katusekelbal, vajadusel võib korstnapitsid uuesti üles laduda, järgides täpselt nende algset kuju ja proportsioone. Võimalusel ka juhul, kui korstnad või osa neist tuleb uuesti ehitada, kasutada osaliselt ära vana tellist. Korstnapitsidele kavandada plekk-katted, korralikult läbi lahendada läbiviigid katusest, vajadusel kavandada korstnasadulad ja vastukalded, selle kohta anda projektis eraldi joonised. Tagumisel katusekelbal olevate korstnate puhul kaaluda nende säilitamise võimalust moodustuvast uuest katusekorruse ruumis sees.</i>	Korstnad kuuluvad osaliselt säilitamisele ja eksponeerimisele. Täpsemalt vt. p. 9.7
1.5.	<i>Säilitada räästakarniisid kogu hoone välisperimeetri ulatuses, maja taga, kuhu kavandatakse pealeehitust, säilitada/taastada karniis eristava joonena fassaadi ja lisanduva uue osa vahel. Otsakelpadel säilitada viiluvälju ülejäänud seinapinnast eraldavad karniisid, kavandada neile katteplekid.</i>	Säilitatud on räästakarniisid, pealeehituse osas on karniis säilitatud eristava joonena uue ja vana vahel. Otsakelpadel säilitatud karniisid ja kavandatud katteplekid. Täpsemad säilitamise ja restaureerimise põhimõtteid vt. p. 9.8.

<p>1.6.</p>	<p><i>Katusekattteks kavandada valtsplekk, võib kasutada nii tänapäevast eelvärvitud plekki kui traditsioonilist tsingitud terasplekki, mis värvitakse mõne aasta möödudes. Kasutada võib nii traditsioonilist kokku valtsitud plekitahvlitest katust (muinsuskaitse seisukohalt alati kõige eelistatum) kui ka nn pikki paane valtsikohti imiteerivate tagasipööretega (pseudovaltsidega).</i></p> <p><i>Katusekatte värviks kavandada punane või roheline.</i></p>	<p>Katusekattteks on kavandatud tsingitud terasplekist valtsplekk, mis on plekitahvlitest kokku valtsitud, toonis RR36 (roheline).</p>
<p>1.7.</p>	<p><i>Läbi lahendada hooneosi teineteistest eristavate kõrgemate tulemüüritaoliste vaheseinte müüriharjade katmine plekiga.</i></p>	<p>Müüriharjad on kaetud plekiga. (vt joonis AR-6-01) Täpsem lahendus esitatakse põhiprojektis.</p>
<p>1.8.</p>	<p><i>Korralikult läbi lahendada räästa ja katuseharja tuulutussõlmed, selle kohta projektis anda eraldi joonised. Lahendused peavad olema tehniliselt toimivad, kuid samal ajal ka esteetiliselt vastuvõetavad ja ajaloolisele hoonele sobivad, eeldades projekteerimise faasis arhitekti ja inseneri head koostööd.</i></p>	<p>Põhimõtteline lahendus on läbi mõeldud ning projektjoonised selle kohta esitatakse põhiprojekti staadiumis. Lahendused esitatakse tihedas koostöös konstruktoriga.</p>

1.9.	<p><i>Sadeveesüsteem kavandada räästapealsete püstrennidega ja ümara ristlõikega vihmaveetorudega. Räästapealne renn kavandada tugevdatuna, et see saaks toimida ka lumetõkkena. Vihmaveetorudele kavandada tugevdatud alaosa. Katusele võib vajalikesse kohtadesse kavandada ka eraldi lumetõkkeid, rennidesse küttekaableid.</i></p>	<p>Sadeveesüsteem kavandatud räästapealsete püstrennidega, ümara ristlõikega vihmaveetorudega. Räästapealne renn nähakse ette tugevdatud, samuti vihmaveetorude alaosa. Täpsemad lahendused esitatakse põhiprojektis.</p>
1.10.	<p><i>Hoone ventilatsioon kavandada võimalikult suures ulatuses olemasolevate korstnate baasil, vajadusel võib hoone tagumisele küljele lisanduva uue osa katusele kavandada täiendavaid tänapäevase ilmega väljaviike. Hoone tänavapoolse osa katusele täiendavaid tehnoseadmeid mitte ette näha.</i></p>	<p>Hoone ventilatsioon kavandatud olemasolevate korstnate baasil, mis rekonstrueeritakse. Vajadus lisa väljaviikude kohta hoone tagaküljel selgub põhiprojekti käigus. Sel juhul nähakse need ette tänavapäevase ilmega. Sõjakooli tänava poolsele küljele täiendavaid tehnoseadmeid ette ei nähta. Hoone tagaküljele nõlva sisse rajatakse tugimüür koos jahutusseadmetega. Jahutusseadmed ümbritsetakse hoone üldilmega sobivatest materjalidest loodud tarindiga.</p>
1.11.	<p><i>Hoone tänavaküljele võib kavandada korstnate vahele seal kunagi olnud poolümarate uukakende taastamise (vt vana foto) sealjuures järgides, et need soojustamisega seoses ei omandaks liigselt kohmakaid proportsioone või asendada need lamekatuseakendega. Viimased peavad olema suhteliselt väikesed, paiknema ühekaupa ja asetuma fassaadielementide ning hoone ilmet oluliselt kujundavate korstnate suhtes loogiliselt.</i></p>	<p>Uukakende taastamist projektis ette ei nähta.</p>

1.12.	<i>Säilitada avade hulk, suurus, kuju ja paiknemine fassaadidel, v.a. allpool välja toodud väiksemad muudatused.</i>	Säilitatud on avade hulk, suurus, kuju ja paiknemine fassaadidel. Erandid on kajastatud vaatejoonistel (AR-6-01...AR-6-04)
1.13.	<i>Hoone Rahumäe-poolses otsas oleva ja eraldi mahuna eenduva eeskoja, mis on ilmselt hilisem juurdeehitis, võib säilitada või lammutada, olenevalt vajadusest. Mõeldav on ka eeskoja-osa mõõdukas ümber ehitamine (nt ühe teiste hoone akendega sarnase akna lisamine vmt).</i>	Eeskoda on planeeritud lammutada.
1.14.	<i>Restaureerida tellisfassaadid, juba projekteerimise faasis konsulteerida vastava valdkonna eksperdiga, põhiprojekti ehituskirjelduses välja tuua vastavad võtted ja meetodid. Ilmselt tuleb ette näha nii telliste täielikku asendamist, osalist asendamist (nn poolkivid, õhemad plaadid) kui ka saneerimissegude kasutamist. Projektis käsitleda ka olemasolevate säilitatavate tellispindade puhastamist värvist, vajadusel projekteerimise raames vastava kogemusega firmalt tellida puhastusproovid, et leida toimiv meetod. Kindlasti ei saa tellispindade puhastamiseks kasutada liivapritsi. Mõistagi ei ole võimalik hoonet väljastpoolt soojustada ega krohvida. Vundamendile soojustuse ja hüdroisolatsiooni rajamine on vajaduse ilmnedes võimalik selle maa-aluses osas.</i>	Tellisfassaadid on projektis kavandatud restaureerida ning eksponeerida, st neid ei soojustata ega krohvida. Täpsemalt vt p. 9.3. Hüdroisolatsioon rajatakse maa-aluses osas.

<p>1.15.</p>	<p><i>Võimalik on kinni müüritud avade avamine, sh. kunagiste uste, mis hiljem on muudetud akendeks, taasavamine uksena, kuid see ei ole kohustuslik. Täielikku sümmeetriat hoone fassaadide kujunduses ei pea taotlema. Olemasolevatest aknaavadest, mis ei ole kunagi varem ustena kasutusel olnud, hoone Sõjakooli tänava poolisel fassaadil ja otsafassaadidel uksi mitte teha. Mõne ukse lisamine on mõeldav vajadusel tagafassaadil.</i></p>	<p>Avatud on Sõjakooli tänavapoolsel fassaadil kaks kinni müüritud akent, mis varem olid ukсед (vt MKET Lisa 1. Vaade sauna- ja vahtkonnahoonele 1920. aastatel.) Samal hoone küljel on olemasolevate akende suurused ning paiknemine säilitatud.</p> <p>Hoone tagaküljel on terrassi asukohtades aknaavasid kahes kohas suurendatud – akendest on tehtud ukсед, et pääseda väliterrassile. Tähistatud joonisel AR-6-03. Samuti on suurendatud ava hoone kirdeküljel sissepääsu loomiseks. Tähistatud joonisel AR-6-02.</p>
<p>1.16.</p>	<p><i>Hoonele tuleb kavandada uued täispuidust avatäited. Välisuste kujunduse osas võtta aluseks vana foto ja fotod teistest kvartali hoonetest ning hoone rajamise ajastule (20. sajandi II kümnend) omased näited, uste kohale ette näha valgmiakuaknad, akende osas saab lähtuda säilinud raamidest. Aknad kavandada kaheraamsed ja pöördavanevad, proportsioonid ja profiilid täpselt olemasolevate ajalooliste raamide järgi. Võimalusel kasutada vanu lenge. Akende värvitooniks kavandada välisküljel tumedam toon, kui olemasolevatel säilinud akendel sondaaže teha ei õnnestu, tuleb ette näha pruun või tumeroheline värv, mis harmoneeruks ka ustele kavandatavate värvilahendustega. Olemasolevad raamid projekteerimise raames koos professionaalse uste ja 8 akende konservatoriga üle vaadata ja valida võimalusel mõni aken restaureerimiseks. Võimalik on kombinatsioon:</i></p>	<p>Hoonele on kavandatud täispuidust avatäited. Uste kohale on ettenähtud valgmiakuaknad. Täpsemalt vt p. 9.9. Vaatejoonistel on esitatud uste põhimõtteline visuaalne lahendus.</p> <p>Aknad on kavandatud kaheraamsed ja pöördavanevad. Täpsemalt vt p. 9.5.</p>

	<p><i>uus siseraam ja vana välisraam või vastupidi. Siseraamidesse võib kavandada pakettklaasid.</i></p>	
1.17.	<p><i>Ajalooliselt ei ole välisustel ilmselt varikatuseid olnud. Uste parema säilimise ja hoone kasutajate turvalisuse huvides (katusest langev lumi, libeduse vältimine välisukse ees) on siiski mõeldav lihtsate ajaloolisi eeskujusid järgivate metallkanduritel varikatuste kavandamine. Hoone tagaküljel, kuhu niikuinii lisandub pealeehitus, on mõeldavad ka tänapäevase ilmega, nt klaasist varikatused.</i></p>	<p>Hoonele on projekteeritud sissepääsuuste kohale metallkanduritel varikatused, mis on kaetud allosas termotöödeldud puiduga. Täpsemalt vt p. 8.10.</p>
1.18.	<p><i>Võimalusel tuleb viia maapinda hoone ümbruses allapoole, et tagada parem niiskustehnilise olukord ja tuua välja pinnasesse uppunud klomppaest sokkel, mis joonistub välja vanal fotol. Lahendada vertikaalplaneerimine hoone ümber, nii et vesi kõikidel külgedel saaks valguda hoonest eemale. Vihmaveetorude alla kavandada eraldi rennid vee hoonest eemale juhtimiseks.</i></p>	<p>Hoone ümbruses on viidud maapinda võrreldes olemasoleva maapinnaga allapoole. Pinnasesse uppunud sokliosa on välja toodud/kaevatud osaliselt, näiteks Sõjakooli tänava poolisel fassaadil (vt joonis AR-6-01). Sokli restaureerimise põhimõtteid on kajastatud p. 9.4. Väljakaevatava sokliosa maht täpsustatakse konstruktsiooniosa projektis.</p> <p>Vertikaalplaneerimise lahendused on esitatud projekti teede ja platside osas: SK6BYR_EP_TL (koostaja: Adetex OÜ)</p> <p>Vihmaveetorude alla kavandatakse eraldi rennid, mille lahendus esitatakse põhiprojekti käigus.</p>
1.19.	<p><i>Fassaadivalgustid, kui need on vajalikud, kavandada võimalikult tagasihoidliku, pigem</i></p>	<p>Välisvalgustuse osa lahendatakse eraldi valgustuse projektiga. Kasutatud on pinnapealseid seinavalgusteid, et valgustada sissepääse ning</p>

	<i>tänapäevase ilmega, vältida n.ö. pseudoajaloolisi lahendusi.</i>	tuua pimedas esile hoone ajaloolisi väärtuslike detaile (näiteks hoone otstes karniisidetaile).
1.20.	<i>Välitrepid sissepääsude juures kavandada betoonist või graniitastmetega.</i>	Hoonele on kavandatud kaks betoonist välitreppi hoone kirdeküljes. Lisaks üks trepp telgede BH ja AA ristumispunkti lähedal. Asukoht on tähistatud maastikuarhitektuursel asendiplaanil (vt projekti osa SK6BYR_EP_MA, koostaja: Lootusprojekt OÜ)
1.21.	<i>Vajadusel võib kavandada hoone ümber vee ära juhtimiseks betoonpanduse, veelgi soovitamam ja sobivam oleks traditsiooniline munakividest sillutiseriba.</i>	Hoone ümber on kavandatud graniitkillustikuriba, mis on kajastatud projekti maastikuarhitektuurses projektis SK6BYR_EP_MA (koostaja: Lootusprojekt OÜ)
Hoone interjäär:		
2.1.	<i>I korruse ja katusekorruse vahelae võib suuremas osas lammutada. Ajalooline betoontarind on siiski teatud kultuuriväärtusega, selle osalise säilitamise võimalikkust tuleb projekteerimise käigus kindlasti kaaluda. Kui otsustatakse siiski rajada uus vahelagi, ei ole selle tehnilise lahenduse osas muinsuskaitse tingimusi, oluline on, et vahelae rajamisel ei kahjustataks säilitatavaid välis- ja vaheseinu.</i>	Ajalooline betoonkatusekorruse vahelagi on kavandatud säilitada kahes trepikojas. Asukohad on kajastatud joonisel AR-5-08 det. 26 ja 27. Vt täpsemalt p. 9.6 Muus osas rajatakse uus betoonist vahelagi ning selle ehitamisel järgitakse, et ei kahjustataks säilitatavaid välis- ja siseseinu.
2.2.	<i>Säilitada mõnes kohas kõrge, läbi kahe korruse ulatuv ruum majale omase elemendina.</i>	Ajalooline betoonkatusekorruse vahelagi on kavandatud säilitada kahes trepikojas. Asukohad on kajastatud joonisel AR-5-08 det. 26 ja 27. Vt täpsemalt p. 9.6

		<p>Hoone projekteeritav ruumiplaneering on lahendatud nii, et hoone Sõjakooli tänava poolsesse mahtu ei laiene projekteeritav teine korrus ja seal paiknevad ruumid on kõrge õhualaga läbi kahe korruse. Samuti on kõrge õhualaga lahendatud ühine fuajee ala ja trepikojad.</p>
2.3.	<p><i>Siseseinte säilitamine sõltub projektlahendusest, kõigi olemasolevate vaheseinte säilitamine ei ole kohustuslik. Mingis osas tuleb aga kindlasti orienteeruda olemasolevate vaheseinte säilitamisele, see, millises osas on seda otstarbekas teha, sõltub ka sellest, kas ja millises osas säilivad vahelaed, lisaks hoone uuest kavandatavast funktsionaalsest skeemist ning viimistlusuuringute tulemustest.</i></p>	<p>Osaliselt säilitatakse olemasolevad siseseinad (müürid). Säilitatavad seinad eksponeeritakse telliskiviseintena ja kus võimalik eksponeeritakse ka ajaloolist viimistluskihistust. Säilitatavad seinad on kajastatud joonisel AR-5-07.</p>
2.4.	<p><i>Siin-seal võiks säilitatavatel müüriõikudel, kui see tehniliselt võimalikuks osutub, ette näha originaalkrohvipindade eksponeerimise, sh eksponeerida katkeid vanast siseviimistlusest (värvitriibud, võimalikud trafarettmaalingu katked jne, täpsemaid soovitusi saaks selles osas anda pärast viimistlusuuringute teostamist). Kindlasti näha säilitatavana ette müüriõik hoone tagaosas, kus on hetkel selgusetu funktsiooniga väikesed kinni müüritud avad.</i></p>	<p>Peale viimistlusuuringute tegemist täpsustatakse sisearhitektuurses põhiprojektis ajalooliste viimistluskihistuste eksponeerimist ja konserveerimist.</p>

2.5.	<i>Muus osas on siseviimistlus seintel ja lagedel vaba, ajalooliselt sellises hoones puhast krohvita tellispinda ei eksponeeritud, kuid tänapäevases interjööris võib seda soovi korral teha.</i>	Projektijärgselt eksponeeritakse ajaloolised tellisseinad peamiselt üleviimistlemata. Restaureerimis- ja konserveerimis põhimõtteid on kajastatud p. 9.3.
2.6.	<i>Olemasolevad pinnasel põrandad võib lammutada, uute põrandate alla võib mõistagi kavandada tänapäevase soojustuse, põrandakattematerjalide osas tingimusi ei ole. Tõsi, põrandad vajavad veelkord üle vaatamist pärast hoone ruumide koristamist, et välistada väärtuslike ajalooliste põrandafragmentide (nt keraamilised plaadid) olemasolu hoones.</i>	Olemasolev põrand on kavandatud lammutada. Uus põrand on betoonist ning soojustatud. Põrandakatte materjalina on hoones kasutatud vaipkatet, betooni ja puitu. Põrandakattematerjalid on kajastatud projekti sisearhitektuurses projektis.
2.7.	<i>Siseuste kujunduse osas ei ole tingimusi, need võib teha nii täiesti tänapäevase ilmega kui ka ajaloolisesse interjööri sobituvate tahvelustena, olenevalt maja uuest sisekujunduskontseptsioonist.</i>	Projekteeritud siseuksed on kõik kas alumiiniumraamis klaasuksed või puidust sileuksed. Siseuste kujundus on kajastatud projekti sisearhitektuurses projektis.
2.8.	<i>Ventilatsioonitorude ja juhtmete kavandamisel silmas pidada seda, et nende vedamine ei hakkaks oluliselt kahjustama või varjama niigi väheseid olemasolevaid väärtuslikke konstruktsioone ja detaile: võimalikud säilitatavad vahelaed, säilitatavate</i>	Eritingimusega on arvestatud ning tehnosüsteemid ei hakka kahjustama või varjama olemasolevaid väärtuslike konstruktsioone ja detaile.

	<i>krohvifragmentidega vaheseinad.</i>	
2.9.	<i>Katusekorruse ruume võib vabalt kujundada, nende osas muinsuskaitselisi piiranguid ei ole.</i>	Katusealusel (teisel) korrusel on kõik ruumid projekteeritud büroopindadena, üldplaanis järgib sisearhitektuurne lahendus esimese korruse lahendust, kus eksponeeritakse säilitatavaid tellisseinu. Katusekorruse ruumiplaneeringut vt jooniselt AR-5-05.

5.3. Kultuuriväärtusega detailid ja tarindid ning projektjärgne lahendus

Järgnevalt on kirjeldatud kultuuriväärtusega detailide ja tarindid ning nende projektjärgne lahendus. Täpsemad restaureerimis- ja konserveerimislahendusi väärtuslikele detailidele ja tarinditele vt. p. 9.

NR.	VÄÄRTUSLIK DETAIL JA TARIND <i>(Väljavõtte MKET-ist)</i>	PROJEKTIJÄRGNE LAHENDUS
1.	<i>Hoone maht ja katuse kuju Sõjakooli tänava poole jääval küljel</i>	Hoone maht ja katuse kuju Sõjakooli tn poolsel küljel säilitatakse. Katuse avariilisusest tulenevalt asendatakse see uuega. Tellisseinad restaureeritakse.
2.	<i>Hoone välisperimeetri konstruktsioonid ja fassaadide üldkujundus, säilitamiskõlblikud tellispinnad, paekivist sokkel, avade suurus, kuju ja paiknemine (v.a. allpool välja toodud erandid)</i>	Välisperimeetri konstruktsioonid säilitatakse, restaureeritakse ja konserveeritakse. Fassaadide üldkujundus säilitatakse ja restaureeritakse toetudes ajaloolistele fotodele. Täpsemalt vt p. 9.3. Paekivist sokkel tuuakse valikuliselt pinnasest välja ning restaureeritakse. Täpsemalt vt p. 9.4. Avade suurus kuju ja paiknemine

		säilitatakse kui ei ole märgitud joonisele teisiti.
3.	<i>Räästa- ja vahekarniisid kogu hoone ulatuses</i>	Räästa ja vahekarniisid restaureeritakse kogu hoone ulatuses. Restaureerimise põhimõtted on esitatud p. 8.13
4.	<i>Korstnad, ennekõike Sõjakooli tänava poole jääval katusekelbal</i>	Korstnad kuuluvad osaliselt säilitamisele ja eksponeerimisele. Täpsemalt vt p. 9.7.
5.	<i>Säilinud ajaloolised aknaraamid (mõni loodetavasti restaureerimiskõlbulik, igal juhul sobivad eeskujuks uute tegemisel) ja lengid</i>	Hoone lõikes on välja valitud 1-2 paremini säilinud akent, mis kuuluvad restaureerimisele. Ülejäänud akende puhul valmistatakse uued, kahearaamilised, ajaloolise kujundusega ja profiilidega avatäited. Vt täpsemalt p. 9.5. Lengide restaureerimist käsitletakse projekti järgmises etapis.
6.	<i>Kivist vaheseinad hoones (valikuliselt) koos neid katvate ajalooliste viimistlusfragmentidega</i>	Säilitatavaid kivist vaheseinu eksponeeritakse koos ajalooliste viimistlusfragmentidega. Lahendus täpsustatakse projekteerimise põhiprojekti mahus.
7.	Raudbetoonist vahelagi (osaliselt, säilitamise võimalikkus ja ulatus selgub projekteerimise käigus konsulteerides inseneriga; on võimalik, et neid ei saa üldse säilitada)	Hetkel teostatud üldine ekspertiis, mille seisukohalt on vahelagede olukord halb. Vajalik on täpsem inserner-tehniline ekspertiis. Säilitamise võimalusel rakendatakse restaureerimisel ja konserveerimisel põhimõtteid, mis on kajastatud p. 9.6.

Kultuuriväärtusega detailide ja tarindite seisund on rahuldav või halb, enamasti kahjuks pigem just viimast. Restaureeritavate tarindite ja detailide lõpliku koguse selgitab insener-tehniline ekspertiis projekteerimise käigus.

Järgnevalt on kajastatud arhitektuuri osas käsitletud kultuuriväärtuslike detailide ja tarindite loetelu. Detailide asukohad on leitavad projekti joonistelt.

1. Tellistest korsten
2. Tellistest korsten

3. Tellistest korsten
4. Tellistest korsten
5. Tellistest korsten
6. Tellistest korsten
7. Tellistest korsten
8. Tellistest korsten
9. Tellistest korsten
10. Tellistest korsten
11. Tellistest korsten
12. Kivist vahesein
13. Kivist vahesein
14. Kivist vahesein
15. Kivist vahesein
16. Kivist vahesein
17. Kivist vahesein
18. Kivist vahesein
19. Kivist vahesein
20. Kivist vahesein
21. Kivist vahesein
22. Kivist vahesein
23. Hoone välisperimeetri konstruktsioonid
24. Ajalooline aknaraam
25. Ajalooline aknaraam
26. Raudbetoonist vahelagi
27. Raudbetoonist vahelagi
28. Fassaadi liigendavad nišid
29. Fassaadi liigendavad nišid
30. Peafassaadi keskosa ja fassaadidetailid
31. Räästakarniis
32. Vahekarniis
33. Paekivist sokkel

5.4. Vastavus muinsuskaitse eritingimustes sätestatud üldistele nõuetele

NR.	TINGIMUS	PROJEKTJÄRGNE LAHENDUS
3.1.	<p><i>Hoone remont-restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks esitada kooskõlastamiseks ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis, asendatavad avatäited, võimalike taastatavate uukide sõlmed, korstnatega seotud sõlmed jmt elemendid anda põhiprojekti mahus tööjoonistena. Edasise koostöö ja projekteerimisprotsessi sujuvama kulgemise eesmärgil soovitame põhimõttelistes küsimustes (katusekorruse välja ehitamine ja lisatav tagakülje pealeehitis, põhiplaani muudatused) eelneva seisukoha saamiseks esitada eskiisi. Kultuurimälestiseks tunnistatud hoone restaureerimise ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).</i></p>	<p>Hoone remont-restaureerimiseks ja osaliseks ümber ehitamiseks esitatakse kooskõlastamiseks ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis. Vajalikud tööjoonised esitatakse põhiprojekti staadiumis.</p>
3.2.	<p><i>Projekti koostamise eel tuleb läbi viia viimistluskihtide uuringud interjööris, seda ennekõike nende dokumenteerimiseks, aga ka võimalike säilitatavate lõikude määramiseks.</i></p>	<p>Viimistluskihtide uuring on teostatud ning sellele viidatud p. 2.13.</p>
3.3.	<p><i>Hoone remont-restaureerimise juures tuleb tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitselist järelevalvet võib teostada pädev isik, kes</i></p>	<p>Käesoleva projektiga on ette nähtud ehitustööde ajaks tagada töödele muinsuskaitseline järelevalve.</p>

	<p><i>peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitse järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1–2). Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada vastava pädevusega isik (MuKS § 68).</i></p>	
3.4.	<p><i>Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada pädev ettevõtja ning enne tööde alustamist tuleb taotleda TLPA muinsuskaitse osakonnalt tööde tegemise luba (MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1).</i></p>	<p>Käesoleva projektiga on ette nähtud nõue ehitus- ja restaureerimistöde teostajale vastava pädevuse olemine.</p>

6. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS

Linnaehituslikult paikneb Sõjakooli 6 hoone peamisest magistraalteest A. H. Tammsaare teest pisut kaugemal ning suhestub rohkem Tondi 57 aadressil paiknevate kasarmuhoonetega. Samal krundil paiknev esimeses etapis projekteeritud A. H. Tammsaare tee 56 büroohoone on kavandatud A. H. Tammsaare tee poolt vaadeldes maamärgina. Sõjakooli 6 hoone on ümbritsetud mitmetest ajaloolistest hoonetest - Tondi Sõjaväelinnaku sööklahoone aadressil A. H. Tammsaare tee 64, Tondi sõjaväelinnaku abihoone aadressil Tondi tn 57A, Tondi sõjaväelinnaku kasarm aadressil Tondi tn 55;57 ning üle A. H. Tammsaare tee paiknev Tondi sõjaväelinnaku staabihoone aadressil A. H. Tammsaare tee 25. Kogu ümbritsev maa-ala ning Tondi Sõjaväelinnak on viimastel aastatel saanud palju täiendusi ning uue funktsiooniga hooned. Moodustumas on uus ajalooühinguline terviklik keskkond. Kontaktvööndi peamised tõmbepunktid on Tondi Selver, aadressil A. H. Tammsaare tee 62, Audentese Spordiklubi aadressil Tondi 84 ning Forus Spordikeskus Tondi aadressil Sõjakooli tn 10.

Kogu Tondi Sõjaväelinnaku ala on arenemas ning tulevikus saab see olema suure elanike arvuga linnak, millele loob väärtust unikaalne asukoht magistraaltänavate tuisoonel pakkudes samaaegselt rohelist ja vaikset elukeskkonda.



Illustratsioon 4. Kontaktala tõmbepunktid ja ajaloolised hooned

7. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Projekteeritav hoone asub DP002030 alal, kus TT-leping puudub. Linnamaale Sõjakooli tänav T1 ehitatu tuleb linnale tasuta üle anda koos nõutava dokumentatsiooniga.

Kogu krunt on lahendatud ühtses võtmes ning eesmärgiga sobituda olemasolevasse keskkonda. Tammsaare 56 büroohoone mahus lahendatud asendiplaaniline kontseptsioon ja projekteeritud lahendused jätkuvad Sõjakooli 6 büroohoone projektalas.

Projektlahenduse kontseptsioon lähtub aktiivse ja kaasaegse linnaruumi põhimõtetest. Parkimine on projekteeritud varasemas etapis projekteeritud Tammsaare 56 Büroohoone mahus. Parkimiskohad paiknevad kahe hoone vahelisel sisetänaval, kaldtasapinnal ning maa-aluses parklas. Maa-alusest parklast tingituna on katendiga alale projekteeritud võimalikult palju konteinerhaljastust, et liigendada ruumi ja tuua rohelist välisruumi.

Projekteerimisel on arvesse võetud seotus ümbritseva välisruumiga. Teedevõrgu väljatöötamisel on lähtutud nii olemasolevatest ligipääsuteedest, juba sisse tallatud pinnaseradadest kui uutest funktsioonidest tulenevatest liikumisvajadustest.

Lahendatud on peamised liikumisteed krundi sees ning rajatud uut haljastust. Hoone perimeetris paikneb kivisillutisriba.

Asendiplaani osa on täpsemalt käsitletud projekti maastikuarhitektuuri osas SK6BYR_MA.

7.1. Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiskoht on projekteeritud vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele. Liigiti on ette nähtud koguda biojätmeid, segaolmejäätmeid ning paberit ja kartongi.

Hoonesse sisse prügiruumi ei rajata. Sõjakooli 6 hoonele nähakse ette kolm süvamahutit, mis paiknevad krundil projekteeritud A. H. Tammsaare tee 56 Büroohoone projektalas, Sõjakooli 6 hoone kirdeküljel tugimüüri alla. Liigiti kogutakse biojätmeid, segaolmejäätmeid ja paberit/kartongi. Süvamahutite asukoht on esitatud projekti maastikuarhitektuuri osa asendiplaanil. Süvamahutitena kasutada toodet Sotkon Evos või samaväärset analoogi.



Illustratsioon 5. Süvamahuti näidistoode, võimalusel valida tumedat värvi toode

8. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

8.1. Tehnilised näitajad

Ehitisealune pind (m ²)	954,8
Maapealse osa alune pind (m ²)	935,7
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	32,88
Kõrgus (m)	7,757
Pikkus (m)	62,4
Laius (m)	15,2
Sügavus (m)	0,0
Suletud netopind (m ²)	1282,3
Kõetav pind (m ²)	1282,3

Maht (m ²)	5175
Maapealse osa maht (m ²)	5175
Üldkasutatav pind (m ²)	21,4
Tehnopind (m ²)	42,3

8.2. Arhitektuurne kontseptsioon

Järgnevat peatükides on kirjeldatud hoone arhitektuurset lahendust.

Arhitektuurne kontseptsioon näeb ette hoone mahu ja katuse kuju säilitamise Sõjakooli tänava poole jääval küljel. Hoone tagaküljel on katuse kuju muudetud ning tõstetud, kuid mitte kõrgemale kui on olemasolev katusehari. Katusekorruse ruumidele on loodud akendega sein, läbi mille pääseb teise korruse kabinetitesse päevalgus. Uue osaga on taotletud minimalistlikku ent selgelt eristuvat ja olemasolevat hoonet väärtustavat arhitektuurset mahtu.

Hoone fuajee kõrgub läbi kahe korruse ning büroode 1 ja 2 trepikodades on kavandatud võimalusel säilitada olemasolev ajalooline betoonkatuslagi.

Hoone Rahumäe-poolses otsas olev eenduv eeskoda on kavandatud lammutada kuna tegemist on hilisema juurdeehitise, mis ei lisa hoone tervikule väärtust.

8.3. Funktsionaalne lahendus

Hoone funktsionaalne lahendus näeb ette selle kasutamist kolmel erineval bürool/ettevõttel. Hoone jaguneb kolmeks - büroo 1, büroo 2, büroo 3. Kõikidel büroodel on oma trepikoda ning igal bürool on ruumid läbi kahe korruse. Hoone kirdepoolne tiib ja edelapoolne tiib on teineteise peegelpildid.

Igas büroos paikneb köök, koosolekuruumid, kõneruumid, tualettruumid, ventilatsiooniseadme ruum ning trepikoda. Büroodele 1 ja 2 on tagatud üldalast eraldiseisev sissepääs hoone küljelt. Büroole 1 on kavandatud kaks terrassi. Büroodele 1 ja 2 on Sõjakooli tänava poolsele küljele kavandatud õhuruum läbi kahe korruse.

8.4. Juurdepääsud

Asendiplaaniliselt on hoone peasissepääs Sõjakooli tänava poolt. Hoone ette on kavandatud kahe meetri laiune kergliiklustee. Tagatud on pääsud A. H Tammsaare tee alt kulgevast jalakäijate tunnelist Sõjakooli 6 hoone peasissepääsuni ning samuti A. H. Tammsaare tee 56 hoonest Sõjakooli 6 hooneni. Erivajadustega inimeste liikumisvõimalused ja juurdepääsud on kirjeldatud ptk. 15.

Hoone tagumises osas paiknevad terrassid, millele ligipääsu sisetänavalt ei looda, et tagada terrasside privaatsus. Samuti ei võimalda tugev reljeef mugavat ligipääsu sisetänavalt terrassideni. Hoone perimeetrisse rajatakse killustikuriba, et vältida fassaadi määrdumist sademevee pritsmetest maapinnalt.

8.5. Krundisisene parkimine ja liikluskorraldus

Sõjakooli 6 projekti mahus parkimist ei lahendada. Parkimine on lahendatud A. H. Tammsaare tee 56 projekti mahus. Parkimiskohad paiknevad kahe hoone vahelisel sisetänaval, kaldtasapinnal ning maa-aluses parklas. Elektriautode laadimiskohad on samuti lahendatud A. H. Tammsaare 56 projekti mahus.

Hoone peasissepääsu ette rajatakse 8-le rattale rattaparkimiskohad. Täpsemat paiknemist vaata projekti maastikuarhitektuuri osa (SK6BYR_MA) asendiplaanilt.

Liikluskorraldust ja teede paiknemist vaata projekti teede ja platside osa (SK6BYR_TL) asendiplaanilt.

Kinnistu A. H. Tammsaare tee 56 // Sõjakooli tn 6, katastritunnusega 78407:702:0059 parkimisarvutus, vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014 on järgnev:

Ruumi kasutusotstarve	Suletud brutopind (m ²)	Normatiiv	Parkimiskohti
Büroo, kauplus, restoran/kohvik (varem projekteeritud Tammsaare 56 hoone)	7496,0 m ²	1/60 m ² suletud brutopinna kohta	7496/60=124,93 Parkimiskohti 125

Äripind (Projekteeritav hoone Sõjakooli 6)	1555,7 m ²	1/60 m ² suletud brutopinna kohta	1556,7/60=25,92 Parkimiskohti 26
Kokku			151 parkimiskohta

Hoone normatiivne parkimiskohtade vajadus on 151 kohta. Projekti Tammsaare 56 projekti mahus on projekteeritud väliruumis 59, maa-aluses parklas 108, kokku 167 parkimiskohta. Sõjakooli 6 projekti mahus täiendavalt parkimiskohti ei rajata.

8.6. Fassaadid ja välisseinad

Olemasolevad keraamilisest Baltika kahevärvilisest tellisest tellismüürid säilitatakse, puhastatakse ja restaureeritakse. Laiendatavas osas rajatakse uus välisseina konstruktsioon. Täpsemad lahendused on esitatud p. 9.3. Järgnevalt on kajastatud välisseina tüübid.

TÜÜP	NIMETUS	HELIPIDAVUS	TULEKINDLUS	KIHID	PAKSUS	VIIMISTLUS SEEST	VIIMISTLUS VÄLJAST
VS-01	Välissein	R _w ≥60 dB	REI60	1.Olemasolev punane telliskivi, sein pind renoveeritakse 2.Olemasolev tellismüüritis - 500-720mm. Sein renoveeritakse 3. Siseviimistlus vastavalt SA osale	500-720	Vt SA osast	Vt SA osast
VS-02	Välissein	R _w ≥60 dB	REI60	1.Olemasolev punane telliskivi, sein pind renoveeritakse 2.Olemasolev tellismüüritis - 500-720mm. Sein renoveeritakse 3. Siseviimistlus vastavalt SA osale 4. Olemasolev paekivi, sein pind renoveeritakse 5. Olemasolev paekivimüüritis, sein renoveeritakse 6. Siseviimistlus vastavalt SA osale	500-720	Vt SA osast	Vt SA osast
VS-03	Välissein	R _w ≥52 dB	REI60	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2.Ehitusplaat 2x15mm, tulekindel kipsplaat 3. Aurutõke, Armeeritud aurutõkkele Sd>50 m	363	Vt SA osast	Vt SA osast

				4.Soojustus - mineraalvill, paksus 200 mm, soojuseri juhtivustegur $\leq 0.035 \text{ W/mK}$ + teraskarkass 100x100 5. Soojustus - mineraalvill, paksus 150 mm, soojuseri juhtivustegur $\leq 0.035 \text{ W/mK}$ + puitroov 50x150, samm 600mm 6.Tuuletõkkeplaat - Mineraalvill, paksus 50 mm, soojuseri juhtivustegur $\leq 0.035 \text{ W/mK}$. 7.Õhkvahe 25 mm - puitlaud 25x100 mm, katta tulekaitsevõrguga vastavalt klassile BS1d0 8. Tsementkiudplaat 8mm			
--	--	--	--	--	--	--	--

8.7. Avatäited

Avadesse valmistatakse uued, kaheraamilised, ajaloolise kujundusega ja profiilidega avatäited. Palede viimistluses eksponeeritakse olemasolevat telliskivi, mis vajaduspõhiselt restaureeritakse. Täpsemalt vt. p. 9.5. Esimese korruse akendele projekteeritakse puidust aknalauad (mõõdud vastavalt aknaavale), mis on viimistletud aknaraamidega sama viimistluse tooni.

Teise korruse laiendatava osa aknad kavandatakse puitaluminiiumist. Aknad kavandatakse käsitsi avatavateks. Akendel, mis paiknevad uutes seintes, viimistletakse sisemised aknapaled ümbritseva seinaga sama viimistluse tooni (värvitud valge). Välimised aknapaled viimistletakse tsementkiudplaadiga. Teise korruse akendel on puidust aknalauad, viimistletud aknaraamiga sama viimistluse tooni.

Katusele kavandatakse ruumide suitsueemalduseks ajamiga avanevad katsueaknad.

8.8. Klaasfassaadid

Välise avatäidetena klaasfassaade hoonele ei projekteerita.

Hoone interjööris on kasutatud klaasitud siseaknaid või klaasfassaadsüsteeme nii büroopindade kabinetideks jagamisel kui ka hoone fuajee kujundamiseks. Sisemised klaasfassaadist avatäited on

kajastatud projekti sisearhitektuuri osas. Fuajees kasutatud siseaknad on tuletõkkeklaasiga. Tulekindluse tehnilised näitajad on esitatud TO osa joonisel AR-5-02 ja projekti sisearhitektuuri osas.

8.9. Katused, korstnad, pääsud katustele

Olemasolevad katusekonstruktsioonid on suuremas osas sisse varisenud ja avariilised seega katuse lammutatakse. Hoonele on projekteeritud uus viilkatus, mis rajatakse puitsarikatele. Järgnevalt on kajastatud uue rajatava katuse konstruktsioonitüüp.

TÜÜP	NIMETUS	HELIPIDAVUS	TULEKINDLUS	KIHID	PAKSUS	VIIMISTLUS SEEST	VIIMISTLUS VÄLJAST
KL-01	Välissein	$R'w \geq 45$ dB	REI60	1. Katusekate - valtsplekk rooniga RR36 (roheline) 2. Roovitus - Laud 100x25 mm sammuga 200 mm. 3. Tuulutusvahe - paksus 50mm, moodustatud puitprussiga 50x50 sarika peal 4. Hingav aluskate - Armeeritud hingav aluskate 5. Soojustus - Mineraalvill, paksus 150+100=250 mm, soojuseri juhtivustegur ≤ 0.035 W/mK + SARIKAD 245x45 mm sammuga <600mm, puidu klass C24. 6. Jäigastav ehitusplaat - OSB3, paksus 15 mm 7. Aurutõke - Armeeritud aurutõkkelele $S_d > 50$ m 8. Soojustus - Mineraalvill, paksus 50 mm + soojuseri juhtivustegur ≤ 0.035 W/mK + ROOV 50x50 mm samm 600 mm 9. Roovitus - Puitlaud 100x25 mm sammuga 400 mm 10. Ehitusplaat - 2 x 15 mm tulekindel kipsplaat 11. Siseviimistlus vastavalt SA osale 12. Teraskarkass	450	Vt SA osast	Valtsplekk rooniga RR36 (roheline)

Korstnad kuuluvad osaliselt säilitamisele ja eksponeerimisele (vt täpsemalt p. 9.7)

8.10. Varikatused

Ajalooliselt ei ole hoonel varikatuseid olnud. Projektis on kavandatud sissepääsuuste kohale metallkanduritel varikatused, mis on allosas kaetud termotöödeldud puiduga. Varikatused aitavad kaitsta ilmastikuolude eest hoonesse projekteeritavaid täispuitavatäiteid ning tähistada hoone sissepääse.

8.11. Terrassid

Hoone tagaküljele rajatakse terrassid. Terrasside põrandakattematerjalina on kavandatud termotöödeldud puit. Pääs terrassidele toimub hoonest, otseühendusi sisetänavalt ei rajata.

8.12. Fassaadivalgustus ja välisvalgustus

Fassaadi- ja välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga. Valgustuse projekteerimisel on arhitektid ja valgustusdisainerid teinud koostööd ning fassaadivalgustid kavandatakse tagasihoidlikud ning tänapäevase ilmega. Kasutatud on pinnapealseid seinavalgusteid, et valgustada sissepääse ning tuua pimedas esile hoone ajaloolisi väärtuslike detaile (näiteks hoone otstes karniisidetaile). Välisvalgustusega valgustatakse liikumisteid ja suurendatakse turvalisust. Kõik lahendused esitatakse valgustuse osa projektis.

8.13. Detailid

Hoonele rajatakse uus sadeveesüsteem. Sadeveesüsteem kavandatud räästapealsete püstrennidega, ümara ristlõikega vihmaveetorudega. Räästapealne renn nähakse ette tugevdatud, samuti vihmaveetorude alaosad. Käesolevas projektis on vaadatel tinglikult kajastatud logode ja siltide asukohad. Täpsemad lahendused esitatakse põhiprojekti staadiumis.

8.14. Fassaadide ja katuste hooldus

Kuna hoone on madal, kahekorruseline, on fassaadide hooldus ette nähtud maapinnalt ning tõstukite või redelite abiga. Katusele eraldi pääsu ei rajata.

8.15. Siseseinad

Arhitektuurses osas on hoonesse kavandatud järgnevad uued lisatavad siseseina tüübid, mille asukohad on leitavad plaanijoonistelt AR-5-04...AR-5-06.

TÜÜP	NIMETUS	HELIPIDAVUS	TULEKINDLUS	KIHID	PAKSUS	VIIMISTLUS SEEST	VIIMISTLUS VÄLJAST
SS-01	Sisesein	R' w ≥56 dB	REI60	1.Siseviimistlus vastavat SA osale 2.Õõnesbetoonplokk 190mm, täis betoneeritud C20/25, ploki keskmine survetugevus ≥ 18 MPa, mördi survetugevus M10 3.Siseviimistlus vastavalt SA osale	190	Vt SA osast	Vt SA osast
SS-02	Sisesein	R' w ≥48 dB	-	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2. Ehitusplaat - kipsplaat 12,5mm, Knauf GKB või analoogne 3. Ehitusplaat - kipsplaat 12,5mm, Knauf GKB või analoogne 4.Karkass-villatäidis - pehme klaas-või kivivilltäidis, nt Isover KL AKU 100mm + kipsseina püstarkass Knauf CW95 mm, sammuga maksimaalselt 600mm 5. Ehitusplaat - kipsplaat 12,5mm, Knauf GKB või analoogne 6. Ehitusplaat - kipsplaat 12,5mm, Knauf GKB või analoogne 7. Siseviimistlus vastavalt SA osale	150	Vt SA osast	Vt SA osast
SS-03	Sisesein	R' w ≥55 dB	-	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2.Erikõva kipsplaat 12,5mm, Knauf Blue või analoogne 3. Erikõva kipsplaat 12,5mm, Knauf White või analoogne 4. Karkass-villatäidis - pehme klaas-või kivivilltäidis, nt Isover KL AKU 100mm + Kipsseina püstarkass Knauf CW95, 95mm, nihutatud ühel pool sammuga maksimaalselt 600mm	170	Vt SA osast	Vt SA osast

				5.Erikõva kipsplaat 12,5mm, Knauf White või analoogne 6.Erikõva kipsplaat 12,5mm, Knauf Blue või analoogne 7.Siseviimistlus vastavalt SA osale			
SS-04	Sisesein	R ['] w≥38 dB	EI60	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2.Poorbetoonplokk - Bauroc Classic või analoog, paksus 100mm 3.Siseviimistlus vastavalt SA osale	100	Vt SA osast	Vt SA osast
SS-05	Sisesein	R ['] w≥52 dB	REI60	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2.Õõnesbetoonplokk - paksus 190mm, täis betoneeritud C20/25, plokki keskmine survetugevus ≥ 18 MPa, mördi survetugevus M10 3.Siseviimistlus vastavalt SA osale	140	Vt SA osast	Vt SA osast
SS-06	Sisesein	R ['] w≥55 dB	REI60	1.Siseviimistlus vastavalt SA osale 2.Olemaolev tellismüüritis - 300...600 mm. Sein renoveeritakse vastavalt põhiprojektis sätestatud tingimustele 3.Siseviimistlus vastavalt SA osale	300..600	Vt SA osast	Vt SA osast
SS-07	Sisesein	-	-	1. Wc loputuskasti raam 2. Erikõva kipsplaat 3. Plaadisegu 5mm 4. Keraamiline plaat vastavalt SA osale	200	Vt SA osast	Vt SA osast

8.16. Trepid

Hoonesse rajatakse kolm trepikoda. Uued trepid rajatakse monteeritavast raudbetoonist. Astmeviimistlus on matt must (läbipaistev matt epolakk). Laki toon RAL7021 (hallmust) või vastavalt lakitoote värvikaardile analoogtoon. Põrandad ja trepid viimistleda sisearhitektuuri osa siseviimistluse spetsifikatsiooni PV-1 viimistluse järgi.

Astmete faasid täpsustatakse koostöös konstruktoriga projekti põhiprojekti staadiumis.

Kaks betoonist välitreppi on projekteeritud teljele AR, telgede BB ja BE vahele. Üks välitrepp välialale telgede BH ja AA ristumispunkti lähedale (vt paiknemist maastikuarhitektuuri osa asendiplaanilt). Astme laius 400mm, kõrgus 150mm. Välistreppide ja panduste betooni tugevusklass peab vastama konstruktori poolt määratud keskkonnaklassile. Astmete ja vahemademetete viimistlus ette näha töödeldud harjapind, suund piki astet. Faasitud esiserv ja nurgad maksimaalselt 5mm või vastavalt konstruktsiooniosa projektile.

8.17. Piirded ja käsipuud

Olemasolevaid piirdeid ja käsipuud hoones ei esine. Uutele treppidele rajatakse uued metallist piirded ja käsipuud nõuetekohaselt kahele poole.

Piirded on metall-lattidest pulbervärvitud toonis matt RAL7021 (hallmust). Teraslattide profiil 60x40mm, samm max.100mm, kinnitatud trepimarsi külge kinnitusplaadi abil. Kõik piirde kinnitused viimistleda piirdega sama tooni RAL7021. Trepi betoonosa all paikneb kinnine maht, mis on kipsplaadist kattesein, millele on liimitud terasleht 2mm, pulbervärvitud toonis RAL7021.

Kõikidele eelmises peatükis kirjeldatud välitreppidele rajatakse kahele poole nõuetekohased piirded ja käsipuud. Piirete käsipuud on terasest kanttoruprofiilist 20x40mm, kuumtsingitud ja pulbervärvitud toonis RR23. Piirete postid on terasest U-profiilis 100x40mm, kuumtsingitud ja pulbervärvitud toonis tumehall, RR23. Kõik piirde kinnitused viimistleda piirdega sama tooni RR23. Piirded paigaldatakse/kinnitatakse betoonmüüri külge, mis määratletakse projekti konstruktsiooniosas.

Uute piirete ja käsipuude projekteerimisel on lähtutud RT 88-11019-et Tarindid ja käsipuud nõuetest. Piirete vastavus normatiivsetele koormustele tuleb tööprojekti käigus pädeva isiku poolt kontrollida.

8.18. Vahelaed

Olemasolevad terastaladel betoonvahelaed lammutatakse (va kahe erandiga *det. 26 ja 27*. Vt täpsemalt p. 9.6) ja asendatakse uue raudbetoonist plaadiga, mis toetatakse olemasolevatele säilitatavatele välisseintele ning hoone keskosas projekteeritavatele teraspostidele. Vahelaed rajatakse monoliitsest raudbetoonist plaadina paksusega 250 mm. Vahelagi toetatakse olemasolevate välismüüride peale ja osaliselt ka vahele ning seotakse keemiliste ankrutega. Vahelae sidumiseks piigatakse selle kõrguses olemasolevasse seinu süvis. Hoone esikülje (loode suund) välisseinaga seotakse vahelagi terastaladega. Kõik teraselemendid kaetakse tulekaitsevõrguga, et saavutada tulepüsivus R60.

Järgnevalt on kajastatud uus rajatav vahelae konstruktsioonitüüp:

TÜÜP	NIMETUS	HELIPIDAVUS	TULEKINDLUS	KIHID	PAKSUS	VIIMISTLUS SEEST	VIIMISTLUS VÄLJAST
VL-01	Vahelagi	$R'_{w} \geq 59$ dB	REI60	1. Siseviimistlus vastavat SA osale 2. Kandekonstruktsioon - Raudbetoon paksus min 250 mm. Tugevusklass C30/37. Keskkonnaklass XC1. Armatuuri nimikaitsekiht $C_{nom} = 25$ mm 3. Siseviimistlus vastavat SA osale	250	Vt SA osast	Vt SA osast

8.19 Põrand pinnasel

Pinnasel põrandad asendatakse täies mahus põrandaküttega raudbetoonplaadiga. Põrand soojustatakse ning põrandasse paigaldatakse radooni eemaldamise torustik. Täiendava meetmena kasutatakse radoonikile. Betoonest põrandaplaat eraldatakse vertikaalkonstruktsioonidest vuugiga. Niisketes ruumides tuleb viimistluskihi alla paigaldada hüdroisolatsioon (nt Kiilto Keragum või analoogne) ning teha vajalikud ülespõõrded põrandatest seinale.

Järgnevalt on kajastatud uue rajatava põranda konstruktsioonitüüp:

TÜÜP	NIMETUS	HELIPIDAVUS	TULEKINDLUS	KIHID	PAKSUS	VIIMISTLUS SEEST	VIIMISTLUS VÄLJAST
P-01	Vahelagi	-	-	1. Siseviimistlus vastavalt SA osale 2. Monoliitne raud- või kiudbetoon - paksus 80mm. Betooni klass C25/30; Konstruktsiooni keskkonnaklass XC1. Valu eraldada kõigist vertikaalkonstruktsioonidest 10 mm paksuse elastse vuugilindiga. - Armatuuri kasutamisel - Võrgud D=10 150/150 B500B, Ülekate min 400 mm, Vesitsementtegur <0,5. Armatuuri kaitsekiht all $C_{nom} = 25$ mm. Deformatsioonivuugid maksimaalselt 20x20 m, mahukahanemisvuuke ei	Varieerub	Vt SA osast	-

				<p>lõigata. - Kiu kasutamisel: kiud BT-HE75/50; 30kg/m³ (täpsustada tootja poolt vastavalt koormustele, mahukahanemisvuuke ei lõigata). Plaadi servad, avade ümbrused ja deformatsioonivuuk armeeritakse vastavalt kiu tootjapoolsetele nõuetele. Vesitsemmentegur 0,5..0,55, koonuse vajumisklass (EVS-EN 206:2014 järgi) S3 (100..150 mm, mitte üle 150 mm). Deformatsioonivuugid maksimaalselt 20x20 m, mahukahanemisvuuke ei lõigata 3. Ehituskile - paksus 0,2 mm, ülekatted 200 mm 4. Soojustus - EPS120 - 100 mm, soojuserijuhtivus 0,035 W/mK 5. Soojustus EPS120 - 100 mm, soojuserijuhtivus 0,035 W/mK 6. Radoonikile - Visqueen või analoogne, ülekatted min. 150mm + spetsiaalne niiskus- ja gaasikindlale teip. Ühendada õhukindlalt seintega 7. Soojustus - EPS120 - 100 mm, soojuserijuhtivus 0,035 W/mK 8. Killustikukiht - paksus 200 mm, Alumine osa fraktsioon 32/16, peal tasanduseks fraktsioon 8/4. Killustikukihti paigaldatakse radooni eemalduse torustik. 9. Olemasolev pinnas - vajadusel tihendatud ehitusliiv. Elastsusmoodul min 40 MPa</p>			
--	--	--	--	--	--	--	--

8.20. Etapilisus ja laiendamise võimalused

Hoone on projekteeritud selliselt, et see ehitatakse ühes etapis. Hoone laiendamise võimalusi ei ole kavandatud.

9. KONSERVEERIMIS- JA RESTAUREERIMISTÖÖD

9.1 Üldkontseptsioon

Restaureerimise käigus tuleb säilitada hoone ajalooline maht, kuju ning tarindusviis. Olemasolevad telliskivist välis- ja kandeseinad on projekteeritud säilitatavatena ja krohvimata eksponeeritavatena. Välisavatäited on kõik projekteeritavad va paar erandit, mille puhul olemasolev aknaraam restaureeritakse. Uute akende projekteerimisel võetakse aluseks säilinud kuueruudulised kaheraamsed aknad.

Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada ainult tegevusloaga ettevõtte. Enne restaureerimistöid tuleb vormistada mälestisel tööde teostamise luba ja tagada nõuetekohane muinsuskaitsejärelvalve. Lammutustööd ei tohi kahjustada kaitse all olevaid hoonete osasid ega detaile. Erilist tähelepanu tuleb pöörata sellistele lammutustöödele, kus lammutatav osa on säilitatava ja kaitsealuse osa küljes. Enne seinte lammutamist selgitada välja koos Muinsuskaitse järelvalvega likvideeritavad konstruktsioonid mälestise küljes, et lammutustööd ei kahjustaks hoonete kaitsealust osa ega selle konstruktsioone. Vajadusel tuleb kohapeal täpsustada toetamise vajadus. Kõiki lammutustöid tuleb korraldada nii, et vahetuse lõpuks ei jääks vähese püsivusega ega varisemisohtlikke tarindeid.

Paigaldatavad küttekehad, valgustid jm tehnilised seadmed ei tohi hakata varjama kultuuri- väärtusega detaile. Samuti peaks vältima väärtuslike detailide külge nende kinnitamist. Juhtmed ja torud vedada eelistatult pinnapealselt, ajalooliste krohvi- ja kivipindade lõhkumist vältida.

Interjööridetailid, mida omal kohal ei säilitata (nt ukсед jm), kuid mis omavad ajaloolist väärtust, ning huvitavamad sisutuselemendid (mööbel, tehnoseadmed jne) tuleb kokku koguda, säilitada ning otsida erinevaid võimalusi nende taaskasutamiseks hoone piires.

Kultuuriväärtusega detailide käsitlemine (restaureerimine, konserveerimine, teisaldamine, eksponeerimine, kaitsmine ehituse ajal) üldiselt:

1. Kõik väärtuslikud detailid kaitsta tööde ajaks - nende olukord ei või halveneda!
2. Restaureerimistöde ajal tuleb tagada allesjäävate osade säilitamine. Katkised tellised tuleb asendada või tellislaastudega proteesida. Asendatavate kivide puhul kasutada samaväärseid telliseid. Asenduste tegemisel pöörata tähelepanu kivi suurusele ja värvitoonile. Telliste asendamisel eemaldada katkised kivid või osalise proteesimise korral ainult lagununud pealispind. Asenduskiivid kinnitatakse mördiga.
3. Lisaks tuleb teostada vuugiparandused võimalikult sarnase koostisega võrreldes originaaliga.
4. Restaureerimistööd tuleb hoolikalt teostada, et vältida krohvi varisemist.
5. Säilitada ajaloolised kihistused, ning takistada edasist lagunemist. Kaitsta ja kindlustada konstruktiivsed ja dekoratiivsed elemendid ilma neid muutmata. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.
6. Tööde teostaja on kohustatud säilitama ehitismälestisel töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurkihi või muu leiu või asjaolu, mida seni tehtud uuringute käigus ei ole dokumenteeritud või millega projekteerimisel või tööde tegemise loa andmisel ei ole arvestatud, muutmata kujul ning teavitama sellest viivitamata Muinsuskaitseametit.

9.2 Kavandatavad muudatused ja restaureerimised

Käesoleva hoone laiendamise ja rekonstrueerimise käigus on kavas lammutada hoone Rahumäe-poolses otsas paiknev eeskoda, pörandakonstruktsioon, vahelagi (va ühe erandiga) ning katus. Lisaks valikuliselt hoone siseseinad.

Hoonele lisatavad osad on uued varikatused ning hoone tagaküljel paiknev pealeehitus.

Asendatakse avatäited, sadeveesüsteem, pörand, vahelagi ning katus. Samuti asendatakse / laotakse uuesti ülesse korstnajakad ja korstnapitsid.

Hoones restaureeritakse välisperimeetri konstruktsioonidest välisseinad ja valikuliselt siseseinad. Samuti fassaadidetailid.

Avade suurus ja kuju säilitatakse va mõne erandiga, mis on kajastatud joonisel.

Lammutatavad, restaureeritavad ja uued konstruktsioonid ning avad on kajastatud joonistel AR-5-07, AR-5-08 ja AR-5-09. Lammutusprojekt tuleb lahendada eraldi projektina võttes arvesse Muinsuskaitse eritingimusi (elementide, detailide säilitamise), nõudeid. Üldnõuded lammutustööde teostamisele ja

lammutustööde läbiviimise kord on kajastatud konstruktsiooni osa seletuskirjas p. 6 Lammutustööd (SK6BYR_EK).

Lammutatavate materjalide ligikaudsed mahud (väljavõtte EK seletuskirjast):

Tabel nr 1: lammutatavate materjalide liigid ja ligikaudsed kogused:

1	Puit	40 m ³	Utiliseeritakse, võimalusel taaskasutatakse
2	Metall	6 t	Utiliseeritakse
3	Mineraalsed jäätmed (betoon)	130 m ³	Purustatakse ja võimalusel kasutatakse tagasitäitena
4	Mineraalsed jäätmed (telliskivid)	500 m ³	Purustatakse ja võimalusel kasutatakse tagasitäitena
5	Mineraalsed jäätmed (betooni-lubja segu)	80 m ³	Utiliseeritakse
6	Bituumen	25 m ³	Utiliseeritakse
7	Eterniit	5 m ³	Utiliseeritakse (ohtlik jääde: asbest)

Järgnevates peatükkides on kajastatud hoone osade põhilised restaureerimise ja konserveerimise põhimõtted.

9.3 Olemasolevad müürid, välisseinad, siseseinad

Seinad on laotud lubimördil, puhasvuuk ristseotisena. Seinte paksus on ligikaudu 70 sentimeetrit. Olemasolevad välisseinad säilitatakse kogu mahus, siseseinad säilitatakse valikuliselt vastavalt ruumiplaneeringule.

Telliste kahjustusi on erinevaid ning lagunemist erinevas sügavusastmes. Samuti esineb kihistumist, murenemist, pulbristumist. Kohati on müüritisest välja kukkunud terved tellised, kuid rohkem esineb olukorda, kus tellis on murenenud viisil, et ümbritsev tugevamast materjalist vuuk on säilinud.

Lagunenud ja puuduvad kivid tellisfassaadis asendada samas mõõdus tellistega. Võimalusel kasutatada lammutamisel saadud kive. Telliste värvus ja eristatavus määratakse põhiprojekti staadiumis. Kahjustunud ja taastamist vajavate seinaosade maht antakse järgmises projekti staadiumis. Telliste külmakindlusklassiks määrata F2 ning tööde teostamisel kasutatada lubimörti. Tsementmördiga tehtud vuugiparandused eemaldada ja asendada lubimördiga. Eemaldada lahtine vuugitäide; vuugid täita uuesti hüdraulilise lubimördiga või vähese tsemendisisaldusega lubimördiga. Vuugi lõppviimistlus peab jääma kivipinnaga tasa. Mörti ei tohi kivide pinnale määrada laiemalt kui vuugi paksuselt, st kivikvaadrid peavad säilitama oma neljakandilise kuju. Vuukide täitmiseks tuleb teha prooviltükk (u 1-2 m²), kus katsetatakse sobivaid vuugisegusid, nende faktuuri ja tooni ning vuukide sügavust. Prooviltükkide valmimise ja kuivamise järel

otsustavad projekterija, ehitaja, tellija ja TLPA muinsuskaitse osakonna esindaja koostöös lõplikult välja pakutud materjalide, töövõtete ja värvitoonide sobivuse küsimuse.

Soolkahjustused ja biokahjustused eemaldada peale seinte kuivatamist harjates või madalsurvepesuga. Seejuures eelnevalt katsetada erinevaid meetodeid, nt kuivjää-, sooda-, aurupuhastus, kvarts või alumiiniumliiv, graanulid jms. Katsetada eri survetugevusi, et materjale minimaalselt kahjustada.

Olemasolevad säilitatavad siseseinad restaureeritakse ja eksponeeritakse. Tellist käsitletakse analoogselt välisseina tellisega, kuid pragunenud ja kihistunud tellised võib säilitada kinnitades need konserveeriva vahendiga. Väiksemaid mehaanilisi vigastusi ei ole vaja parandada või neid võib parandada esteetilistel kaalutlustel tellise värvi restaureerimisseguga. Suuremate tühimike puhul kasutatakse täitmiseks lammutusel saadud kive.

Seintel paiknevad väärtuslikud detailid säilitada ning pärast fassaadide restaureerimist tagasi paigaldada.

9.4 Sokkel

Välisseintel on eenduv klombitud paekivist sokkel, mis tuuakse valikuliselt (vastavalt vertikaali võimalikkusele) maapinnast välja. Soklios on umbes 40 sentimeetri kõrgune ja 8-12 cm laiune. Sokli ülemine kivi on kaldega hoonest eemale. Renoveerimise käigus kalle säilitatakse ja vajadusel parandatakse tsmentmördiga. Eenduvat osa eraldi plekiga ei kaeta. Hoone tagumisel küljel olev paekivist sokkel jääb maapinna sisse ja hüdroisoleeritakse. Täpsemad maapinna kõrgused antakse järgmises staadiumis vastavalt vertikaalplaneerimisele.

Ehitise ümber rajatakse sillutis, millele antakse hoonest vett eemale juhtiv kalle 1:40 umbes ühe meetri pikkuselt.

Väljaulatuv paekivist soklios puhastada, vuukida ja eksponeerida. Häirivad tühimikud, valest materjalist täited ja väga muredad/kihistunud müürikivid asendatakse originaalmaterjalile sarnase paekiviga (täpsustada paekivi kiht ning leida sobivaim saadaolev kivi). Paekivi toon peab harmoneeruma olemasolevaga.

Radooni eemaldamise torustiku ei viida läbi sokli vaid torustik viiakse läbi katuse.

Vastavalt tehtud geoloogilisele uuringule (Rei Geotehnika töö nr 5008-22) ja konstruktsioonide uuringule (Maari Idnurm, töö nr 21016) paikneb pinnasevee tase vundamendist allpool. Kui vihmavesi juhtida hoonest eemale, siis otsene dreanaaži vajadus puudub.

9.5 Aknad

Hoone lõikes on välja valitud 1-2 paremini säilinud akent, mis kuuluvad restaureerimisele. Võimalusel koondatakse restaureeritavad aknad kokku ja täpsustatakse põhiprojektis. Antud projekti staadiumis on määratud restaureerimisele kaks akent (*det. 24 ja 25*). Enne restaureerimist tuleb tööde teostajaga teha täiendav olemasolevate akende analüüs, mille käigus võivad restaureerimisele valitud aknad muutuda.

Avadesse valmistatakse uued, kaheraamilised, ajaloolise kujundusega ja profiilidega avatäited. Kaheraamilised ajaloolise eeskujuga aknad valmistada kvaliteetsest lülipuidurikkast okaspuidust. Avanemine toimub alumise 2/3 ulatuses kahele poole keskelt.

Profiilid jm detailid valmistada originaalakende eeskujul. Siseraamidesse paigaldada ilma prossipulkadeta pakettklaasid. Siseraamid valmistada mantliga läbipuhutavuse vähendamiseks. Välimise raami klaasid kinnitada linaõlikitiga.

Vajalik on täpsustada ka säilinud sulused, millest tervemad restaureeritakse ning koondatakse restaureeritavatele akendele. Uutele akendele valida ajastukohased sulused, soovitavalt olemasolevate eeskujul. Aknad värvida linaõlivärviga vastavalt projektjoonistel toodud toonile. Aknad paigaldada seinakiiludega. Montaaži vahe täita linatakuga. Paigaldada uued aknaplekid värvitud tsingitud terasplekist. Lengide restaureerimist käsitletakse projekti järgmises etapis. Restaureerimise projektjoonised esitatakse põhiprojektis.

Palede viimistluses eksponeeritakse olemasolevat telliskivi, mis vajaduspõhiselt restaureeritakse.

Akende värvivaliku tegemisel on tutvunud OÜ Luftra poolt teostatud ajalooliste viimistluskihtide dokumentatsiooniga. Lähtutud on ümbruskonnas juba restaureeritud hoonete lahendustest ning MKET-i soovitusel akende välisküljel kavandada värvitooniks tumedam toon.

9.6 Põrand, vahelagi, katus

Olemasolev põrand, vahelagi ja katus lammutatakse ja rajatakse uus. Täpsemalt vt p. 8.19.

Vahelae puhul säilitatakse võimalusel läbi kahe korruse ulatuv raudbetoonist vahelagi (*det. 26 ja 27*). Võimalikkuse tuvastab täpsem insener-tehniline ekspertis, mis viiakse läbi projekti järgmises etapis.

Säilitamise korral betoon konserveerida. Pinnad puhastada õrna survepesuga ning vajadusel puhastada käsitsi harjaga. Väiksemaid täkkeid ja kahjustusi mitte parandada ning säilitada betoonirustika.

9.7 Korstnad

Korstnad kuuluvad osaliselt säilitamisele ja eksponeerimisele.

Vastavalt OÜ Potipoiss poolt teostatud Lõõride uuringule nr. 0119012022, olemasolevate korstende kehvale seisukorrale ning tehnoseadmete viisakale ning peidetud lahendusele, on enamik korstnaid plaanis laduda uued. Hoone sisemuses kasutatakse korstnajala ladumiseks kivi plokki, mis krohvitakse. Ventilatsioonisüsteem on kavandatud olemasolevate korstnate baasil. Korstnad on funktsionaalselt ette nähtud kasutamiseks tehnoseadmete šahtidena, et tagada viisakas läbiviikude lahendus katusel.

Katusel, hoone väljas laotakse korstnapitsid uuesti ülesse kasutades ajaloolist tellist või analoogset telliskivi.

Kõige paremini säilinud kaks korstent on kavas säilitada ja restaureerida (*det. 10 ja 11*) juhul kui selle kivimaterjalist on hästi säilinud hinnanguliselt üle 50%. Vastasel juhul laotakse ajaloolisel eeskujul uued kasutades keraamilist tellist. Sel juhul säilitatakse korstende kuju ning sisemus, suitsulõõre ei laiendata.

Valikuliselt on mõned korstnad plaanis ammutada, sest need on täielikult amortiseerunud. Tagumisel katusekelbal paiknevad korstnad ei ole ette nähtud säilitada, sest nende paiknemine ruumiplaneeringu mõttes pole sobiv.

9.8 Detailid

Hoone põhilisteks restaureeritavateks detailideks on räästa- ja vahekarniisid ning sillused. Samuti põhifassaadi keskosas paiknev kõrgendatud esiosa liigendavate niššide ja sillusega.

Räästa- ja vahekarniiside puhul täpsustada karniisi profiil, mille järgi laduda puuduvad lõigud uuesti.

Tellissillused ja niššid puhastada õrna survepesuga ja enam kahjustatud kohad puhastada käsitsi harjates, kasutades sooja vett. Lahtised, kuid muidu terved tellised paigaldada tagasi raamistusse, kasutades hüdraulilist lubimörti.

Tühimikesse tuleb leida uued tellised. Selleks kasutada kohapeal ladustatud paremini põletatud algupärase suurusega originaaltelliseid või tellida uus vastavate mõõtudega käsitsi vormitud ja sarnaselt põletatud tellis.

Liikuvad silluskivid fikseerida tamme lülipuidust valmistatud kiiludega. Silluste vuugid täita hüdraulilise lubimördiga. Vuugid teostada müüripinnast kergelt taanduvad. Vuugi soovitatav värvitoon tuleb määrata olemasolevate kuivade vuukide järgi. Murenenud tellispinna protsessi peatamiseks kaetakse lagunev pind toonitud mördiga, vajadusel kasutatakse spetsiaalset tellise konservanti (materjalid Remmersi tootevalikust, täpsustatakse põhiprojektis). Paranduskrohv toonida tellise värvi.

Olemasolevad müüriharjad kaetakse katusega sama tooni plekiga.

9.9 Uksed

Restaureeritavaid välis- ega siseuksi ei leidu. Sõjakooli tn poolsed uued välisuksed valmistada vastavalt ajaloolisele fotole (vt täpsemalt p.3). Lähtuda ajaloolistest materjalidest ja proportsioonidest. Valgmikele ette näha prosspulgad. Taastatakse uste lukustus vastavalt vajadusele.

9.9 Tehnoloogiad ja materjalid

Tarindite restaureerimisel vältida puhastamist liivapritsiiga ning tsemendirikaste segude kasutamist. Nõuded tehnoloogiatele ja materjalidele on toodud eelmistes peatükkides iga tarindi juures eraldi.

9.10 Hooldustööd

Muinsuskaitseaduses sätestatud korras on ehitise omanik kohustatud tagama mälestise säilimise ja võtma ette selleks ette nähtud meetmed.

Heakorrastus- (lehtede riisumine, murukatte jm haljastuse hooldus, lumekoristus jms) ning remonttöid Muinsuskaitseaduse mõistes tehakse jooksvalt vastavalt Muinsuskaitseaduses ette nähtud korrale. Muinsuskaitseaduse hooldus- ja remonttööd on välja toodud leheküljel <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/hooldus-ja-remonttööd>.

Omanikul on soovitatav vaadata kaks korda aastas üle sadeveesüsteemide korrasolek ning puhastada rennid, neelud ja parapettide servad orgaanikast. Ülevaastusteks ja puhastustöödeks vajaliku töstuki rentimiseks tuleb omanikul planeerida korralised vahendid. Lumi ei tohi koguneda vastu hoone sokliseinu ja sisenurkadesse ning jääda kevadise külmumis-sulamistsükli ajaks sinna pikemaajaliselt seisma. Jää purustamisel või lumekoristusel seinte lähedalt tuleb olla ettevaatlik, et teravate tööriistadega ei kahjustataks kivi- või krohvipindu. Libeduse tõrjumiseks hoone vahetus läheduses asuvatel käiguteedel mitte kasutada soola vaid leida alternatiivseid vahendeid ja aineid. Sammalduma kipuvad poorsemad pinnad (trepiastmed, tugimüürid, sillutis jms) on soovitatav jooksvalt, probleemi ilmnedes puhastada kerge survepesuga. Hoone perimeetril (sillutisribal, teedel), aga ka rennides vm kasvama hakanud taimestik on soovitatav jooksvalt eemaldada hoonet ja rajatise kahjustamata. Vältida vedelate biotsiidide kasutamist, kuna tekkivale kaitsekihile on hiljem raskendatud viimistluskihtide kinnitumine.

Hoone põhjalikum ülevaatus on soovitatav teha igal aastal või igal teisel aastal omaniku esindaja ning vastava pädevustunnistusega spetsialisti poolt, suuremate probleemide ilmnmisel võib vajadusel juurde kutsuda TLPA muinsuskaitse osakonna spetsialisti. Iga-aastaste ülevaastuste kohta oleks hea pidada registrit, kuhu märgitakse üles vaatluse aeg, koht, osavõtjad ja vaatlustulemused. Sellele lisatakse valitud kohtadest fotod — nii jäädvustatakse ehitise vananemise kulg ja restaureerimistööde vajadus.

Tähelepanu tuleb pöörata eriti suure kasutus- ja niiskuskooormusega sõlmedele — katused, katuserennid, korstnate katted ja ülespöörded; eri hooneosade üleminekud, kattematerjalide seintele ülespöörded; niššide ja aknaavade aluspinnad; välisukse, aknapiitade ja -raamide allosad, karniisi- jm katteplekid; sillutisriba; vihmaveesüsteem; tehniliste seadmete kokkupuutepinnad hoonega jne. Eritähelepanu tuleb pöörata kultuuriväärtuslike detailide seisukorrale.

Siseruumides tuleb korduvate ümberprojekteerimiste ja remonttööde käigus veenduda, et kultuuriväärtuslikud detailid on säilitatud, konserveeritud ning võimaluse korral eksponeeritud. Väärtuslike detailide külge vältida tehniliste seadmete paigaldamist.

Vastavalt tähelepanekutele võetakse ette meetmeid lagunemise ennetamiseks või juba ilmnenud kahjustuste eemaldamiseks. Juhul, kui remonti ei ole võimalik teha algupäraseid hooneosi, sh olemasolevaid piirdetarindeid, viimistluskihte või detaile lahti võtmata või eemaldamata, tuleb koostada restaureerimis-konserveerimistöode tegevuskavad. Kas vajalikeks töödeks on vaja koostada tegevuskava või projekt, selgub konsultatsiooni käigus TLPA muinsuskaitse osakonna spetsialistidega.

Kõik hoonele tehtavad projektid ja tegevuskavad tuleb kooskõlastada TLPA muinsuskaitse osakonnas ning tööde tegemiseks tuleb taotleda luba. Nii tegevuskavade kui projektide materjalid, samuti läbi viidud konserveerimis- ja restaureerimistöode aruanded tuleb omanikul säilitada oma arhiivis. Oluline on fikseerida peale suuremate konserveerimis- ja ehitustööde ka väiksemad hooldus- ja remonttööd (teostamise aeg ja ulatus, teostaja kontaktandmed, garantiid).

10. KONSTRUKTSIOONI LAHENDUS

Konstruktiooni lahendused on esitatud projekti ehituskonstruktioonide osas SK6BYR_EK.

Hoone on ristikülükukujulise põhiplaaniga, liigendatud ehitis. Olemasolevad lubimördil laotud paekivivundamendid säilitatakse. Hoone kandeseinad on laotud keraamilisest Baltika kahevärvilisest tellisest. Olemasolevate terastaladel vahelagede seisukord on halb ning need asendatakse raudbetoonplaadiga, mis toestatakse säilitatavatele olemasolevatele välisseintele ning hoone keskosas projekteeritavatele teraspostidele. Katusekonstruktioonid asendatakse uutega.

Olemasolevad tellisest siseseinad, mis säilitatakse on kajastatud arhitektuuri osa plaanidel.

Samuti on tähistatud säilitatava katuslae asukoht.

11. TEHNOLOOGILINE LAHENDUS

Tehnosüsteemide lahendused on esitatud eraldiseisvate projekti osadena.

- SK6BYR_EP_EL - Tugevvool
- SK6BYR_EP_ELV - Elektri välisvõrk
- SK6BYR_EP_KVK - Küte
- SK6BYR_EP_KVV - Ventilatsioon
- SK6BYR_EP_KVJ - Jahutus
- SK6BYR_EP_VK - Veevarustus, kanalisatsioon, sisevõrk
- SK6BYR_EP_VKV - Välisvõrk, välistrassid
- SK6BYR_EP_EA - Automaatika
- SK6BYR_EP_EN - Nõrkvool

Hoonesse projekteeritakse kaasaegsed tehnosüsteemid. 1. korrusel paikneb tehnoruum ning ventilatsiooniseadmete ruumid. Küttesüsteemina kasutatakse radiaatorkütet. Soojasõlm asub esimesel korrusel. Elektri peakilp asub 1. korrusel eraldi ruumis. Olemasolevaid korstnaid on kasutatud ventilatsioonišahtidena ning lisatud on täiendavalt tehnosüsteemidele vajalikke šahte. Igal bürool on ventilatsiooniseadme jaoks eraldi ruum. Ventilatsioon on lahendatud soojustagastusega sundventilatsiooni süsteemiga.

12. ENERGIATÕHUSUS

Hoonetesse rajatakse kaasaegse sisekliima tagamiseks uued kütte ja jahutuse süsteemid. Uutest piirdetarinditest rajatakse uued põrandad, vahelaed ning katus. Kiviseinte soojustamine ei ole kusagil teostatav, mistõttu jäävad kivimüürid oma praegusel kujul. Hoonele kavandatakse uued avatäited. Suvise ülekuumenemise vältimiseks ning parema sisekliima tagamiseks projekteeritakse hoonesse avatavad aknad. Küttesüsteemina kasutatakse radiaatorkütet. Uue projekteeritud hoonega ei pea tagama energiatõhususe miinimumnõudeid, sest hoone on tunnistatud ehitismälestiseks ning energiatõhususe miinimumnõuete täitmine muudaks oluliselt hoone olemust ja välisilmet (Ehitusseadustik § 62).

13. NIISKUSTEHNILINE LAHENDUS

Olemasoleval hoonekehandil esineb niiskuskahjustusi. Aastaid hooldamata katus, millest kasvavad puud läbi ning olematud sadeveesüsteemid on põhjustanud kivikonstruktsioonide niiskumise ja kahjustused. Lisaks tõuseb maapinnast mööda kivikonstruktsioone samuti niiskust üles. Niiskuse vähendamiseks peab hoone müüride vahetus läheduses pinnase niiskuse taset langetama.

Kõik maapinnal olevad põrandad rajatakse uued. Uus betoonpõrand isoleeritakse ja soojustatakse.

14. INSOLATSIOON NING LOOMULIK VALGUS RUUMIDES

Projekteeritavas hoonete kompleksis puuduvad eluruumid, kus tuleks arvestada insolatsiooni nõuetega. Kõrval paiknevates hoonetes ei teki Sõjakooli 6 büroohoone tõttu probleeme insolatsiooniga, kuna hoonel on vaid kaks korrust ning hoone kõrgus ei ületa olemasoleva katuseharja kõrgust. Loomuliku valguse osas on aluseks EVS 894:2008/A2:2015 Loomulik valgustus elu ja bürooruumides ning Vabariigi Valitsuse 14.06.2007 määrus nr 176 Töökohale esitatud tervishoiu ja tööohutuse nõuded. Massiivsete tellismüüridega saunahoone seab loomulikule valgusele omad piirangud, kuid üldiselt on kõigis püsiva töökohaga ruumides päevavalgus tagatud. Päevavalgust võimaldavad ruumidesse lisaks olemasolevatele avadele ka katuseaknad ning hoone tagaküljele projekteeritavad aknad.

15. RADOON

Hoone asub geograafiliselt kõrge radooni riskiga piirkonnas. Koostatud on radooniuuring, mis kinnitas pinnase radoonisisalduse kõrget taset. Pinnasele toetuvad põrandad rajatakse uued. Uued põrandad on monoliitsetest raudbetoonist. Pinnasel põrandate alla killustikukihti rajatakse radooni eemaldamise torustik ja radoonikile, mille täpne lahendus on esitatud konstruktsiooni osa projektis.

16. HELIISOLATSIOON JA AKUSTIKA

Heliisolatsiooni ja akustikat osa on esitatud eraldiseisva seletuskirjana - SK6BYR_EP_AK.

Katuslagedele esitatakse heliisolatsiooni nõue $R'_w \geq 45$ dB, vahelagedele löögimüra heliisolatsiooni nõue $L'_{n,w} \leq 63$ dB, siseseinte heliisolatsiooninõuded on vahemikus $R'_w \geq 38$ dB dB ... $R'_w \geq 48$ dB. Täpsemad lahendused esitatakse põhiprojektis.

17. ERIVAJADUSEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED

Liikumisvõimalused kahe korruse vahel on lahendatud trepiga. Lifti hoonesse ette ei nähta. Kuna tegemist on ajaloolise hoonega siis on mõnedes kohtades paratamatult kõrguste erinevused, kuhu kõikjale ilma astmeteta juurdepääsu tagada on väga keeruline. Erivajadustega inimeste paremaks juurdepääsuks hoonesse ette näha kokku käiv ramp. Klaasuksed ja suuremad klaasipinnad liikumisteedel markeerida, kasutada siirdekleebiseid. Kõik trepid varustada nõuetekohaselt kahel pool käsipuudega. Treppide esimesed ja viimased astmed tähistada visuaalselt kontrastselt viisil, et need oleksid nähtavad mõlemas suunas.

18. TULEOHUTUS

Tuleohutuse osa on esitatud eraldi seletuskirjana - SK6BYR_EP_TO. Lisaks on TO nõudeid kajastatud TO osa plaanidel AR-5-01 ja AR-5-02.

Hoone tuleohutusklass on TP2 ning kasutusotstarve on büroo. Hoone kasutajaid on 168. Hoone paikneb naaberhoonest vähemalt 8 meetri kaugusel.

19. MUINSUSKAITSE NING ARHEOLOOGIA

Hoonete kompleksile on koostatud Muinsuskaitse eritingimused, millest käesolev projekt lähtub ning projekteerimise käigus on jooksvalt muinsuskaitse ametnikega tehtud koostööd.