

## SISUKORD

	lk:
<b>1. Üldandmed</b>	2
1.1 Projekteerimistööde piiritus	
1.2 Piiritus eri ehitusprojekti osade vahel	
1.3 Objekti lühikirjeldus	
1.4 Üldiselt	
<b>2. Alusdokumendid</b>	2
2.1 Lähteandmed	
2.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid	
<b>3. Muinsuskaitse osa</b>	3
3.1 Üldiselt ja olemasolev olukord	
3.2 Ajalooline osa	
3.3 Muinsuskaitse eritingimused	
3.4 Konserveerimis- ja restaureerimise üldkontseptsioon	
3.5 Väärtuslikud detailid	4
3.6 Analüüs muinsuskaitse eritingimustes nimetatud nõuetele interjööri	
3.6 Analüüs muinsuskaitse eritingimustes nimetatud üldistele nõuetele	5
<b>4. Hoone sisearhitektuuri üldkontseptsioon</b>	6
4.1 Hoone funktsionaalsed seosed	
4.2 Sisearhitektuurne kontseptsioon	
<b>5. Hoone siseviimistlusmaterjalid</b>	7
5.1 Siseseinad	8
5.2 Põrandad	
5.3 Laed	
5.4 Akustika	
<b>6. Hoone sisustus ja detailid</b>	
6.1 Siseavatäited	
6.2 Valgustus	9
6.3 Tualetid, sanitaarkeraamika ja -tehnik	
6.4 Trepid ja piirded	
6.5 Mööbel	
6.6 Detailid	10
<b>7. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused</b>	
<b>8. Normdokumendid, juhendmaterjalid, üldised nõuded ehitustöödele</b>	11
8.1 Üldised nõuded ehitustöödele	
8.2 Normdokumendid	
8.3 Juhendmaterjalid	12

## SELETUSKIRI

### 1. Üldandmed

#### 1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesolev sisearhitektuurne eelprojekt kajastab endise Tondi sõjaväelinnaku saunahoone rekonstrueerimist büroohooneks. Sisearhitektuurse eelprojekti tööpiiriks on hoone kõikide siseruumidega. Käesolev projekt käsitleb hoone esimese korruse ümberplaneerimist ja teise korruse mahu pealeehitamist ning hoone jagamist kolmeks eraldatud büroopinnaks. Kõikide büroopindade ühine peamine sissepääs on planeeritud hoone keskosasse, lisatav teine korrus on lahendatud suurte akendega A.H.Tammsaare tee poolsel küljel. Planeeritav arhitektuurne lahendus on täpsemalt kirjeldatud ja esitatud projekti AR-osa seletuskirjas.

#### 1.2 Piiritus eri ehitusprojekti osade vahel

Sisearhitektuurse eelprojekti koosseisus on esitatud seletuskiri ja korruste plaanijoonised. Joonised ja seletuskiri moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Vasturääkivuste ilmnemisel teavitada projekti sisearhitekti. Käesolev projekt kehtib koos hoone Arhitektuurse eelprojektiga, mis on sisearhitektuurse eelprojekti aluseks.

Eelprojekti koostanud projekteerimisrühm koosneb spetsiifilistele projekteerimisvaldkondadele keskendunud projekteerimisettevõtjatest. Iga vastav projekteerimisettevõtja on koostanud oma projekteerimisvaldkonda käsitleva projekti osa, mis sisaldab kõiki vastava valdkonna projektdokumente.

#### 1.3 Objekti lühikirjeldus

Sõjakooli tn. 6 kinnistul paikneb muinsuskaitsealune ehitismälestis – Ehitismälestis, mälestise reg. nr. 8656 - Tondi sõjaväelinnaku sauna- ja vahtkonnahoone Tammsaare tee 56, 58, 1915-1916.

Alates 1990. aastatest on hoone seisnud kasutuseta, seda on tabanud paar väiksemat tulekahju. Praeguseks on hoone katus osaliselt sisse kukkunud ja kogu ehitis on avariolukorda sattumise äärel. Hoone tervikuna vajab restaureerimist.

#### 1.4 Üldiselt

- Projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Tööde teostamine võib toimuda üksnes Muinsuskaitseameti kooskõlastatud projekti alusel.
- Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada ainult tegevusloaga ettevõtte. Enne mistahes remont-restaureerimistööid hoonekompleksi juures tuleb vormistada mälestisel tööde teostamise luba ja tagada nõuetekohane muinsuskaitsejärelvalve.
- Lammutustööd ei tohi kahjustada kaitse all olevaid hoonete osasid ega detaile. Täpsemalt vaata projekti arhitektuuri osa seletuskirjast.
- Sisearhitektuuri osa jooniste lugemisel (võimalikud vastuolud ja ebaselgused) lähtuda järgmisest prioriteetsuse järjekorrast, väiksem number on prioriteetsem:
  - 1) .pdf joonis
  - 2) .dwg joonis

### 2. Alusdokumendid

#### 2.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne.
- Muinsuskaitse eritingimused 07.04.2021 nr.836, väljastatud Tallinna Linnaplaneerimise ameti poolt, koostaja Oliver Orro Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna peaspetsialist.
- Hoone arhitektuuri eelprojekt, koostanud HG Arhitektuur OÜ (hanno Grossschmidt, Tomo Hayashi, Rain Robert Randväli, Siim Endrikson, Grete Liis Nagelmann), töö nr.1940, 27.01.2022.

#### 2.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid

- Dendroloogiline hindamine, koostanud Mare Maran Arbomare OÜ 27.08.2020.
- Tondi sõjaväelinnaku kasarmuhoone, sauna- ja vahtkonnahoone ja abihoone ehitiste tarindite uuring, koostanud Maari Idnurm Ekspertiis ja Projekt OÜ, töö nr.21016, koostatud 02.08.2021.

**Normdokumendid, juhendmaterjalid ja üldised nõuded ehitustöödele vt. projekti punkt 8.**

### 3. Muinsuskaitse osa

#### 3.1 Üldiselt ja olemasolev olukord

Sõjakooli 6 saunahoone on ehitismälestis, mälestise reg. nr. 8656, mis paikneb endises Tondi sõjaväe linnakus, Tallinna Kristiine linnaosas. Saunahoone paikneb linnaku keskel, endise sõjaväeala kõrgemas osas (nn. ülemisel territooriumil), Tondi tänava poolt vaadates kasarmute taga.

Tegemist on pika, üsna madala, ühekorruselise tellishoonega, mis paikneb Sõjakooli tänava ääres. Hoone on risküliku kujulise põhiplaaniga ning liigendatud planeeringuga. Mälestise restaureerimisel on eesmärgiks tagada hoone säilimine uues funktsioonis kasutuselevõtuga, sealjuures säilitades põhijoontes selle välisilme, seda komplekti ülejäänud hoonetega siduvad tunnused ja kultuuriväärtuslikud detailid. Interjööride osas, kus väärtuslike detaile ja tarindeid on säilinud minimaalselt, on vastavalt MKET-le lubatud ulatuslikumaid muutusi.

Olemasoleva hoone seisukord on väga halb ning hoone on seisnud aastaid tühjana. Omanik on küll sulgenud kõik hoonesse sissepääsud (nii aknad kui ka ukсед), kuid aastate jooksul on ikkagi hoonesse sisse pääsenud kodutud ning hoone olukorda veelgi halvendanud. Hoone tervikuna vajab restaureerimist. Hoone olemasolev seisukord on põhjalikumalt kirjeldatud ehitise tarindite uuringus (koostanud M.Idnurm, Ekspertiis ja Projekti OÜ, töö nr.21016, 02.08.2021).

#### 3.2 Ajalooline osa

Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest:

##### **Mälestise lühike ajalooline ülevaade**

*I maailmasõja eelõhtul ja sõja ajal 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. Tondi kasarmulinnaku rajamisajaks on pakutud 1910. või 1912. aastat, tõenäoliselt valmisid hooned siiski mõni aasta hiljem, juba sõja ajal, 1914-16. Kompleksi kuulus lisaks kasarmutele ja staabihoonele ka teenindavaid hooneid, mõnegi ehitise algne funktsioon on teadmata, mälestiste nimetused on antud hilisemate, 1920.-30. aastate kasutusviisi järgi, mis võib, aga ei pruugi peegeldada algset otstarvet. Kahe maailmasõja vahel oli Tondil sõjakool, nõukogude ajal kasutas kasarmuid ja abihooneid Matrossovi-nimeline tankipolk. Hoonete militaarne kasutus lõppes Eesti vabariigi iseseisvuse taastamise järel. 21. sajandi alguses seisis suur osa neist juba tühjana, osa ajaloolisi hooneid ja hooneosi oli aga juba 1980. aastatel kasutusest välja jäänud. Kompleks jõudis eravaldusesse, jagunedes sealjuures mitme ettevõtte vahel. Praeguseks on osa hooneid korda tehtud, osa aga ikka veel kasutseta. Viimaste hulka kuulub ka siinkirjeldatav saunahoone.*

*Saunahoone paikneb linnaku keskel, endise sõjaväeala kõrgemas osas (nn Ülemisel territooriumil), Tondi tänava poolt vaadates kasarmute taga. Arhitektuurse ilme järgi on selge, et kõnesolev hoone pärineb tsaariaja lõpust, 1920. aastatel on seda nimetatud sauna- ja vahtkonnahooneks. Võimalik, et see funktsioon oli hoonel algusest peale. Hoone ehitusprojekti ei ole seni leitud ja sellest on seni teada vaid paar ajaloolist fotot. Sõjaväe saunana oli hoone kasutusel veel nõukogude ajalgi. Alates 1990. aastatest on hoone seisnud kasutseta, seda on tabanud paar väiksemat tulekahju. Praeguseks on hoone katus osaliselt sisse kukkunud ja kogu ehitis on avariiolukorda sattumise äärel.*

#### 3.3 Muinsuskaitse eritingimused

Käesolevas projekti staadiumis arvestatakse projekteerimisel muinsuskaitse eritingimustega (väljastatud 07.04.2021 nr.836). Põhjalikum analüüs sisearhitektuursetele lahendustele ja erinõuetele interjööridele, väärtuslike detailide loend ja nendega seotud projekteeritavad lahendused on antud seletuskirja punktides 3.5 ja 3.6.

#### 3.4 Konserveerimis- ja restaureerimise üldkontseptsioon

Restaureerimise käigus tuleb säilitada hoone ajalooline maht, kuju ning tarindusviis. Olemasolevad telliskivist välis- ja kandeseinad on projekteeritud säilitatavatena ja krohvimata eksponeeritavatena. Peale viimistlusruuringuid täpsustatakse sisearhitektuurse põhiprojekti mahus ka ajalooliste viimistluskihustuste konserveerimine ja eksponeerimine. Välisavatäited on kõik projekteeritavad, akendel võetakse aluseks säilinud kuueruudulised kaheraamsed aknad. Täpsemalt lahendatakse projekti AR-osas.

Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada ainult tegevusloaga ettevõtte. Enne mistahes remontrestaureerimistööd hoonete juures tuleb vormistada mälestisel tööde teostamise luba ja tagada nõuetekohane muinsuskaitse järelvalve. 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 toestamise vajadus. Kõiki lammutustööd tuleb korraldada nii, et vahetuse lõpuks ei jääks vähese püsivusega ega varisemisohtlikke tarindeid.

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

- Kõik väärtuslikud detailid kaitsta tööde ajaks - nende olukord ei või halveneda!
- 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 lagunenu pealispind. Asenduskivid kinnitatakse mördiga.
- Lisaks tuleb teostada vuugiparandused võimalikult sarnase koostisega võrreldes originaaliga.
- Restaureerimistöde tuleb hoolikalt teostada, et vältida krohvi varisemist.
- Säilitada ajaloolised kihistused, ning takistada edasist lagunemist. Kaitsta ja kindlustada konstruktiivsed ja dekoratiivsed elemendid ilma neid muutmata. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.
- Tööde teostaja on kohustatud säilitama ehitismälestisel töid tehes avastatud rajatise, tarindi, hooneosa, viimistluskihi, arheoloogilise kultuurikihi 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

### 3.5 Väärtuslikud detailid

Tähistus ja detailid vastavalt muinsuskaitse eritingimustele:

Jrk. nr.	Väärtuslik detail ja tarind	Projektijärgne lahendus
1	Hoone maht ja katuse kuju Sõjakooli tänava poole jääval küljel.	Täpsustatud projekti AR-osas: Hoone mahu ja Sõjakooli tänavapoolse katuse kuju muutmist ei projekteerita.
2	Hoone välisperimeetri konstruktsioonid ja fassaadide üldkujundus, säilitamiskõlblikud tellispinnad, paekivist sokkel, avade suurus, kuju ja paiknemine (v.a. allpool välja toodud erandid).	Lahendus kirjeldatud projekti AR-osas.
3	Räästa- ja vahekarniisid kogu hoone ulatuses.	Lahendus kirjeldatud projekti AR-osas.
4	Korstnad, ennekõike Sõjakooli tänava poole jääval katusekelbal.	Lahendus kirjeldatud projekti AR-osas.
5	Säilinud ajaloolised aknaraamid (mõni loodetavasti restaureerimiskõlblik, igal juhul sobivad eeskujuks uute tegemisel) ja lengid.	Lahendus kirjeldatud projekti AR-osas.
6	Kivist vaheseinad hoones (valikuliselt) koos neid katvate ajalooliste viimistlusfragmentidega.	Säilitatavaid kivist vaheseinu eksponeeritakse koos ajalooliste viimistlusfragmentidega. Lahendus täpsustatakse projekteerimise põhiprojekti mahu.
7	Raudbetoonist vahelagi (osaliselt, säilitamise võimalikkus ja ulatus selgub projekteerimise käigus konsulteerides inseneriga; on võimalik, et neid ei saa üldse säilitada).	Täpsustatakse projekti AR- ja EK-osas.

Analüüs muinsuskaitse eritingimustes nimetatud nõuetele hoone eksterjööriale antakse projekti AR-osa seletuskirjas.

### 3.6 Analüüs muinsuskaitse eritingimustes nimetatud nõuetele interjööriale

Tähistus ja detailid vastavalt muinsuskaitse eritingimustele:

Jrk. nr.	Muinsuskaitse eritingimused: interjäär	Projektijärgne lahendus
2.1	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.	Vahelae projekteerimine on täpsemalt lahendatud projekti AR- ja EK-osades. Rajatakse uus betoonist vahelagi ning selle ehitamisel järgitakse, et ei kahjustataks säilitatavaid välis- ja siseseinu.
2.2	Säilitada mõnes kohas kõrge, läbi kahe korruse ulatuv ruum majale omase elemendina.	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.

2.3	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.	Osaliselt säilitatakse olemasolevad siseseinad (müürid). Säilitatavad seinad eksponeeritakse telliskiviseintena ja kus võimalik eksponeeritakse ka ajaloolist viimistluskihistust.
2.4	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.	Peale viimistlusuuringute tegemist täpsustatakse sisearhitektuurse põhiprojektis ajalooliste viimistluskihistuste eksponeerimist ja konserveerimist.
2.5	Muus osas on siseviimistlus seintel ja lagedel vaba, ajalooliselt sellises hoones puhas krohvita tellispinda ei eksponeeritud, kuid tänapäevases interjööris võib seda soovi korral teha.	Projektijärgselt eksponeeritakse ajaloolised tellisseinad peamiselt üleviimistlemata. Lahendus täpsustatakse põhiprojekti staadiumis.
2.6	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 põrandafragmente (nt keraamilised plaadid) olemasolu hoones.	Põrandate lahendus on antud projekti AR- ja EK-osades. Hoonesse projekteeritakse uued betoonpõrandad.
2.7	Siseuste kujunduse osas ei ole tingimusi, need võib teha nii täiesti tänapäevase ilmega kui ka ajaloolisesse interjööri sobituvate tahvelstena, olenevalt maja uuest sisekujunduskonseptsioonist.	Projekteeritud siseuksed on kõik kas alumiiniumraamis klaasüksed või puidust sileüksed.
2.8	Ventilatsioonitorude ja juhtmete kavandamisel silmas pidada seda, et nende vedamine ei hakkaks oluliselt kahjustama või varjama niigi vähesed olemasolevaid väärtuslikke konstruktsioone ja detaile: võimalikud säilitatavad vahelaed, säilitatavate krohvifragmentidega vaheseinad.	Arvestatud erinevates projektiosades.
2.9	Katusekorruse ruume võib vabalt kujundada, nende osas muinsuskaitse piiranguid ei ole.	Katusealusel (teisel) korrusel on kõik ruumid projekteeritud büroopindadena, üldplaanis järgib sisearhitektuurne lahendus esimese korruse lahendust, kus eksponeeritakse säilitatavaid tellisseinu.

### 3.7 Analüüs muinsuskaitse eritingimustes nimetatud üldistele nõuetele

Tähistus ja detailid vastavalt muinsuskaitse eritingimustele:

Jrk. nr.	Muinsuskaitse eritingimused: üldiselt	Projektijärgne lahendus
3.1	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 soovitate 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).	Projekti sisearhitektuurse põhiprojekti mahus esitatakse siseavatäidete spetsifikatsioonid. Vajaduspõhiselt esitatakse sisearhitektuursete sõlmejoonised. Konstruktivsete ja arhitektuursete lahenduste täpsustavad joonised esitatakse vastavates projektiosades.
3.2	Projekti koostamise eel tuleb läbi viia viimistluskihtide uuringud interjööris, seda ennekõike nende dokumenteerimiseks, aga ka võimalike säilitatavate lõikude määramiseks.	Viimistluskihtide uuring on osa sisearhitektuurse põhiprojekti lähteülesandest.
3.3	Hoone remont-restaureerimise juures tuleb tagada muinsuskaitseline järelevalve. Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada pädev isik, kes peab esitama kuue kuu jooksul pärast tööde lõppu muinsuskaitse järelevalve aruande (MuKS § 55, § 56 lg 1-2). Muinsuskaitse järelevalvet võib teostada vastava pädevusega isik (MuKS § 68).	Käesoleva projektiga on ette nähtud ehitustööde ajaks tagada töödele muinsuskaitseline järelevalve.

<b>3.4</b>	Ehitus- ja restaureerimistööd võib teostada pädev ettevõtja ning enne tööde alustamist tuleb taotleda TLPA muinsuskaitse osakonnalt tööde tegemise luba (MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1).	Käesoleva projektiga on ette nähtud nõue ehitus- ja restaureerimistööde teostajale vastava pädevuse omamine.
<b>3.5</b>	Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingu alusel täidab muinsuskaitseeadusest tulenevaid kohustusi Tallinna linnas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond.	

## 4. Hoone sisearhitektuuri üldkonseptsioon

### 4.1 Hoone funktsionaalsed seosed

Restaureeritava hoone projekteeritav maht on kahekorruline, keldrikorrust hoonel ei ole. Hoone projekteeritav kasutusfunktsioon on büroohonena, hoone on jaotatud kolmeks eraldi rendipinnaks bürooks. Rendipindade jaotus järgib üldiselt hoone kuju, st kummaski hoone tiivas moodustub üks rendipind, kolmas paikneb hoone keskosas. Kõikidesse rendipindadesse on peamine sissepääs hoone keskosas ühises fuajees, mis jääb Sõjakooli tänava poole. Hoone tiibades paiknevatel rendipindadel on lisaväljapääs hoone otsaseintest.

Kõigil kolmel rendipinnal on eraldi trepikoda teisele korrusele ja büroode ruumiprogrammis on ainuke ühine ruum fuajeeala esimesel korrusel. Kõigile rendipindadele on lahendatud puhkealad kööginurkadega ja wc-d mõlemal korrusel. Rendipindadele on projekteeritud lisaks tööruumidele ka vähemalt üks suurem nõupidamiste ruum ja paar väiksemat nn. telefoniboksi. Töökohtade omavaheline eraldamine ja eraldamine üldaladest on lahendatud klaasist vaheseintega. Töökohad on määratud kõik hoone välisseinte äärde loomuliku valguse juurde, ülejäänud ruumid on projekteeritud hoone korruste kesketesse mahtudesse. Hoone kaasajastamise ühe osana uuendatakse ka kõik hoonet teenindavad kommunikatsioonid (küte, ventilatsioon, elekter jt), nende jaoks on hoone keskel ette nähtud ruumid ja šahtid. Kuna olemasolevadi kortsnašahte kahjuks selleks säilitada ja ära kasutada ei saa tulenevalt nende kehvast olukorrast, siis nende asemele on projekteeritud sama mahuga uued laotud šahtid vanade šahtide asukohale ja üldiselt samade välismõõtmetega, kuid korstnate väätuslikud elemendid katusepinna ja sellest kõrgemal säilitatakse (täpsemalt kirjeldatud projekti AR- ja EK-osades).

Hoone põrandad ja vahelaed on projekteeritud uutena, olemasolevad lammutatakse. Betoonvahelagi on projekteeritud osalises korruse mahus, st hoone tiibosade Tammsaare tee poolsed ruumid on kõrge õhuavaga läbi kahe korruse. Betoonvahelagi on projekteeritud ühes tasapinnas (kõrgusmargil) võimaldamaks tulevikus lihtsamalt asendada või muuta põrandaviimistluse materjale ilma suuremate sekkumisteta kandekonstruktsioonis. Sama põhimõtte kehtib ka esimese korruse põrandakoha, mille ainuke erand on fuajeeala süvistatud porimatisüsteem. Täpsemalt kirjeldatud projekti AR- ja EK-osades.

Kahe korruse vahele rajatakse kolm betoontreppi, üks iga rendipinna kohta. Kõik treppiirded ja vahelagede piirded on projekteeritud metallist ja pulbervärvitud mustaks. Projekteeritavad uued siseseinad on peamiselt plokkidest laotud või kergkarkassil kipsseinad. Täpsemalt kirjeldatud projekti AR- ja EK-osades. Tööruumide omavaheline jagamine rendipinna siseselt on projekteeritud peamiselt klaasvaheseintega toomaks hoone siseosasse maksimaalselt palju naturaalselt valgust. Ühtlasi võimaldab see lihtsamalt muuta tööalade ruumiprogrammi, ilma et peaks suuremas mahus tegema lammutustööd ja kommunikatsioonide ümberlahendamist.

### 4.2 Sisearhitektuurne konseptsioon

Sisearhitektuurse lahenduse üldkonseptsioon on inspireeritud hoone kujust, ajaloost ja tema säilinud võludest. Endise kasarmukompleksi saunahoone uus funktsioon saab olema kaasaegne büroohoone. Maksimaalselt palju eksponeeritakse ajaloolisi punasest tellisest telliskiviseinu, need eksponeeritakse konserveerival meetodil võimalusel koos ajalooliste viimistluskihustega. Võimsalt ilmestavad ruume suured aknad esimesel korrusel ja mitmed projekteeritud aknad hoone teisel korrusel, mis kumbki koos katuseakendega toovad hoonesse palju naturaalselt päevalgust. Hoone on küll jaotatud kolmeks eraldiseisvaks rendipinnaks, kuid sisearhitektuurne lahendus on läbi maja ühtne.

Valdavalt on hoone kujundatud kombinatsioonis punane tellis, betoon, naturaalne puit ja must metall. Kõik elemendid on omaette jõulised kuid moonustavad ühtse tasakaalustatud koosluse. Siselahenduse eesmärk on anda büroopind, millel on juba iseloom, kuid samas piisavalt värske ja puhas, et seda saavad rentnikud täiendada vastavalt oma soovidele pidamata tegema suuri muudatusi.

Tööaladel, nõupidamiste ruumides ja töötajate ruumides (va. Wc-des) on põrandakatteks hall plaatvaip, wc-des ja abi- ja tehno ruumides on põrandaviimistlus betoon. Tööalades on seinaviimistluseks naturaalne tellis ja valgeks värvitud valged seinad. Hoone tiibades paiknevate rendipindade keskmiste moodulite välimine viimistlus on reljeefse pinnaga vertikaalne laudis, naturaalselt tooni; nõupidamiste ruumides on samasugune laudis kuid musta viimistluega. Hoone keskmise rendipinnal on sama lahenduse ideed kasutatud trepikodade ja fuajee poolsetel seintel ja ruumides. Fuajee põrandal on süvistatud lahendusega porimatisüsteem, seintel reljeefne musta viimistlusega laudis. Nõupidamisruumides ja koridorides (kus on) ripplaed on musta viimistlusega akustilised paneelid, teise korruse katuslaes on lakke kinnitatud valge

viimistlusega akustilised paneelid.

Hoone siseüksed on kas musta viimistlusega tummad siledad puituksed või musta viimistlusega alumiiniumraamis klaasüksed, klaasvaheseinad on mustas alumiiniumraamis kirka klaasiga klaasvaheseinte süsteem. Kõik ukseingid ja uste furnituur on musta viimistlusega. Esimese korruse ukсед ja klaasseinad on peamiselt kõrgusega 2500mm, teisel korrusel 2100mm. Klaasseintele paigaldatakse ohutuse ja eraldatuse tagamiseks kleebised, lahendus ja mahud täpsustatakse eraldi graafilise osa projektiga (vastavalt SA-osa poolt antud lähteülesandele).

Wc-des on põrandaviimistluseks betoon, seintel hallid betooni mustriga keraamilised plaadid. Wc-pott ja valamute segistid on musta viimistlusega, valamud on tasapindvalamud koos aluskapiga. Laes täisplaat ripplaed valge viimistlusega. Tehnoruumide põrand betoonviimistlusega ja seinte viimistluseks tolmutõke. Trepikodade põrandad ja trepid on tumedaks viimistletud betoon, välisseinad eksponeeritud tellisega, ülejäänud seinad peamiselt kaetud musta vert. reljeefse laudisega. Trepipiirded musta viimistlusega metallist.



## 5. Hoone siseviimistlusmaterjalid

### Üldiselt

Kõik kasutatavad materjalid peavad olema uued ja kvaliteetsed, toodetud hea reputatsiooniga tootja poolt ning vastama projekti dokumentide, töövõtulepingu kokkulepete ja üldtingimustega neile sätestatud nõuetele. Kõik samatüübilised materjalid ja seadmed peab töövõtja hankima võimalusel ja otstarbekusel ühelt ja samalt tootjalt, kes tagab nende tootmise jätkumise ehitise ekspluatatsiooniaegsete võimalike asenduste tarbeks.

Kui ei ole plaanijoonistel või siseviimistluse spetsifikatsioonis teisiti märgitud, siis kõik seinad viimistleda ripplaeni või konstruktiivse laeni / katuslaeni. Ripplagede paigalduskõrgused on antud lagede plaanijoonistel, ripplagedest kõrgemale jäävad seinaosad töödelda tolmuwabaks, katta toonimata kaitseainega või viimistleda kruntvärviga.

Kõik viimistlused ja tooted on täpsustatud siseviimistluste spetsifikatsioonis (täpsustatud eelprojekti mahus).

## 5.1 Siseseinad ja seinte viimistlused

Hoone punasest tellisest välisseinad ja säilitatavad kandvad siseseinad eksponeeritakse telliskiviseintena (ilma ülekrohvimata või ülevärvimata). Seinad puhastatakse ja konserveeritakse, seintele tehakse kohtparandused või plommimised vajaduspõhiselt. Täpne tööde maht selgub ehitustööde käigus, kui hoone ruumid on tühjaks tehtud nja puhastatud ning teostatatud viimistluskihtide uuring. Kui selgub, et on säilinud ajaloolist väärtuslikku krohvikihistust, siis see konserveeritakse ja eksponeeritakse. Telliskiviseintele projekteeritud tööd täpsustatakse edasise projekteerimise käigus projekti AR- ja EK-osades.

Projekteeritud seinad on peamiselt plokkidest laotud seinad või kergkarkassil kipsseinad. Mõlemad seinatüübid viimistletakse vastavalt nende positsioonidele. Avatud alade seinad kaetud puitmaterjaliga, reljeefne vertikaalne laudis, naturaalne viimistlus; nõupidamiste ruumides samuti kasutatakse reljeefret vertikaalset puitlaudist kuid musta viimistlusega. Wc-ruumide seinad on kaetud suuremõõtmeliste keraamiliste plaatidega, betoonimustriga hallides toonides plaadid. Tehnoruumide seinad on viimistletud vastavalt ruumi otstarbe funktsioonile, peamiselt kaetud tolmutõkke ainega. Rendipindade trepikojad lahendatakse mustades toonides laudisega koos betoontreppidega ja metallpiiretega, et need moodustaksid ühtse terviku.

Klaasist kergvaheseinad on õhuliste minimaalsete profiilidega, klaasiosad on osalises mahus udustatud, et takistada läbinähtavust ja klaasist läbijooksmist. Kõrgemates mahtudes on klaas kirkas, et tagada päevavalguse maksimaalne liikumine kõikidesse hooneosadesse ja eksponeerida telliskiviseinu. Täpsustatakse eraldi graafilise osa projektiga.

## 5.2 Põrandad ja vahelaed

Hoone kõik põrandad ja vahelaed on projekteeritavad betoonist. Peamiselt on põrandad kaetud halli plaatvaipkattega; ruumid mis ei ole on põrandate viimistlus on matt epolak ja trepikodades mustaks toonitud epolak. Ka kõik põrandad, mis on kaetud vaipkattega, on selle all viimistletud eelnevalt mati epolakiga. Sellega saavutatakse hoone rendipindadele maksimaalselt efektiivne eksploatatsioon, mis tähendab, et kui tulevikus on rendipindade kasutajatel soov lisada või asendada põrandakatteid, siis on nende all vastupidav põhi. Kuid kõik epolakiga lõppviimistletud põrandad peavad olema libisemiskindlad.

Puhkeruumides ja wc-des on samuti põrandaviimistlus epolakitud betoon, tehnoruumide põrandad on kuivades ruumides betoon. Peasissepääsude ees (fuajees) on süvistatud lahendusega porimatisüsteemid.

## 5.3 Laed

Maksimaalses mahus eksponeeritakse läbi kahe korruse ruumides kõrget ruumi, nt büroopindade ühine fuajeeala. Betoonist vahelaed viimistletakse mati toonimata kaitseainega. Katuslakke kinnitatakse akustilised paneelid valge viimistlusega. Esimese korruse kesksetes nõupidamiste ruumides kasutatakse akustilist ripplage ning esimese korruse koridorialades on ripplaed musta viimistlusega akustilisel paneelid. Ripplagede tagused laed puhastada ning töödelda tolmuwabaks, katta toonimata kaitseainega.

## 5.4 Akustika

Akustilka osa lähteülesanne täpsustatakse projekti akustika osas edasise projekteerimise käigus. Üldiselt võib lahenduse kokku võtta järgimiselt: katuslagi kaetakse lakke liimitud akustiliste paneelidega ja nõupidamiste ruumides kasutatakse akustilisi ripplagesid. Põrandatel vaipkatted ja vastavalt rendipindade rentnike lahendustele kaustatakse vajaduspõhiselt akustilisi seinakattematerjale, nt kardinad.

## 6. Hoone sisustus ja detailid

### 6.1 Siseavatäited

Kõik siseuksed hoonesse on projekteeritavad. Uued ukсед, mis paigaldatakse olemasolevasse ukseavasse projekteeritakse olemasoleva ava suuruse järgi. Hoonesse projekteeritakse erinevaid lahendusi ustele ja klaasvaheseintele. Tööalade klaasvaheseinad on alumiiniumprofiilis ja alumiiniumprofiilis klaasustega, nõupidamiste ruumid samuti al.profiilis klaasustega. Wc-de ja abi- ning tehnoruumide ukсед on puidust tummad sileuksed. Siseuste lävepakud kõik ette näha madaldataud. Tuletõkkeseksioonide vahelised ukсед peavad omama tule või/ja suitsuleviku tõkke nõuetele vastavat ja päästeameti poolt aktsepteeritavat sertifikaati. Kõik tummad ukсед on puidust mustaks viimistletud sileuksed.

Üldiselt on kõigi siseavatäidete viimistlus must, käepidemed/lingid ning uste furnituur musta viimistlusega. Klaasente klaas kirkas, kuid osaliselt udustatud kleebistega. Evakuatsiooniteede ukсед varustatakse nõuetekohaste

sulustega. Siseavatäidete ja -uste viimistlus, furnituur, helipidavus ja tulepüsivus näitajad esitatakse täpsemalt siseavatäidete spetsifikatsioonides. Lukustus lahendatakse täpsemalt koostöös EL-osa projekteerijaga eraldi lukustuse projektiga.

Avatäidete heliisolatsiooninõuded täpsustatakse pojekti Akustika osas, vastavalt tellijapoolsele lähteülesandele või vastavalt RKAS Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2021 juhendile. Üksi tuleb alati katsetada täiskomplektina, mis sisaldab ukseraami, ukselehte, klaaselemente (kui on) ja tihendeid.

Läbipääsusüsteem lahendatakse rendipindade põhiselt lukustuse projektiga ja koos ruumide valvestamise lahendusega täpsustatakse projekti EL-osas. Iga rendipind projekteeritakse omaette süsteemina.

## 6.2 Valgustus ja elekter

Vastavalt ruumide funktsioonile on lahendatud ruumide tehisvalgustus leedvalgustitega. Valgustite kogus ja sobilikkus ruumi gabariitidega täpsustatakse projekti EL-osas valgusarvutustega. Valgustussüsteemides on ette nähtud kasutada võimalikult palju kaasaegseid ja efektiivseid LED valgusallikaid. Kasutatavad valgustid peavad olema värelusvabad, kergesti puhastatavad, teenindatavad ja vastama ruumi keskkonnale (kasutusala). Valgustite juhtimine, grupeerimine ja haldamine on täpsustatud projekti EL-osas vastavalt Tellija või Rentniku poolsele lähteülesandele. Hoonele nähakse ette evakuatsioonivalgustus ( $E > 1 \text{ lx}$ ) evakuatsiooniteede- ja vahendite kiireks leidmiseks ja ohutuks kasutamiseks ohtu sattunud inimeste poolt.

Valgustuslahenduse kirjeldus: Töökohtade valgustus lahendatakse tööruumis olevate valgussiinidega, millele on paigaldatud töökohtade valgustid, see annab võimaluse valgusti asukoha muutmiseks kui peaksid muutuma töökohtade paigutus või ruumiplaneering üldiselt. Koridori alades ja wc-des ripplagedesse süvitatud valgustid, nõupidamise- ja puhkeruumides rippvalgustid. Tehnoruumides pinnapealselt paigaldatud valgustid. Valgustite paiknemine on tähistatakse laeviiimistluste ja valguslahenduste plaanidel, ning tooted kirjeldatud valgustite spetsifikatsioonis.

Tehnilised nõuded lülititele ja pistikutele (üldiselt valgustuse juhtimisele) on antud projekti EL-osas. Samuti on valgustuse juhtimine, lülitid ja pistikud kajastatud EL-osa vastavatel plaanijoonistel. Üldiselt maksimaalses mahus nähakse ette lülitite ja pistikute asukohad projekteeritavatesse uutesse siseesintesse süvitatud lahendusega. Ajaloolistes seintes paiknevad pistikud paigaldatakse pinnapealselt või karbikutes. Kui ette nähakse kohad, kus pistikupesad on lülitite all, siis paigaldada pistikupesad ja lülitid vertikaals ühele teljele, aga erinevatele kõrgusmärkidele, samuti kui on mitu kõrvuti paigaldatavat pistikupesad, paigaldada pesad ühtsesse paigaldusraami horisontaalselt. Sama kehtib kõigi ukse juurde paigaldatavate seadmete paigutus peab olema sümmeetriline (kaardilugejad, häirenupud jne). Kui seadme paigaldamise kohas on kas pistikupesad või lülitid siis tuleb samuti kõik muud seadmed paigaldada sümmeetriliselt, et ei tekiks olukorda kus kõik seadmed on omal joonel. Kui ehituse käigus juhtub, et seadmed pole ühel joonel siis tuleb vastavalt hoone haldaja soovile paigaldada need ümber. Pistikupesade paigalduskõrgus: üldiselt seinapistikud põrandast  $h=200 \text{ mm}$ , tehnilistes ja niisketes ruumides  $h=700 \text{ mm}$  või valamud tasapinna kohal, kui EL-osa vastaval plaanil ei ole näidatud teisiti. Tehnilistes ja niisketes ruumides nähakse ette pritsme- ja tolmukindlad (IP44) pistikupesad.

Lülitite ja pistikute jaoks kasutada JUNG LS990 seeria tooteid, viimistlused matt must.

Maksimaalses võimalikus mahus paigutada kaabliteed ja -redelid peidetud lahendusena nt ripplae taha. Vertikaalsed liikumised eraldatud ahtis.

## 6.3 Tualetid, sanitaarkeraamika ja -tehnika

Tualerruumide lahendus on kogu hoonekompleksis on tüüpne. Sanitaarkeraamika ja segistid on moodsa joonega, tualettpotid on seinasisese loputuskastiga ja seinapealse paigaldusega, must viimistlus potil ja loputuspaagi nupul. Valamud on tasapind valamud valge viimistlusega ja koos valamualuse kapiga, segistid ja aksessuaarid on samuti musta viimistlusega. Valamute kohal valgustusega peeglid.

## 6.4 Trepid ja piirded

Kõik trepid hoones on projekteeritavad, vastavalt projekti EK-osale. Igal rendipinnal on eraldi trepikoda ja kõik trepikodad on lahendatud tüüpse lahendusena. Projekteeritavad trepid on betoontrepid viimistletud mustaks toonitud epolakiga; trepipiirded projekteeritakse metallist piirded, musta viimistlusega, vastavalt projekti AR-osale. Trepid koos piiretega projekteeritakse esinduslike elementidena. Betoontreppide viimistlus on sama, mis põrandaviimistlus PV-2, vt täpsemalt kirjeldus siseviimistluste spetsifikatsioonis. Trepipiirete viimistlus matt RAL7021 hallmust.

## 6.5 Mööbel

Hoonesse projekteeritav mööbel lähtub ruumide funktsioonidest. Mööblivalikul on lähtunud mugavusest ja vastupidavusest, samuti standardsusest ja kaasaegsest ergonoomikast. Lahtises mööblis on kasutatud kaasaegse lihtsa joonega tooteid. Eritellimusmööblina lahendatakse garderoobikapid ja puhkealade köögimööbel. Käesoleva projekti mahus ei käsitleta ostu- ja eritellimusmööblit, see lahendatakse eraldi projektiga vastavalt Rentniku täpsustatud lähteülesandele.

## 6.6 Detailid

### 6.6.1 Aknalauad

Esimese korruse akendele projekteeritakse puidust aknalauad, akende ülejäänud paled lahendatakse telliskiviseinte eksponeerimisega. Aknalaud viimistletud mustaks, vt täpsemalt projekti AR-osast akende spetsifikatsioonist. Projekteeritavad aknalauad üleastega ja ümardatud nurkadega, veidi ajaloolise tegumoega. Teise korruse akende aknalaua lahendus minimaalne ja kaasaegses võtmes aknaprofiilidega sama viimistluse tooni. Välisuste paled lahendatakse samuti telliskiviseinte eksponeerimise teel.

Akende, uste, aknalaudade jt. täpsemad sõlmed lahendatakse projekti AR-osas.

### 6.6.2 Aknakatted ja kardinad

Käesoleva projektiga akendele aknakatteid või kardinaid ette ei nähta, vaid see lahendatakse Rentniku poolt vastavalt nende vajadusele täpsustatud lähteülesanega. Samuti lahendatakse eraldi projektiga nõupidamiste ruumides eralduskardinate kasutamine.

### 6.6.3 Kommunikatsioonid

Maksimaalselt palju seinapealseid ja laealuseid eriosade kommunikatsioone lahendatakse peidetult ripplagede või kergseinte/šahtiseinte taha, seda peamiselt just hoone keskosas ja liikumisteedel. Tööalades peamiselt eksponeeritud lahendusega. Käesoleva projektiga nähtavale jäävate laekommunikatsioonide ja nende torustike ülevärvimist ette nähtud ei ole. Elektrirennide puhul kasutada tsingitud tooteid.

Kõik seintes olevad kommunikatsioonide restid on alumiinirestid, viimistlus vastavalt ümbritseva seina viimistlusele sama tooni. Võimalusel kipsseintes olevad teenindusluugid on peidetud lahendusena kipsuksega alumiiniumraamis luuk. Toodete mõõdud, tehniline info, paiknemine ja ülejäänud info antakse vastavate eriosade tööprojektides.

### 6.6.4 Liistud ja soklid

Kõik põrandaliistud on puidust põrandaliistud, viimistletud mustaks (Tikkurila Symphony Y499). Liistude profiilid ja nädistooted täpsustatakse sisearhitektuurse põhiprojekti mahus. Wc-des ja tehnoruumides viimistleda põrandad ilma liistudeta vaid elastse vuugitaidisega (betooniga sobivat tooni).

Siseavatäited paigaldada ilma katteliistudeta või vastavalt siseuste spetsifikatsioonid esitatud infole.

### 6.6.5 Sildid ja viidad

Hoone siltide ja viitade lahendus lahendatakse projekti graafilise disaini osas või eraldi projektidena vastavalt rendipindade Rentnike poolt täpsustatud lähteülesandele. Sisearhitektuurne projekt eelistab minimaalse tegumoega monokroomset lahendust (must viimistlus), mis oleks ühtne terve hoone mahus olenemata erinevatest rendipindadest. Värvitud heledatel seintel värvitud/kleebistena must tekst ja logod. Relejeefsetel seintel (tellissein ja reljeefse laudisega seina) on sama lahendus paigutatud alusplaadi peale, alusplaat nt. täispuidust tahvel. Siltide ja viitade miinimum nõuded on antud seletuskirja punktis 7.

Üldine majajuht ja postkastid paigaldatakse rendipindade ühisesse fuajeesse.

## 7. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoone peasissepääsust on võimalik siseneda tänavatasandilt nii, et sissepääsu põranda kõrgus on sissepääsuni viiva kõnniteega samal tasapinnal. Hoonesse on projekteeritud madaldatud (15..20 mm) lävepakud. Hoonesse ei ole projekteeritud lifti ja korruste vahel liikumine toimub ainult treppide kaudu. Treppide esimene ja viimane aste peab olema tähistatud min 50 mm laiuste kontrastsete vöötidega astme kogupikkuses. Hoonesse ei projekteeritud inva-wc-d.

Sildid ja viidad: Tähed siltidel võiksid olla reljeefsed vähemalt 2mm kõrged, mis võimaldaks nende kompimise. Tekstis oleva tähe kõrgus ei tohiks olla väiksem kui 20mm. Tuleks jälgida, et infostendide, majajuhi, viitade, siltide, vestlusruumide ning klienditeenindusala valgustus oleks vähemalt 200lx.

Klaasseintest läbijooksu tõkestamise lahendused ja klaaside markeerimised täpsustatakse eraldi graafilise osa projektiga, mille lähteülesanne koostatakse vastavalt Rentnike vajadustele ja soovidele koostöös sisearhitektiga. Üldine lahendus peaks olema minimaalne ja lahendatud peamiselt valgete udustavate kleebistega.

## 8. Normdokumendid, juhendmaterjalid, üldised nõuded ehitustöödele

### 8.1 Üldised nõuded ehitustöödele

- Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet.
- Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada ainult tegevusloaga ettevõtte. Enne mistahes remont-restaureerimistöid hoone juures tuleb vormistada mälestisel tööde teostamise luba ja tagada nõuetekohane muinsuskaitsejärelvalve.
- Projekti joonised, seletuskiri ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Käesolevat sisearhitektuurse osa köidet tuleb käsitleda ka koos kõigi teiste antud objekti ehitusprojekti osadega.
- Tellija ei tohi eelistada ühtegi konkreetset tootjat; kui projektis on määratud konkreetset toodet ja toodete valmistajad, võib kasutada tehniliselt ja visuaalselt samaväärset või paremat toodet. Tootte asendamine kooskõlastada eelnevalt Tellija, Omaniku Järelevalve ja Sisearhitektiga.
- Tootte- ja tööjoonised kooskõlastada Sisearhitekti ja Tellijaga projekti järelevalve käigus. Kui tööseletus või joonised ei võimalda täpselt määratleda tööliigi ulatust, või ehituslikku teostatavust, või kui nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist hankima täiendavalt informatsiooni Projekteerijalt või Tellijalt.
- Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitlusjuhenditega. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhiste. Need tuleb vajadusel hankida materjalide ja konstruktsioonide tootjatelt või müüjatelt.
- Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatedokumentidel peab olema märged, mille materjalide kvaliteet on tõdetav või tuleb need andmed teatada muul viisil ehitajale. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist hästi kontrollida ja vajadusel turvata.
- Kõikidest pinnaviimistlustest, eritellimusmööbli materjalidest, restaureeritavatest ja uutest arhitektuursetest detailidest (näiteks aknalauad, metallpinnad, piirded) tuleb teha näidistükid, mõõdud ja näidisdetailide lahendused tuleb eelnevalt kokkuleppida sisearhitektiga. Pinnaviimistlustest näidised peavad olema vähemalt 1m x 1m suurusel. Enne tööde lõplikku teostust tuleb näidised kooskõlastada objekti Sisearhitektiga ja Tellijaga. Restaureerimistöid kooskõlastada Muinsuskaitse järelvalve esindajaga.
- Tellijale ja Sisearhitektile tuleb ehitustööde käigus eelnevalt (mõistliku aja jooksul) anda teada, millal kasutatud materjalide kvaliteedis ja erinevate tööoperatsioonide õiges teostusviisis saab veenduda, enne kui need varjatakse teiste konstruktsioonide poolt
- Käesoleva hoone ehituse kvaliteedile esitatavate nõuete aluseks on Soome Standardiseerimisliidu (SFS) ehitusstandardid, Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2010 ja RT juhendkaardid.
- Lisaks eeltoodule on tööde teostamisel kohustus täita kõigi ehitusmaterjalide ja konstruktsioonide tootjate kirjalike juhiseid, sh. paigaldusjuhiseid.
- Vastavalt Ehitusseadustikule peavad tehtavad Ehitustööd vastama Heale Ehitustavale.
- Töövõtja on kohustatud teavitama Projekteerijat spetsifikatsioonides, seletuskirjas või joonistel märgitud komponentide arvu või / ja tööosade mahtude kontrollimisel avastatud puudustest ning arvutama ehitushinna korrigeeritud tulemuste alusel.
- Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid tuleb kontrollida ehitusel, vastuolude leidmisel teavitada projekti Sisearhitekti.
- Materjalide võimalikud paigaldusaegsed märgid peavad jääma kaetuks või neid peab saama kergelt eemaldada.
- Kui materjalid saavad ehitusele, kontrollitakse nende välimus ja võimalikud puudused ja transpordi-kahjustused visuaalsel vaatlusel. Leitud kahjustuste, vigade ja puuete teatamise eest vastutab materjalide tellija. Reklamatsioonid tehakse materjalide ko haletoimetajale. Ehitusplatsil või transpordil kannatada saanud materjalid tuleb asendada uutega.
- Tuleb vältida kasutatud ladustamist ehitusel. Ehitusmaterjalid ladustakse selliselt, et nende kvaliteet ei halvene. Ladustamisel võetakse arvesse igale ainele ja materjalile vajalikud tingimused, järgides jõus olevaid ametiisikute ning valmistajate antud instruktsioone. Ehitusmaterjalid tuleb ehitusplatsil hoida materjalidele sobivates, tarvidusel kaitstud, soojades ja kuivades, ventileeritud ruumides nii, et neid oleks lihtne kontrollida. Niiskuskartlikke materjale tuleb vastavalt kaitsta või säilitada kuivades ruumides.
- Kasutatavad töövahendid, masinad ning abiseadmed peavad olema eesmärgikohased ja vastama materjalide õige töötlemise ja tööohutuse nõuetele.

## 8.2 Normdokumendid

- Ehitusseadustik (vastu võetud 05.03.2015, redaktsioon 17.12.2021)
- Planeerimisseadus (vastu võetud 08.01.2015, redaktsioon 01.05.2019)
- Muinsuskaitseadus (vastu võetud 20.02.2019, redaktsioon 01.01.2021)
- Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010, redaktsioon 01.04.2021)
  
- Kultuuriministri 13.06.2019 a määrus nr 27 "Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise konserveerimise, restaureerimise, ehitamise ja teisaldamise ehitusprojekti koostamise nõuded ja kord".
- Ettevõtlus ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 kehtestatud määrus nr.28 „Puudega inimeste erivajadustst tulenevad nõuded ehitisele“
- Siseministri 30.03.2017 kehtestatud määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (redaktsioon 01.03.2021)
- Majandus- ja taristuministri 18.07.2015 kehtestatud määrus nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile“ (redaktsioon 01.03.2021)
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 kehtestatud määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ (redaktsioon 10.07.2020)
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 kehtestatud määrus nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 30.07.2013 kehtestatud määrus nr. 49 „Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord“ (redaktsioon 01.01.2021)
- Sotsiaalministri 04.03.2002 kehtestatud määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkeala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (redaktsioon 01.01.2021)
  
- EVS 932:2017 Hoone ehitusprojekt
- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
  
- RKAS Tehnilised nõuded mittelehoonetele 2021

## 8.3 Juhendmaterjalid

- RYL-2010 (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset)
- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded (Tarindi RYL 2010, Siseviimistlus RYL 2013, Maalritööde RYL 2012)
- Uksed peavad vastama standarditele SFS 4434 ja SFS 4487
- Uste ja akende paigaldamisel lähtuda Tarindi RYL2010
- Krohvimistööde tegemisel tuleb jälgida Tarindi RYL 2010
- Helisummutustööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010
- Hüdrosolatsioonitööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010
- Maalritööd tuleb teostada silmas pidades Maalritööde RYL 2012 toodud nõudeid (samuti maalritööde koormusklassid ja viimistluskombinatsioonid).
- Plaatimistööd tuleb teostada vastavuses Sisetööde RYL 2013
- Põrandate paigaldamisel jälgida Sisetööde RYL 2013
- Hoone tehnosüsteemide RYL 2002
- ET-kartoteek. Eesti ehitusalased normdokumendid.
- ETF-kartoteek. Soome RT kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid.

Vastutav spetsialist: Margit Argus  
Koostanud: Katariina Teigar