

## SISUKORD

1.	Arhitektuur .....	2
1.1.	Üldosa .....	2
1.2.	Üldandmed .....	2
1.2.1.	Projekteerimistöo piiritus .....	2
1.2.2.	Alusdokumendid .....	2
1.3.	Olemasolev olukord .....	5
1.4.	Arhitektuuri üldlahendus .....	5
1.4.1.	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud .....	5
1.4.2.	Hoone paiknemiskõrgus: .....	6
1.4.3.	Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused .....	6
1.4.4.	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon .....	6
1.4.5.	Hoone fassaad .....	6
1.4.6.	Hoone ruumid .....	7
1.4.7.	Energiatõhusus ja sisekliima .....	7
1.4.8.	Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused .....	8
1.5.	Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted .....	10
1.5.1.	Vundament, sokkel .....	10
1.5.2.	Põrand pinnasel .....	11
1.5.3.	Kandvad ja jäigastavad konstruktsioonid .....	11
1.5.4.	Trepid, redelid .....	11
1.5.5.	Välisseinad .....	11
1.5.6.	Heliisolatsiooninõuded .....	12
1.5.7.	Avatäited .....	12
1.5.8.	Varikatused ja rõdud .....	14
1.5.9.	Välisviidad .....	14
1.5.10.	Välisvalgustus .....	14
1.6.	Sisearhitektuur .....	14
1.6.1	Üldandmed .....	14
1.6.2	Sisearhitektuuri kontseptsioon .....	14
1.6.1.	Valgustuse kontseptsioon .....	15
1.6.2.	Viimistlusmaterjalid .....	15
1.7.	Hoone tehnilised näitajad .....	16

# 1. Arhitektuur

## 1.1. Üldosa

Käesolev ehitusprojekt eelprojekti staadiumis on koostatud Harju maakonda, Saue linna, Sauepargi 1A (katastritunnus 72801:002:0137) kinnistule uue majutushoone rajamiseks.

Tegemist on uusehitisega.

Hoone Tellijaks on BHG Finance OÜ.

Eelprojekti aluseks on tellija poolt heaks kiidetud eskiisprojekt.

## 1.2. Üldandmed

### 1.2.1. Projekteerimistöö piiritus

Sauepargi tn 1A majutushoone eelprojekt, asukohaga Harjumaal Saue linnas käsitleb ühte kinnistut Sauepargi tn 1A ning sellele rajatavat uushoonestust.

Asendiplaan, maastikuarhitektuur ning sisearhitektuur on lahendatud eraldi projektiosadena.

### 1.2.2. Alusdokumendid

#### 1.2.2.1. Lähteandmed

- Kinnistu detailplaneering: Sauepargi 1A territooriumi detailplaneering, OÜ Maaplaneeringud, töö nr 154-03
- Tellija poolt heakskiidetud eskiis: Saue majutushoone eskiisprojekt, Esplan OÜ töö nr. 2119 28.09.2021.
- Protokollilised otsused, mis täiendasid või muutsid lähteülesannet
- Tellija esindaja otsused ja juhised e-kirja teel projekteerija küsimustele
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

#### 1.2.2.2. Uuringud, mõõtmised, prognoosid

Geodeetiline alusplaan:

- Geohunt OÜ koostatud: Sauepargi tn 1a topo-geodeetilised uurimustööd. Töö nr TM-140-21, september 2021.

Ehitusgeoloogia:

- Riiklik Aktsiaselts REI koostatud: Ehitusgeoloogia aruanne. AS „Baldoor,, tootmishoone Saue. Töö nr 639E, detsember 1994.

#### 1.2.2.3. Normdokumendid

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Vabariigi kehtivast Ehitusseadustikust, asjakohastest seadustest, määrustest ning projekteerimishormidest.

SEADUSED

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 3 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Tuleohutuse seadus
- Päästeseadus
- Jäätmeseadus
- Rahvatervise seadus

## MÄÄRUSED

- Majandus- ja taristuministri poolt 17.07.2015 aastal vastu võetud määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57/ 05.06.2015 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Siseministri määrus nr 17/ 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Siseministri määrus nr 39 / 30.08.2010 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule"
- Siseministri määrus nr 1/ 01.03.2021 "Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse"
- Siseministri määrus nr 37 / 18.08.2010 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- Sotsiaalministri 4.03.2002.a. määruse nr. 42 " Mürä normtasemed elu- ja puhkealadel ning ühiskasutusega hoonetes mürataseme mõõtmise meetodid"
- Keskkonnaministri määrus nr 71 / 16.12.2016 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodid.
- Ettevõtlus ja infotehnoloogiainistri määrus nr 63/ 11.12.2018 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 51/ 02.06.2015 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määrus nr 28/ 29.05.2018 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“

## STANDARDID

EVS 932:2017	Ehitusprojekt
EVS 843:2016	Linnatänavad
EVS 812-1:2017	Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
EVS 812-2:2014/ AC:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
EVS 812-3:2018/AC:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 4 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

EVS 812-6:2012/ A1:2013, AC:2016, A2:2017	Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
EVS 812-7:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
EVS-EN 13501-1:2019	Ehitustoodete ja elementide tuleohutusala klassifikatsioon. Osa 1: Klassifikatsioon tuleohutusalal
EVS-EN 1838:2013	Valgustehnika. Hädavalgustus
EVS-EN 50172:2005	Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
CEN/TS 54-14:2018	Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, kasutuselevõtu, kasutamise ja hoolduse eeskiri
EVS 919:2020	Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
EVS-EN 62305-1:2011, osa 2:2013, osa 3:2011, osa 4:2011	Piksekaitse
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-EN 15193-1:2017+A1:2021	Hoonete energiatõhusus. Energianõuded valgustusele. Osa 1: spetsifikatsioonid, moodul M9
EVS 871:2017	Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
EVS-EN 14351-1:2006+A2:2016	Aknad ja ukсед. Tootestandard, toimivusomadused. Osa 1: Aknad ja välisüksed, millele ei esitata tulepüsivus- ja/või suitsutõkestusnõudeid. Konsolideeritud tekst
EVS-EN 16034:2014	Aknad, ukсед ja väravad. Tootestandard, toodete omadused. Tulepüsivus ja suitsutõkestus
EVS-EN 12208:2003	Aknad ja ukсед. Veepidavus. Klassifikatsioon
EVS-EN 12207:2016	Aknad ja ukсед. Õhuläbilaskvus. Klassifikatsioon
EVS-EN 1026:2016	Aknad ja ukсед. Õhuläbilaskvus. Katsemeetod
EVS-EN 12209:2016	Akna- ja uksetarvikud. Mehaanilised lukukorpused ja vasturauad. Nõuded ja katsemeetodid
EVS-EN 12400:2003	Aknad ja välisüksed. Mehaaniline vastupidavus. Nõuded ja liigitus
EVS-EN 1192:2000	Uksed. Tugevusnõuete liigitus
EVS-EN 1906:2012	Akna- ja uksetarvikud. Ukseligid ja -nupud. Nõuded ja katsemeetodid
EVS-EN 1627:2021	Uksed, aknad, rippfassaadid, võred ja luugid. Sissemurdmiskindlus. Nõuded ja liigitus
EVS 842:2003	Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
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

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 5 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

EVS-EN 12665:2018 Valgus ja valgustus. Põhioskussõnad ja valgustusnõuete valiku põhialused

EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides

EVS-EN 12464-1:2021 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus.Osa1: Sisetöökohad

- Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht/ Protokoll nr 8 / 09.09.1994 - Hea ehitustava (ET-1 0207-0068)
- Tarindi RYL 2010,
- Sisetööde RYL 2013,
- Maalritööde RYL 2012
- Juhendmaterjalid ET, ETF kartoteekides ja Soome RT, ETF, RATU ja LVI kartoteekides

Lisaks on projekteerimisel aluseks võetavad ehitusnormid ja eeskirjad toodud iga projektiosa seletuskirjas.

### 1.3. Olemasolev olukord

Hoonestatav kinnistu asub Saue linnas, Harjumaal ja on hulknurkse kujuga (katastritunnus 72801:002:0137).

Kinnistu on eelneva hoonestuseta.

Läheduses asuvad 1-2-korruselised eramud, 3-korruseline noortekeskus, kuni 4-korruselised kortereramud ning Saue mõis koos hoonet teenindavate abihoonetega.

Kinnistu on suhteliselt tasane. Kinnistul paikneb olemasolev asfaltplats ning olemasolev haljastus on muruplatside ja üksikute puudena.

### 1.4. Arhitektuuri üldlahendus

Käesolev eelprojekt on koostatud kahekorruselisena majutushoone rajamiseks Harju maakonda, Saue linna, Sauepargi tn 1a kinnistule.

Planeeritava majutushoone kinnistu asub Saue linnas ja on linnaehituslikult ärihoonete maa. Kinnistu piirneb Sauepargi tänavaga.

Planeeritud majutushoone on 2-korruseline, lamekatusega maht.

Hoones paiknevatest majutusruumidest üks on projekteeritud vastavalt invanõuetele.

Erinõudeid hoone osas ei ole püstitatud.

Samas projektis on antud lahendused prügi kontainerite ning rattahoiu varjualuse püstitamiseks.

#### 1.4.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Käesolev eelprojekt hõlmab endas uue majutushoone hoone projekteerimist, selle paigutamist kinnistule ja kogu kinnistu planeerimist lähtuvalt hoone vajadustest.

Sauepargi tn 1A kinnistu suurus on 2485 m<sup>2</sup> ja lubatud ehitisealune pind 600 m<sup>2</sup>.

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 6 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

Rajatavale hoonele on detailplaneeringuga lubatud maksimaalselt 2 korrust ja hoone maksimaalne kõrgus on 10 m.

Naabruses asuvad 1-4 korruselised hooned: elamud, korterelamud, noortekeskus.

Lähim naaberhoone (noortekeskus) asub projekteeritud hoonest minimaalselt 10,7 m kaugusel idasuunal. Projekteeritud majutushoone, kõrgusega 8,2 m ei vähenda naaberhoonete insolatsioonitingimusi.

Kinnistu paikneb Sauepargi tänava ääres ja on ümbritsetud elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistutega.

Hoone on paigutatud kinnistu loodepoolsesse osasse ning on liigendatud hulknurkse kujuga. Kinnistu lõunapoolses osas, hoone esifasaadi poole, jääb parkimise ala ning varjualus prügiruumile ning ratastele. Peasissepääs paikneb kagupoolses fassaadis. Lisaks on hoone idaküljel evakuatsioonipääs.

#### 1.4.2. Hoone paiknemiskõrgus:

Hoone põhikorruse põrandapind +/-0.00=34.55 absoluutkõrguses.

#### 1.4.3. Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Projekteeritud ehitustööd teostatakse ühes etapis. Hoonele ei planeerita laiendamisvõimalust.

#### 1.4.4. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Projekteeritav majutushoone on kahekorruseline lamekatusega hoone. Hoone on moodustatud kahest riskülikukujulisest mahust, mis eristuvad teineteisest visuaalselt: tumeda tellispinna ning heledama kaarte ning krohvitud taustaga hoonemaht. Hoone liigendus võimaldab hoonel visuaalselt paremini keskkonda sobituda kui ka võimaldab funktsionaalsemat ruumiplaneeringut.

Hoone peasissepääs paikneb kagupoolses fassaadis. Esimesel korrusel paiknevad majutusruumid, tehnilised ruumid, ladu kui ka üks invanõuetega tagatud majutusruum. Teisel korrusel paiknevad samuti majutusruumid ning pesu- ja koristajaruum.

Hoones paiknevad kaks trepikoda: peatrepikoda ning evakuatsiooni väljapääs.

#### 1.4.5. Hoone fassaad

Fassaadi lahendus lähtub heleda ja tumeda seinamaterjalidega kahe riskülikukujulise mahu eristamisest. Tumedam fassaad on planeeritud mustas toonis klinkertellisest nt Feldhaus Klinker R736NF 240x71x14mm vascu vulcano petino või analoogne toode, aknaavasid kaitsevad ja ilmestavad tumehallis toonis, RAL7016, päikesesirmid. Heledamas toonis fassaadipind on tumehall krohvitud pind, nt Caparol Granit 20 või analoogne, millele on lisatud mahulised valgest fassaadiplaadist nt Swisspearl Reflex Satin White 9291 või analoogne toode, kaarjad mahud akende ümbruses. Heledama fassaadipinna akendele on lisatud lõheroosas toonis, RAL0307040, päikesesirmid.

Hoone sokkel on tumehallist krohvist, nt Caparol Granit 20 või analoogne. Aknad on planeeritud 3-kihilisest klaaspaketist PVC raamil tumehallis toonis RAL7016. Uksed on klaasüksed või metalluks tumehallis toonis RAL7016. Aknaplekid ning parapetiplekid ning teised metallidetailid on tumehallis toonis RAL7016.

Hoone lamekatuse lahendatakse SBS-rullmaterjaliga.

Prügimaja-jalgrataste varjualune on tumehallist krohvist, samas toonis mis peahoone ning sildid on lõheroosas toonis RAL0307040. Varjualune on lamekatusega, katus on lahendatud SBS-rullmaterjaliga.

#### 1.4.6. Hoone ruumid

Hoone peasissepääs paikneb hoone keskel, loodepoolses fassaadis. Hoones paikneb avatud peatreppikoda ning koridorid millest pääseb kõikidesse majutusruumidesse. Esimesel korrusel paikneb lisaks laoruum, kus hoiustatakse majutusruumide mööbliesemeid. Teisel korrusel paikneb üldkasutuses olev pesuruum ning koristajaruum. Edelapoolses osas paikneb evakuaatsioonitreppikoda.

Projekteeritavas hoones on 41 numbrituba. Nendest 5 on kahetoalised ning 1 on lahendatud vastavalt invanõuetele. Ülejäänud numbritoad on ühetoalised. Numbritoad on mõeldud sobituma kahele inimesele, kuid vajadusel on võimalik neid kasutada ühe inimese tarbeks. Kõigi majutusruumide planeerimisel on arvestatud valgusnõuete tagamisega ning ei ole moodustatud üleliigselt sügavaid ruume, et võimaldada ruumis viibivatele inimestele loomulik valgustus.

#### 1.4.7. Energiatõhusus ja sisekliima

Projekti eesmärgiks on saavutada hoonel energiatõhususe klass A.

Energiatõhususe ja hea sisekliima saavutamiseks on kasutatud alljärgnevat lahendusi:

- Välispiirdekonstruktsioonide projekteerimisel välditakse külmasildade tekkimist
- Peamised sissepääsud hoonesse käivad läbi treppikoja
- Kirde-, kagu- ja edelaaknad on kaitstud päikesevarjestusega
- Hoonele on planeeritud hea soojapidavusega avatäited
- Hoonele on ette nähtud tsentraalne soojustagastusega ventilatsioon
- Akendel kasutatakse päikesekaitseklasse

#### Piirdekonstruktsioonide soojusjuhtivused:

Hoone välispiirded on lahendatud vastavalt kehtivatele energiatõhususnõuetele.

- |                   |  |
|-------------------|--|
| - Välissein       | $U=0,17\text{W/m}^2\text{K}$ ja $0,13\text{W/m}^2\text{K}$ |
| - Katuslagi       | $U=0,10\text{ W/m}^2\text{K}$                              |
| - Põrand pinnasel | $U=0,15\text{ W/m}^2\text{K}$                              |
| - Aken            | $U\leq 0,8\text{ W/m}^2\text{K}$                           |
| - Uks             | $U\leq 0,8\text{ W/m}^2\text{K}$                           |

Hoone välispiire peab olema pikaajaliselt õhkupidav ja piisavalt soojustatud.

Ruumi soojusliku mugavuse tagamiseks ei või piirde soojusläbivus üldjuhul ületada  $0,7\text{ W/m}^2\text{K}$ .

Hoone välispiirde keskmine õhulekkearv ei tohi ületada 1 kuupmeetrit tunnis piirde 1 ruutmeetri kohta.

Hoone rajamisel tuleb tähelepanu pöörata ehituskvaliteedile ja piirete ühenduskohtade õhkupidavusele.

#### Päikesekaitse:

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 8 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

Hoone päikesekaitse tagatakse avatäidetes kasutatavate päikesekaitseklaasidega. Päikesekaitseklaase ( $g=0,5$ ) on ette nähtud kasutada hoone kõigis fassaadides.

### Loomulik valgustus:

Majutushoone ruumides on nõuetekohane loomulik valgustus.

Numbritubade insolatsioon on kontrollitud hoone energiasimulatsioonis. Majutushoone numbritubades on tagatud nõuetekohane 2,5-tunnine katkematu insolatsioon, vt projekti energiatõhususe osa.

Numbritubade maksimaalne sügavus on 5,4 m.

Minimaalne klaasitud pind välisvaate tagamiseks (aknad on ühes seinas, maksimaalne ruumi sügavus <8 m) on 20% seinast. Projekteeritud numbritubade lahenduses on minimaalse klaasitud pinna nõue tagatud: aknaga sein 8,6 m<sup>2</sup> ja akna pind 2,7m<sup>2</sup>, seega akna osakaal 31%.

Ruumide keskmise päevavalgusteguri minimaalsed näitajad:

- Numbrituba 1,5%

Hoonesse on projekteeritud soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.

Sisekliima on lahendatud vastavalt ruumide kasutusele.

Hoonetes on kõigis ruumides põrandaküte.

Ruumide sisekliima lahendused vt kütte ja ventilatsiooni seletuskiri.

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

Majutushoone projekteerimisel on hoone esimesel korrusel arvestatud liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalustega. Lähtutud on Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrusest nr 28/ 29.05.2018 „Puudega inimeste erivajadusest tulenevad nõuded ehitisele“. Silmas on peetud Rakennustieto/Ehituskeskuse juhendmaterjalis „Ligipääsetav hoone ja keskkond“ esitatud lahendusi.

#### Kinnistu parkimislahendus ja kõnniteed

Parklasse hoonest kagus, sissepääsu lähedusse on planeeritud 1 inva parkimiskoht, kõva ja sileda (ebatasasusteta) pinnakattega.

Invaparkimiskohad markeeritakse valge piktogrammiga teekattel.

Iga inva parkimiskoha juurde paigaldada postile liiklusmärk 575d (osutab parkimiskohta, mida tohib kasutada ainult sõidukiga, millel on liikumispuudega või pimedat inimest teenindava sõiduki parkimiskaart).

Kinnistu kõnniteedel ei ole astmeid. Kinnistu kõnnitee üleminek sõiduteele teha madaldatud äärekiviga (ülemineku kõrgus maksimaalselt 20 mm).

Kinnistu välisalale on ette nähtud nõuetekohane välisvalgustus vt elektri projekt.

Teabed suunaviitadel peavad olema mittepeegelduval ja kontrastsel taustal. Kirjatähtede kuju ja suurus peavad tagama nähtavuse ka vaegnägijatele mõistlikust kaugusest. Infos kasutada rahvusvahelisi tähiseid ja piktogramme.

### Hoone (majutushoone)

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 9 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

Üks numbritubadest, nr 101, on planeeritud arvestades puudega inimeste vajadusi, numbritubades on invatualett/pesuruumid ja invaköögi lahendus.

Hoone ette on projekteeritud invanõudeid arvestav pandus. Pandusele on antud kalle 5%. Panduse paiknemist ja mõõte vt täpsemalt asendiplaani jooniselt.

Sisepääsude ees on tagatud nõuetekohane vaba ruum minimaalselt 1500x1500 mm.

Hoonesised liikumisteed on ette nähtud tasased ja mittelibiseva pinnakattega, lahendus sisearhitektuuri osas.

Katmata välistreppide astmed on nõuetekohaselt 400x130(h) mm.

Sisetrepi astmed on 300x165 (h) mm (minimaalnõue 270x160 (h) mm).

Trepimademe kohal oleva vaba ruumi kõrgus on minimaalselt 2400 mm, vastavalt ripplagedele sisearhitektuuri osas.

Jalaresti restiava ei tohi segada ratastooli, kepi või karkude kasutamist.

Käsipuude paigaldus mõlemale trepi küljele.

Hoone invakasutusega uste minimaalseks laiuks on 900 mm ja kõrguseks 2100 mm (minimaalselt 2000 mm).

Ustel kasutatakse lävepakuta lahendusi.

Klaasustes ja uste kõrval olevates akendes kasutatakse purunemiskindlat klaasi (karastatud ja lamineeritud). Maani klaasinguga ustele on ette nähtud turvamärgistus, vt sisearhitektuuri osa.

Selle numbritoa välisustele paigaldatakse 2 ukse silma, millest üks on ette nähtud 1-1,2 m kõrgusele vastavalt invanõuetele.

Numbritoa uste sulgemispoosel küljel peab olema lisakäepide. Horisontaalne lisakäepide (pikkusega 400-600mm) peab olema ukse lingi kõrgusel (850mm) hingede poolses servas. Siseustel (välja arvatud koridoride sulgemisseadmetega ukсед, mis on püüasendis avatud) ei tohi olla sulgemisseadmeid.

Teabed hoonesisestel suunaviitadel peavad olema mittepeegelduval ja kontrastsel taustal. Kirjatähtede kuju ja suurus peavad tagama nähtavuse ka vaegnägijatele mõistlikust kaugusest. Infos kasutada rahvusvahelisi tähiseid ja piktogramme.

Hoone avalikult kasutatavate ruumide valgustus on lahendatud vastavalt standardi EVS-EN 12464-1 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus nõuetele.

Invanõuetele vastava numbritoa siselahendus ja mööbel vt sisearhitektuuri osa.

## **Invatualettruum**

Invatualettruumi sisustus peab olema muust ruumist kontrastselt eristuv.

Tualettruumi ukse välisküljele on ette nähtud reljeefne ja kontrastne tähistus.

Tualettruumi uks peab avanema väljapoole ja olema ühe käega kergesti avatav. Ust peab saama seest lukustada pööratava lukk-käepidemega ja vajadusel väljast avada. Ukse siseküljel peab olema horisontaalne lisakäepide ukse lingi kõrgusel ja uksehingede poolses servas, sellest 100 mm kaugusel. Lisakäepideme pikkus 40-60 cm, kõrgus põrandast 75-85 cm.

Invatualettruumi minimaalmõõt on 2200x2500 mm, ratastooli jaoks vaba ruumi laius 900 mm, ratastooli jaoks vaba pöörde läbimõõt 1500 mm.

WC-poti kõrgus põrandast prill-laua pealispinnani on 470-500 mm. WC-potil olles peab saama kasutada termostaatilist bideedušši ja peab olema tagatud veeäravool põrandalt. WC-pott

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 10 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

varustada käetugedega mõlemal pool potti ja 600 mm vahega, käetugede kõrgus põrandast 800 mm. Käsitoed peavad olema üles tõstetavad ja reguleeritavad. WC-paberi hoidja peab olema käeulatuses (30 cm) või käetugede küljes (soovitavam variant).

Kraanikausi (mõõtmetega ca 550 mm × 400 mm) kõrgus on ette nähtud põrandast 800 mm ja selle all peab olema vaba ruum põlvedele 300x670(h) mm. Kraanisegisti peab olema termostaadiga ja ühe liigutusega toimiva käsihoovaga.

Peegel paigutada kraanikausi taha seinale, alumise serva kõrgusega põrandast 900 mm.

Peegli, seebidosaatoid, kätekuivatuspaberi hoidjad jms seinale kinnituv varustuse kõrgus põrandast on nõutavalt alumine serv 900 mm kõrgusel.

WC-poti kõrvale seinale tuleb paigaldada 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks, kõrgus põrandast 1200 mm.

Inva WC-d varustatakse häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnõör peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt. Soovitav häirenupu paigutus poti kohale lae alla selliselt, et pikendusnõör ripuks poti kõrval.

Majutusruumi invatualett/pesuruumides on statsionaarne seinale kinnituv duši klappiste, mille kõrvale on ette nähtud vertikaalne käsipuu.

Invanõuded ja lahendused vt ka sisearhitektuuri osa seletuskiri.

## 1.5. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

Projekteeritava majutushoone plaanilised mõõdud on 35,3 m ja 27,0 m. Hoone kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,2 m. Hoone ±0.00 = +34.55 m abs kõrgus (kõrgussüsteem EH2000) ning on esimese korruse puhtal põrandal.

Kandvad konstruktsioonid lahendatakse täisvalatud betoonõõnesplokkidega. Vahe- ja katusealaekonstruktsiooni moodustavad seintele toetuvad raudbetoonist õõnespaneelid. Hoone rajatakse lintvundamentidele.

Hoone konstruktsioonid vt ehituskonstruktsioonide osa seletuskiri.

Piirdekonstruktsioonide soojusjuhtivused, kihtide paksused jt omadused on toodud konstruktsioonitüüpide joonistel EK-7-901..EK-7-933.

Piirdekonstruktsioonide soojusjuhtivuste väärtused:

põrandad pinnasel 0,15 W/m<sup>2</sup>K

välisseinad 0,17W/m<sup>2</sup>K ja 0,13W/m<sup>2</sup>K

katuse laed 0,10 W/m<sup>2</sup>K

### 1.5.1. Vundament, sokkel

Hoone keldrita osa ehitatakse lintvundamentidele külmumispiirist madalamale. Vundamentitaldmikud tuleb rajada hea kandevõimega peenliivale (kiht 3). Muud kihid (täitekiht ja muld) tuleb taldmike alt eemaldada. Lintvundamentide alla rajatakse tihendatud liivalus minimaalse lubatud kandvusega  $E \geq 60$  MPa.

Süvendite rajamisel tuleb ette näha ehitusaegne veealandus. Liivakiht ei tohi olla veeküllastunud, sest veeküllastunud peenliiv on tundlik struktuuri rikkumisele. Kaevetöödel vee all omandab ta ebavesiliiva omadused ja allub veeküllastunult dünaamilistele mõjutustele.

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 11 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

Vundamendid on betoonist C30/37, sarrus B500B, keskkonnaklass XC2. Vundamenditaldmike alla rajatakse tihendatud liivalus. Hoone sokkel paljandub hoone kõikides külgedes ning selle moodustab 190 mm paksune täisvalatud betoonõõnesplokki, mille peal on soojustus ja armeeringuga krohvikiht.

### 1.5.2. Põrand pinnasel

Esimese korruse põrandakonstruksiooni moodustab 150mm raudbetoonplaat, keskkonnaklassiga XC1, betoon c25/30, selle all radoonitõkke kile, vahtpolüstüreensoojustus 200mm, ning 200mm tihendatud killustikalus. Killustikaluse all geotekstiil II klass ning tihendatud täie- ning aluspinnas.

### 1.5.3. Kandvad ja jäigastavad konstruksioonid

#### seinad

Hoone kandvad siseseinad on projekteeritud betoonist õõnesplokkidest, täitebetooniga C30/37, paksusega 240mm. Välisseinad on projekteeritud betoonist õõnesplokkidest, täitebetooniga C25/30, paksusega 190 mm.

#### Vahelaed

Vahelaed kandekonstruksioonideks on monteeritavad raudbetoonist õõnespaneelid paksusega 220 mm. Paneeli peal on jäik mineraalvillaplaat kahes kihis kogupaksusega 70mm, PE-kile ja 80 mm paksune raudbetoonist põrandaplaat, mille sees põrandakütte torustik.

### 1.5.4. Trepid, redelid

#### sisetrepid

Sisetrepid on projekteeritud monteeritavatest raudbetoonist trepielementidest. Peatrepikojas, ruum 09, paikneb katusele pääsemiseks teenindustrepp. Trepp on teraskonstruksioonidest.

#### välisestrepid

Hoonel on põhjapoolse väljapääsu juures betoonist trepp. Trepi astmeplaadi laius 400mm, tõus 138mm.

#### Teenindusredel:

Pääs katusele on lahendatud teenindusredeliga peatrepikojast, teiselt korruselt, ruum nr 09. Teenindusredel on seinale kinnituv teraskonstruksioonis redel, mis on kuumtsingitud, naturaalse pinnaviimistlusega. Redeli laius on 0,8 m (minimaalselt 0,7 m) ja pulgavahe maksimaalselt 0,3 m. Redel varustatakse turvapiirdega.

### 1.5.5. Välisseinad

#### Välisseinad:

Välisseinad on täisvalatud betoonplokkid paksusega 190mm, nendele lisatakse soojustus ja viimistlusmaterjalid. Viimistlusmaterjalidena on kasutatud tumedas toonis klinkertellist või heledast fassaadiplaati koos osaliselt paljanduva tumehalli krohvitud osaga. Fassaadi kattmaterjalide paigutust vt vaadete joonistelt AR-6-002 ja AR-6-002.

### 1.5.6. Heliisolatsiooninõuded

Elamu sisepiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded vastavalt EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest:

#### ÕHUMÜRA ISOLATSIOONIINDEKS $R_w$

- o Majutusruumide vahel  $R_w \geq 55$  dB
- o Majutusruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel  $R_w \geq 55$  dB
- o Majutusruumide ja müratekitavate ruumide vahel  $R_w \geq 60$  dB
- o Majutusruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel, kui seinas on uks  $R_w \geq 39$  dB
- o Ukse (numbritoa välisuks) heliisolatsioon  $R_w \geq 35$  dB

#### TAANDATUD LÖÖGIMÜRATASEME INDEKS $L_{nw}$

- o Majutusruumist teise majutusruumi  $L_{nw} \leq 53$  dB
- o Trepilt, vannitoast teise majutusruumi  $L_{nw} \leq 58$  dB
- o Müratekitavast tehno ruumist majutusruumi  $L_{nw} \leq 48$  dB

Projekteeritud piirdeid lähtuvad esitatud heliisolatsiooninõuetest.

### 1.5.7. Avatäited

Peatükk käsitleb välispiirete avatäiteid, siseüksed vt sisearhitektuuri osa.

#### Aknad

Aknad on PVC konstruktsioonis. Klaaspaketina kasutatakse akendes 3-kordset päikesekaitseklaasiga klaaspaketti.

Aknalauad vastavalt SA osale.

Fassaadis on akendele ette nähtud kuumtsingitud ja värvkatttega veeplekid, pleki paksus 0,7 mm. Veepleki üleulatus fassaadi pinnast minimaalselt 30 mm.

<u>Aken</u>	klass A5
soojujuhtivus	$U \leq 0,8$ W/m <sup>2</sup> K
õhuläbilaskvus	klass 4
veepidavus	klass 7a
vastupanu tuulekoormusele	C3
õhumürapidavus	$R_w \geq 35$ dB

Akendesse planeeritakse päikesekaitseklaasid päikesekaitseteguriga  $g=0,5$ .

Akendele on planeeritud päikesevarjestussirmid.

Akende avatavus vt hoone vaadete joonisel AR-6-002 ja AR-6-003.

#### Katuseluuk (suitsuluuk)

Katuseluuk (suitsuluuk) on soojustatud konstruktsioonis terasraamil ja läbipaistvast akrüülist 3-kihilise ümara kupliga.

Suitsuluugi ja katusekupli metalloosa on kuumtsingitud ja viimistletud värvkattega.

Suitsuluuk varustatakse avamisautomaatikaga. Suitsuluugi avamisnupp on ette nähtud trepikoja välisukse juurde (päästemeeskonna infopunkt) ja täiendavalt kõigile korrustele.

<u>Suitsuluuk, katuseluu</u>	klass U5
soojusjuhtivus	$U \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ (akrüülkupli soojusjuhtivus $U_g=0,6\text{W/m}^2\text{K}$ )
õhuläbilaskvus	klass 1
veepidavus	klass 2a
vastupanu tuulekoormusele	C1
mürapidavus	$R_w \geq 35\text{dB}$

Suitsuluukide nõuded vastavalt EVS 919:2013/ A1:2014 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid:

- Avamise käivitustasemed 3 (elektriliselt nupust avatav) ja 4 (ATS-ist automaatselt avanev süsteem)
- Avamisseadmete tüüp B (luugid avanevad põlengu korral ja sulguvad kaugjuhtimiskeskusest)
- Töökindluse klass Re1000
- Avanemine koormatuna klass SL500
- Madal ümbritsev temperatuur (temperatuuritingimused) T(00)
- Tuulekoormus klass WL3000
- Kuumataluvus klass B600
- Allakukkumisturvalisus (raami pealispinna ja katusepinna vahe on väiksem kui 700 mm)  
– täiendav ehituskonstruksioon võrena, mille silma ava on maksimaalselt 110 mm.

Suitsuluukide raamide üleulatus katuse pinnast on 300 mm.

## Välisüksed

Hoone välisüksed on klaas-metall käändüksed.

Klaasitud välisüksed on külmatkestusega alumiiniumprofiilidest.

Klaasitud välisustes kasutada lamineeritud klaasiga 3-kordset klaaspaketti.

Tummad välisüksed on soojustatud terasüksed.

## Välisüks

soojusjuhtivus	$U \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$
õhuläbilaskvus	klass 1
veepidavus	klass 2a

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 14 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

vastupanu tuulekoormusele C1  
mürapidavus  $R_w \geq 35\text{dB}$

Käändustel on madalad lävepakud ( $h=20\text{ mm}$ ).

Klaasitud välisuksele on ette nähtud analoogselt akendega päiksekaitseklaasid päiksekaitseteguriga  $g=0,5$ .

Välisuste klaasid peavad olema ohutust materjalist (lamineeritud).

Uste lukustus ja käepidemed lahendatakse eraldi lukustusprojektiga tööprojekti staadiumis.

Evakuatsiooni ja tuletõkke avatäidete sulused peavad olema vastavad standardile EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine.

### 1.5.8. Varikatused ja rõdud

Hoone peafassaadi sissepääsu kohal paiknev varikatuse on lahendatud terastaladel ja terastõmbidega. Hoonel ei ole rõdusi. Varikatuse vertikaalserv on viimistletud plekiga (lõheroosat värvi) ning alt fassaadiplaadiga. Varikatuste lahendused täpsustatakse projekti järgnevatel staadiumitel.

### 1.5.9. Välisviidad

Hoone peafassaadile on projekteeritud hoone silt, milleks on majutushoone brändi logo.

Hoonel on ette nähtud paigaldada aadressitähis, mis paigutada kagupoolsele fassaadile, telje F poolsesse serva.

Peasissepääsust paremale, telg C-B vahelises alas, on ette nähtud lipuhoidik, täpsem lahendus antakse projekti järgnevatel staadiumitel.

### 1.5.10. Välisvalgustus

Hoone fassaadile on ette nähtud välisvalgustid varikatuste alla.

## 1.6. Sisearhitektuur

### 1.6.1. Üldandmed

Sisearhitektuurse projektiga lahendatakse Saue majutushoone sisearhitektuurne lahendus. Lahendatakse 20 numbritoa 1.korrusel ja 21 numbritoa 2.korrusel. Lisaks koridorid ja trepikojad. Kõikide majutusruumide lahendus on sama sisearhitektuurse kontseptsiooniga.

50% tubadest on lahendatud twin/double toa põhimõttel, kus voodeid on võimalik kokku/lahku lükata. 50% tubadest on lahendatud laia voodiga 1 inimese tubadena. Lisaks on 1.korrusel invatuba ja 2 suuremat 2-toalist numbri. 2.korrusel on 3 2-toalist numbri.

### 1.6.2 Sisearhitektuuri kontseptsioon

Sisearhitektuurses projektis lahendatakse majutusruumide siseviimistlus ja üldalade lahendus. Numbritubade sisearhitektuurses kontseptsioonis on pörandad efektse mustriaga, millele on

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 15 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

---

toetavaks elemendiks värviline köögi-riidekappide maht. Ülejäänud seinad on valged. Sama põrand on läbivalt kogu numbris.

Koridoride lahendus on sarnase kontseptsiooniga.

### **1.6.1. Valgustuse kontseptsioon**

Majutushoone üldvalgustus lahendatakse sisearhitektuurse projekti käigus. Ripplagedega alades on süvistatud valgustid ja betoonlaes pinnapealsed valgustid. Lisaks on tubades lugemislambid.

Koridoride ja trepikodade valgustuslahendus lahendatakse sisearhitektuurses projektis.

### **1.6.2. Viimistlusmaterjalid**

Materjalide valik lahendatakse sisearhitektuurses projektis. Tubade seinad viimistletakse värviga. Põrandal on lihtsasti puhastatav materjal, selgub põhiprojektis. Võimalusel tuleb sama materjal ka märgruumi põrandale. Märgruumi seinad kaetakse niiskuskindla plaadiga. Materjalide valikul lähtutakse tuleohutusnõuetest.

Koridoride ja trepikodade viimistlus lahendatakse sisearhitektuurses projektis. Koridoride põrandal LVT, trepikodade põrandad betoon. Materjalide valikul lähtutakse tuleohutusnõuetest. Koridoride ja trepikodade seinad värvitud.

## 1.7. Hoone tehnilised näitajad

Hoone funktsioon	Majutushoone
kasutusotstarve	12 129/ Muu lühiajalise majutuse hoone
<b>Majutushoone</b>	
Maapealse osa alune pind	575,6 m <sup>2</sup>
Maapealse osa korruste arv	2
Maa-aluse osa korruste arv	0
Hoone pikkus	35,3 m
Hoone laius	27,0 m
Hoone kõrgus	8.2 m
Absoluutne kõrgus	ABS 42.37 m
Hoone ehitisealune pind	575,6 m <sup>2</sup>
Maht (maapealse osa maht)	4350m <sup>3</sup>
Maht	4350m <sup>3</sup>
Hoone eluiga	vähemalt 50 aastat
Hoone tulepüsivus	TP1
Hoone suletud netopind	928,8m <sup>2</sup>
Hoone suletud brutopind	1145,8m <sup>2</sup>
Köetav pind	928,8m <sup>2</sup>
Üldkasutatav pind	184,3m <sup>2</sup>
Tehnopind	20,1 m <sup>2</sup>
Mitteeluruumi pind	724,4 m <sup>2</sup>

Varjualune (jalgrattad ja prügikonteinerid)	
Ehitisealune pind	62,0 m <sup>2</sup>
Suletud netopind	0 m <sup>2</sup>
Avatud netopind	59.1 m <sup>2</sup>
Avatud brutopind	62,0 m <sup>2</sup>
Hoone pikkus/laius/kõrgus	12,5 m /5,0m /2,5 m
Kõrgus abs	37,1 m

- Vundamendi liik madalvundament
- Kande ja jäigastavate konstruktsioonide materjal väikeplokk; monteeritav raudbetoon
- Katuse ja katuselagede kandva osa materjal monteeritav raudbetoon
- Vahelagede kandva osa materjal monteeritav raudbetoon
- Välisseina liik väikeplokk
- Katusekatte materjal SBS rullmaterjal
- Välisseina viimistluse materjal krohv, fassaadiplaat
- Veevarustuse liik võrk
- Elektrisüsteemi liik võrk

Töö nimetus:	Saue Majutushoone	lk 17 / 17
Töö nr / Staadium:	2119 / Eelprojekt	
Ehitise aadress:	Sauepargi tn 1a, Saue linn, Harjumaa	Dokumendi tähis: AR-3-001
Koostaja:	Esplan OÜ	Dokumendi versioon: v07
Vastutav isik:	K. Mamontova, volitatud arhitekt VII	Koostamise kuupäev: 02.02.2023

---

- Kanalisatsiooni liik võrk
- Soojusvarustuse liik kaugküte
- Ventilatsiooni liik soojustagastusega sundventilatsioon

### Seletuskirja koostasid:

Vastutav spetsialist, arhitekt: Karina Mamontova/ volitatud arhitekt VII  
Arhitekt: Liisa Peri