

OBJEKT:

KORTERELAMU EHTUSPROJEKT

Masti tn 11, Pirita LO, Tallinn

PROJEKTI OSA:

ARHITEKTUUR



PROJEKTI STAADIUM:

EELPROJEKT

TÖÖ NR:

2101E

TELLIJA:

Simus Kinnisvaraarenduse OÜ

Registrikood 11023607

Tartu mnt 84a, 10112 Tallinn

juhataja

..... RENE SALUMÄE

☎ +372 503 1607

rene.salumae@simus.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

PROJEKTEERIJAJA:

Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX Osaühing

Registrikood 10046925, MTR reg. nr. EP10046925-0001



peaarhitekt, lahenduse autor

..... ILMAR HEINSOO, volitatud arhitekt 7, EAL

☎ +372 513 3092

arhitektid@abarx.ee

/allkirjastatud digitaalselt/

TALLINN

27.07.2022

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	5
	1.1. Sissejuhatus	
	1.2. Projekti koostajad	
	1.3. Põhilised normdokumendid	
2.	VASTAVUS LÄHTEANDMETELE	9
	2.1. Kasutamise otstarve ja korterite arv	
	2.2. Hoone kõrgus	
3.	ASUKOHT JA ASENDIPLAAN	11
	3.1. Asukoht	
	3.2. Olemasolev olukord	
	3.3. Asendiplaaniline lahendus	
	3.4. Liiklus ja parkimine	
4.	EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD	13
5.	ARHITEKTUURNE LAHENDUS	15
6.	TARINDID	17
	6.1. Välisseinad	
	6.2. Siseseinad	
	6.3. Põrandad pinnasel	
	6.4. Vahelaed	
	6.5. Katuslaed	
	6.6. Sisetrepid	
	6.7. Rõdud	
	6.8. Avatäited	
7.	VÄLISVIIMISTLUS	22
8.	SISEARHITEKTUUR	24
	8.1. Põrandad	
	8.2. Seinad	
	8.3. Laed	
9.	TERVISEKAITSENÕUDED	26
	9.1. Keskkonnamõjud	
	9.2. Jäätmekäitlus	
	9.3. Heliisolatsioon	

9.4. Viimistlusmaterjalidele esitatavad nõuded

JOONISED

OSA	JOONIS NR	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
EP-AR	01	Maa-aluse korruse plaan	1 : 200
EP-AR	02	1. korruse plaan	1 : 200
EP-AR	03	2. korruse plaan	1 : 200
EP-AR	04	Katuse plaan	1 : 200
EP-AR	05	Vaated kagust ja edelast	1 : 200
EP-AR	06	Vaated loodest ja kirdest	1 : 200
EP-AR	07	Lõiked A-A ja B-B	1 : 200

LISA NR 1

Perspektiivvaated projekteeritud elamule

1. ÜLDOSA

1.1. SISSEJUHATUS

Käesolev Masti tn 11 korteralamu ehitusprojekti arhitektuuri osa eelprojekti staadiumis on koostatud kinnistu omaniku, Osaühingu Simus Kinnisvaraarenduse tellimusel Arhitekti- ja Inseneribüroos ARX OÜ, projekti autoriks volitatud arhitekt 7. kutsetasemel Ilmar Heinsoo.

12 korteriga 2-korruselise keldrikorrusega elamu ehitusprojekti koostamise lähtedokumentideks on Tallinna Linnavolikogu 21.03.2013 otsusega nr 33 kehtestatud „Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projekteerimistingimused nr 2111802/08520 20.10.2021.

Pirita Linnaosa Valitsus korraldas 16.09.2021 Masti tn 11 kinnistule kavandatava korteralamu püstitamiseks väljastatud projekteerimistingimuste eelnõule avalikustamise käigus esitatud vastuväidete avaliku arutelu, kus tutvustati Masti tn 11 kinnisasja osas kehtiva detailplaneeringu tingimusi täpsustavaid projekteerimistingimusi ning anti täiendavaid selgitusi esitatud märkuste ja ettepanekute kohta.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet arutas veelkord Masti tn 11 kinnistule kavandatava korteralamu teemat 06.10.2021 projektide läbivaatamise komisjonis, protokolliline otsus nr 4-2/115, kus otsustati, et Masti tn 11 kinnistule võib kavandada kuni 12 korteriga korteralamu ning hoone kõrgust võib suurendada ainult hoone katusele kavandatava tehnoruumi ulatuses.

1.2. PROJEKTI KOOSTAJAD

Käesolevas seletuskirjas kirjeldatakse ehitusprojekti arhitektuuri osa lahendusi. Projekti teised osad esitatakse eraldi neid koostanud isikute poolt.

Ehitusprojekti eri osade koostamisel osalesid:

ARHITEKTUUR JA SISEARHITEKTUUR

Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX Osaühing
Registrikood 10046925, MTR reg. nr. EP10046925-0001
Peaarhitekt ILMAR HEINSOO, volitatud arhitekt, tase 7
tel 513 3092
e-post: arhitekt75@hotmail.com

ASENDIPLAAN

ConArte Osaühing
Registrikood 11732539, MTR reg. nr. EE001726, EEP003302
Vastutav spetsialist TIINA VILBERG, diplomeeritud teedeinsener, tase 7
tel 520 9928
e-post: tiina.vilberg@conarte.ee

TARINDID

Constructive OÜ
Registrikood 11331510, MTR reg. nr. EEP001171
Vastutav spetsialist ANDREI SOTSKOV, diplomeeritud ehitusinsener, tase 7
tel 5691 5497
e-post: info@constructive.ee

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

KVVK Projekt OÜ
Registrikood 12242047, MTR reg. nr. EEP002365
Vastutav spetsialist ANDREI MALOŠEV,
diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7
tel 564 5075
e-post: kvvkprojekt@gmail.com

KÜTE JA VENTILATSIOON, JAHUTUS

KVVK Projekt OÜ
Registrikood 12242047, MTR reg. nr. EEP002365
Vastutav spetsialist VLADIMIR KREHOV,
diplomeeritud kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinsener, tase 7
tel 514 9080
e-post: kvvkprojekt@gmail.com

ELEKTRIPAIGALDIS

Ascandic OÜ
Registrikood 12426632, MTR reg. nr. TEL003180
Vastutav spetsialist INNAR PINN, pädevustunnistus EL-120-20
tel 507 0991
e-post: innar@ascandic.ee

GAASIVARUSTUS

DEM Projekt OÜ
Registrikood 11111412, MTR reg. nr. EEP000272
Vastutav spetsialist IRINA DEMIDOVA, volitatud soojusenergeetikainsener, tase 8
tel 526 4154
e-post: info@demprojekt.ee

TULEOHUTUS

Antifire tuleohutuslahendused OÜ
Registrikood 12209202, MTR reg. nr. FPR000184
Vastutav spetsialist MAREK HINDREUS, tuleohutusekspert, tase 6
tel 5341 8862
e-post: marek.hindreus@antifire.ee

ENERGIAMÄRGIS

Plussenergia OÜ
Registrikood 12161599
Vastutav spetsialist MERILIN KÜTT, diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7
tel 523 2268
e-post: merilin@plussenergia.com

PROJEKTI KOORDINAATOR

PX Argentica OÜ
Registrikood 12676116, MTR reg. nr. EEO004020
Vastutav spetsialist AARE PIIRSOO, ehitusjuht, tase 6
tel 507 09261
e-post: aare@pxargentica.eu

1.3. PÕHILISED NORMDOKUMENDID

Põhilised normdokumendid, millele vastavuses Masti tn 11 kortrelamu ehitusprojekt eelprojekti staadiumis on koostatud ja vormistatud:

- ehitusseadustik;
- planeerimisseadus;
- Tallinna linna ehitismäärus;
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded";
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 23.11.2017 määrus nr 61 "Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nende tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded";
- Eesti standard EVS 932:2017 "Ehitusprojekt";
- Eesti standard EVS 812-7:2008 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- Eesti standard 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“.
- Eesti standard 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- Tallinna Linnavalikogu 08.09.2011 määrus nr 28 "Tallinna Jäätmehoolduseeskiri";
- Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrus nr 15 "Haljastuse inventeerimise kord";
- Tallinna Linnavalikogu otsusega 17.09.2020 nr 84 kehtestatud "Tallinna parkimiskohtade arvu normid";
- Tallinna rattastrateegia 2018-2027;
- juhendmaterjal „Ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel“;

- võrguvaldajate tehnilised tingimused (esitatud ehitusprojekti tehnosüsteemide osades);
- teised Eesti Vabariigis planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusvaldkonnas kehtivad normdokumendid ja eeskirjad ning
- kinnistu omaniku poolt esitatud lähteülesanne.

2. VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

2.1. KASUTAMISE OTSTARVE JA KORTERITE ARV

12 korteriga 2-korruselise elamu ehitusprojekti koostamise lähtedokumentideks on Tallinna Linnavolikogu 21.03.2013 otsusega nr 33 kehtestatud „Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projekteerimistingimused nr 2111802/08520 20.10.2021.

Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2009 otsusega nr 179 kehtestatud „Pirita linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt jääb Masti tn 11 kinnistu segafunktsioonilisele alale, kus võib paikneda kaubandus-, teenindus- ja vaba aja veetmise asutusi, ühiskondlikke hooneid, alakorrusel paiknevate kaubandus- ja teenindusruumidega elamuid, tehnoehitisi, parklaid, parke, haljasalaseid, mängu- ja spordiväljakuid jms.

Tallinna Linnavolikogu 21.03.2013 otsusega nr 33 kehtestatud „Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga“ on kinnistule määratud ehitusõigus 2 kuni 3-korruselise ridaelamu püstitamiseks.

Samas ei ole ridaelamu alale iseloomulik, lähikonnas esinev hoone tüüp, selle tüpoloogias tulenev sissepääsude tihe korduv rütm on alale võõras. Ka eelnimetatud detailplaneeringus on 32st positsioonist ridaelamu planeeritud vaid Masti tn 11 kinnistule. Lähemad naaberkinnistud, kui välja arvata Pirita Purjespordikeskus ja väikeelamu Masti tn 9 krundil, ongi hoonestatud 3- kuni 4-korruseliste korterelamutega.

Planeeringuga ette antud hoonestatava ala pikkusele (ca 45 m) ei ole võimalik kavandada 12 toimiva plaanilahendusega ridaelamuboksi (sektiooni laiuks jääks vaid 3.75 m).

Ridaelamu vajaks juurdesõitu igale projekteeritavale sektioonile. Selle võimaldamiseks ja olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleks nihutada detailplaneeringu järgset ehitusjoont tänavast kaugemale ja sillutada kogu elamu ning kõnnitee vahele jääv pind (asfalt või tänavakivi). Lisaks tuleks vastavalt kehtivale parkimiskohtade arvu normile ette näha täiendavad parkimiskohad - 50% korterite arvust.

Ühesektioonilisele korterelamule on projekteeritud üks jalgteed trepikojani ja juurdesõit hoone all olevale parklale. Kokkuvõttes vajab korterelamu juurdepääsude tagamiseks üle 3 korra vähem sillutatud pinda, mis muidu rajataks haljaspinna arvelt.

Kokkuvõttes on ühesektiooniline korterelamu antud asukohas igati sobivam ja keskkonnasõbralikum valik, kui ridaelamu. Elamumaa sihtotstarbe täpsustamine detailplaneeringu liikides, kavandades kinnistule detailplaneeringuga ette nähtud korterelamu, ei ole vastuolus linnaosa üldplaneeringuga ja planeerimis-, projekteerimis- ja ehitusvaldkonnas kehtiva seadusandlusega.

Elamusse projekteeritud korterite arv - 12 - vastab detailplaneeringule.

Seega vastab esitatud korterelamu ehitusprojekt projekteerimistingimuste tingimusele täpsustada ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone või olulise rajatise kasutamise otstarvet: ridaelamu asemele on lubatud kavandada 12 korteriga korterelamu.

2.2. HOONE KÕRGUS

Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ehitusõiguse tabelis on Masti tn 11 (pos 12) kohal ilmselge vastuolu maksimaalse korruselisuse (2 - 3 korrust) ja lubatava kõrguse (h=9 m) vahel. 3-korruselise elamut ei ole võimalik kavandada 9 m või väiksema kõrgusega.

Koos projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisiga tehti ettepanek tõsta hoone kõrgust planeeringuga piiratud 9 meetrilt ehitusseadustikuga (§ 27. "Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul") lubatud piirides 10% võrra e kuni 9.9 meetrini (e 11.5 meetrilt abs 12.4 meetrini abs planeeringu koostamise ajal kehtinud 1977.a Balti süsteemis e 12.63 meetrini abs EH2000 süsteemis).

Pärast avalikku arutelu, vastuväidete ärakuulamist ja arutelu projektide läbivaatamise komisjonis väljastatud projekteerimistingimustega lubati täpsustada ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 3 kohaselt projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoone kõrgust (tehnoruumi ulatuses), kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusprojekti edasisel koostamisel loobuti kinnistu omaniku ja projekteerija koostöös hoone tõstmise taotlusest ja võeti vastu otsus jääda detailplaneeringuga ette antud maksimaalse kõrguse piiridesse e 9 m ümbritsevast keskmisest maapinnast ja 11.5 m abs planeeringu koostamise ajal kehtinud 1977.a Balti süsteemis e 11.73 m abs EH2000 süsteemis. Olemasoleva ümbritseva maapinna keskmine kõrgus on 2.85 m abs ja projekteeritud elamu absoluutne kõrgus 11.65 m.

Seega vastab hoone projekteeritud kõrgus 8.80 m olemasolevast keskmisest maapinnast e 11.65 m abs detailplaneeringu tingimustele.

Projekteeritud maapinna keskmine kõrgus on 3.10 m abs. Hoone kõrgus projekteeritud maapinna aritmeetilisest keskmisest seega 8.55 m.

Kõigi teiste nõuete ja näitajate osas vastab ehitusprojekt alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele ja väljastatud projekteerimistingimustele.

3. ASUKOHT JA ASENDIPLAAN

Käeolevas peatükis kirjeldatakse krundi asendiplaanilise lahenduse üldpõhimõtteid. Ehitusprojekti asendiplaani osa koos detailsete asendiplaaniliste, haljastuse ja heakorra lahendustega on koostatud Osaühingu ConArte poolt ja esitatakse eraldi albumis.

3.1. ASUKOHT

Projekteeritud korterelamu 2590 m² suurune krunt asub Tallinna linnas, Pirita linnaosas, Pirita Olümpiapurjespordikeskuse hoone ja Masti tn vahel, Masti tn lääneloodepoolsete elamukruntide reas, aadressil Masti tn 11.

Projekti asendiplaan on vormistatud AV Geodeesia OÜ tehnovõrkudega maa-ala plaanile (töö nr 31/21, 22.04.2021).

3.2. OLEMASOLEV OLUKORD

Masti tn 11 kinnistu on käesoleva ehitusprojekti ajal hoonestamata ning lage, kasutusel parklana, suuremas osas asfaltkatte all. Asfaltväljakut ümbritseb edelas kuni 3 m, kagus ja kirdes kuni 7 m laiune hooldamata murupind.

Krundi edela- ja kagupiiril kasvab valdavalt III kuni V väärtusklassi kõrghaljastust, üks harilik pärn ja üks kuldkask on hinnatud II väärtusklassi kuuluvaks.

3.3. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Projekteeritud elamu jääb detailplaneeringuga ette antud hoonestatava ala piiridesse järgides naaberhoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja selle ehitisealune pind ei ületa planeeringuga määratud.

Elamu ette jääb Masti tn äärne puiestee planeeringuga avalikuks kasutamiseks mõeldud 2 m laiuse jalgteega.

Ainus sissesõit kinnistule on antud Masti tänavalt krundi lõunanurgast. Seal on pääs nii elamu keldrikorrusel asuvasse parklasse kui ka jäätmete sorteeritud kogumise koha juurde. Eskiisiga algselt kavandatud allasõitu krundi kirdenurgast ei võimalda väljaehitav sademevee kanalisatsioon.

Krundi loodeossa on kavandatud laste mänguväljak koos vastava inventariga.

Kinnistu on piiratud (välja arvatud hooneesine tänaväärne osa koos avalikuks kasutamiseks ette nähtud jalgteega) osaliselt metallpiirdega, osaliselt hekiga, kohati konteinerhaljastusega.

Ehitusprojektiga tagatakse nii detailplaneeringuga ette nähtud haljaspinna suurus (min 39% e 1000 m²) kui ka olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

Kinnistul tekkivate jäätmete käitlemisel, seda nii hoone ehitamise ajal kui ka eksploatatsioonis juhinduda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirjast.

3.4. LIIKLUS JA PARKIMINE

Projekteeritud elamu asukohale on hea juurdepääs nii auto, ühiskondliku transpordi kui ka jalgratta või muu kergliikuriga. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Pirita tee ääres ca 150 m kaugusel.

Kogu parkimine on kavandatud omal kinnistul ja parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusest nr 84 "Tallinna parkimiskohtade arvu normid". Normatiivsed 18 parkimiskohta (12 korterit x 1.5) on tagatud hoone all keldrikorruse tasapinnas.

Mõeldud on ka jalgrataste paigutamisele - kavandatud on kohad 24le jalgrattale - 2 jalgratast korteri kohta.

4. EHTISE TEHNILISED NÄITAJAD

Ehitise ja krundi hoonestuse tehnilised näitajad on esitatud vastavuses majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;

Tehniline näitaja	Detailplaneeringus	Ehitusprojektis
Krundi sihtotstarve	Elamumaa (EEr)	Elamumaa (EEK)
Krundi pind	2 590 m ²	2 590 m ²
Ehitisealune pind	800 m ²	799.2 m ²
Hoonete arv krundil	1	1
Krundi täisehituse protsent	-	30.9 %
Maaga seotud haljastus m ² /%	1 000 m ² /39.0 %	1 177.3 m ² /45.5%
Korruselisus	2 - 3 / -1	2 / -1
Hoone suletud netopind	-	2 057.9 m ²
Hoone maapealne suletud brutopind	1 600 m ²	1 593.7 m ²
Hoone maaalune suletud brutopind	800 m ²	793.0 m ²
Eluruumide arv	12	12
Eluruumide pind	-	1 401.9 m ²
Tehnopind	-	6.3 m ²
Üldkasutatav pind	-	649.7 m ²
Rõdude pind	-	8.6 m ²
Ehitise kõrgus olemasolevast maapinnast	9.0 m	8.80 m
Ehitise kõrgus keskm. proj. maapinnast	-	8.55 m
Hoone ±0.00	-	4.75 m abs
Ehitise absoluutne kõrgus EH2000 süsteemis	11.73 m abs	11.65 m abs
Ehitise sügavus olemasolevast maapinnast	-	1.10 m
Ehitise pikkus	-	44.40 m
Ehitise laius	-	18.00 m
Ehitise maht	-	7 425 m ³
sh maa-aluse osa maht	-	2 339 m ³
Hoone tulepüsisivusklass	-	TP1
Parkimiskohtade arv	14	18
Hoone eluiga	50 a	50 a

Alljärgnevas tabelis on esitatud hoone eluruumide, üldkasutatava ja tehno pinna jaotus. Ruumide numeratsioon vastab projekti korruste plaanil antule.

ELURUUMI / RUUMI NR	RUUMI NIMETUS	SISSEPÄÄSU KORRUS	TUBADE ARV	ELURUUMI PIND m ²	AVATUD KÖÖKIDE ARV	SAUNADE ARV	RÕDUDE PIND m ²	ÜLDKASUTATAV PIND m ²	TEHNOPIND m ²	NETOPIND m ²
0.01	Trepikoda	0						15,1		15,1
0.02	Jalgrattahoidla	0						23,9		23,9
0.03	Garaaž	0						485,4		485,4
0.04	Garaaž	0						23,0		23,0
0.05	Garaaž	0						23,0		23,0
0.06	Panipaik	0						3,2		3,2
0.07	Lüüs	0						2,6		2,6
0.08	Katlaruum	0							6,3	6,3
1.01	Koridor	1						73,5		73,5
1	4-toaline korter	1	4	119,5	1	1	4,3			119,5
2	3-toaline korter	1	3	89,1	1					89,1
3	5-toaline korter	1	5	146,7	2	1				146,7
4	5-toaline korter	1	5	146,7	2	1				146,7
5	3-toaline korter	1	3	89,1	1					89,1
6	4-toaline korter	1	4	121,2	1					121,2
7	4-toaline korter	1	4	119,5	1	1	4,3			119,5
8	3-toaline korter	1	3	89,1	1					89,1
9	5-toaline korter	1	5	147,0	2	1				147,0
10	5-toaline korter	1	5	147,0	2	1				147,0
11	3-toaline korter	1	3	89,1	1					89,1
12	4-toaline korter	1	4	97,9	1					97,9
KOKKU				1401,9	16	6	8,6	649,7	6,3	2057,9

5. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Elamu mahulis-plaanilise lahenduse aluseks on ehitusprojekti lähtedokumendid e Tallinna Linnavolikogu 21.03.2013 otsusega nr 33 kehtestatud „Regati pst 1 // 3 // 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projekteerimistingimused nr 2111802/08520 20.10.2021.

Hoone väliskuju ja maht on dikteeritud detailplaneeringu poolt. Hoone siselahendus ühendab endas korter- ja ridaelamu parimad omadused.

Elamul on üks, korterelamule tüüpiline keskne sissepääs, kust avar trepikoda ja lai ning mitte ülearu pikk koridor 1. korrusel viib kõigi korteriteni. Kõik 12 korterit on projekteeritud läbi kahe korruse, mis omakorda viitab ridaelamu tüpoloogiale. 12st korterist neljal on lisaks saunaruumid maa-aluse korruse tasapinnas.

Maa-alusel korrusel on lisaks nendele ning tehnilistele ruumidele ja panipaikadele ka garaaž 18 sõiduautole, kust eelnimetatud keskse trepikoja kaudu pääseb välisõhku läbimata korterite sissepääsutasandile. Nelja nurgakorterisse on võimalik garaažist siseneda otse saunaruumide kaudu. Nimetatud nelja korteri sauna eesruumist viivad välitrepid ka maapinna tasandil paiknevatele väliterrassidele.

Neljast keskmisest hoovipoolsest loodefassaadi jäävast korterist on antud välja-pääsud 1. korruse tasapinnast astmeliselt langevatele väliterrassidele.

Kõigi korterite sissepääsutasapinnale on kavandatud avarad elutoad koos nendega liituvate köök-söögitubade või kööginiššidega, wc-d sissepääsu juures ja kahel korteril ka üks magamistubadest ning nurgakorteritel elutoa ja köögiga ühendatavad söögitoad. Teisel korrusel paiknevad magamistoad koos sinna juurde kuuluvate garderoobide, majandusruumide, wc-de, duširuumide ja vannitubadega. Kahel suuremal korteril on teisel korrusel majapidamis-duširuumi kõrval ka sauna leiliruum. Korteri kõik ruumid on projekteeritud ja dimensioonitud lähtudes nende otstarbest arvestades mööbli, sisseehitatud seinakappide jm sisutuse paigutamise võimalustega. Nelja otsakorterisse on kavandatud kamina ehitamise võimalus.

Suured katuseaknad annavad läbi valguskaevude loomulikku valgust 1. korruse koridori ja toimivad tulekahju korral ka suitsueemaldusluukidena.

Hoone välisilmes vahelduvad kindla rütmiga valge ja tumehalli fassaadiplaadiga kaetud pinnad. Eraldi on fassaadides rõhutatud peasissepääsu ja nurgaakendega vormistatud hoone nurki. Valge-tumehalli rangele rütmile lisab mängulisust aknaavade vabam paiknemine fassaadi tumedates pindades, fassaadivalgustid jt väliselemendid.

Maapinnast eraldab hoone maapealse osa fassaadipindu tumehalli looduskivi-krohviga kaetud sokkel. Allasõidu ja välitreppide tugimüürid on täiendava viimistluseta - esil on valubetooni sile hall pind.

Kõik avatäited, nende raamistus ja fassaadi plekkdetailid on vormistatud tumehallis toonis.

Elamu fassaadis kasutatavate materjalide täpsem valik ja nende kirjeldus on esitatud käesoleva seletuskirja peatükis 7. Välisviimistlus.

Hoone katusele paigaldatakse 82 päikesepaneeli koguvõimsusega 32.8 kW ja 3 öhk-
vesi soojuspumba inverter-välisosa alusraamil.

Paneelid paigaldatakse katusele 18° nurga all suunaga edelasse (paralleelselt hoone
lühema küljega). Edela ja kagu pool kasvav kõrghaljastus on hoonest piisavalt kaugel,
et päikest paneelide eest mitte varjata. Puuvõrade kärpimine sel eesmärgil ei ole
vajalik. Elamust loode pool arvestatav kõrghaljastus puudub.

Tehnoseadmete paigutus katusel on korrastatud, kuigi need ei ole peamistest
vaatesuundadest nähtavad.

PV-paneelide ja soojuspumba välisosade projekteeritud kinnitus, asjakohased
kinnitusvahendid ja pallast arvestavad tuule tugevusega jt tingimuste ning nõuetega.
Paneelide kinnituse lahendus täpsustatakse projekti järgmistes staadiumites.

6. TARINDID

Allpool on esitatud korterelamu ehitamisel kasutatavate peamiste tarinditüüpide üldkirjeldus. Nende täpsem kirjeldus ja tehnilised, sh ehitusfüüsikalised näitajad esitatakse ehitusprojekti konstruktsioonide (tarindite) osas, mis esitatakse eraldi albumina. Käesolevas peatükis ei kirjeldata pindade viimistlust.

6.1. VÄLISSEINAD (kivid väljast sissepoole)

VS1 - sokli välissein 350 mm, $U=0,19 \text{ W/m}^2\text{K}$

- tumehall soklikrohv
- soojustus - 150 mm
- raudbetoonsein 190 mm

VS2 - välissein 400 mm

- valge fassaadi komposiitplaat, näit Fundermax - 8 mm, $U=0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$
- tuulutusvahe, roovitus 32 mm
- soojustus - 150 + 20 mm
- betoonõõnesplokk - 190 mm

VS3 - välissein 376 mm

- tumehall fassaadi komposiitplaat, näit Etalbond - 4 mm, $U=0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$
- tuulutusvahe, roovitus 32 mm
- soojustus - 150 mm
- betoonõõnesplokk - 190 mm

VS4 - parapetissein 410 mm

- valge fassaadi komposiitplaat Fundermax - 8 mm
- tuulutusvahe, roovitus 32 mm
- soojustus - 150 + 20 mm
- poorbetoonplokk - 200 mm

6.2. SISESEINAD

SS1 - korteritevaheline kandesein

betoonõõnesplokk - 240 mm

SS2 - korteritevaheline ning koridori ja korteritevaheline helipidav sein

Fibo kergplokk 5MPa - 250 mm, mõlemalt poolt krohvitud

SS3 - korterite siseseinad - metallkarkassvahesein - 92 mm

- kipsplaat (Knauf White) - 12.5 mm
- metallkarkass - 66 mm
- kipsplaat (Knauf White) - 12.5 mm

SS4 - korterite siseseinad - metallkarkassvahesein $R_w = 46\text{dB}$ - 92 mm

- kipsplaat (Knauf KEK) - 12.5 mm
- metallkarkass/mineraalvill 50 mm - 66 mm
- kipsplaat (Knauf KEK) - 12.5 mm

SS5 - šahtiseinad - metallkarkass-sein - 79 mm

- kipsplaat (Knauf KEK) - 12.5 mm
- metallkarkass/mineraalvill - 66 mm

SS6 - šahtiseinad - metallkarkass-sein EI60 - 110 mm

- kipsplaat (Knauf Red GKF) - 2 x 15 mm
- metallkarkass/mineraalvill - 50 mm

SS7 - vaheseinad keldriruumides

betoonõõnesplakk - 140 mm

SS8 - garaaži ja soojade ruumide vahelised kandeseinad - 350 mm, $U=0,32\text{ W/m}^2\text{K}$

- krohvisüsteem - 10 mm
- soojustus - 100 mm
- betoonõõnesplakk - 240 mm

SS9 - garaaži ja soojade ruumide vahelised vaheseinad - 250 mm, $U=0,32\text{ W/m}^2\text{K}$

- krohvisüsteem - 10 mm
- soojustus - 100 mm
- betoonõõnesplakk - 140 mm

SS10 -leiliruumi sein - muu seinatarindi täienduseks - 90 mm

- haavapuidust voodrilaud - 18 mm
- vertikaalroov 50 x 22 mm / õhkvahe - 22 mm
- alumiiniumpaber (aurutõke)
- puitkarkass / täiendav soojustus - 50 mm

6.3. PÕRANDAD PINNASEL

Keldrikorruse põrandad ehitatakse tihendatud looduslikust pinnasest ja peenkillustikust alusele.

PP1 - põrand keldrikorruse soojades ruumides - km -2.85, $U=0,27\text{ W/m}^2\text{K}$

- põrandakate koos aluskihtidega - ca 20 mm
- raudbetoon plaat - 80 mm
- soojustus - EPS 100 - 100 mm
- raudbetoonplaat - 250 mm
- tihendatud killustikalus - > 200 mm
- looduslik pinnas

PP2 - garaaži põrand - km -2.95

- tolmusidustöötlusega betoonist kaldekihnt - 100 mm
- raudbetoonplaat - 250 mm
- tihendatud killustikalus - > 200 mm
- looduslik pinnas

6.4. VAHELAED

Korteralamu vahelaed monteeritakse õõnespaneelidest paksusega 220 mm. Paneelide minimaalsed toetuspikkused, nõuded omavahelisele sidumisele, ankurdamisele jms antakse ehitusprojekti konstruktsiooniosas.

VL1 - garaaži vahelagi - 450 mm, $U=0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$

- põrandakate koos aluskihtidega - ca 20 mm
- raudbetoonplaat küttestorustikuga - 70 mm
- PVC-kile
- jäigad mineraalvillaplaadid 20+20 mm (näit Isover FLO) - 40 mm
- raudbetoonõõnespaneelid - 220 mm
- soojustus - mineraalvill - 100 mm

VL2 - 1. korruse vahelagi - 350 mm

- põrandakate koos aluskihtidega - ca 20 mm
- raudbetoonplaat küttestorustikuga - 70 mm
- PVC-kile
- jäigad mineraalvillaplaadid 20+20 mm (näit Isover FLO) - 40 mm
- raudbetoonõõnespaneelid - 220 mm

6.5. KATUSLAGI

Korteralamu katuslagi monteeritakse õõnespaneelidest paksusega 220 mm. Paneelide minimaalsed toetuspikkused, nõuded omavahelisele sidumisele, ankurdamisele jms antakse ehitusprojekti konstruktsiooniosas.

KL1 - katuslagi - 410..635 mm, $U=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$

- helehall PVC-kate
- migratsioonitõkke kile
- soojustus EPS 80F - 150 mm
- kaldlõigatud vahtpolüstüreen EPS 60F - 40..265 mm
- aurutõke
- õõnespaneel - 220 mm

6.6. SISETREPID

Elamu üldtrepikoja sisetreppide monoliitset mosaiikbetoonist astmeplaadid ja podestid monteeritakse terastaladest kanduritele.

Mosaiikpinna lõpptöötlus täpsustatakse pärast tootja valimist. Treppiirete lahendused antakse ehitusprojekti järgmises staadiumis.

Korterite sisetrepid puidust astmeplaatide ja puidust trepipõskede ning -piiretega. sisetreppide konstruktiivne lahendus antakse ehitusprojekti järgmises staadiumis.

6.7. AVATÄITED

Välisüksed

Elamu välisustena kasutada väga hea soojapidavusega termokatkestusega profiilidest metalluksi. Sh trepikoja välisuksena kolmekordse klaaspaketiga klaas-alumiiniumuksi (näiteks seeriast Purso LK78H). Ustel Roostevabast terasest lävepakud. Välisüksed peavad olema komplekteeritud sulguritega.

Välisuste $U < 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Välisüksed viimistleda pulbervärviga toonis RAL 7016 antratsiithall.

Korterite ukсед

Korteriusteks valitakse piisava soojapidavuse ja helikindlusega tulekindlad (EI30) turvauksed. Müraisolatsioon min 39 dB.

Korterite ukсед kaetakse naturaalse tammespooniga. Korterinumbrite kujundus ustel määratakse projekti sisearhitektuuri osa järgmistes staadiumites.

Vaheüksed

Ka korterisiseste siledate puituste lengid varustada pehme sulgumise tagamiseks tihenditega. Kõigi ukselehtede alla peab jääma ca 15 mm õhuvähe siirdõhu liikumise tagamiseks.

Aknad ja rõduüksed

Aknad ja rõduüksed on projekteeritud kahe selektiivklaasiga kolmekordse klaaspaketiga ($U = 0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$) puitaluiniium-konstruktsioonis. Sisseavanevate akende ja rõduuste soovitatav soojajuhtivus $U_w < 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Nimetatud avatäidete minimaalne välise õhumüra isolatsioon 35 dB.

Välise alumiiniumprofiilide tooniks on valitud tumehall värvipind, toon RAL 7016. Akende sisekülje puit viimistleda poolläbipaistva valge toonlakiga.

Kõikjal, kus klaaspinna kõrgus põrandast on alla 70 cm, tuleb avatäidetes kasutada turvaklaase. Kaheosaliste horisontaaljaotusega akende alumine osa on mitteavanev. Põrandani avatavate akende ette on ette nähtud 1 m kõrgune klaaspiire.

Kõigil avatavatel akendel ka tihendituulutusasendi võimalus.

Aknad ja rõduüksed paigaldatakse veerandiga seina soojustuse tasapinda. Kandurite (vt näit SFS JB ukse- ja aknapaigaldussüsteemid) kasutamisel arvestada kandurite tootja poolt ette antud vahekaugustega.

Hea ehitustava puitakende ja -uste paigaldamisel on kokkuvõtlikult esitatud Eesti Ehitus-teabe Fondi juhendis RT 41-10947-et Puit- ja puitaluiniiumaknad ning nende paigaldamine.

Katuseluugid

1. korruse koridori otstesse heidavad läbi valguskaevude ülavalgust püramiidsed Keraplast Orivent 01 Püramiid M tüüpi 3-kordne kuumakindluse klassiga B300 katusekplid, mis toimivad tulekahju korral ka suitsueemaldusluukidena ning peavad seetõttu olema mootoravatavad.

Päikesekaitsežalusiid

Kaitseks liigse päikesekiirguse eest suvekuudel paigutatakse elamu edelapoolsete akende kohale välisseina külge kinnitatavad metallist horisontaalsed päikesekaitsežalusiid.


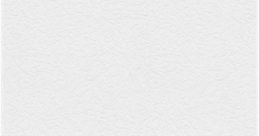




Žalusiide valik ja kinnitus täpsustatakse projekti järgmistes staadiumites.



Avatäidete liitumisel teiste tarinditega kasutada tootjate paigaldusjuhendeid. Kõik täpsustused avatäidete kujunduse, detailide ja viimistluse osas tehakse ehitusprojekti järgmistes staadiumites ja pärast tootja valimist.

Elamu tagasihoidlikult liigendatud maht pääseb mõjule vaid läbi täpselt valitud viimistlusmaterjalide ja kõrge teostusliku kvaliteedi. Fassaadimaterjalid peavad olema pikaealised ja hooldusvabad.

Kasutatud välisviimistlusmaterjalide valik ja värvinäidised on esitatud alltoodud tabelis.

VÄLISVIIMISTLUSMATERJALIDE VALIK

Nr	Hoone osa	Värvinäidis	Värvi kirjeldus
1.	Sokkel		Tumehall looduskivikrohv, näit StoSuperlit toon 833
2.	Sein		Valge fassaadi komposiitplaat, näit Fundermax, struktuur 0085
3.			tumehall fassaadi komposiitplaat, näit Etalbond, toon 428 Anthracite
4.	Avatäited ja nende raamistus		Tumehall värvipind, toon RAL 7016 antratsiithall
5.	Fassaadi plekkdetailid		Tumehallid toon RR
6.	Päikesesirmid ja metallpiirded		tumehall värvipind, toon RAL 7016 antratsiithall

7.	Tugimüürid		Hall valubetooni pind
8.	Välisrepid		Tumehall põletatud graniit, näit. Lappia Blue (peasissepääs) või pesubetoon

Fassaadidetailide vormistamisel lähtuda tootjate standardlahendustest ja kasutada standardprofile. Parapeti- jt katusedetailide vormistamisel lähtuda juhendmaterjalist "Toimivad katused, 2014".

Hoone arhitektuurse lahendust ja valitud välisviimistlusmaterjale illustreerivad lisaks vaatejoonistele projektile lisatud kolmedimensioonilised vaated (vt Lisa nr 1. Perspektiivvaated projekteeritud elamule).

MÄRKUSED:

1. Värvitoonid on määratud tabelis nimetatud värvikaartide alusel. Teiste värvikaartide kasutamisel tagada tooni vastavus siin antule.
2. Siin ja projektile lisatud perspektiivvaadetel on värvitoonid trükitehnilistel põhjustel ligikaudsed.
3. Kõik vajalikud täpsustused välisviimistlusmaterjalide valiku ja toonide osas tehakse projekti järgmistes staadiumites ja ehituse ajal autorijärevalve käigus.

8. SISEARHITEKTUUR

Elamute sisearhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi projektiga järgmistes staadiumites. Ruumide siseviimistlusmaterjalide valikul lähtutakse ruumide otstarbest.

Ruumide sisepindade viimistlemisel, kõigil tööoperatsioonidel, aga ka materjalide ladustamisel ja jäätmekäitlusel tuleb täita viimistlusmaterjalide ja -toodete valmistajate juhendeid.

Viimistlustööde teostamisel tuleb järgida head ehitustava ja korterelamute (RYL-i kvaliteediklass 2) ehitamiseks seatud ehituse üldisi kvaliteedinõudeid, sh nõudeid, mis on esitatud juhendteatmikes: "Sisetööde RYL 2013. Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Hoone sisetööd" ja "Maalritööde RYL 2012. Maalritööde kvaliteedi üldnõuded ja viimistluskombinatsioonid".

Siseviimistlusmaterjalide täpsem valik ruumide kaupa antakse tabelina projekti järgmistes staadiumites.

8.1. PÕRANDAD

Trepikoja, 1. korruse koridori ja keldrikorrusel asuvate panipaikade ning kõigi korterite wc-de, majandus-, duši-, leiliruumide ja vannitubade põrandad kaetakse keraamilise plaadiga, mis peab olema piisava libisemiskindlusega ka märja põranda korral. Soovitav on keraamiline plaat ka esikute ja köökide põrandatel.

Soovitav MOHS 7 ja libisemiskindlus R10 / palja jalaga B.

Elu- ja magamistubade põrandad kaetakse laudparketiga.

Garaažis ja tehnoruumides tolmusidustöötusega betoonpõrandad.

Korteriomanike soovil võib korterite siseruumides eelnimetatud materjale asendada plaatvaibaga või rullmaterjaliga tingimusel, et viimasega oleks tagatud ruumi iseloomu arvestav piisav libisemis- ja kulumiskindlus ning puhastatavus.

8.2. SEINAD

Valdav osa ruumide seinapindadest värvitakse. Värv margi valikul tuleb lähtuda sõltuvalt ruumist nõuetest seinapindade niiskuskindlusele, pestavusele jne.

Sanitaarruumide seinad, aga ka pind kõõgi töölaua taga kaetakse keraamilise või mosaiikplaadiga. Kõõgi tööpinna taga võib kasutada ka fotoklaasi vms vastavalt korteriomaniiku soovile.

Leiliruumi seina voodrilauaks leiliruumi ripplaeni km 2.20 m põrandast valida kas haab või lepp.

Tubade seinte viimistlemisel võib kasutada ka tapeeti jt siseviimistlusmaterjale elanike valikul.

8.3. LAED

Ruumide laepinnad valdavalt värvitakse. Värvide valikul tuleb lähtuda sõltuvalt ruumist nõudest laepindade niiskuskindlusele.

Koridorides ja esikutes, mille konstruktiivsete lagede alla jäävad ventilatsiooni jm torustikud kasutatakse kipsplaadist ehitatud või muid piisava heliisolatsiooniga ripplagesid. Avatavad ripplaed või teenindusluugid peavad tagama ligipääsu kommunikatsioonide teenindamiseks.

Wc-des, majandus- ja pesemisruumides kasutatakse alumiiniumprofiilidest või niiskuskindlatest plaatidest avatavaid või teenindusluukidega varustatud ripplagesid.

Leiliruumi ripplae voodrilauaks km 2.20 m põrandast valida kas haab või lepp. Leiliruumi ripplaetagune soojustatakse täiendavalt aurutõkkega isoleeritud mineraalvillaga.

9. TERVISEKAITSENÕUDED

9.1. KESKKONNAMÕJUD

12 korteriga 2-korruselise elamu ehitamisega aadressil Masti tn 11 ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid.

9.2. JÄÄTMEKÄITLUS

Kinnistul tekkivate jäätmete käitlemisel, seda nii hoone ehitamise ajal kui ka eksploatatsioonis tuleb järgida Jäätmeseaduse ja Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõudeid.

Hoone ehitamise ajal tekkivate ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituse peatöövõtja.

Ehitusaegsel jäätmekäitlusel juhitudakse jäätmeseadusest ja jäätmenimistust.

Ehitusplatsil kogutakse jäätmed liikide kaupa sorteeritult metallkonteineritesse ning antakse üle vastavat litsentsi omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ohtlikele jäätmetele (sh värvid, lakid jms) on eraldi märgistatud ning suletav ja lukustatav konteiner.

Valminud hoonest tulevad jäätmed kogutakse sorteeritult konteineritesse. Prügi-konteinerid jäätmete sorteeritud kogumiseks paiknevad piirdega ümbritsetud alal kinnistule sissesõidu kõrval krundi edelanurgas.

9.3. HELIISOLATSIOON

Fassaadi avatäidete välise õhumüra isolatsioon peab olema vähemalt 35 dB.

Korterite vahelised ja korterite ning koridori vahelised seinad on projekteeritud täisbetoneeritud betoonõnesplokkidest paksusega 240 mm ja mõlemalt poolt krohvitud Fibo 5MPa kergplokkidest paksusega 250 mm, mis tagavad heliisolatsiooni vastavalt vähemalt 58 dB ja 56 dB.

Koridori ja korterite esikute vaheliste uste helipidavus peab olema vähemalt 39 dB.

9.4. VIIMISTLUSMATERJALIDELE ESITATAVAD NÕUDED

Hoone trepile ja ruumidele, mille põrandad võivad olla märjad, on nõutav pealispindade piisav kulumiskindlus - minimaalne soovitatav MOHS 7 ja libisemiskindlus olenevalt ruumi otstarbest R10 - R12 / palja jalaga B.

Ruumide sisepindade viimistlemisel, kõigil tööoperatsioonidel, aga ka materjalide ladustamisel ja jäätmekäitlusel tuleb täita viimistlusmaterjalide ja -toodete valmistajate juhendeid.