

SISUKORD

1	ÜLDOSA	2
2	ASENDIPLAANI OSA	5
3	ARHITEKTUUR	17
4	SISEVIIMISTLUS	33
5	KESKKONNAKAITSE	36

1 ÜLDOSA

1.1 EELPROJEKTI ÜLESEHITUS

Eelprojekti koostanud projekteerimise meeskond koosneb spetsiifilistele projekteerimisvaldkondadele keskendunud projekteerimisettevõtjatest. Iga vastav projekteerimisettevõtja on koostanud oma projekteerimisvaldkonda käsitleva eelprojekti osa, mis sisaldab kõiki vastava valdkonna projektdokumente. Terviklik eelprojekt moodustub eelnimetatud eelprojekti osadest, mis on koondatud ühte eelprojekti kausta.

1.2 ÜLDANDMED

1.2.1 Ehitise asukoht

Kavandatav ehitis asub Tallinnas, Tartu mnt 80m kinnistul.

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus

Käesolev arhitektuurne eelprojekt käsitleb parkimismaja Tartu mnt 80m, Tallinn, Harjumaa. Töö aluseks on varem koostatud Tartu mnt 80m eskiis (Tartu mnt 80m äri- ja büroohoone eskiisprojekt, KOKO arhitektid). Zelluloosi kvartalist on saanud kiiresti arenev Fahle Park – uudne ärilinnak, rekonstrueerimisel ja ehitamisel on märkimisväärselt palju uut äripinda ja kogu alale tuleb kasuks parkimise terviklik lahendamine kvartali ääres. Seetõttu sobibki selleks just kinnistu Tartu mnt 80m, et parkimiskohti maksimeerida, oleme näinud parkimisele ette ka 2 korrust maa alla.

1.2.3 Projekteerija

1.2.3.1 Arhitektuur

LUMIA OÜ
Registrikood: 16364402
Registreerimise kuupäev: 12.11.2021
Aadress: Narva mnt 63/2, Tallinn 10120
MTR registri number: EEP004690
Muinsuskaitse tegevusluba: EMU000592
Vastutav spetsialist: Margit Aule (volitatud arhitekt-ekspert tase 8)
Kontaktisik: Margit Aule, margit@lumia.ee

1.2.3.2 Asendiplaan

LUMIA OÜ
Registrikood: 16364402
Registreerimise kuupäev: 12.11.2021
Aadress: Narva mnt 63/2, Tallinn 10120
MTR registri number: EEP004690
Muinsuskaitse tegevusluba: EMU000592
Vastutav spetsialist: Margit Aule (volitatud arhitekt-ekspert tase 8)
Kontaktisik: Margit Aule, margit@lumia.ee

1.3 ALUSDOKUMENDID

1.3.1 Lähteandmed

Projekteerimise lähteandmeteks on kehtestatud detailplaneering, projekteerimistingimused ja tellija lähteülesanne.

1.3.1.1 Tellija lähteülesanne

Kirjalik tellija lähteülesanne koos funktsionaalsete skeemidega.

1.3.1.2 Eskiis, eelprojekt või varasemad ehitusprojektid

Tartu mnt 80m äri- ja büroohoone eskiisprojekt, KOKO arhitektid.

1.3.1.3 Detailplaneering ja projekteerimistingimused

- Masso Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostatud Masina tn, Tartu mnt, Tallinn-Tapa raudtee vahelise kvartali detailplaneering, töö nr 498, (DP001990).
- Projekteerimistingimused "Tartu mnt 80m kinnisasja osas detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks" nr 2211802/07438, 22.11.2022.

1.3.1.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused nr. 22TT-07478
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 27.02.2023 PR/2307761-1

1.3.1.5 Tehnoloogia lähteülesanne

Puudub.

1.3.1.6 Muud eritingimused

Muinsuskaitsetingimused kaevetöödele.

Lähtuvalt muinsuskaitsevaldkonnas üldiselt kehtivast ettevaatusprintsipist ja tuginedes Muinsuskaitseaduse § 82 sätestatule, on Muinsuskaitseametil õigus vajaduse korral määrata täiendavad uuringud või tööde tegemise tingimused selleks, et hoida ära muuhulgas arheoloogilise leiu või kultuurkihi kahjustamine.

Läbi Tartu mnt 80m kinnistu põhja- ja läänepoolse osa on kulgenud Tallinna linna kesk- ja uusaegne veekanal. Ehitusega seotud kaevetöödele kanali piirkonnas tuleb tellida arheoloogiline jälgimine Muinsuskaitseameti pädevustunnistusega arheoloogilt! Kanali olemasolu korral teavitada selle võimaliku täiendava uurimisvajaduse ja edasise saatuse üle otsustamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonda.

Kanali orineteeruv asukoht on näidatud ajaloolistel plaanidel. Tegu oli paekivist võlvitud kanaliga. 2019. aastal kinnistul tehtud arheoloogilise eeluuringuga jäi kanal leidmata (vt aruanne: https://register.muin.ee/ftp/Arheoloogiliste%20uuringute%20aruanded/L-22617_A-eelu_2019_66bikP&ReppoM_ak-2595&ehitis-8627_TIn-TartuMnt80m.pdf) - tõenäoliselt on selle tegelik asukoht toona eeldatust erinev ja võib-olla paikneb see ka sügavamal. Kõige tõenäolisem kanali asukoht täiendava analüüsi järgi vt käesoleva ehitusprojekti asendiplaanilt.

Arheoloogiaettevõtete kontaktid on leitavad Kultuurimälestiste registri vahendusel: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=activitylicencebusinesses> (valida mälestise liigiks „arheoloogiamälestised“).

Arheoloogilise uuringu kulust on tellijal hiljem võimalik küsida Muinsuskaitseametilt tagasi kuni pool summast (mitte rohkem kui 1500 eurot). Vt <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/huvitised-uuringud>.

1.3.1.7 Uuringud

Topo-geodeetilised uurimistöö:

-Geodeetilien alusplaan, koostaja Ankord OÜ, töö nr 3289M-1, koostamise aeg 13.03.2023

Ehitusgeoloogilised uuringud:

- Parkimismaja , Tallinn Tartu mnt 80M , Ehitusgeoloogiauuringu aruanne, koostaja OÜ Rei Geotehnika, töö nr 4531-19, koostamise aeg jaanuar 2020.

Pinnasereostuse uuringud:

- Tartu mnt 80m pinnasereostuse saneerimiskava, koostaja AS Maves, töö nr 19065, koostamise aeg 2018

-Tartu mnt 80m reostusuuring, koostaja AS Maves, töö nr 19108, koostamise aeg 2019

Hüdrogeoloogiline uuring:

- Hüdrogeoloogiline hinnang Tartu mnt 80m kinnistule Tallinnas, koostaja Maavarauuringud OÜ, töö nr H-44/19, koostamise aeg 2019

Arheoloogiline uuring:

- Arheoloogilised eeluuringud Tartu mnt 80m krundil aruanne, koostamise aeg 2020

Dendroloogia hinnang:

- Tartu mnt 80m dendroloogilien hinnang ja taimkatte ülevaade, koostaja Ülle Jõgar, töö nr 12/19, koostamise aeg 2019

1.3.1.8 Normdokumendid

Hoone ehitusprojekt on koostatud eelprojekti staadiumis vastavalt EVS 932:2017. Normdokumendid on käsitletud iga projektiosa seletuskirjas.

2 ASENDIPLAANI OSA

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 Projekteerimistöo piiritletus

Projekti asendiplaani lahendus hõlmab Tartu mnt 80m kinnistu piiridesse jäävat haljasalade ja kõnniteedega terviklikku lahendust ning juurdepääsuteid Tartu mnt 80t kinnistult ning perspektiivselt ka 80s kinnistult.

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

Asendiplaani koostamisel on lähtutud seletuskirja üldosas ptk 1.3.1 ja 1.3.2 toodud lähteandmetest ja uuringutest.

2.1.2.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid

vt Üldosa p 1.3.1.7.

2.1.2.3 Kasutatud normdokumendid

Õigusaktid:

- Ehitusseadustik“ (11.02.2015, jõustunud 01.07.2015).
- Eesti Asfaldiliidu Asfaldinormid AL ST 1- 02;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Ettevõtlu- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- Majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määrus nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“
- Tallinna parkimiskohtade arvu normid , 17. september 2020 nr 84
- Tallinna jäätmekava 2022-2026, 05.05.2022 määrus nr 5.

Standardid:

- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“.
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“
- EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded
- EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“

2.2 OLEMASOLEV

2.2.1 Paiknemine

Hoone paikneb detailplaneeringuga näidatud hoonestusalal. Vt punkt 1.2.1.

2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kinnistu on hoonestamata, rajatised puuduvad.

2.2.3 Olemasolev reljeef

Projekteeritud parkimismaja ümbritsev reljeef on suuremas osas tasane, paiknedes absoluutkõrgusel 37.00-37.60. Parkimismaja lääneosas on kinnistu reljeefne, langedes järsult kõrgusele 33.33.

2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Projekteerimisala lääne küljel paikneb III-IV väärtusklassi kõrghaljastus. See ala ei oma looduskaitsealist väärtust. Haruldasi ja kaitsealuseid taimeliike Tartu mnt 80m kinnistult ei leitud. Dendroloogiliste objektide hulka kuuluvad: 17 üksikpuud, üks põõsas ja kaks puude gruppi. III väärtusklassi määrati seitse dendroloogilist objekti, mis on kõik üksikpuud. Siia kuuluvad üks harilik vaher, üks arukask ja viis kuldkaske. Kõik kuldkased on suhteliselt noored, perspektiivikad puud. Need kõik on haljastuse seisukohast olulised puud. IV väärtusklassi kuulub 13 dendroloogilist objekti. Siia väärtusklassi kuuluvad 10 puud (viis palsamipaplit, kaks raagremmelgat, kaks harilikku toomingat ja üks harilik vaher), üks põõsas (raagremmelgas), üks kolmest puust koosnev grupp (harilik vaher) ja üks grupp saarvahtra järelkasvu (mis oli märgitud alusplaanile põõsa tingmargiga). Need kõik on väheväärtuslikud puittaimed, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada. I, II ja V väärtusklassi kuuluvaid dendroloogilisi objekte Tartu mnt 80m kinnistult ei leitud.

2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Lastekodu tänava pikendusena teenindab kvartalit sisetänav (kinnistul Tartu mnt 80t), mis kulgeb Tartu mnt 80, 82 ja 80k, 80l vahelt ning hargneb Tartu mnt 80m kinnistuni ja sealt edasi Tartu mnt 80p suunas. Kinnistule Tartu mnt 80t on K-Projekti poolt koostatud Peterburi tee - Zelluloosi kvartali ühendustee (töö nr 20113) sõidu- ja kõnniteedega.

2.2.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Vaadeldav kinnistu jääb kinnismälestise kaitsevööndisse. Naaberkinnistul Tartu mnt 80k paikneb kultuurimälestis tselluloosi- ja paberivabriku hoovipoolne tööstushoone korstnaga (reg.nr. 8627). Tartu mnt äärsetel kõrvalkinnistutel paikneb täiendavalt veel kultuurimälestisi tselluloosi- ja paberivabriku I ja II paberivabrikute (reg.nr. 8626, 8628) ning tselluloosi- ja paberivabriku tselluloositsehhi (reg.nr. 8629) näol.

2.2.7 Krundi pinnase omadused

Vt. Täpsemalt ehitusgeoloogilised uuringud.

2.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

2.3.1 Hoonete ja rajatiste paigutus

Parkimismaja maht paikneb kinnistul ida-lääne suunaliselt järgides kinnistu proportsioone ja detailplaneeringu (DP001990) ehitusjoont.

Linna ja naabritega koostöös saab 80m kinnistu olema ühendatud kergliiklusteede võrguga. Osa ruumist on jagamiseks rataste, inimeste ja autode vahel, harjutades liiklejaid üksteisega arvestama. Fahle on tõeliselt risoomne ruum, kus parkimismaja on seotud kohvikute teeninduse ja bürooga, maa alt on ühendus Katlamajaga, seda ideed võiks jätkata ja ühendada ka Katlamaja ning Tartu mnt 82 hoonestusega – nii nagu see ajalooliselt ka oli.

2.3.2 Ehitusetapid

Hoone on kavas püstitada ühes etapis.

2.4 VERTIKAALPLANEERING

2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused

Vertikaalplaneeringu koostamisel lähtutakse olemasoleva maapinna kõrgustest ning sademevee ärajuhtimise võimalusest. Vertikaalplaneerimise eesmärk on viia sademeveed hoonest eemale ning juhtida kinnistul paiknevale haljasalale või projekteeritud restkaevudesse. Hoone soklist on kõik kalded projekteeritud eemale.

Vt. täpsemalt MA-osa.

2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Hoone 1. korruse põranda suhtelisele kõrgusmärgile $\pm 0,00$ vastab absoluutne kõrgusmärk **abs +37,54** (EH2000).

2.4.3 Sademevee käitlemine

Parkimishoone põrandavesi kogutakse kokku sadeveelehtritesse ja mööda sademeveetorstikku juhitakse llinna reoveekanaliseerimisele.

Vt. täpsemalt VK osa. Kõnniteede sademeveed on käsitletud eraldi vertikaalplaneeringu ja välisvõrkude seletuskirjas.

2.5 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

2.5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Kogu parkimine on viidud parkimismajja ning krundil väliseid parkimiskohti ei ole. Parkimismajas on projekteeritud kaks erinevat sissesõitu ning üks ajutine sissesõit. Projekteerimisala kõnni- ja sõiduteed on ühendatud Tartu mnt 80t kinnistule K-Projekti poolt koostatud Peterburi tee - Zelluloosi kvartali ühendustee (töö nr 20113) ühtseks infrastruktuuriks. Parkimishoonesse sissesõidud paiknevad kirde ja kagu fassaadides, ajutine sissesõit loodes.

Parkimine on parkimishoones nii maapealsetel kui ka maa-alustel korrustel, kokku on ette nähtud 389 parkimiskohta, seal hulgas 12 inva parkimiskohta. Samuti on hoones ette nähtud 26 elektriautode laadimiskohta. Kogu parkimismajale nähakse ette juurdepääsu servituut, kohtade jagunemine erinevate aadresside vahel vt. p.2.5.4 ja AR-osa korruseplaanid.

Parkimismajas nähakse ette ka jalgrattakohad, asukohad märgitud korrusteplaanidel.

2.5.2 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Parkimismaja sissepääs on samal tasandil kõnniteega. Kõiki korruseid ühendab inva vajadustele vastav lift. Hoone sissepääsuni ja hoones ka liftideni on tagatud astmeteta tõus. Sisenemisala on ühtlaselt ja hästi valgustatud, sissepääsu ees ja üldaladel on ratastooli pööramiseks tagatud vaba ruum min 1500 x 1500mm. Samuti on esimesel korrusel hallis ette nähtud inva tualett koos ema-lapse mähkimisalusega.

Hoone igale korrusele, liftiga trepikoja vahetusse lähedusse, on projekteeritud parkimiskohad erivajadustega inimeste jaoks. Erivajadustega inimeste parkimiskohad on tähistatud sinisel taustal kattermärgistuse nr 976 Liikumispuudega inimese sõiduki parkimiskoht. Erivajadustega inimeste parkimiskohad paiknevad liftilüüsiga ühes tasapinnas. Samuti märgistatakse eraldi peredele mõeldud parkimiskohad.

2.5.3 Liikluskorraldusvahendid

Parkla 1.korruse eritasanditel on ette nähtud liiklust leevendavad meetmed nagu foor ja peeglid. Lahendatakse eraldi liikluskorralduse projektiga järgmises projektistaadiumis.

Välisosa liikluskorraldusvahendid vt. täpsemalt Maastikuarhitektuuri osa seletuskiri ja joonised.

Tööpiirkonna ohutus ja liikluskorraldus peab vastama majandus- ja taristuminister 13. juuli 2018. a määrusele nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“.

Ajutise ehitusaegse liikluskorralduse objektil korraldab töövõtja vastavalt tema poolt teostatavatele tööde etappidele.

2.5.4 Parkimine

Sõiduautode parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna parkimiskohtade arvu normid (PAN), 17. september 2020 nr 84. Hoone asub ärilisel eesmärgil kasutatava maa alal.

Tabel 9.3 — Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv

Ehitise liik	Ühik	Keskuse klass	Normatiivne kokku	Projektis ette nähtud arv
		I kesklinn		
1. Asutused	töötaja sb-m ²	1/150	36 (5431,1)	40
7. Muu kauplus	sb-m ²	1/80	10 (801,9)	20
	kokku		46	60

Jalgrataste parkimise lahendus

Jalgrataste parkimine on lahendatud vastavalt standardile EVS-843:2016.

Jalgrattahoidja lahendatakse selliselt, et jalgrattaraami saaks mugavalt hoidja külge lukustada ning et ratas ei oleks lukustatud hoidja külge ainult esi- või tagarattaga.

Jalgrattahoidjate asukohad vt. AR-osa parkla korruseplaanid. Samuti on jalgrattakohad ette nähtud äripindade teenindamiseks hoone ette 4tk, asukoht ja toode vt. MA-osa joonised.

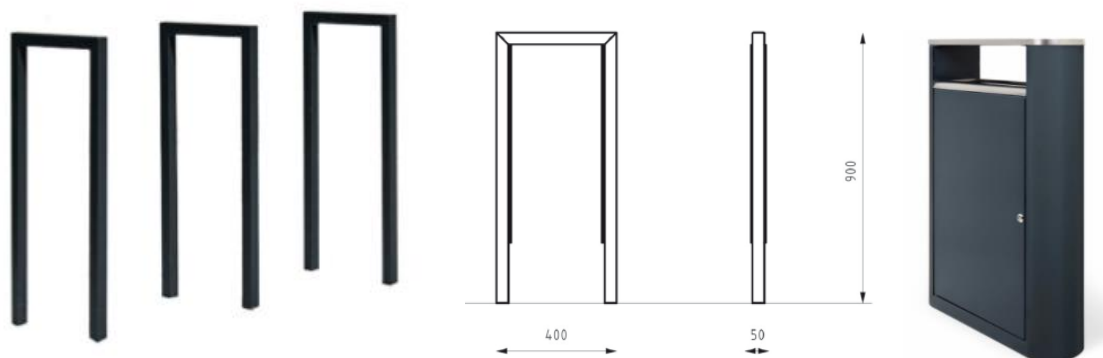
Parkimismaja eesmärk on teenindada üldiselt Fahle kvartalit.

Fahle park - parkimise kontrollarvutus						
Aadress	Hoone maapealne suletud brutopind	Parkimise norm vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsuse nr 84 (17.09.2020) lisa 2	Nõutud parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv kinnistul	Täiendav parkimise vajadus, mis kaetakse hoones 80m	Kommentaar
Tartu mnt 80M (projekteeri-mises)	7144,5	sb/100	72	389	317	317 kohta nähakse ette kõrvalkinnistute puudevatele kohtadele
Tartu mnt 80 (valmis ehitatud)	18150	sb/100	157	120	-37	Projekteerimise hetkel oli normatiiv 157 kohta
Tartu mnt 80D, 80E, 80F, 82 (valmis ehitatud)	16850	sb/100	116	4	-112	Projekteerimise hetkel oli normatiiv 116 kohta
Tartu mnt 84B+84a puudujääv osa, Tallinn (projekteeri-mises)	8000	sb/200	106	79	-27	6 kohta nõutud parkimiskohtade arvust on kinnistule 84a ja 40 kohta on 84b normatiivne parkimiskohtade vajadus
Tartu mnt 80K,80L (olemasoleva hoone restrueerimisprojekt koostamisel)	7825,6	sb/100	79	0	-79	
Tartu mnt 80K ja 80 L uus võimalik hoonestus (detailplaneering algatamisel)	16212,4	sb/100	198	136	-62	Katlamaja maht maha arvestatud. Arvutus kui parkimine kahel maa-alusel korrusel, täpsustub parkla projektis!
Kokku parkimiskohti			728	728	0	

2.5.5 Väikehitised ja -vormid

Hoonevälised väikevormid on lahendatud MA-osas. Parkimishoonesse näha ette

- Rattahoidjad 30tk parkimismajas, kuumtsingitud ja värvitud RAL 7021 tumehall Streetpark „Tomi“ SKT4, vt. joonis AS-9-03. Rattahoidjad on kinnitatud vastavalt tootjapoolsele juhendile põrandale.
- Prügikastid asuvad kõigil parkla korrustel trepikoja pääsude juures Extery Look 70 12tk , kuumtsingitud ja värvitud RAL 7021 tumehall.
- Igasse rataste parkimisalasse on projekteeritud elektrirataste laadimisseadmed (nt. Bikeep.com) 1x5-le kohale.



2.6 VÄLISVALGUSTUS

Sõiduteede valgustus on ette nähtud tänavavalgustite baasil, vt täpsemalt EL osa ja välisvõrkkude koondplaan. Kõnniteede valgustus on lahendatud fassaadilt suunatud valgustusega kogu perimeetris. Hoone on igast küljest valgustatud fassaadile kinnitatud LED valgustitega. Hoone sissepääsud ja sissesõidud on fassaadivalgustusega rõhutatud.

Parkimishoone on projekteeritud liikumisanduritega põhimõttel.

Kasutada fassaadi välisvalgusteid IGuzzini Palco InOut hõbedane või analoog: <https://www.iguzzini.com/palco-inout/>. Kogus vt. EL-osa projekt.

Täpsem fassaadi valgustuslahendus koostatakse põhiprojekti staadiumis.

Kõik LED valgustid peavad vastavama fotobioloogilise ohutuse klassidele RG0 (exempt group) ja või RG1 (risk group 1), vastavalt standardile EVS-EN IEC 62442-1:2018. Välisvalgustust kasutatakse pimedal ajal! Valgustid kavandatakse selliselt, et ei häiriks kergliiklejaid ega sõidukeid, vältida valgusreostust.

- Tänavavalgustite paigaldusel järgida projekti elektripaigaldise osa märkusi ja tootja juhiseid.
- Valgustite ilmastikukindluse klassid peavad vastama valgustite kasutuskohale.

2.7 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

Kasutamise otstarve: 12432 Parkimismaja
12201 Büroohoone
12319 Muu kaubandushoone

Katastritunnus: 78401:116:0730

Kinnistu sihtotstarve: Ärimaa 100%

Hoonete tuleohuklass: TP-1

Hoone kasutusiga: 50 aastat

Gabariitmõõtmed : pikkus 35 m

laius 69.8 m

kõrgus 46,4m (maapinna keskmine kõrgusjoon)/abs +83.24 m

sügavus: -7.6m

DETAILPLANEERINGU JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VÕRDLUSTABEL:

	Masina tn, Tartu mnt, Tallinn-Tapa Raudtee vahelise kvartali detailplaneering (1999a.)	Projekteerimistingimused (23.11.2022)	Ehitusprojekt
Krundi planeeritav suurus:	4231 m ² (4243 m ² vastavalt kinnistusraamatule)		4244 m ²
Maa sihtotstarve ja osakaal:	Ä 100%		Ä 100% (Ärimaa)
Ehitisealune pind maa peal:	Max 2800 m ²		2465.5m ²
Ehitisealune pind maa all:			2443.0 m ²
Täisehituse %:	Max 65%		58%
Hoonete arv krundil:	≥1		1
Suletud brutopind maa peal:	16 000 (I etapp 10 000 m ² II etapp 6 000 m ²)		7144,5 m ²
Suletud bruto pind maa all:			4886.0 m ²
Netopind kokku:			19663,9 m ²
Hoone mitteiluruumide pind:			18107m ²
Hoone üldkasutatav pind:			1271,6m ²
Tehnoruumide pind:			285,3 m ²
Kõetav pind:			6265,0m ²

Hoonestus ±0.00 abs.:			+37,54 abs
Hoone sügavus:			7,6 m
Hoone maht:			46723 m ³
Hoone maa-aluse osa maht:			16090 m ³
Hoone maapealse osa maht:			30633 m ³
Parkimiskohtade arv:	220		389 (millest 12 inva)
Haljastuse %		10	24
Gabariitmõõtmed:			
laius			35,0 m
pikkus			69,8 m
kõrgus			46,4m
Tuleohutusklass:			TP-01
Kasutusiga:			50 aastat

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VÕRDLUSTABEL:

	Masina tn, Tartu mnt, Tallinn-Tapa Raudtee vahelise kvartali detailplaneering (1999a.)	Projekteerimistingimused (23.11.2022)	Ehitusprojekt
1. Ehitise kasutamise otstarvet (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 1). 1.1 Projekteerimistingimustega on lubatud hoone kahele maa-alusele ja kuni neljale maapealsele korrusele (va osale esimesest korrusest) kavandada ehitise kasutamise otstarbeks parkimismaja, s.t loobutakse DP lahenduses 3. ja 4. korrusele planeeritud kaubanduse otstarbest, ning hoone 5.-14. korrusele kavandatakse bürooruumid.	Max. 15 (I etapp 4 korrust II etapp 15 korrust)	-2 parkimine 4 parkimine 5-14 bürooruumid	-2 parkimine 4 parkimine 5-14 bürooruumid Projekt vastab tingimustele.
1.2. Esimese korruse tasandile näha ette äriotstarbelised teenindus- või kaubandusruumid Tselluloosi kvartali detailplaneeringu nr DP042910 algatamisettepaneku lahenduses Tartu mnt 80t ja Tartu mnt 80k kinnisasjadele planeeritava linnaväljaku poole ning ka hoone loodeküljele			Esimesele korrusele on projekteeritud kaubanduspinnad.

perspektiivse pargiala poole.			Projekt vastab tingimustele.
2. Arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 4). 2.1. Projekteerimistingimustega on lubatud hoonele kavandada kaks maa-alust korrust DP lahenduses määratud hoonestusala ulatuses.	-	-2 parkimine	-2 parkimine Projekt vastab tingimustele.
2.2. Hoone projekteerimisel (asukoht ja vundamentide projekteerimine) tuleb arvestada perspektiivse Ülemiste-Laagna tunneli kavandamisega ja juhul, kui Tallinna Linnavalitsus on teinud otsuse tunneli ehitamisest loobumise kohta enne ehitusloa taotluse esitamist.			Tunneli mitterajamise kohta on teinud TLPA otsuse, projektis pole tunneli rajamisega arvestatud. Projekt vastab tingimustele.
2.3. DP põhijoonisel näidatud tornialust pindala 576 m ² ei ole lubatud suurendada. Kaaluda võib torni asukoha nihutamist vähesel määral otstarbekama kandekonstruktsiooni lahenduse kavandamiseks. Torniosa suurim lubatud absoluutkõrgus võib vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule olla kuni 83 m BK77 kõrgussüsteemis ehk 83,24 m EH2000 kõrgussüsteemis.	85.00 abs	BK77 +83.00 = EH2000 +83.24	Tornialune pindala on 575,7m ² . Torni asukohta on nihutatud kandekonstruktsiooni järgi - korruseplaanidel on asukoht tingmärkidega näidatud ja esitatud. Hoone kõrgus max BK +83.00 = EH2000 +83.24. Projekt vastab tingimustele.
3. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid (alus EhS § 27 lõike 4 punkt 7). 3.1 Haljastuse ja avaliku ruumi osakaal peab vastavalt kõrghoonete teemaplaneeringule olema vähemalt 10% kinnisasja pindalast. Kavandada krundi loodepoolsele osale DP kohane kompaktne kõrghaljastusega haljasala, mis liitub tulevikus Filtri tee 11 katastriüksusele kavandatava rohealaga (perspektiivne park).		10%	24% Loodepoolsele kinnistu serva on projekteeritud haljasala, mis liitub tulevikus Filtri tee 11 kavandatava rohealaga. Projekt vastab tingimustele.

<p>3.2. Kavandada Tartu mnt 80m kinnistule Tselluloosi kvartali detailplaneeringus Tartu mnt 80k ja Tartu mnt 80t kinnistule kavandatava avaliku väljaku osa ning jalgratta- ja kõnniteed, mis liituvad tulevikus Tselluloosi kvartali detailplaneeringus sh perspektiivsele pargialale planeeritavate jalgratta- ja kõnniteedega.</p>			<p>Projekteeritud. Vt. asendiplaani joonis AS-4-02, MA-4-01.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>3.3. Näidata asendiplaanil perspektiivis avalikult kasutavaks määratavad jalgratta- ja kõnniteed nii krundi loodeosas kui Tartu mnt 80k ja Tartu mnt 80t kinnistule kavandatava avaliku linnaväljakuga liituv osas.</p>			<p>Projekteeritud. Vt. asendiplaani joonis AS-4-02, MA-4-01.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>3.4. Hoone parkimiskorruste on lubatud kavandada kaks juurdepääsu. Lubatud on kavandada üks juurdepääs parkimiskorruste hoone kirdepoolse fassaadi lõunapoolsesse ossa (Tartu mnt 80t kinnistul asuva ristmiku lähedusse) ja teine läbi Tartu mnt 80n ja Masina tn 10 kinnistu (perspektiivne juurdepääs, planeeritakse Tselluloosi kvartali detailplaneeringus), mis tagab juurdepääsu Tartu mnt 80m hoone parkimiskorruste hoone edelapoolse fassaadi põhjapoolsest küljest ja Masina tn 10 kinnistule. Tartu mnt 80m hoone eskiislahenduse joonisel näidatud ajutine juurdepääs Tartu mnt 80k kinnistu kaudu (hoone loodepoolselt küljelt) võib olla kasutusel üksnes kuni alalise juurdepääsu valmimiseni läbi Tartu mnt 80n ja Masina tn 10 kinnistu. Pärast Tselluloosi kvartali detailplaneeringu liikluslahenduse elluviimist st alalise juurdepääsu valmis ehitamist, tuleb ajutine juurdepääs likvideerida ja kujundada juurdepääsu asukoht Klindi pargi/väljaku osaks. Hoone konstruktsioonide projekteerimisel arvestada samuti nii ajutise sissepääsuga kui ka tulevase sissepääsuga hoonesse.</p>			<p>Projekteeritud, kõik tingimused arvesse võetud.</p> <p>Vt. asendiplaani joonis AS-4-02, MA-4-01, samuti 1-korruse plaan AR-5-03.</p> <p>Ajutise sissepääsu asemele on perspektiivis ette nähtud kaubanduspind.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>

<p>3.5. Autode juurdepääsu hoonesse Tartu mnt 80k ja Tartu mnt 80t kinnistule kavandatava väljaku poolt (va punktis 3.4 nimetatud juurdepääs hoone kirdepoolse fassaadi lõunapoolses osas) mitte kavandada, kuna see ei ole kooskõlas Tartu mnt 80t ja Tartu mnt 80k kinnisasjadele kavandatava linnaväljaku idee teostamisega ning eesmärgiga vältida planeeritaval linnaväljakul tihedat autoliiklust.</p>			<p>Projekteeritud. Vt. asendiplaani joonis AS-4-02, MA-4-01.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>3.6. Parkimisvajaduse arvutamisel ja parkimiskohtade kavandamisel lähtuda Tallinna Transpordiameti tingimustest vt PT lisa 3 ja Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“</p>			<p>Sõiduautode parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna parkimiskohtade arvu normid (PAN), 17.sept 2020 nr 84.</p> <p>Seletuskiri p 2.5.4. tabelis on esitatud parkimisarvutused kõikide kvartalis (detailplaneeringu alasse) jäävate kinnistute kohta.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>3.7. Projekteerida sorteeritud olmejäätmete kogumiskoht hoone 1. korrusele prügiautoga kergesti juurdepääsetavas asukohta eraldi ventileeritavas ruumi.</p>			<p>Projekteeritud. Vt. asendiplaani joonis AS-4-02 ja 1-korruse plaan AR-5-03.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>PT lisa 1 Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti tingimused 23.03.2022</p>			<p>Arvestatud projekteerimisel. Esitatud hüdrogeoloogiline eksperthinnang, dendrooloogiline aruanne.</p> <p>Projekt vastab tingimustele.</p>
<p>PT lisa 2 Tallinna Strateegiakeskuse tingimused 21.04.2020</p>			<p>Tingimustega arvestatud projekteerimisel.</p>

			Esitatud reostusuuring, jääkreostuse saneerimisprojekt, jäätmekava. Projekt vastab tingimustele.
PT lisa 3 Tallinna Transpordiameti tingimused			Sõiduautode parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tallinna parkimiskohtade arvu normid (PAN), 17.sept 2020 nr 84. Seletuskiri p 2.5.4. tabelis on esitatud parkimisarvutused kõikide kvartalisse (detailplaneeringu alasse) jäävate kinnistute kohta. Projekt vastab tingimustele.
PT lisa 4 Lennuamet (nüüd Transpordiamet) on 02.03.2020.		Lubatud maksimaalne ehituskõrgus Tartu mnt 80m kinnistul on 84 meetrit arvestatuna keskmisest merepinnast.	Hoone kõrgus max BK +83.00 = EH2000 +83.24. Projekt vastab tingimustele.

2.7.1 Ruumide eksplikatsioon ja tehnilised näitajad

Ruumide eksplikatsioonid vt. joonis AR-9-01.

Kasutusotstarvete järgi (mitteeluruumide pind):

12432 Parkimismaja 13038,9m²

12201 Büroohoone 4334,3m²

12319 Muu kaubandushoone 733,8m²

2.8 HOONE NURGAKOORDINAADID

1.	X= 6587646,1	Y= 544228,5
2.	X= 6587616,1	Y= 544210,6
3.	X= 6587651,7	Y= 544150,6
4.	X= 6587681,8	Y= 544168,5

3 ARHITEKTUURI OSA

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Projekti arhitektuuriosa käsitleb Tartu mnt 80m kinnistule projekteeritava Fahle büroo- ja parkimishoone arhitektuurilahendust.

3.1.2 Alusdokumendid

3.1.2.1 Lähteandmed

Arhitektuurse osa koostamisel on lähtutud seletuskirja üldosas ptk 1.3.1 ja asendiplaani osas ptk 2.1.2 toodud lähteandmetest ja uuringutest.

3.1.2.2 Uuringud, mõõtmised, prognoosid

Vt Üldosa ptk 1.3.1.7.

3.1.2.3 Normdokumendid

- „Ehitusseadustik“ (vastu võetud 01.01.2020).
- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“.
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-8:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Vabariigi Valitsuse 08.12.1999 määrus nr 377 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses“.
- EVS 920-1:2021 Katuseehitusreeglid. Osa 1: Üldnõuded.
- EVS 920-5:2015 Katuseehitusreeglid. Osa 5: Lamekatused.

- EVS-EN 516:2007 Katuse valmistarvikud. Juurdepääsupaigaldised. Katusesillad, astmelauad ja astmed.
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“.
- EVS-EN 1627:2021. “Uksed, aknad, rippfassaadid, võred ja luugid. Sissemurdmiskindlus. Nõuded ja klassifikatsioon.

Juhendmaterjalid:

- ..RYL- 2000 (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset) Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded (MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Siseviimistlus RYL 2013, Maalritööde RYL 2012), Hoone tehnosüsteemide RYL 2002
- BY-40 2006 Betonirakenteiden pinnat
BY45 BLY7 Betonilattiat 2002
- ET- kartoteek. Eesti ehitusalased normdokumendid ;
- ETF- kartoteek. Soome RT kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid.

3.2 OLEMASOLEV

Olemasolev hoonestus kinnistul puudub.

3.3 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

3.3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hoone paikneb detailplaneeringuga näidatud hoonestusalal. Vt punkt 1.2.1.

Hoonesse on kaks sissesõitu: kirde- ehk esifassaadis ja edelast- ehk tagafassaadis. Samuti on projekteeritud ajutine juurdepääs Tartu mnt 80k kinnistu kaudu (hoone loodepoolselt küljelt), mis võib olla kasutusel üksnes kuni alalise juurdepääsu valmimiseni läbi Tartu mnt 80n ja Masina tn 10 kinnistu.

Jalakäijate peasissepääs on kirdefassaadis 1. korrusel kvaratalisese väljaku ääres ja täiendav jalakäijate sissepääs on sama korruse loodefassaadis. Kõik sissesõidud ja -pääsud on ühendatud Tartu mnt 80t kinnistule varem projekteeritud ja perspektiivse teedevõrgustikuga.

Kogu väljaku ääres ning loodepoolses küljes perspektiivses pargiala küljes paiknevad ka äripinnad eraldi sissepääsudega.

Detailplaneeringuga võrreldes:

Projekteerimistingimustega on lubatud DP põhijoonisel näidatud torni asukoha nihutamist vähesel määral otstarbekama kandekonstruksiooni lahenduse kavandamiseks. Samuti on lubatud rajada 2 maa-alust korrust.

3.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Parkimismaja on planeeritud ehitada ühes etapis. Parkimismaja lahendus arvestab hoone laiendamise võimalust projekteerimistingimustega lubatud kuni 14-korruselise torni rajamise näol.

3.3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Suur osa Fahle kvartali väärtuslikest mälestistest on juba restaureeritud, jäänud on veel Tartu mnt 80k ehk Katlamaja, mille projektile taotletakse ehitusluba. Mälestiste kinnistutel on hoonestustihedus nii suur ja mälestiste struktuur selline, et ei ole võimalik vajalik mahus parkimist lahendada. Piirkonnas kuuluvad mitmed kinnistud ühele omanikule, seega koostöös Tallinna linnaga on plaanis vaadata parkimist tervikuna, kvartali keskosa hoida autodevaba ja parkimine lahendada ala servadel ja tulevikus maa all. Uus büroohoone 80m, mille mahus on ka parkimismaja, on seega võtmeküsimusega kogu ala arengule. Maaomaniku soov on ajutise kattega avaparklad asendada hea arhitektuuriga multifunktsionaalse hoonega, milles on lisaks parkimisele äri- ja büroopinnad.

80m kannab uue ajastu linnaruumi ideed, kus parkimine asub segafunktsiooniga hoones. Katla väljaku ja klindipargi poole on esimesel korrusel pinnad kohvikutele ja poodidele, luues nii võimaluse aktiivse tänava tasandi ja linnaruumi tekkimiseks.

Büroohoone osa kannab rohekvartali ideed, hoonel on energiasäästlikud tehno lahendused nagu päikesepark ja plaanis on kasutada fassaadihaljastust – selleks on ette nähtud vertikaalsed taimeseinad. Samuti nähakse ette haljasseinale kastmissüsteem, maksimaalselt püütakse kasutada ka sadevett. Täpsem tehniline lahendus antakse põhiprojekti staadiumis. Parkla katusele istutatakse konteineritesse ka puud.

Hoone madalama osa fassaadid on liigendatud väiksemasse mõõtkavasse, et luua inim mõõtmeline ruum, hoone mahud on kihiliselt erinevad, et ruumi mõõtkava ja tihedust kohandada. Maapeelses mahus tekib välisõhule avatud ruum, puudub kinnine fassaad, seda asendab vertikaalsed ja diagonaalsed 5x100mm lehtmetailist ja puidust varjestus.

Projekteeritava kõrghoone näol on tegemist kombineeritud bürootorni ja parkimismaja lahendusest. Parkimishoone koosneb neljast maapealsest ja kahest maa-alusest korrusest. Bürootornile on ette nähtud 5.-14.korrust. Parkimishoone mahus asuvad samuti 1.korruse tasapinnas äripinnad.

Hoone kuju järgib detailplaneeringus lubatud ehitusalas lihtsat risttahuka kujulist mahtu. Kõige optimaalsema parkimislahenduse tagamiseks on korrused planeeritud kaldsuunaliste parkimistasanditena, kaldega kuni 4,75%.

Parkimismaja 4.korruse katusele on paigutatud päikesepaneelid, hoonest min 4m kaugusele.

3.3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Hoone energiatõhususe moodustab peamiselt hoone piirdetarindite väike soojusjuhtivus ning külmasildade vältimine ehituskonstruksioonides. Hoone siseruumidesse on võimalusel tagatud maksimaalne loomulik valgustus. Loomulik valgus pääseb hoonesse läbi avarate aknapindade. Ruumides, kus puuduvad aknad kompenseeritakse see kunstliku valgusega (näiteks abiruumid, tehnoruumid). Passiivne päikesekaitse lahendatakse klaasitüübi valiku ja hoone aknapindade suuruse ja orientatsiooniga.

Siseruumide temperatuur on projekteeritud üldjuhul +22°C. Välisõhu arvutuslik temperatuur talvel -24°C, suhteline õhuniiskus 90 % RH.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määruse nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele” lisa 3-le kuulub eelprojekti järgi rajatav büroo- ja parkimishoone kõrghoone energiatõhususe klassi A, energiatõhususe arvuga (ETA) 100kWh/ (m²a).

Projekteerimisel on kasutatud alljärgnevaid soojusjuhtivuse väärtuseid:

Põrand pinnasel	$U = 0,11 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Põrand välisõhu kohal	$U = 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Välissein	$U = 0,20..0,26 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Katuslagi	$U = 0,09..0,17 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Aknad	$U = 0.7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
Välisüksed	$U = 1,4 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Projekteerimisel on arvestatud, et tehnosüsteemide poolt tekitatav müratase oleks väiksem kui Sotsiaalministri 04.03.2002 määrmuses nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirarvud.

Kõrghoone on projekteeritud vastavalt kõikidele energiatõhususe kriteeriumitele. Kõik olulised sõlmed projekteeritakse külmasillavabalt, põhiprojektis. Hoone katusele ja parklakorruse laele on projekteeritud päikesepaneelid. Hoonesse projekteeritakse kolm mehaanilist sissepuhke-/väljatõmbesüsteemi.

Vt. ka KVJ-osa seletuskiri ja energiamärgiste osa.

3.3.5 Hoone ruumid

Hoone esimesel korrusel asuvad kõik hoonet teenindavad ruumid nagu juurdepääsud parklakorrustele, tehnoruumid, jäätmete kogumispunkt, üldkasutatavad trepikojad ja liftihall. Liftihallist on juurdepääs ka invatualetile ning ratturite ühiseks kasutuseks mõeldud riietus- ja pesuruumile. Iga le jalgrattakohale on ette nähtud üks hoiukapp – üks kapimoodul on jagatud kaheks. Tänavatasapinnas asuvad äripinnad, mis avanevad perspektiivsele väljakule 80k kinnistu poole ja läänepoolsele klindile. Viiendal korrusel asuvad nii äripind koos terrassiga kui ka bürootorni teenindav tehnoruum, alates kuuendast korrusest asuvad tüüpsed bürookorused. Maa-alusel korrusel asuvad samuti tehnoruumid ja jäätmete lisa kogumispunktid.

3.3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoone sissepääsud on kõnniteega samal tasapinnal. Lävepakud ei ole kõrgemad kui 20mm põrandapinnast. Korruste vahel liikumiseks on hoones olemas lift. Üldkasutatavate ruumide uste vaba käigulaius (ukse piida valendlaius, kahe poolega ukse käigupoolne valendlaius ning lükand- ja liugukse valendlaius) on vähemalt 900 mm, uste vaba kõrgus vähemalt 2100 mm.

- Kõikide siseuste vaba käigulaius on min 800mm.
- Liikumispuudega inimestele mõeldud liikumisteed tuleb varustada suunavate viitadega.
- Liikumispuudega inimestele läbimatud liikumisteed tuleb vastavalt tähistada.
- Liftide juhtnupud peaksid olema reljeefsed või punktkirjaga.

- Klaasused on ette nähtud turvaklaasidega. Täisklaaside puhul on vajalik klaasipind silmapaistvalt markeerida.

3.3.7 Välisviimistlusmaterjalid

Seinapinnad:

- Vertikaalne ja diagonaalne terasleht ribistik - terasleht 5x100mm- anodeeritud alumiinium
- Fassaadiribistik - puit 50x100mm - termotöödeldud, tumepruun Thermory Benchmark, kaetud Bs1d0 tuletõkkevõõbaga.
- Fassaadiplaat - vineerplaat - termotöödeldud, tumepruun Thermory Benchmark
- Fassaadiribistik - terasprofiil 100x200/500/800mm – anodeeritud alumiinium
- Välisseinad – 3-kihiline betoonelement - naturaalne betoonipind
- Haljastuskastid -terasraamid kergkonstruktsioon – kaetud roheka fassaadiklaasiga

Avatäited:

- Klaasfassaadid bürootornis - alumiiniumraamil - anodeeritud alumiinium; hall klaas
- Klaasfassaadid 1.korrusel äripindadel - alumiiniumraamil - värvitud RAL7021 mustjashall; hall klaas
- Klaasfassaadid bürootornis haljastuskastis - alumiiniumraamil - anodeeritud alumiinium; rohekas klaas
- Välisüksed - terasraamil, ukseleht - värvitud alumiinium RAL9006
- Katuseaken - terasraamil - värvitud alumiinium RAL9006

Ventilatsioonirestid:

- Ventilatsioonirestid - värvitud alumiinium RAL9006

Katteplekid ja vihmaveetorud:

- Katteplekid, aknaplekid – vastavalt seina, akna vms pinna toonile

Katustel paiknevad seadmed:

- Katustel paiknevad ventrestid, tarvikud, luugid ja seadmed - värvitud alumiinium RAL9006

Sisetrepid ja terrassid:

- Sisetrepid - naturaalne betoonelement, kaetud tolmuvalakiga
- Parklapiirded - tõmmatud võrk - värvitud alumiinium RAL9006
- Klaaspiirded terrassil - karastatud ja lamineeritud kirkasklaas

Lisad ja reklaam:

- Lipuhoidja - värvitud alumiinium RAL9006
- Reklaamtekst - valgustatud üksikud tähed

3.3.8 Fassaadivalgustus

Fassaadivalgustusena on ette nähtud seinapealsed led-valgustid. Vt. täpsem kirjeldus p. 2.6 Välisvalgustus. Kinnistu välisvalgustuse lahendus vt. MA-osa.

3.3.9 Ruumide eksplikatsioon ja tehnilised näitajad

Ruumide eksplikatsioonid vt. joonis AR-9-01.

Tehnoruumid	285,3m ²
Üldruumid	1271,6m ²
Mitteeluruumid	18107,0m ²
Netopind kokku	19663,9m ²

Kasutusotstarvete järgi:

12432 Parkimismaja 13038,9m²

12201 Büroohoone 4334,3m²

12319 Muu kaubandushoone 733,8m²

3.4 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

3.4.1 Vundament

Hoone rajatakse osaliselt põhjaplaadile, mis toetub paekivi peale ning osaliselt rostvärkidele ja vaivundamendile. Vaiade liik on puurvaiad.

Erinevate seinatüüpide tähised on näidatud põhijoonistel. Täpne konstruktsioonide kirjeldus on välja toodud tüüpkonstruktsioonilõigete joonistel. Täpsemalt vt. EK-osa.

3.4.2 Põrandad pinnasel

Põrand pinnasel -2. korrusel on projekteeritud C35/45 betoonist. Põhjaplaadi paksuseks on 600mm. Kalded valatakse kandva plaadi osaga koos.

Soojajuhtivus: $U=0,11 \text{ W/m}^2\text{K}$, põrand välisõhu kohal $U=0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Niisketes ruumides teha 2 kihti hüdroisolatsiooni süsteemse tootega. R/bet plaadi pealmise pinna kalded min. 1:100 trappide suunas, duširuumides 1:50. Äravoolutrapid vastavalt arhitektuursele ning vee- ja kanalisatsiooni projektile.

Pinnakatete kvaliteet ja libisemiskindlus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Tooted täpsustab sisearhitektuurne projekt.

Vt täpsemalt Tüüpkonstruktsioonid ja EK osa.

3.4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Kandekarkass on moodustatud monteeritavatest raudbetoonpostidest, raudbetoonseintest ja monoliitsetest raudbetoonseintest ja raudbetoonplaatidest. Maa-aluste seinte paksused on 300 kuni 400mm, maapealsete seinte paksused 200 kuni 300mm. Maapealsed raudbetoonseinad on monteeritavad. Monoliitpostide ristlõiked on korruste kaupa muutuvad, vt. täpsemalt EK-osa

3.4.4 Trepid

Hoones on ühe-kahe-kolme tõusuga monteeritavatest raudbetoonelementidest trepid. Treppide asukohad vt. AR-osa plaanid. Trepipiirded vt. p.4.3, spetsifikatsioonid lahendatakse põhiprojektiga. Trepikoja piirded ja käsipuud kõrgusega 900mm; pulbervärvitud ribaterasest 50x5mm, toon tumehall (RAL 7021).

Põrandate viimistlus siseruumides vt. p.4 Sisearhitektuur.

Konstruktiivsed kirjeldused vt. täpsemalt EK-osa.

3.4.5 Vahelaed

Hoone vahelaed on kavandatud monoliitsed raudbetonplaadid. Parklakorruste vahelaeplaatide paksused 350 mm ja 400 mm. 1. korruse lagi on soojustatud XPS 500 soojustusega ning soojustuse peal on pealevalu kiht teraskiudbetoonist C35/45 paksusega 100mm. Kalded valatakse pealevalu kandva osaga. Trepikoja vahelaed on monoliitset raudbetoonist paksusega 300mm, bürootorni vahelaed 300mm.

Bürootorni ning äripindade vahelagede peale tuleb 20mm sammumüra summutav plaat ja 10mm viimsitluskiht.

Niisketes ja märgades ruumides teha 2 kihti hüdroisolatsiooni süsteemse tootega, r/bet plaadi pealmise pinna kalded min. 1:100 trappide suunas, duširuumides 1:50. Äravoolutrapid ja rennid vastavalt sisearhitektuursele ning vee- ja kanalisatsiooni projektile.

Pinnakatete kvaliteet ja libisemiskindlus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Tooted täpsustab sisearhitektuurne projekt. Vahelagede helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Läbiviigud ja liitumised teiste konstruktsioonidega ei tohi helipidavust halvendada.

Vt. täpsemalt Tüüpkonstruktsioonid ja EK osa.

3.4.6 Katus, katuslagi

Bürootorni lamekatus on kaetud 3xSBS rullmaterjalist katusekattega, kalle 1:40. Bürootorni katuslae moodustab 380mm raudbetoonplaat. Peale paigaldatakse SBS hüdroisolatsioon aurutõkkeks. Seejärel paigaldatakse 200mm mineraalvillaplaadid, lisaks kallete andmiseks mineraalvillast soojustusplaadid min. 50mm, kõige peale 50 mm tuulutussoontega jäigad mineraalvillaplaadid. Katusekonstruktsioon peab vastama Broof t2 tuleundlikkusele. Katus on sisemise veeäravooluga ning soojustuskihid tuulutatud alarõhutuulutitega. Soojajuhtivus: $U=0,09...0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Kõik katusel olevad terastarindid ja kinnitustarvikud: vähemalt keskkonnaklass C3.

Vt. täpsemalt Tüüpkonstruktsioonid ja EK osa.

3.4.7 Välisseinad

Maa-aluste seinte paksused on 300 kuni 400mm, maapealsete seinte paksused 200 kuni 300mm. Maapealsed raudbetoonseinad on monteeritavad. Trepikodade seinad on 360mm ja 460mm kolmekihilised soojustatud monteeritavad seinad, viimistlus naturaalne.

Välisseina soojajuhtivus: $U=0,20...0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$.

- Välisseinte helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele.
- Kõik liited ja läbiviigud tuleb teostada niimoodi, et ei kahjustuks välisseina tugevus, heli- ja soojapidavus ning välimus.
- Terasest kinnitustarvikud väljas: vähemalt keskkonnaklass C3

Vt. täpsemalt Vaated, Tüüpkonstruktsioonid ja EK osa.

3.4.8 Siseseinad

Kandvad siseseinad parklas on monteeritavad 200 kuni 300mm. Kergkonstruktsioonil kipsseinad on büroo- ja äripindadevahelised seinad ning märjad ruumid.

Siseseinte hüdroisolatsioon: märgades ja niisketes ruumides teostada hüdroisolatsioon seinapinnale viimistluskihi alla. Sellised ruumid on jagatud järgnevalt: märjad tsoonid (dušid (sh käsidušid) seadmete ümbrus ruumi kõrguselt ja 500mm üle servade plaanis mõõdetuna) kasutada hüdroisolatsioonimastiksist tootenõute kohaselt (nt. krunt + 2 kihti toodet); niisked tsoonid (kõik muud ruumi osad va. märjad tsoonid) kasutada niiskustõket tootenõuete kohaselt.

- Seinte helipidavus peab vastama ruumide kasutusotstarbele. Läbiviigud ja liitumised teiste konstruktsioonidega ei tohi helipidavust halvendada.

Vt. täpsemalt AR-osa lõiked ja akustiku seletuskiri.

3.4.9 Avatäited

Uksed

Uste asukoha, tüübi ning muude näitajate määramisel lähtuda põhijoonistest. Avatäidete projekteerimisel lähtutakse kehtivatest normidest konstruktsioonide energiasäästlikkusele ja akustikaosas välispiiretele esitatud heliisolatsiooninõuetest.

- Hoone peasissepääsukesed klaasfassaadis on kolmekordse klaaspaketiga ja alumiiniumraamis; toon anodeeritud alumiinium. Uste soojajuhtivus $U < 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.
- Hoone välisüksed soojustatud metalluksed, anodeeritud alumiinium. Uste soojajuhtivus $U < 1.4 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.
- Akende ja välisuste helipidavus: $R'w \geq 35\text{dB}$, lähtuda vastavalt mürauringust.
- Siseüksed on tummad teras- või puitkonstruktsioonis uksed.
- Tuletõkkeseksioonide vahelised uksed peavad omama Päästeameti sertifikaati min EI30 (uste tulepüsivusnõuded on märgitud plaanidele). Tuletõkkekonstruktsioonis kasutatakse tuletõkkeust, mis lisaks tulepüsivusele vastab minimaalselt nõudele S_a , kui selline uks on hingedel käiguuks. Tuletõkkeuks, mille kaudu pääseb evakuatsiooniteele või evakuatsioonitrepikotta, peab lisaks tulepüsivusele vastama minimaalselt nõudele S_{200} .
- Klaasiga ustel kasutada lamineeritud turvaklaasi.
- Kõik niiskusrežiimiga ruumide uksed on niiskuskindlamad.

Siseuste helipidavus $R'wdB$:

- ventilatsiooni ruum ja kilbiruum 40dB

Aknad

Hoonete fassaadisüsteem on alumiiniumprofiiliga, kolmekordse klaaspaketiga.

Fassaadisüsteemide lahendus vt. hoone vaated.

- Aknad on kolmekordse klaaspaketiga alumiiniumraamis, toon anodeeritud alumiinium. Akende soojajuhtivus $U < 0.7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.
- Klaasfassaadi on integreeritud alumiiniumprofiilidest avanevad aknad ja suitsuluugid.
- Veeplekid sama tooni profiilidega RAL 7006 alumiinium.
- Fassaadisüsteemi summaarne soojajuhtivus: $U = 0.7 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$.
- Fassaadisüsteemi helipidavus: $R'w \geq 35\text{dB}$

Akende ülekuumenemise vältimiseks näha ette g-faktorid:

kirde fassaad: $g = 0,38$

kagu fassaad: $g = 0,38$

ledela fassaad: $g = 0,38$

loode fassaad: $g = 0,38$

Luugid

Büroo trepikojas kasutatakse automaatselt avanevat suitsueemaldusluuki, puhas ava 1000x1000mm.

Soojajuhtivus: $U = 1.0 \text{ W}/\text{m}^2$, helipidavus: $R'w \geq 35\text{dB}$.

Katusest eenduvad kanalipüstakud on viimistletud RAL7021 tumehall.

Kõik väliste avatäidete metall-detailid peavad olema roostevabast terasest või tsingitud (keskkonnaklass C3), toon anodeeritud alumiinium. Avatäidete lõplikud mõõdud ja kogused ja spetsifikatsioonid teostatakse põhiprojektiga.

Katte- ja veeplekkide paksus 0,6mm või vastavalt tootja standardile. Veeplekid sama tooni profiilidega.

3.4.10 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Parklapiiretena kasutatakse tõmmatud terasvõrku, katuseterrassil karastatud ja lamineeritud kirkasklaasi $h = 1200\text{mm}$.

Parkla fassaadivarjestusena kasutatakse nii vertikaalseid kui ka diagonaalseid 5x100mm lamellribisid, sammuga 100mm. Samuti puitribistikku 50x100mm.

Varikatused välisuste ees on konsoolsed 10mm teraslehest - toon RAL9006 alumiinium.

Täpsemad lahendused põhiprojektis.

Katustele on ette nähtud monokristallpäikesepaneelid, tüüp määratakse järgmises projektistaadiumis.

Fassaadile nähakse ette ka reklaampinnad.

3.4.11 Vertikaalne haljasfassaad

Kontseptsiooni autor Alari Suurmets.

Bürootorni erinevates külgedes on ette nähtud vertikaalsed haljasseina osad. Idee luua roheline fassaad on Eestis väga uudne ent samas väga oluline ja teedrajav nagu ka Fahle Park tervikuna oma roheline mõtteviisi ja olemusega.

Taimeseinad (fassaadid) on maailmas üha suuremat populaarsust kogumas. Rohelus aitab vähendada oluliselt kõrgeid temperatuure kõrghoonete fassaadidest tulenevalt.

Taimeseinte lahendus on lihtne. Peene torustiku abil juhitakse vesi seina allosast ülesse, kust see hakkab mööda renne alla voolama. Üleliigne vesi juhitakse äravoolukaudu kanalisatsiooni. Kastmissüsteem on täisautomaatne ja seda saab seadistada vastavalt vajadusele. Taimesein ei kahjusta fassaadi mitte mingil moel.

Seinad vajavad regulaarset ülevaatust ja korrastamist vähemalt 2 korda aastas.

Taimeseinad on nagu elav maal, mida saab vastavalt oma soovidele muuta ja mis muutub pidevalt sõltuvalt aastaajast. Taimeseinal on põhirõhk külmakindlatel liikidel ja sortidel. Kasutame rohtseid püsikuid, madalamaid kääbuspõõsaid ja okaspuid. Kevadest sügiseni võib taimeseinale lisada värviks suvelilli.

Taimeseina vajadused:

- Äravool seina allosas (läbimõõt 50mm)
- Veevõtu kraan seina allosas
- Tugev tagasein (betoon, niiskuskindel vineer)



Kasutatavaid igihaljaid taimeliike:

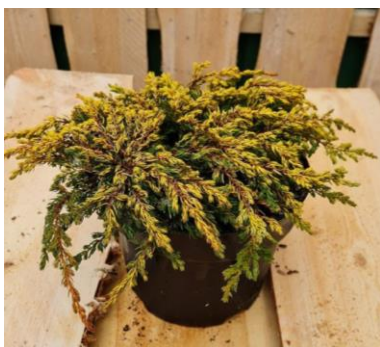
1. Juniperus communis 'Green Carpet'

Väga madal ja tihe pinnakattetaim. Tumeroheliste, nõeljate, lühikeste okastega. Eelistab päikeselist kasvukohta. Sobivad kergema lõimisega kuivad kuni niisked vett läbilaskvad mullad. Kasvab ka toitainetevaesel pinnasel. Sobib hästi kiviktaimlasse padjandeid moodustavate püsikute naabrusse ja pinnakatteks.



2. *Juniperus chinensis* 'Goldschatz' - Hiinakadakas

Madala laiuv vorm. Okkad kollase-rohelisekirjud (noorelt okkad erkkollased). Vähenõudlik kasvukoha mullastiku ja niiskuse suhtes. Väga valgusenõudlik kuid talub ka kerget varju. Suudab talvel taluda -35C.



3. *Juniperus procumbens* 'Nana'- laiuv kadakas

Madal, tihe, laiuv aeglasekasvuline pinda kattev vorm. Püstjad oksad. Okkad on väga lühikesed sinakasrohelist, talvevärvus lillakas. Sobib kergem, vett läbilaskev pinnas, ei sobi liigniisked mullad. Kasvab nii täispäikeses kui poolvarjus. Kasutatakse üksikult, rühmadena-nõlvadele, kiviktaimlasse, astangutele.



4. *Juniperus horizontalis* 'Blue Chip'-roomav kadakas

Ribakood 20400453

Moodustab koheva madala vaiba. Okkad on sinakashõbedased, talvel violetsed. Kasvukohana sobivad kergema lõimisega kuivad kuni niisked vett läbilaskvad mullad. Vajab valgust. Kasutatakse üksikult, rühmadena, pinnakatteks (3-5 taime jooksvale meetrile).



5. *Helmikpööris, erinevad sordid.*

Äärmiselt tubli ja vastupidav püsik, kelle lõbusad värvid loovad kauneid värvilaike ja mustreid!



6. *Bergenia 'Bressingham White'*

Madal, maapinda kattev puhmas. Tumerohelised nahksed lehed. Valged õied, õitseb VI-IX. Eelistab parasniiskeid kuni märgi rammusaid muldi, kuid kasvab ka suurte puude all. Kasvab nii täispäikeses, pool- kui ka täisvarjus. Vabakujuliste ja sümmeetriliste rühmadena, kas omaette või koos teiste püsikutega, veesilmade äärde, pinnakatteks puude alla.



7. *Sedum reflexum 'Angelina' – kalju kukehari*

Madal pinda kattev padjandtaim. Igihaljas, nõeljate kollaste lehtedega, kohati võrsetipud punakad. Õied kollased. Õitseb VI-VII. Vajab päikselist kasvukohta. Kasvatamiseks sobivad kuivemad, liivased, kiviklibused mullad. Sobivad pinnakatteks kallakule, kiviktaimlasse, konteinerisse, kivimüüride vahedesse.



8. *Sedum cautucolum* 'Steel the Show'-Hokaido kukehari

Madal, laiuv padjandtaim. Sinakashallid, väikesed lehed. Roosad õied. Vajab päikesepaistelist kasvukohta ning hea dreneažiga, toitaineterikast kasvupinnast. Sobib hästi kiviktaimlasse, kruusaaedadesse. Sobilik ka nõlvade katmiseks. Põuakindel ning vähese hooldusvajadusega.



9. *Sedum* 'SunSparkler Lime Zinger' - kukehari

Madal padjandtaim. Vähese hooldusvajadusega. Ilmastikusuhtes vastupidav, taludes kuumust kui põuda. Rohelised lehed on ääristatud violetse servaga. Õied roosad. Õitseb VIII-X. Eelistab päikesepaistelist kasvukohta ning hästi kuivendatud pinnast. Sobib kasvatamiseks kiviktaimlates, püsilillepeenras, katuseaedadel.



10. *Thymus serpyllum* 'Coccineus'-Nõmm-liivatee

Lamav padjandiline. Igihaljas roomavate võrsetega, kiirekasvuline padjand. Lehed on väikesed, rohelised, õied lillakaspunased. Õitseb V-VII. Tugevalõhnaline. Kasvab lahjadel kuivadel muldadel. Eelistab päikselist kasvukohta.



11. *Geranium macrorrhizum-risoomikas kurereha*

Madal, pikaealine pinnakattetaim. Aromaatsed hallikasrohelistes lehed, on lopsaka kasvuga. Lillakaspunased maasikaõied, õitseb rikkalikult VI-VII. Eelistab täispäikest kuni poolvarjulist kasvukohta, ning parasniisket aiamulda. Moodustab kiiresti maapinda katvaid puhmikuid, millest umbrohud ei suuda läbi tungida.



12. *Geranium 'Tiny Monster'- kurereha*

Madal, laiuv puhmikuline. Kasvukõrgus 30 cm, puhmiku laius 70-80 cm. Õied fuksiaroosad, õitseaeg pikk, VI-VIII. Kasvukoht päikseline kuni poolvarjuline. Kasvab tavalisel aiamullal. Väga hea pinnakatja



13. *Festuca glauca 'Festina'- hall aruhein*

Madal, tihe, ümar puhmas. „Härmatunud“ sinikas-roheliste lehestikuga. Püstine kasvukuju, õrnad õied. Õitseb juunis-juulis.



14. *Potentilla fruticosa* 'Annette'- põõsasmaran

Püstise kasvukujuga kompaktnel põõsas. Lehed väikesed, helerohelised. Lehtib hilja. Õied oranžikaskollased, VII. Kasvab kõigil aiandusel. Vastupidav. Eelistab päikest, kuid kasvab ka varjus. Kasvatatakse üksikult, rühmadena, vabakujulise hekina, lausistutuses. Sobib hästi okaspuudega, püsililledega, ilupõõsastega. Varakevadel on soovitatav äraõitsenud õied maha lõigata.



15. *Potentilla fruticosa* 'Dart's Golddigger'-põõsasmaran

Lamanduva kasvukujuga põõsas. Hallikasrohelised lehed. Kuldkollased väga suured õied, VI-X. Kasvab kõigil aiandusel. Vastupidav. Eelistab päikest, kuid kasvab ka varjus. Kasvatatakse üksikult, rühmadena, vabakujulise madala hekina, lausistutuses. Sobib hästi okaspuudega, püsililledega, madalate ilupõõsastega. Varakevadel on soovitatav äraõitsenud õied maha lõigata.



16. *Salix purpurea* 'Nana' -punapaju

Põõsas paljude peenikeste okstega, poolümara kujuga. Lehed on hõbehallid. Sobib madalaks hekiks või massistutusse.



17. Weigela 'All Summer Monet'-veigela

Kompaktne madal kääbuspõõsas. Lehed on väga dekoratiivsed- rohekasvalgelt värvunud, sisaldades ka roosat ja vahepealseid toone. Õied on heleroosad, õitseb VI-VIII. Eelistab viljakaid ja parasniiskeid muldi, ning päikeselist kasvukohta. Kena vormi saamiseks lõigata põõsast kohe peale õitsemist. Kasutatakse üksikult, väikeste rühmadena, aktsenttaimena.



3.4.12 Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Hoonet teenindab 2 lifti, millest 1 on tuletõrjelift. Liftide kabiini mõõdud on 1400x2350mm, kõrgus 2200mm. Ukseava laius 900 ja kõrgus 2100mm, kandevõime 1600kg. Liikumiskiirus 2,0 m/s.

3.4.13 Fassaadipesusüsteem

Büroohoonele paigaldatakse korviga fassaadipesusüsteem, mis asub varjatuna katuseparapeti taga. Tehniline lahendus täpsustatakse põhiprojektis.

3.4.14 Hoone tehnilised andmed

Vt. p 2.9.

3.4.15 Lisad

Tänavapoolsele fassaadile paigaldada valgustatud hoone number aadressiga.

4 SISEARHITEKTUURI OSA

4.1 ÜLDANDMED

vt ÜLDOSA Alusdokumendid.

4.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Kajastatud on büroohoone sisearhitektuurne kontseptsioon. Siseviimistluse täpsed tabelid ja joonised koostatakse eraldi sisearhitektuuri projektiga.

4.1.2 Alusdokumendid

4.1.2.1 Lähteandmed

Arvestatud on tellijapoolseid soove ja lähteülesannet.

4.1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Puuduvad.

4.1.2.3 Normdokumendid

Olulisemate hooneosade, ehitustööde ja konstruktsioonide kvaliteedinõuete aluseks on Soome Standardiseerimisliidu (SFS) ehitusstandardid, Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2010 ja RT juhendkaardid:

- Uksed peavad vastama standarditele SFS 4434 ja SFS 4487. Ülejäänud küsimustes akende osas on aluseks Tarindi RYL 2010 ja Sisetööde RYL 2013 ja Maalritööde RYL 2012
- Uste ja akende paigaldamisel lähtuda Tarindi RYL 2010
- Krohvimistööde tegemisel tuleb jälgida Tarindi RYL 2010
- Kiviplokkidest vaheseinte ladumisel juhinduda Tarindi RYL 2010. Tellismüüritöödel tuleb juhinduda Tarindi RYL 2010
- Metallkarkassil kipsplaadist vaheseinte ehitamisel jälgida Tarindi RYL 2010
- Puidust seinapaneelide puhul jälgida Sisetööde RYL 2013
- Soojustamisel järgida Tarindi RYL 2010 p.91 toodud nõudeid
- Helisummutustööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010
- Hüdroisolatsioonitööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010
- Maalritööd tuleb teostada silmas pidades Maalritööde RYL 2012 toodud nõudeid.
- Plaatimistööd tuleb teostada vastavuses Sisetööde RYL 2013
- Põrandate paigaldamisel jälgida Sisetööde RYL 2013
- Maalritööde koormusklassid ja viimistluskombinatsioonid tuleb teostada vastavalt Maalritööde RYL 2012 nõuetele.

- Ehitustoodete direktiiv 89/106/EEC ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrus „Ehitusmaterjali ja –toote nõuetele vastavuse tõendamise kord ja eri liiki ehitustoodete nõuetele vastavuse tõendamiseks vajalikud vastavushindamise protseduurid; nr 123 04.05.2004. (RTL 2009, 8, 91)

4.2 OLEMASOLEV

Tegemist on uusehitisega.

4.3 SISEARHITEKTUURI KONTSEPTSIOON

Sisearhitektuurses kontseptsioonina antakse käesolevas projektis üldlahendused.

Siseviimistluses kasutada naturaalseid materjale, tonaalsus rahulik, minimalistlik. Üldaladel ja koridoridel on mööbel mustas ja valges toonis. Seinad hallis ja valges toonis. Trepipiirded ja muud metallosad tumehallid. Põrand plaaditud, toon helehall.

4.4 RUUMIDE FUNKTSIONAALSED SEOSD

Vt. p. 3.8.5.

4.5 VALGUSTUSE KONTSEPTSIOON

Hoone valgustusprojekt valmib eraldi projektiga.

4.6 VIIMISTLUSMATERJALID

Siseviimistlusmaterjalid peavad olema vastavuses Ehitustoodete direktiiviga 89/106/EEC ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministri määrusega „Ehitusmaterjali ja –toote nõuetele vastavuse tõendamise kord ja eri liiki ehitustoodete nõuetele vastavuse tõendamiseks vajalikud vastavushindamise protseduurid; nr 123 04.05.2004. (RTL 2009, 8, 91). Kõik kasutatavad viimistlusmaterjalid peavad olema kergesti puhastavad ja vastama ruumi kasutusotstarbele. Märgetes ruumides (duširuumides jne) kasutada vastava libisemiskindlusklassiga põrandakattematerjale. Viimistletud pinnad peavad vastama Maalritööde RYL 2012 esitatud 1. kvaliteediklassi üldistele kvaliteedinõuetele.

4.6.1 Seinad

Üldalade seinad on pahteldatud ja/või värvitud. Soovi korral võib kombineerida puitspooniga seinaosasid. Märgetes ruumides kasutatakse seintel nii värvi kui keraamilist plaati.

4.6.2 Põrandad

Üldaladel on keraamiliste plaatidega kaetud põrand. Tuulekojas on kasutatud betooni sisse paigaldatud porimatisüsteemi.

4.6.3 Siseviimistlusmaterjalide kasutusiga

Siseviimistlusmaterjalide projekteeritud kasutusiga nõuetekohasel paigaldamisel:

Betoon- 20 aastat

Puit- 30 aastat

Puidu lakk-kate- 5 aastat

Vaipkate- 10 aastat

Profiilmatt- 10 aastat

PVC põrandakate- 10-12 aastat

Moodulriiplaed- 10 aastat

Kips-riiplagi värvkattega- 10 aastat

Värvkate seinapinnal- 5 aastat

Keraamilised seinaplaadid- 30 aastat

4.7 ERINÕUDED

Vt. Akustika osa.

5 KESKKONNAKAITSE

5.1 ÜLDANDMED

5.1.1 Projekteerimistöö piiritlet

vt ÜLDOSA Alusdokumendid.

5.1.2 Alusdokumendid

5.1.2.1 Lähteandmed

Arvestatud on tellijapoolseid soove ja lähteülesannet.

5.1.2.2 Normdokumendid

- Jäätmeseadus (Vastu võetud 28.01.2004)
- Tallinna jäätmekava 2022-2026, 05.05.2022 määrus nr 5.

5.2 KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD

Hoone olmejäätmete kogumiseks projekteeritakse eraldiseisev jäätmete kogumispunkt, vt. joonis AR-5-03.

5.3 EHITUSJÄÄTMETE KÄITLUS

Olmejäätmeid tuleb käidelda vastavalt kehtivale Tallinna jäätmekavale 2022-2026.

Olmejäätmetele on projekteeritud eraldi jäätmete kogumispunkt hoone mahus peasissepääsu juures. Samuti on maa-alusel korrusel ette nähtud ehitusjäätmete hoid ja taaskasutatavate ehitusmaterjalide ruum.

Trepikodade ees parkimiskorrustel ja peasissepääsude juures on ette nähtud prügikastid, mida tühjendatakse prügikonteineritesse jäätmete kogumisruumi.

5.3.1 Ehitusjäätmete käitlet

Jäätmekäitlusega tegeleb Tallinna linnas Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakond.

Mittepõletatavad ja keskkonnaohutud jäätmed on planeeritud suunata taaskasutusse ning kasutada täitematerjalina. Põlevaid ohutuid jäätmeid kasutatakse energia tootmisel.

Ehitusjäätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba või ta on registreeritud jäätmeregistris. Pinnast ja ehitusmaterjale ei tohi ladustada vastu puude ja põõsaste tüvesid.

Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kõik ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste ehitusjäätmekonteinerite olemasolust ja asukohast. Kõigilt ehitustööliselt peab olema võetud allkiri, et neid on instrueeritud eritüübiliste jäätmekonteinerite olemasolust ja nad on sellest kohustusest aru saanud ning kohustuvad seda täitma. Jäätmekonteinerid tuleb paigutada oma kinnistu piiridesse.

Puidujäätmed ladustatakse vahetult konteinerisse.

Kiletamata paber ja papp peab olema sorteeritud eraldi ja paigutatud kinnisesse konteinerisse. Mustmetall peab olema välja sorteeritud ja kogutakse eraldi konteinerisse. Mahukad detailid võib eraldi ladustada konteineri kõrvale. Mahukad detailid peavad olema ära viidud igapäevaselt (juhul kui segavad liikumist objektile või asuvad linnamaal).

Värviline metall kogutakse eraldi konteinerisse.

Mineraalsed jäätmed nagu kivid, krohv, betoon, kips jms peab olema kogutud eraldi konteineritesse.

Klaasijäätmed kogutakse eraldi konteinerisse.

Pinnasejäätmed laaditakse koheselt veokitele ning ladustatakse vastavatesse ladustamiskohtadesse, kust neid saab edasi suunata täiteks.

Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kogumismahutis peavad olema kinnised ja lukustatavad. Patareisid jm ohtlikke jäätmeid kogutakse eraldi ja viiakse selleks ettenähtud kogumispunktidesse. Olmejäätmed, ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed veetakse vastavat litsentsi omava jäätme-käitlusettevõtte poolt lepingu alusel ära. Prügi sorteerimine toimub jäätmekäitlusettevõtete poolt.

Tolmu vältimiseks ja vähendamiseks tuleb:

- konteinerid ja kallurid katta kilega (nii laadimisel kui ka transpordil)
- ladustatavat jäädet niisutada.

JÄÄTMEKAVA – jäätmete hinnanguline kogus ja koostis

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
17 01 01	Betoon	-	m ³	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 01 02	Tellised	-	m ³	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 02 02	Klaas	-	m ³	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 02 03	Plast	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 03 02	Asfaldijäätmed	110	m ²	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 04 07	Metallisegud	-	m ³	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
15 01	Pakendid (nt. puitalused, kile, paberkartongpakend, jms)	30	m ³	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 08 02	Kipsipõhised	-	m ³	Eelhinnangu järgi ei teki

	ehitusmaterjalid			ehitusobjektile
17 06 05*	Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
08 01 11*, 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 09 03*	Ohtlike aineid sisaldav muu ehitus- ja lammutusprahht (sh segaprahht)	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
20 03 01	Prügi (segaolmejäätmed)	0,5	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalituse poolt.

*- ohtlikud jäätmed

PINNAS – pinnasetööde mahtude bilanss

Pinnase liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas (17 05 04)	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
Betooni-, tellise-, plaadi- või keraamikatootesegud (17 01 07)	2500	m ³	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale
Ohtlike aineid sisaldavad kivid ja pinnas (17 05 03*)	16090	m ³	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale

IV. SELGITUSED jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiingud ja -kohad.

Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud.

Kõik ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste ehituskonteinerite olemasolust ja asukohast.

Kõigilt ehitustöölistel peab olema võetud allkiri, et neid on instrueeritud eritüübiliste jäätmekonteinerite olemasolust ja nad on sellest kohustusest aru saanud ning kohustuvad seda täitma.

Konteinerid paigutada Tartu mnt 80m krundile. Juhul kui on vajalik paigaldada konteinereid teistele kinnistutele tuleb selles eelnevalt kokku leppida vastavate krundi valdajatega.

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

Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või teatud juhul registreeritud riigi Keskkonnaametis (Harju kontor Viljandi mnt 16, Tallinn).

Töötajaid teavitatakse eeskirjaga kehtestatud jäätmehoolduse nõuetest.

Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m³ kuni 30 m³ mahutit paigaldatud jäätmevedaja poolt. Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

Pakendijäätmed tagastatakse pakendiettevõtjale (PAKS § 10 Pakendiettevõtja on isik, kes majandus- või kutsetegevuse raames pakendab kaupa, veab sisse või müüb pakendatud kaupa.) pakendijäätmete taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastava jäätmeloa omavale jäätmekäitlejale.

Ohtlikud ehitusjäätmed, väljaarvatud saastunud pinnas, kogutakse liikide kaupa eraldi nõuete kohaselt märgistatud mahutitesse. Vedelaid ohtlikke jäätmeid kogutakse algpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse.

Kui tekib kahtlus, et pinnas võib olla saastunud õliga või teiste ohtlike jäätmetega, võetakse juhiste saamiseks ühendust Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga (tel.: 64 04 285).

Peale ehitustööde lõpetamist, ehitise kasutusloa taotlemisel vormistatakse jäätmeõiend ja kinnitatakse Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametis. Selle jaoks kogutakse kokku kõik ehitustööde ajal jäätmete üleandmis-vastuvõtu aktid.

5.3.2 Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

- korraldama jäätmete üleandmise asjakohast jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale või taaskasutama või kõrvaldama jäätmed vastavalt kehtivatele nõuetele;
- vältima ohtlike jäätmete segunemist, mitte segama ohtlikke jäätmeid omavahel või tavajäätmetega või mistahes ainega ning kasutama kõiki võimalusi, et vähendada jäätmete kogust ja ohtlikkust;
- mitte sõlmima jäätmekäitluslepingut ega andma jäätmeid üle isikule, kellel puudub jäätmeluba või kes ei ole nõuetekohaselt registreeritud jäätmete vedamiseks. Kui jäätmed antakse üle selliseks käitlemiseks, milleks jäätmeluba vaja ei ole, peab jäätmeid üle andev isik olema veendunud, et vastuvõtja on pädev jäätmo

O

eid käitlema ning tal on selleks asjakohased tehnilised ja keskkonnakaitsevahendid;

- tagama kinnistul tekkivate jäätmete kogumiseks piisavas mahus kogumismahutite olemasolu, hoidma kogumismahutite tervena ja puhtana. Kogumismahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab jäätmevaldaja, kui jäätmekäitlusleping ei sätesta teisiti.

Lammutamisele kuuluvad olemasolevad asfaltplatsid ja muud võimalikud katendid, mis lähevad täis- või ümberehitamisele ning eemaldatavad või ümbertõstetavad kommunikatsioonitrassid (vastavalt välisvõrkude joonistele). Lammutustööde hulka kuuluvad

ka lammutamiseks vajalikud võimalikud tarastused, toetus- ja kaitseabinõud.
Enne lammutustöid määrata lammutamisel saadavate

Seletuskirja koostasid:
Moonika Liias (Volitatud arhitekt, tase 7)

Kontrollis:
Margit Aule (Volitatud arhitekt-ekspert, tase 8)
(digiallkirjastatud tervikuna)