

0 ÜLDOSA

0.1 Projekti kirjeldus

Käesoleva tööga on koostatud eskiisprojekti dokumentatsioon hoone projekteerimiseks Harjumaal, Tallinna linnas, Kesklinna linnaosas, Võistluse tn 15 kinnistule, mille pindala on 504,0 m². Projekt on koostatud BIMENG OÜ tellimusel.

Käesolev projekt on koostatud eskiisprojekti mahus, käesolevas projektis käsitletud kinnistule. Projekteerimistööd ja nende läbiviimine on teostatud Hea Ehitustava kohaselt ja vastavalt:

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustele;
- Eesti Vabariigis kehtivatele (eel) normidele ja standarditele;
- Kohaliku omavalitsuse määrustele ja juhenditele;
- Tellija soovidele;
- Võistluse tn 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering DP028860, kehtestatud 4.12.2019/1579-k.
- Plesart Studio OÜ poolt koostatud eskiisprojekt töö nr 105-220, mai 2020.a.;
- Sirkel & Mall OÜ poolt koostatud eskiisprojekt töö nr 20081, mai 2022.a.

ÜLDANDMED

Objekti nimi: Korterehamu
Aadress: Tallinn, Kesklinna linnaosa, Võistluse tn 15
Katastritunnus: 78401:101:7139
Pindala: 504,0 m²
Tellija: BIMENG OÜ
Registrikood: 12880472
Kinnistu sihtotstarve: Elamumaa 100%

PROJEKTEERIJAD

Asendiplaan Teostaja: Artepolitan OÜ
Arhitektuur Reg. nr.: 12099452
Aadress: Paasiku 4-277, Tallinn, 13916
Mob. tel: +372 5598 4443
E-mail: aklimov@artepolitan.eu
MTR reg. nr.: EEP002162
Kutse nr: 129752

ALUSDOKUMENDID

- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015).
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015) ja sellest tulenevalt kehtestatud nõuded;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (Vastu võetud 18.02.2015);
- Päästeseadus (vastu võetud 05.05.2010);
- Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010);
- Tallinna linna ehitusmäärus (vastu võetud 06.09.2012 nr 21);
- Majandus- ja taristusministri määrus nr 97 / vastu võetud 17.07.2015 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristusministri määrus nr 51 / vastu võetud 02.06.2015 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristusministri määrus nr 57 / vastu võetud 05.06.2015 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristusministri määrus nr 85 / vastu võetud 02.07.2015 „Eluruumidele esitatavad nõuded“;

- Majandus- ja taristuministri määrus nr 63 / vastu võetud 11.12.2018 „Energiatõhususe miinimumnõuded”;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 58 / vastu võetud 05.06.2015 “Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika”;
- Siseministri määrus nr 17 / vastu võetud 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Sotsiaalministri määrus nr 42 / vastu võetud 04.03.2002 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Riigikogu seadus vastu võetud 19.11.2015 “Jäätmeseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus”;

Standardid

EVS 932:2017	Ehitusprojekt
EVS 620	Tuleohutus
EVS 843:2016	Linnatänavad
EVS 812-1:2017	Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
EVS 812-7:2018	Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
EVS 871:2017	Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
EVS 842:2003	Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
EVS 894:2008+A2:2015	Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
EVS 840:2017	„Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

Juhendmaterjalid

- RYL- 2000 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded (Maa RYL 2010, Tarindi RYL 2010, Viimistlus RYL 2000, Maalritööde RYL 2012);
- ET-kartoteek. Eesti ehitusalased normdokumendid;
- ET-1 0106-0175 „Ruumide nõuded“
- Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht/ Protokoll nr 8 / 09.09.1994 - Hea ehitustava (ET-1 0207-0068);

Projekt vastab tervise- ja keskkonnakaitsealastele nõuetele, ega tekita ohtu inimese elule, tervisele, varale ning keskkonnale.

Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Krundi geodeetiline mõõdistamine on teostatud AS EXACT Geomark poolt 27.05.2020.a, Maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr 9482.

1 ASENDIPLAAN

1.1 Vastavus lähteandmetele

Eskiisprojekt on koostatud vastavalt tellija-omaniku lähteülesandele ning detailplaneeringus määratud hoonestusalale.

1.2 Olemasolev olukord

1.2.1 Paiknemine

Kinnistu paikneb Võistluse tänava ääres. Maa-ala läbib avalikult kasutatav jalakäijate tee, mis vastavalt detailplaneeringule säilitatakse ja juhitakse ümber kinnistu. Võistluse tn 15 kinnistu on hoonestamata. Projekteeritavast hoonest põhja poole jääb laste mänguväljak, idasse korterelamud, lõunasse staadion ning idasse väiksem elamu. Krundi reljeef hoone ümbruses on suhteliselt tasane. Maapind tõuseb Võistluse tänava suunas. Kõrgusmärkide vahe on 17.82 – 18.82.

1.2.2 Olemasolev hoonestus

Kinnistul olemasolev hoonestus puudub.

1.2.3 Olemasolev reljeef

Kinnistu, suurusega 504,0 m² on suhteliselt tasase reljeefiga – absoluutsed kõrgused on vahemikus 17.82 – 18.82.

1.2.4 Olemasolev haljastus

Kinnistul puudub märkimisväärne haljastus.

1.2.5 Olemasolev tänavatevõrk ja juurdesõidud. Kõnniteed

Kinnistule on tagatud auto ja jalakäijate juurdepääs Võistluse tänavalt. Tänavad on asfaltbetoonkattega.

1.2.6 Ehitusgeoloogia

1.3 Plaanilahendus

Projekteeritud hoone moodustab põhiplaani ümardatud nurgaga ristküliku. Peasissepääs on hoone lõunaküljel. Autode sissepääs hoonesse on projekteeritud idast. Sissesõit korterelamu kaetud parklasse on varustatud töstvõruga. Parkimine on lahendatud omal krundil vastavalt detailplaneeringule. Kokku on ettenähtud 10 parkimiskohta. Nendest 7 kohta projekteeritud hoone esimesel korrusel kaetud parklal ning 3 kohta taga sisehoovis. Hoovis olevatele parkimiskohtadele on juurdepääs läbi hoonealuse parkla (1.korruse põhjafassaad on avatud).

Krundi ilmestamiseks on parkimisala projekteeritud murukividest. Liikumisala on piiratud madaldatud äärekividega. Sissesõidule Võistluse tänavalt on projekteeritud 2 cm kõrgusega äärekivi.

Kõnnitee ja sõidutee vahele on projekteeritud äärekivi.

Kinnistu läänepiirile on kavandatud betoonist tulemüür ja eraldussein.

Projekteeritud hoone ±0.00=abs. 18,65m.

Lisaks on eskiisis määratud üldised heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ning parkimise põhimõtteline lahendus.

Eskiisi koostamisel on arvestatud lähiala korterelamute projektidega.

1.3.1 Hoonete ja rajatiste paigutus

Krundile on kavandatud uus ja kaasaegne hoone, mis võimaldab pakkuda kvaliteetseid elamispindu kesklinna piirkonnas.

Elamu on seotud vastavalt ehitusjoontega määratud ehitustsoonile krundi lõunapoolses osas. Kavandatud hoone on planeeritud nii, et võimalikult paljude hoonete akendest tekiks vaated Kalevi staadionile.

Uue korterelamu rajamine võimaldab suuremal määral muuta piirkonda linnaehituslikult ilusamaks ning pakkuda täiendavaid elamispindu käsitletavasse piirkonda.

Hoone maksimaalne võimalik kõrgus on valitud kuni 5 korrust, et planeeritud hoone kõrgus ei häiriks kõrvalasuva üksikelamut ning olemasolevaid Võistluse tänaval asuvad korterelamuid.

Ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini – 16,3+0,2 (katusesuitsueemaldusluugi kõrguse jaoks) m, mis on 1,0 m kõrgem, kui detailplaneeringus määratud lubatud kõrgus maapinnast.

Detailplaneeringu koostamise ajal arvestati liftiga mille konstruktsioon ei näe ette liftišahti ülaosa (näeks Kone Pro Space mudel).

Lifti madaldatud ülaosa tähendab selle piirasendite taga paikneva vaba ruumi / ohutusruumi eemaldamist ning asendamist elektromehaaniliste seadmetega. Elektromehaanilised seadmed ei ole samaväärne lahendus, nagu on pidevalt olemasolev ohutusruum ja on mõeldud kasutamiseks olemasolevates šahtides, kus vana üleüldiselt vähemturvalisem lift tuleks asendada uuema ja turvalisemaga ning see ülaosa küsimus ei saaks takistada muul moel turvalisema lahenduse loomist. Sellise lifti minimaalne võimalik ülaosa on 2600mm mis on kooskõlas kinnitatud eskiisiga, kuid siin see põhimurekoht.

Alates 2022 uuendati liftide ohutust puudutavat määrust, mis sätestab liftide ohutusnõudeid, vt. väljavõtteid nii määrusest kui seal mainitud direktiivist.

Võrreldes detailplaneeringus lahendusega hoone kõrgust vajalik suurendada 0,8 m võrra (DP kõrguspiirang **abs 34,23 m EH2000**, uues eskiisis on kõrgus **abs 34,95 m EH2000**).

Põhjendus: **Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2014/33/EL** alusel uuendati 28.01.2022 majandus- ja taristuministri määrust „Liftile ja selle ohutusseadisele ning nende vastavushindamisele esitatavad nõuded“ § 1.

Hoone põranda +/-0,00 abs = +18.65m.

Keskmine olemasoleva maapinna kõrgus abs $(18,47+18,09+18,04+18,53+18,70) / 5 = 18,37$ m.

Projekti aluseks on kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja varem koostatud eskiisprojektid. Täpne lahendus vt. asendiplaan.

Planeeritud ala hoonestustihedus on max 1,8.

Kõrghaljastuse protsendiks on ette nähtud min 21% (kavandatud 23,0%).

1.3.2 Ehitusetappide kirjeldus

Ehitus on planeeritud ühe etapilisena.

1.3.3 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs alale on toimub hajutatud Võistluse tänava kaudu.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Juhkentali tänaval.

Nõutav parkimiskohtade arv tagatakse hoone teise korruse alla ja parkimisplatsil hoone tagahoovis. Hoonete püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 651. alusel Elektriauto laadimistaristu.

Jalgrataste hoidmise ruumid on planeeritud esimesel korrusel panipaikade ruumides ja krundile planeeritud varjualuste alla.

Samuti esimesel korruse asub elektrilise väiketranspordi (jalgrattad, tõukerattad ja tasakaaluliikurid) hoiuruum, mille saab jagada hoone elanike ning küllastajate vahel.

Rajada tuleb kõikidele liikumise põhisuundadele eraldatud jalgrattateed ja ühendada olemasoleva rattateede võrgustikuga.

Piirkonnas jalakäijate, jalgratta ja ühistranspordi kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Inimestele on võimalik kasutada ühistranspordi ja lühiajalise autorendi (car sharing) võimalusi.

2 ARHITEKTUUR

Projekteeritava hoone puhul on tegemist viie maapealse korrusega korterelamuga. Hoonesse on projekteeritud 8 korterit, millest 1 on 2-toalised, 6 on 3-toalised ning 1 on 4-toaline.

Kõikidele hoone lääneküljes asuvatele eluruumidele (korteritele) on kavandatud klaasitud rõdud, selleks et saada õhtupäikest. Rõdud on projekteeritud hoonestusala mahus.

Hooneteenindab maja lõunaosas asuv trepikoda ning lift. Esimesel korrusel on parkimine ning jalgrataste ning kärude hoiuruum. Maa-alusele korrusele on planeeritud tehnilised ruumid, korterite panipaigad, võimlemissaal, hobiruumid ning töökoja. Hoone katusele ja seintele on projekteeritud päikesepaneelid.

Projekteeritud elamu paikneb detailplaneeringuga reguleeritud hoonestusalal ning arvestab määratud tingimustega.

Projektiga kavandatu vastavus kehtestatud detailplaneeringule:

Tehnilised näitajad	Detailplaneering	Projektiga kavandatav
Kinnistu pindala	508 m ²	504 m ²
Täisehituse %	56,1 %	43,8 %
Hoonete alune pind (m ²) /ehitisealune pind	285 m ² (maapealine)	221,0 m ²
Korruselisus	5	5
Hoone kõrgus (m)	15,8 m = abs.34,0 m BK77 süsteemi järgi (DP järgi) EH2000 süsteemi järgi = abs.34,23 m	15,80m + 0,8m + 0,2 (ol.ol. maapinna keskmise kõrgusest) 15,50m + 0,8m + 0,2 (proj. maapinnakeskmise kõrgusest) Kõrgusele lisandus 0,8m kõrgune liftišahti kabiin, mis ületab lubatud hoonestuskõrgus 0,8m (+0,2=1,0) .
Hoonete arv kinnistul	1	1
Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	EK 100%	EK 100%
Maa sihtotstarbe ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	E 100%	E 100%
Suletud brutopind	1425 m ²	895,3 m
Suletud brutopind (maapealne)		895,3 m ²
Tulepüsimisklass	TP1	TP1
Parkimiskohtade arv	10 parkimiskohta	10 parkimiskohta
Jalgratta parkimiskohtade arv		11 parkimiskohta
Korterite arv	alla 3-toalisi kortereid 4 tk üle 3-toalisi kortereid 5 tk	2-toalisi 1tk 3-toalisi 6tk 4-toalisi 1tk
Katuse kalle	0° - 20°	lamekatuse
Hoone pikkus (m)		15,9 m
Hoone laius (m)		13,4 m
Suletud netopind (m ²)		739,5 m ²
-Eluruumide pind (m ²)		620,7 m ²
-Tehnopind (m ²)		10,9 m ²
-Üldkasutatavate ruumide pind (m ²)		107,9 m ²
Kõetav pind (m ²)		739,5 m ²
Hoone maht (m ³)		2138 m ³
Haljastuse osakaal	21%	23%

2.1 Hoone eluiga

50 a.

2.3 Arhitektuurne üldlahendus

2.3.1 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon ja funktsionaalne üldehitus, ruumijaotus.

Projeteeritud elamu on viiekorruseline. Hoone on oma olemuselt suhteliselt lihtsa põhiplaaniga.

Eskiisprojekti järgi on kavandatud üks 2-toalist, kuus 3-toalist ning üks 4-toaline eluruum.

Hoonemaht, korterite arv ning parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähtutud on klassikalisest lähenemisest ruumide paigutusele ja liikumisteedele.

Hoone arhitektuurne lahendus on lähtunud omaniku kindlast soovist, mis sobib antud antud elamute keskkonda ja vastab kehtivale üldplaneeringule ning keskkonda arendusplaanile. Välisviimistluses olid kasutatud ainult kvaliteetseid, mitte ajutisusele viitavaid sünteetilisi materjale.

Hoone korterite sisemine kõrgus on 2,70, arvestades selle, et korteritele paidaldatakse ripplaed, mille taga on projeteeritud ventilatsiooni seaded, veearvestid ja torustik.

2.4 Arhitektuursed nõuded hoone piirdekonstruktsioonidele. Pinnakatted

Hoone välisseinad ehitatakse betoonplokikidest, soojustatakse ja viimistletakse Capatect fassaadisüsteemide katteplaadiga Meldorfer Flachverblender (Helsinki-toon: helehall, Altweiß-toon: hele ja Westerwald-toon: tumehall), mis imiteerib välisilmelt tellismüüritist.

Heledad ja tumedad kivid on fassaadil paigaldatud kombineeritud muustrina.

Aktsendina kasutatakse HPL 3D lamelle (toon tuhm pruun puit), esimesel korrusel peasissepääsu juures on HPL fassaadilamepaneelid.

Aknad ja ukSED - tumehallid

Plekid – tumehallid

Hoone katusekate on klassikaline profiilplekkkate.

Rõdupiired on tumehallist metallribistikust.

Pakutud fassaadi lahenduse töötlemisel on võetud aluseks Eesti funkstiili aja hooned.

Märkus: Kõik vajalikud täpsustused viimistlusmaterjalide valiku ning värvitoonide osas tehakse ehituse käigus omaniku ja ehitaja vahel.

Värvitavad pinnad ja värvitoonid:

Välissein

HPL panel (tumehall)

Capatect Design keramik-klinker (pruun)

AknapaLED

vastavalt fassaadi värvile

Aknad

Saksa tüüpi 3-kordne klaaspakett, puit-alumiinium raamid, RAL 7016 (tumehall)

Klaaspinnad:

kirgas

Välisuksed

alumiinium (tumehall)

Piired

metallribi (tumehall)

Metallosad/plekid

metal, RAL 7016 (tumehall)

Katteplekid

metal, RAL 7016 (tumehall)

Vihmaveetorud

metal/PVC, 7016 (tumehall)

Katus

PVC rullkate

Märkused:

Värvitoonid on valitud
metallpindadele

RaColor ja RAL-i värvikaartide alusel

Enne värvimistööd teostada väikesel pinnal 1x1 m proovivärvimine ja veenduda värvide sobivuses veelkord, vajadusel pöörduda projekti koostaja poole.

2.5 Konstruktsioonid

Hoone on kavandatud ehitada betoonplokkidest (Columbia kivi), soojustada ning viimistleda. Konstruktsioonide täpne valik otsustatakse edasises projekteerimise staadiumis.

Seletuskirja koostas:

Andrei Klimov, arhitekt, Kutsetunnistuse nr 129752.

Artepolitan OÜ MTR reg. nr.:

EEP002162

Oktoober 2023