

Sisukord

A SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	Seletuskirja ülesehitus.....	4
1.2	Üldandmed.....	4
1.3	Ehitise lühikirjeldus:.....	5
1.4	Arhitektuursed projekteerijad.....	6
1.5	Teised projekteerijad.....	6
1.6	Aluseks olnud uuringute teostajad:.....	8
1.7	Ehitise tööiga.....	8
1.8	Lähteandmed.....	8
1.8.1	Eelprojekti andmed.....	8
1.8.2	Muud lähtedokumendid.....	9
1.8.3	Seadusandlikud dokumendid:.....	9
1.8.4	Standardid ja soovituslikud dokumendid:.....	10
1.9	Kvaliteedinõuded.....	11
2	ASENDIPLAAN.....	12
2.1	Üldosa.....	12
2.1.1	Kaitsealused objektid ja kinnismälestised.....	12
2.1.2	Poordi tn 5 maa-ala tehnilised andmed võrrelduna EP-ga.....	12
2.2	Olemasolev asendiplaaniline lahendus.....	13
2.3	Parkimise olemasolev lahendus.....	13
2.4	Juurdepääsuteede olemasolev lahendus.....	14
2.5	Välisinventar.....	14
2.6	Rajatised.....	14
3	ARHITEKTUUR.....	15
3.1	Üldosa.....	15
3.1.1	Olemasolev olukord.....	15
3.1.2	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud.....	15
3.1.3	Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon.....	15
3.2	Tervisekaitsenõuded.....	16
3.2.1	Keskkonnamõjud.....	16
3.2.2	Jäätmekäitlus.....	16
3.2.3	Jäätmekava.....	16

3.2.4	Energiatõhusus ja ruumide sisekliima	18
3.2.5	Ligipääsetavuse nõuded üldiselt	18
3.2.6	Ligipääsetavuse nõuded WCs.....	18
3.3	Hoone konstruktsioonid	19
3.3.1	Üldist	19
3.3.2	Karkass	19
3.3.3	Välisseinad	19
3.3.4	Klaasfassaadid	19
3.3.5	Aknad	20
3.3.6	Välisüksed	20
3.3.7	Fassaadi lisavarustus.....	20
3.3.8	Terrasside piirded	21
3.4	Katused	21
3.4.1	Katuste üldnõuded	21
3.4.2	Katusekatted	21
3.4.3	Katuseinventar	22
3.4.4	Katuseaknad ja -luugid	22
3.5	Hoone siseruum	22
3.5.1	Vaheseinad	22
3.5.2	Vaheüksed	23
3.5.3	Sisetrepid	23
3.5.4	Ruumi varustus	23
3.6	Energiatõhusus ja sisekliima	24
3.7	Liftid	24
3.8	Hoone tehnilised näitajad.....	24
3.8.1	Hoone tehniliste andmete tabel võrrelduna EP-ga.....	24
3.8.2	Projekteeritud hoone kasuliku pinna jaotus.....	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
3.8.3	Hoone kasutusandmed:.....	26
4	SISEARHITEKTUUR	26
5	MAASTIKUARHITEKTUUR.....	26
6	TULEOHUTUS.....	26

B JOONISTE REGISTER

JOONISE NR.	JOONISE NIMI	FAILI NIME KUJU EHR	KUUPÄEV
EP_AR-2-01	-2-korruse-plaan/-2. floor plan	PO5_EP_AR-2-01_v01_-2-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-02	-1-korruse-plaan/-1. floor plan	PO5_EP_AR-2-02_v01_-1-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-03	1-korruse-plaan/1. floor plan	PO5_EP_AR-2-03_v01_1-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-04	2-korruse-plaan/2. floor plan	PO5_EP_AR-2-04_v01_2-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-05	3-korruse-plaan/3. floor plan	PO5_EP_AR-2-05_v01_3-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-06	4-korruse-plaan/4. floor plan	PO5_EP_AR-2-06_v01_4-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-07	5-korruse-plaan/5. floor plan	PO5_EP_AR-2-07_v01_5-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-08	6-korruse-plaan/6. floor plan	PO5_EP_AR-2-08_v01_6-korruse-plaan	12.04.2021
EP_AR-2-09	tehnoseadmed/technical	PO5_EP_AR-2-09_v01_tehnoseadmed	12.04.2021
EP_AR-2-10	katuse-plaan/roof plan	PO5_EP_AR-2-10_v01_katuse-plaan	12.04.2021
EP_AR-3-01	vaade-1-16/view-1-16	PO5_EP_AR-3-01_v01_vaade-1-16	12.04.2021
EP_AR-3-02	vaade-A10-A1/view-A10-A1	PO5_EP_AR-3-02_v01_vaade-A10-A1	12.04.2021
EP_AR-3-03	vaade-16-1/view-16-1	PO5_EP_AR-3-03_v01_vaade-16-1	12.04.2021
EP_AR-3-04	vaade-A1-A-10/view-A1-A-10	PO5_EP_AR-3-04_v01_vaade-A1-A-10	12.04.2021
EP_AR-4-01	lõige-1-1/section-1-1	PO5_EP_AR-4-01_v01_lõige-1-1	12.04.2021
EP_AR-4-02	lõige-2-2/section-2-2	PO5_EP_AR-4-02_v01_lõige-2-2	12.04.2021
EP_AR-4-03	lõige-3-3/section-3-3	PO5_EP_AR-4-03_v01_lõige-3-3	12.04.2021

A SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

1.1 Seletuskirja ülesehitus

Ehitusprojekti arhitektuurse osa koostamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" soovitudest. Käesolev osa käsitleb arhitektuurset osa ehitusprojektist.

1.2 Üldandmed

Töö nimetus:	Hotelli ehitusprojekt
Töö number:	
Töö staadium:	Eelprojekt
Hoone nimetus:	Hotell
Hoone ehitusregistri kood:	
Hoone kasutusotstarve:	12111 Hotell 12131 Restoran/ 12311 Kaubandushoone
Hoone kasutusviisid:	II kasutusviis – Hotell IV kasutusviis – Müügisaalid/ Restoran/ Äripinnad.
Kinnistu aadress:	Poordi tn 5 (Eh. reg. kood 120690911), Kesklinn, Tallinn, Harjumaa
Katastriüksuse nr.	78401:114:0061
Kinnistu suurus	3696 m ²
Kinnistu sihtotstarve	Ärimaa 100%
Ehitusprojekti tellija:	Nordecon AS Toompuiestee 35, 10133 Tallinn, Harjumaa Kontaktisik: Madis Kerner Madis.kerner@nordecon.com Tel +37258135880
Krundi omanik:	Poordi 5 OÜ Kai tn 1, Tallinn, Harjumaa, 10111 info@estmakcapital.ee, Tel +372 6780005 Kontaktisik: Tatjana Arhipova tatjana@estmakcapital.ee Tel +372 509 0082

1.3 Ehitise lühikirjeldus:

Käesoleva ehitusprojekti mahus on kinnistule projekteeritud detailplaneeringu kohane maapealse hooneosa formaalne ümberehitamine ja faktiliselt ehitamine, sest kuigi kinnistule aadressiga Poordi 5 ehitus- ja kasutusloa (ehitusluba nr 70631, kasutusluba nr 1612371/11499 ja nr1612371/09468, väljastatud 22.11.2016) saanud vundament ja keldrikorrused on välja ehitatud, siis maapealset osa pole valmis ehitatud. Hoonekompleksi tervikuna on varasemates projektides nimetatud 'Promenaadi majaks,' ning käsitletavat mahtu Poordi tn 5-l on nimetatud 'Kogukonna majaks.'

Hoone põhifunktsiooni muutmine korterelamust hotelliks annab võimaluse pakkuda nii lühiajalist kui pikemaajalist teenust ööbimis- ja elukohana vastavalt hooaegsele nõudmisele. Kuna hoone paikneb tiheda liiklusega ja mürarikkas piirkonnas on kasutusotstarvete mitmekesistamine eelis nii piirkonnale tervikuna kui hoonekompleksi kasutajatele. Tagades ööpäevaringse elavuse ja kasutatavuse tõstab see nii turvalisust, kui muudab konkreetset linnaruumi südalinna omasemaks. Poordi tn 5 hoone Arhitekt11 OÜ poolt koostatud projektide järgne paigutus ja arhitektuuriline lahendus tuginevad arhitektuurikonkursi tulemustele (võidutöö autor Arhitekt11) ja käesoleva projektiga ei kavandata olulist hoone arhitektuurilise lahenduse muutmist st ei muutu hoone paigutus, kõrgus ega välisilme tervikuna. Võrreldes võidutööga on välisilme ja materjalikasutus muudetud väarikamaks, kuna nüüd on tegemist rahvusvahelise hotelliketi hoonega. See väärtustab enam ümbritsevat avalikku ruumi ning säilitab naaberhoonetega linnaruumilise terviklahenduse. Vt. perspektiivvadet koos Poordi 3 hoonega.



Hoonele on projekteeritud 6 maapealset korrust olemasolevale kahele maa-alusele parkimise, panipaikade ja tehnoruumide korrusele.

Hoone keldrikorrused moodustavad kinnistul Poordi tn 3 asuva hoone keldrikorrustega ühise terviku. Sõidukite juurdepääs Mere puiesteelt on valmishitatud ning kasutusel. Parkimine toimub olemasolevas -2 ja -1 korrusel asetsevas maa-aluses parklas. Esimesele korrusele on projekteeritud restoran ja rendipinnad. Teisel kuni kuuendal korrusel asuvad hotelli majutusruumid ja neid teenindavad ruumid. Majutusruumid kuuluvad hotelli koosseisu ja neid ei ole võimalik eraldi korteriomandina käsitleda. 7. tasandil asuvad tehnoseadmed ning trepikojad pääsuks katuseterrassidele.

Projekteerija:
Arhitekt11 OÜ, Indrek Pottisep
Joa 2/1 Tallinn 10127
Reg. 12190827; MTR: EEP002317
indrek@arhitekt11.ee, Tel +372 56929964

Tellijaja:
Poordi 5 OÜ
Kai tn 1 Tallinn 10111
info@estmakcapital.ee, Tel +372 6780005

1.4 Arhitektuursed projekteerijad

Seletuskiri on koostanud Arhitekt11 Arhitektuuribüroo OÜ arhitektide poolt, mis põhineb varem koostatud eelprojektil Äripindadega ühiselamu ümberehitamine (Töö nr 17-07; 23.01.2018) ja ümberehitatava projekti autorite (Ü-T. Stöör, L-K. Stöör, K. Komissarov, I. Truverk, H. Kääramees -- Arhitekt11 OÜ), koostatud põhiprojekti staadiumis arhitektuursel projektil ('Promenaadi maja' äripindadega korterelamud Poordi tn. 5 ja 3, Tallinn).

Arhitektuur:

Vastutav spetsialist: Indrek Pottisep

Projekti autorid:

Illimar Truverk, volitatud arhitekt, tase 7

Joanna Kordemets, arhitekt

Arhitekt 11 OÜ

Joa 2, 10127 Tallinn

tel. +372 641 1811

e-post: info@architect11.com

Reg. nr.: 1219082

MTR: EEP002317

1.5 Teised projekteerijad

Projekteerimise peatöövõtja:

Nordecon AS

Madis Kerner

Tel: +37258135880

Madis.kerner@nordecon.com

Projekteerimise projektijuht:

Rita Ratušnaja

Arhitektuuribüroo Arhitekt11 OÜ

+372 5124858

Rita.ratushnaja@arhitekt11.ee

Ehituskonstruksioonid:

Vastutav spetsialist: Aivar Lukk

Vastutav spetsialist: Sigmar Vahkal

E-Inseneribüroo OÜ

Mustamäe tee 44, Tallinn Harju maakond 10615

Tel: 5033710

aivar@e-ins.ee

registrikood: 10307567

MTR reg. Nr: EP-10307567-0001 07.01.2003

EK-10307567-0001 07.01.2003

Tuleohutus:

Vastutav spetsialist: Rait Pukk
Fireplan OÜ
Järvevana tee 7b, Tallinn, Harjumaa 10112
e-post: rait@fireplan.ee
Reg. nr.: 14552826
MTR reg. nr: EEP004138

Küte, ventilatsioon, jahutus, veevarustus ja kanalisatsioon:

Vastutav spetsialist: Kirill Jermilov
Virtex OÜ
Osmussaare tn 8 Tallinn Harjumaa 13811
Tel: + 37256503497
kirill@virtex.ee
registrikood: 11448057
MTR reg. Nr: EEP001354

Hoone tugevoolupaigaldis:

Vastutav spetsialist: Dmitri Gridin
Melior Projekt OÜ
Tartu mnt 84a, Tallinn 10112, Harju maakond
Tel: +372 5218079
dmitri@meliorprojekt.ee
registrikood: 11709144
MTR reg. Nr: EEP001869, FPR000264

Hoone nõrkvoolupaigaldis:

Vastutav spetsialist: Dmitri Vavilov
ITELEC Consult OÜ
Tartu mnt 84a, Tallinn 10112, Harju maakond
Tel: +372 53 49 9199
info@itelec.ee
registrikood: 11534207
MTR reg. Nr: EEP001838, FPR000256

Hoone automaatikapaigaldis:

Vastutav spetsialist: Raul Rannala
eD Insenerid OÜ

Lõõtsa 8 11415, Tallinn
Reg. Nr. 11715469

Energiatõhusus:

Vastutav spetsialist: Kirill Jermilov

Virtex OÜ

Osmussaare tn 8 Tallinn Harjumaa 13811

Tel: + 37256503497

kirill@virtex.ee

registrikood: 11448057

MTR reg. Nr: EEP001354

Sisearhitektuur:

Vastutav spetsialist: Kätlin Pesur

Arhitekt 11 OÜ

Joa 2, 10127 Tallinn

tel. +372 56628139

e-post: katlin.pesur@arhitekt11.ee

Reg. nr.: 1219082

MTR: EEP002317

1.6 Aluseks olnud uuringute teostajad:

Ehitusgeodeetiline uuring:

Poordi tn 5, Geodeetiline alusplaan, Ankord OÜ, töö nr 1345M, jaanuar 2018

1.7 Ehitise tööiga

Kuna ei ole teisiti kokku lepitud, loetakse EPN 15.1 pt.3 (ET-1 0113-0189, Ehitise tööiga) kohaselt kavandatav ehitise kuuluvaks klassi D. Planeeritav ehitise tööiga vähemalt 50 aastat. Kuna maa-alune korrus on juba ehitatud ja kasutusel, siis kasutatakse sarnaseid tööigasid varem projekteerituga.

1.8 Lähteandmed

1.8.1 Eelprojekti andmed

Töö nr:	P5
Nimetus:	Hotelli ehitusprojekt
Adress:	Poordi tn 5, Tallinn, Harjumaa

Projekteerija:
Arhitekt11 OÜ, Indrek Pottisep
Joa 2/1 Tallinn 10127
Reg. 12190827; MTR: EEP002317
indrek@arhitekt11.ee, Tel +372 56929964

Tellijä:
Poordi 5 OÜ
Kai tn 1 Tallinn 10111
info@estmakcapital.ee, Tel +372 6780005

Eelprojekti arhitektuurne osa on koostatud Arhitekt 11 OÜ ja Apex Arhitektuuribüroo OÜ poolt.

Vastutav spetsialist:

Indrek Pottisep

Projekti autorid:

Illimar Truverk, volitatud arhitekt, tase 7

1.8.2 Muud lähtedokumendid

Projekti koostamise aluseks ja ehitamise aluseks on järgmised dokumendid:

- Tellijapoolne lähteülesanne
- Käesoleva arhitektuurse projektiga samaaegselt koostatavad ehitusprojekti osad
- Projekteerimistingimused nr 1711802/03313 (19.05.2017)
- Apex Arhitektuuribüroo OÜ poolt koostatud siseplaneeringu eskiis (14.03.2017, töö nr 17-07) ja TLPA märkused.
- Varasem arhitektuurne põhiprojekt (Arhitekt 11 OÜ poolt koostatud projekt 'Promenaadi maja' äripindadega korterelamud Poordi tn. 5 ja 3, Tallinn töö nr: 2013-12-03, ehitusluba 70631, 07.04.2014 ja sellega samaaegselt AS K-Projekti poolt koostatud väliste tehnovõrkude projekt, töö nr: 13008, ehitusload 70632, 70633, 70634, 70635, 70636, 70637, 70638, 70639 ja 70640,)
- „Admiraliteedi basseini ja Mere pst vahelise ala detailplaneering“ koostanud K-Projekt AS, Töö nr 02031. Kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 01.11.2006 korraldusega number 2187.“
- Ehitusloa saanud eelprojekt (AB Apex OÜ), ehitusloa nr 1912271/01689

1.8.3 Seadusandlikud dokumendid:

Standardid ja normid kirjeldatakse iga ehitusprojekti osa juures vastavalt käsitletavale valdkonnale.

- RT IV, 28.04.2017, 45 „Tallinna linna ehitusmäärus“ (Tallinna linnavolikogu määrus 06.09.2012 määrus number 21)
- RT I, 03.03.2017, „Ehitusseadustik“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2017
- RT I, 04.07.2017, 43 „Jäätmeseadus“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.01.2018
- RT I, 18.07.2015, 7 „Nõuded ehitusprojektile“, redaktsiooni jõustumise kp: 21.07.2015
- RT I, 19.06.2015, 13 „Nõuded majutusettevõttele“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- RT I, 30.12.2015, 52 „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kp: 18.01.2016
- RT I, 04.04.2017, 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, redaktsiooni jõustumise kp: 07.04.2017
- RT I, 28.06.2015, 4 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- RT I, 28.02.2017, 2 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, redaktsiooni jõustumise kp: 03.03.2017

- RT I, 05.06.2015, 2 „Olulise energiatarbega tehnosüsteemile esitatavad nõuded“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- RT I, 08.02.2017, 4 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, redaktsiooni jõustumise kp: 11.02.2017
- RT I, 19.12.2015, 5 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.01.2016
- RT I, 05.06.2015, 1 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- RT I, 10.06.2015, 8 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- RT IV, 10.06.2014, 54 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“
- RT I, 31.05.2018, 55 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“
- RT I, 21.12.2016, 27 keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

1.8.4 Standardid ja soovituslikud dokumendid:

Standardid ja normid kirjeldatakse iga ehitusprojekti osa juures vastavalt käsitletavale valdkonnale.

- Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitise Tuleohutus. Osa 7“
- Eesti Standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“
- Eesti Standard EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS-EN 81-70:2003+A1:2005 Liftide ehituse ja paigaldamise ohutusnõuded
- Eriseaded sõidu- ja kauba-sõidu liftidele Osa 70: Inimeste, kaasaarvatud puuetega inimeste ligipääs liftidele
- EVS-EN ISO 6946:2008 + AC 2011 Soojustakistus ja -juhtivus
- EVS-EN ISO 10456:2008 Ehitusmaterjalid ja -tooted. Soojus- ja niiskustehnilised omadused.
- Eesti Standard EVS 894: A2:2015, LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- Eesti Standard EVS 932: 2017 EHITUSPROJEKT
- Eesti Standard EVS 908-1:2010 „Hoone piirdetarindi soojusjuhtivuse arvutusjuhend“
- Eesti Standard EVS 920-5:2015 Katuseehitusreeglid Osa 5: Lamekatused
- ET-2 0109-0650 Ehitustoodete tuletundlikkuse klassid
- ET-2 0109-0645 Suitsuandur
- ET-1 0106-0175 Nõuded ruumidele
- RT 18-10663 Ehitise osade kasutused ja normatiivsed korrashoiuperioodid.
- RT 88-10553 Piirded
- RT 80-10632 Ehitise kaitseplekid
- RT 60-10816 Vee- ja kanalisatsiooniseadmete paigaldamine
- Tallinna parkimiskohtade arvu normid eelnõu 30.06.2020

1.9 Kvaliteedinõuded

Kvaliteedinõuded on sarnased kogu hoonekompleksile varasemates projektides esitatud nõuetega.

- RYL 2000 – Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded
- Sisetööde RYL 2013
- TarindiRYL 2010
- MaalritöödeRYL 2012
- Hea ehitustava ET-1 0207-0068
- Projekteeritava hoone ehituse kvaliteedile esitatavate nõuete aluseks on Soome Standardiseerimisliidu (SFS) ehitusstandardid, Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2010 ja RT juhendkaardid. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama MaaRYL2010, Tarindi RYL2010, SisetöödeRYL 2013 ja MaalritöödeRYL2012 nõuetele. Ehitustööde teostamisel tuleb kinni pidada RYL2000 nõuetest ja soovitustest. Lisaks eeltoodule on tööde teostamisel kohustus täita kõigi ehitusmaterjalide ja konstruktsioonide tootjate kirjalike juhiseid, sh. paigaldusjuhiseid. Kui eelpool loetletud juhised või RYL-juhendmaterjalid lähevad vastuollu kodumaiste standardite (EVS) nõuetega on viimased ülimuslikud.

2 ASENDIPLAAN

2.1 Üldosa

Käesoleva projektiga antakse lahendus Poordi tänav 5 kinnistul asuva olemasoleva ja naaberkinnistuga ühise maa-aluse osa kohale maapealsete korruste ehitamiseks. Asendiplaaniline lahendus on eraldi projektiosa.

2.1.1 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Ehitis asub Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja Tallinna vanalinna vaadeldavuse tsoonis. Kinnistul puuduvad kaitsealused objektid ja kinnismälestised.

2.1.2 Poordi tn 5 maa-ala tehnilised andmed võrrelduna EP-ga.

	Poordi 5 DP lahendus	Poordi tn 5 kehtiv eelprojekt	Poordi tn 5 projekteeritav eelprojekt
KRUNDI SUURUS	3696 m ²	3696 m ²	3696 m ²
EHITISEALUNE PIND			
maapealne	2200 m ²	1869 m ²	1890,8 m ²
maa-alune (sh Poordi 3 kinnistul asuv osa) on välja ehitatud ja kasutusel	5700 m ²	4966,5 m ²	4966,5 m ²
Täisehitusprotsent	59,5	50,6	51,2
Kõrgus maapinnast	24m	24m	24m
Hoonete arv krundil	1	1	1
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide alusel)	Ä25 EK75	Ä25 EK75	Ä100*
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuste liikide alusel)	Ä25 EK75	Ä25 EK75	Ä100*
SULETUD BRUTOPIND		12002,1 m ²	12805,6 m ²
maapealne	9460 m ²	7400,2 m ²	8530,1 m ²
maa-alune (sh Poordi 3 kinnistul asuv osa) on välja ehitatud ja kasutusel	11400** m ²	5126,0 (Poordi3) + 4601,9 (Poordi5)= 9727,9m ²	5126,0 (Poordi3) + 4601,9 (Poordi5)= 9727,9m ²
PARKIMISKOHTADE ARV			
normatiivne	142	55,2 + 21,2 = 76,3	55 x 0,2 = 11 65 x 1 = 65 714 / 200 = 4
Kavandatud (parkimiskohad maa-alustel korrustel sh Poordi tn 3 kinnistu parkimiskohad, välja ehitatud)	380**	185	185 s.h. 80 kasutusel Poordi 3 kinnistu piires
KORRUSELISUS	6/-2	6/-2	6/-2
TULEPÜSIVUSKLASS	TP1	TP1	TP1

* - sihtotstarbe muutus on tehtud projekteerimistingimuste alusel:

Poordi tn 5 kinnistule hoone püstitamise aluseks oleva detailplaneeringu tingimuste täpsustamiseks
19.05.2017

** - maa-aluste korruste reaalosadeks jagamine ja parkimiskohtade arv täpsustada ehitusliku
projekteerimise käigus sõltuvalt parkimiskorruste detailsest lahendusest.

2.2 Olemasolev asendiplaaniline lahendus

Hoone on paigutatud krundile vastavalt detailplaneeringule ja varasemale projektile põhja-lõuna suunaliselt. Planeeringuliselt on määratud ka vanalinna vaatekoridoridest tulenevad kõrguspiirangud.

Varasemast projektist:

„Hooned on projekteeritud esinduslikud ja vaadeldavad kõigist külgedest. Hooned on liigendatud mahuliselt, mis oli ka planeeringu taotlus, et hoonestus ei tekitaks läbitungimatut ebamastaapset müüri vanalinna ette.“

2.3 Parkimise olemasolev lahendus

Parkimiseks ette nähtud maa-alused korrused on vastavalt algsele projektile välja ehitatud.

Vastavalt uuele põhifunktsioonile muutub Poordi tn 5 hoone parkimiskohtade arvutus.

Poordi 5 parkimiskohtade arvutus (Tallinna parkimiskohtade arvu normid eelnõu alusel)

hotellitoa tüüp	tubade arv		parkimis-kohti toa kohta	parkimiskohti
lühiajalise viibimisega	55	x	0.2	11
pikemaajalise viibimisega	65		1	65
kokku:	120			76
rendipinnad	suletud brutopind		suhtarv	parkimiskohti
	714	:	200	4

80

Kuna tegemist on linnakeskuse alaga, siis rakendatakse parkimismormatiivi suurima lubatud väärtusena.

Reaalselt ehitatud parkimiskohtade arv on 185.

Kahe maja parkimine asub ühises maa-aluses parklas, mis asub küll kahe eri kinnistu peal, kuid on ühises kasutuses.

Poordi tn 3 piires -2.korrusel on 54 parkimiskohta (53+1) ja -1.korrusel 49 parkimiskohta (48+1).

Poordi tn 5 piires -2.korrusel on 45 parkimiskohta (42+4) ja -1.korrusel 35 parkimiskohta (32+4).

2.4 Juurdepääsuteede olemasolev lahendus

Autotranspordi juurdepääs ehitatud hoonetele toimub Ahtri tänavalt rajatud mahasõidu ja juurdepääsutee kaudu, millelt on tagatud juurdepääs ka naaberkinnistule Mere pst 10. Väljasõidukoht juurdepääsuteelt on rajatud Mere pst-le.

Piki hoonete läänefassaadi kulgev juurdepääsutee on ühesuunalise liikluskorraldusega. Teenindava transpordi sissesõidud asuvad juurdepääsuteel Poordi tn 3 hoone telgede D3 ja B4 vahel, teele on rajatud hoonesse tagurdava väikeveeki manööverdamisruumi tagamiseks laiend. Maa-aluse parkla sissesõit asub juurdepääsuteel Poordi tn 5 hoone teljel A3.

Täiendavat parkimist krundil pole ette nähtud.

Jalakäijate juurdepääs hoonetele tänavatelt on tagatud kõigist külgedest. Hoone sissepääsud asuvad põhiliselt hoonete idafassaadile rajataval jalakäijate promenaadil, läänepoolsele juurdepääsuteele avanevad teeninduspääsud. Esimese korruse tasandil Poordi tn 3 ja 5 hoonete vahel on tagatud jalakäijate läbipääs vanalinna-mere suunal.

Kõigis hoonestuse külgedes on maapinna kalded suunatud majast eemale sadeveekanalisatsiooni, haljasalade sadeveed immutatakse maapinda.

2.5 Välisinventar

Väikevormid, tänavamööbel jms inventar selgitatakse välja tööprojekti staadiumis.

2.6 Rajatised

Krundile kavandatud hoone maapealsed ventilatsioonipüstikud sobitatakse platsile vastavalt konstruktiivsele ja ventilatsiooniosa projektile.

3 ARHITEKTUUR

3.1 Üldosa

Projekteerimisülesandeks on koostada Poordi tn 5 kinnistule hotelli arhitektuurne projekt käsitledes seejuures vaid maapealseid korruseid, kuna maa-alune osa on välja ehitatud ja kasutusel.

Käesoleva projekti eesmärgiks on vastavalt tellija soovidele anda hoonele uus funktsioon ja siselahendus. Hoone mahtu ja välisilmet võrreldes varasema projektiga ei muudeta oluliselt.

Arhitektuurse projekti seletuskiri ja arhitektuurse osa joonised moodustavad terviku ja neid tuleb kasutada koos teiste ehitusprojekti osadega.

3.1.1 Olemasolev olukord

Käesoleva projekti koostamise hetkeks on kinnistule välja ehitatud 2 maa-alust korrust, mis moodustavad Poordi tn 3 kinnistuga ühise parkimisgaraaži panipaikade ja tehnoruumidega.

3.1.2 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hoone on paigutatud krundile vastavalt detailplaneeringule ja varasemale projektile põhja-lõuna suunaliselt. Planeeringuliselt on määratud ka vanalinna vaatekoridoridest tulenevad kõrguspiirangud.

Varasemast projektist:

„Hooned on projekteeritud esinduslikud ja vaadeldavad kõigist külgedest. Hooned on liigendatud mahuliselt, mis oli ka planeeringu taotlus, et hoonestus ei tekitaks läbitungimatut ebamastaapset müüri vanalinna ette.“

3.1.3 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Varasemast projektist:

„Käesoleva projektiga on eesmärk leida parim arhitektuurne lahendus rajatavale äri- ja eluhoonetele. Loodud on arhitektuuriselt omanäoline, kaasaegne, pilkupüüdev ja keskkonnasõbralik kesklinna multifunktsionaalne hoone. Hoonete arhitektuurne lahendus

toetab tiheda, kaasaegse, urbanistliku kesklinna ideed ning linnas elamist ja püüab leida sellele parima arhitektuurse vaste.

Hooned üldnimetusega „Promenaadi maja“ on jagatud neljaks mahuks, et liigendada pikka mahtu ning rõhutada erinevaid elamise viise ja kvaliteete. See idee on läbi töötatud

nii fassaadis, hoonete plaanilahenduses, kui ka korterite tüpoloogiates. Loodud hooned on

esindusliku, kaasaegse arhitektuuriga- see paistab kaugele ning lubab oma elanikele kõrgeimat elukvaliteeti ja parimaid vaateid ümbritsevale. Hooned eristavad erinevad fassaadid, erinevad elamu tüpoloogiad ja eraldi sissepääsud.

Hoone kaheks kontrastsete fassaadimaterjalidega mahuks struktureerimise peamiseks eesmärgiks on luua visuaalne eraldus hotelli ning esimesel korrusel paiknevate

17 02 01	Puit	5,0	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 02 02	Klaas	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
17 02 03	Plast	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
17 03 02	Asfaldijäätmed	0,5	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 04 07	Metallisegud	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
15 01	Pakendid (nt. puitused, kile, paberkartongpakend, jms)	3,0	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	-	t	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
17 09 04	Ehitus- ja lammutussegapraht	30,0	t	Antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 06 05*	Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
08 01 11*, 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	0,5	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale
17 09 03*	Ohtlike aineid sisaldav muu ehitus- ja lammutuspraht (sh segapraht)	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile
20 03 01	Prügi (segaolmejäätmed)	1,5	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalitsuse poolt.

- *- ohtlikud jäätmed
- III. PINNAS – pinnasetööde mahtude bilanss

Pinnase liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas (17 05 04)	100,0	t	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejal
Kivid ja pinnas (17 05 04)	250,0	t	Kivid ja pinnas, v.a. kasupinnas kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejal
Kivid ja pinnas (17 05 04)	100,0	t	Taaskasutatakse ehitusobjektile

Projekteerija:
 Arhitekt11 OÜ, Indrek Pottisep
 Joa 2/1 Tallinn 10127
 Reg. 12190827; MTR: EEP002317
 indrek@arhitekt11.ee, Tel +372 56929964

Tellijaja:
 Poordi 5 OÜ
 Kai tn 1 Tallinn 10111
 info@estmakcapital.ee, Tel +372 6780005

			täitematerjalina
Ohtlike aineid sisaldavad kivid ja pinnas (17 05 03*)	-	-	Eelhinnangu järgi ei tekki ehitusobjektile.

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

Antud ehitusobjekti jäätmekava on koostatud ainult ülaltoodud ehitusprojektile. Tabelites esitatud ehitusjäätmete mahud võivad muutuda. Kui tekib kahtlus, et pinnas võib olla saastunud õliga või teiste ohtlike jäätmetega, võetakse juhiste saamiseks ühendust Tallinna Linnavalitsusega (tel.: 640 4285, jaatmed@tallinnlv.ee). Peale ehitustööde lõpetamist, vormistatakse ehitusobjekti jäätmeõiend ja kinnitatakse Tallinna Linnavalitsuses ehitise kasutusloa taotlemisel. Selle jaoks kogutakse kokku kõik ehitustööde ajal tekkinud jäätmete üleandmise-vastuvõtmise aktid.

3.2.4 Energiatõhusus ja ruumide sisekliima

vt. Kütte ja ventilatsiooni projektiosast.

3.2.5 Ligipäasetavuse nõuded üldiselt

- Hoone on kavandatud tagades juurdepääsu liikumisraskustega kasutajatele kõigile põhikorrustele ja mõistlikkusest lähtuvalt pea kõigile ruumidele.

3.2.6 Ligipäasetavuse nõuded WCs

Inva WC sisustus peab vastama järgmistele Tallinna Liikumispuudega Inimeste Ühingu poolt varasemale projektile esitatud nõuetele:

- Ratastooli pööramisruum, läbimõõt vähemalt 1400 mm;
- WC-poti nõutav kõrgus (47-50 cm prill-laua peale) ning paigutatud loputuskastiga vastu seina;
- Ukse avamine väljapoole ning ratastoolimärgiga tähistamine;
- Lisakäepide uksel (paigutus-ukse sisemisele küljele ukseingi kõrgusele, pikkus 40-60 cm, kõrgus 80-85 cm, painutatud metalltoru);
- Kätepesuks kasutada kangsegistit;
- Klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsiduši;
- Klosetipoti kasutamist hõlbustavad käsitoed peavad olema mõlemal pool klosetipotti 600-mm vahega, (üles)tõstetavad ja reguleeritavad, kõrgus käsitoe peale 800 mm;
- Häirenappu pikendusnõr ning selle kättesaadavus nii potil olles kui ka põrandalt;
- WC-paberi hoidja käeulatuses 30 cm või käetugede küljes;
- Nõutav peegli kõrgus maapinnast (peegli alumine serv 900 mm põrandast);
- Nagide kõrgus maapinnast (klosetipoti kõrvale seinale tuleb põrandast ca 1200 mm kõrgusele paigaldada 2-3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks);

- Invatualettruumi lukustamiseks seestpoolt soovitame kasutada pööratavaid lukk-käepidemeid.

Eelpoolmainitud nõuded on ülimuslikud võimaliku erisuse korral määruses nr.14/28.nov.2002/ esitatud nõuete suhtes (näiteks WC poti kaugus seinast). Sisustuse lahendused täpsustatakse Sisearhitektuurse projekti osas.

3.3 Hoone konstruktsioonid

3.3.1 Üldist

Kvaliteedinõuded hoone konstruktsioonidele vt ehitusprojekti konstruktsiooni osa ehituskirjeldusest.

3.3.2 Karkass

Vertikaalsed tarindid:

vertikaalseteks kandekonstruktsioonideks on monteeritavad ühekihilised raudbetoonseinad ja ühekihilised monteeritavad raudbetoonist siseseinad ja üksikud raudbetoonpostid.

Horisontaalsed tarindid:

Hoone esimese korruse vahelaeks on monoliitsetest raudbetoonist vahelaeplaat. 2...5 korruse vahelagede kandekonstruktsiooniks on õõnespaneelid ning osaliselt monoliitbetoonist vahelagi.

Trepid:

Hoonel on monteeritavatest raudbetoonelementidest trepid.

Katusele pääsud on lahendatud metallredelitega.

Piirded ja käsipuud:

Kõik projektis ette nähtud piirded peavad olema nõutava tugevusega ning vastama isikurvalisuse nõuetele vastavalt RT 88-10553 Piirded.

Konstruktsioonitüübid vt konstruktiivsest projektiosast.

Fassaadid:

Vaata arhitektuurse osa joonised (vaated)

3.3.3 Välisseinad

Põhiosa fassaadist moodustab ühekihiline raudbetoonsein, millele lisatud väliskiht on erineva viimistlusega alumiiniumkomposiit-fassaadiplaadid.

3.3.4 Klaasfassaadid

Esimese korruse äripindade klaasfassaadid tehakse peitvuugiga klaasfassaadi profiili süsteemiga (Schüco FWS50+SG.SI või analoog).

Ülejäänud korruste ja sisehoovi klaasfassaadid tehakse katteliistuga süsteemiga (FW50+ katteliistuga Schüco või analoog).

Klaaside päikesekiirguse läbilaskvus maksimaalselt 35%. Akna või klaasfassaadi U-väärtus konstruktsioonile vähemalt 1,0 W/m²K või parem.

3.3.5 Aknad

Aknad on õhutamiseks sissepoole kald-avatavad. Akna õhumüra isolatsiooniindeks on fassaadide kaupa erinev: põhjapoolne külg 40dB, lõunapoolne külg 30dB, läänepoolne külg 40dB, idapoolne külg 2-4.korrus 30dB; 5-6.korrus 35dB. Sisehoovi aknad 35dB.

3.3.6 Välisüksed

Klaasfassaadides kasutatakse evakuatsioonipääsudena alumiiniumprofiilist uksi. Rõdude ja terrasside ukсед tehakse sarnaselt akendele. Osaliselt kasutatakse klaasimata metalluksi.

3.3.7 Fassaadi lisavarustus

Vaata arhitektuurse osa plaane, vaateid.

Lipuhoidja

Majalipu standardsuurus 105x165cm. Majalipu laiuse ja lipuvarda pikkuse vahekord on ligikaudu 1/3. Lipuvarda pikkus on ligikaudu 3m. Lipuvarda kinnitus 40-kraadise nurga all.

Välised turvakaamerad hoone küljes

Ventilatsioonirestid fassaadides

Metallrest, tsingitud ja pulbervärvitud

Hoone välisvalgustid:

lodzade seinapealne valgusti

hoovi emotsionaalne valgustus on kinnitatud fassaadile

1.korruse vahetäna välisvalgusti seinal.

Süvistatud valgusti konsooli all.

Maja numbri valgustus seinal. Asukohad konsooli ääres Poordi tn-al ja kvartali sisetänaval.

Tehn.korrusel paiknevate katuseterrasside valgustid seinal.

Fassaadil asuvad välised pistikud ja kastmiskraanid

Tänavasildid/majanumbrid. Hoonele paigaldatakse standardne Tallinna tänavasilt ja majanumber. Sildile kirjutatakse: 'Poordi tn 5'.

Asukoht: fassaadil, Promenaadi poolsel küljel hoone nurgas, asukoht täpsustatakse järgmises proj.etapis. Valgustuse tagab hooneväline tänavavalgustus.

Välireklaam. Välireklaami paigaldamise võimalus on äripinna klaasfassaadi taha. Välireklaamide lahenduse peab heaks kiitma hoone arhitekt. Lahendus täpsustatakse rentnike selgumisel.

3.3.8 Terrasside piirded

Vaata arhitektuurse osa plaane, vaateid, lõiked.

terrasside klaaspiirded

Materjalid:

klaas - kirkas, karastatud ja lamineeritud klaas.
Klaasi kinnitus alt siiniga. Piirde ülaseriale kinnitatakse messing viimistlusega metallprofiil käsipuu.

3.4 Katused

3.4.1 Katuste üldnõuded

Vaata arhitektuurse osa plaane, lõikeid.

Hoonel on lamekatuse madala parapetipleki valtsiga. Parapetipleki alt lahendatakse külgnevate tarindite tuulutus.

Hoone esimese korruse katuselagedeks on valdavalt terrassid.

3.4.2 Katusekatted

Katuste konstruktsioon ja kinnitused vt. Konstruktsiooniosa projekt.

Katusekatte tulekindluse nõuded vt tuleohutuse osa seletuskirjast.

Katusekatteks on bituumenrullmaterjalist kate.

- Katuselehid näha ette vastavalt projektile. Katuselehid peavad olema varustatud ummistumist tõkestava restiga mida saab puhastamiseks eemaldada. Katuselehid peavad olema isoleeritud ja varustatud elektrikütte kaabliga. Katuselehid peavad olema paigaldatud nõuetekohase läbiviigumansetiga ja moodustama veekindla liite katusekattematerjaliga.

Terrassilaud karkassil

puitmaterjali tuleb töödelda tuletõkkevahendiga, et tagada nõutav tulekindlus B-s1,d0.

Katusekonstruktsioonide kohta vt täpsemalt Konstruktiivse projektiosa konstruktsioonitüüpide joonistelt.

3.4.3 Katuseinventar

Vaata arhitektuurse osa katuse plaan.

Katusepollarid

Lamekatustele on projekteeritud katusepollar ja turvasiini süsteem.
turvasiini süsteem kinnitub pollarite külge.

Lamekatuste alarõhutuulutid

Kanalisatsiooni õhutustorud

Katuseventilaatorid ja korstnad

3.4.4 Katuseaknad ja -luugid

Ei kasutata antud hoone puhul.

3.5 Hoone siseruum

Hoone sisearhitektuurne projekt lahendatakse eraldiseisva projektiosana

3.5.1 Vaheseinad

Vaata arhitektuurse osa plaanid ja lõiked.

Konstruktsiooni tüübid vt, Konstruktsiooniosa projekt.

Vaheseintena kasutatakse 1. korrusel ja šahtiseintena kõigil korrusel üldiselt kergbetoonplokkide. Esimese korrusel trepikodades kasutatakse osaliselt betoonõonesplokkide mittekandvate seintena.

Osa esimese korruse ja enamik ülejäänud korruste mittekandvatest vaheseintest tehakse kipsplaatidest ja mineraalvillaga täidetud metallkarkassi vaheseintena.

Ühiselamuüksuste vahelised mittekandvad seinad tehakse kolmekihiliste seintena kergbetoonplokkidest.

3.5.2 Vaheuksed

Vaata arhitektuurse osa plaanid.

3.5.3 Sisetrepid

Hoone korrused on omavahel ühendatud mont. raudbetoonist trepi mademete ja marssidega.

Betoontrepp on kaetud tolmutõkkega ja mademed on pealt plaaditud täismassplaadiga. Metallkonstruktsioonil sisetrepp tamme täispuidust astmetega on 1. ja 2. korruse vahel.

3.5.4 Ruumi varustus

Üldalade kohtkindel mööbel ja inventar nagu postkasti, infotahvlid, prügikastid, pingid ja ukseumbrid lahendatakse sisearhitektuurse projektiga.

3.6 Energiatõhusus ja sisekliima

Kirjeldatud projekti Energiatõhususe projektiosas.

3.7 Liftid

Hoonele on projekteeritud 3 lifti. Kaks lifti on küllastajatele ja üks on teeniduslift. Liftid ühendavad -1. maa-alust parklakorrust pealmaa-korrustega.

Küllastajate liftid on varustatud häälteavitusega ja kuulmispuudega inimese erivajadust arvestava helivõimendussüsteemiga ning tähistatud vastava piktogrammiga. Lisaks on liftil visuaalne väljund, mis teavitab häireolukorras kutsungi aktiveerumisest, kutsungile vastamisest ja tegevustest.

3.8 Hoone tehnilised näitajad

3.8.1 Hoone tehniliste andmete tabel võrrelduna EP-ga.

	varasemalt väljastatud ehitusloa andmed	Poordi tn 5 projekteeritav eelprojekt
KRUNDI SUURUS	3694 m ²	3694 m ²
KRUNDI SIHTOTSTARVE	Ärimaa (Ä) 25% Elamumaa (E2) 75%	Ärimaa (Ä) 100%
TULEPÜSIVUS	TP1	TP1
KORRUSELISUS	6/-2	6/-2
HOONE GABARIITMÕÖDUD		
pikkus	48,52 m	48,66 m
laius	38,52 m	38,72 m
kõrgus	24,00 m	23,95 m

Projekteerija:
Arhitekt11 OÜ, Indrek Pottisep
Joa 2/1 Tallinn 10127
Reg. 12190827; MTR: EEP002317
indrek@arhitekt11.ee, Tel +372 56929964

Tellijä:
Poordi 5 OÜ
Kai tn 1 Tallinn 10111
info@estmakcapital.ee, Tel +372 6780005

HOONE MAHT	43373,3 m ³	44637 m ³
maapealne	28001,4m ³	29265 m ³
maa-alune, välja ehitatud ja kasutusel	15371,9 m ²	15372 m ²
EHITISEALUNE PIND	2527,3 m ²	2531,4 m ²
maapealne	1869 m ²	1 890,8 m ²
maa-alune, välja ehitatud ja kasutusel	2395,1 m ²	2395,1 m ²
SULETUD BRUTOPIND	12002,1 m ²	12805,6 m ²
Sh maapealne	7400,2 m ²	8203,7 m ²
Sh maa-alune, välja ehitatud ja kasutusel	4601,9 m ²	4601,9 m ²
SULETUD NETOPIND	10 368,0 m ²	11017,7 m ²
Sh maapealne	6201,8 m ²	6851,5 m ²
Sh maa-alune, välja ehitatud ja kasutusel	4166,2 m ²	4166,2 m ²
KASULIK PIND	10 368,0 m ²	11017,7 m ²
KÖETAV PIND	6830 m ²	6851,5m ²

3.8.2 Hoone kasutusandmed:

Hoone on projekteeritud põhifunktsioonina hotelliks, kus 2.-6. korrusel paiknevad numbritoad (ehitise kasutamise otstarve 12111 hotell) ja esimesel korrusel restoran (ehitise kasutamise otstarve 12131 restoran) ning kaubanduspinnad (ehitise kasutamise otstarve 12311 kaubandushoone).

4 SISEARHITEKTUUR

Hoone sisearhitektuur lahendatakse eraldiseisva projektina edasises projekteerimisstaadiumis.

5 MAASTIKUARHITEKTUUR

Maastikuarhitektuur lahendatakse asendiplaani koosseisus.

6 TULEOHUTUS

Hoone tuleohuslahendused on kirjeldatud eraldiseisvas tuleohutuse projektiosas. parkla