



SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	3
1.1	Sissejuhatus.....	3
1.2	Aluseks olevad määrused ja standardid.....	3
1.3	Üldandmed.....	5
1.4	Projekteerijad:.....	5
1.5	Hoone projekteerimisel on arvestatud järgmisi tingimusi.....	6
1.6	Ehitise tööiga.....	6
2	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS.....	7
2.1	Paiknemine ja olemasolev olukord.....	7
2.2	Plaanilahendus.....	7
2.3	Parkimislahendus.....	7
2.3.1	Autode parkimine.....	7
2.3.2	Jalgrataste parkimine.....	8
2.4	Maastikuarhitektuurne lahendus.....	8
2.4.1	Piirdeaiad.....	8
2.4.2	Vertikaalplaneering.....	8
2.4.3	Heakorrastus ja jäätmekäitlus.....	9
2.4.4	Sademevee käitlemine.....	9
3	VÄLISVALGUSTUS JA FASSAADI LISAVARUSTUS.....	9
4	LAMMUTUS.....	10
5	ARHITEKTUURNE OSA.....	12
5.1	Ehitise üldandmed ja tehnilised näitajad.....	12
5.2	Arhitektuurne üldlahendus.....	13
5.2.1	Üldkontseptsioon.....	13
6	ÜLDINE EHITUSKIRJELDUS.....	13
6.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	13
6.2	Alusmüürid ja sokkel.....	13
6.3	Seinad.....	14
6.3.1	Välisseinad.....	14
6.3.2	Siseseinad.....	16
6.4	Vahelaed.....	16
6.5	Katus.....	16
6.5.1	Üldist.....	16
6.5.2	Projekteeritud lahendus.....	17
6.6	Vihmaveerennid ja -torud.....	17
6.7	Korstnad.....	18
6.8	Avatäited.....	18
6.8.1	Aknad.....	19
6.8.2	Uksed.....	20
6.8.3	Värvad.....	20
6.9	Trepid.....	21
6.10	Varikatused.....	21
6.11	Hoone akustikale esitatavad nõuded.....	21
7	KONSTRUKTIIVNE OSA.....	22
8	TULEOHUTUS.....	23
8.1	ÜLDIST.....	23
	Vastavalt Siseministri määrusele nr 17 § 19.....	24
8.2	TULETÕKKESEKTSIOONID.....	25
8.3	EVAKUATSIOON.....	25
8.4	TULEOHUTUSPAIGALDISED.....	26

8.4.1	Suitsu ja soojuse eemaldus.....	26
8.4.2	Esmased tulekustutusvahendid	26
8.4.3	Piksekaitse	26
8.5	TEHNOSÜSTEEMIDE TULEOHUTUS.....	26
8.6	KATUSE- JA KORSTNA TARVIKUD.....	26
8.7	PÄÄSTEMEESKONNA JUURDEPÄÄS EHTISELE	27
8.8	KUSTUTUSVESI.....	27
9	TEHNOSÜSTEEMID.....	28
10	KESKKONNAKAITSE.....	28
11	EHITUSTÖÖDE KVALITEEDINÕUDED.....	28

1 ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Käesolev eelprojekt on koostatud kinnistul vahetult ääres paikneva hoone – fassaadide ja katuse rekonstrueerimiseks. Käesoleva projektiga siseplaneeringut ei muudeta ja seetõttu ka ei käsitleta. Hoone jääb vanalinna muinsuskaitseala vaatekoridori: Tartu maantee siht raudteeviaduktist lõikumiseni C.R. Jakobsoni tänavaga.

Olemasoleva hoone esialgne projekt on 1910. aastast ning allkirjastatud Wilhelm Freimani poolt. 1933. aastal on hoonele koostatud muudatusprojekt tänavapoolsel fassaadil kangialuse kõrval paikneva sissepääsu muutmiseks – keskne uks liikus kangialuse poole ning kavandati vitriinaken. 1958. a inventariseerimisjoonistelt on välja lugeda ka eraldi sissepääs tänavalt maa-alusele korrusele. 1998.a on antud lahendust muudetud ja lisatud uus trepikäik ning massiivne varikatus maa-alusele äripinnale sissepääsu ette. 2007.a muudatusprojekt käsitleb ühte korterit.

Projekti koostamise aluseks on:

- Tellijapoolne lähteülesanne
- 1910. aasta originaalprojekt – TLPA arhiiv
- 1933. aasta muudatusprojekt – TLPA arhiiv
- 1998. aasta ja 2007.a muudatusprojektid – TLPA arhiiv
- 1965. aasta inventariseerimisjoonised – Linnaarhiiv TLA.R-413-5-3084
- Arhiivifotod ajapaik.ee lehelt
- Punktipilve mõõdistus, Lino OÜ, aprill 2022
- Tartu mnt 62 topo-geodeetilised uurimistööd, Reib OÜ töö nr TT-6247, märts 2022
- Lõõride uuring, RenoRe OÜ, juuli 2022
- Tallinna välireklaami- ja teabe menetluse otsus, Tallinna Kesklinna Valitsus nr 2-22-13133/10
- Tartu mnt 62/1 kinnistu osaline dendroloogia, töö nr DH2302, Ginnala OÜ, veebruar 2023

1.2 Aluseks olevad määrused ja standardid

Seadusandlikud dokumendid:

- Eesti Vabariigi Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015, redaktsiooni jõustumise kp: 17.03.2023
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.03.2021
- Eesti Vabariigi Tuleohutuse seadus, redaktsiooni jõustumise kp: 01.01.2023. RT I, 16.12.2022, 20
- Eesti Vabariigi Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Redaktsiooni jõustumise kp: 01.03.2021

- Eesti Vabariigi Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018. määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, redaktsiooni jõustumise kp: 10.07.2020
- Eesti Vabariigi Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.01.2021
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.03.2021
- Eesti Vabariigi Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.07.2015
- Eesti Vabariigi Keskkonnaministri 03.06.2022 määrus nr 28 „Olmejäätmete liigit kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“, redaktsiooni jõustumise kp: 10.06.2022
- „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ Tallinna Linnavolikogu määrus nr 3, 09.03.2023
- Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“

Standardid ja muud soovituslikud dokumendid:

- EVS 812-2:2014 „Ehitise Tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise Tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 919:2020 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“
- EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“
- EVS-EN ISO 10456:2008 „Ehitismaterjalid ja -tooted. Soojus- ja niiskustehnilised omadused“
- EVS-EN ISO 13370:2017 „Hoonete soojuslik toimivus“
- EVS-EN ISO 6946:2017 „Hoonete piirdetarindid ja komponendid. Soojustakistus ja soojusläbivus. Arvutusmeetodid“
- EVS-EN ISO 10211:2017 „Külmasillad hoones. Soojavoolud ja pinnatemperatuurid. Detailsed arvutused“
- Eesti Standard EVS 932: 2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti Standard EVS 842: 2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“
- Eesti Standard EVS 843: 2016 „Linnatänavad“
- RT 18-10663 Ehitise osade kasutused ja normatiivsed korrashoiuperioodid.
- RT 88-10553 Piirded
- RT 80-11202-et Hoone kaitseplekid
- TarindiRYL 2010
- MaaRYL 2010
- MaalritöödeRYL 2012

Kui loetelus esineb kehtivuse kaotanud määruseid, seaduseid, standardeid jm, siis võtta aluseks kehtivad dokumendid.

1.3 Üldandmed

Hoone nimetus: Elamu
Hoone kasutusotstarve: 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
12201 Büroohoone
12319 Muu kaubandushoone

Ehitise koha-aadress:

Tellijä:

Kinnistu andmed:

Kinnistu aadress

Katastriüksuse nr.

Kinnistu suurus

Kinnistu sihtotstarve

1191 m²

Elamumaa 80% // Ärimaa 20%

1.4 Projekteerijad:

1.5 Hoone projekteerimisel on arvestatud järgmisi tingimusi

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Arvestuslik välistemperatuur | - 23 C° |
| 2. Lumekoormuse normsuurus maapinnal | sk = 1.50 kN/m ² |
| 3. Tuulekoormuse baasväärtuseks on tuulekiirus | vref = 21m/s |
| 4. Hoone tulepüsivusklass | TP2 |

1.6 Ehitise tööiga

Kuna ei ole teisiti kokku lepitud, loetakse EPN 15.1 pt.3 (ET-1 0113-0189, Ehitise tööiga) kohaselt kavandatav ehitis kuuluvana klassi D, planeeritav ehitise tööiga vähemalt 50 aastat, sh fassaadikate ja välisperimeetri avatäited.

Ehitise kavandatava tööea tagamise eelduseks on: projektijärgselt teostatud ehitustööd, kasutades selleks ettenähtud kvaliteediga tooteid ja töö teostamise nõudeid ning ehitustegevust on nõuetekohaselt kontrollitud ja dokumenteeritud. Ehitise tarindite sihipärane kasutamine ja nõuetekohane hooldus, s.h. toodete valmistaja juhendite järgimine.

2 ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

2.1 Paiknemine ja olemasolev olukord

Kinnistu paikneb _____ ääres. Juurdepääs krundile on _____ läbi kangialuse. _____ hoone hõlmab terve kinnistu _____ poolse piiri.

Ala reljeef tõuseb ühtlaselt _____ : poolt kinnistu hooviala suunas. Käsitleva krundi maapinna kõrgusmärgid jäävad vahemikku 15.18...17.08 m. Maapinna järsumad kõrguse muutumised jäävad hooviala lõunanurka. Kinnistu piiril _____ : kinnistuga paiknevad osaliselt kõrged tulemüürid.

Kinnistu suurus on 1191 m² ja kinnistul paikneb lisaks tänavaäärsele neljakordsele äripindadega korterelamule _____ hoovis väike kahekordne üksikelamu ning kinnistu lõunanurgas ajaloolised kuid osaliselt lagunenud kuurid.

2.2 Plaanilahendus

Käsitleva hoone paikneb vahetult kinnistu piiril _____ ääres. Hoone gabariidid muutuvad hoovifassaadide ulatuses soojustuse lisamise tõttu. Hoone on ristkülikukujulise põhiplaani. Sissepääsud hoonesse paiknevad nii tänavafassaadil, kangialuses kui hoovifassaadil. Kõik olemasolevad sissepääsud säilivad, tänavapoolset sissepääsulahendus -1 korrusele on kavas muuta hoonega sobivamaks ja tänavaruumi suhtes konkreetsemaks. Kangialune olemasolev sissepääsuvärv asendatakse arhitektuuselt sobivamaga olemasolevas asukohas st tänavalt sisseastega, et tagada liiklustervalisus hoovialale sisse- ja väljasõidul.

Hoovis paiknev eramu säilib olemasolevana ja käesolevas projektis seda ei käsitleta. Hoovi lõunanurgas paiknevad kuurid on ettenähtud perspektiivselt olemasolevas asukohas korrastada, et igale korterile oleks ka panipaik.

Hoovialal säilitatakse parkimiskohad, paigaldatakse rattahoidjad ning säilitatakse võimalikult maksimaalselt haljasala ning olemasolev kõrghaljastus. Hoovialale on koostatud osaline dendroloogia, hindamaks hoonest 5m ulatuses paiknevat haljastust (vt lisadest). Alal kasvab üks harilik saar, kaks elupuu põõsast ning Euroopa lehis.

Hoovialale on ettenähtud ka kogumismahutid sorteeritavale prügile.

2.3 Parkimislahendus

2.3.1 Autode parkimine

Autode parkimine on korraldatud hoovialal. Käesoleva projektiga täpsustatakse hooviala parkimise lahendust. Parkimiskohtade, katendite ja teede täpsem lahendus antakse edasisel projekteerimisel vastavas projektiosas.

Normatiivselt on ettenähtud maksimaalselt 15 parkimiskohta kinnistule. Käesoleva projektiga hooviala täpsemalt ei lahendata, aga antakse põhimõtteline lahendus vastavalt olemasolevale olukorrale. Hoovis säilib olemasoleva killustikkattega ala ja normidele vastavaid parkimiskohti mahub sinna 8, arvestades olemasolevat kõrghaljastust ja selle säilitamise vajadust ning soovituslikku haljastuse osakaalu – 20%.

Kuna hoovipääs on läbi kontrollitud väravate, siis äripindade külastajatele parkimiskohti hoovis ei ole ette nähtud. Läheduses on parkimisvõimalused tagatud. Perspektiivse hooviala projektiga vaadatakse kogu hoovilahendus üle tervikuna ning kaalutakse võimalusel täiendavate parkimiskohtade kavandamist.

Hoovi pääs on läbi kangialuse värava. Olemasolev värav asendatakse samas asukohas uue väravaga ning Tartu mnt poolsele fassaadile paigaldatakse kollane vilkur-valgusti, mis informeerib tänaval liiklejaid võimalikust autoliikumisest kangialuses osas ning peegel autojuhi vaatevälja laiendamiseks. Värav on paigaldatud piisava sisseastega, et võimaldada auto peatumist kangialuses osas selliselt, et kõnnitee jääb vabaks. Samuti paigaldatakse kangialuses mahus valgusti, mis soodustab turvalisust seal liikumisel. Kangialune osa on juurdepääsuks hoovi ja hoonesse nende igapäevastele kasutajatele. Kõik äripinnad on pääsuga otse Tartu mnt poolt.

Parkimiskohad vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusele nr 84 Tallinna parkimiskohtade arvu normid:

	KASUTUSOTSTARVE	KORTERITE ARV/ suletud bruto	PARKIMISKOHTADE ARVUTUS			
SÜDALINN	Korterelamu	11	x	1	=	11
	Ühepereelamu	1	x	1,3	=	2
	Ärihoone	227,7	/	200	=	2

2.3.2 Jalgrataste parkimine

Kinnistu hoovialale on ettenähtud 8 jalgratta parkimiskohta, mis asuvad haljasala ja autode parkimisala vahel.

2.4 Maastikuarhitektuurne lahendus

Hoovialal säilitatakse olemasolev haljastus maksimaalselt. Käesoleva projektiga ei ole ette nähtud kõrghaljastust likvideerida. Kohe fassaadi ääres kasvavad elupuud on vajalik fassaadi soojustamise võimaldamiseks istutada ümber (vt asendiplaanilt). Puude kaitsemeetmed ehituse ajaks on antud dendroloogias (vt lisadest). Haljasaladel taastatakse vajadusel murukatend.

2.4.1 Piirdeaiad

Olemasolevad võrkaiad ja paemüürid kinnistu piiridel on ettenähtud säilitada. Olemasolev kangialuses paiknev värav asendatakse uuega samas asukohas. Värava joonist vt AR-7-06.

2.4.2 Vertikaalplaneering

Kinnistu on üldjoontes tasane, sujuva languga Tartu maantee suunas. Käsitletava krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 15,18...17,08 m. Tänavapoolsel fassaadil olemasolevat kõnniteed ei muudeta, hoovialal säilitatakse olemasolev vertikaalplaneeringu lahendus.

2.4.3 Heakorrastus ja jäätmekäitlus

Sorteeritavate jäätmete kogumine toimub kinnistul sissesõiduvärava kõrval mahutites. Täpsem paiknemine vt asendiplaanilt.

Hoone teenindamiseks paigaldatakse vähemalt järgmised konteinerid: segaolmejäätmed, biolagunevad jäätmed, paber ja kartong.

2.4.4 Sademevee käitlemine

Sademeveed hoonet ümbritsevatelt kõvakattega aladelt ja katuselt immutatakse hoovipoolsetel külgedel omal kinnistul. Sõidutee ja parkimiskohtade osas juhatakse vesi haljasaladele mõlemal pool parkimisala. Tänavapoolisel fassaadil säilitatakse olemasolev olukord.

3 VÄLISVALGUSTUS JA FASSAADI LISAVARUSTUS

Hoonele on kavandatud fassaadivalgustid kangialusesse ja hoovifassaadile välisuste juurde. Tänavafassaadile täiendavaid valgusteid ei ole kavandatud.

Välisvalgustuse lahendus on antud selliselt, et see tagaks piisava valgustatuse turvalisuse tagamiseks ning ligipääsetavuseks. Valgustid valitakse paigalduskohale sobiva kaitseastmega (üldiselt mitte halvem kui IP54).

Valgustite kaablid paigaldatakse seinte sisse. Välisusteesiste valgustid varustatakse hämara- ja liikumisanduritega. Valgustemperatuur välisvalgustitel mitte üle 3000K.

Parkla ja õueala valgustus lahendatakse kuni 1 m kõrguste pollarvalgustitega. võimalik paiknemine on antud asendiplaani joonisel. Asendiplaani teemad lahendatakse eraldiseisva hooviala projektiga.

Valgustite valik on antud lisades. Valgusti tooted projekti vaatejoonistel on määratud põhimõttelisena valgusvihi ja visuaalse ilme määramiseks. Tooteid võib asendada analoogsete toodetega projekteerijaga kooskõlastades. Täpne optika ja fotomeetriline info antakse vajadusel eraldiseisva elektriosa projektiga.

Projekteeritav välisvalgustuslahendus ei tohi häirida valgusreostusega.

Aadressitähise valikul lähtutakse määrusest nr 31 „Tallinna aadressitähiste nõuded“, vastu võetud 09.04.2014. Kesklinnas on numbrimärgi kujunduslikuks nõudeks sinine number valgel taustal. Numbrisilt on ette nähtud poolsel fassaadil peaukse kõrval. Numbrisildi kõrvale paigaldatakse lipuvardahoidja, nt O-kuju (viimistlus tumehall RAL7043).

Hoone kahekordse kangialusega mahu läänefassaadile, mis paikneb kinnistu piiril, paigaldatakse suur seinareklaam. Täpne lahendus antakse valgusreklaami tootja poolt (vt lisadest). Käesolevas projektis on tähistatud reklaami võimalik maksimaalne suurus ja paiknemine.

4 LAMMUTUS

Hoone katuse restaureerimise käigus on vajalik katusetarindi avamine.

Olemasolev katuseplekk ja eterniit kuulub kõik väljavahetamisele ja utiliseerimisele. Utiliseerimisele kuulub ka olemasolev roovitus ning vajadusel mansardkorruse ja pööningu vahelae täitepinnas.

Ehitus- ja olmejäätmete käitlemist käsitletakse vastavalt Tallinna linna jäätmehooldus-eeskirjadele.

Ehitusjäätmed sortida ja koguda liigiti juba objektil, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest, kui viimane on tehnoloogiliselt võimalik. Ehitusjäätmete hulka kuulub ka pinnas ühes muu ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel tekkivate jäätmetega. Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid sortida või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle sellekohase jäätmeoaga jäätmekäitlejale. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohtadesse. 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. Jäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel võtta tarvitusele abinõud tolmude tekke vältimiseks

Puitjäätmed sorteeritakse vastavalt sellele, kas need on sobilikud taaskasutuseks või küttematerjaliks. Hoones ahju vm puiduga köetava küttekehade olemasolul töödeldakse küttematerjaliks sobiv puit küttepuiduks hoone omanike poolt. Taaskasutuseks sobilik puit suunatakse taaskasutusse esmajärgus sama objekti ehitustöodes. Töödeldud puit, mis kütmiseks või taaskasutuseks ei sobi antakse üle jäätmekäitlejale. Pehastunud puitosad utiliseeritakse.

Eraldi kogutud metalljäätmed viiakse vanaraua kogumispunkti.

Ohtlikud ehitusjäätmed selgitatakse välja jäätmenimistu ja jäätmete liigitamise korra alusel. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse. Mainitud mahutitesse ei tohi kallata vedelaid ohtlikke jäätmeid, need tuleb koguda algpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlike ehitusjäätmete kogumise mahutid peavad olema suletavad ja valvatavad ning märgistatud keskkonnaministri poolt kehtestatud korra kohaselt.

Eterniidi eemaldamisel tuleb juhendada Keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 22 "Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded". Asbesti sisaldavad ehitusjäätmeid (eterniit) ei tohi lõikuda, purustada ega taaskasutada, vaid tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele käitlemiseks (nt prügilasse). Kasutusloa taotlusele tuleb lisada dokumentatsioon, mis tõendab ehitamisel ja lammutamisel tekkinud jäätmete nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks.

Töövõtja vastutab ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja selle kõrval oleval alal vastavalt Eesi Vabariigis kehtivatele seadustele ja nõuetele ning järelevalve antud juhistele.

Töövõtjal ja alltöövõtjal on keelatud mätta ehitusjäätmeid või neid objektil põletada.

Ehitustööde lõpetamisel tuleb kõik ajutised teed, ehitised ja rajatised lammutada või üles kaevata ja praht ning jäätmed ehitusplatsilt ära vedada ettenähtud kohta.

Ennustuslikud katuse ja fassaadide rekonstrueerimistöodel tekkivad lammutusjäätmed:

Katusekate – plekk	(17 04 04)	~200 m ²
Katusekate – eterniit*	(17 06 05)	~515 m ²
Tellis (korstnad)	(17 01 02)	~17 m ³
Puit	(17 02 01)	~257 m ³
Klaas	(17 02 02)	~124 m ²

*ohtlikud jäätmed

Jäätmekava ja jäätmete kogus täpsustatakse ehitaja poolt. Jäätmete käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu määrusest nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.

Lammutamisel koostatakse jäätmeõiend, mis kooskõlastatakse Tallinna Stateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga. Jäätmeõiend on vajalik osa kasutusloa taotlemise materjalidest.

5 ARHITEKTUURNE OSA

5.1 Ehitise üldandmed ja tehnilised näitajad

	Olemasolev	Lisanduv	Projekteeritud
Krundi sihtotstarve*	80% ELAMUMAA / 20% ÄRIMAA		
Krundi suurus*	1191 m ²		
Täisehituse %	49,0 %	-	49,0 %
Haljastuse %	22,2 %	-	22,2 %
Eh. alune pind Tartu mnt 62/1**	472 m ²	-	472 m ²
Eh. alune pind Tartu mnt 62/2**	39 m ²	-	39 m ²
Eh. alune pind – kuur**	72 m ²	-	72 m ²
Käsitletav hoone – Tartu mnt 62/1			
Suletud netopind**	1322,1 m ²	-	1322,1 m ²
Üldkasutatav pind**	275 m ²	-	275 m ²
Eluruumide pind**	824,4 m ²	-	824,4 m ²
Tehnopind**	0 m ²	-	0 m ²
Maht**	6271 m ³	91 m ^{3****}	6367 m ³
Korruselisus	4	-	4
Maapealse osa korruste arv**	4	-	4
Maa-aluse osa korruste arv**	1	-	1
Hoone kõrgus abs***	31,3 m	-	31,3 m
Kõrgus***	15,5 m	-	15,5 m
Sügavus***	2,3 m	-	2,3 m
Pikkus***	33,5 m	0,1 m	33,6 m
Laius***	14,9 m	0,1 m	15 m
Korteriite arv**	11	-	11
Äripindade arv ja suurus	2/ 222,7 m ²	-	2/ 222,7 m ²
Tuleohutusklass	TP2		
Kasutusviis	I kasutusviis, V kasutusviis		

*Maa-ameti info mai 2022 seisuga

**EHR andmed mai 2022 seisuga

*** vastavalt topogeodeetilisele plaanile ja punkt pilve moodistusele

****Hoone maht ja moodud suurenevad soojustuse lisamisest fassaadidele.

5.2 Arhitektuurne üldlahendus

5.2.1 Üldkontseptsioon

Hoone fassaadide ja katuse rekonstrueerimise põhimõtteline lahendus järgib suuresti ehitusaegse üldilme säilitamise-taastamise põhimõtteid. Fassaadidel vahetatakse aegade jooksul asendatud eriilmelised aknad ajalooliste koopiate vastu (aknad on ettenähtud vahetada perspektiivis, st kui aken vahetatakse, siis tuleb lähtuda käesolevast projektist. Käesoleva projektiga ettenähtud fassaaditööde käigus kõikide akende vahetamine korraga ei ole plaanis). Hoovipoolsel krohvimata paefassaadile lisatakse ka soojustus ning krohv. Katusemaastikul ühtlustatakse vintskappide väljanägemine. Katusemaastikule paigaldatakse ka täiendavad katuseaknad katusekorruse valgustingimuste parandamiseks. Kangialuse osas rajatakse uus ajalooliselt sobilikum värv. Tänavapoolsel fassaadil teostatakse krohviparandused ja antakse hoonele uus väljanägemine uue värvilahendusega. Sisearhitektuurseid muudatusi käesoleva projektiga ei ole ette nähtud.

Katus viimistletakse valtsplekk katusekattega. Katusele on projekteeritud uued katusepealsed tugevdatud rennid ning valmidus ka uueks vihmaveetorude süsteemiks.

Projekteeritud värvilahendus vaata vaadete joonistelt.

6 ÜLDINE E HITUSKIRJELDUS

6.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

on põhimahult 3-korruseline tänavafassaadil krohvitud seintega paekivihoone. Hoone välisilme on säilinud suures osas algupäraselt. Avade paiknemine on säilinud ehitusaegne. Hoovifassaadi I korrusel on üks aken muudetud ukseks. Uksed tänava ääres ja hoovis ei ole ehitusaegsed ja kuuluvad vahetamisele. Hoovipool on üks sissepääs. Tänavapoolsel fassaadil on kolm sissepääsu, millest üks on keldripoe sissepääs.

Hoonel on säilinud üksikuid ehitusaegseid aknaid. Valdav osa akendest on hilisemal perioodil vahetatud.

6.2 Alusmüürid ja sokkel

Hoonel on paekivist ca 600-750mm laiune paksune lihtvundament. Olemasolevas müüris vajumisi ega suuremaid pragusi ei ole täheldatud. hoonega piirnedes paikneb paekivist tulemüür.

Tänavafassaadil säilitatakse olemasolev klombitud pinnaga paekivisokkel praegusel kujul. Sokkel puhastatakse ja vajadusel täidetakse tühjad vuugid olemasolevale vuugisegule analoogse seguga. Hoovipoolses osas fassaadid ja sokkel soojustatakse.

Olemasolev sokkel soojustatakse hoovi poolt järgmiselt:

-
- Olemasoleva paekivimüüritise tühjad vuugid täitakse sobiva vuugiseguga ning tasandatakse krohviga.
 - Sokli maapealset osa soojustatakse vahtpolüstüreeniga nt EPS 120 Perimeeter
 - Soojustusplaadid kaetakse vastava armeeringuga ning viimistletakse väljast lubitsementkrohviga sileda viimistluspinna saamiseks.

Maapealse osa krohvi alumine serv lõpetatakse plekist lõpetusprofiiliga, mis aitab pikendada soklikrohvi iga. Soklisoojustuse paksus täpsustada kohapeal peale tasanduskrohvi rajamist. Tagada kõikidel fassaadidel samasugune sokli etteaste fassaadist.

Maa-aluses osas töid ei ole ette nähtud. Tänavapoolsel fassaadil säilib olemasolev kõnniteelahendus. Hoovipoolsel alal rajatakse soklipandus vastavalt kas killistikust või sillutiskividega, et tagada vihmavee suunamine sokliseinast eemale.

Konstruksioonide spetsifikatsioon antud joonisel AR-8-01.

6.3 Seinad

Põhimahu välisseinad on paekivist ning tänavafassaadilt krohvitud. Hoovifassaadis on seinad krohvimata. Räästa all jooksevad laiad krohvitud karniisid. Hoone tänavafassaadil on eenduvad hooneosad, mistõttu tänavafassaadile soojustus ei ole kavandatud.

6.3.1 Välisseinad

Olemasolevatel välisseintel on kaks erinevat lahendust – tänavafassaadil jäetakse seinad ilma soojustuseta ning hoovipoolsed paeviimistlusega seinad ja kangialuse hoonepoolne välissein soojustatakse ning krohvitakse.

Soojustusena kasutatakse 100mm krohvitavat kivivillplaati. Olemasolev paekivimüüritis tasandatakse krohviga enne soojustuse paigaldamist.

Kõik seinad krohvitakse uuesti. Krohvitud karniisid taastatakse kasutades minimaalse tsementsisaldusega lubikrohvi. Kõik karniisid kaetakse plekiga.

Fassaadi soojustamisel tuleb tagada, et räästad ja karniisid ulatuksid seinast sõlmedel ja plaanidel näidatud kaugusele.

Kõik krohvipinnad värvitakse. Olemasolev krohvipind värvitakse üle sobiva lubja baasil värviga minimaalselt kahes kihis. Värvimisel järgida värvi tootjapoolseid juhiseid ja ettekirjutusi. Värviskeem vt vaate joonis.

Vintskappide välisseinad ehitatakse ümber. Uue 50x200 puitkarkassi vahe täidetakse kivivillaga. Karkassi välispinnale on ette nähtud tuuletõkkeplaat ja vertikaalne 18x100 roov. Vertikaalse roovi peale on ette nähtud horisontaalne roov 18x100 ning sein viimistletakse tsiingitud valtsplekiga. Seestpoolt paigaldatakse 66mm metallkarkassi abil teibitud vuukidega aurutõkkekiile. Karkassi vahele paigaldatakse 50mm kivivilla ning kahekordselt tulekindlad ehitusplaadid. Siseviimistlus lahendatakse eraldiseisva projektiga.

Värvitoonid on antud vaatejoonistel. Enne lõplike värvikoguste tellimist tuleb teha proovivärvimised kohapeal, et veenduda tooni sobivuses koos projekteerijaga ja tellijaga.

Ventilatsioonirestid fassaadidel peavad olema neljakandilised, sein välispinnaga tasapinnalised ning värvitud seinapinnaga sama tooni. Ventilatsioonirestide suurus maksimaalselt 200x200mm. Ventilatsioonirestide paiknemine täpsustatakse vajadusel eraldiseisva ventilatsiooniprojektiga.

Kõik välisseinte välispindadel paiknevad kaablid paigaldatakse enne lõplikku viimistlust seinasse.

Konstruksioonide spetsifikatsioon antud joonisel AR-8-01.

Krohvimise ja värvimise põhimõtted:

Krohv: kvaliteetse mördi tagavad side- ja täiteaine õige vahekord ning täiteaine puhtus ja õige fraktsioon.

Krohvimine: olenevalt aluspinnast on fassaadidel optimaalseks krohvikihhi paksuseks 15-25 mm. Selleks, et nii paks mördikiht püsima jääks, krohvitakse seinu õhukeste kihtidena: sisseviskekiht, täitekihid ja viimistluskiht. Mida õhemad on kihid, seda suurem on nende omavaheline nakkuvus ja sellest tulenevalt krohvi püsivus. Mördi täiteaine fraktsioon muutub erinevates krohvikihhtides põhimõttel, mida pinna suunas, seda peeneteralisemaks muutub täiteaine. Kihid kantakse seinale käsitsi traditsioonilisi krohvimise töövõtteid kasutades.

SISSEVISKEKIHT on õhuke (1-5 mm), mördi täiteaine tera suurus on kuni 3 mm. Kiht peab katma ühtlaselt kogu pinna ja seda reeglina ei siluta.

TÄITEKIHID moodustavad krohvi põhiosa ning see kantakse seinale veidi paksemate kihtidena (5-7 mm). Täitekihti silutakse kas lati või kellu servaga. Kasutatakse sisseviskekihile sarnast mörti.

VIIMISTLUSKIHT on õhuke (kuni 3 mm) ja krohvitakse mördiga, mille täiteaine tera suurus on kuni 1 mm. Viimistluskiht kantakse seinale vastavalt soovitavale pinna struktuurile, kas hõõruti või kelluga.

Iga uue kihi pealekandmisel oodatakse, kuni alumine krohvikihht on hakanud tahenema ja muutunud imavaks, kuid see ei tohi läbi kuivada. Olenevalt aluspinnast, asukohast ja ilmast peab krohvikihhte enne uue kihi pealekandmist niisutama puhta veega, vältimaks kuivamist ja soodustamaks karboniseerumist.

Värv: värvi tüüp peab olema valitud sõltuvalt aluspinnale, nt lubikrohville nakkub kõige paremini lubivärv. Enne värvima asumist tuleb kindlasti teha proovivärvimine ja lasta sel korralikult seinas kuivada, et veenduda tooni sobivuses.

Värvimine: värvitav pind tuleb puhastada mustusest ja tolmust. Värvimise ajaks tuleb kinni katta kõik mittevärvitavad fassaadidetailid, sh aknad.

Värvitakse kõige rohkem üks kiht päevas. Lõplik värvimise toimub pintsliga. Pinda ei tohi hõõruda. Värvimisel tuleb värvi aeg-ajalt korralikult segada, et see põhja ei settiks. Värvikihtide arv on piisav, kui pind on ühtlaselt kaetud.

6.3.2 Siseseinad

Siseseinu käesolevas projektis ei käsitleta.

6.4 Vahelaed

Käesolevas projektis käsitletakse ainult kangialuse vahelage, mis on ettenähtud soojustada altpoolt analoogselt fassaadidele. Teisi vahelagesid käesoleva projektiga ei muudeta.

Kangialuses osas puhastatakse olemasolev vahelae krohvipind, vajadusel tasandatakse pind tasanduskrohviga, et saaks paigaldada 100mm krohvitavad villaplaadid. Vahelagi viimistletakse analoogselt fassaadidele armeeritud lubitsement krohvisüsteemiga.

Konstruksioonide spetsifikatsioon antud joonisel AR-8-02.

6.5 Katus

6.5.1 Üldist

Järgida puitkonstruktsioonide ja soojustuse osas esitatud nõudeid materjalidele ja töödele.

Immutatud puit peab vastama RT 21-10414 nõuetele.

Välispinnad kuuluvad RT 29-10769 järgi klassi 6. Metallpindade väliskeskkonna koormusklass „C3“ vastavalt standardile SFS-iso 12944.

Välisviimistlus vastavalt TarindiRYL 2010 nõuetele.

Järgida juhendmaterjali MaalritöödeRYL 2012. Esma- ja hooldusvärvimise viimistluskombinatsioonid.

Teraspindadel kasutatav viimistluskombinatsioon: nõutav kestvusjärg >15 aastat.

Järgida RT 86-10563, RT 21-10880 juhiseid.

Veeplekkide paigaldus infolehel RT-80-10632 „Ehitise kaitseplekid“.

Kõikide materjalide paigaldamisel tuleb järgida tootjapoolseid juhiseid ja ettekirjutisi.

Läbiviigud- ja murdekohad vajalikud plekk katted ja plekk katete värvimine ning vuukide tihendamine RT-85-10259, RT 85-10272, RT 85-10596, 85-10658, 85-10708, 85-10847.

Katuse katmistöö ettevõtte peab andma katusekattele 10 (kümne) aastase garantii. Garantii peab hõlmama katte läbiviike (kanalisatsiooni ventilatsioonitorud jms) ning katusekattest kõrgemale tõusvate tarindite korstende jms sokleid.

Kõikide materjalide paigaldamisel tuleb järgida tootjapoolseid juhiseid ja ettekirjutusi.

Katusetarvikud (luugid, katuseredelid, käiguteed, lumetõkked jms) teha katuseplekiga sama tooniga.

6.5.2 Projekteeritud lahendus

Põhimahu katusekalle on ca 32°, vintskappidel 14° ja 13° kraadi, tänavapoolsetel eenduvate mahtude katustel 40° ja hoovipoolsetel 23°. Olemasolevaid räästakõrguseid ei muudeta. Katusehari ja katusepind tõusevad minimaalselt distanttsliistu lisamise jagu.

Katuse kandekonstruksiooniks on olemasolevad sarikad. Sarikate tihendamine ja tugevdamine või asendamine uutega lahendatakse eraldiseisva konstruktiivse projektiga.

Katus kaetakse topeltvaltsidega valtsplekiga, kasutada võib valmistooteina sile Klassik profiilplekki (nt Toode AS valtsplekk või Ruukki valtsprofiil). Katuseviilud lõpetatakse valtsitud ääreplekkidega. Tagada katusealuse tuulutuse. Katusepleki paigaldamisel järgida tootjapoolseid juhiseid ja eeskirju. Paigaldada kõik tootja poolt soovitatud harja-, neelu jm tihendid. Pleki alla peab paigaldama heliisolatsiooni, nt summutusribad 5x50...100 plekktahtlirea vahel.

Kommunikatsioonide paigaldamisel tuleb kõik läbiviigid aurutõkkemembraanist tihendada. Katusetarvikud (luugid, astmed, käiguteed, lumetõkked jms) teha katuseplekiga sama tooniga. Katuse käiguteede kinnitamise jälgida, et oleks välistatud nende katuse tasapinnast ülestõstmine tugeva tuule poolt ja tagatud standardne tõmbetugevus kõiega kinnitatud inimese kukkumise korral. Veeplekkide paigaldus infolehel RT-80-10632 „Ehitise kaitseplekid“.

Sarikate peale paigaldatakse 50x100mm ristlõikega distanttsliistude abil (vintskappide osas 50x70mm distanttsliist) difundeeruv (hingav) aluskattekiile. Difundeeruva aluskattekiile alla, sarikate vahele, paigaldatakse punnsoonühendusega tuuletõkkeplaat. Paigaldada kõik tootja poolt soovitatud harja-, neelu jm tihendid. Tuulutuspilude ette paigaldada putukavõrgud. Katuste pealispinna katte nõutud tuleklass on Broof(T2).

Sarikate alla paigaldatakse lisasoojustuse paigaldamiseks 50x100mm puitprussid ja soojustus. Katuslaed viimistletakse altpoolt kahekordsete tulekindla kipskartongplaatidega akustilisel 16mm terasroovil, viimase abil on kinnitatud ka aurutõkkekiile (vuugid teibitud/liimitud) roovituse külge.

Pääs katusele toimub trepikoja laes paikneva katuseeluugi kaudu.

Kõikide materjalide paigaldamisel tuleb järgida tootjapoolseid juhiseid ja ettekirjutusi.

Konstruksioonide spetsifikatsioon antud joonisel AR-8-02. Konstruktiivne osa antakse eraldiseisva projektiga. Kõikide konstruktiivsete elementide mõõdud ja sammud kuuluvad sellega täpsustamisele.

6.6 Vihmaveerennid ja -torud

Vihmavee ära juhtimiseks kasutatakse katusepealseid valtsrenne, mis tehakse paksemast plekist (0,6mm) selliselt, et need peavad toimima ka lumetõkkena. Lumetõkkena kasutamisel kasutada tugevdamiseks sügavimmutatud puidust plekialust kolmnurkseks hõõveldatud prussi. Veerennid valtsitakse katuse plekiga kokku ning

renni kalle peab olema min 13 mm/m. See tähendab, et üldjuhul on valtsrenniga katuse kalle min 14°. Vintskappidele paigaldatakse seetõttu ripprennid.

Vihmaveetorud tehakse diameetriga 120mm. Vihmaveelehtrid tehakse olemasolevate eeskujul ümarate lehritega. Vihmaveetorud ja plekk-katuse veerennid on soovituslik varustada küttekaabliga. Vihmaveetorud ja -rennid hoonete küljes valmistatakse värvitud tsinkplekist.

Hoone ümbruses on tagatud kalded hoonest eemale, millega suunatakse sadeveed soklist eemale. Tänavapoolsel fassaadil säilib olemasolev olukord.

Vihmaveetoru kinnitused paigaldada selliselt, et veetorud oleksid seinast ca 80mm eemal ja kandurid kaldega allapoole, et takistada vee valgumist fassaadi poole. Klambrite vahekaugus ei tohiks ületada 1900mm. Klambriid tuleb paigutada ka torude liitekohtadele. Torud paigaldada pikivaltsiga väljapoole. Vihmaveetorude alumise otsa kõrgus maapealsest soklipanduses peab olema 150 mm.

6.7 Korstnad

Olemasolevad ajaloolised telliskorstnad säilitatakse. Vajadusel rajatakse need alates katusekorrusest uuesti – täpsustatakse eraldiseisva lõõride uuringuga. Aegade jooksul ümber ehitatud korstende osas tuleb taastada ajalooline korstna pitsiosa.

Korstnad peavad ulatuma katusepinnast üle minimaalselt 0,8m.

Korstnate pitsiosa ehitatakse erikujulisena vastavalt olemasolevatele säilinud ajaloolistele korstnapitsidele. Katusest väljaulatuvad korstna pitsiosad viimistletakse väljast sobiliku armeeritud krohviga, mis värvitakse silikaatvärvidega valgeks. Kõik puitkonstruktsioonid eraldatakse korstnakonstruktsioonidest min. 150mm tuletõkkevillaga katuses või vahelaes paksusega 200-400mm ja min. 200mm tuletõkkevillaga katuses või vahelaes paksusega 400-600mm. Korstnapitside horisontaalsed osad kaetakse katuseplekiga samas toonis veeplekiga.

Korstnatele kõrgusega üle 1m paigaldatakse kohtkindlad astmerauad või sobiva kõrgusega tööplatvorm.

6.8 Avatäited

Enne avatäidete tellimist kontrollida kõikide seinavade mõõtmeid ja avatäidete koguseid.

Uute avatäidete kvaliteedi, koostisosade sobivuse ja eluea tagab nende tootja vastavate sertifikaatidega. Samuti garanteerib tootja nõutud tulepüsivuse, tolerantsid, helipidavuse ja kulumiskindluse.

Tuletõkke ja hädaväljapääsuks kasutatavate avatäidete juures arvestada Eesti Standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“ ettekirjutusi.

Tuletõkke avatäidete ning evakuatsiooniuste nõuetele vastava paigalduse tõendamiseks peab töö teostaja koostama kaetud tööde akti.

Järgida EVS-EN 14351:2006+A2:2016 „Aknad ja ukсед“ nõudeid.

Avatäited peavad omama CE sertifikaati.

6.8.1 Aknad

Järgida Tarindi RYL 2000 nõudeid.

Aknad peavad vastama standardile EVS-EN 14351-1:2006+A2:2016.

Nõuded katteplekkidele vastavalt RYL 2000 ptk 34. Metallpindade väliskeskkonna koormusklass „C3“ vastavalt standardile SFS-ISO 12944.

Teraspindadel kasutatav viimistluskombinatsioon: nõutav kestvusjärg >15 aastat. Metall-lehtede kinnitusvahendite materjali ja kaitsetöötuse valimine vastavalt keskkonnakoormusele on esitatud RT 39-10422 tabelis 6.

Hoone olemasolevaid aknaavade asukohti ei muudeta va hoovipoolse trepikoja ülemise akna osas, kus aknaava laiendatakse ja hoovipoolse sissepääsu kõrval, kus üks aknaava on ilma loata muudetud ukseavaks ja on ettenähtud käesoleva projektiga taastada. Enamik aknaid on aegade jooksul vahetud ja tuleb valmistada uued koopiaaknad. Kõik säilinud ajaloolised aknad on ettenähtud restaureerida.

Kõik restaureeritavad aknad on kaheraamsed puitaknad ning ajalooliste akende koopiad on kaheraamsed puitaluumiinium aknad. Välimine raam tehakse 1x kirka klaasiga ja klaasipinda läbivate prosspulkadega. Sisemine raam tehakse 2x klaasi paketiga ja ilma prosspulkadeta. Enamikel akendel on rõhtne impost eriprofiiliga. Väljast on lengi ja raami üleminekud kaetud tuuleliistudega. Uute akende valmistamisel tuleb lähtuda ajalooliste säilinud akende profiilidest. Pakettklaasi vaheliist teha raamiga sama tooni. Soklis paiknevad aknad on sissepoole avanevad üherraamsed kolmekordse klaaspaketiga puitaknad.

Aknaraamid katta seest ja väljast ilmastikukindla valge värviga, lengid tumepunasega. Sokliaknad tumepunase värviga.

Akna lengi ja fassaadi üleminek vormistatakse krohviga. Kõikide akende alla paigaldatakse veepilek (viimistlus sarnaselt katuse põhimahule). Akendele paigaldatakse asjakohased tihendid, et tagada parem tuulepüsivus. Välimine aknaraam tihendada seesmisest hõredamalt, et vältida kondensaadi tekkimist akende vahele.

Akende paigaldus vastavalt tootja juhistele, enne paigaldust ja ava tegemist kontrollida vajalike paigaldusi ja avamisvarude olemasolu.

Uute akende arvutuslik soojajuhtivus olgu kuni $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, ajalooliste restaureeritavate akende puhul max $U=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Akende koostekvaliteedi ja garantii tagab avatäidete tootja.

Avatäidete spetsifikatsioon on antud joonis AR-8-03 ja sõlmed AR-7-02. Kõik avatäited täpsustatakse avatäidete tööprojektiga.

6.8.2 Uksed

Nõutud uste tolerantsid, helipidavuse, kulumiskindluse, koostekvaliteedi ja garantii tagab uste tootja. Kõikide uste paisumis- ja paigaldusvarud ning konstruktsioon, hingede ja tihendite paiknemine täpsustatakse tootja poolt.

Uste avanemise suunale tuleb paigaldada vajadusel stopperid selliselt, et ukсед ei lõhuks seinte viimistlust või sein ega uksepõsk ei rikuks ukselehe viimistlust ega linki.

Uste mõõdud täpsustatakse enne tellimist olemasolevate ja rajatud seinavade järgi. Kõikide uste käelisus ja hulk täpsustatakse enne tellimist kohapeal.

Välisüksed

Hoonel ei ole säilinud ehitusaegseid välisuksi. Peasissepääsu ukse puhul on eeskujuks võetud originaalprojektid kujutatud uks. Kõik välisüksed on projekteeritud väljapoole avanevad.

Peauks on kahe lehega ja väljapoole avanev. Peaukse alumises osas on varbalaud ja profiillistuga tahvel. Ülemine 2/3 uksest on klaasitud 2x klaaspakettiga, prosspulgad klaasipinda läbivad.

Tänavafassaadile jääv teine sissepääs on lahendatud analoogselt peauksele. -1 korruse äripinna uks on ilma klaasitud osa.

Kõiki uute välisuste värvimisel kasutada välitingimustesse sobivaid UV-kiirgusele vastupidavaid värve. Täpsemaid toone vt. spetsifikatsiooni jooniselt.

Nõutud uste tulepüsivuse, tolerantsid, helipidavuse, kulumiskindluse, koostekvaliteedi ja garantii tagab uste tootja. Uste viimistlemisel järgida kehtiva standardi nõudeid. Uste avanemise suunale tuleb paigaldada vajadusel stopperid selliselt, et ukсед ei lõhuks seinu ja oleks samas ka funktsionaalne (avatavasse asendisse lukustav).

Evakuatsiooniteedel paiknevad ukсед peavad olema lihtsasti ja ilma lisavahenditeta avanevad. Tuletõkke- ja evakuatsiooniteedel paiknevate uste puhul arvestada Eesti Standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“.

Uste konstruktsioon, hingede ja tihendite paiknemine lahendada tootja poolt.

Kõikide uste paisumis- ja paigaldusvarud ning konstruktsioon täpsustatakse tootja poolt.

Kõikide uste mõõdud, hulk ja käelisus täpsustatakse enne tellimist töömaal.

6.8.3 Väravad

Hoonel ei ole säilinud ehitusaegne kangialuse värav. Värava eeskujuks on võetud hoone vorm ja kuju. Kangialuse värav tehakse kantterasest ning viimistletakse ilmastikukindla metallivärviga. Väravad paigaldatakse tänavafassaadist 4500 mm sissepoole, et tagada liiklusohutus. Metallelemendid liidetakse omavahel keevitamise teel. Värava skeem vt. joonis AR-7-06.

Avatäite paigaldamisel järgida tootja juhiseid. Paigaldusvarud täpsustatakse tootja poolt. Väravad avavad liigendile avatus asendis nišsid seintesse. Värava avamise ja sulgemise automaatika lahendus antakse vastava automaatika projektiga tootja poolt. Seintesse avade tegemised vastavalt eraldiseisvale konstruktiivsele projektile. Kõik värava mõõdud, kinnitused ja tugevusvaru täpsustatakse tootja poolt.

6.9 Trepid

Olemasolevad trepid tänavapoolsete uste ees ja hoovipoolse ning kangialuse sissepääsu ees säilitatakse. Tänavapoolne maa-alusele korrusele viiv sissepääs on 1998.a projektiga lahendatud trepi lisamisega. Käesoleva projektiga on soov see trepp likvideerida ja asendada tugimüüri, et muuta olemasolevat tänavaruumi ja sissepääsu maa-alusele korrusele paremini sobituvaks. Ajalooline trepipool säilitatakse olemasolevana.

Tugimüür rajatakse raudbetoonkonstruktsioonis. Hüdroisolatsiooniks kasutada bituumeni baasil materjale. Keldriukse esine tasapind projekteeritakse kalletega trappi, kust juhatakse vesi pinnasesse.

Sissepääsu sõlm vt. joonis AR-7-09.

Peaukse esist treppi paekivist plaatidega korrigeeritakse, st tehakse madalamaks, et aste jääks sisepõrandaga samale tasemele. Astme pealispind rihvitakse või tehakse nõ põletatud pinnaga, et vähendada libisemise ohtu. Kasutajate ohutus tagada vett ära juhtivate korrektsete kalletega ja regulaarse hooldusega.

6.10 Varikatused

Olemasoleva peasissepääsu varikatus säilitatakse ja taaskasutatakse. Metallosad värvitakse vastavalt vaadete joonistel näidatud toonile.

Uue varikatuse kavandamisel on lähtutud hoone olemasolevast ajaloolise varikatuse kujundusest. Metallkanduritel valtsplekk-kattega varikatus nähakse ette tänavapoolse poesissepääsu ja hoovi sissepääsu kohale. Varikatused kaetakse valtsplekiga ja viimistletakse sarnaselt olemasolevale varikatusele. Varikatuste kinnitamise täpsustab tootja.

Varikatuse mõõdud sõltuvad ava suurusest. Ava ja varikatuse vahe ~195 mm. Varikatuse sõlm vt. joonis AR-7-04.

6.11 Hoone akustikale esitatavad nõuded

Hoone välispiirded soojustatakse, mis parandab tunduvalt hoone helipidavust. Olemasolevad ajaloolised aknad restaureeritakse. Täpsema soojuspumba helinõuete lahenduse saamise vajadusel tuleb projekti järgmistes faasides tellida mõõdistused ning selle põhjal teha otsuseid lõplike toodete valikul.

Vastavalt 16.12.2016 Keskkonnaministri määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 -

Müra normtasemed rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. kuulub III mürakategooriasse, kus kehtib päeval

piirväärtus 60 dB ja öösel 50 dB. Hoone tehnosüsteemide (soojuspumbad, ventilatsioonisüsteem jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid.

Soojuspumba väliseadete võimalik asukoht on kavandatud hoone lõunafassaadile, korstende kõrvale. Seadmete ühendustorud viiakse hoonesse vahetult seadme tagant. Hoonele valitakse soojuspumba seadmed selliselt, et nad ei tekita rohkem müra kui piirarvudes osundatud. Soojuspumba paigaldamine lahendatakse eraldiseisva projektiga peale selle valimist. Käesoleva projektiga on antud võimalikud perspektiivsed asukohad.

Ehitise tehniline teostus ja kommunikatsioonid peavad olema teostatud selliselt, et heliisolatsioon jääks normide piiridesse.

7 KONSTRUKTIIVNE OSA

Kandeskeleti moodustavad olemasolevad säilitatavad paekiviseinad ja raudbetoonist ning puitkonstruktsioonid vahelaed ning puitkonstruktsioonid katusemahud. Katuse osas koostatakse vajadusel eraldiseisev konstruktiivne projekt.

8 TULEOHUTUS

8.1 ÜLDIST

Normid ja standardid:

Eesti Vabariigi Tuleohutuse seadus, 05.05.2010

Eesti Vabariigi Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Eesti Vabariigi Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule.

Eesti Standard EVS 812-2:2014 „Ehitise Tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“

Eesti Standard EVS 812-3:2018 „Ehitise Tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“

Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

Eesti Standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Eesti Standard EVS-EN 62305-1: 2011 Piksekaitse. Osa 1: Üldpõhimõtted

Eesti Standard EVS 919:2020 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“

Eesti Standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“

Lähteandmed:

Hoone kuulub tulepüsivusklassi TP2.

Hoone on 4 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.

Hoonel on mitu erinevat kasutusviisi. Suurem osa hoonest on I kasutusviisiga – kasutamisosstarve eluhoone; hoone esimesel korrusel paikneb üks bürooruum ehk V kasutusviis – kasutamisosstarve büroohoone ja tänavalt juurdepääsuga maa-alusel korrusel paiknevad kaubanduspinnad ehk IV kasutusviis – kasutamisosstarve kaubandushoone.

Hoone põlemiskoormus on kuni 600 MJ/m²

Küttesüsteem – hoonet köetakse kohtküttega (ahjud, kaminad, pliivid). Mugavusküttena on elektriradikad. Olemasolevat olukorda ei muudeta. Perspektiivselt on kavas hoone ühendada Utilitas AS kaugküttevõrku.

Ventilatsioon - olemasolev väljatõmbeventilatsioon märgadest ruumidest.

Elektri peakilp paikneb olemasolevalt hoone esimesel korrusel peatrepikojas. Asukohta ei muudeta.

Projekteeritud hoone jäigastavate ja kandekonstruksioonide tulepüsivus:

TP2 klassi hoone jäigastavate ja kandekonstruksioonide tulepüsivus pealmaa-korrustel ja maa-alusel korrustel peavad olema vähemalt R60. Maa-aluse korruse kandetarindid peavad olema vähemalt A2 tuletundlikkusega.

Projekteeritud hoone tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus:

Tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus pealmaakorrustel ja keldris on EI60, pööningul on tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus EI30.

Tuletõkkeseksioonide vaheliste uute avatäidete tulepüsivus on EI30.

Tuleohutuskujad:

Kõik hoone osad on ehitatud kokku kinnistul paikneva hoonega ja eraldatud sellest paekivist tulemüüri abil. Samal kinnistul paikneb kahekordne ajalooline hoonemaht, mis paikneb käsitletavast hoonest 4,4m kaugusel. Kuna hooned paiknevad samal kinnistul ja on sama kasutusviisiga ning nende summaarne kogupindala ei ole suurem kui 800m², siis võib neid lugeda üheks hoonekompleksiks.

Tuletundlikkuse nõuded:

<u>Sisepindade tuletundlikkus</u>	<u>Seinad, lagi</u>	<u>Põrand</u>
I kasutusviisiga ruumid - eluruumid	D-s2,d2	-
IV kasutusviisiga ruumid - kaubanduspinnad	B-s1,d0	D _{FL} -s1
V kasutusviisiga ruumid - bürooruumid	B-s1,d0	-
Tehnoruumid	B-s1,d0	D _{FL} -s1
Evakuatsioonitee (trepikoda)	B-s1,d0	D _{FL} -s1
Mittekasutatav pööning	-	B-s1, d0

<u>Konstruktsiooni osad</u>	<u>Tuletundlikkus</u>
Soojustussüsteem	B,d0
Välisseina välispind	B,d0
Õhutuspiilu välispind	B,d0
Õhutuspiilu sisepind	B-s1, d0
Katuse soojustus	Katuse soojustusmaterjali, mille tuletundlikkus on vahemikus C-E, peab paigaldama nii, et tule levik soojustusmaterjali sees ning ühest tuletõkkeseksioonist teisele oleks takistatud.
Katuse kate väline tuletundlikkus	Broof (t2-t4)
Evakuatsiooniteel olevad trepikäigud ja mademed	R60
Rõdu ja terrassi põrand	Rõdud ja terrassid puuduvad
Torupaigalduse tuletundlikkus Torupaigaldiste täpsed tüübid ja täiendav kaitsmine antakse vajadusel eriosade projektides.	Vastavalt Siseministri määrusele nr 17 § 19
Kaablite tuletundlikkus: 1. Kaablid hoones üldiselt 2. Evakuatsioonitee Kaablite täpsed tüübid ja paiknemine ja täiendav kaitsmine vastavalt Elektriprojektile.	Dca-s2,d2,a2 Cca-s1,d1,a2

8.2 TULETÕKKESEKTSIOONID

Käesoleva projektiga siseplaneeringut ei muudeta – käsitletakse ainult hoone fassaade ja katusekonstruktsioone. Eraldi tuletõkkesektsioonid moodustavad trepikojad ja tehнопinnad ning pööning. Lisaks on eraldi sektsioneeritud korterid ning büroo- ja kaubanduspinnad.

Tuletõkkesektsioonis paiknevad avatäited peavad vastama min ½ sektsioonile esitatud väärtusest. Avatäidete paigaldamisel tuleb lähtuda ukse/akna tüübist ning selle tulepidavusest – tihendid ja paigaldusviis ei tohi vähendada uste tulepidavuse omadusi.

Tuletõkkeuks, mille kaudu pääseb evakuatsiooniteele või evakuatsioonitrepikotta, peab lisaks tulepüsivusele vastama minimaalselt nõudele S_{200} . Näiteks pööningu uks trepikoja ülemiselt korruselt. Korteri uksi käesoleva projektiga ei käsitleta.

Kommunikatsioonide läbiviigud tarinditest teha vastavaõit tarindi tulepüsivusastmele. Kõik pööningut läbivad ventilatsioonikanalid tuleb täiendavalt isoleerida.

Tuletõkke tööde kohta vormistada kaetud tööde aktid ja tuletõkkevahu sertifikaat jne.

8.3 EVAKUATSIOON

I kasutusviisiga, IV kasutusviisiga ja V kasutusviisiga hoones ei või väljumistee pikkus üldjuhul olla suurem kui 30 m. Hoone planeeringut käesoleva projektiga ei muudeta. Evakueerumine korteritest toimub läbi olemasolevate evakuatsioonitrepikodade Tartu maanteele või hoovialale. Keldrikorrusel paiknev kaubanduspind avaneb otse Tartu mnt poole ning esimesel korrusel paiknev büroopind on samuti otsepääsuga tänavale. Käesoleva projektiga evakuatsioonilahendust ei muudeta.

Maja välisuste paiknemist ja avade suurust ei muudeta. Välisused avanevad evakuatsiooni suunas.

Hädaväljapääs korteritest on lahendatud avatavate akende kaudu: teisel ja kolmandal korrusel vastava tuletõrje tehnika abil. Hädaväljapääsud keldrist on läbi keldri akende.

Maksimaalne inimeste arv: hoones viibivate inimeste arv ei ole piiratud.

Kõrgeim evakuatsiooni tasand on 4. korrus, akna alumise ääre kõrgus maapinnast ca 12 m.

Trepikoja väljumistee häirimatu valgustus peab vastama minimaalselt toimimisajale üks tund. Tagatakse vastavate akudega valgustitega. Evakuatsioonivalgustid tuleb paigaldada trepikoja igale korrusele. Lisaks on evakuatsioonivalgustus tagatud läbi klaasitud välisukse ja akende.

8.4 TULEOHUTUSPAIGALDISED

Automaatsed tulekustutussüsteemi käesoleva projektiga ette ei ole nähtud. Käesoleva projektiga hoone siselahendust ei muudeta ja seetõttu ka ei käsitleta.

8.4.1 Suitsu ja soojuste eemaldus

Suitsueemaldusel lähtutud standardist EVS 919:2020 Suitsutõrje.

SUITSUEEMALDUS TREPIKOJAS: lahendusviis 2, käivitustase 2.

Suitsueemaldus korteritest on ette nähtud läbi avatavate akende ja välisuste. Kompensatsiooniõhk saadakse korteriga seotud trepikoja kaudu. Igas toas on vähemalt üks avatav aken. Suitsueemalduse käivitustasemeks on tase 1 – käsitsi läbi avatavate akende ja uste.

Evakuatsioonitrepikojas tagatakse suitsueemaldus lihtsalt avatava välisukse ja katusele paigaldatavat suitsuärastusluugi abi (puhta ava suurus >1m²). Suitsueemalduse käivitustasemeks on tase 2 – käsitsi mehaanilise või elektriajamiga.

8.4.2 Esmased tulekustutusvahendid

Kõik projekti järgi paigaldatavad tulekustutid peavad vastama Eesti standardile EVS-EN 3 "Kantavad tulekustutid" nõuetele ja omama vastavustunnistust. Kasutatakse ABC klassi pulberkustuteid tulekustutusaine massina 6kg. Sobivad A-, B- ja C-klassi tulekahjude kustutamiseks. Esmaste tulekustutus vahenditena paigaldatakse üldkasutatavatele pindadele igal korrusel üks pulberkustuti.

Tulekustutite paigaldamisel, tähistamisel ja korrashoiul järgida Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“.

8.4.3 Piksekaitse

Käsitletavale hoonele piksekaitset paigaldada ei ole vajalik.

8.5 TEHNOSÜSTEEMIDE TULEOHUTUS

Käesoleva projektiga uusi tehnosüsteeme ei rajata. Kõik puitkonstruktsioonid eraldatakse suitsulõõriga korstende konstruktsioonidest min 200mm tuletõkkevillaga, vastavalt katusekonstruktsioonide paksusele.

8.6 KATUSE- JA KORSTNA TARVIKUD

Päas katusele toimub trepikoja kaudu läbi katuseeluugi, mis on varustatud kohtkindla redeliga. Katusele paigaldatakse nõuetekohased käiguteed koos turvatrossi kinnitusvõimalusega

8.7 PÄÄSTEMEESKONNA JUURDEPÄÄS EHTISELE

Päästemeeskonna ligipääs hoonele on _____ Hoovialale on ligipääs olemasoleva kangialuse (laius 3m) kaudu. Hoonesse pääseb 1. korruse peasissepääsust _____ poolt, kangialuses paiknevast sissepääsust ja hoovipoolsest sissepääsust. Pääs katusele on läbi trepikojas paikneva katuseluugi.

8.8 KUSTUTUSVESI

Kinnistu väline tulekustutusvesi (10 l/s 3h jooksul) saadakse kas _____ ja _____ ristumisel paiknevast hüdrantist nr _____, trassi _____ või _____ ristil paiknevast hüdrantist nr _____, trassi _____.

9 TEHNOSÜSTEEMID

Käesolevas projektis hoone tehnosüsteeme ei käsitleta. Olemasolevat olukorda ei muudeta. Näidatud perspektiivsed õhksoojuspumbad lahendatakse eraldiseisva projektiga, käesolevalt on näidatud võimalikud asukohad.

10 KESKKONNAKAITSE

Ehitus- ja olmejäätmete käitlemist käsitletakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“ §38.

Olmejäätmed kogutakse kokku prügikonteineritesse, mis asuvad Tartu mnt 62 kinnistul, olemasolevat olukorda ei muudeta. Erinevate jäätmeliikidele on ettenähtud erinev konteiner, mida tühjendab regulaarselt jäätmekäitlusettevõte.

Täpsemat ehitusjäätmete käitlemise lahendust vt käesoleva seletuskirja peatükist 2 „Lammutus“. Hoone ehitusel tekkivate ehitusmaterjalide jäätmete kogused jäävad hinnanguliselt alla 10 m³ ning need kogutakse ja sorteeritakse liigiti ning käsitletakse analoogselt lammutusel tekkivate ehitusjäätmetega.

Vähendamaks sotsiaalseid mõjusid, tuleb tagada, et tööriistad ja teenindusmasinad oleksid varustatud korras summutitega ja töid teostataks normaalsel tööajal päevavalgel ning kuival perioodil vähendatakse tolmusust vihmutamisega. Vältida saasteainete sattumist tänavale. Suletavate prügikottide ning ehitusplatsi töökorraldusega välditakse kergete, lenduvate kilejäätmete ja soojustusmaterjali osiste sattumine naaberkruntidele.

11 E HITUSTÖÖDE KVALITEEDINÕUDED

Ehituse käigus teostatavaid ehitustöid tehakse kehtivate või seletuskirjas ja joonistel mainitud määruste, normide ja hea ehitustava reeglite kohaselt. Ehitamise käigus tuleb järgida omaniku järelevalve ja toodete paigaldusjuhiste nõudeid. Ehitustöödel juhendatakse Tarindi RYL2010, Sisetööde RYL2013 kvaliteedi nõuetest. Kõik materjalid peavad olema varustatud toote tehniliste näitajate sertifikaatide ja nende kvaliteeti ja vastavust tõestavate dokumentidega. Tööde teostus peab olema sellisel tasemel, et oleks tagatud materjalide tehnilistes tingimustes esitatud garantiiaeg. Teostatavatele töödele antav garantiiaeg lepitakse kokku töövõtja ja tellija vahelise lepinguga. Kui see pole kokkulepitud teisiti, siis tuleb ehitustöödele anda garantiiaeg, mis on sätestatud kehtivas ehituseaduses vähemalt 2 aastat. Kasutatavad ehitusmaterjalid tuleb ladustada selliselt, et nende kvaliteet ei halvene. Kasutatavad masinad, tööriistad ja abiseadmed peavad olema eesmärgikohased ja vastama materjalide õige töötlemise ja tööohutuse nõuetele. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb selgitada varakult enne töö alustamist.

Etapiviisilisel ehitamisel jälgida, et töövõtu piirid oleks loogiliselt ülesse ehitatud. Töötapp tuleb alati lõpetada nii, et järgmise etapiga oleks võimalik alustada ilma, et peaks eelnevalt tehtud tööd uuesti tegema või lammutama. Etapiviisiline ehitamine ei tohi kahjustada teiste olemasolevate konstruktsioonide stabiilsust ja kandevõimet.