

OBJEKTI AADRESS: VALLIKRAAVI TN 5, TARTU
OBJEKT: ELAMU- JA ÄRIHOONE
TELLIJA: OÜ GIGA INVESTEERINGUD
TELLIJA ESINDAJA KONTAKT: MIKK KULLAMAA, MIKK@GIGA.EE
STAADIUM: ARHITEKTUURSE EHITUSPROJEKTI MUUDATUSPROJEKT

TARTU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA (REG-NR 27006)

ELAMU-ÄRIHOONE MUUDATUSPROJEKT

VASTUTAV ARHITEKT: KAIDO KEPP
KAIDO@ARHITEKTUURIKLUBI.EE
ARHITEKT: TÕNIS TARU
TONIS@ARHITEKTUURIKLUBI.EE

MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA E 162/2004-P
MTR: EP10944664-0001
ÄRIREGISTRIKOOD: 10944664

PROJEKTI SISUKORD

1	SELETUSKIRI.....	2
1.1	ÜLDOSA.....	2
1.1.1	SISSEJUHATUS.....	2
1.1.2	ÜLDANDMED.....	2
1.1.3	KASUTATUD ÕIGUSAKTIDE, NORMIDE JA STANDARDITE LOETELU.....	2
1.1.4	KASUTATUD LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.2	ASENDIPLAANI OSA.....	4
1.2.1	VASTAVUS LÄHTEANDMETELE.....	4
1.2.2	ASENDIPLAANI MUUDATUSED.....	4
1.3	TOOMEMÄE TUGIMÜÜRI NING SELLES PAIKNEVA NIŠI KONSERVEERIMINE JA TAASTAMINE, BASTIONIMÜÜRI KONSERVEEMINE.....	5
1.3.1	TUGIMÜÜRI MUUDATUSED.....	5
1.4	ARHITEKTUURNE OSA.....	6
1.4.1	VASTAVUS LÄHTEANDMETELE.....	6
1.4.2	ARHITEKTUURSE OSA MUUDATUSED.....	6
1.5	HOONE TEHNILISED NÄITAJAD.....	8

2 JOONISTE NIMEKIRI, JOONISED

1 SELETUSKIRI

1.1 ÜLDOSA

1.1.1 SISSEJUHATUS

Käesoleva projektiga kajastatakse Vallikraavi 5 ehitustööde käigus tehtud muudatused ja täpsustatakse hoone tehilised andmed. Projekt on lugemiseks koos ehitusloa saanud projektiga, kajastatakse ainult muudatused.

Käesoleva projektiga muudetakse eelnevat projekti „ELAMU-ÄRIHOONE EHITUSPROJEKT“, Arhitektuuriklubi OÜ töö nr. 04-16, 19.07.2017. Ehitusluba 1711271/06882, 31.08.2017.

1.1.2 ÜLDANDMED

HOONE NIMETUS:	ELAMU- JA ÄRIHOONE
TELLIJA:	OÜ GIGA INVESTEERINGUD, Mikk Kullamaa, mikk@giga.ee
KINNISTU ANDMED:	VALLIKRAAVI TN 5, TARTU, 79507 : 023 : 0002
PROJEKTEERIJA:	ARHITEKTUURIKLUBI OÜ, Kaido Kepp, kaido@arhitektuuriklubi.ee

1.1.3 KASUTATUD ÕIGUSAKTIDE, NORMIDE JA STANDARDITE LOETELU

- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 843:2013 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 812-7:2011 Ehitisele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 871:2010 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused
- EVS 812-2:2014 Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2014 Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus
- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL 2000 .
- Ehitusseadustik (Riigikogu 01.07.2015)
- Tartu linna ehitusmäärus (Tartu Linnavolikogu 19. 12. 2013. a. määrus nr 7)
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid 04.03.2002 nr 42

Projekt on kooskõlas kehtivate normatiivaktidega ja vastab tuleohutuse ja keskkonnoahutuse nõuetele ning tagab ohutuse hoone otstarbe kohasel kasutamisel.

1.1.4 KASUTATUD LÄHTEDOKUMENDID

- Arhitektuurne eelprojekt- „ELAMU-ÄRIHOONE EHTUSPROJEKT“, Arhitektuuriklubi OÜ töö nr. 04-16, 19.07.2017. Ehitusluba 1711271/06882, 31.08.2017.
- Vallikraavi tn, Vallikraavi 9 krundi läänekülje, Toomemäe pargi ja Vallikraavi 3/5 idaküljega piirneva ala detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.12.1997 korraldusega nr 2965.
- Projekteerimistingimuste taotlusest Tartu Linnavalitsuse AEO14.02.2014 kiri nr 7-12.2/PTH-14-026
- Vallikraavi 3/5 projekteerimistingimused AEO 24.04.2014 kiri nr7-12.2/PTH-14-026
- geoalus Geopunkt, 24.03.2015, töö nr.11G15
- Tartus, Vallikraavi 5 krundile elu-arihoone projekteerimise muinsuskaitse eritingimused. (vanalinna muinsuskaitse ala reg.nr.27006), Arhitektibüroo OÜ Lunge & Ko, töö nr. MK-01-2014
- Tartu Linnavalitsus arhitektuuri ja ehituse osakond muinsuskaitse komisjon koosoleku protokoll 22.12.2015 nr 25

1.2 ASENDIPLAANI OSA

1.2.1 VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

Hoone asendiplaaniline lahendus vastab lähteandmetele.

Tulenevalt muudatustest hoone netopinnas on täpsustatud kinnistu kasutuse sihtotstarvete arvutus. Säilivad ehitusloa saanud projektis antud sihtotstarvete osakaalud.

Vallikraavi 3 elamispind 465,2m²

Vallikraavi 5 elamispind 516,0m²
äripind 101,8m²

Elamispinna osakaal $(465,2 + 516,0) \times 100 \% / (465,2 + 516,0 + 101,8) = 91\%$
Äripinna osakaal $101,8 \times 100 \% / (465,2 + 516,0 + 101,8) = 9\%$

1.2.2 ASENDIPLAANI MUUDATUSED

- Vallikraavi 3 tiibvärav asendati liugväravaga.
- Vallikraavi 3 hoovis on eemaldatud üks parkimiskoht.
- Rajatava hoone põhja küljel paiknevale jalgteele on lisatud kaks välitreppi.
- Muudetud rajatava hoone põhja külje jalgtee katendid.
- Vallikraavi 3 ja 5 vahelisele tugimüüril paiknevale jalgteele lisatud piire.

1.3 TOOMEMÄE TUGIMÜÜRI NING SELLES PAIKNEVA NIŠI KONSERVEERIMINE JA TAASTAMINE, BASTIONIMÜÜRI KONSERVEEMINE.

1.3.1 TUGIMÜÜRI MUUDATUSED

- Telgede A ja C vaheline tugimüüri osa lammutati ja asendati betoonmüüriga
- Tugmüüris paikneva võlvkeldri avad jäetakse tühjaks, ust ja akent ei paigaldata.



1.4 ARHITEKTUURNE OSA

1.4.1 VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

Hoone arhitektuurne lahendus vastab kehtiva ehitusloaga eelprojektile. Säilib hoone arhitektuurne kontseptsioon. Käesoleva projektiga täpsustatakse kergseinte ja püstakute paiknemist ja fassaadijaotust.

1.4.2 ARHITEKTUURSE OSA MUUDATUSED

Plaanimuudatused 1. korrus

- Vallikraavi 5 parklas on üks rajatavatest panipaikadest asendatud lammutustööde käigus nõlva seest välja tulnud võlvkeldriga
- telgede A-C vahel on amortiseerunud tugimüür asendatud betoontugimüüriga
- muudetud on kaupluse abiruumide plaanilahendus
- muudetud on tehnoruumide paiknemine
- kaupluse võlvid abiruumi 103b ei paigaldada avatäiteid
- muudetud püstakud

Plaanimuudatused 2. korrus

- muudetud korter 1 kööktoa paiknemine
- muudetud korter 3 köögileti paiknemine
- muudetud püstakud

Plaanimuudatused 3. korrus

- muudetud korter 5 esiku ja köögi paiknemine
- muudetud korter 6 esiku ja wc kuju
- muudetud korter 7 esiku ja wc kuju
- muudetud korter 7 köögileti paiknemine
- muudetud püstakud

Plaanimuudatused 4. korrus

- muudetud korter 5 pesuruumi paiknemine, eemaldatud saun
- muudetud korter 6 pesuruumi kuju
- muudetud korter 7 pesuruumi kuju
- muudetud korter 8 pesuruumi kuju
- muudetud püstakud

Plaanimuudatused katusel

- muudetud korstende paiknemine vastavalt püstakutele
- muudetud katuseakende paiknemine lähtuvalt sarikasammust ja pesuruumide paiknemise muudatustest
- hoovipoolsele katusetahule lisatud kolm katuseakent

Fassaadimuudatused, lõuna fassaad

- laotud tellisfassaad asendatud plaat-tellisfassaadiga, muudetud tellise mudel
- termopuit asendatud peitsitud puiduga
- muudetud tellisfassaadi soklivöö kõrgus
- tellisfassaadi fikseeritud rõduklaasid asendatud üles-alla liikuvate lükandklaasidega
- tellisfassaadis paiknevad ühe lehega välisüksed asendatud kahe lehega ustega
- tellisfassaadile lisatud tänavavalgustus
- kaupluse ukse kohale lisatud valgusreklaam
- ripprennid ja katusepealsed lumetõkked asendatud tugevdatud sotreennidega

Fassaadimuudatused, lääne fassaad

- trepikoja klaasfassaadile lisatud avatav aken
- klaastrepikoja sokkel vooderdatakse alumiiniumkomposiitplaadiga
- ripprennid ja katusepealsed lumetõkked asendatud tugevdatud sotreennidega

Fassaadimuudatused, põhja fassaad

- klaasfassaadidele lisatud avatavad aknad
- klaastrepikoja sokkel vooderdatakse alumiiniumkomposiitplaadiga
- muudetud klaasfassaadide paanijaotused
- muudetud akende paanijaotused
- muudetud läänepoolse rõdu ukse ja akna paiknemine
- ripprennid ja katusepealsed lumetõkked asendatud tugevdatud sotreennidega

Fassaadimuudatused, ida fassaad

- muudetud klaasfassaadide paanijaotused
- klaastrepikoja sokkel vooderdatakse alumiiniumkomposiitplaadiga
- tänavapoolsete rõdude küljele lisatud kaks tulekindlat akent
- parkla fassaadi lisatud uks tehnoruumi
- ripprennid ja katusepealsed lumetõkked asendatud tugevdatud sotreennidega

1.5 HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

*eelprojektis antud absoluutkõrgus on bk77 kõrgussüsteemis. Hoone kõrgus on bk77 süsteemis 59.85 ja EH2000 süsteemis 60,03.

ehitisealune pind (m ²)	406	sügavus (m)	0
maapealse osa alune pind (m ²)	406	suletud netopind (m ²)	702,0
maapealsete korruste arv	4	köetav pind (m ²)	684,9
maa-aluste korruste arv	0	maapealse osa maht (m ³)	3486
absoluutne kõrgus bk77 (m)	59.85*	maht (m ³)	3486
absoluutne kõrgus EH2000 (m)	60,03*	üldkasutatav pind (m ²)	65,4
kõrgus (m)	12.9	tehnopind (m ²)	18,8
pikkus (m)	34.1	kaupluse pind (m ²)	101,8
laius (m)	14.8	eluruumi pind (m ²)	516,0