

TELLIJA: TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA OÜ

TARTU KAUBAMAJA JUURDE- JA ÜMBEREHITUS

ESKIIS

ARHITEKTIBÜROO RAIVO PUUSEPP OÜ HML PROJECT MANAGEMENT OÜ TARI AS VEISMAN PROJEKT

CHAPMAN TAYLOR VALGUR PROJEKT

5/17/2013

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS

Sisukord

1	_Seletuskiri	- 4 -
1.1	_Sissejuhatus.....	- 5 -
1.1.1	Objekti iseloomustus.....	- 6 -
1.1.2	Asukoht.....	- 6 -
1.1.3	Eskiisi taotlus.....	- 6 -
1.1.4	Tellija	- 6 -
1.1.5	Projektmeeskond	- 7 -
1.2	_Lähteülesanne ja eeltööd	- 8 -
1.2.1	Tellija lähteülesanne	- 9 -
1.2.2	Lähtematerjalid	- 9 -
1.2.3	Uurimustööd	- 9 -
1.3	_Projektmeeskonna kollektiivse analüüsi tulemused.....	- 10 -
1.3.1	Arhitekti nägemus	- 11 -
1.3.2	Inseneride nägemus	- 11 -
1.3.3	Kujunenud kontseptsioon.....	- 11 -
1.4	_Eskiislahend	- 12 -
1.4.1	Arhitektuurne lahendus.....	- 13 -
1.4.2	Inseneritehnilised lahendused	- 17 -
1.5	_Edasised tegevused	- 19 -
1.5.1	Tartu Linnavalitsuse kaasamine	- 20 -
1.5.2	Avalikkuse kaasamine	- 20 -

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS

2 Joonised

2.1 4. Korruse plaan

2.2 Vaated

2.3 Lõige

3 Lisad

3.1 Hades Geodeesia OÜ, täpsustavad kõrgusmõõdistused , 08.05.2013

3.2 Fassaadikattematerjali näidis

1 _Seletuskiri

1.1 Sissejuhatus

**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS****1.1.1 Objekti iseloomustus**

Objekt asub Tartu linna kesksel kinnistul, mis peale II maailmasõja lõppu on säilinud või säilitatud kauaaegse linnaarhitekti A. Matteuse poolt hoonestamata. Enne 2004 aastat ei olnud antud asukohal peale väikeste ajutiste hoonete rajamist märgatavat ehitustegevust toimunud. Aastal 2002 toimus kutsutud osalusega arhitektuurivõistlus, mis sai ka kehtestatud detailplaneeringu aluseks.

Käesoleval hetkel on maaüksus hoonestatud vastavalt aastal 2004 Arhitektibüroo Raivo Puusepp OÜ koostatud arhitektuursele projektile. Tartu Kaubamaja kavandati arvestades linlaste liikumisteedega ja linna arengukavadega. Tartu Kaubamaja sisetänav suhestub hästi linnaruumiga moodustades läbimõeldud terviku. Kaubanduskeskuses on inimeste liikumisteed lihtsad ja ühildumine linnatänavatega on loogiline. Kaubanduskeskus on rajatud võttes arvesse looduslike pinnavorme ning väärtustamiseks linnaruumi on rajatud spetsiaalsed vaateaknad, mis sobituvad Tartu kesklinna keskkonda. Katusehaljastuse projekt on teostatud, aga valitud taimestiku jaoks on kujunenud tingimused vastuvõetamatuteks, see lahendatakse käesoleva projektiga luues katusekorrusele uus ning linna ruumi veelgi enam väärtustav kontseptsioon.

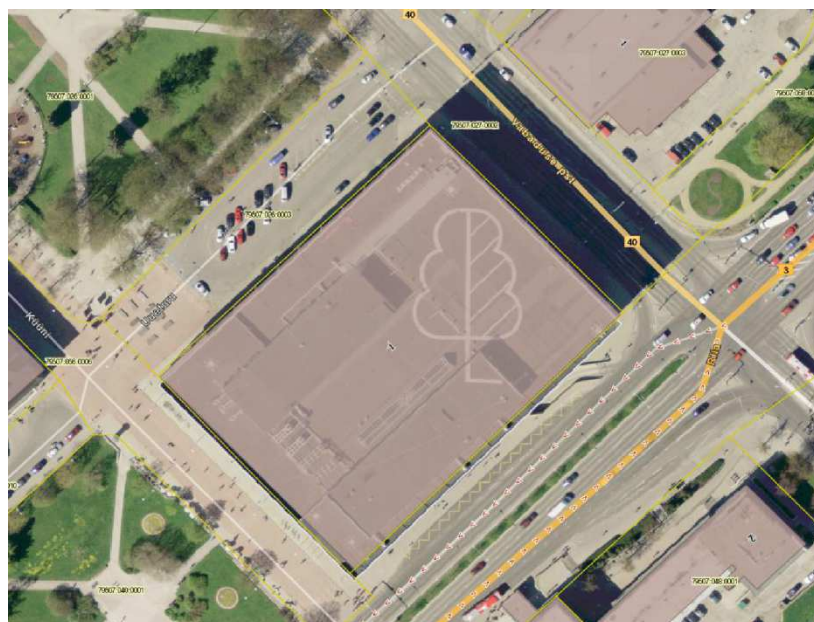
1.1.2 Asukoht

Address: Riia tn 1, Tartu linn, Tartu maakond

Tunnus: 79507:041:0004

Kasutusotstarve: 100% ärimaa

Kinnistu pindala: 8352

**1.1.3 Eskiisi taotlus**

Eskiisiga taotletakse Tartu Linnavalitsuse heakskiitu detailplaneeringu algatamiseks.

1.1.4 Tellija

Tellijaks on OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara.

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS

1.1.5 Projektmeeskond

Arhitektuur	- Raivo Puusepp OÜ
	- Chapman Taylor
Konstruksioonid	- Valgur Projekt OÜ
Elektri -ja nõrkvoolulahendused	- AS Tari
Kütte- ja ventilatsioonilahendused	- Veisman Projekt
Tellija Esindaja	- HML Project Management OÜ

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS

1.2 Lähteülesanne ja
eeltööd



**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS****1.2.1 Tellija lähteülesanne**

Tellijal sooviks on laiendada kaubanduspindasid neljanda korruse väljaehitamisega ning rajada avalikuks kasutamiseks mõeldud katuseterrass. Samuti seab Tellija oma lähteülesandes eemärgiks kaubanduskeskuse veelgi parema suhestumise linnaruumiga rõhutades hoone sissepääse ja avalikuks kasutuseks olevate alade suurendamise läbi (bussiooteala, terrass)..

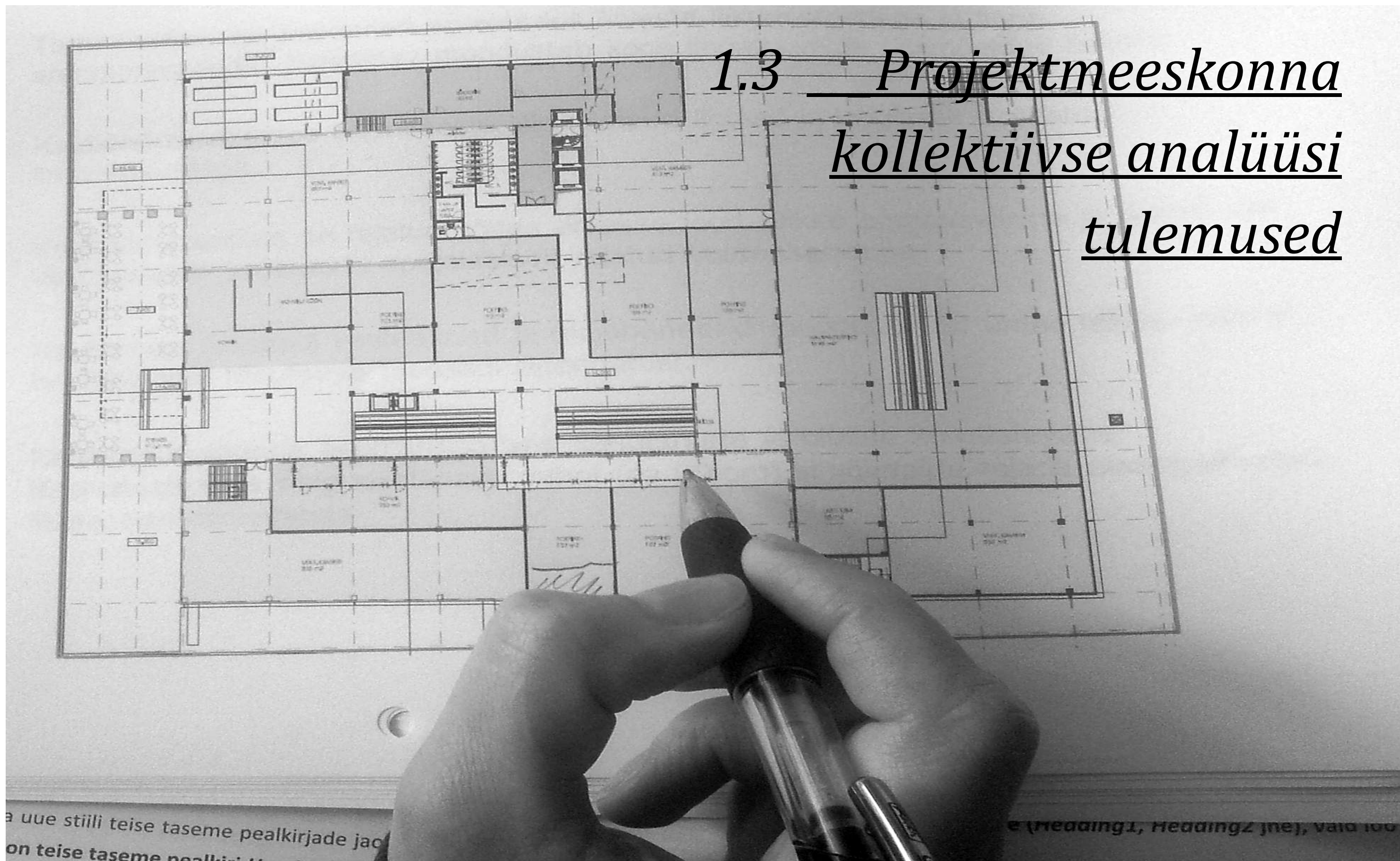
1.2.2 Lähtematerjalid

Lähtematerjalidena on kasutatud hoone algupärast arhitektuurset projekti, Tartu Linnavalituse poolseid ettepanekuid ning punktis 1.2.3 nimetatud uurimustöid:

- 1) Arhitektibüroo Raivo Puusepp OÜ, Tartu Kaubamaja, Töö nr; 0403, 31.05.2004

1.2.3 Uurimustööd

- 1) Hades Geodeesia OÜ, täpsustavad kõrgusmõõdistused , 08.05.2013



1.3 Projektmeeskonna
kollektiivse analüüsi
tulemused

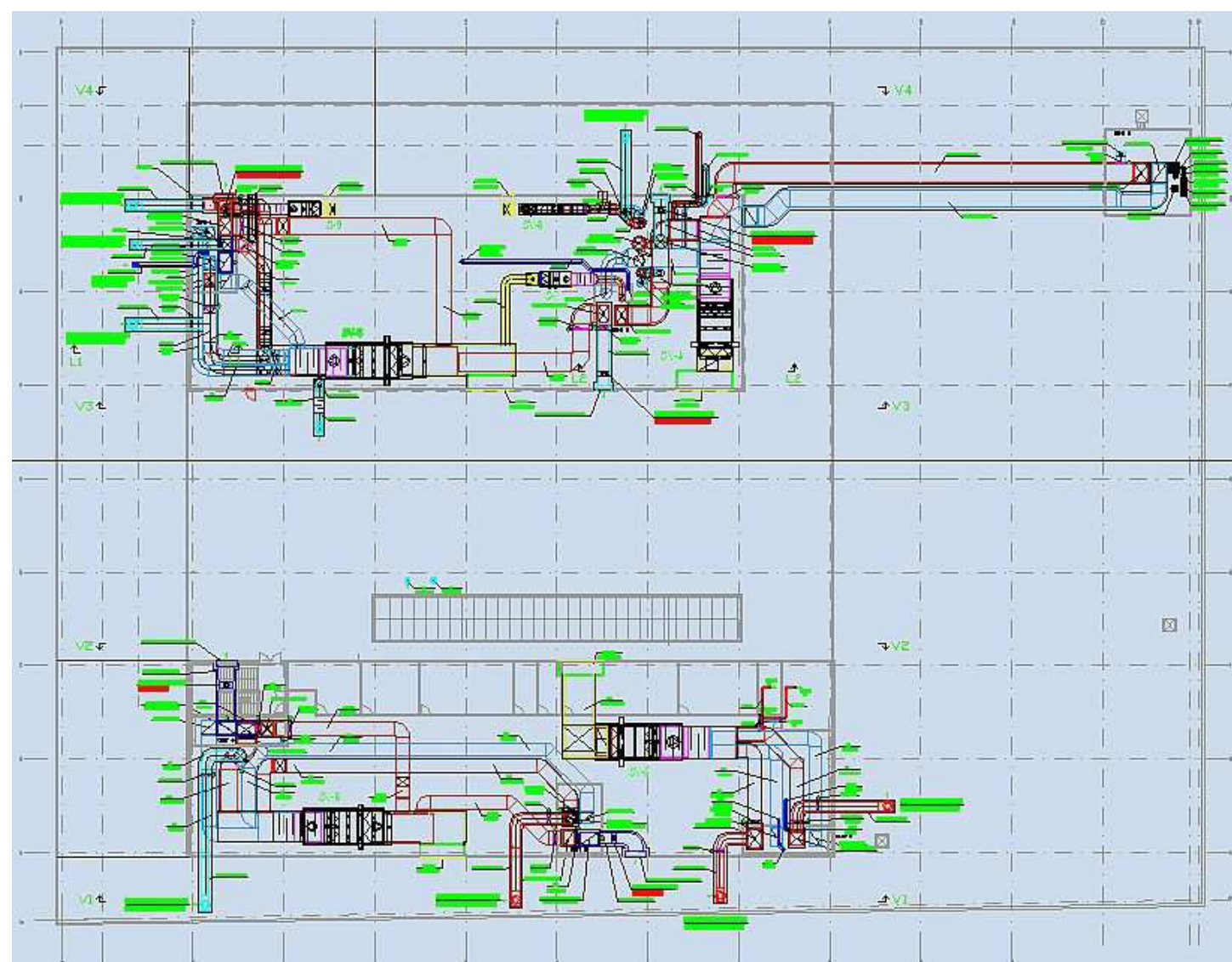
a uue stiili teise taseme pealkirjade ja
on teise taseme pealkiri

e (Heading1, Heading2 jne), vaid 100

1.3.1 Arhitekti nägemus

Hoone eskiisi lahendamisel töötasid sümbioosis koos arhitekt Raivo Puusepp ja konsultandina Inglise päritolu arhitektuuribüroo Chapman Taylor.

Hoone muudatuste ja ümberehitustega soovitakse lahendus kaubanduskeskuse paremaks suhestumiseks linnaruumiga ja seda eriti väiksemas mastaabis ehk detailides. Nendega on täiendatud kõiki sissepääse ja bussiootepaviljoni, samuti katusekorrust, mille kasutusele võtmisega laienuks hoone poolt linnarahvale pakutavate teenuste hulk. Teatavat anonüümsust vähendada ja paremat kontakti vahetu tänavaruumiga aitavad parandada lisandunud varikatused kõikides hoone külgedes millede viimistlemiseks on ettenähtud nn visuaalselt „soojemaid“ materjale. Kavandatu realiseerimisel peaks hoone saama „valmis“ ja olema atraktiivne ning aktiivne linnaelu keskpunkt.



Joonis 1 Olemasolevate ventilatsiooni- ja küttesüsteemide plaan katusekorrusel

1.3.2 Inseneride nägemus

Kütte ja ventilatsioonisüsteemi inseneride nägemuses on ümber- ja juurdeehitustööd teostatavad. Arhitektuurse lahenduse koostamisel tuleb tähelepanu pöörata seadmete paigutamise võimalustele ning teenindusšahtide säilitamisele.

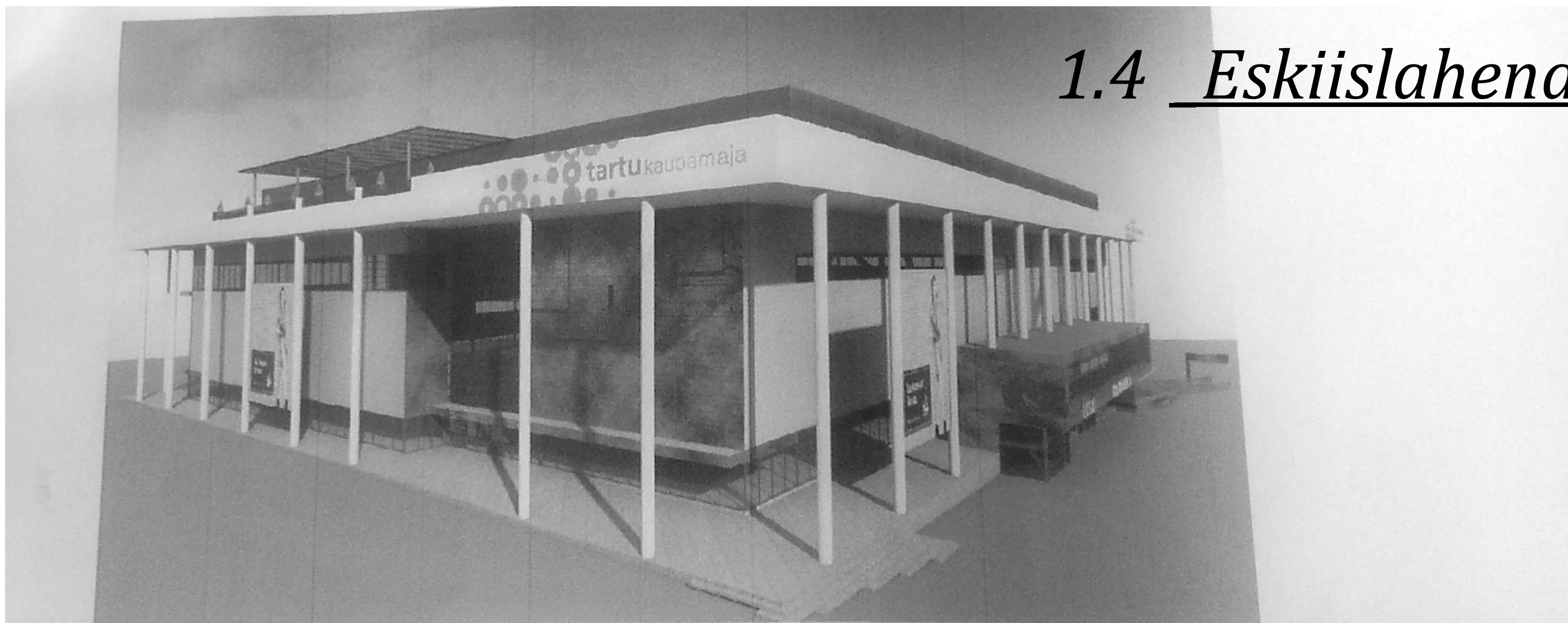
Samal seisukohal on ka elektri- ja nõrkvoolusüsteemi insenerid. Tähelepanu tuleb pöörata edasistes etappides arhitektuurset lahendust täiendades, et tagatud oleks piisav ruum kaabelduse paigaldamiseks ning piisavate teenindusalade olemasolu.

Ehitusinseneri (konstruktori) nägemuses on muudatused samuti teostatavad. Kõige enam tuleb tähelepanu pöörata korrektse lahenduse saamiseks koos arhitektiga neljanda korruse varikatuse osas.

1.3.3 Kujunenud kontseptsioon

Arhitektide ja inseneride koostöös on kujunenud esialgne kontseptsioon, mis hõlmab eneses neljanda korruse osalist väljaehitamist kaubanduspinnana jättes osa korrusest tehnosüsteemide tarbeks. Katusekorrusele rajatakse veel ka terrass, mis osaliselt kaetakse varikatusega. Terrassi osas nähakse ette laiendamise võimalus. Hoone sissepääsude lahendust muudetakse värskemaks ja eristavamaks ning hoonele antakse atraktiivsem ilme viimistluse täiendamisega. Samuti täiustatakse bussipeatuse lahendust selliselt, et see hõlmaks eneses ka teenindus- ja kaubanduspinda.

1.4 Eskiislahend



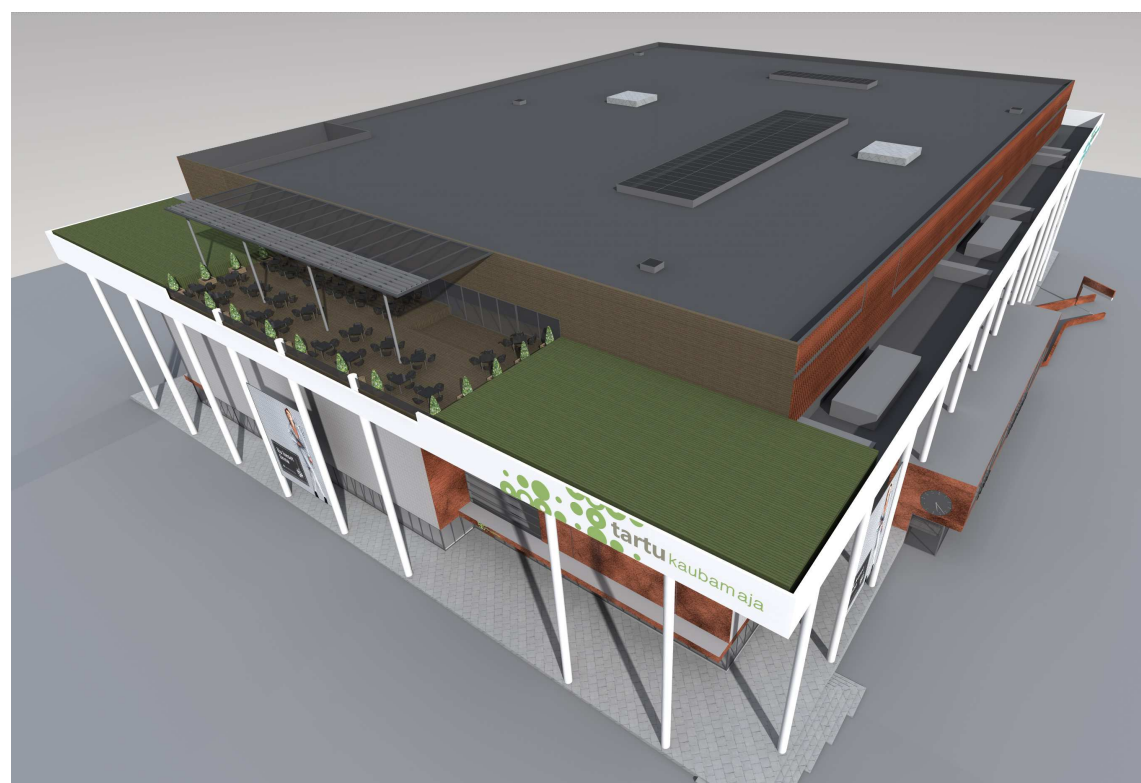
Autor: Raivo Puusepp arhitektuuribüroo, mai 2013

Sissepääsude rõhutamiseks viimistletakse nende ümbrus... idest horisontaalsete kassettidega. Lõplik
 materjali valik lahendatakse projekteerimise käigus
 Varikatused muudavad hoone paremini ta... fassaadi
 Autoparkla sissesõidud ja bussipeatuse c... sarnases toonis
 Bussipeatuse osa ehitatakse varjulisem... maks... ale ehitatakse äripind
 Ühtne tagasiastuv katusekorrus on kõi... ühtlas... ures hoone kõrgus ei muutu

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS ESKIIS

1.4.1.2 Katuseterrass

Vanemuise teatri poole avanev katuseterrass on kavandatud kõigile kasutatava avaliku ruumina juurdepääsuga hoone sisealadelt. Esiälgu on terrass planeeritud välja ehitada väiksemamahuliselt, kuid projekteerimisel nähakse ette võimalus terrassi laiendamiseks tulevikus. Osaliselt metallkonstruktsioonil klaasist varikatusega kaetud ja haljastatud terrass avaneb voolava ruumina 4. korruse aatriumist. Mitmetasapinnalisena kavandatud terrassi ümbritsevad täisklaasist piirded. Kavandatud varikatuse lahendus on põhimõtteline, mille lõplik tehniline lahendus ja detailid viimistlusmaterjalidega seintes ning põrandatel täpsustuvad järgmiste projekteerimisstaadiumide käigus vastavuses ruumi kulgemise põhimõttena interjööri eksterjööri.



1.4.1.3 Busside ootepaviljon

Riia tänavapoolsesse külge kavandatakse bussipeatuse ümberehitus. Ümberehituse eesmärgiks on suurendada kaetud ala ja teise korruse lisamine. Teise korruse mahu täpne rakendus selgub alles järgnevates projekti etappides, kuid ühe võimalusena on ettenähtud kiirsöögikoha rajamine. Välisviimistluselt oleks see analoogne





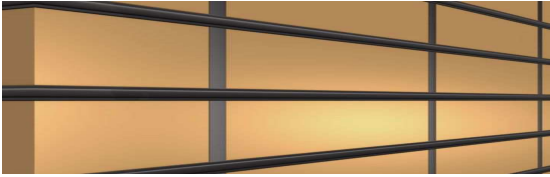
sisepääsudele ja neljanda korruse viimistlusega. Täpsem viimistlusmaterjal selgub edasise projekteerimistöökäigus.



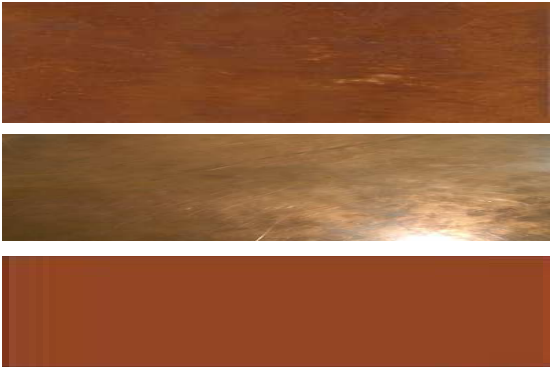



**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS**

1.4.1.4 Viimistlus

1) Välisviimistlus (lahendused täpsustuvad edasiste staadiumite käigus)

Asukoht	Pind	Konstruksioon	Viimistlus	Viimistluse näidis
4 korrus	Terrassiga piirneva seinapind	Sandwich paneel	tumehall peitsitud ilmastikukindel vertikaallaudis <i>(toon täpsustub edasiste projekteerimisstaadiumite käigus, sõltuvalt sisekujunduse lahendusest ja sobituvusest terrassiga)</i>	
	Ülejäänud välisseinapinnad	Sandwich paneel	Ühe võimalusena terasplekist valtsitud vertikaalsed 50x100 U-lamellid hor.karkassil. Võimalikud toonid: a) patineerunud teras (906 Patina Rame – toode “Etalbond”) b) patineeritud terasplekk c) RAL2013 (pärloranž) Teise võimalusena Kingspan sandwich paneelid Kingspan 600 Optimo, Onyx vuugisüsteem, toon Pearl Copper RAL8029. <i>(lahendus täpsustub edasiste projekteerimisstaadiumite käigus)</i>	   

**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS**

1-3 korrus	Sissepääsud	Olemasolev	metallplaatidest valtsitud horisontaalsed kassetid, hor.read erineva (100..600) kõrgusega Võimalikud toonid: a) patineerunud teras (906 Patina Rame – toode “Etalbond”) b) patineeritud terasplekk c) RAL2013 (pärloranž)	
4 Korrus	Aknad ja uksed	Klaas-metall	värvitu <i>Float</i> klaas + metallprofiil, naturaalsel alumiiniumi tooni <i>(lahendus täpsustub edasise projekteerimisstaadiumi käigus, sõltuvalt sobituvusest sisekujunduslahendusega)</i>	
4 Korrus	Ventilatsioonirestid	metallprofiil	Naturaalsel alumiiniumi tooni	
1 Korrus	Betoonkonstruktsioonid	r/betoon	viimistletakse sarnases toonis jalakäijate sissepääsudega <i>(lahendus täpsustub edasiste staadiumite käigus)</i>	

2) Siseviimistlus

Siseviimistluse lahendus koostatakse projekti edasistes staadiumites.

**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS***1.4.1.5 Tuleohutus*

Ehitus on tulepüsivusklassist TP 1 hoone. Evakuatsiooni tarbeks pikendatakse katusekorruse kolme trepikoda. Katusekorruse tasapinnale lisatakse automaatne tulekustutussüsteem. Pealeehitus varustatakse samuti tuletõrjesignalsatsiooni, tulekustutite ja tuletõrjekraanidega. Suitsueemaldus lahendatakse vastavalt kohaliku päästeameti nõuetele.

1.4.1.6 Keskkonnakaitse

Hoonetes toimuvad protsessid ei ole keskkonnale ohtlikud. Prügimajandus on korraldatud olemasoleva süsteemi baasil.

1.4.2 Inseneritehnilised lahendused*1.4.2.1 Ehitustehnilised lahendused*

Vastavalt arhitektuursele eskiisile on terrassile ühe variandina plaanis rajada metallkonstruktsioonis varikatus, mis kaetakse valgust läbilaskvate plaatidega. Hoidmaks ära koormuste konsolideerumist on soovituslikult osa varikatusest rajatud mitte täisplaadist vaid päikesevarjuna. Antud lahendus tagab just väiksema lumekoormuse rakendumise. Varikatuse kandekonstruktsiooni postid tuleksid antud lahendust arvestades metallist toruprofiilist ning ankurdatakse praeguse katuse r/b tala külge. Varikatuse harja osas ankurdatakse kandvad metallelemendid olemasolevate r/b postidele. Täpsem varikatuse lahendus selgub edasiste staadiumite käigus. Siinkohal arvestatakse ka sobivust keskuse sisekujundusega.

Neljanda korruse välisseinad tulevad sandwich paneelidest.

Katusekonstruktsiooniks on ettenähtud esialgselt kandev profiilplekk, kuid seda lahendust võidakse muuta projekti järgmistes etappides.

Katuseterrass rajatakse olemasolevale katusekonstruktsioonile. Ettenähakse vajalikud vihmavee äravoolud ning vajadusel olemasolevaid kandekonstruktsioone tugevdatakse. Nähakse ette terrassi laiendamise võimalus tulevikus.

1.4.2.2 Kütte- ja ventilatsiooni lahendused

Kütte- ja ventilatsioonisüsteemid jäävad põhinema olemasolevale süsteemile, kasutatakse olemasolevaid ventilatsiooniagregate ning lisanduvatele söögikohtade köökidele ehitatakse täiendavad ventilatsioonisüsteemid. Osaliselt paigaldatakse ümber ventilatsiooniseadmed ning tõstetakse ümber ventilatsioonisüsteemide õhuvõturedid ja väljapuhked. Ventilatsioonisüsteemide õhuvõturedid paigaldatakse ehitatava 4.korruse välisseintesse. Olemasolevad ventilatsioonisüsteemide väljapuhkeelemendid ja katuseventilaatorid säilivad, vajadusel paigutatakse need ümber muudetud

**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS**

tehnoruumide mahus. Võimalikud lisanduvad ventilatsiooniseadmed 4.korruse katusel (eelkõige suitsueemaldusseadmete väljapuhked) ei ületa olemasoleva kõrgema väljapuhkekorstna kõrgusmärki.

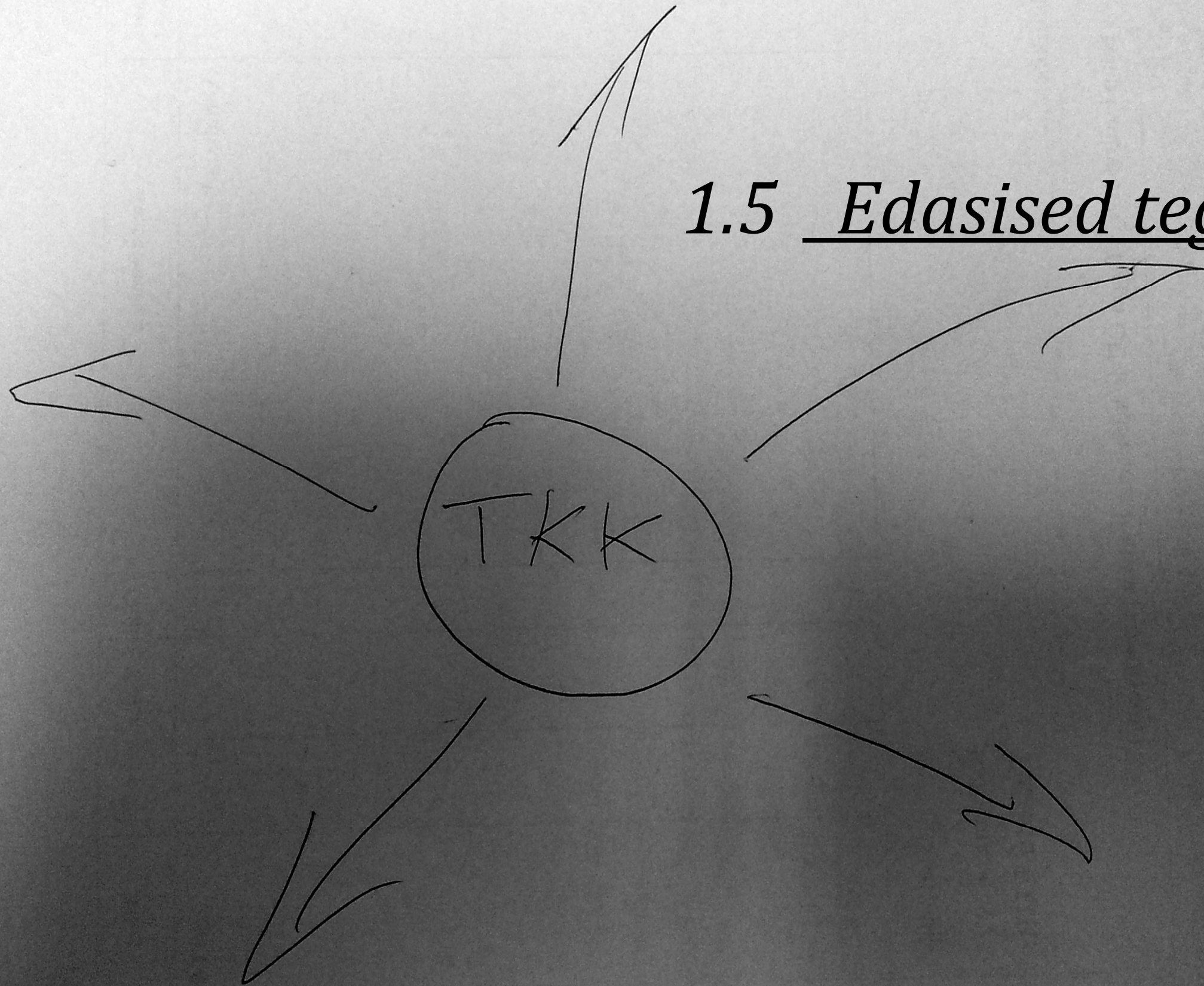
Jahutussüsteemide õues paiknevad külmamasinad ja vabajahutusseadmed paigutatakse katusel ümber. Käesoleval ajal hoone katuse keskel olevad seadmed paigaldatakse katuse äärtesse. Külmakompressorid paigutatakse 4.korrusele, välisseinaga piiratud ja avatud katusega jahutusseadmete alasse. Vabajahutusseadmed paigutatakse 4.korruse välisseina ja parapeti vahelisse alasse. Hoone jahutusvõimsusele tehakse järgmise projekteerimisetapi käigus täiendavad kontrollarvutused ja jahutusvõimsuse lisandumise korral paigaldatakse katusele 1 täiendav külmamasin.

1.4.2.3 Elektri- ja nõrkvoolusüsteemide lahendused

Elektri- ja nõrkvoolusüsteemide aluseks nagu kütte ja ventilatsiooni puhul jääb olemasolev süsteem, mida arendatakse edasi uute kaubanduspindade tarbeks. Ümberpaigaldamist vajab kaabeldus ja elektri- ning automaatikakilbid. Hoone peakaitse jääb muutmata.

TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS

1.5 Edasised tegevused

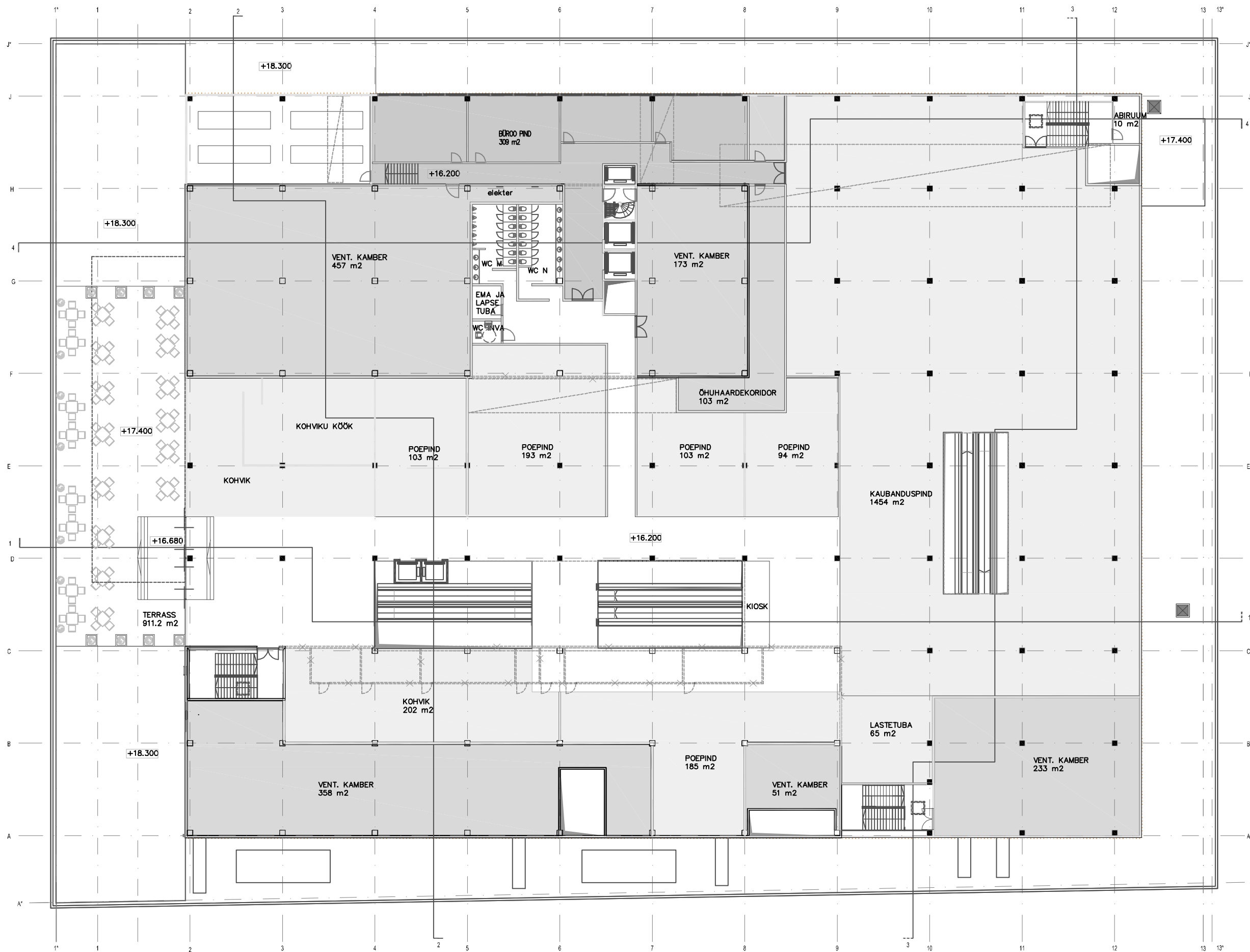


**TARTU KAUBAMAJA ÜMBER- JA JUURDEEHITUS
ESKIIS****1.5.1 Tartu Linnavalitsuse kaasamine**

Peale heakskiitu Tartu Linnavalitsuselt detailplaneeringu algatamiseks minnakse edasi eskiisi rafineerimise ja täpsustamisega koostöös Tartu linna esindajatega, et jõuda kõiki osapooli rahuldava ning linnaruumi ilmestava tulemuseni.

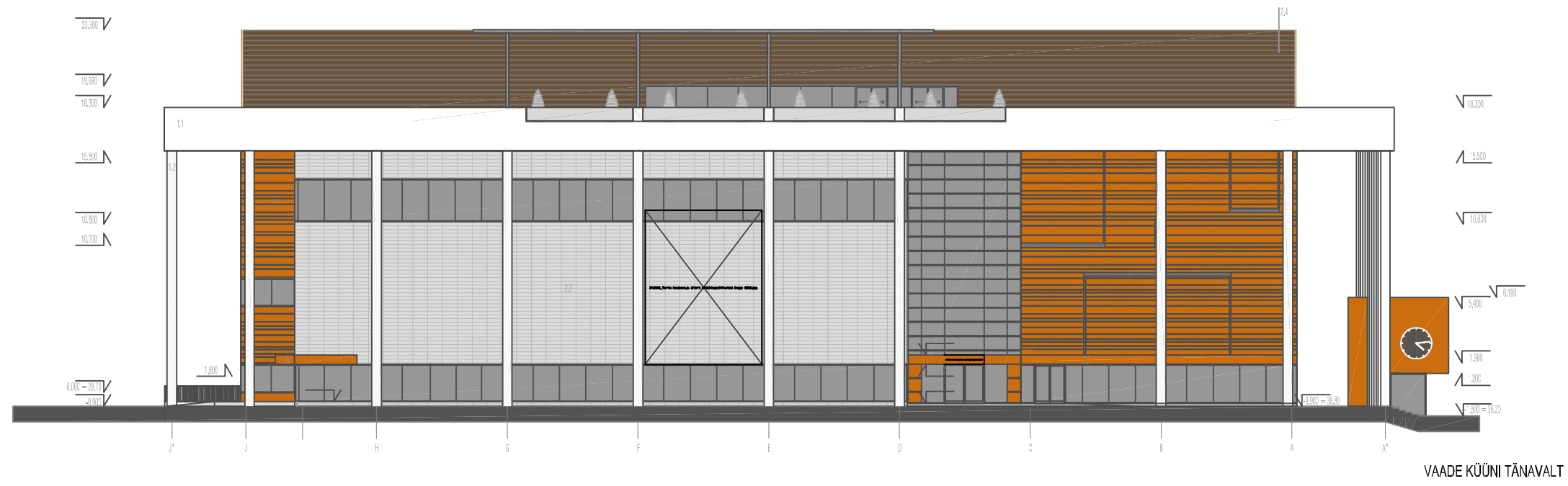
1.5.2 Avalikkuse kaasamine

Detailplaneeringu koostamise käigus ning eskiisi täpsustamisel kaasatakse aruteludesse ka avalikkus, et saada teada linnaelanike ja küllastajate arvamus projektlahendi osas.

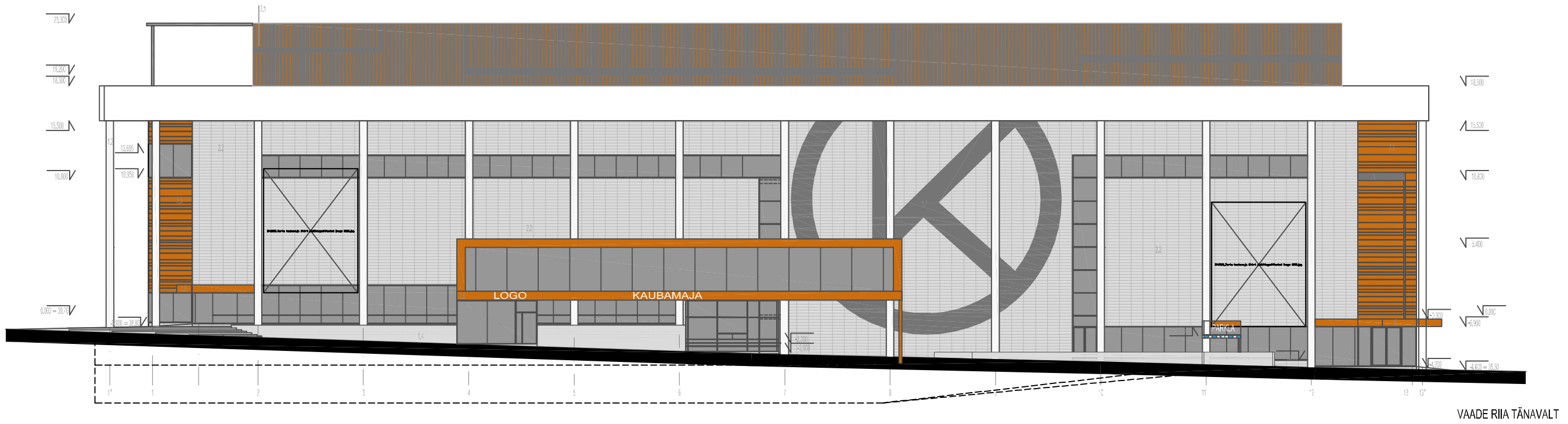


TINGMÄRGID

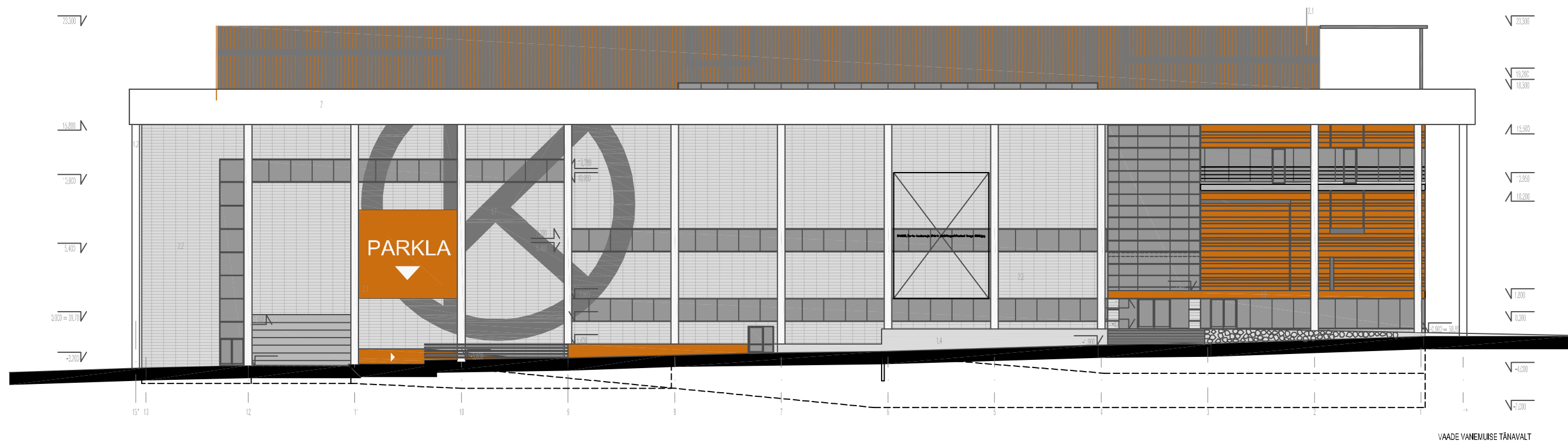
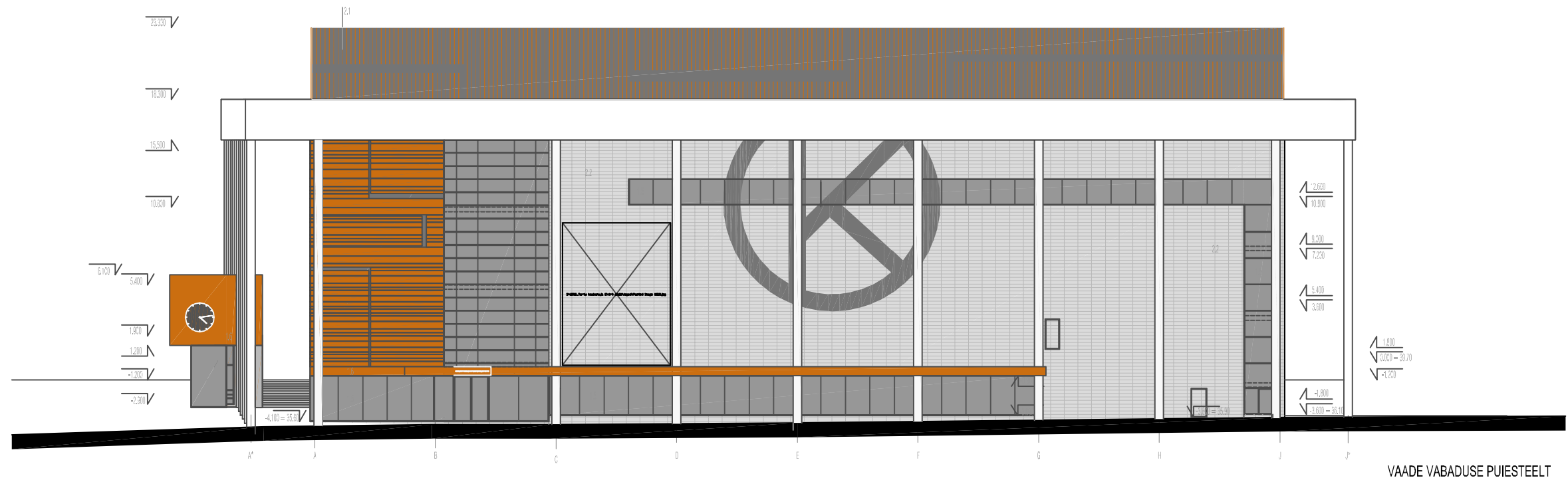
- OLEMASOLEV KONSTR.
- PROJEKTEERITAV KONSTR.
- LAMMUTATAV KONSTR.

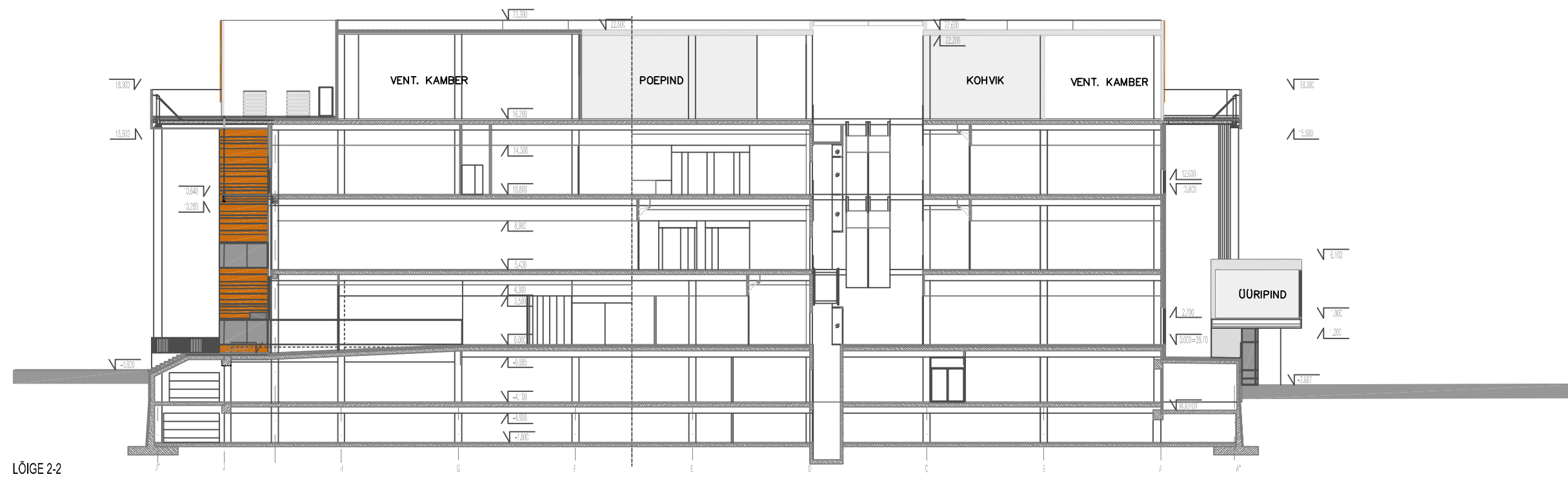


VAADE KÜÜNI TÄNAVALT



VAADE RIIÄ TÄNAVALT





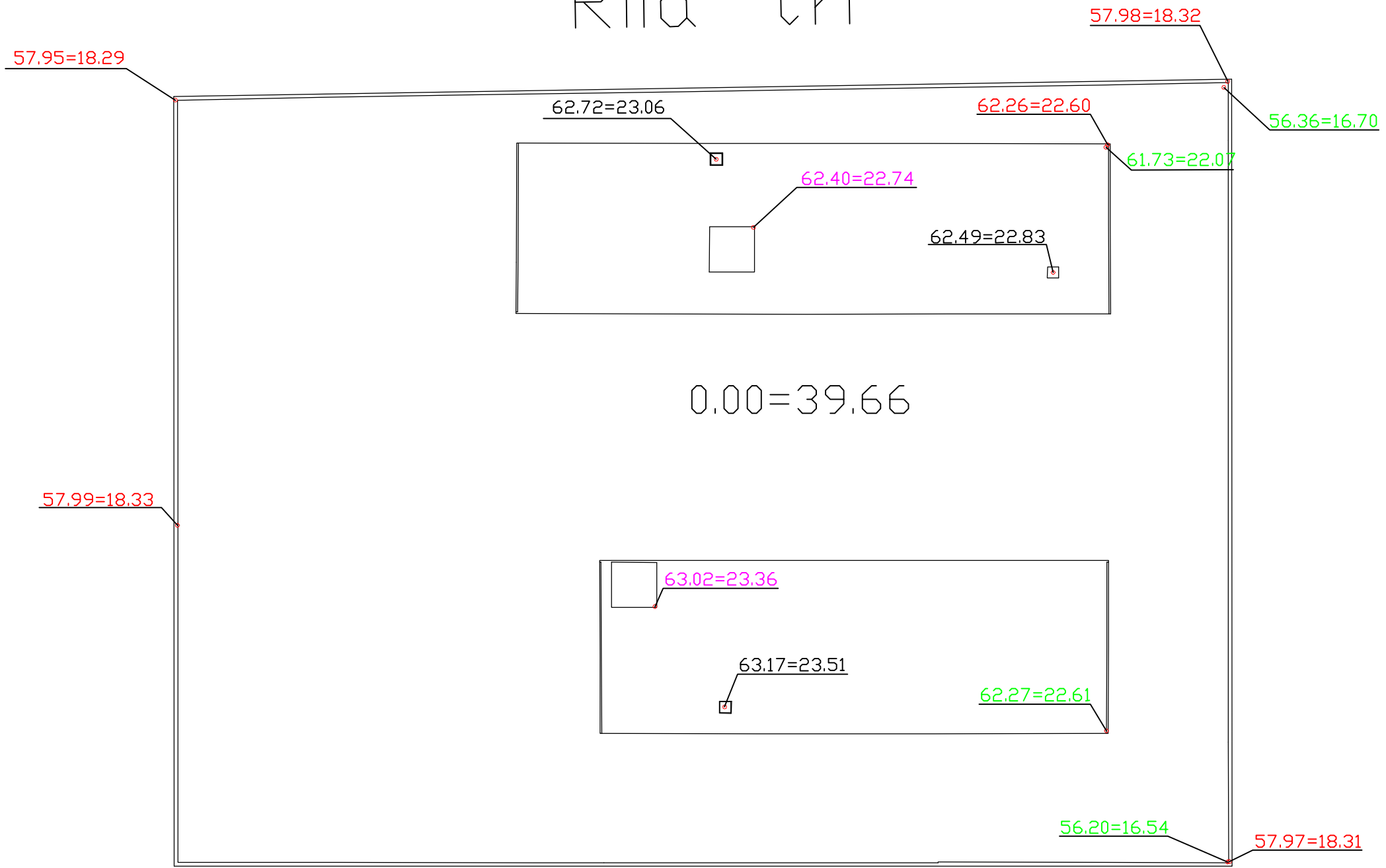
LÕIGE 2-2

TINGMÄRGID

OLEMASOLEV KONSTR.
 PROJEKTEERITAV KONSTR.

Riia tn

Vahakoluse pst.



- 63.17 Kõrgus suitsuluukide peal
- 63.02 Kõrgus katusepinnal ventšanti peal
- 56.20 Kõrgus katusepinnal
- 62.26 Kõrgus parapitil

Märkused:

Kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.
 Mõõdistamise aeg: 08.-22. mai 2013a.
 Töö väljastamise aeg: 22. mai 2013a.

E2078	Tartu Tartu Kaubamaja		2013			
			M = 1 : 500			
Mõõdistaja	Andres Maremäe		Katuse kõrguste joonis			
Joonestaja	Andres Maremäe					
Instrument			Joonise nr. 02			
MTR EG10570307-0001 Litsentsid: 546 MA-k, 411 MA			Leht	1	Lehti	1



telefon 6718 530
 hades@hades.ee
 www.hades.ee



EST92562A

