
ARHITEKTRUM

12160269
PROJEKTEERIMINE
EEP 002256

TÖÖ NUMBER JA OBJEKTI NIMETUS:

A-15-21

TUGLASE 19 ÄRIHOONE FASSAADIDE REKONSTRUEERIMINE

OBJEKTI ASUKOHT:	EESTI, TARTU MAAKOND TARTU LINN, F. TUGLASE TN 19 79501:030:0001
------------------	--

PROJEKTI STAADIUM:	EELPROJEKT
--------------------	------------

MAHT:	ARH. OSA: KIRJELDUS
-------	---------------------

OMANIK:	AS COLORDIA SAEKOJA 36A, TARTU; TEL. 730 1303; COLORDIA@COLORDIA.EE
---------	--

TELLIJA:	AS COLORDIA LAUR LAANELEHT 730 1302; LAUR@COLORDIA.EE
----------	---

VASTUTAV ARHITEKT:	OTT OJAMAA
--------------------	------------

ARHITEKT:	ARMIN MEISALU
-----------	---------------

TALLINN APRILL 2016

info@arhitektrum.ee | 7 474 775
OÜ Arhitektrum | www.arhitektrum.ee
Tatari 64, Tallinn

KAUSTA KOOSSEIS

I. SELETUSKIRI

II. JOONISED

III. LISAD

IV. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

V. KOOSKÕLASTUSE LEHED

I. SELETUSKIRI

SISUKORD

1 ÜLDOSA.....	4
2 ASENDIPLAAN	6
3 ARHITEKTUUR	8
4 TULEOHUTUS	11

1 ÜLDOSA

1.1 SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Seletuskirjas on kajastatud teemad, mis haakuvad konkreetse objektiga. Kui mingi temaatika on kajastamata, siis ei ole see projekteerimise objektiks. Käesolev projekt käsitleb ainult hoone fassaade. Asendiplaanilises osas ja sisemises ruumijaotuses on kirjeldatud olemasolevat olukorda. Eriosasid ei ole käsitletud.

1.2 ÜLDANDMED

1.2.1 EHITISE ASUKOHT

Eesti Tartu maakond Tartu linn F. Tuglase tn 19 79501:030:0001

1.2.2 EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Käesoleva projektiga on kavandatud Tartu linnas Tähtvere linnaosas F. Tuglase 19 kinnistul paikneva olemasoleva äri- ja büroohoone (ehitisregistri kood: 120267638) fassaadide rekonstrueerimine.

Projekteerimise aluseks on Tellija lähteülesanne.

1.2.3 PROJEKTEERIJAJA

Esitada projekteerimises osalenud projekteerimisettevõtja(te) andmed.

1.2.3.1 PROJEKTEERIMISE PEATÖÖVÕTJA

Töö teostaja: OÜ ARHITEKTRUM

Kontakt: Tel. +372 59 181 180

Registreeringu nr.: MTR EEP 002256

Registreerimise kp.: 13.09.2011

1.2.3.2 PROJEKTEERIMISE PROJEKTIJUHT

Töö teostaja: OÜ ARHITEKTRUM

Kontakt: Tel. +372 59 181 180

Registreeringu nr.: MTR EEP 002256

Registreerimise kp.: 13.09.2011

Vastutav spetsialist: Arh. Ott Ojamaa

1.2.3.3 ARHITEKTUUR

Töö teostaja: OÜ ARHITEKTRUM

Kontakt: Tel. +372 59 181 180

Registreeringu nr.: MTR EEP 002256

Registreerimise kp.: 13.09.2011

Vastutav spetsialist: Arh. Ott Ojamaa

Projekteerija: Arh. Armin Meisalu

1.2.3.4 TULEOHUTUS

Töö teostaja: OÜ ARHITEKTRUM

Kontakt: Tel. +372 59 181 180

Registreeringu nr.: MTR EEP 002256
Registreerimise kp.: 13.09.2011
Vastutav spetsialist: Arh. Ott Ojamaa
Projekteerija: Arh. Ott Ojamaa

1.3 ALUSDOKUMENDID

1.3.1 LÄHTEANDMED

1.3.1.1 TELLIJAJÄLGEKIRJE

Tellija jäelgekirjeks oli olemasoleva äri- ja büroohoone fassaadide kaasajastamise ja korrastamise rekonstrueerimise teel. Eesmärgi saavutamiseks on olemasolevad sandwich-paneelidega fassaadid ette nähtud katta fassaadikassettidega ja olemasolevad krohvitud seinad üle värvida, vajadusel ka krohvida.

1.3.1.2 ESKIS VÕI OLEMASOLEVAD EHTUSPROJEKTID

Eelprojekt:

Dokumendi nimetus: Ärihoone, töö nr AB:31:04
Dokumendi koostaja: OÜ Tartu Arhitektuuribüroo
Dokumendi väljastamise aeg: Mai 2004

1.3.2 NORMDOKUMENDID

- Riigikogu 11.02.2015 seadus „Ehitusseadustik“.
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr. 55 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus osa 1 : Eelprojekti seletuskiri.
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Heast ehitustavast (ET-1 0207-0068)

2 ASENDIPLAAN

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis käsitletakse kinnistu asendiplaanilist lahendust. Kuna asendiplaaniliselt ei ole kinnistul käesoleva projektiga mingeid muutusi ette nähtud, piirneb peatükk olemasoleva olukorra kirjeldamisega.

2.1.2 ALUSDOKUMENDID

2.1.2.1 LÄHTEANDMED

Vt. seletuskiri punkt 1.3

2.2 OLEMASOLEV

2.2.1 PAIKNEMINE

Kinnistu paikneb Tartu linnas, Tähtvere linnaosas, F. Tuglase tn põhjaküljel. Kinnistu piirneb põhjast F. Tuglase tn 17 kinnistu ja kruntide vahelise tänavakoridoriga sissesõitudeks, läänest Vaksali tänavaga. Kinnistu kaguküljel, üle F. Tuglase tänava asuvad A.H. Tammsaare tn 8 ja 10 kinnistud.

2.2.2 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Kinnistu on hoonestatud. Kinnistul asub projekti objektiks olev äri- ja büroohoone (EHR-kood: 120267638). Hoone on 3-korruseline ja ehitatud vaivundamentidele. Välisseinad on põhiliselt metallist sandwich-paneelidest, ühekorruselistes osades ja tagumise trepikoja osas kergplokkidest. Sandwich-paneelidest seinad on helehallid (RR21), krohvitud seinad tumepunased.

Vahelaed on monteeritavatest betoon-õõnespaneelidest ja osaliselt monoliitbetoonist, hoonel on lamekatus.

Hoone on valminud 2005. aastal ning väljastatud on kasutusluba 1755/05 19.07.2005.

Kinnistul asub veel Alexela automaat-tankla, mis on ehitatud teraskonstruksioonis (kasutusluba 5978 18.12.2004; EHR-kood: 220270561).

2.2.3 OLEMASOLEV RELJEEF

Kinnistu on reljeefilt tasane, asub võrreldes F.Tuglase tänavaga madalamal. Kinnistu põhjaservas, F. Tuglase tänav 17 kinnistul asuvate garaažide ees on maapind tunduvalt madalamal. Üleminekud on sujuvad ja madalamaid osasid kõrgematest osadest eraldava tugimüürid parkimisplatsi ja F.Tuglase 17 garaažide vahel.

2.2.4 OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS

Kinnistul kõrghaljastus puudub. Haljastatud alad on kaetud muruga, esineb üksikuid põõsaid hoone läänenurgas.

2.2.5 OLEMASOLEVAD TÄNAVAD, JUURDESÕIDUTEED JA KÕNNITEED

Olemasolevad tänavad on asfalteeritud ja heas korras. Lähimad tänavad on mõlemas suunas ühe sõidurajaga. Sõidusuunad on eraldatud teekattemärgistusega. Tänavad on varustatud tänavavalgustusega. F.Tuglase tänaval on eraldi kõnniteed, millest F. Tuglase 19 poolne on sõiduteest eraldatud haljasriba ja kõrghaljastusega selle peal.

2.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

2.3.1 HOONE(TE) JA RAJATIS(TE) PAIGUTUS

Projektiga kinnistu asendiplaanilist lahendust ei muudeta, säilib olemasolev olukord.

2.3.2 EHITUSETAPID

Hoone fassaadide rekonstrueerimine toimub ühes etapis.

2.4 VERTIKAALPLANEERING**2.4.1 VERTIKAALPLANEERIMISE LAHENDUSE LÄHTEANDMED**

Säilib olemasolev.

2.4.2 HOONE PAIKNEMISKÕRGUS

Hoone säilib olemasolev, $\pm 0,00 = +53,20$

2.4.3 SADEMEVEE KÄITLEMINE

Sademevee lahendus säilib olemasolev sisemiste äravooludega lahendus.

2.5 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE**2.5.1 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE KRUNDIL**

Krundi liikluskorraldus ja parkimine säilib olemasolev lahendus. Kinnistu lääneservas asub suurem parkla, väiksem parkla on hoone kirdeküljel.

2.6 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS**2.6.1 OLEMASOLEV, SÄILITATAV HALJASTUS**

Kinnistul asuv haljastus on ette nähtud säilitada terves mahus.

2.6.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitluseks säilib olemasolev lahendus, kus prügikonteinerid paiknevad hoone põhjaküljel, projektis käsitletud hoone ja F. Tuglase tn 17 asuvate garaažide vahel.

2.7 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

- Krundi pindala: 4585 m²
- Sihtotstarve: Ärimaa 100%
- Ehitisalune pindala: Äri- a büroohoone: 1392,2 m²
Tankla: 87 m²
KOKKU: 1479,2 m²
- Täisehitusprotsent: 32,3 %
- Parkimiskohtade arv: 54
- Krundiseste teede ja platside pindala: 2579,1 m²
- Hoone tuleohutusklass: TP1

MÄRKUS: Projekti objektiks oleva äri- ja büroohoone ehitisealune pindala (1392,2 m²) on võrreldes ehitisregistri andmetega (1334,1 m²) 58,1 m² suurem. Vahe tuleneb hetkel kehtiva Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kus ehitisealuse pindala määramisel võetakse arvesse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, jmt projektsioon maapinnal.

3 ARHITEKTUUR

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kästletud ainult olemasoleva äri- ja büroohoone fassaadide rekonstrueerimise arhitektuurseid lahendusi.

3.1.2 ALUSDOKUMENDID

Vt. Seletuskiri punkt 1.3.

3.2 OLEMASOLEV

Kinnistu on hoonestatud. Kinnistul asub projekti objektiks olev äri- ja büroohoone (EHR-kood: 120267638). Hoone on 3-korruseline ja ehitatud vaivundamentidele. Välisseinad on põhiliselt metallist sandwich-paneelidest, ühekorruselistes osades ja tagumise trepikoja osas kergplokkidest. Sandwich-paneelidest seinad on helehallid (RR21), krohvitud seinad tumepunased.

Vahelaed on monteeritavatest betoon-õõnespaneelidest ja osaliselt monoliitbetoonist, hoonel on lamekatus.

Hoone on valminud 2005. aastal ning väljastatud on kasutusluba 1755/05 19.07.2005.

3.3 ARHITEKTUURI ÜDLAHENDUS

3.3.1 HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Käesoleva projektiga ei ole olemasoleva hoone fassaadide rekonstrueerimisega ette nähtud hoone paiknemisega seotud muutusi. Säilib olemasolev olukord, milles on arvestatud ja mis vastavad Fr. Tuglase tn. 19 krundi ja lähiala detailplaneeringus (AS K & H projektbüroo; töö nr. 01DP66) ette antud tingimustele.

3.3.2 HOONE EHITUSETAPID JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED

Projekteeritud olemasoleva hoone fassaadide rekonstrueerimine toimub ühes etapis.

3.3.3 HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONTSEPTSIOON

Hoone fassaadide rekonstrueerimise lähtekohaks oli olemasolevale äri- ja büroohoonele anda värskemad, kaasaegsemad ja esinduslikumad fassaadid. Eesmärkide saavutamiseks on olemasolevate sandwich-paneelide peale ette nähtud kinnitada fassaadikassetid, krohvitud osad fassaadidel on ette nähtud üle värvida, vajadusel ka uuesti krohvida.

Hoone sisemine struktuur ja ruumijaotus säilib olemasolev, käesolevas projektis ei käsitleta.

3.3.4 HOONE RUUMID

Hoone olemasolevate ruumide osas ei ole muudatusi ette nähtud.

3.4 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

3.4.1 VUNDAMENT

Olemasolev hoone on rajatud vaivundamentidele. Vundamentide lahendus säilib olemasolev. Käesoleva projektiga ei ole vundamentidele muudatusi ette nähtud.

3.4.2 PÕRAND PINNASSEL

Olemasolevad põrandad pinnasel on soojustatud betoonpõrandad. Käesolev projekt põrandatele muudatusi

ette ei näe.

3.4.3 VERTIKAALSED JA HORISONTAALSED KANDEKONSTRUKTSIOONID

Olemasolev hoone on karkass-paneel-kandesüsteemiga. Jäigastavad diafragmad on moodustatud trepikodadega.

Kandvateks elementideks on betoonpostid ja -talad. Vahe- ja katuslaed on monteeritavatest betoonpaneelidest ja osaliselt monoliitbetoonist.

3.4.4 TREPID

Olemasolevad trepi on monteeritavad betoontrepid. Uusi treppe ei ole ette nähtud.

3.4.5 VAHELAED

Hoone olemasolevad vahelaed on 265 mm kõrgetest õõnespaneelidest ja osaliselt monoliitbetoonist. Paneelide peale on paigaldatud mürasummutuskiht, betoonplaat ja põrandakatted. Käesoleva projektiga vahelagedele muudatusi ette nähtud ei ole.

3.4.6 KATUS, KATUSLAGI

Hoone olemasolevad katuslaed on 265 mm kõrgetest õõnespaneelidest ja osaliselt monoliitbetoonist. Paneelide peale on paigaldatud soojustus ja SBS-katuseembraan. Käesoleva projektiga katuslagedele muudatusi ette nähtud ei ole.

3.4.7 VÄLISSEINAD

Hoone olemasolevad välisseinad on suures osas Sandwich-paneelidest, toon helehall (RR21). Ühekorruselistes osades ja tagumise trpikoja osas on kasutatud 200 mm kergplokke. Kiviseinad on väljast soojustatud ja krohvitud tumepunaseks.

Olemasolevad kiviseinad on ette nähtud üle värvida, vajadusel üle krohvida. Krohvi tooniks on valitud hall (nt. Caparol Ferro 35).

Olemasolevad sandwich-paneelidest välisseinad on ette nähtud katta fassaadikassettidega. Fassaadikassetid paigaldatakse metall-roovitusele, mis kinnitatakse olemasolevate sandwich-paneelide külge. Kassetid on ette nähtud peidetud kinnitustega.

Kassette on ette nähtud kahte tooni: tumehall (nt. RR23) ja helehall (nt. RR40). Helehallid kassetid on ette nähtud korruseid ühendava esindusliku trepikoja klaasfassaadi ümbrusesse. Helehallid kassetid on enamuses ette nähtud 2-korda madalamad kui tumehallid kassetid.

Ülejäänud kohad, kuhu on ette nähtud fassaadikassetid, kaetakse tumehallide kassettidega.

Tumehallide kassettide vahele on ette nähtud korrapäratult paigutatuna punased (nt. RAL 3016) kassetid, mis eenduvad teiste kassettidega võrreldes 25 mm välja poole.

3.4.8 AVATÄITED

Avatäited säiluvad olemasolevad. Hoonel on PVC-profiilides aknad, peasissepääsu kõrval asuval trepikojal metallprofiilides aknad. Välisüksed on metallist.

Hoone fassaadide rekonstrueerimise käigus on ette nähtud hoone esimeselt korruselt, kaupluse müügisaali osas, F. Tuglase tn poolselt küljelt aknad eemaldada.

3.4.9 VARIKATUSED, RÕDUD, TERRASSID JA TEISED HOONE VÄLISKONSTRUKTSIOONID

Hoone olemasolevad varikatused on punaste profiilplekist servadega.

Hoone põhja- ja idaküljel asuvate varikatuste servad on ette nähtud katta uue sileda plekiga või komposiitplaatidega. Evakuatsioonitrepikoja välisukse varikatus on ette nähtud tumehall (nt. RR 23), teised maja taga asuvad varikatused on ette nähtud hallide servadega.

Peasissepääsu kohal asuv varikatus on ette nähtud punaste servadega.

3.5 HOONE TEHNILISED ANDMED

- Otstarve: 12201 – Büroohoone; 12311 - Kaubandushoone
- Gabariitmõõtmed: 47,5 x 40,5 x 11
- Ehitisealune pindala: Ol. olev: 1334,1 m²
Projekt. : 1392,2 m²
- Korruselisus: 3
- Suletud netopindala: 2663,1 m²
- Suletud brutopindala: 3014,1 m²
- Kasulik pindala: 2663,1 m²
- Köetav pindala: 2663,1 m²
- Hoone maht: 8789 m³
- Hoone kasutusandmed: 970,6 m² büroopinnaga äri- ja büroohoone.
- Kasutusiga: Ehituskonstruksioonidele, külmaveearustusele, kanalisatsioonile, küttele tuleb elueaks arvestada minimaalselt 50 aastat. Ventilatsioonisüsteemidele ja soojaveetorustikule 20 aastat. Elektrisüsteeme tuleb kontrollida iga 10 aasta tagant.

MÄRKUS: Projekti objektiks oleva äri- ja büroohoone ehitisealune pindala (1392,2 m²) on võrreldes ehitisregistri andmetega (1334,1 m²) 58,1 m² suurem. Vahe tuleneb hetkel kehtiva Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, kus ehitisealuse pindala määramisel võetakse arvesse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, jmt projektsioon maapinnal.

4 TULEOHUTUS

4.1 ÜLDANDMED

4.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas projektiosas käsitletakse olemasoleva äri- ja büroohoone tuleohutust. Kuna projekt käsitleb ainult fassaadide rekonstrueerimist, siis kirjeldatakse käesolevas peatükis olemasolevat tuleohutuse lahendust.

4.1.2 ALUSDOKUMENDID

4.1.2.1 LÄHTEANDMED

Vt. Seletuskiri punkt 1.3

4.2 OLEMASOLEV

Olemasolev hoone säilitab täies mahus olemasoleva tuleohutusala lahenduse.

4.3 TULEOHUTUSKLASS, KASUTUSVIIS JA KASUTUSOTSTARVE

Tuleohutusklass: TP1

Kasutusviis: IV kasutusviis (Kauplus); V kasutusviis (Büroohoone)

Kasutusotstarve: 12201 – Büroohoone; 12311 – Kaubandushoone

Korruselisis: 3

4.4 TULEOHUTUSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED

4.4.1 TULEOHUTUSKUJAD

Kuna hoone fassaadide rekonstrueerimisega ei ole juurde projekteeritud laiendusi ja juurdeehitusi, säilib tuleohutuskujade suhtes olemasolev olukord, kus lähimad hooned jäävad projektis käsitletud äri- ja büroohonest rohkem kui 8 m kaugusele..

4.4.2 KANDE- JA TULETÕKKEKONSTRUKTSIOONIDE TULEPÜSIVUSAJAD

Olemasolev:

Kandekonstruktsioonide tulepüsivused: R120

Tuletõkkekstruktsioonide tulepüsivused: EI90

Kande- ja tuletõkkekstruktsioonidele käesoleva projektiga muudatusi ette nähtud ei ole.

4.4.3 PÕLEMISKOORMUS

Põlemiskoormused hoones on vastavalt kasutusviisidele: büroo – kuni 600 MJ/m²; kauplus – 600...1200 MJ/m²

4.5 TULETÕKKESEKTSIOONID, TULEPÜSIVUS

Tuletõkkesektsioonid on olemasolevas hoones moodustatud igast korrusest ja igast trepikojast.

Tuletõkkesektsioonid on teineteisest eraldatud EI90 konstruktsioonidega, avatõited pool sellest (EI45).

Projektiga ei ole ette nähtud tuletõkkesektsioone muuta.

4.6 *TULETUNDLIKKUS*

Seinad ja lagi: C-s₂,d₁

Põrandad: Nõudeid ei esitata

Välisseina välispind: B-s₁,do

Õhutuspidu välispind: B-s₁,do

Õhutuspidu sisepind: B-s₁,do

Katusekate: B_{ROOF}

Evakuatsioonikoridor ja tepikoda seinad ja lagi: A₂-s₁,do ; põrand: D_{FL}-s₁

4.7 *EVAKUATSIOONILAHENDUS*

Käesoleva projektiga hoone evakuatsioonilahendust ei muudeta.

4.8 *TULEOHUTUSPAIGALDISED*

Käesoleva projektiga hoone tuleohutuspaigaldisele muudatusi ette nähtud ei ole. Säilivad terves mahus olemasolevad süsteemid.

4.9 *TEHNOÜSTEEMIDE TULEOHUTUS*

Käesoleva projektiga ei ole tehnoüsteemidele mingeid muudatusi planeeritud. Seega säiluvad kõik olemasolevad ja kasutusel olevad meetmed tehnoüsteemide tuleohutusele.

4.10 *PÄÄSTEMEESKONNA JUURDEPÄÄS EHITISELE*

Päästemeeskonna juurdepääs hoonele säilib olemasolev. Kinnistule pääseb F. Tuglase tänavalt ja naaberkinnistutele juurdesõiduks mõeldud tänavakoridorilt. Päästemeeskonna juurdepääs on tagatud ümber terve hoone.

4.11 *VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI*

Välise tulekustutusvee lahendus säilib olemasolev, vett saadakse hüdrantidest. Üks hüdrant asub näiteks kinnistust kirdesuunas, umbes 105 m kaugusel, F. Tuglase ja A.H. Tammsaare tänavate ristumisel.

Väliskustutuseks tuleb tagada 25 l/s 3 tunni jooksul.

Seletuskirja koostas: Arh. Armin Meisalu