

TÖÖ NR. 18-16
31. MAI 2016

OBJEKTI AADRESS: NARVA MNT 9, TARTU
OBJEKT: BÜROOHOONE
TELLIJA: UNICORN GREENHOUSE OÜ
TELLIJA ESINDAJA KONTAKT: REIN@LEMBERPUU.EE
STAADIUM: ARHITEKTUURNE EELPROJEKT

BÜROOHOONE ÜMBEREHITUSPROJEKT

VASTUTAV ARHITEKT: KAIDO KEPP
KAIDO@ARHITEKTUURIKLUBI.EE

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

PROJEKTI SISUKORD

1	SELETUSKIRI.....	3
1.1	ÜLDOSA.....	3
1.1.1	SISSEJUHATUS.....	3
1.1.2	ÜLDANDMED.....	3
1.1.3	KASUTATUD ÕIGUSAKTIDE, NORMIDE JA STANDARDITE LOETELU.....	3
1.1.4	KASUTATUD LÄHTEDOKUMENDID.....	4
1.2	ASENDIPLAANI OSA.....	4
1.2.1	VASTAVUS LÄHTEANDMETELE.....	4
1.2.2	OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.2.3	PLAANILAHENDUS.....	5
1.2.4	VERTIKAALPLANEERING.....	5
1.2.5	VÄLISKOMMUNIKATSIOONID.....	5
1.2.6	HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....	5
1.2.7	KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	5
1.2.8	TULEOHUTUS.....	5
1.3	ARHITEKTUURNE OSA.....	6
1.3.1	ARHITEKTUURNE ÜLDLAHENDUS.....	6
1.3.2	FASSAADID JA VÄLISVIIMISTLUS.....	6
1.3.3	SISEVIIMISTLUS.....	6
1.4	EHITUSKONSTRUKTSIOONIDE OSA.....	6
1.4.1	EHITUSTÖÖDE ÜLDISED KVALITEEDINÕUDED.....	6
1.4.2	TOLERANTSID.....	6
1.4.3	KANDEKONSTRUKTSIOONID.....	6
1.5	LAMMUTATAVAD KONSTRUKTSIOONID.....	7
1.6	KÜTTE- JA VENTILATSIOONI OSA.....	7
1.6.1	KÜTE.....	7
1.6.2	VENTILATSIOON.....	7
1.7	ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDISE OSA.....	7
1.7.1	ELEKTRIPAIGALDIS.....	7
1.7.2	NÕRKVOOLUPAIGALDIS.....	7
1.8	VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI OSA.....	7
1.9	TULEOHUTUSE OSA.....	7
1.9.1	EHITISE TULEOHUTUSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED.....	7
1.9.2	KONSTRUKTSIOONE JA KOGU HOONE TULEPÜSIVUST ISELOOMUSTAVAD NÄITAJAD.....	8
1.9.3	TULETÕKKESEKTSIOONID.....	8
1.9.4	JUURDEPÄÄS KATUSELE.....	8
1.9.5	EVAKUATSIOON.....	8
1.9.6	TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	8
1.9.7	AUTOMAATNE TULEKAHJUSIGNALISATSIOONISÜSTEEM.....	8
1.9.8	SUITSU- JA SOOJUSE EEMALDAMISE SEADMESTIK.....	9
1.10	HOONE TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
1.11	EHITUSDOKUMENDID.....	10
1.11.1	EHITUSTÖÖS JÄRGITAVAD DOKUMENDID.....	10
1.11.2	ÜLDISED DOKUMENDID.....	10
1.11.3	ETTEVÕTUKOHASED DOKUMENDID.....	10
1.11.4	EHITUSE DOKUMENTEERIMINE.....	10
1.12	EHITUSE KONTROLL JA VASTUVÕTT.....	11
1.12.1	KONTROLL JA KASUTUSELEVÕTT.....	11

1.12.2 KAETUD TÖÖD.....	11
1.12.3 VASTUVÕTUKONTROLL JA GARANTIIAJA MEETMED.....	11

3 JOONISED

1. Asendiplaan
2. I korruse plaan
3. II korruse plaan
4. III korruse plaan
5. IV korruse plaan
6. Lõige

1 SELETUSKIRI

1.1 ÜLDOSA

1.1.1 SISSEJUHATUS

Käesoleva projektiga antakse Narva mnt 9 büroohoone ümberehitamiseks arhitektuurne lahendus, ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus. Käesolev projekt hõlmab kolmananda ja neljanda korruse vahelae osalist lammutamist, uue sisetrepi ehitamist ja ruumide plaanilahenduse muutmist. Säilib funktsioon, hoone maht, fassaadilahendused ja asendiplaan.

1.1.2 ÜLDANDMED

HOONE NIMETUS:	BÜROOHOONE
TELLIJA:	Unicorn Greenhouse OÜ, rein@lempu.ee
KINNISTU ANDMED:	NARVA MNT 9, TARTU, 79514 : 023 : 0042
PROJEKTEERIJA:	ARHITEKTUURIKLUBI OÜ, Kaido Kepp, kaido@arhitektuuriklubi.ee

1.1.3 KASUTATUD ÕIGUSAKTIDE, NORMIDE JA STANDARDITE LOETELU

- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 812-7:2011 Ehitisele esitatavad põhinõude, 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)

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

1.1.4 KASUTATUD LÄHTEDOKUMENDID

Siim&Põllumaa AB- Töö nr A-157- Büroohoone Narva mnt 9, Põhiprojekt 2003a

1.2 ASENDIPLAANI OSA

1.2.1 VASTAVUS LÄHTEANDMETELE

Kinnistu säilib senisel kujul.

1.2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Paiknemine

Narva mnt kinnistu paikneb Narva mnt ja Raatuse tn nurgal. Hoone paikneb Narva mnt ääres.

Olemasolev hoonestus

Kinnistul paikneb büroohoone

Olemasolev reljeef ja haljastus

Reljeef on tasane, kinnistu põhjapoolsel küljel Raatuse tänava ääres on haljasribal üksikud lehtpuud.

Piirded

Piirded puuduvad

Olemasolev tänavatevõrk ja juurdesõidud, kõnniteed

Kinnistu paikneb Narva mnt ja Raatuse tn nurgal, tänavatel on väljaehitatud kõnniteed. Juurdepääs kinnistule on Raatuse tänavalt üle Raatuse tn 19 krundi. Parkimine on lahendatud oma krundil.

Olemasolevad tehnovõrgud

Hoonel on olemasolev liitumine elektrivõrguga, vee- ja kanalisatsiooni trassidega ning kaugkütte trassiga.

1.2.3 PLAANILAHENDUS

Olemasolevat asendiplaanilist lahendust ei muudeta

1.2.4 VERTIKAALPLANEERING

Säilib olemasolev vertikaalplaneering

1.2.5 VÄLISKOMMUNIKATSIOONID

Välisvõrkude lahendust ei muudeta

1.2.6 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Säilib olemasolev lahendus

1.2.7 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Säilib olemasolev lahendus

1.2.8 TULEOHUTUS

Tuletõrjepääsud

Juurdepääs hoonele on Narva mnt-lt ja Raatuse tänavalt

Ehitise tulepüsivusklassid

Hoone kuulub tuleohutusklassi TP1

Tuleohutuskujad

Hoone on kokku ehitatud Narva mnt 3 paikneva hoonega. Lähikäikides paiknevad hooned on kaugemal kui 8m.

1.3 ARHITEKTUURNE OSA

1.3.1 ARHITEKTUURNE ÜLDLAHENDUS

Säilib hoone logistiline skeem ja sissepääsud. Liidetakse kolmas ja neljas korrus. Kolmanda ja neljanda korruse vahelakke lammutatakse ava ja paigaldatakse kaht korrust ühendav trepp. Trepi piire on 0,9m kõrge. Piirdevõre pulkade maksimaalne vahekaugus on 11cm. Piirde täpne lahendus antakse sisekujundusprojektiga.

Kahel ülemisel korrusel lammutatakse enamus mittekandvaid vahesinu. Uued vaheseinad on reeglina klaasitud, lükandustega. Klaassitud siseseintes tuleb kasutada turvaklaasi.

Uus trepp on metallkonstruktsioonist, täpsem lahendus antakse konstruktiivse projektiga.

Klaasist vaheseinte lahendus antakse sisekujundusprojektiga. Seintes kasutatud klaas peab olema kas lamineeritud või karastatud.

1.3.2 FASSAADID JA VÄLISVIIMISTLUS

Säilib olemasolev lahendus.

1.3.3 SISEVIIMISTLUS

Käesoleva projektiga ei anta siseviimistluse lahendust.

1.4 EHTUSKONSTRUKTSIOONIDE OSA

Hoonele koostatakse eraldi konstruktiivne projekt, kus antakse konstruktiivne lahendus olemasoleva vahelaest osa lammutamiseks.

1.4.1 EHTUSTÖÖDE ÜLDISED KVALITEEDINÕUDED

Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded kande- ja piirdetarinditele peavad vastama Tarindi RYL 2000 nõuetele. Pinnasetööde ja alustarindite ehituse üldised kvaliteedinõuded peavad vastama Maa RYL 2000 nõuetele.

1.4.2 TOLERANTSID

Ehitustolerantsid peavad vastama ET-2 0103.0049 nõuetele.

1.4.3 KANDEKONSTRUKTSIOONID

Säilivad olemasolevad kandekonstruktsioonid v.a. osa vahelaest III ja IV korruse vahel, mis lammutatakse.

1.5 LAMMUTATAVAD KONSTRUKTSIOONID

Osa III ja IV korruse vahel asuvast vahelaest lammutatakse. Lammutamiseks koostatakse eraldi konstruktiivne projekt.

III ja IV korruse kabinetide vahelised mittekanvad vaheseinad lammutatakse.

Lammutusest alles jäävad materjalid utiliseeritakse vastavalt jäätmeäitlusseadusele.

1.6 KÜTTE-JA VENTILATSIOONI OSA

1.6.1 KÜTE

Säilib olemasolev kaugkütte lahendus. Ümberehitusega kaasnevad muudatused lahendatakse eraldi projektiga.

1.6.2 VENTILATSIOON

Säilib olemasolev lahendus. Ümberehitusega kaasnevad muudatused lahendatakse eraldi projektiga.

1.7 ELEKTRI- JA NÕRKVOOLUPAIGALDISE OSA

1.7.1 ELEKTRIPAIGALDIS

Säilib olemasolev lahendus. Ümberehitusega kaasnevad muudatused lahendatakse eraldi projektiga.

1.7.2 NÕRKVOOLUPAIGALDIS

Säilib olemasolev lahendus.

1.8 VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI OSA

Säilib olemasolev lahendus.

1.9 TULEOHUTUSE OSA

Tuleohutuse osas muudatusi ei kavandata v.a. III ja IV korruse bürood moodustavad ühe tuletõkkesooni.

1.9.1 EHITISE TULEOHUTUSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED

Ehitamisel lähtutakse MTM 01.07.2015 a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja standarditest:

- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Hoone üldandmed:

Korruselisus: 4
Tulepüsivusklass: TP1
Ehitise tuleohutusest tulenev ehitise liigitus: V kasutusviis

1.9.2 KONSTRUKTSIOONE JA KOGU HOONE TULEPÜSIVUST ISELOOMUSTAVAD NÄITAJAD

Tuletundlikkus

seinad ja lagi: D-s2,d2, sh seinapinna väiksemaid osi võib katta klassifitseerimata materjaliga
põrandad: -

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus R60, kandetarindid tuleb teha vähemalt A2-s1,d0 klassi kuuluvast materjalist.

Tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus EI 60

1.9.3 TULETÕKKESEKTSIOONID

Eraldi tuletõkkesoonid moodustavad trepikojad, sahtid, soojasõlm, kilbiruum ja bürooruumid

1.9.4 JUURDEPÄÄS KATUSELE

Pääs katusele tagatud trepikojast, läbi katuselugi.

1.9.5 EVAKUATSIOON

Evakuatsioon toimub läbi välisuste, väljapääsuga esimesel korrusel.

1.9.6 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Lähimad tuletõrje veevarustuse hüdrandid asuvad Narva mnt 3 hoone ees, Raatuse 19 krundi põhjapoolse nurga juures ning Kivi tn otsas - ca 50m raadiuses.

1.9.7 AUTOMAATNE TULEKAHJUSIGNALISATSIOONISÜSTEEM

Hoones peab olema automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem

1.9.8 SUITSU- JA SOOJUSE EEMALDAMISE SEADMESTIK

Suitsu ja soojuse eemaldamine toimub uste ja akende kaudu.

1.10 HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

Suletud netopind	1726 m ²
Üldkasutatav pind	290,7 m ²
Tehnopind	18.8 m ²
Mitteeluruumi pind (büroo)	1416,5 m ²

1.11 EHITUSDOKUMENDID

1.11.1 EHITUSTÖÖS JÄRGITAVAD DOKUMENDID

Ehitaja on kohustatud järgima ehitustegevusel kõiki käesoleva objekti kohta käivaid jooniseid ja kirjalikke juhendeid, samuti kehtivaid määrusi ja seadusi.

1.11.2 ÜLDISED DOKUMENDID

Tööd viiakse läbi Hea Ehitustava kohaselt (ET - 1 0207 - 0068) ja vastavalt:

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustustele
- kohaliku võimu määrustele, juhenditele
- Eesti Vabariigis kehtivatele (eel) normidele ja standarditele
- muudele projektis mainitud normidele
- materjalide ja seadmete paigalduseeskirjadele ja juhistele

1.11.3 ETTEVÕTUKOHASED DOKUMENDID

Ehitusel on eri osapoolte (ehitaja, tellija, järelevalve, projekteerija) kasutada konkreetse objekti jaoks tehtud dokumentide kogu – ehitusprojekt. Kasutatavad joonised ja juhendid peavad olema vastavate spetsialistide poolt allkirjastatud. Kui mingi lõigu kohta on tehtud muudatusi või täiendusi, siis ehitustegevuses tuleb jälgida viimast joonist (vt. märkus kirjanurgas ja kuupäev). Projekteerija ja järelevalve tehtavad märkused ehituspäevikusse võetakse samuti arvesse ehitustööde sooritamisel.

1.11.4 EHITUSE DOKUMENTEERIMINE

Ehituse dokumenteerimise aluseks on Majandus-ja taristuministri 12.09.015 määrus nr 115 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded“

Ehituse dokumenteerimise peab tagama ehitusettevõtja. Kõik ehitusplatsil peetavad koosolekud tuleb protokollida. Ehituse omanikujärelevalve peab tagama kaetud tööde aktide ja teostusmöödistuste koostamise. Kui on hoone või vundamentide mahamärkimisi, siis tuleb need aktiga vastu võtta.

1.12 E HITUSE KONTROLL JA VASTUVÖTT

1.12.1 KONTROLL JA KASUTUSELEVÖTT

Töövõtja, tellija ja projekteerija ehitusaegne järelevalve ja kontroll on määratud lepingutega. Väiksemate tööetappide vastuvõtt: enne, kui ehitaja või alltöövõtja alustab tööd või allhankija hakkab materjali toimetama, kontrollitakse eelnevad tööetapid – sellega välistatakse hilisemad üllatused ja pretensioonid. Peituvad konstruktsioonid: enne, kui mingi konstruktsioon või tööetapp peitub, tuleb see esitada kooskõlastamiseks. Vastasel juhul võib järelevalve nõuda, et konstruktsioone katvad materjalid või nende osad eemaldatakse.

1.12.2 KAETUD TÖÖD

Kaetud tööde aktid koostatakse kõigi konstruktsioonide või ehitise osade kohta, mis kaetakse ehituse järgmistel etappidel muude konstruktsioonide või materjalidega (hüdroisolatsioonid, soojusisolatsioonid jne). Tellijale või tellija esindajale teatatakse see moment, millal kasutatud materjalide kvaliteedis ja erinevate tööoperatsioonide õiges teostusviisis saab veenduda, enne kui need varjatakse teiste konstruktsioonide poolt.

1.12.3 VASTUVÖTUKONTROLL JA GARANTIIAJA MEETMED

Kontrollimisprotokoll ja vea- ning vaegtööde loend koostatakse vastuvõtukomisjoni poolt. Vaegtöödele määratakse nende kõrvaldamise tähtajad. Garantiiajal ilmnenu vead, puuded ja häired parandatakse lepingu kohaselt.

Vastutav spetsialist:

Kaido Kepp