

SELETUSKIRI

1.0. Üldist

Käesolev kauplusehoone eskiisprojekt on koostatud aadressil Jõgeva maakond, Jõgeva linn,

Projekteerimise alusdokumentideks on:

Kehtestatud detailplaneering, koostatud J poolt
15.08.2013.a.

poolt august 2011. aastal mõõdistatud maa-ala geodeetiline
alusplaan M 1:500

Jõgeva MÜ poolt koostud ruumiprogramm ja lähteülesanne.

2.0. Asendiplaaniline lahendus

2.1. Olemasolev olukord

Kinnistul paikne praegu kahekorruseline kauplusehoone, mis kuulub lammutamisele.

Kinnistul on olemasolev väljaehitatud parkla ja sissesõiduteed kinnistule. Krundil paiknevad üksikud suuremad puud, mis valdavas osas kuuluvad säilitamisele.

Olemasolev kinnistu on reljeefilt suhteliselt tasane. Minimaalne kalle on krundi lõuna suunas. Olemasolevad kõrgusmärgid jäävad 72.94....71.97 abs. vahele.

2.2. Asendiplaaniline lahendus

Hoone paigutamisel krundile on lähtutud kehtestatud detailplaneeringust. Kõrguseliselt on hoone planeeritud selliselt, et olemasolevaid kõrgusi, sissesõiduteede kõrgusmärke jms. muudetakse minimaalselt.

Hoone on mahuliselt liigendatud nii, et toidukaupluse osa paikneb pikimahuga Pae tänava ääres ning ehituskaupluse maht on pööratud ida suunas nii, et paikneb paralleelselt Liiva tänava korterelamutega.

Sissepääsумаht koos varikatusega on kujundatud hoone põhjaküljele, Aia tänava ja parklatega logistiliselt seotud suunale. Lõunapoolsele küljele on kujundatud kaubateenindus, ehituskaupluse varustamine ja taara vastuvõtt, samasse tsooni on kujundatud ka prügikastid sorteeritavatele jäätmetele.

Kaupluste külastajatele on ettenähtud 80 parkimiskohta . äärses parklas, sh. 2 invakohta. Personalile ning taaravastuvõtu kasutajatele on ettenähtud 10 parkimiskohta kaupluse lõunaküljel, s.h. 1 invakoht.

Parklad ja kaubateeninduse ala on ette nähtud asfalteerida, jalakäijate tsoonid ja käiguteed kaetakse betoonkiviga.

Erinevad teekatted ja murupinnad eraldatakse betoonist äärekividega. Graniitkillustikuga alade ääristuseks võib kasutada tsingitud ProEdge 2,0m pikkuseid teraselemente.

Sarnaseid tsingitud teraselemente võib kasutada hoone ümber, murupinnaga liituvates, hoone perimeetris paiknevates graniitkillustikust vöödes. Teede graniitkillustiku fraktsiooniks on 5-15mm.

Välisvalgustus on lahendatud hoone varikatuste all paiknevate valgustite ning parklates paiknevate mastvalgustitega. Nii peasissepääsu ette kui ka taaravastuvõtu ette on kujundatud varikatted, mille alla on ette nähtud ripplakke valgustid. Sama valgustusprintsipi on kasutatud ka kauba laadimise/vastuvõutsoonis. Täiendav välisvalgustus on ettenähtud ehituskaupluse välimüügi alale hoone peafassaadis ning suuremõõtmelise kauba välialale hoone kaguküljes .

Krundile piirdeid ette nähtud rajada ei ole.

Kõrghaljastusest kuuluvad likvideerimisele kaks väiksemat hõbekuuske.

Olemasolevad murupinnad on ette nähtud taastada.

Varikatte alla, sissepääsu ette on projekteeritud jalgrataste hoidmise elemendid .

3.0. Arhitektuurne lahendus

Arhitektuurselt on hoone kujundatud kahe kõrgema ehitusamahuna ning neid ühendava suhteliselt madalama hooneosana, kus paiknevad kaupluste sissepääsud, kassad, väikesed rendipinnad ning ehituskaupluse olmeruumid.

Hoone on projekteeritud ühekorruselisena, kus müügisaalide mahud on kujundatud suhteliselt kõrgemana ja rendipindade ja laoruumide mahud suhteliselt madalamana. Arvestades müügisaalide erinevat spetsiifikat ja kasutusostarvet on ehituspoe müügisaali maht projekteeritud 1m kõrgem toidupoe mahust. Suurte mahtude liigendamiseks on välditud suuri montoonseid fassaadipindasid.

Hoone on projekteeritud lamekatusega.

Programmiliselt on hoone jagatud kaheks autonoomseks grupiks, mis võivad toimida ka iseseisvalt ning võimaldab hoone väljaehitamist etapiviisiliselt. Toidupood oma müügisaali ning olmeruumidega moodustab ühe grupi ning ehituspood koos välialade ning olmeruumidega moodustab omaette üksuse. Mõlemale kauplusele on ettenähtud ühine avalik tsoon, kuhu liituvad ka rendipinnad. Lisaks on ettenähtud üks rendipind autonoomse pääsuga õuest. Toidupoe laotsooni juurde on projekteeritud taaravastuvõtu ruum koos taaralaoga. Taaratagastusele on ettenähtud eraldi sissepääs toidukaupluse lõunapoolsest küljest.

Mõlema kaupluse töötajatele on tagatud autonoomsed sissepääsud kauplusehoone lõunaküljelt, majandushoovist.

3.1. Konstruktiivne ideelahendus

- vundamendid ja põrandad: vundamendid on projekteeritud lintvundamentidena, rajamissügavusega ca 1400mm planeeritavast maapinnast taldmiku alla. Juhul kui kasutatakse kandekonstruktsioonis poste, tehakse vundament betoonist vundamendikannudega. Põrandad on ette nähtud valada r/betoonist plaadil, paksusega 120.....150mm, sõltuvalt etteantud koormustest. Põrandaalaune soojustus on ette nähtud EPS põrandaplaadist, min. paksusega 100mm.
- Välisseinad: võib teha kahes variandis, millest arhitektuursest seisukohast on eelistatavam variant, kus nii kandeseinad kui ka mittekanndvad seinad on laotud betoonplokkidest, paksustega 190mm, 140mm ja vaheseintes 90mm, puhta vuugiga, kõikides ruumides, kus viimistluseks on vaid värv. Fermide toetuskohtade all võib kasutada metallist poste. Betoonplokkidele jäetakse iga 6,0m tagant deformatsioonivuugid.

Teise variandina võib kasutada sandwich-paneele, kusjuures fassaadides paneelipinnad on kaetud täiendava viimistlusega.

Plokkseinte puhul on soojustuseks ette nähtud kasutada 200mm mineraalvilla, mille peale paigaldatakse tuuletõkke kips ja selle peale 20mm õhkvahega välisviimistlus. Sandwich-seinad täiendavat soojustamist ei vaja.

- Katuslaed: tehakse müügisaalide osas terasfermidel, mille peale paigaldatakse TT130 Ruukki kandev plekk(tsingitud aluspinnaga) ja selle peale mineraalvillast soojustus ~250mm , mille peale paigaldatakse kõva tuulutussoontega mineraalvilla plaat. Katusekatteks on kahekihiline SBS kate. Katuse äravoolud tehakse sisemised, selliselt et sadeveed oleks võimalik juhtida kas läbi sokli või hoone kõrvale tehtavatesse sadevee kaevudesse. Katuste tuulutus on ettenähtud alarõhutuulutitega.

- Katusefermid värvitakse tuletõkkevärviga, muud nähtavad elemendid k.a. ventilatsioonitorud täiendavat viimistlust ei vaja.
- Madalamatel osadel kus on väiksemad kandeavad, kasutatakse 220mm r/ betoon paneele või monoliitset betooni, mille peale paigaldatakse kergkruusast kaldekiht ja selle peale 300mm mineraalvillast soojustus ja 30mm kõvad-, tuulutussoontega mineraalvillaplaadid. Katusekatteks on 2x SBS kate.
- Konsoolsed osad võib lahendada terastaladega, mille peale tuleb kas puitkonstruktsioon, mille peale paigaldatakse vineeralus, mille peale paigaldatakse SBS kate.
- Varikatete alumised pinnad viimistletakse kas fassaadiplaadi või puitribidega. Valgustid varikatuste all on süvistatud.
- Välistreppide aluskonstruktsiooniks on betoonpind. Teenidususte ette rajatavad astmed on vundamentide külge konsoolselt kinnitatud terasrestidest astmed.

4.0. Välisviimistlus

Hoone välisseinte viimistluseks on kasutatud kolme tüüpi materjali. Tumedad pinnad on viimistletud tumehalli komposiitalumiiniumist fassaadiplaadiga (nt. Neobond). Heledad fassaadipinnad on projekteeritud puitribidest. Puitosad viimistletakse tulekaitselise laseeruva puidukaitselahendiga helehalli tooni. Hoone mahulistes tagasiastetes ning varikatuste all on kasutatud viimistluseks liimpuitkilpi (nt. Dold). Liimpuitkilbid on viimistletud naturaalse puidu tooni.

Pae tänava ääres on kasutatud väikeses koguses mattklaasi koos liimpuidust elementidega. Klaaselemendid on täiendavalt valgustatud.

Esimese korruse tasapinnas on ette nähtud kasutada värvitud pinnaga alumiiniumfassaadisüsteemi (nt. Schüco FW 50+ või Nordic Alu R54). Raamide toon tumehall.

Ehituskaupluse välialadele on ettenähtud keevisvõrgust variseinad. Võrgu toon tumehall.

Välisüksed, mis liituvad klaasfassaadiga on analoogse viimistlusega, mis klaasfassaad. Käepidemed rendipindadel on RST torukäepidemed. Tehniliste ruumide uksed on siledad, soojustatud metallüksed, sama tooni alumiiniumist fassaadidega.

Teraselemendid on ette nähtud tumehalli tooni. Analooget tooni tehakse ka kõik parapetiplekid.

Samuti on tumehalli tooniga fassaadipindades ja katusepinnal paiknevad ventilatsioonirestid ja väljapuhketorud.

5.0. Siseviimistlus

Hoone siseviimistluse lähtekohaks on see, et konstruktsiooni pind jääb ka üldjuhul viimistluspinnaks. Puhta vuugiga seinapinnad müügisaali ja rendipindade osas värvitakse poolmati pestava värviga. Laoruumide osas võib puhta vuugiga laotud plokkseinad jätta viimistlemata.

Ruumide siseviimistluses ei ole kasutatud krohvitud ega kipsplaadist pindasid, mis ajas ei ole vastupidavad.

Toidukaupluseruumide põrandakatteks on keraamiline plaat 300x300mm. Analoogselt kaetakse ka rendiruumide põrandad ning taara vastuvõturuumi põrand. Ehitusmaterjalide kaupluse põrand viimistluseks on lihvitud ning tolmuwabaks töödeldud naturaalne betoon.

Laoruumide põrand on tolmuwabaks töödeldud lihvitud betoonpind, või vajadusel katta 1,5mm EPO-massiga või analoogse pinnakõvendiga (nt. Mastertop 200). Olmeruumide põrandad kaetakse PVC kattega.

Tehniliste ruumide põrandad on ette nähtud tolmuvaba lihvitud betoon.

Dušširuumide põrandad, samuti seinad kaetakse 100x100mm keraamilise plaadiga (valge).

Ülejäänud olmeruumide seinad värvitakse poolmati pestava alküüdvärviga. Üldjuhul on toon maalrivalge.

Ruumides kus on ette nähtud trapid kasutada rst. trappe.

Laed üldjuhul lisaviimistlust ei vaja. Rendipindade betoonlaed on ette nähtud värvida valgeks, ripplagede vajadus täpsustub lähtuvalt konkreetse rentniku spetsiifilistest vajadustest. Samuti täpsustuvad vastavalt rentnikule nt. kraanikausside, trappide, võimaliku wc jms. vajadus.

Müügiruumides peab ventilatsioon jm. kommunikatsioonid olema lahendatud selliselt, et need on visuaalselt vaadeldavad.

Kaablid ja valgustid kinnitatakse tsingitud kaablirennide külge.

Olmeruumides on ette nähtud kipsplaatidest sile ripplagi või moodulripplagi.

Valgustus on siseruumides üldjuhul tehnoloogiast lähtuv. Kasutada HF süüteseadmega ja T5 luminofoor torudega valgusteid.

Sanitaartechnika kvaliteeditase on ette nähtud Damixa või Gustavsbergi kvaliteeditase. Sarjade valik tehakse hinnas soodsamate kasuks.

Siseuste kõrgus 2200mm lähtub ideest, et betoonplokkide kõrgus on 200mm ja tüüpsilluse kõrguseks 200mm. Siseuksed on ette nähtud lamineeritud sileuksed.

Akende põsed vormistatakse lihvitud vineerelementidega, mis on peitsitud ja lakitud