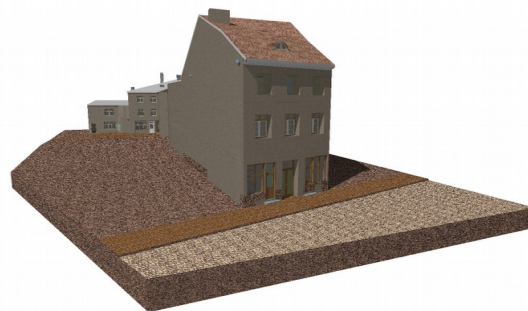


EELPROJEKT

Osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt



TELLIJA:

TELLIJA ESINDAJA:

PROJEKTEERIJA:

Andmed

KÜ

Tallinn 10140 Harjumaa

Aive

OÜ I

PROJEKTEERIJA ESINDAJA:

AUTOR:

KAASTÖÖ:

STAADIUM:

TÖÖ NR:

Arhitekt Ignar (EAL)

Arhitekt Indrek Meelis

Maarja

Eelprojekt

TÖÖ KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Tehnilised näitajad
3. Korterite spetsifikatsioon
4. Projektlahendus.
 - 4.1. Olemasolev olukord
 - 4.2. Asendiplaaniline lahendus
 - 4.3. Arhitektuuriline lahendus
 - 4.5. Keskkonnakaitse
 - 4.6. Kuritegevuse ennetamine
5. Tuleohutus
6. Muinsuskaitse
7. Konstruksioonide osa
8. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa
9. Kütte ja ventilatsiooni osa
10. Elektripaigaldiste osa
11. Nõrkvoolupaigaldiste osa
12. Energiatõhususe miinimumnõuded
13. Detailplaneeringust
14. Tehniliste andmete võrdlus Ehitusregistris olevate andmetega
15. Piirinaabrite arvamused ja vastuväited

II JOONISED

- | | | | |
|-----|-------------------------------|---------|-------|
| 1. | Asendiplaan | M 1:500 | AR-01 |
| 2. | Keldrikorruse plaan ja lõiked | M 1:100 | AR-02 |
| 3. | I korruse plaan | | AR-03 |
| 4. | II korruse plaan | | AR-04 |
| 5. | III korruse plaan | | AR-05 |
| 6. | Pööningukorruse plaan | | AR-06 |
| 6. | Katuste plaan | | AR-07 |
| 7. | Lõiked 1-1, 2-2, 3-3 | | AR-08 |
| 8. | Lõige 4-4 | | AR-09 |
| 9. | Lõiked 5-5, 6-6 | | AR-10 |
| 10. | Lõige 4-4 | | AR-11 |
| 11. | Vaated | | AR-12 |
| 12. | 3D vaated | | |

III KOOSKÕLASTUSED

IV LISAD

- 1 Tallinna Linnavolikogu 11. juuni 2015 istungi otsus nr 107 „././ tänava vahelise kvartaliosa detailplaneering“-u osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta tn 20 kinnistu osas.
- 2 tn 20 mõõdistusprojekt
- 3 Olemasoleva ehitise ja paikkonna hoonete fotod ja ajalooline foto viru tn poolsest hoovist
- 4 Inventariseerimisjoonised aastast 1977
- 5 Tallinna Vesi tehnilised tingimused
- 6 Maa-ala geodeetiline plaan koos tehnovõrkudega
- 7 Muinsuskaitse eritingimused ././ elamu ja hoovimaja renoveerimiseks ja pööningukorruse väljaehitamiseks.
- 8 Eskiislahendus
- 9 Projekteerimistingimused
- 10 Välisviimistluse pass
- 11 Viru tn 20 akna ja põrandapinna suhte arvutus krt 10 ja krt 4 eluruumides
- 12 Müüri vahe tn poolse hoovimaja katuse räästajoone ühtlustamise skeem
- 13 Piirinaabrite arvamused/vastuväited projekti kohta ja KÜ vastused/kokkulepped.

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

krundil asuva korterelamu näol on tegemist Tallina vanalinnas asuva muinsuskaitse ehitise (mälestise reg. nr.) Hoone jääb ././ tänavatega piiratud kvartalsisse. Hoone kulgeb koridorina läbi kvartali jäädes kitsa peafassaadiga ././ tänavale. Hoone piirneb ././ hoonetega. Võib oletada, et hoonet on ehitatud mitmes etapis ja eri aegadel. Tõenäoliselt on ././ tänavaga külgnev maht algselt olnud kasutuses kaupmehe äri- ja elumajana. Hoovi poolsed mahud olid algselt abipinnad: tallid, aidad, kuurid jne, mida on sajandite vältel laiendatud ja eluruumidena kasutusele võetud. Maja ja selle ruumide kasutusfunktsioonid on olnud eri perioodidel erinevad. Praeguseks on hoone osaliselt kahe-, osaliselt aga kolmekorruseline, mille põhikorruse tänava poolsed pinnad on kasutuses äri- ja ülejäänud eluruumidena. Keldri ja pööningu pinnad on kasutamata ja seisavad tühjalt. Viimase neljakümne aasta jooksul ei ole majas teadaolevalt märkimisväärsed renoveerimistöid tehtud, mistõttu on hoone tõsiselt amortiseerunud ja vajab kohest remonti.

Käesoleva projektiga soovitakse peamiselt maja korralikult renoveerida ja korraldada selle praegustele vajadustele vastav ruumikasutus. Esmalt soovitakse renoveerida hoone katused. Seoses sellega on plaanitud eraldiseisvate korterina kasutusele võtta praegused pööningu pinnad ning luua katusealustesse kvaliteetsed eluruumid. Teiseks on plaanis restaureerida hoone fassaad ja trepikojad. Kolmandaks soovitakse seadustada praegune ruumikasutus - korteri omandite piirid ja nende juurde kuuluvad abipinnad. ././ tänavaga piinevasse hoovis on murukivi sillutisega ala sõidukite parkimiseks. Samas on hoovis korraldatud koht prügikonteinerite hoidmiseks.

2. TEHNILISED NÄITAJAD

Krundi pind	605 m ²
Hoone alune pind	470 m ²
Täisehitus protsent	75,4%
Korruste arv	2-4 korrust
Korterite arv	11 tk.
sh. 1-toalised	4 tk.
sh. 2-toalised	2 tk.
sh. 3-toalised	4 tk.
sh. 4-toalised	1 tk.
Hoone suletud netopind	1109,8 m ²
Hoone kasulik pind	1109,8 m ²
└─ Eluruumide pind	734,1 m ²
└─ Elamispind	530,7 m ²
└─ Abiruumide pind	203,4 m ²
└─ Üldkasutatav pind	219,6 m ²
└─ Äripind	156,1 m ²
Köetav pind	1101,1 m ²
Terrasside arv ja pind	1 /17,6 m ²
Hoone maht	4728 m ³
Hoone maapealse osa maht	4538 m ³
Hoone tuulepüüvusklass	TP – 2
Parkimiskohtade arv krundil	2
Hoone absoluutne kõrgus	25,5m
Hoone sügavus	1,2m

3. KORTERITE SPETSIFIKATSIOON

Korteri nr	Toalisus	Elamispind m2	Abipind m2	Kogupind m2	Korrus
1 TOALISED					
Korter 6a	1	30	2,2	32,2	1
Korter 6b	1	27,2	9,5	36,7	1
Korter 8b	1	26,2	8,7	34,9	3
Korter 9	1	22,7	4,4	27,1	1
2 TOALISED					
Korter 7a	2	46,6	9,8	56,4	2
Korter 10 (ehitav)	2	50,3	5,7	56	4
3 TOALISED					
Korter 7	3	63,9	21,3	85,2	2
Korter 8a	3	39	9,9	48,9	3
Korter 3b	3	66,8	13,6	80,4	3
Korter 4 (ehitav)	3	44,9	90,4	135,3	4
4 TOALISED					
Korter 5	4	113,1	27,9	141	2

4. PROJEKTLAHENDUS

4.1. Olemasolev olukord

Tegemist on 15.-17. saj pärit Tallinna vanalinna pärandisse kuuluva muinsuskaitse ehitise. Hoone on osaliselt kahe-, osaliselt kolme ja osaliselt neljakorruseline, mille põhikorruse tänava poolseid pinnasid kasutatakse äriruumidena, ülejäänud hoone korrused aga eluruumidena. Keldri ja neljanda (pööningu)korruse pinnasid kasutamata ja seisavad tühjalt. tn poolseid hoonel on kivi- ja tn poolseid aga puittrepikoda.

Hoone on amortiseerunud ja osaliselt varisemisohtlik. 20 õuehoone trepikoja seisukord tunnistati juba aastate eest avariiliseks, tn äärsed hoone trepikoja paljud tarindid nõuavad aga väljavahetamist, trepikoda tervikuna aga ei vasta tuleohutuse nõuetele ja kujutab endast seetõttu arvestatavat riski hoone kasutajatele.

Samuti on amortiseerunud ca 30-40% katuse kandekonstruktsioonidest, mistõttu on tekkinud varisemisohtlik olukord – seda eriti lumerohkete talvede puhul. Eelnevast tulenevalt ei ole ilma katusekonstruktsiooni rekonstrueerimata võimalik eraldiseisvalt remontida ja kasutusele võtta ka hoone kolmanda korruse tühjana seisvat korterit. Muuhulgas on nimetatud korteri peallaele pööningul kuhjatud erinevaid ehitusjätmeid ning prahti ja peallagi ise on katuse aastakümneid kestnud läbijooksude tõttu mädanenud ja paljudes kohtades ka alla varisenud. Ka on hõredatest piirdekstruktsioonidest tulenevalt asunud ülemistele korrustele elama linnud, mistõttu on olukord paljudes hoone üldkasutatavates ruumides muutunud äärmiselt ebasanitaarseks.

Hoonet 18 ja 22 majadest eraldavad tule müürides esineb katusekatte all katkestusi, mistõttu kujutavad tuleohutuse seisukohast kõik hooned üksteisele ohtu. Mõlema hoone korstnad on täielikult amortiseerunud.

Keldrikorruusel on mitmeid varinguid, erinevatel ajajätkudel plombeeritud sein- ja vahelaekonstruktsioonid ei pruugi tagada hoone kestvat stabiilsust. Edasiste varingute vältimiseks tuleb hoone rekonstrueerimistööde käigus paigaldada lisatoestused, mille asukoht ja dimensioonid antakse koostöös ehituskonstruktoriga põhiprojekti staadiumis.

4.2. Asendi plaaniline lahendus

Hoone jääb /../ tänavatega piiratud kompleksi. Hoone kulgeb koridorina läbi kvartali jäädes kitsa peafassaadiga /../ tänavale. Hoone piirneb /../;

/../ hoonetega. Krundile pääseb Viru tänavalt ja Müürivahe tänavalt läbi väravaga kangialuse.

Hoovis on ettenähtud parkimine 2-le sõiduautole.

4.3. Arhitektuurne lahendus

KATUSEALUSED

Projekti kohaselt rajatakse katuseralustesse eluruumid – kaks korterit (nr 4 ja 10). Korterid jälgivad hoone kandeseintega kujunenud ruumijaotust. Lahendusega ei kaasne täiendavaid juurdeehitusi (mahte). Hoonel on ühe ja kahepoolse kaldega viilkatused, mille Viru tänava poolne külg on kaetud katusekiviga, ülejäänud – valtsplekiga. Katusekorterite hoovipoolsesse külge on projekteeritud katuseaknad. Lisaks on hoovipoolse elamu välisustele kavandatud kaks varikatust.

Korter 4 – Viru tn trepikojast pääseb esikusse ja sealt avatud kööki ja halli. Halli kõrvale jäävad kaks magamistuba ning vannituba. Halliga samas õhuruumis paikneb korteri ülemisele tasapinnale kavandatud elutuba, millega külgnevad panipaigad.

Korter 10 – Müürivahe tn poolsest trepikojast pääseb esmalt esikusse. Esikust ühele poole on planeeritud elutuba koos kööginiššiga, teisele poole magamistuba koos WC-duširuumiga. Lahendus on välja töötatud lähtudes ehitise olemasolevast plaanistruktuurist, konstruktiivsest lahendusest ja tellijapoolsest lähteülesandest.

Arvestatud on kõigi naabrite märkuste ja ettepanekutega. Seoses sellega on esialgse üheksa korteri asemel kavandatud 11 korterit.

Hoone välisviimistlus:

Kõik värvitoonid valitakse vastavalt hoonele väljastatud välisviimistluse passile.

Välissein	krohvitud lubikrohviga, värvitud
Katus	Valtsplekk värvitud ja katusekivi
Sokkel	krohv, värvitud halliks
Puitaknad	värvitud

Hoone siseviimistlus:

Korterite seinad ja laed pahteldatakse ja värvitakse valgeks v.a. vannitubade ja WC-de seinaosad, mis kaetakse keraamiliste plaatidega. Valikuliselt on korterite mõnedes abiruumides metallist ripplaed. Tubade, köökide ja esikute põrandad on kaetud laudparketiga. Vannitubade, WC-de, leiliruumide ja esikute välisuste esised põrandad on kaetud keraamiliste plaatidega.

Avatäited:

Korteritel on kahe poolsest avanevad puitaknad. Igas toas on vähemalt üks avatav aken.

Katuse aknad puit-alumiinium – *Velux* tüüpi katuseaknad

Korterite välisuksed on puidust (turvaüksed), siseuksed valged sileuksed.

KELDRID

Viru tn poolse hooneosa keldrikorruse ruumid puhastatakse sinna aastate jooksul kogunenud kultuurikihist. Keldri evakuatsiooni tagamiseks rekonstrueeritakse olemasolev kivitrepp Viru 20 hoone trepikojas ja lisatakse tulekindel uks.

Keldriruumide kõrguste, ruumide omavaheliste ühenduste, evakuatsioonipääsude jms konfiguratsioon täpsustatakse peale keldrite puhastamist. Ajaloolised detailid säilitatakse ning võimalusel eksponeeritakse.

4.4. Vertikaalplaneerimine

Krundil säilitatakse üldjoontes olemasolev reljeef.

Kõva katendiga sillutised rajatakse nii, et oleks tagatud sajuvee äravool sadevee kanalisatsiooni. Viru 20 sisehoov koristatakse sinna aastatega kogunenud kultuurikihist ja vana hoovisillutis puhastatakse.

4.5. Keskkonnakaitse

Ehitus-, lammutus- ja olmejäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“.

Ehituse Töövõtja vastutab ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevail aladel vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhiste. Tähelepanu tuleb pöörata ehitustöödel tekkivate jäätmete käitlusele. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele. Lammutus-, ja ehitusjäätmete mahud määrab lammutus- ja ehitustööde töövõtja. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastavalt jäätmehoolduseeskirjade nõuetele vastutab jäätmete valdaja.

Ehitusjäätmeid oma majandus- ja kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või olema registreeritud Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonis (Tallinn, Viljandi mnt 16).

Jäätmeõiend kinnitada jäätmehooldale osakonnas ning lisada ehitise ülevaatuse dokumentidele.

Hoone ekspluatatsioonis tekkiva olmeprügi äravedamise kord sätestatakse vastavate lepingutega hoone omanike ja jäätmekäitlusettevõtte vahel.

4.6. Kuritegevuse ennetamine

Vaatluse all olev ala: elamurajoon.

Kuritegevuse ennetamiseks on pääs hoovi piiratud suletava väravaga. Tänavatel on töökorras tänavavalgustus, lisaks on valgustus ka hoone fassaadil sissepääsude juurdes.

5. TULEOHUTUS

Hoone tuleohutuse projekteerimise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

Hoone tulepüsivusklass on TP 2.

Hoone kasutusviisid on I ja IV. (Eluhoone äripindadega 1. korrusel).

Hoone tuleohutuse tagamisel on silmas peetud seda, et tegemist on muinsuskaitsealuse kultuurimälestisega.

Hoone on jaotatud tuletõkkeseksioonideks järgmiselt:

Erinevad tuletõkkeseksioonid on kõik korterid, trepikojad koos koridoridega, kõik äripinnad, kõik keldrid.

- Tarindite tulepüsivused

Korterite välisseinad REI 60

Korterite ukseid EI 30

Hoovimaja sisenurgaga külgnevad tuletõkkeaknad EI 30

Keldri vahelaed EI 120

Keldri uks EI 60

- Pinnakihtide klassifikatsioon

Katusekate Plekk-katus ja osaliselt katusekivid.

Trepikoja põrandad Hoovimajas kivitrepikoda, Viru tn poolses hoones puittrepikoda.

- Tuletundlikkus

Seinad ja laed B-s1, d0

Keldri seinad ja laed B-s1, d0

Keldri põrand D_{FL}-s1

Tehnohoolde ruumide seinad ja laed B-s1, d0

Tehnohoolde ruumide põrandad D_{FL}-s1

Evakuatsiooni trepikodade ja

koridoride seinad ja laed B-s1, d0

Koridoride põrandad D_{FL}-s1

Katusekate B_{ROOF}

Välisseina välispind B-s1, d0

Õhutuspilu välispind B-s1, d0

Õhutuspilu sisepind B-s1, d0

Automaatse tulekustutussüsteemiga osas, kus on välisseinast väljastpoolt süttimisest põhjustatud tulekahju levimine seinas tõhusalt takistatud, võib kasutada D-s2,d2 klassi kuuluvaid materjale.

- Evakuatsioon

Korterite evakuatsioon on ette nähtud trepikodade kaudu. Hoovimaja trepikoda on kivitrepikoda. Viru tänava poolse majaosa ajaloolise puittrepiga trepikotta on ette nähtud sprinklerkustutuse süsteem.

Korterile nr 4 on ette nähtud hädaväljapääs katusele ning sealt edasi mööda käsipuuga katuse käigusilda majavälisele projekteeritavale, spetsiaalsele keskmise turvasiiniga metallredelile.

Keldri evakuatsiooniks on ette nähtud rekonstrueerida olemasolev kivitrepp Viru 20 hoone trepikojas. Rekonstrueeritavast kivitrepist ja hoovi viivast koridorist moodustatakse eraldi tuletõkkeseksioon.

- Katused

Katustele on ette nähtud turvasiinid ja katuseredelid. Kõrgematele korstnatele on ette nähtud ronimisaasad. Pääs katusele on tagatud Velux tüüpi katuseakende/katuselepääsude kaudu.

- Suitsueemaldus

Suitsueemaldus on kavandatud loomulikul teel, akende ja uste kaudu. Trepikodadesse on ette nähtud suitsueemaldusluugid katusele. Suitsueemaldusluukide avamine toimub 1. korrusel sissepääsu juurest. Suitsueemaldus keldrist on osaliselt loomulik (SE-01) ning osaliselt mehaaniline (SE-02). (Mehaanilise suitsueemalduse lahendus täpsustatakse eriosade projektiga.)

- Automaatne tulekahjusignalsatsioonisüsteem

Hoonesse on ette nähtud ATS (täpsustatakse põhiprojekti nõrkvoolu osas).

- Turvavalgustus

Hoone trepikodadesse on ette nähtud evakuatsioonivalgustus minimaalse kestvusega üks tund (täpsustatakse el projektiga).

- **Tuletõrjevesi**

Lähim hüdrant asub Sauna tn 12/14 juures. Hüdrandi number T-0393(MA).

Viru tänava poolse hooneosa puittrepikotta paigaldatakse sprinkler.

- **Piksekaitse**

Hoonele paigaldatakse piksekaitse.

6. MUINSUSKAITSE NÕUDED

6.1 Üldist

tn 20 hoone on vastavalt Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrusele tunnistatud arhitektuurimälestiseks. Mälestise registri nr on 3098. Elamu asub riiklikul muinsuskaitsealal. Ehitamisel tuleb arvestada muinsuskaitse seadustega ning ehitustööde piiranguga vanalinnas, samuti muid asjassepuutuvaid kehtivaid õigusakte.

Ehitamisel tuleb järgida muinsuskaitse eritingimustes sätestatud nõudeid.

6.2 Muinsuskaitse eritingimused

Hoonele on väljastatud järgnevad muinsuskaitse eritingimused:

„Muinsuskaitse eritingimused 20 elamu ja hoovimaja pööningukorruse väljaehitamiseks“ (23. 05. 2011)

„Muinsuskaitse eritingimused 20 elamu ja hoovimaja renoveerimiseks ja pööningukorruse väljaehitamiseks“ (16. 05. 2013)

Hoone projekti koostamisel on kinni peetud muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetest.

6.3 Välisviimistlus ja avatäited

Hoone fassaadide värvitoonide ja materjalide määramisel lähtutakse hoonele väljastatud välisviimistluse passist (A. Tallinna Restauraator, 1996, vt. *lisa*) Hoone restaureerimisel kasutatakse puitraamidega aknaid. Seinte välisviimistluses kasutatakse lubikrohvi ja muid ajastutruusid materjale.

6.4 Katusekate

Hoone katuste renoveerimisel kasutatakse olemasolevate materjalide analooge (vastavalt punaseid katusekive või värvitud katuseplekki).

6.5 Uuringud

Viru tn 20 hoone keldrikorruusel on läbi viidud aheoloogilised eeluuringud.

7. KONSTRUKTIIVNE OSA

7.1. Vundamendid

Hoone vundamendid on paekivist. Keldrite väljaehitamisel kontrollitakse vundamentide seisukorda.

7.2. Välisseinad

Hoone kandvad välisseinad on põhiosas paekivist ning säilitatakse olemasoleval kujul.

7.3. Siseseinad

Hoone mitteandvad siseseinad on põhiosas puidust. Projekteeritavad uued kergseinad on soojustatud kipsseinad.

Viru tänava poolse majaosa trepikoja esimesel korrusel lammutatakse hilisemad väheväärtuslikud laudadest kergseinad. Keldri evakuatsioonitee tuleohutuse tagamiseks on trepikotta projekteeritud uued tulepüüvad kergseinad.

Katusekorruse ja antresooltasandi konstruktsioonid on projekteeritud puitkarkass- ja kipskarkasskonstruktsioonidena.

7.4. Vahelaed

Hoone vahelaed on puidust, keldri vahelagi kivist. Kolmanda korruse peallae (pööningukorruse vahelaed) mädanenud puittalad asendatakse uutega (vt täpsemalt p 7.5). Ülejäänud vahelaed säilitatakse või restaureeritakse.

7.5. Pööningukorruse ja katuse kandetarindid

Käesoleval ajal on kogu pööninguala koormatud:

- eelmise sajandi esimesel poolel välja vahetatud ja sinna jäetud katusekividega jms, kusjuures enamjaolt on need kuhjatud vastu Viru 22 ja 20 hoonete vahelist seinu, ning - pööningukorruse „muldvahelaed“ soojustamiseks kasutatud liiva ja kivist (paksus ca 30–40 cm).

Pööninguruumi väljaehitamisel eemaldatakse kõigepealt „muldvahelaed“ liivtäide ja kivist (müra summutamise eesmärgil asendatakse hiljem ca 15 cm kerge puustevillaga) ning pööningupõrandale kuhjatud ehitusprahht (vanad katusekivid, tellised jms). Sellest tulenevalt väheneb oluliselt omakaalust põhjustatud koormus vahelaedele. Vaheseinad ehitatakse kipskarkass-kergseintena, millest lisanduv koormus on hinnanguliselt väiksem kui eemaldataval ehitusprahhil ja „muldvahelaed“ liival ja kivist kokku.

Pööningukorruse olemasolevas vahelaes tuleb välja vahetada mädanenud ja osaliselt varisenud talad (hinnanguliselt kuni 15% vahelaed taladest).

Antresooli väljaehitamiseks on ette nähtud lisapostid, mis toetatakse alumise korruse paekividest põikseintele (mitte 20 ja 22 hoonete vahelisele seinale). See võimaldab rajada antresooli, **koormamata seejuures tn 22 hoonega külgnevat ühist seinu**. Kuna katuse kandetarind toetub toolvärgi kaudu põhiliselt põrandataladele ja põikkandeseintele, siis kandub nendele konstruktsioonidele üle ka katuslae väljaehitamise tingitud omakaalu lisakoormus.

Toolvärgi otsmised postid, mis külgnevad antud seinaga ja mis toetuvad põranda tasapinnas alumise korruse kiviseina eendile, annavad sellele seinale üle ka ühise seinaga külgneva katuseosa täiendava omakaalu koormuse. Viru tn 22 hoonega ühisele massiivsele kiviseinale mõjuv **arvatav lisakoormus on orienteeruvalt ± 1% olemasolevale seinale mõjuvatest koormustest, jäädes seega vea piiridesse ning seinu kandevõimet ja geomeetriat ei mõjuta**.

Hoone katusearikaad toetuvad puidust kandekonstruktsioonile, mille moodustavad toolvärgi pärlitalad ja tugikäppadega postid koos puidust alusraamistikuga, mis toetuvad massiivsetele vahelaetale. Sarikate alumised otsad toetuvad paekivist välisseintele läbi palkidest alusraami, mistõttu antakse sarikatest põhjustatud rõhtsurve üle vahelaed taladele, mitte otse välisseintele. Olemasolev pööningu vahelagi on katuse läbijooksude tõttu paljudes kohtades mädanenud ja alla varisenud (sh ka pööningule koormatud ehitusprahi tõttu) ning seetõttu tervikuna äärmiselt varisemisohtlik.

Puitarindite väljavahetamisel, jätkamisel või plommimisel tuleks kasutada sama ristlõikega puitmaterjale. Võimalusel taaskasutada lammutatavaid vanu veel kõlblikke puitmaterjale.

Hoone katusekonstruktsioonid on eriti Viru tänava poolses hoone osas tugevalt amortiseerunud. Mädanenud puitkonstruktsioonid asendatakse uutega ning katuslagi soojustatakse. Katusele paigaldatakse uus katusekate. Katusekonstruktsioonide lahendus täpsustatakse põhiprojekti konstruktiivses osas.

7.6. Trepid ja trepikojad

Kivitrepid säilitatakse ning puittrepikoda restaureeritakse.

Hoovimaja kivitrepikojas on hoone vajumisest tingitult tekkinud praod ning seoses sellega avariiohtlik olukord. Vastavalt hoone trepikoja tehnilise seisundi ülevaatusel esitatud soovitustele teostatakse kivitrepi toestamine ja pragude injekeerimine.

Viru 20 puittrepi alumine külg kaetakse keldri evakuatsioonitee osas nõuete kohaselt tulekindla kipsplaadiga või muu tulepüsiva kergkonstruktsiooniga.

7.7 Korstnad

Olemasolevad korstnad remonditakse.

Peep insener

(konstruktiivne osa)

8. VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI OSA

8.1. Üldist

Kinnistu veevarustus on lahendatud Viru tn d250mm ühisveetorustikust.

Käesoleva projektiga ei taodelda välisvõrkudele ehituslubasid. Kõik täiendavad liitumised on ette nähtud varemprojekteeritud lahenduste baasilt (ehitusload nr).

Seoses kinnistu täiendava liitumisega, kinnistusesise tulekustutusvee tagamiseks (5,0 l/s), likvideeritakse olemasolev d19mm veeühendus hargnemisel ühistorustikust. Uuele, varemprojekteeritud d50mm veeühendusele on ette nähtud liitumispunkt (peakraan) linna maa-alale.

Välisveetorustik nähakse ette PE PN 10 torudest, signaalkaabliga selle kohal. Kinnistu veesisendustorustik ning peaveemööddusõlm dimensioneeritakse vastavalt projekteeritud arvutuslikule vooluhulgale. Veemööddusõlm paikneb hoone keldrikorrusel. Veesisend tuuakse läbi hoone konstruktsiooni hülsis.

Kinnistusesise tulekustutussüsteemi rajamise ajal rekonstrueeritakse peaveemööddusõlm vastavuses veemööddusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadega. Hoone sisevõrgule paigaldatakse tagasilöögiklapp ja arvesti kandur maandatakse.

Äripindade veemõõtmiseks nähakse ette vaheveemõõtja, vahetult peale peaveemõõtjat.

Projekteeritav kinnistusesine tulekustutus-süsteem peab vältima mõõtmata majandus joogivee kasutamist ja seisnud vee tagasivoolu joogiveevõrku.

Arvutuslikud vooluhulgad ning renoveeritava veevarustuse süsteemi lahendus täpsustatakse eriosade projektiga põhiprojekti staadiumis.

8.2. Majandusjoogi- ja reovee süsteem

Hoone veetarbijateks on korterid ning kaks esimese korruse äripinda.

Arvestuslik maksimaalne tarbimine on 3m³/öp.

Olemasolevad torustikud renoveeritakse vastavalt vajadusele. Lisaks ehitatakse välja lisanduvate katusekorterite vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

8.3. Hoonesisene tulekustutusvesi

Paigaldatava sprinkleri veevarustus tagatakse ühisveevärgist. Projekteeritav vooluhulk on 5l/s.

8.4. Sadevesi

Krundil on olemas sadevee kanalisatsioon.

Sadevee kanalisatsiooni lahendus ei muutu.

8.5. Olmekanalisatsioon

Hoonel on olemas olmekanalisatsioon. Varemprojekteeritud täiendav liitumine on nähtud ette Viru tänava olmekanalisatsiooni trassiga.

insener

(vesivarustuse ja kanalisatsiooni)

9. KÜTTE JA VENTILATSIOONI OSA

9.1. Tarbevee soojendamine

Hoovimajas on korterites gaasi- ja elektriboilerid. Viru tänava poolsesse hooneossa on ette nähtud elektriboilerid.

9.2. Küte

Olemasolevates korterites on kas elektri- või gaasiküte.

Uutesse katusekorteritesse paigaldatakse elektriküte. Küttevõimsus ja tehnilised lahendused täpsustatakse põhiprojektis ning eriosade projektiga.

Lisaküttena on võimalik kasutada hoone osades korterites olevaid ahjusid ja kaminaid.

9.3 Ventilatsioon

Hoones on loomulik ventilatsioon. Ventilatsioonišahtid ja -korstnad puhastatakse ning vajadusel remonditakse.

Villy insener

(kütte ja ventilatsiooni osa)

10. ELEKTRIPAIGALDISTE OSA

10.1. Hoone jaotuskiibid

Hoones on kaks peakilpi, mis paiknevad hoone trepikodades. Hoone on ühendatud uue pingesüsteemiga vastavalt 3x80A ja 3x100A peakaitsmega (võrguühenduse fikseerimise kokkulepped: 9802 VK/1 ja 9803 VK/1). Uute korterite elektrivarustus tagatakse peakilpidest olemasoleva elektriühenduse baasil. Peakaitsete suurendamist kavandatud ei ole.

10.2. Hoone elektripaigaldised

Hoone elektrijuhtmestik on osaliselt renoveeritud. Uued korterid liidetakse hoone elektrisüsteemiga ning paigaldatakse elektrimõõtjad.

10.3 Elektriküte

Hoones on osaliselt elektriküte ning osaliselt tarbevee soojendamine elektriboileritega. Katuse vihmaveerennidele paigaldatakse küttekaablid.

10.4. Turvavalgustus

Turvavalgustus paigaldatakse standardi EVS-EN 1838:2000 ja siseministri määruse nr. 57 12.september. 2000.a. kohaselt.

Evakuatsioonivalgustus paigaldatakse evakuatsiooniteede hoone valgustamata trepikodades.

Kõik turvavalgustid on sisseehitatud akudega toimimisajaga 1 tund.

10.5. Piksekaitse

Piksest põhjustatud liigpingete mahajuhtimiseks on hoonele vajalik ehitada piksekaitse.

10.6. Üldist

Elektripaigaldised täpsustatakse põhiprojektis ja eriosade projektiga.

Andrus insener

(elektripaigaldiste osa)

11. NÕRKVOOLUPAIGALDISTE OSA

11.1 Üldist

Hoones on osaliselt paigaldatud Turvavalve signalisatsioon ning sidepaigaldised (k.a. telefoni-ja arvutiside rakendused ja TV-jaotusvõrk). Uued korterid liidetakse hoones olevate sidepaigaldistega vastavalt eriosade projektile.

11.2 Automaatne tulekahjualarm.

Hoonesse on ette nähtud paigaldada ATS. Lahendus täpsustatakse eriosade projektiga.

ATS loomisel kasutatakse ainult Riigi Päästeameti Sertifitseerimisbüroo sertifitseeritud seadmeid, andureid ja kaableid.

ATS paigaldise ja projekti eriosad kooskõlastatakse kohalikus Päästeametis.

Andrus insener

(nõrkvoolupaigaldiste osa)

12. ENERGIATÕHUSUSE MIINIMUMNÕUDED

Vastavalt ehitusseadustiku §62 lg1 p1 ei kohaldata energiatõhususe nõudeid järgmistele hoonetele: „1) üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud mälestisteks, asuvad muinsuskaitsealal või kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja muinsuskaitseaduse alusel ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;“ Käesoleva projektiga rekonstrueeritav hoone on kultuurimälestis („Elamu 20 hooviansambliga, 15.-19.saj.“, mis asub UNESCO maailmapärandi hulka arvatud Tallinna Vanalinna muinsuskaitsealal ja langeb seega nimetatud hoonete hulka.

13. DETAILPLANEERINGUST

Viru 20 hoone ehitusprojektiga käsitletavale alale oli Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 1998 otsusega nr 114 kehtestatud detailplaneering: „Sauna, Viru ja Müürivahe tn vahelise kvartaliosa detailplaneering (EstKONSULT Töö nr. Tallinna Linnavolikogu 11.06.2015 otsusega nr 107 on kõnealune detailplaneering tunnistatud kehtetuks tn 20 kinnistu osas.

14. TEHNILISTE ANDMETE VÕRDLUS EHITUSREGISTRIS OLEVATE ANDMETEGA

Ehitisregistrisse kantud andmed pärinevad Tallinna Tehnilise Inventariseerimise Büroo poolt 1977. aastal koostatud inventariseerimise toimikust nr .

Kõnealusel toimikus esitatud andmete ning tänase tegeliku olukorra vahel esineb aga samuti mittevastavusi.

Inventeerimise ajal osades korterites asunud ametiruumide kasutatakse juba ammu eluruumidena, muutunud on hoone tehniliste näitajate (näiteks hoone korruselisuse) arvestamise meetoodika, ühte suurt ruumi on arvestatud topelt (krt 3), hoones on kasutusele võetud gaasi- ja elektriküttesüsteeme jms

Olemasolev olukord on kajastatud mõõdistusprojekti.

	Registris	Mõõdistatud	Projekteeritud
Ehitisealune pind (m ²)	470	470	470
Maapealsete korruste arv	3	4	4
Hoone suletud netopind (m ²)	800,3	1054,3	1109,8
Eluruumide pind (m ²)	383,6	583,1	734,1
Mitteeluruumide pind (m ²)	241,8	107,6	156,1
Üldkasutatav pind (m ²)	174,9	363,6	219,6
Tehnopind (m ²)	77	0	0
Hoone maht (m ³)	4725	4725	4728
Eluruumide arv	6	9	11
Mitteeluruumide arv	3	2	3

15. PIIRINAABRITE ARVAMUSED JA VASTUVÄITED

Käesolevale ehitusprojektile on laekunud tn 25 kaasomaniku Irena-Irene 03.03.2016 kirjalik arvamus tn 20 projekti kohta ja tn 22 kaasomaniku Marina esindaja Katrin 04.03.2016 vastuväite tn 20 hoone rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojektile ning sellele ehitusloa väljastamisele.

„tn 25 kaasomaniku Irena-Irene 03.03.2016 kirjalik arvamus tn 20 projekti kohta“ ja KÜ tn 20 ja tn 25 esindajate vahel sõlmitud kokkulepete digitaalselt allkirjastatud protokoll vt käesoleva projekti Lisa 13.

tn 22 kaasomaniku Marina esindaja Katrin 04.03.2016 vastuväide tn 20 hoone rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojektile ning sellele ehitusloa väljastamisele“ ja KÜ 20 juhatuse vastus nimetatud vastuväitele vt käesoleva projekti Lisa 13.

Seletuskirja koostasid:

Ignar *arhitekt*

Indrek *arhitekt*

Peep *insener* (konstruktiivne osa)

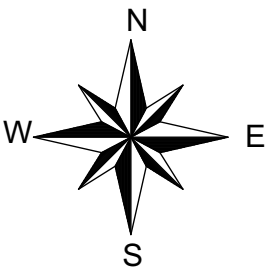
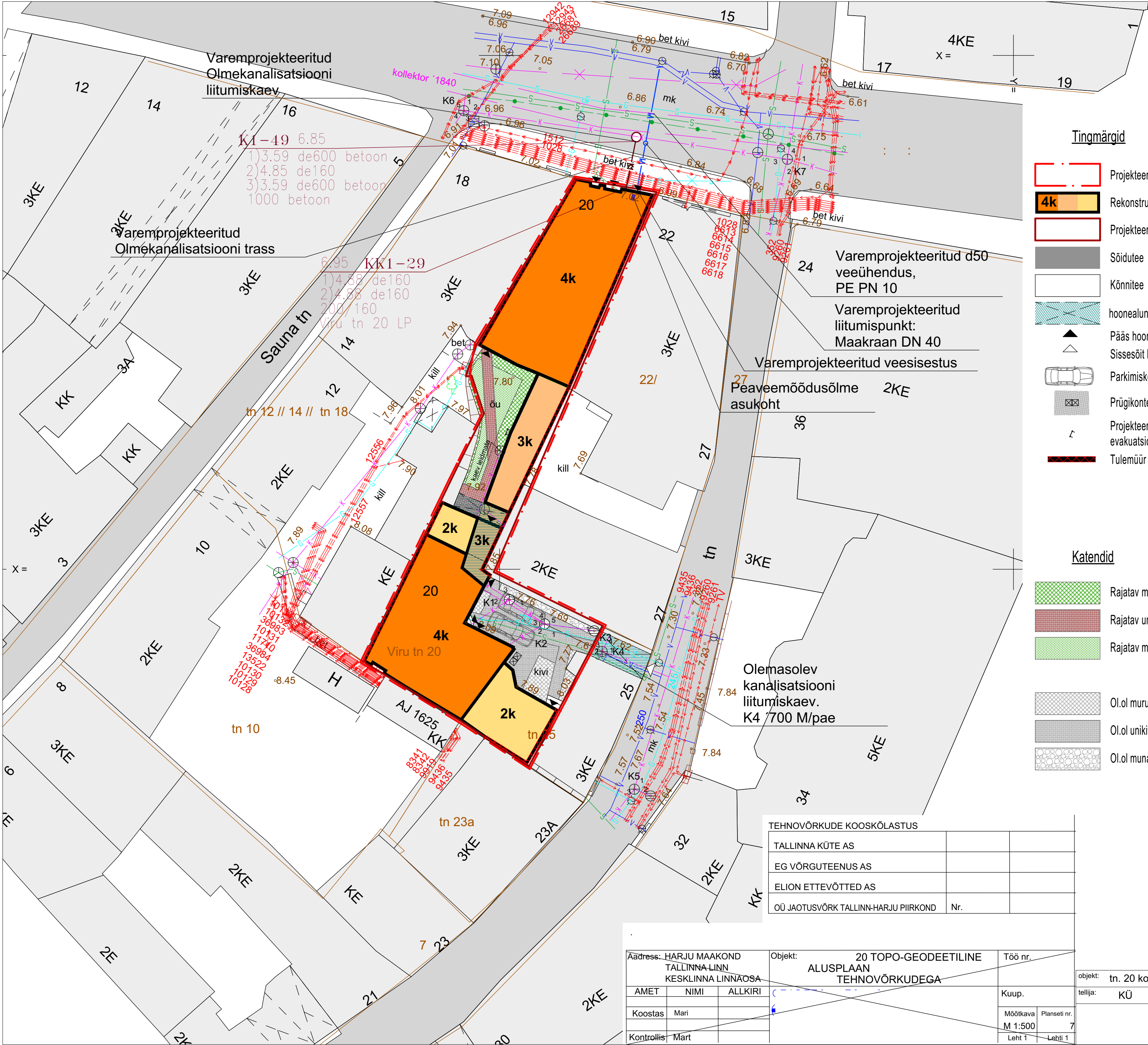
/Allkirjastatud digitaalselt/

Villy *insener* (vesivarustuse ja kanalisatsiooni ning kütte ja ventilatsiooni osa)

/Allkirjastatud digitaalselt/

Andrus *insener* (elektri- ja nõrkvoolupaigaldiste osa)

/Allkirjastatud digitaalselt/



- Tingmargid**
- Projekteeritava ala piir
 - Rekonstrueeritav hoone
 - Projekteeritava kinnistu piir
 - Sõidutee
 - Kõnnitee
 - hoonealune läbikäik
 - Päas hoonesse
 - Sissesõit krundile ja autovärv
 - Parkimiskoht hoovis
 - Prügikonteinerid betoonalusel
 - Projekteeritav metallist evakuatsiooniredel
 - Tulemüür

- Katendid**
- Rajatav murukivi sillutis
 - Rajatav unikivi sillutis
 - Rajatav murupind
 - Ol.ol murukivi sillutis
 - Ol.ol unikivi sillutis
 - Ol.ol munakivi sillutis

TEHNILISED NÄITAJAD

Krundi pind	605 m2
Hoone alune pind	470 m2
Täisehitus protsent	75,4%
Korruste arv	2-4 korrust
Korterite arv	11 tk.
sh. 1-toalised	4 tk.
sh. 2-toalised	2 tk.
sh. 3-toalised	4 tk.
sh. 4-toalised	1 tk.
Hoone suletud netopind	1109,8 m2
Hoone avatud brutopind	17,6m2
Hoone kasulik pind	1109,8 m2
Eluruumide pind	734,1 m2
Elamispind	530,7 m2
Abiruumide pind	203,4 m2
Üldkasutatav pind	219,6 m2
Äripind	156,1 m2
Kõetav pind	1101,1 m2
Terrasside arv ja pind	1 / 17,6 m2
Hoone maht	4728 m3
Hoone maapealse osa maht	4537m3
Hoone tuulepüvisvusklass	TP – 2
Parkimiskohtade arv krundil	2
Hoone absoluutne kõrgus	25,5
Hoone sügavus	1,2

Maakasutuse sihtotstarve:

Ärimaa	25%
Korusselamumaa	75%

Varemprojekteeritud tehnovõrkude tingmargid:

Ehitusload nr:

Tänav	1512219/05654 22.05.2015
Sidekanalisatsioon	1512219/05655 22.05.2015
Maakaabelliin	1512219/05656 22.05.2015
Elektri maakaabelliin	1512219/05657 22.05.2015
Külmaveetorustik	1512219/05658 22.05.2015
Kanaliseerimisitorustik	1512219/05659 22.05.2015

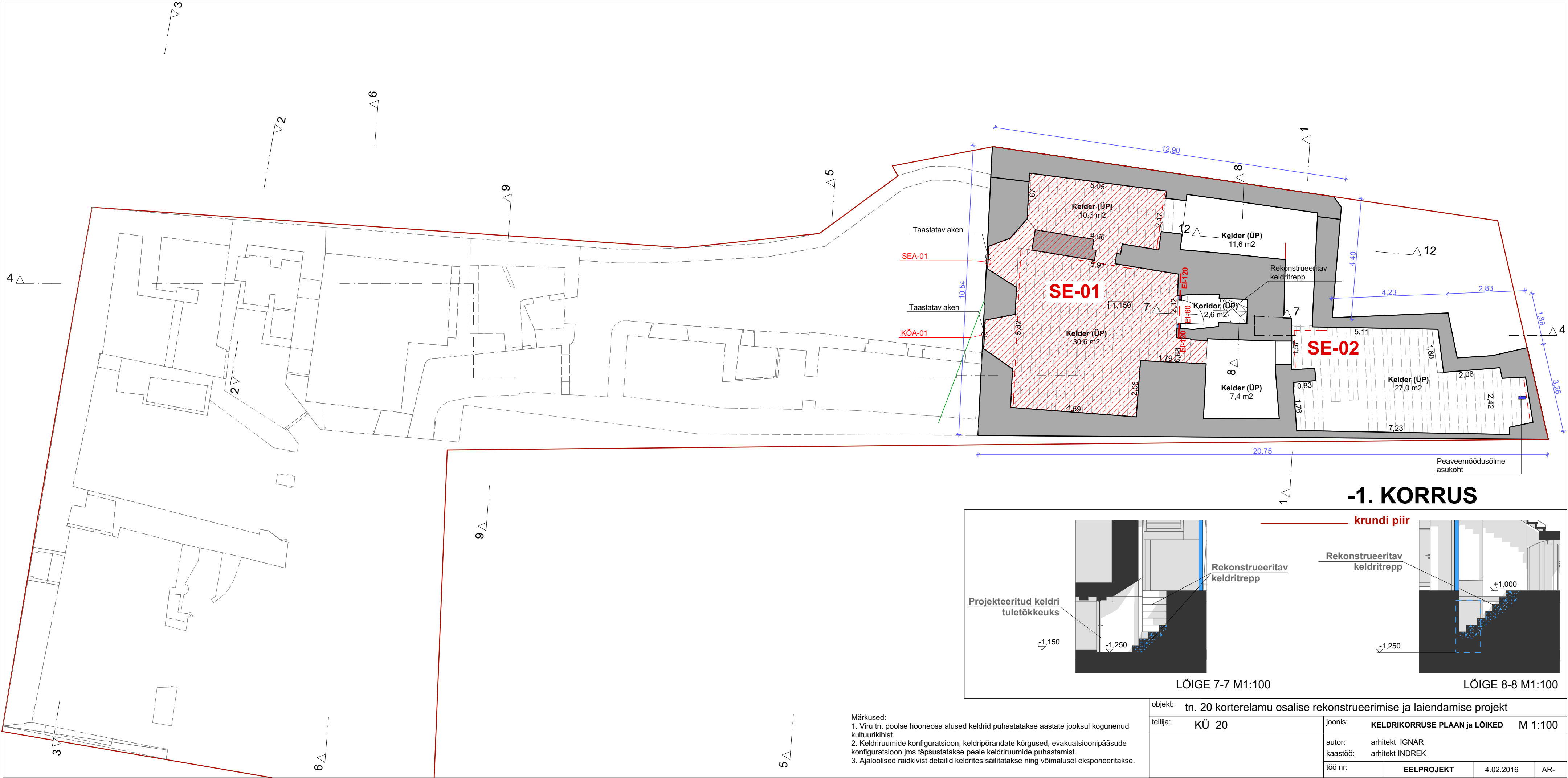
- Varemprojekteeritud Maj-joogivee torustik
- Varemprojekteeritud olmekanaliseerimine

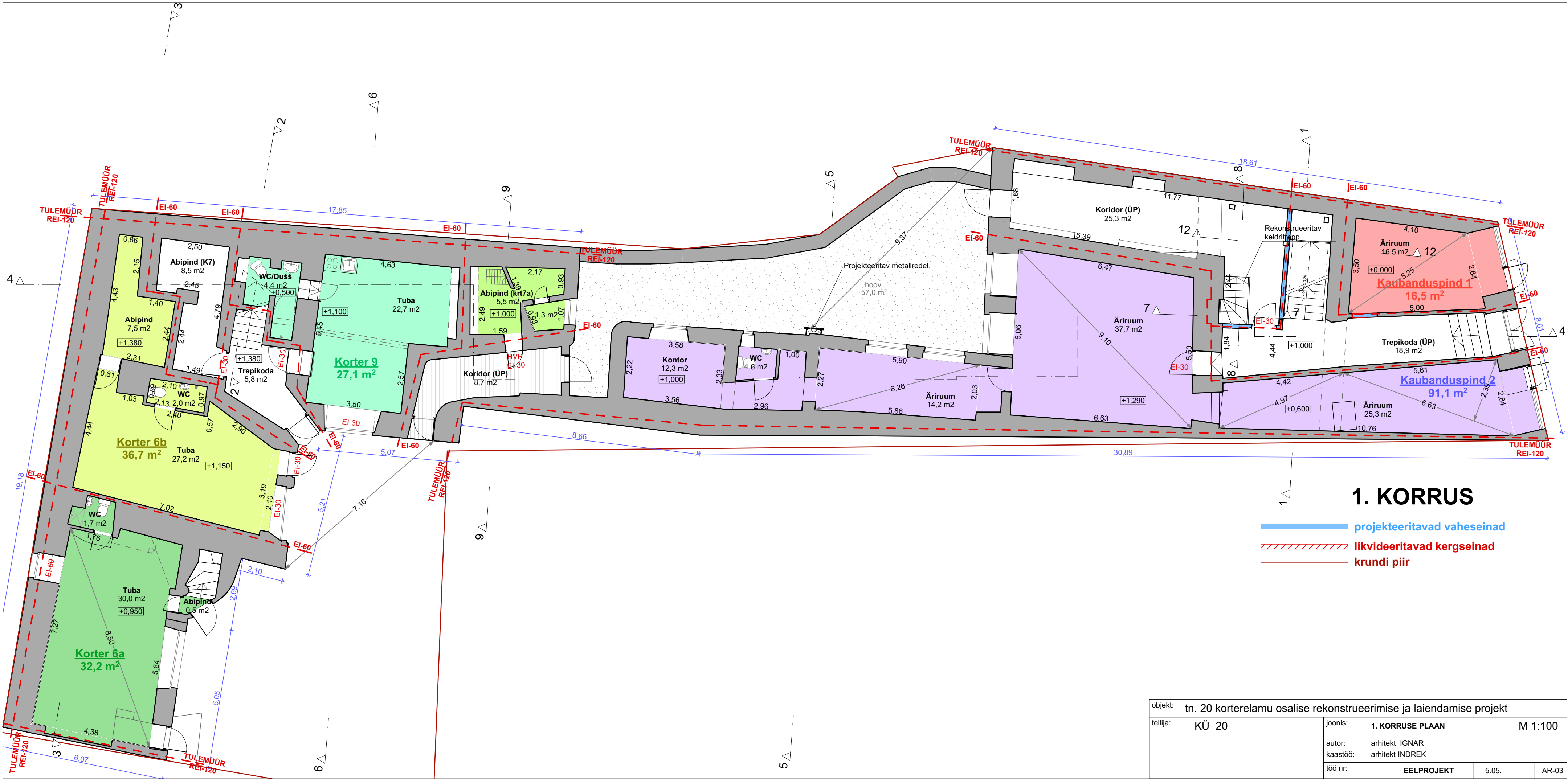
TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUS

TALLINNA KÜTE AS		
EG VÕRGUTEENUS AS		
ELION ETTEVÕTTED AS		
OÜ JAOTUSVÕRK TALLINN-HARJU PIIRKOND	Nr.	

Aadress: HARJU MAAKOND TALLINNA LINN KESKLINNA LINNAOSA			Objekt: 20 TOPO-GEODEETILINE ALUSPLAAN TEHNOVÕRKUDEGA		Töö nr.
AMET	NIMI	ALLKIRI			
Koostas	Mari				
Kontrollis	Mart				
			Kuup.	Mõõtkaava M 1:500	Planseti nr. 7
			Leht 1	Leht 1	

objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt				
tellija:	KÜ	20	joonis:	ASENDIPLAAN TEHNOVÕRKUDEGA M 1:250	
autor:	arhitekt IGNAR		kaastöö:	arhitekt INDREK	
töö nr:	02	EELPROJEKT	5.05.	AR-01	



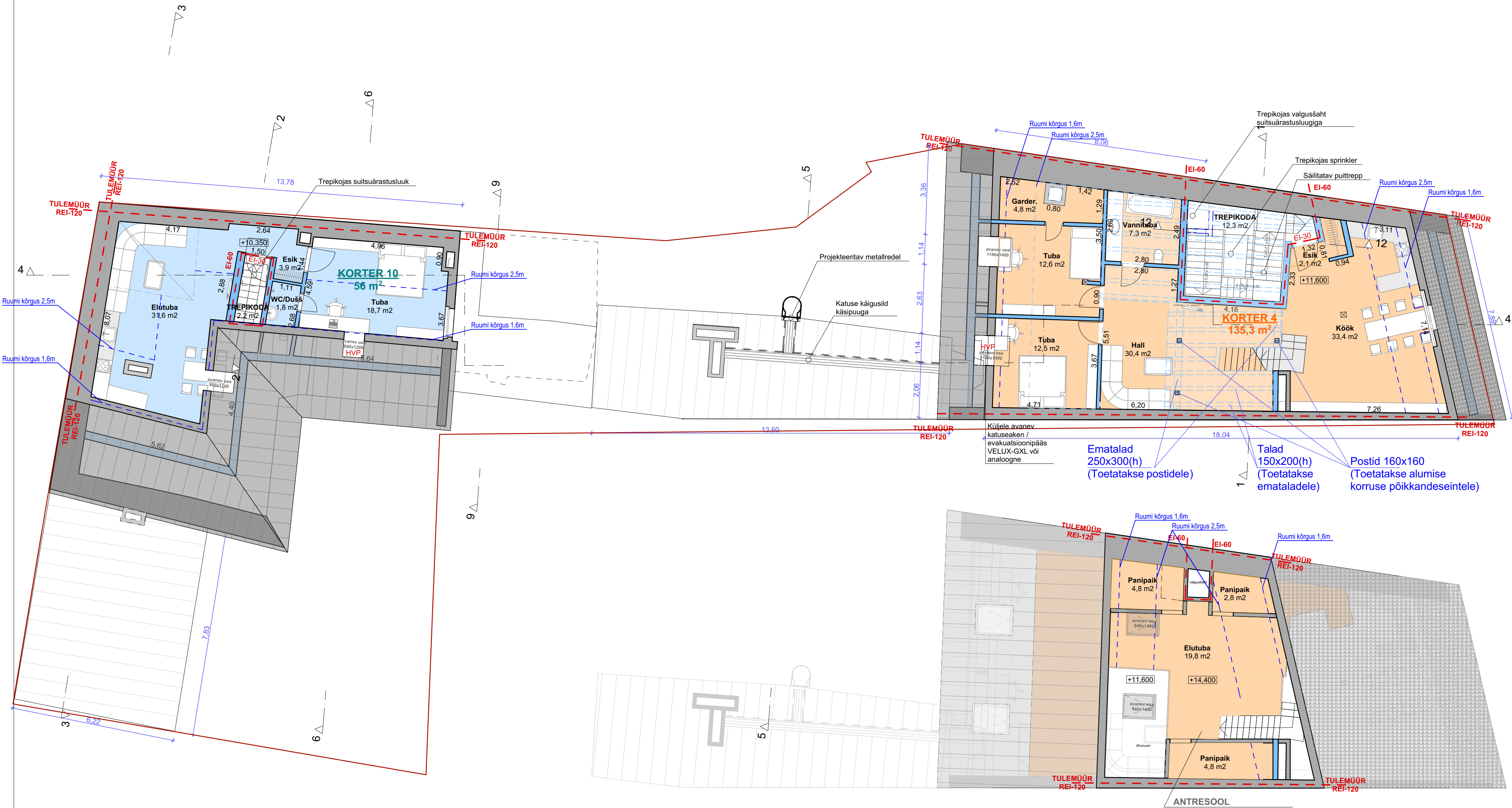




objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt				
tellija:	KÜ 20	joonis:	2. KORRUSE PLAAN M 1:100		
		autor:	arhitekt IGNAR		
		kaastöö:	arhitekt INDREK		
		töö nr:	EELPROJEKT	5.05.2016	-04



objekt: tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt				
tellija:		joonis: 3. KORRUSE PLAAN		M 1:100
		autor: arhitekt IGNAR		
		kaastöö: arhitekt INDREK		
töö nr:		EELPROJEKT	5.05.	AR-05

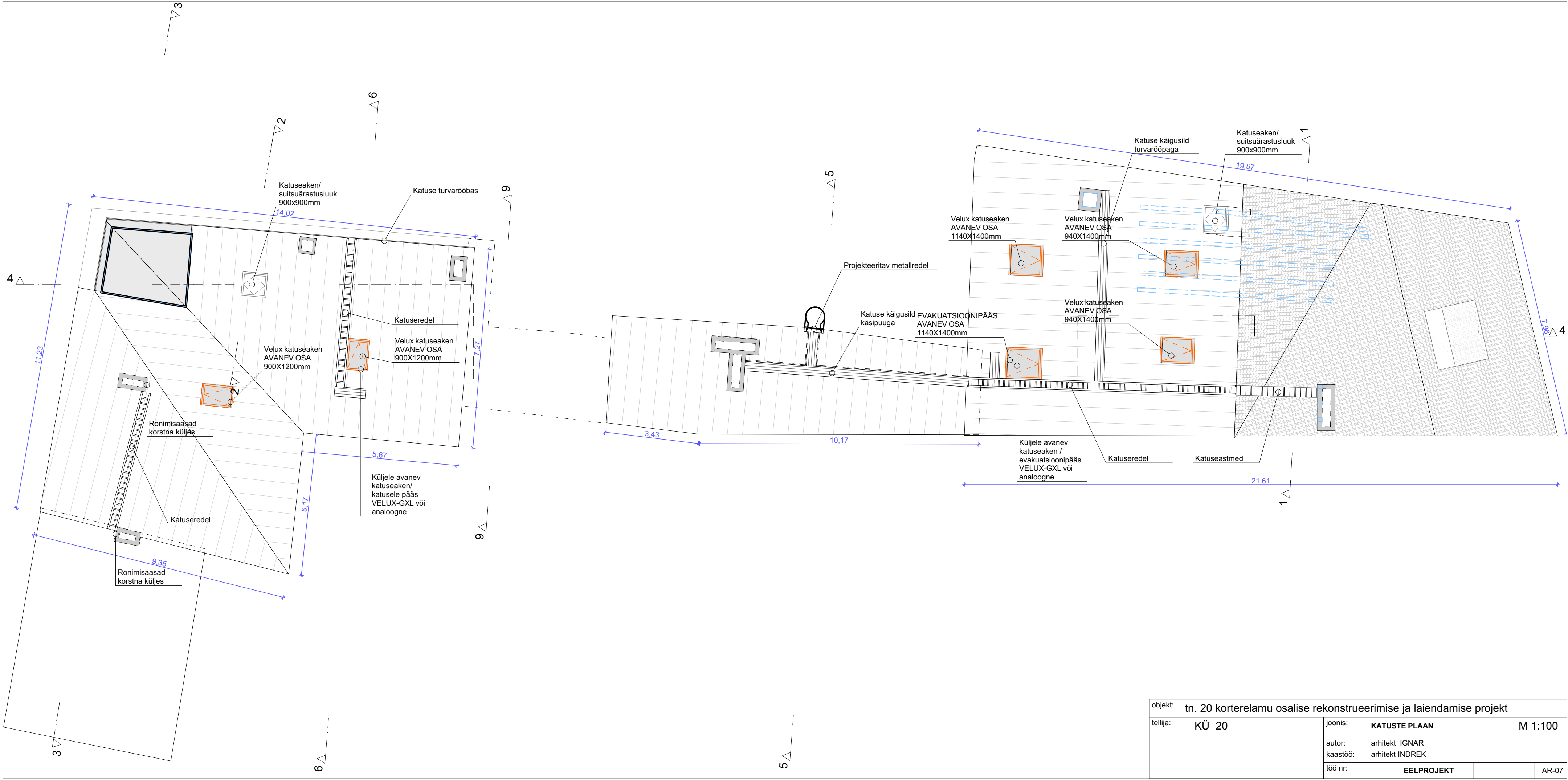


MÜÜRIVAHE TN-LE AVANEVPÕÕNINGUKORTER

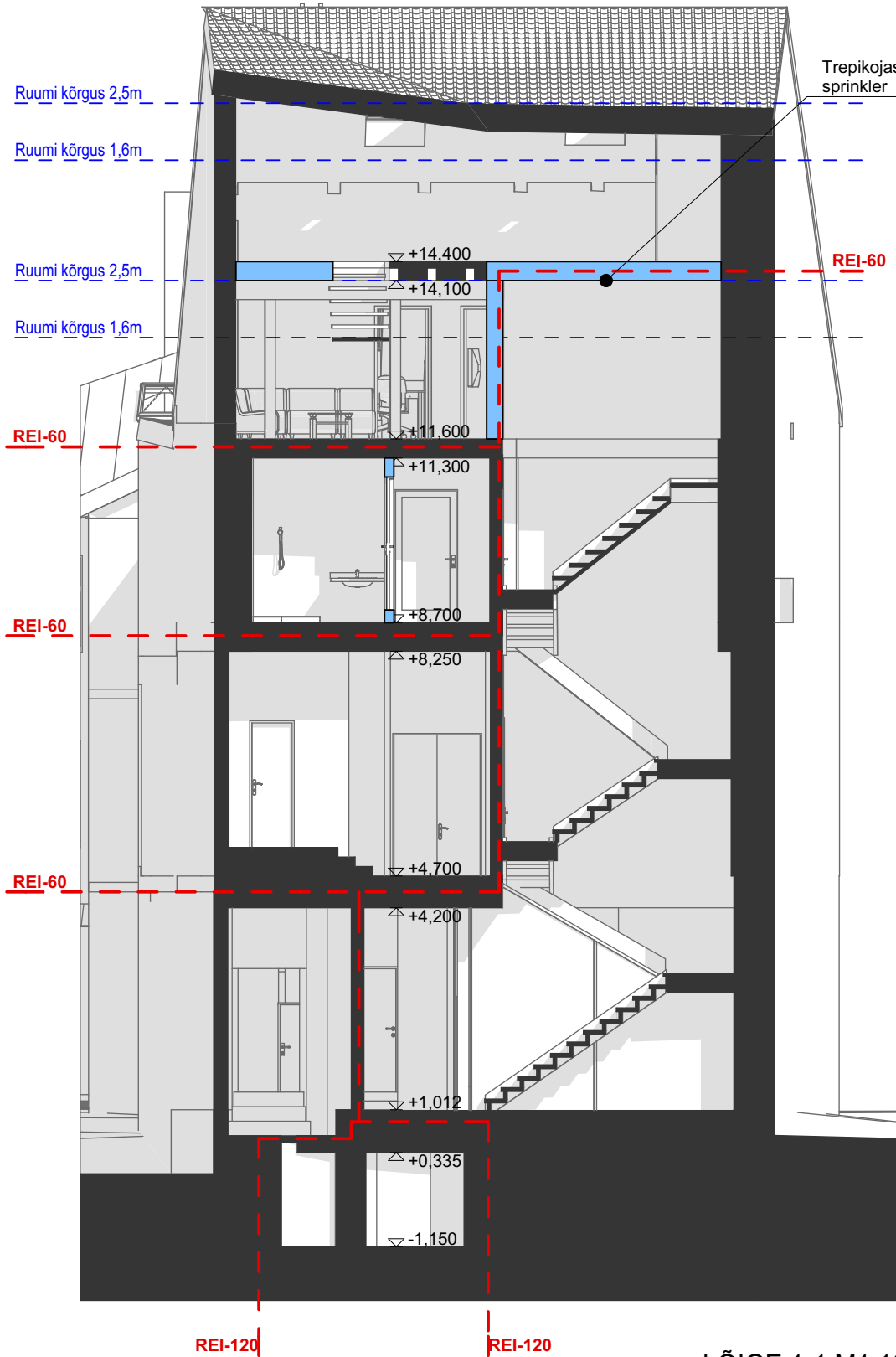
VIRU TN-LE AVANEVPÕÕNINGUKORTER

projekteeritavad vaheseinad
krundi piir

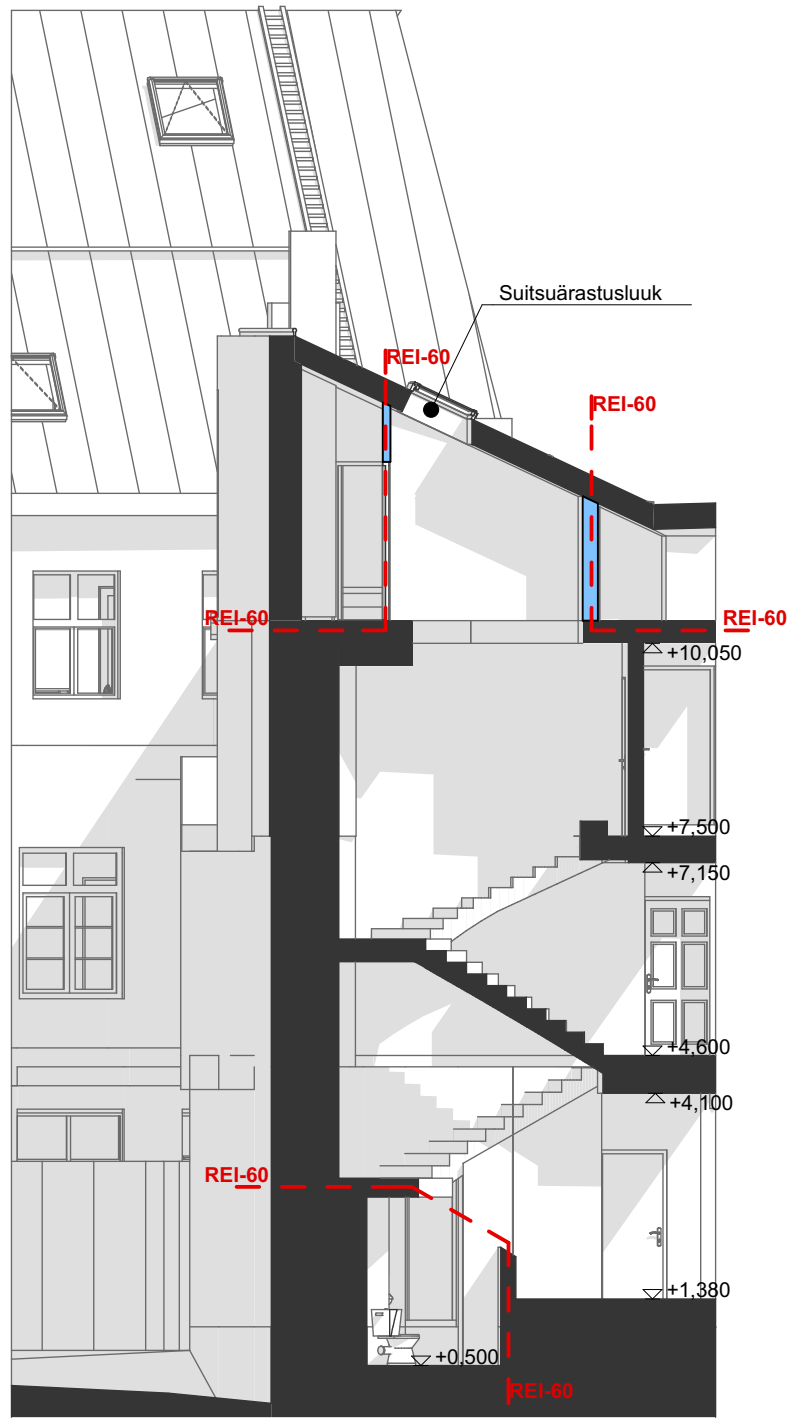
objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt		
tellija:	KÜ 20	joonis:	PÕÕNINGUKORRUSE PLAAN M 1:100
		autor:	arhitekt IGNAR
		kaastöö:	arhitekt INDREK
töö nr:	EELPROJEKT		AR-06



objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt				
tellija:	KÜ 20	joonis:	KATUSTE PLAAN	M 1:100	
		autor:	arhitekt IGNAR		
		kaastöö:	arhitekt INDREK		
		töö nr:	EELPROJEKT		AR-07



LÕIGE 1-1 M1:100



LÕIGE 2-2 M1:100



LÕIGE 3-3 M1:100

projekteeritavad konstruktsioonid

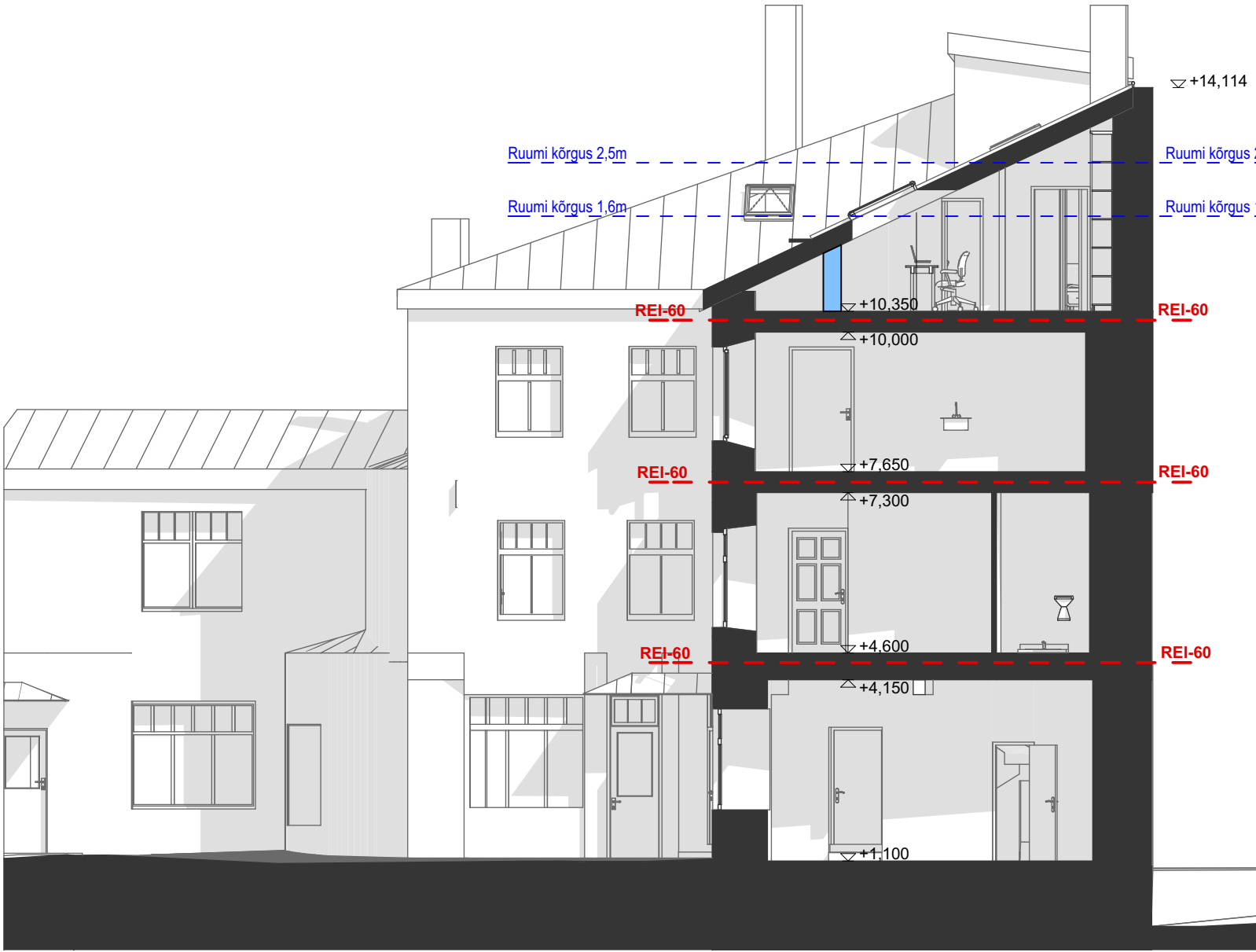
Märkused:

1. Joonistel kujutatud värvitoonid on tinglikud. Restaureeritavate fassaadide värvitoonid määratakse põhiprojekti staadiumis hoone värvikaardi järgi.
2. Katusekatete asendamisel kasutatakse olemasolevatele materjalidele analoogseid. St kivikatusel punaseid S-kive ja plekk-katusel katuseplekki.
3. Säilitatakse või taastatakse katusekarniisid.
4. Viru tn. poolse hooneosa alused keldrid puhastatakse aastate jooksul kogunenud kultuurikihist.
5. Keldriruumide konfiguratsioon, keldripõrandate kõrgused, evakuatsioonipääsude konfiguratsioon jms täpsustatakse peale keldriruumide puhastamist.
6. Ajaloolised raidkivist detailid keldrites säilitatakse ning võimalusel eksponeeritakse.

objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt			
tellija:	KÜ 20	joonis:	LÕIKED 1-1, 2-2 JA 3-3	M 1:100
		autor:	arhitekt IGNAR	
		kaastöö:	arhitekt INDREK	
		töö nr:	EELPROJEKT	AR-08



LÕIGE 5-5 M1:100



LÕIGE 6-6 M1:100

projekteeritavad konstruktsioonid

- Märkused:
- Joonistel kujutatud värvitoonid on tinglikud. Restaureeritavate fassaadide värvitoonid määratakse põhiprojekti staadiumis hoone värvikaardi järgi.
 - Katusekatete asendamisel kasutatakse olemasolevatele materjalidele analoogseid. St kivitatusel punaseid S-kive ja plekk-katusel katuseplekki.
 - Säilitatakse või taastatakse katusekarniisid.

objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt			
tellija:	KÜ 20	joonis:	LÕIKED 5-5 JA 6-6	M 1:100
		autor:	arhitekt IGNAR	
		kaastöö:	arhitekt INDREK	
töö nr:		EELPROJEKT		AR-10



VAADE HOOVIST M1:100



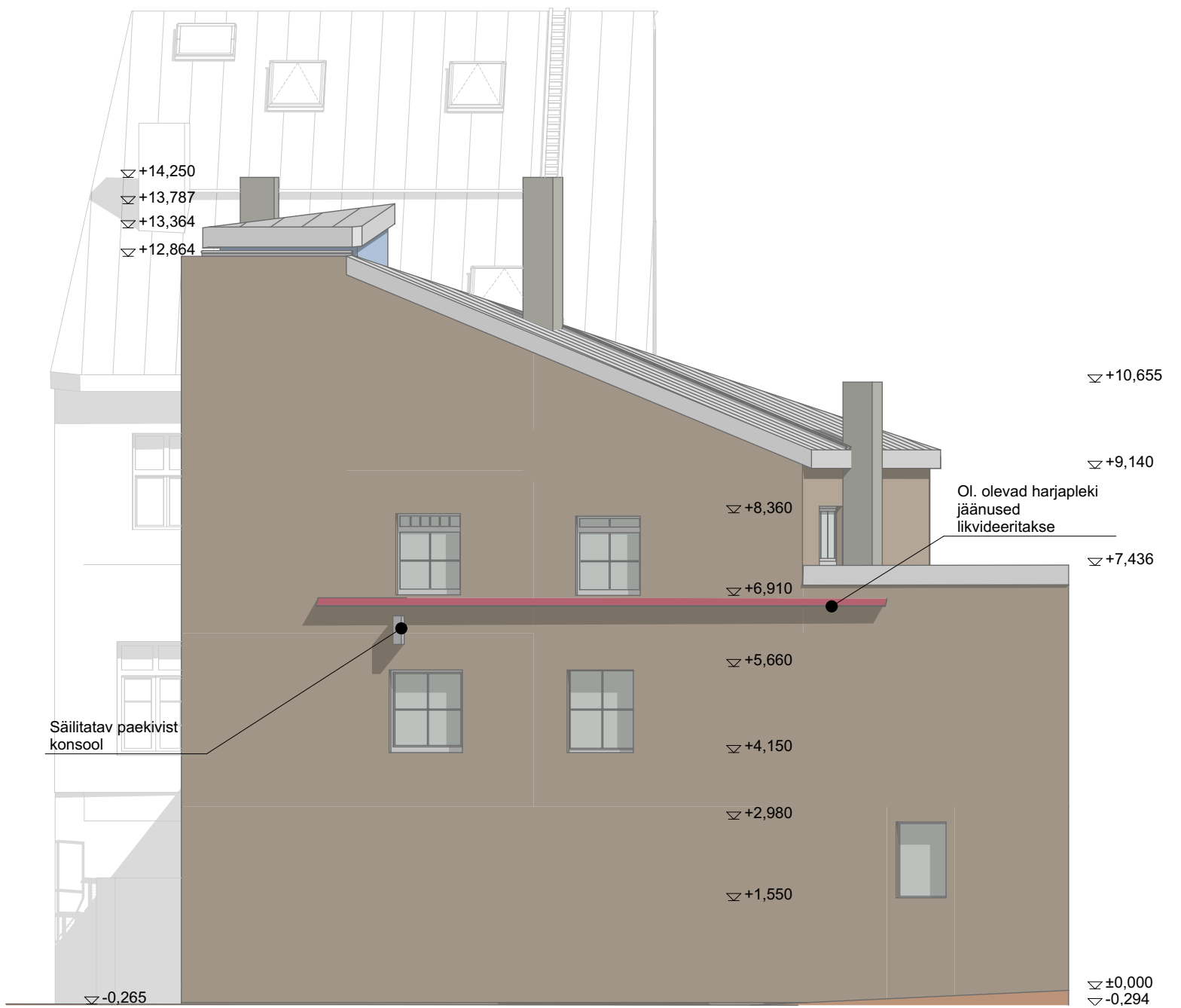
VAADE TÄNAVA POOLT M1:100



VAADE TÄNAVAHOOVIST M1:100



VAADE TÄNAVALT M1:100



VAADE TN 10 HOOVIST M1:100

Märkused:
1. Joonistel kujutatud värvitoonid on tinglikud. Restaureeritavate fassaadide värvitoonid määratakse põhiprojekti staadiumis hoone värvikaardi järgi.
2. Katusekatete asendamisel kasutatakse olemasolevatele materjalidele analoogseid. St kivitusel punaseid S-kive ja plekk-katusel katuseplekki.
3. Säilitatakse või taastatakse katusekarniisid.

objekt:	tn. 20 korterelamu osalise rekonstrueerimise ja laiendamise projekt			
tellija:	KÜ 20	joonis:	VAATED	M 1:100
ARHITEKTUURIBÜROO		autor:	arhitekt IGNAR	
		kaastöö:	arhitekt INDREK	
töö nr:		EELPROJEKT		AR-11