

KEILA

REKONSTRUEERIMISE EELPROJEKT

TELLIJA:

KONTAKTISIK:

TÖÖ NUMBER: 33-2013

OBJEKT: Büroohoone, Keila

KATASTRI NR: 29601:008:0014

PROJEKTEERIJA:

Äriregistri kood

MTR

ARHITEKTID:

KUUPÄEV: 21. oktoober 2013

KÖITE KOOSSEIS:

ILLUSTRATIIVSED VAATED

SELETUSKIRI

1. ÜLDIST
2. ASENDIPLAAN
 - 2.1. Asendiplaan, haljastus
 - 2.2. Keskkonnakaitse, heakorrastus
 - 2.3. Liikluskorraldus, parkimine
3. ARHITEKTUUR
 - 3.1. Olemasolev olukord
 - 3.2. Projekteeritud lahendus
 - 3.2.1. Vundament ja sokkel
 - 3.2.2. Kelder
 - 3.2.3. Fassaad
 - 3.2.4. Katus
 - 3.2.5. Uksed, aknad
 - 3.2.6. Konstruktsioonid
 - 3.2.7. Piirded
4. ERIOSAD
 - 4.1. Küte
 - 4.2. Ventilatsioon
 - 4.3. Vesivarustus ning kanalisatsioon
 - 4.4. Elekter
 - 4.5. Side
5. TEHNILISED NÄITAJAD
6. TULEOHUTUSNÕUDED
7. ENERGIATÕHUSUS
8. EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEL ESITATAVATE KVALITEEDINÕUETE LOETELU.
GARANTIINÕUDED MATERJALIDELE JA TÖÖLE.
9. FOTOD

JOONISED

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. SITUATSIOONISKEEM | M 1:2000/A4 |
| 2. ASENDIPLAAN | M 1:500/A3 |
| 3. 0. KORRUSE PLAAN | M 1:100/A3 |
| 4. 1. KORRUSE PLAAN | M 1:100/A3 |
| 5. 2. KORRUSE PLAAN | M 1:100/A3 |
| 6. LÕIGE 1-1 | M 1:100/A3 |
| 7. LÕIGE 2-2 | M 1:100/A4 |
| 8. VAADE A | M 1:100/A3 |

9. VAADE B	M 1:100/A3
10. VAADE C	M 1:100/A3
11. VAADE D	M 1:100/A3
12. MAJAESISE JUURDEPROJEKTEERITUD SISSEPÄÄSU PÕHIPLAAN KOOS TRASSIDE JA VALGUSTUSEGA	M 1:50/A3
13. MAJAESISE JUURDEEHITATAVA SISSEPÄÄSU EESTVAADE (vaade A)	M 1:50/A3
14. MAJAESISE JUURDEEHITATAVA SISSEPÄÄSU LÕIGE 1-1	M 1:50/A3
15. MAJAESISE JUURDEEHITATAVA SISSEPÄÄSU KÜLGVAADE (vaade B)	M 1:50/A3
16. MAJAESISE JUURDEEHITATAVA SISSEPÄÄSU KÜLGVAADE (vaade C)	M 1:50/A3
17. SISETREPP 1	M 1:50/A3
18. SISETREPP 2	M 1:50/A3
19. AVATÄIDETE EKSPLIKATSIOON	M 1:50/A4

LISAD

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 13213	A4/ 3 lehte
2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS JA DIGITAALALLKIRJADE KOONDLEHT	A4/ 3 lehte
3. KIILI BETOON TREPI SPETSIFIKATSIOON	A4/ 2 lehte

KOOSKÕLASTUSED

1. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	A4/ 1 leht
2. ELEKTRILEVI OÜ KOOSKÕLASTUS JA DIGITAALALLKIRJADE KOONDLEHT	A4/ 2 lehte

1.ÜLDIST

Käesolev projekt on koostatud tellimusel Keilas asuva kahekorruselise büroohoone rekonstrueerimiseks. Hoone asub Keila kesklinna miljööväärtuslikus piirkonnas. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule kehtib krundil keskuse segahoonestusala juhtfunktsioon alaliik E/Ä/Ü – elamu-/äri-/sotsiaalmaa. Projekteerimise aluseks on võetud Keila Linnavalitsuse korraldusega 4.10.2013 nr 307 määratud projekteerimistingimused nr 13213.

Rekonstrueerimise projekt näeb ette fassaadi rekonstrueerimise, hoonele lississepääsu projekteerimise, hoone siseplaneeringu muudatused ja ventilatsioonisüsteemi uuendamise.

Projekteerimisel on võetud aluseks:

1. Ehitusseadus 15.05.2002
2. Keila linna ehitusmäärus 28.09.2010 nr 14
3. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 17.09.2010 määrus nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“
4. Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“
5. Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
6. Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaohutuse miinimumnõuded“

2. ASENDIPLAAN

2.1. Asendiplaan, haljastus

Kinnistu suurusega 1336 m² paikneb tänava ja miljööväärtusliku puistu ääres. Kinnistul asub mõtteline pool L-kujulisest hoone mahust, teine pool kuulub kinnistule. Kinnistule jääb L-kujulise hoone nurgamaht, mida käesoleva lahendusega püütakse väljakule rohkem avada, luues uue sissepääsu tänava poolt ja tekitades uue sissepääsu ette avaliku kasutusega ruumi.

Käesolev projekt olemasolevat haljastust ei muuda, kõik puud säilitatakse. Puude võrade kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Keskkonnaametist.

2.2. Keskkonnakaitse, heakorrastus

Käesoleva projekti elluviimine ei muuda olemasolevat keskkonna olukorda. Ehituse ajal tuleb olevad puud kaitsta laudkilpidega vigastuste vältimiseks. Sadevesi immutatakse omal krundil.

Büroohoone peamiseks jäätmeliikideks on segaolmejäätmed. Krundile kõva kattega platsile paigaldatakse jäätmekonteinerid, mis võimaldavad jäätmete liigiti sorteerimist. Olmejäätmete väljavedu peab toimuma sõlmitavate lepingute alusel jäätmekäitlus-firmadega.

Vastavalt Keila Linnavolikogu 25.05.1999 määrusele nr 9 „Keila linna jäätmehoolduseeskiri“ tuleb ehitus- ja lammutusjäätmed koguda eraldi ja anda jäätmekäitluskohale.

2.3. Liikluskorraldus, parkimine

Hoonele on projekteeritud uus jalakäijate sissepääs põhjakülge (täna poolt), säilivad ka olemasolevad sissepääsud läänepoolsele ja sisehoovis. Sõidukitele säilib juurdepääs sisehoovi kaudu. Säilib ka juurdepääs hoones asuvasse garaazi sisehoovi kaudu.

Olemasolev parkimise kord on jaotatud nii kinnistule kui tänavamaale. Käesoleva projektiga parkimist ei lahendata, säilib olemasolev parkimise kord.

3. ARHITEKTUUR

3.1. Olemasolev olukord

Olemasoleva hoone esmane kasutus on registreeritud 1984. aastast, fassaadikäsitus on postmodernistlikus laadis. Kuna hoone on olnud kasutuses telefonijaamana, puuduvad esimese korruse masinasaali ruumil aknad, st tänapäevaste kontoriruumide jaoks ei ole tagatud loomulikku valgust.

3.2. Projekteeritav lahendus

Olemasolev hoone rekonstrueeritakse nii, et suletud netopinna laiendamist ei kavandata. Hoone ehitisealune pind suureneb eenduva fassaadimaterjali ja varikatuste ulatuses. Hoone Keskväljaku poolne nurgamaht on kavandatud linnapildis atraktiivsemaks, mõjudes samal ajal ajaloolise väljaku suhtes soliidse ja tagasihoidlikuna. Nurgamahtu on visuaalselt kõrgemaks tõstetud perforatsiooniga PVC fassaadikanga abil (kõrgus maapinnast 10,5 m). Hoonele on Keskväljaku tänava poole kavandatud uus sissepääs, mis mahuliselt imiteerib kõrval kinnistul renoveeritava koolimaja hoone portikust (vt Illustratiivsed vaated). Uue sissepääsu ette on kavandatud avaliku kasutusega linnaruum, mida toetab Keskväljaku tänava äärne puudeallee.

3.2.1. Vundament ja sokkel

Hoonel on lintvundament, vundamenditööd ei planeerita.

Soklike tehakse krohviparandused ja krohvipind värvitakse, toon: Akzo Nobel ACC Color Map lk 50 K1 Q9.06.21 (tumehall). Kõik hoone soklile tekkivad värskeõhuklapid/läbiviigud viimistletakse sokliga analoogset tooni!

3.2.2. Kelder

Ehitisel on kasutatav keldrikorrus. Olemasolev sundventilatsioon keldrikorruisel renoveeritakse.

3.2.3. Fassaad

Hoonel on krohvitud fassaad. Lisasoojustust käesoleva lahendusega ei projekteerita. Fassaadile tehakse krohviparandused ja krohvipind värvitakse, toon: Akzo Nobel ACC Color Map lk 3 H2 GN.00.56 (helehall).

Hoone väljakupoolse nurgamahu ette on projekteeritud perforeeritud PVC kangas metallkarkassil, kõrgus maapinnast varieeruvalt 10,4-10,5 m. Fassaadikangas on väljast poolt värvitud, toon: RAL 7016 Anthrazitgrau (tumehall), seest poolt värvimata (valge). Fassaadikanga tagune krohvitud sein jääb olemasoleval kujul, krohvitud pinda üle ei värvita. Metallkonstruktsioon on tsingitud kanttorudest 80x80 mm, kinnitatud olemasoleva välisseina külge. Fassaadikanga ja metallkonstruktsiooni tööjoonised valmistab fassaadikanga teostaja/paigaldaja.

Juurdeehitatava sissepääsu fassaadi osas on kasutatud immutatud puitu, sama materjal on ka trepipiirde/pingi viimistluseks. Vt juurde projekteeritud sissepääsu lahendust Joonistelt nr 12-16.

Kõik hoone välisfassaadile tekkivad restid/läbiviigud viimistletakse fassaadiga analoogset tooni! Soovitavalt paigaldada vajalikud läbiviigud kanga taha peitu jäävasse fassaadi osasse või hoone sisehoovi poole.

3.2.4. Katus

Hoonel on olemasolev lamekatus. Katusetöid ei planeerita. Olemasolevatele sadevetetorudele tehakse vajadusel parandused.

Lihapoe sissepääsu olemasolev kaarega varikatus asendatakse ühe kaldega plekk-varikatusega ja värvitakse, toon: RAL 7016 Anthrazitgrau (tumehall). Varikatuse kõrval olev vihmaveetoru värvitakse varikatusega analoogselt (tumehall). Vt joonis Vaade B.

Juurde projekteeritud sissepääsul on kalde all varikatus, viimistletud immutatud puitlaudisega, vt juurde projekteeritud sissepääsu lahendust joonistelt nr 12-16.

3.2.5. Uksed, aknad

Hoone välisüksed on vahetatud metalluste vastu, käesoleva projektiga juurde projekteeritud sissepääsule on kavandatud samuti metallprofiiluks klaasiga. Vt joonis nr 19 Avatäidete eksplikatsioon.

Hoonele on paigaldatud PVC raamiga pakettaknad, toon: valge. Hoone Keskväljaku poolsele nurgamahule on projekteeritud avatäiteid juurde, vt joonised 1. korruse plaan ja Vaade B. Juurde projekteeritud akende rütm jätkab olemasolevat fassaadi jaotust, projekteeritud akende profiilid jälgivad olemasolevaid aknad. Vt joonis nr 19 Avatäidete eksplikatsioon.

3.2.6. Konstruktsioonid

Välisseinte konstruktsioon on kivist, korruste vahelaed on betoonist. Ehituseks vajalik täpsem info selgitada koha peal pinnašurfide teel.

Hoonesse on kavandatud kaks uut sisetreppi, metallkonstruktsioonil kivist astmetega, vt joonised 17-18 Sisetrepp 1 ja Sisetrepp 2.

3.2.7. Piirded

Kinnistul puuduvad piirded.

4.ERIOSAD

4.1.Küte

Hoones on radiaatoritega keskküte linnatrassist, mis siseneb hoonesse hoone kaudu. Olemasolev küttesüsteem säilib.

4.2.Ventilatsioon

Hoones on sundventilatsioon, mis vajab uuendamist. Olemasolev süsteem renoveeritakse, rajatakse sundventilatsioon soojustagastusega. Ventilatsioonisüsteemi projekteerib litsenseeritud eriosade projekteerija.

4.3.Vesivarustus ning kanalisatsioon

Tarbevee ning kanalisatsiooni süsteem on ühenduses linnavõrguga. Olemasolev süsteem säilib.

4.4.Elekter

Hoone on ühenduses Eesti Energia elektrivõrguga. Olemasolev elektrisüsteem säilib.

4.5.Side

Hoone on varustatud sidetrassiga. Olemasolev nõrkvoolusüsteem säilib.

5. TEHNILISED NÄITAJAD

EHITISREGISTRI NÄITAJAD:

Ehitisregistri kood	
Ehitisealune pind	410 m ²
Suletud netopind	1050,2 m ²
Kasulik pind	897,1 m ²
Maht	4113 m ³

PROJEKTEERITUD NÄITAJAD:

Ehitisealune pind	440 m ²
Korruselisus	2/-1
Hoone pikkus	34,4 m
Hoone laius	18,8 m
Hoone kõrgus	10,5 m
Suletud netopind kokku	1018,1 m ²
- 0.korrusel	341,1 m ²
- 1.korrusel	332,7 m ²
- 2.korrusel	344,3 m ²
Kasulik pind kokku	830,8 m ²
- 0.korrusel	263,8 m ²
- 1.korrusel	278,3 m ²
- 2.korrusel	288,7 m ²
Hoone köetav pind	1018,1 m ²
Maht	4286 m ³

6. TULEOHUTUSNÕUDED

Hoone tuleohutus peab vastama Eesti Vabariigis kehtestatud normdokumentidele – Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr.315), Ehitiste tuleohutus (EVS 812-3:2013).

Hoone kandekonstruktsioon, välisseinad ja vahelaed on kivist.

Korruse ehitusalune pind on 440 m².

Korruste arv on 2.

Hoone kasutusviis on V (büroohoone).

Arvestuslik inimeste arv hoones on 50.

Hoone tulepüsivusklass on TP1.

Tuleohutusnõuded:

- Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m²
- Jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus peab vastama põlemiskoormusele R60
- Tuletõkkekonstruktsioonid peavad vastama tulepüsivusele EI60
- Tuletundlikkus (seinad ja lagi) peab vastama klassile D-s2,d2¹⁾
- Välisseina välispind peab vastama klassile B-s1,d0¹⁾
- Välisseina õhutuspidu välispind peab vastama klassile B-s1,d0¹⁾
- Välisseina õhutuspidu sisepind peab vastama klassile B-s1,d0

Eraldi tuletõkkesektsioonid moodustavad kelder, trepikojad, 2.k saunaruum, 0.k garaaž, 0.k elektrikilbi ruum ja 2.k ventilatsiooniruum. Vastavalt tuleohutusnormidele on tagatud vahetu pääs kontoriruumidest trepikodadesse. Suitsueemalduseks kasutatakse välisuksi ja aknaid. Juurdepääs trepikojast katusele toimub olemasoleva trepikoja laes oleva luugi kaudu.

Hoonele lähim tuletõrje hüdrant on nr 2 TTMP
alguses (6574545, 524049).

kinnistu kohal Haapsalu mnt

7.ENERGIATÕHUSUS

Käesoleva rekonstrueerimise projektiga fassaadi ei soojustata, seega tuleb energiatõhususe miinimumnõuded tagada juurde projekteeritud avatäidete osas. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusele nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ peab olema akende ja uste soojusläbivus vahemikus 0,6–1,1 W/(m²·K), vt joonis nr 19 Avatäidete eksplikatsioon.

Hoones renoveeritakse ka ventilatsioonisüsteem, mille käigus rajatakse sundventilatsioon soojustagastusega – see tagab senisest energiasäästlikuma sisekliima.

8.EHITUSTÖÖDE TEOSTAMISEL ESITATAVATE KVALITEEDINÕUETE LOETELU. GARANTIINÕUDED MATERJALIDELE JA TÖÖLE.

Remondi käigus teostatavaid ehitustöid tehakse kehtivate või seletuskirjas ja joonistel mainitud määruste, normide ning HEA EHITUSTAVA ehitusreeglite kohaselt, järgides omaniku järelevalvet ja toote paigaldusjuhiste nõudeid. Ehitustööl juhendatakse Tarindi RYL2000, Viimistlus RYL2000 kvaliteedi nõuetest. Kõik materjalid peavad olema varustatud toote tehniliste näitajate sertifikaatide ja selle kvaliteeti ja vastavust (sobivust) tõestavate dokumentidega, tervisekaitse ja päästeameti sertifikaatidega. Tööde teostus peab olema sellisel tasemel, et oleks tagatud materjalide tehnilistes tingimustes esitatud garantiiaeg. Teostatavatele töödele antav garantiiaeg lepib kokku töövõtja ja tellija vahelise

lepinguga. Kui see pole kokkulepitud teisiti, siis tuleb ehitustöödele anda garantiiaeg, mis on sätestatud kehtivas EHITUSSEADUSES vähemalt 2 aastat. Seletuskirjas ja tööjoonistel kirjeldatu lahknemisel tuleb lahenduse saamiseks pöörduda projekteerija poole.

Töös kasutatavad ehitusained ja –materjalid peavad olema dokumentidele vastavad. Kasutatavad ehitusmaterjalid tuleb ehitusel ladustada selliselt, et nende kvaliteet ei halveneks. Kasutatavad töövahendid, masinad ning abiseadmed peavad olema eesmärgikohased ja vastama materjalide õige töötlemise ja tööohutuse nõuetele. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb selgitada varakult enne töö alustamist.

Kuna tegemist on olemasoleva hoonega, siis tuleb kõik mõõdud täpsustada ehitusobjektil. Olemasolevaid ja uuendamisele mittekuuluvaid konstruktsioone ja nende viimistlusi kahjustada ei ole lubatud ning peab säilitama nende esialgse seisukorra.

9.FOTOD

