

SELETUSKIRI

Sisukord

1	ÜLDOSA	2
1.1	Ehitusobjekt	2
1.1.1	Nimetus	2
1.1.2	Aadress	2
1.1.3	Objekti tehnilised näitajad	2
1.2	Ehitusprojekti osa koostaja	2
1.3	Alusdokumendid	2
1.4	Nõuded ehitustöödele	3
1.5	Asendiplaan ja tehnovõrgud	3
1.6	Keskkonnakaitse	3
1.7	Akustika	4
2	ARHITEKTUUR	5
2.1	Üldandmed	5
2.2	Olemasolev	5
2.3	Arhitektuuri üldlahendus	5
2.3.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	5
2.3.2	Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	6
2.3.3	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	6
2.3.4	Energiatõhusus ja sisekliima	6
2.3.5	Hoone ruumid	7
2.3.6	Puuetega inimeste liikumisvõimaluste tagamine	7
2.4	Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted	8
2.4.1	Hoone konstruktsioonid	8
2.4.2	Hoone välispinnakatted	8
2.4.3	Avatäited	8
2.4.4	Teabe- ja reklaamikandjad	9
2.5	Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed	9
2.6	Fassaadipesusüsteem	9
2.7	Sisearhitektuur	9

1 ÜLDOSA

1.1 Ehitusobjekt

1.1.1 Nimetus

Allveelaeva tn 1 ärihoone.

Ehitise kasutamise otstarbed (MTM määrus nr 51; 02.06.2015):

- büroohoone (12201);
- muu toitlustushoone (12139);
- muu kaubandushoone (12319);
- parkimismaja (12432).

1.1.2 Aadress

Allveelaeva tn 1, Tallinn 10415, Harjumaa;

katastriüksuse tunnus: 78408:801:0337; krundi sihtotstarve: ärimaa 100%.

1.1.3 Objekti tehnilised näitajad

Objekti tehnilised näitajad vt. Lisa 1. Ruumide eksplikatsioonid vt. korruste plaanid.

Hoone eluiga: klass D, vähemalt 50 aastat.

1.2 Ehitusprojekti osa koostaja

Pluss Arhitektid OÜ

Projekteerimise juht, juhatuse esimees:

Katrin Ventsel

Vastutav projektijuht:

Mihkel Ehrpas

Autorid:

Indrek Suigusaar, Jaan Jagomägi

Vastutavad arhitektid:

Indrek Suigusaar, Jaan Jagomägi

Koostajad, arhitektid:

Indrek Suigusaar, Jaan Jagomägi, Tarmo Miller

1.3 Alusdokumendid

- Ehitusseadustik
- MTM määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- MTM määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Tööstuse tn 48 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
K-Projekt AS töö nr 07343-GE, 2013 (detailplaneering DP019130)
- Allveelaeva tn 1 topo-geodeetiline uuring. Geodeesia 24 OÜ töö nr 8640-23, 19.01.2024
- Hea Ehitustava, ET-1 0207-0068

- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded MaaRYL 2010, TarindiRYL 2010, SisetöödeRYL 2013, MaalritöödeRYL 2012 ja nendes viidatud normid, juhendid ja juhendkaardid

1.4 Nõuded ehitustöödele

Ehitustööde teostamisel tuleb kinni pidada kõikidest ehitusprojekti püstitatud ja alusdokumentidega määratletud kvaliteedinõuetest. Kui projektis puudub selgitus montaaži või materjali kohta, tuleb juhendada kehtivatest ehitusnormidest, üldiselt kasutusel olevatest töömeetoditest ja toodete valmistajate kasutusjuhenditest. Objekti ehitustööde tolerantsiklass TarindiRYL 2010 ja SisetöödeRYL 2013 kohaselt: klass 2, kui ei ole näidatud teisiti.

Objekti kõrgussüsteemina kasutatakse Euroopa kõrgussüsteemi EH2000.

Ehitusprojekti mistahes osas välja toodud materjalid omavad ainult toodud materjalidelt eeldatavate tehniliste omaduste kirjelduse tähendust – mistahes analoogmaterjalid, mida Töövõtja soovib kasutada, peavad olema paremad või vastama projektis toodud materjalide mistahes omadusele või tehnilisele näitajale sõltumata sellest, kas see omadus või tehniline näitaja on projektis eraldi nõudena välja toodud või mitte. Sama põhimõtte kehtib projektis välja toodud konkreetsete toodete markide puhul. Igal juhul peab Töövõtja hankima nii tellija kui ka projekteerija nõusoleku kasutada soovitud analoogmaterjale või -tooteid. Töövõtja poolt väljapakutud materjali või toote sobivuse tõendusmaterjali hankimine nagu ka vastutus materjali või toote vahetusel jääb tõendusmaterjali esitajale. Tellija ja projekteerija ei ole kohustatud heaks kiitma materjali vahetust, kui see ei täida referentsmaterjali tehnilisi omadusi või projektis esitatud värvi- või välimuslahenduse soove vm analoogseid eesmärgi. Toodete projekteerimine ja tootejooniste valmistamine kuuluvad toote valmistaja töövõttu. Nimetatud töö ei kuulu projekteerija töövõttu.

1.5 Asendiplaan ja tehnovõrgud

Asendiplaani, vertikaalplaneeringu ja tehnovõrkude lahendus vt. vastava osa projektist.

1.6 Keskkonnakaitse

Nõuded likvideeritavale ja projekteeritavale haljastusele ning ehituseaegsele haljastuse kaitsmisele vt. vastava osa projektist.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult hoone tänavakorruse prügiruumis paiknevatesse jäätmemahutitesse. Hoone prügiruumi paigaldatakse 3 x 770 l mahutit segaolmejäätmete, 3 x 600 l mahutit paberi ja kartongi, 600 l mahuti metallist ja plastikust pakendite, 600 l mahuti klaaspakendite ning 240 l mahuti biolagunevate jäätmete tarbeks. Kõik toodud mahutid on käsitsi teiseldatavad, põhiliselt plastist, kaane, käepidemete ja ratastega varustatud jäätmemahutid, mida on tõstemehhanismi abil võimalik prügiautosse tühjendada. Kõigi

jäätmeliikide mahutite tühjendussageduseks on kavandatud optimaalselt üks kord nädalas, jooksva vajaduse korral ka tihemini. Hoone prügiruumi paigaldatakse ka patareide kogumiseks ette nähtud konteiner, mille tühjendamist organiseerib hoone haldaja.

1.7 Akustika

Hoone projekteerimisel ja mürakaitse abinõude valikul lähtutakse EVS 842:2003 (Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) ja tellija nõuetest ning kinnistu liikluse müra hinnangust. Projekti koostamisel on arvestatud Tallinna strateegilisel mürakaardil toodud piirkonna müratasemega (linna- ja lennuliiklus). Välispiirde akende valikul arvestatakse Sotsiaalministri 01.03.2002.a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõuetega akende õhumüra isolatsioonile.

2 ARHITEKTUUR

2.1 Üldandmed

Hoone projekteerimise lähteandmed, uuringud ja mõõtmised vt. p. Alusdokumendid.

2.2 Olemasolev

Käesoleva projektiga lahendatud hoone kinnistu asub Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Noblessneri sadamalinnakus, Kalaranna tänava, Allveelaeva tänava ja Peetri tänava vahele jääval alal. Kinnistust lõuna suunal paikneb aktiivne Kalaranna tänav, lääne suunal Noblessneri Valukoja kinnistu ning põhja suunal perspektiivselt aktiivne Allveelaeva tänav. Juurdepääs kinnistule on tagatud nii Kalaranna tänavalt kui Allveelaeva tänavalt.

Käesoleval hetkel paikneb kinnistul alajaama hoone (AJ nr 5633), mis on ette nähtud lammutada eraldiseisva projekti alusel. Allveelaeva tn. 1 alajaama nr 5633 lammutamiseks tuleb taotleda lammutusprojekti koostamise käigus Elektrilevi OÜ-lt eraldi projekteerimistingimused ja koostada eraldi alajaama lammutusprojekt ning taotleda sellele eraldi ehitusluba ehituse lammutamiseks.

Käsitletav kinnistu paikneb Noblessneri sadamalinnaku ühes aktiivsemas sõlmpunktis, olles ühtlasi linnakeskuse poolt lähenedes linnakut sissejuhatavaks alaks. Antud asjaolu seab kinnistule kõrgendatud ootusi ning tõstab selle väärtust mistahes äri pidaja silmis. Samas paiknedes pisut eemal sadamalinnaku kõige atraktiivsematest aladest, kaldaäärsest promenaadist ja Adam Johann von Krusensterni väljakust, sobib kinnistule rajatav hoone suurepäraselt täitma ka linnakut teenindava parkimismaja funktsiooni. Sadamalinnaku väärtus südalinnalähedase elupaigana on juba tuntust leidnud, samas toimivat linnamudelit pelgalt monofunktsionaalse struktuuriga ei saavuta. Siinkohal tulebki mängu linnaku väravasse vajalikku päevast aktiivsust ja funktsionaalset mitmekesisust toov nähtus - Allveelaeva 1 ärihoone.

2.3 Arhitektuuri üldlahendus

2.3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Käesolevaga on kinnistule Allveelaeva tn 1 kavandatud ümbristevate tänavate kulgemist järgiv, kõrguslikult vahelduvate mahtudega 4-6-korruseline hoonestus.

Lahendus vastab detailplaneeringule DP019130, mis kehtestati 02.05.2013.

Lähtudes soovist siduda hoone tihedalt linnaruumis toimuvaga, on hoone aktiveeritud kõigi külgnevate tänavatasandite suhtes, muutes seeläbi ka linnaruumi kogu hoone ümbruses põnevamaks ja atraktiivsemaks. Lisaks detailplaneeringus toodule, on käesolevas

lahenduses antud täiendavad pääsud hoonesse nii Allveelaeva tänavalt, Kalaranna tänavalt kui ka naabruses asuva Valukoja kinnistut läbivalt juurdepääsuteelt.

Jalakäijate pääsud hoonesse on antud nii päikeseliselt väljakult Kalaranna tänava poolsel küljel, mis muudab tänasel päeval ignorantse linnaruumi märgatavalt inimsõbralikumaks, kui ka eelduslikult vilkama jalakäijate liiklusega Allveelaeva tänava poolelt. Hoone Allveelaeva tänava poolsel küljel on juba väljaehtatud ka kohad sõidukite lühiajaliseks peatumiseks, mis teenindaksid nii sõidukitega kohale toodavaid inimesi kui ka tänapäeva elurütmi juurde kuuluvaid kullereid. Võimaldamaks jalakäijate mitmekülgsemate võimalustega sisenemist Noblessneri sadamalinnakusse, on käesoleva lahendusega kavandatud kinnistu läänepiirile omaette rajatisena funktsioneeriv välistrepp Kalaranna tänava muldkehalt alla Allveelaeva tänavale. Viimasega haakuvalt on tulevikku vaatavana välja pakutud ka Kalaranna tänavale täiendava perspektiivse ülekäiguraja asukoht. Sõidukite pääs hoones paiknevasse parkimismajja on antud Allveelaeva tänava tasandilt hoone lääneküljel.

2.3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Kinnistule planeeritud hoone on plaanis rajada tervikuna, hoone ehitusetappideks jagamist ei toimu. Hoone laiendamist detailplaneering ei võimalda.

2.3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Noblessneri sadamalinnak on omandamas oma nägu. Sajanditaguse allveelaevade tehase ajalooline ehituskunst kõnnib juba täna käsikäes kunagist väarikust respektse ja alalale uut hingamist andva kaasaegse arhitektuuriga. Energiast pakatav uushoonestus toetub detailides ja viidetes ümbritsevale vanale ning kõik kokku moodustab nauditavalt tasakaaluka terviku.

Allveelaeva tn 1 ärihoone on projekteeritud Noblessneri sadamalinnaku ühte aktiivsemasse sõlmpunkti, olles ühtlasi ka linnakeskuse poolt lähenedes kvartalit sissejuhatavaks hooneks. Hoone arhitektuur on inspireeritud piirkonna ajaloo, tööstusarhitektuurist ning kinnistu asukohale iseloomulikest liikumisvoogude koondumisest. Viimase dünaamika kajastub nii hoone mahulises liigenduses kui eksterjööri kujunduses ning on kinnistu linnapoolses otsas mahuliselt lahenduselt sujuvalt ümbritsevale maastikukujundusele edasi kantud.

2.3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Hoonestuse energiatõhususele kaasaaitamise ja sisekliima tagamise põhilähtekohtadeks on piirdetarindite ja avatäidete tehniliste lahenduste viimine normatiivide poolt eeldatud tasemele ning energiaefektiivsete tehnosüsteemide kasutamine. Energiaarvutuse lähteandmed ja arvutustulemused on kajastatud energiamärgisel.

Radoonitase hoonestuse aluses pinnases jääb Tallinna radoonikaardi alusel vahemikku 30 000 – 50 000 Bq/m³, mis tähendab normaalset radoonisisalduse taset pinnaseõhus.

Selleks, et tagada radooniohutu hoonestuse rajamine, on rakendatud järgnevaid meetmeid:

- hea ehituskvaliteet;
- hoones on mehhaaniline sundventilatsioon;
- hoone 1. korruse all paikneb maa-alune, funktsioonilt garaaži ja tehniliste ruumidega korrus, mille ruumid on samuti nõuete kohaselt ventileeritavad. Maa-alusele korrusele ei ole ette nähtud töö- ega puhkeruume.

2.3.5 Hoone ruumid

Hoone plaanilahendus on koostatud eesmärgiga anda edasi tunnet hoone asupaiga olulisusest, luues samas üdini praktiliselt toimivate funktsioonidega struktuuri. Järgitud on põhimõtet paigutada ümbritseva linnaruumi aktiivsematesse tsoonidesse nii tänaval liiklejatega flirtivad äripinnad kui ka atraktiivsed ja selgelt eristuvad sissepääsud ärimajja. Hoone sisemuses paiknev pimedam tsoon on esimesel kahel maapealsel korrusel kasutusel praktilise ülesehitusega parkimismajana. Kui parkimismaja viimati nimetatud tasandid on pigem avalikkusele suunatud kasutusega, siis maa-aluse korruse parklas võiksid koha leida hoone enda üürnike tarbeks ette nähtud parkimiskohad.

Hoone peatrepikojad on paigutatud maja kuju arvestades hoone mõlemasse otsatsooni, võimaldamaks ratsionaalset büroopindade kasutust ülemistel korrustel. Selgete pääsude ja kompaktsete trepikodade-liftihallidega on antud kõigile arusaadav liikumistee bürookorrustele. Büroopindade ülesehitused on jällegi vabalt korrusesti varieeritavad ning suurused muudetavad vastavalt tekkivatele rendipindadele. Hoone tehnoruumid on paigutatud alumistele korrustele, pooleldi pimedas nõiava sisse, kasutades seeläbi ära nimetatud korruste võimaliku realiseeritava ehitismahu.

2.3.6 Puuetega inimeste liikumisvõimaluste tagamine

Hoonestuse projekteerimisel lähtutakse ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018.a määrusest nr 28 „Puuetega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“. Avalikkusele suunatud teenuse osutamisega äripind võimaliku toitlustuspinna näol on ette nähtud hoone tänavakorrusele. Antud pinna rajamisel täidetakse EIM määruse nr 28 peatüki 3 nõudeid.

Kõik hoone sissepääsud on ette nähtud maapinnaga samale kõrgusele, ilma täiendavate astmeteta (lävepaku kõrgus max 2 cm). Hoonesse on projekteeritud liftid tagades ligipääsu kõikidele korrustele. Kõik trepid on varustatud käsipuudega. Hoone parkimismajas on kaks parkimiskohta puuetega inimese sõiduki parkimiseks.

2.4 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

2.4.1 Hoone konstruktsioonid

Hoone vundamendid, vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid, trepid ning konstruktsioonide tüübid (sh. põrand pinnasel, vahelaed, katuslaed, välisseinad, siseseinad) koos ehitusfüüsikaliste parameetritega vt. projekti konstruktsioonide osa.

2.4.2 Hoone välispinnakatted

Hoone eksterjööris domineerivale punakale tellisplaadile sekundeerivad tumedate raamidega avatäited. Parkimismaja funktsiooni täitva pinna välisperimeetri kujunduse ülesandeks on täielikult välistada traditsioonilise parkimismaja kuvandi teket. Kutsuva aktsendina töötab hoone nurgapealse äri läbi mitme korruse kulgevat aatriumi eksponeeriv vitriinfassaad. Hoone peasissepääsud on markeeritud selgete portaalidega, tänavaäärsete väikeäride pinnad on omakorda esile toodud väiksemas mastaabis vaateakendega. Tagamaks puhtamaid vaateid ülemiste korruste büroopindadelt, on madalamad katusetasandid lahendatud haljastatud katuseterrassidena.

2.4.3 Avatäited

- Välisüksed üldjuhul: alumiiniumprofiidega, klaasitud välisüksed;
tervikuste U -arv $< 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; tuletõkkenõuetega tervikuste U -arv $< 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Abiruumide välisüksed: klaasiavadeta silemetallvälisüksed;
tervikuste U -arv $< 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; tuletõkkenõuetega tervikuste U -arv $< 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Garaaži välistõstanduks: soojustatud paneelidega välistõstanduks;
tervikukse U -arv $< 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$;
- Siseüksed: vastavalt sisearhitektuurile;
- Aknad üldjuhul: puitalumiiniumprofiilidega aknad; tervikakende U -arv $< 0,85 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 g -arv $< 0,35$; $LR < 16 \%$; $LT > 54 \%$; akende $R'_w + C_{tr}$ vastavalt mürauringule;
- Klaasfassaadid üldjuhul: alumiiniumprofiilidega klaasfassaadid koos avatavate alumiiniumprofiilidest akendega; tervik-klaasfassaadi U -arv $< 0,85 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 g -arv $< 0,35$; $LR < 16 \%$; $LT > 54 \%$; akende $R'_w + C_{tr}$ vastavalt mürauringule;
- Tänavakorruse klaasfassaadid: alumiiniumprofiilidega klaasfassaadid rauavaba klaasiga;
tervik-klaasfassaadi U -arv $< 0,85 \text{ W/m}^2\text{K}$;
 g -arv $< 0,54$; $LR < 17 \%$; $LT > 72 \%$; klaasfassaadi $R_w + C_{tr}$ vastavalt mürauringule;
- Suitsueemaldusluugid: soojustatud suitsueemaldusluugid;
tervikluugi U -arv $< 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

2.4.4 Teabe- ja reklaamikandjad

Hoone teabe- ja reklaamikandjate paiknemisalad on esitatud hoone vaadetel.

Käesoleva projektiga kooskõlastatakse arhitektuursed perspektiivsed teabe- ja reklaamikandjate asukohad.

Hoone aadressitähised ja äride reklaamikandjad lahendada ühtse kompositsioonilise tervikuna, vältida eraldiseisvaid ja eriilmelisi kujundusi. Kõik teabe- ja reklaamikandjad vormistada täht/numberhaaval, taustvalgustuseks minimaalse vajaliku sügavusega iseseisvate valguskastidena. Valguskastidena vormistatud tähed/numbrid kinnitada alusele ükshaaval ilma siduva aluskinnitusliistuta; tähtede/numbrite valguskastide külgede pinna värvus: must RAL 9005, tähtede väljavalgustatud esipind: piimjasvalge. Reklaamikandja ei tohi olla teleritüüpi ekraan ja muu sähviva sisuga või kujundust muutev infopind.

Valguskastide tehnilised tingimused: valgussoojus 3000K; DIM Ledid; kasutavate ledide tehasepoolne maksimaalne luxide arv 1300-1500; pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m². Valguskastid ühendada reostaadiga nii, et need kõik oleksid üheskoos reguleeritavad. Kõik valguskastid peavad alluma ühtlaselt ühe jadana reguleerimisele. Valguskastidele määrata automaatne hämardamine, et pimedamal ajal vältida liigset valgusreostust. Valguskastide lahenduste puhul pöörata erakordset tähelepanu tähtede(kujundite) korrektsele teostusele. Eelpool kirjeldatust erinevate tähtede(kujundite) värvuste kasutamine võib toimuda hoonestusega sobiva tonaalsuse leidmise puhul ainult hoone arhitekti nõusolekul.

Enne teabe- ja reklaamikandjate tootma hakkamist tuleb iga detailne lahendusettepanek kooskõlastada esmalt hoone arhitektiga. Enne reklaamikandjate paigaldamist tuleb esitada vastav taotlus koos kandjate detailse lahendusega Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsusele.

2.5 Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Hoonesse on projekteeritud 4 reisilifti, mis teenindavad hoone kõiki korruseid.

Liftide L1, L2, L3 ja L4 tõstevõime on 900 kg (12 inimest).

2.6 Fassaadipesusüsteem

Käesoleva projektiga lahendatud hoonel fassaadipesusüsteemid puuduvad.

Hoone aknad on valdavalt avatavad ja akende pesu toimub kas ruumis viibides või mobiilsete tõstukite abiga.

2.7 Sisearhitektuur

Lahendatakse eraldiseisva projektiga.