

Omanik:
Adammo Vara OÜ
herty@tammo.ee
GSM: 5111357

Tellija:
OÜ Hendrikson & Ko, Jaanus Aavik
Maakri 29, 10145 Tallinn
tel. 5035046
e-post: jaanus@hendrikson.ee

KORTERELAMU

A. Adamsoni tn. 34, Kesklinna linnaosa, Tallinn

MUUDATUSPROJEKT ARHITEKTUURNE OSA

Töö nr. 23-AD34

Koostajad:

PEAPROJEKTEERIJA, ARHITEKTUURNE OSA
Osaühing Arhitektuuristuudio Paavo Kais
Pärnu mnt. 48-6, 10119 Tallinn
MTR EEP000608, tel. 6 605 736, 5 058 591
e-mail: paavo.kais@gmail.com
vastutav spetsialist: Paavo Kais

Tallinn 5.12.2023

SISUKORD

Seletuskiri 5 lehte

(AD34_EP_AR-3-02_muudatusprojekt_2023-12-05)

1.1 Muudatuste kirjeldus

1.2 Tehnilised näitajad

Joonised

A-1	-1. korruse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-01_V06_-1korrus_2023-12-05)
A-2	1. korruse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-02_V04_1korrus_2023-12-05)
A-3	2. korruse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-03_V04_2korrus_2023-12-05)
A-4	3. korruse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-04_V04_3korrus_2023-12-05)
A-5	4. korruse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-05_V04_4korrus_2023-12-05)
A-6	Katuse plaan M 1:100	(AD34_EP_AR-5-06_V06_katus_2023-12-05)
A-7	Vaade läänest M 1:100	(AD34_EP_AR-6-01_V04_vaade-laanest_2023-12-05)
A-8	Vaade lõunast ja põhjast M 1:100	(AD34_EP_AR-6-02_V04_vaade-lounast_2023-12-05)
A-9	Vaade idast M 1:100	(AD34_EP_AR-6-03_V04_vaade-idast_2022-12-05)
A-10	Lõige A-A M 1:100	(AD34_EP_AR-6-04_V05_loigeAA_2023-12-05)
A-11	Lõige B-B M 1:100	(AD34_EP_AR-6-05_V05_loigeBB_2023-12-05)
A-12	Lõige C-C, 1-1 M 1:100	(AD34_EP_AR-6-06_V05_loigeCC_2023-12-05)
A-13	Lõige D-D M 1:100	(AD34_EP_AR-6-07_V05_loigeDD_2023-12-05)
A-14	Lõige E-E M 1:100	(AD34_EP_AR-6-07_V05_loigeEE_2023-12-05)

SELETUSKIRI

1.1 Muudatuste kirjeldus

Peamine muudatus on hoone 1. korrusele majutusasutuse projekteerimine. Asendiplaanilisi muudatusi ei ole.

Hoone siselahenduse muudatused

Kõigil korrustel on muudetud lifti asukoht.

-1. korrusel on muudetud lifti esise tamburi lahendust, elektrikilbi ruumi asukohta ja 17. panipaik viidud 1. Korrusele. Muudatuste tagajärjel on 1 parkimiskoht lisatud.

1. korrusele on projekteeritud korterite asemel majutusasutuse (hosteli) toad 8 tk, kokku 302,9 m². Majutusasutuse funktsioon vastab detailplaneeringule (krundi kasutamise sihtotstarve: Ä – ärimaa kuni 20%, E- elamumaa EK vähemalt 80%);. 1. Korruse netopind on kogu hoone netopinnast 19,5 %. Vastavalt majutushoone nõuetele on 1 tuba projekteeritud invanõuetele vastav. Vajalikud abi- ja ühisruumid on projekteeritud -1. korrusele (majandusruum, puhkeruum).

2.-4. korrusel on muudetud korterite plaane ja arvu. Lisatud on uus seinatüüp SS-05, mittekandev sein korterite vahel.

Katusel on muudetud katuseterrassile avaneva katuseakna-luugi asukoht ja ventilatsioonikorstnate asukohad.

Vaadete muudatused.

Läänevaatel on suurendatud 4. korruse lodža 2 ava. Idavaatel on suurendatud madalama hooneosa lodžade avad. Idavaatel muudetud 4. terrassile avanev klaasukse A-17 asukoht ja suurus, klaasused A-18 ära jäetud.

Lõigete muudatused,

Kõik lõiked on täpsustatud vastavalt muudetud siselahendusele.

Detailplaneeringu ja hoone projekti tehniliste näitajate võrdlustabeli muudatused

	DETAILPLANEERING	HOONETE PROJEKT
Brutopind [m ²]	1800/635	1688,6/621,3
Sihtotstarve	EK 80-100 / Ä 0-20	EK 80 / Ä 20
Parkimiskohtade arv [kohta]	19	18 (18 hoone mahus)
Korterite arv	18	16

Parkimiskohtade kontrollarvutus muudatused

Tallinna parkimiskohtade arvu normid Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus number 84	16 korterit miljööala 1x16=16 kohta 8 hostelituba x 0,2 = 1,6 kohta
Parkimiskohtade arv projektis [kohta]	18

Tuleohutusnõuete muudatused.

1.6.1 Normdokumendid

Hoone projekteerimisel on järgida lisaks järgmisi standardeid: 14. EVS 919:2020 suitsutõrje

1.6.2 Üldandmed

Hoone peamine kasutusviis on I, osaliselt II

Kasutamise otstarve 11220 Kolme või enama korteriga elamud, osaliselt 12123 Hostel.

1.6.3 Tulepüsivusnäitajad

Evakuatsioonitee konstruktsioonide ning trepikäikude ja mademete tulepüsivus peab olema vähemalt R30 (ehitusloa saanud projektis R60 - ei ole nõutud).

Pinnakihtide täpsustus:

Korterite seinte ja lagede pinnakiht pealmaakorrustel peab vastama Ds2,d2. pörandakatetele nõudeid ei esitata.

Majutusruumide seinte ja lagede pinnakiht pealmaakorrustel peab vastama Ds2,d2, pörand DFL - s1 -1. korrusel parkla ja panipaikade seinad ja lagi B-s1,d0, pörand A2FL-s1.

Tehnoruumide seinad ja lagi B-s1,d0, pörand DFL - s1.

Isolatsioonimaterjalid kogu hoones peavad olema vähemalt PIR-ile vastava tuleohutusega (ehitusloa saanud projektis nõue Isolatsioonimaterjalid kogu hoones peavad olema mittepõlevad).

1.6.4 Tuletõkkeseksioonid

- majutusruumid 1 korrusel EI60

- liftišaht EI60 -1 korrusel (ehitusloa saanud projektis kõigil korrusetel).

(-1 korruse tambur parklasse pääsuks on on projekteeritud liftišahti ette ja liftišaht on muudetud tuletõkkeseksiooniks)

1.6.6 Suitsueemaldus

Täpsustatud sõnastus: Suitsueemaldus -1.k liftihallist ja liftihalliga piirnevatest tuletõkkeseksioonidest, kus võimalik tulekahju areng (wc, majandusruum) on suitsueemaldus lahendatud läbi evakuaatsioonikoridori (ukseava 1,9 m²) otse välja.

Lisatud: Suitsueemalduse reservtoiteallikaks on varugeneraator, UPS (puhvertoiteallikas ehk katkematu toite allikas) või elektrivarustus kahe sõltumatu elektrisisendiga.

1.6.8 Tuletõrje veevarustus

Täpsustatud sõnastus: Tuletõrjevesi 10 l/s saadakse tänavavõrgust.

Veevarustus peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord"

1.6.9 Tuleohutuspaigaldis

Majutuskorteritesse (hostel) ja panipaikade alale nähakse samuti ette automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem.

1.6.10 Asendiplaan ja tuletõrje juurdepääs

Lisatud: Pääs parklasse on läbi pealmaa korrusest eraldatud trepi, pääs katusele on tagatud trepikojast.

1.2 Tehnilised näitajad

1) ehitisealune pind	636,0 m ²
2) maapealse osa alune pind	502,4 m ²
maa-aluse osa pind	621,3 m ²
3) suletud brutopind	2309,9 m ²
sh. maa-pealne	1688,6 m ²
sh. maa-alune	621,3 m ²
4) suletud netopind	1890,0 m ²
sh. maa-pealne	1362,7 m ²
sh. maa-alune	527,3 m ²
5) maapealse osa korruste arv	4
6) maaaluse osa korruste arv	1
7) absoluutne kõrgus	22,00 m
8) kõrgus	14,1 m
9) sügavus	2,6 m
10) pikkus	37,9 m
11) laius	21,9 m
12) maht	7369 m ³
sh. maapealse osa maht	5748 m ³
sh. maa-aluse osa maht	1621 m ³
13) köetav pind	1890,0 m ²
14) üldkasutatav pind	684,8 m ²

15) tehнопind	20,9 m ²
16) eluruumide pind	881,4 m ²
17) korterite arv	16
18) majutusruumide pind	302,9 m ²
19) majutusruumide arv	8
20) parkimiskohtade arv	18
21) tulepüsisusklass	TP 2

Majutuspinnad

Majutus pind nr	Korter nr	Korrus	Tubade arv	Kogu-pind	Rõdu Lodža	Terrass
1		1	1	30,4		
2			2	46,1	11,5	
3			1	31,4	4,6	
4			2	40,3		
5			2	40,3		
6			2	35,7		
7			2	37,5	6,7	
8			2	41,2		
				302,9	22,8	

Korterid

Majutus pind nr	Korter nr	Korrus	Tubade arv	Kogu-pind	Rõdu Lodža	Terrass
	9	2	3	96,8	11,5	
	10		2	48,6	4,6	
	11		2	33,1	7,9	
	12		2	33,1	7,9	
	13		4	76,1	6,7	
	14		2	41,2		
	15	3	3	78,2	8,7	
	16		2	48,6	4,6	
	17		2	33,1	7,9	
	18		2	33,1	7,9	
	19		4	76,1	6,7	
	20		2	41,2		
	21	4	2	48,6	4,6	
	22		2	33,1	7,9	
	23		2	43,2	7,9	
	24		5	117,3	6,7	
		5				79,5
kokku				881,4	101,5	97,3