

Tellija: Põltsamaa Majandusühistu, äriregistri kood 10136344
 Projekteeritava hoone asukoht: lähiaadress Kesk tn 5 (kinnistu nr 2083535/20835)
 Katastriüksused:
 61701:006:0021 J. Kuperjanovi tn 2A;
 61701:006:0240 Kesk tn 5;
 61701:006:0025 Kesk tn 5A;
 61701:006:0024 Kesk tn 5B;
 Põltsamaa linn, Jõgeva maakond

Projekteerija: Projektikoda OÜ
 MTR EEP002408
 Tallinna 58, 71018 Viljandi

Töö nr: 2014-01

Põltsamaa Konsumi ehitusprojekt ESKIISPROJEKT

KOOSSEIS:

A. TEKSTIOSA

1. Seletuskiri

1.	KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2.	OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
2.1	Krunt.....	3
2.2	Reljeef.....	3
2.3	Olemasolev hoonestus.....	3
2.4	Olemasolev haljastus.....	4
2.5	Olemasolev tehnovarustus.....	4
3.	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS.....	4
4.	HOONE ARHITEKTUURNE LAHENDUS.....	4
5.	EHITUSKONSTRUKTSIOONID.....	6
5.1	Kandekonstruktsioonid.....	6
5.2	Vundamendid ja sokkel.....	6
5.3	Põrandad.....	6
5.4	Seinad.....	6
5.5	Laed.....	6
5.6	Avatäited.....	7
5.7	Katus ja katuslagi.....	7
5.8	Trepid.....	7
6.	TEHNOVARUSTUS.....	7

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Asendiplaan | AS-1 |
| 2. Vaated | AE-1 |
| 3. 1. korruse plaan | AE-2-1 |
| 4. 2. korruse plaan | AE-2-2 |
| 5. Lõiked | AE-3 |

C. ILLUSTRATSIOONID**D. LISA**

1. Põltsamaa LV 06.01.2014 korraldus nr 2, „Arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste andmine“

SELETUSKIRI

1. KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva eskiisprojekti koostamise aluseks on:

- Põltsamaa LV 06.01.2014 korraldus nr 2, „Arhitektuursete ja ehituslike lisatingimuste andmine“;
- Põltsamaa Linnavolikogu 23.10.2007 otsusega nr 87 kehtestatud detailplaneering, AS K&H töö nr 05DP07, „Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneering“ (vt lisa 1),
- Tellija poolt esitatud lähteülesanne koos soovitava ruumiprogrammiga.

Projekti koostamisel on kasutatud maa-ala kohta koostatud digitaalset topo-geodeetilist mõõdistust (OÜ Metricus 09.2013 töö nr 13G6451, „Põltsamaa linn, J. Kuperjanovi 2A, Kesk 5; 5A geodeetiline alusplaan“).

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Kruunt

Konsumi kaubandushoone on projekteeritud kokkuleppelise lähiaadressiga Kesk tn 5 neljast katastriüksusest koosnevale kinnistule Põltsamaa linnas, Jõgevamaal.

Kinnistu piirneb kirdest Tartu maanteega, loodest Kesk tänavaga, edelast J. Kuperjanovi tänavaga ja kagust ühiskondlike ehitiste maa krundiga (J. Kuperjanovi tn 2, 61701:006:0370).

Kinnistu andmed:

Kokkuleppeline lähiaadress	Kesk tn 5
Sihtotstarve	ärimaa 100%
Pindala	4282 m ²
Registriosia	2083535/20835
Katastriüksused	61701:006:0021 J. Kuperjanovi tn 2A; 61701:006:0240 Kesk tn 5; 61701:006:0025 Kesk tn 5A; 61701:006:0024 Kesk tn 5B;

2.2 Reljeef

Krundi reljeef on langusega kagusse. Maapinna absoluutkõrgus planeeritava maa-ala loodeosas on ca 59,16 m ja kagunurgas ca 57,90 m.

2.3 Olemasolev hoonestus

Kinnistul asub 3 hoonet, neist 1 asub krundil aadressiga Kesk tn 5 ja 2 asuvad krundil aadressiga Kesk tn 5A. Krundid aadressiga Kesk tn 5B ja J. Kuperjanovi tn 2A on hoonestamata. Ümbritsevatel kruntidel asuvad põhiliselt kaubandushooned ja ühiskondlikud hooned.

Piirkonnas on hoonestuse funktsioonidest lähtuvalt avatud hoonestusviis. Domineeriv katusetüüp puudub – vanemad ehitised on enamalt jaolt viilkatustega, kaasaegsemad hooned on aga valdavalt lamekatustega.

Kinnistu on tänavatelt avatud kaugvaadetele. Ümbruskonna hoonetest on domineerivamad Tartu maantee vastasküljel asuv Selveri kaubanduskeskus, naaberkrundil J. Kuperjanovi tn 2 asuv endine kinohoone ning Kesk tänaval asuv praegune Konsumi kaupluse hoone.

Üldine linnakeskkond projekteeritava hoone ümbruses on välja kujunemas Põltsamaa äri-, kaubanduse ja kultuuri keskuseks.

Samas kõrval asub tagasihoidlikuma lahendusega Maxima kauplus, lisaks on mõned toitlustusasutused ning Põltsamaa kultuurimaja.

2.4 Olemasolev haljastus

Kinnistul säilitamist vajav kõrghaljastus puudub, säilitamist väärrib Tartu maantee äärne puuderivi.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul on olemasolev veevarustus ja kanalisatsioon. Kesk tänava äärsel hoonel on liitumine Kesk tänavalt, J. Kuperjanovi tänava äärsel hoonel on liitumine J. Kuperjanovi tänavalt.

Kinnistu maa-ala sademevesi hajub suures osas oma krundil, väike osa valgub maapinna reljeefi tõttu kagusse J.Kuperjanovi tänava alale. Krunti läbib olemasolev linna sadeveetrass, mis kulgeb Tartu maanteelt põhjast lõuna suunas J. Kuperjanovi tänavani ja sealt edasi läbi naaberkinnistute kuni Põltsamaa jõe suublani. Nimetatud trass püüab kinni ka projekteeritava kinnistu tänava alale valguva sademevee.

Tuletõrje veevõtukoht on olemasolevalt välja ehitatud Kesk tänava ja Tartu mnt ristmikul.

Piki kinnistu põhjapiiri kulgeb olemasolev soojatrass. Tsentraalne soojavarustus kinnistul asuvatel hoonetel puudub.

Elektriühendus on olemasolevatel hoonetel välja ehitatud J. Kuperjanovi tänava poolt õhuliiniga.

Teede ja platside välisvalgustus krundidel puudub.

Telefonsidevarustus on olemasolevatel hoonetel õhuliiniga J. Kuperjanovi tänavalt.

3. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Projekteeritud hoone, tehnoarajatiste ja teede paigutus krundil lähtub kehtivast detailplaneeringust (AS K&H töö nr 05DP07, "Kesk 5 krundi ja lähiala detailplaneering").

Hoone on paigutatud planeeringuga määratud hoonestusalale.

Krundilepääs on projekteeritud vastavalt detailplaneeringu lahendusele edela- ja kirdepiirilt, võimaldades kaubandustranspordile ligipääsu laadimisalale ning kaubanduskeskuse klientide parkimist. Parkimine on lahendatud krundisiselt.

Parkimiskohad on projekteeritud lähtudes Eesti standardist EVS 843, „Linnatänavad“ ja arvestades tellija soove – 52 kohta.

Laadimistsoon on projekteeritud hoone kaguküljel J. Kuperjanovi tänava äärsel alal.

Peasissepääs on projekteeritud põhjanurgast, ringristmiku vahetust lähedusest. Teine sissepääs on projekteeritud kauplusele parkla poolt kagufassaadi idapoolselt osalt. Panditaara tagastamise punkt on projekteeritud parklapoolsele küljele majandusõue lähedusse, kus on tema funktsionaalselt sobivaim koht.

Krundisisised sõiduteed ja platsid on projekteeritud tolmuva kattedega.

4. HOONE ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Valitud arhitektuurilahendus lähtub kinnistu asukoha iseärasustest, kaubandushoone iseloomust ja funktsionaalsusest ökonoomilistest kaalutlustest ning koostamiseks esitatud arhitektuursetest ja ehituslikest lisatingimustest.

.Kaubandushoone on projekteeritud lähtudes Tellija poolsest ülesandest ja ruumiprogrammist.

Hoonesse on projekteeritud majandusühistu bürooruumid, Konsumi kaupluse vajalikud kontoriruumid, töötajate olmeruumid, kaupluse müügisaal koos abiruumidega, panditaara vastuvõtu ja ladustamise ruumid ning 2 kaubandusliku suunitlusega rendipinda. Hoone eripäraks on, et lisaks projekteeritule on säilitatud ja sulandatud suurema kaubandushoone mahtu olemasolev Kesk tänava äärne vana aidahoone, milles tegutseb lillekauplus. Projektiga on säilitatud lillekaupluse ruumid võimalikult muutmatul kujul vastavalt tellija soovile. Projekteeritud ruumide suletud netopind kokku on 1817,0 m², sellest: kasulik pind 1703,9 m².

Pinnatabel

ruumi nr.	nimetus	pind (m ²)	ruumi nr.	nimetus	pind (m ²)
1. KORRUS			2. KORRUS		
101	Tuulekoda	14,2	201	Trepikoda	14,2
102	Turvaruum	8,1	202	Puhkeruum	18,5
103	Vestibüül	165,5	203	WC	2,2
104	Rendipind	30,9	204	Riietusruum	12,5
105	Tuulekoda	14,5	205	Dušširuum	2,6
106	Kaupluse müügisaal	663,5	206	Tehnoruum	73,0
107	Lihatooded külmkamber	6,0	207	Arhiiv	26,8
108	Kalatooded külmkamber	5,3	208	Koristusvahendid	4,4
109	Puu- ja juurvili külmkamber	5,3	209	WC	4,1
110	Puu- ja juurvili ettevalmistus	3,7	210	Koridor	62,9
111	Nõudepesu	5,4	211	Kabinet	22,7
112	Sügavkülm	6,0	212	Kabinet	11,0
113	Ladu	180,7	213	Kabinet	15,5
114	Kauba vastuvõtt	39,9	214	Kabinet	15,5
115	Panditaara ladu	25,8	215	Kabinet	11,1
116	Panditaara vastuvõtt	7,0	216	Kabinet	11,1
117	Alkoholi/tubaka ladu	6,8	217	Abiruum	8,7
118	Kauba vastuvõtt	15,3	218	Nõupidamisruum	49,3
119	Juhataja	12,2	219	Server	8,2
120	Koristusvahendid	11,5	2. KORRUS KOKKU		374,3
121	Vaheruum	1,8			
122	WC	1,7	HOONE KOKKU		
123	Trepikoda	17,7	1817,0		
124	Lillekauplus	33,1			
125	Lillekauplus	32,6			
126	Lillekauplus	42,8			
127	Lillekaupluse külmik	3,4			
128	Lillekauplus	10,5			
129	WC	2,6			
130	WC	3,6			
131	Rendipind	65,3			
	Lillekaupluse avamüük	42,6			
	Prügimajandus	44,0			
1. KORRUS KOKKU		1442,7			

5. EHITUSKONSTRUKTSIOONID

Projekteeritud hoone koosneb erineva kandekonstruktsiooniga hooneosadest:

5.1 Kandekonstruktsioonid

Kaupluse saali ja laomajanduse osa kande moodustavad teraskonstruktsioonid ning neile toetuvad raudbetoonist vahelaepaneelid ning kandval terasprofiilil kivivilla plaatidest soojustusega katuslagi.

Ühistu bürooruumide ja lillekaupluse ruumide osa kande moodustavad maakivist ja betoonplokkidest seinad ning neile toetuvad raudbetoonist vahelaepaneelid ja kandval terasprofiilil kivivilla plaatidest soojustusega katuslaed.

Ühistu bürooruumide ja lillekaupluse ruumide osa raudbetoonist vahelaepaneelide alla jääb alles lillekaupluse puittaladel vahelagi.

5.2 Vundamendid ja sokkel

Projekteeritud uuel osal on raudbetoonist postvundamendid ning lintvundamendid. Tallaplaatidele toetub betoonplokkidest soojustatud soklivöö.

Olemasoleva lillekaupluse osal on olemasolevad lintvundamendid ja sokkel.

5.3 Põrandad

Uued esimese korruse põrandad on projekteeritud tihendatud liivalusele ja soojustatud betoonplaadile. Lillekaupluse osas säilib olemasolev põrandakonstruktsioon.

Teise korruse põrandad on projekteeritud monteeritavatele õõnespaneelidele.

Uute põrandate viimistluseks on PVC-rullmaterjal või keraamiline plaatkate vastavalt ruumide vajadustele.

5.4 Seinad

• Välisseinad

Müügisaali ja laomajanduse osa on projekteeritud metallpostidele kinnitatud tehaselestest sändvich-paneelidest välisseintega.

Olemasoleva lillekaupluse osas rekonstrueeritakse olemasolevad lubimördil kiviseinad, mis lisasoojustatakse mineraalvillaplaatidega ning viimistletakse õhekrohvisüsteemiga.

Vaheosad müügisaali ning lillekaupluse vahel on projekteeritud soojustatud betoonkivimüüritistena. Seinte välisviimistluseks on kasutatud osaliselt puitkatendit ja puitkiu baasil fassaadikatteplaate.

• Siseseinad

Uued siseseinad on valdavalt projekteeritud betoonkivimüüritistena. Betoonplokkidest seinad viimistletakse seest pahtliga ning värvitakse.

WC-des, pesemisruumides ning mujal, kus tehnoloogia või tellija soovid seda nõuavad, on seinad projekteeritud katta keraamilise plaadiga.

Müügisaali ploki rendiruumi kergeseinad on projekteeritud metallkarkassil seintena.

5.5 Laed

Kaupluse müügisaali laeks on kandva profiilpleki tehaselestse valge värvipinnaga katuslagi. Lao osas on laeks monteeritavad õõnespaneelid.

Teise korruse büroo-, olme- ja tehnoruumide laeks on samuti kandva profiilpleki tehaselestse pinnaga katuslagi. Olme- ja büroo ruumide osas on projekteeritud kandva profiilplekist katuslae alla ripplaed.

5.6 Avatäited

- **Aknad**

Hoone aknad on projekteeritud metallist fassaadisüsteemi osadena,

- **Uksed ja värav**

Välisuksed on projekteeritud metallkonstruktsioonis.

Laos on projekteeritud soojustatud tõstvärav.

5.7 Katus ja katuslagi

Hoone katus on projekteeritud katuslaena, mineraalvillsoojustusega. Katusekatteks on bituumen-katuseembraan.

Katused on sisemise sademevee äravooluga. Varikatused on varustatud metallist vihmaveesüsteemidega.

5.8 Trepid

Teisele korrusele pääsuks on hoonesse projekteeritud raudbetoonist trepimarsid koos mademetega.

6. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on projekteeritud linna ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil. Põhiprojekti koostamise aluseks on Põltsamaa Varahalduse OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Kinnistu maa-ala sademevee ärajuhtimine on projekteeritud krundi läbiva sademeveetrassi baasil.

Hoonel on projekteeritud tsentraalne keskküte kaugkütte baasil. Põhiprojekti koostamise aluseks on Adven Eesti AS kaugküttevõrguga liitumise tingimused nr 2013-11-01L.

Konsumi ärihoone elektritoide lahendatakse olemasoleva Edu 10/0,4 kV alajaama baasil eraldi maakaabelliiniga kuni krundi piirile paigaldatava liitumiskilbini.

Põhiprojekti koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr. 214315.

Hoone välisvalgustus on projekteeritud hoone külge paigaldatavate valgustitega. Parklas on projekteeritud välisvalgustus valgustusmastidel.

Telefonsidevarustus on projekteeritud olemasoleva liitumise baasil.

SELETUSKIRJA KOOSTAS

Jaak Reinula
Arhitekt
50 89596