



Rakennuskohde:

LAITILAN ASUMISPALVELUYKSIKÖ

"KUVA TÄHÄN"

SUUNNITTELUOHJE JA TILAOHJELMA

Päiväys

xx.xx.2022

Tämä urakkaohjelma koskee seuraavia urakoita:

ST-URAKKA

Sisällysluettelo

1.	YLEISTÄ.....	4
1.1.	Hankkeen yleiskuvaus.....	4
1.2.	ARA-rahoitus.....	4
1.3.	Rakennuspaikka.....	4
1.4.	Tutustuminen rakennuspaikkaan.....	6
1.5.	Perustamisolosuhteet ja tehdyt pohjatutkimukset.....	6
1.6.	Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen 60 asukkaalle	6
1.7.	Ikäihmisten päivätoiminta	7
2.	TILOJA JA TOIMINTOJA KOSKEVAT SUUNNITTELUTAVOITTEET	8
2.1.	Suunnitelmien kehittäminen	8
2.2.	Tilasuunnittelun yleiset periaatteet	8
2.2.1.	<i>Liiallisen symmetrisyyden välttäminen.....</i>	<i>8</i>
2.2.2.	<i>Eri toimintojen visuaalinen erottuminen</i>	<i>8</i>
2.2.3.	<i>Tilojen sijoittaminen hienojakoisesti yksikön eri osiin.....</i>	<i>8</i>
2.2.4.	<i>Asunnon erottuminen ulkoasultaan yhteistiloista</i>	<i>8</i>
2.2.5.	<i>Asunnon sisäinen joustavuus.....</i>	<i>8</i>
2.2.6.	<i>Riittävän yksityisyyden turvaaminen.....</i>	<i>9</i>
2.2.7.	<i>Vaihtelevien tilojen tarjoaminen.....</i>	<i>9</i>
2.2.8.	<i>Näköyhteydet tilasta toiseen</i>	<i>9</i>
2.2.9.	<i>Hillitty tilakohtainen mittakaava</i>	<i>9</i>
2.2.10.	<i>Monikäyttötilojen huolellinen suunnittelu</i>	<i>9</i>
2.2.11.	<i>Ympäristö ja terveellisyystavoitteet.....</i>	<i>9</i>
2.3.	Tarkempia toiminnan- ja tilasuunnittelun periaatteita.....	10
2.3.1.	<i>Piha-alueet.....</i>	<i>10</i>
2.3.2.	<i>Jätehuolto</i>	<i>10</i>
2.3.3.	<i>Rakennuksen sisäinen liikenne</i>	<i>11</i>
2.3.4.	<i>Esteettömyys</i>	<i>11</i>
2.3.5.	<i>Rakenteet ja äänieristys.....</i>	<i>11</i>
2.3.6.	<i>Pintamateriaalit ja värit.....</i>	<i>11</i>
2.3.7.	<i>Ovet.....</i>	<i>12</i>
2.3.8.	<i>Ikkunat</i>	<i>12</i>
2.3.9.	<i>Lukitus</i>	<i>12</i>
2.3.10.	<i>Sähkötekniset järjestelmät</i>	<i>12</i>
2.3.11.	<i>LVI-tekniset järjestelmät.....</i>	<i>13</i>
2.3.12.	<i>Viranomaisvaatimukset</i>	<i>13</i>
2.3.13.	<i>Varustus.....</i>	<i>14</i>
3.	TILOJA KOSKEVAT VAATIMUKSET	14
3.1.	Ryhmäasuntojen varustus (60 asuntoa)	14
3.2.	Ryhmäasuntojen wc-/pesuhuonevarustus.....	14
3.3.	Asuntojen monitoimitila, aula, ruokailu (3 kpl).....	14
3.4.	Päivätoiminnan kokoontumistila, jaettavissa oleva, sis. ruoantekomahdollisuuden.....	15
3.5.	Keittiö aputiloineen.....	15
3.6.	Yksiköiden keittiöryhmät, voivat olla monitoimitilan yhteydessä.....	16
3.7.	Saunatilat.....	16

**SUUNNITTELUOHJE JA TILAOHJELMA**
ST-URAKKA

3.8.	Yleiset wc-tilat (4 kpl)	16
3.9.	Apuvälinevarastotilat / osastokohtaiset varastot (4 kpl)	16
3.10.	Siivouskeskus ja puhtaanapidon varasto	16
3.11.	Siivouskomero, osastokohtaiset (3 kpl)	17
3.12.	Vaatehuolto ja liinavaatetilat, osastokohtaiset (3 kpl)	17
3.13.	Yhteinen vaatehuoltotila	17
3.14.	Lääkehuone, osastokohtaiset (3 kpl)	17
3.15.	Toimistotilat (5 kpl)	17
3.16.	Henkilökunnan taukotila, monitoimiyötila, sis. neuvottelutilan	18
3.17.	Pukutilat, naiset ja miehet	18

1. YLEISTÄ

1.1. Hankkeen yleiskuvaus

Laitilan kaupunki rakennuttaa / tilaa ST-urakkana (suunnittelu/toteuta) asumispalveluyksikön, joka sisältää 60 asukaspaiikkaa, päivätoimintatilat sekä toimintaa palvelevat oheistilat. Yksikön 60 paikkaa on jaettu kolmeen 20 henkilön osastoon; kaksi tavallista osastoa ja yksi muistisairaiden osasto. Molemmissa tavallisissa hoito-osastoissa tulee olla yksi perhehuone, jossa sängyt on mahdollista sijoittaa myös erikseen. Muistisairaiden osasto tulee voida jakaa kahteen erilliseen osaan esim. siirto- tai taiteseinällä.

Uudisrakennus korvaa käyttöikänsä päässä olevat Kaukolankodin asumispalvelutilat. Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on n 2 850 htm². Hankkeen rahoitusmalli on vuokrakiinteistö, jossa Varsinais-Suomen yhteistoiminta-alue vuokraa tilat niiden valmistuttua. Laitilan kaupunki sitoutuu vuokraamaan tilat 20 vuodeksi, mikäli yhteistoiminta-alue ei tiloja vuokraa. Kohde rakennetaan kaupungin osoittamalle tontille osoitteeseen Valkojärventie 8, 23800 Laitila. Hanke tulee olla tilaajalle luovutettuna **x.x.2023**.

1.2. ARA-rahoitus

Tarjoja on velvollinen selvittämään ARA-avustuksen mahdollisuutta hankkeelle. Haettaessa avustusta, on noudatettava ARA:n ohjeita ja vaatimuksia tilojen suhteen (esim. kaikkien asuntojen koko on oltava vähintään 30 m²).

1.3. Rakennuspaikka

Kohde rakennetaan kaupungin alla osoittamalle paikalle:

Kaupunki: Laitila

Valkojärven asemakaava-alue, kortteli 260 / tontit 7 ja 8

Osoite: Valkojärventie 8, 23800 Laitila

Kaupunki vuokraa tontin tilojen toimittajalle tilojen vuokra-ajaksi, vuosivuokra 14 600 €. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:100).

Alueella on voimassa oleva, 8.12.2008 vahvistettu, asemakaava, jossa tonttien kaavamerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 4 650 kem² (tontti nro 7: 2 400 kem² ja tontti nro 8: 2 250 kem²).

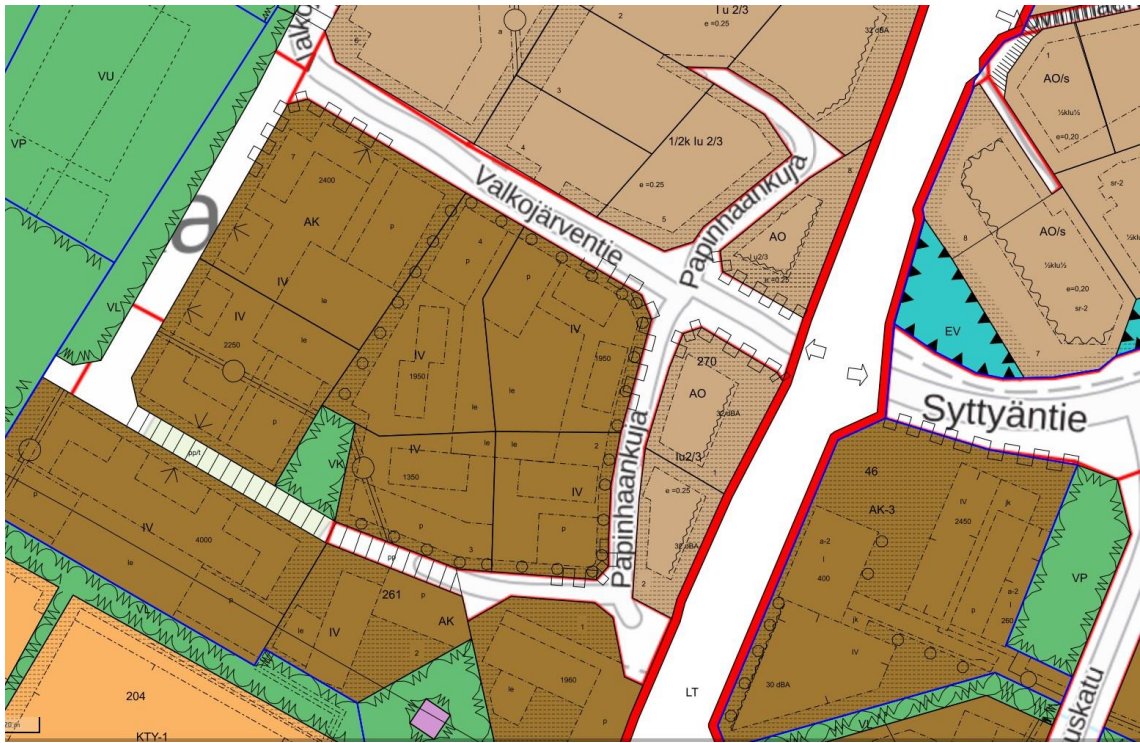
Rakennus tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä kaukolämpöverkkoon. Kunnallistekniikka kulkee Valkojärven tien reunassa (kts. liitekartat).

Hanke edellyttää kaavamuutosta, jossa esitetyn rakennuspaikan kaavamerkintä muutetaan myöhemmin vastaamaan asumispalveluyksikön toimintaa ja samalla tontit yhdistetään. Kaavamuutoksesta vastaa Laitilan kaupunki. Rakennuslupa hankkeeseen tullaan myöntämään poikkeamispäätöksellä.

Rakennusalueelle ei kohdistu erityisiä luontoarvoja tai melualueita, jotka tulisi huomioida hankkeessa.



Kuva 1 Ilmakuva rakennuspaikasta, korttelin tontit 7 ja 8 kuvassa oikealla



Kuva 2 Ote asemakaavasta, rakennuspaikkana kuvassa vasemmalla olevat tontit 7 ja 8

1.4. Tutustuminen rakennuspaikkaan

YSE 32 §

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

Rakennuspaikkaan voi tutustua vapaamuotoisesti. Rakennuspaikkaa esittelee pyynnöstä Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:stä Thomas Ginlund (yhteystiedot kohdassa 1.2)

Rakennuspaikka luovutetaan urakoitsijalle siinä kunnossa, kuin se on sopimusta tehtäessä.

1.5. Perustamisolosuhteet ja tehdyt pohjatutkimukset

Tilaaaja on teettänyt rakennusalueen alustavan rakennettavuusselvityksen, joka on kuvattu SM Maanpää Oy laatimassa asiakirjassa "Rakennettavuusselvitys". Toimittaja vastaa kaikista rakennushankkeen edellyttämistä geo suunnitelmista ja niiden edellyttämistä tutkimuksista ja kenttätöistä:

- pohjatutkimusten edistäminen, kairaukset ja alustava perustamistapalausunto
- ed. sisällytetään pintavaaitus ja tekniikan tarkemmittaus mm. kaivot ja niiden liitoskorot sekä pohjaveden pinnan määrittäminen
- radonselvitykset

1.6. Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen 60 asukkaalle

Tehostetussa palveluasumisyksikössä asuu henkilöitä, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista hoitoa ja valvontaa. Syitä kotona pärjäämättömyyteen voivat olla muistin heikkous, fyysisen toimintakyvyn lasku tai kodin esteellisyys, vaaratilanteet kuten eksyminen, kaatumiset tai tulipalon uhka. Asukkaat tarvitsevat usein liikkumisen apuvälineitä (rollaattori ja p-tuoli), joka tulee huomioida kaikkien tilojen suunnittelussa.

Päivittäiset kokoontumiset koostuvat ruokailuista ja aktiveettituokioista. Asukkailla pyritään tarjoamaan mielekästä tekemistä: tuolijumppaa, askartelua, musiikkiesityksiä yms., jolloin he koontuvat yhteen. Yhteiset tilat tulee suunnitella riittävän väljäksi siten, että niiden mitoitus palvelee yksikön yhteisiä kokoontumisia ja toisaalta tilat tulee olla joustavasti jaettavissa erikokoisiin toiminta-alueisiin. Muistisairaiden yksikön ruokailutila tulee olla erillään muista ja ruokailutila tulee olla jaettavissa kahteen osaan äänieristetyllä siirtoseinällä.

Mitoitustiedot:

1 sh / yksikkö (yht. 3)

16 hoitajaa / yksikkö (yht. 48)

1 laitoshuoltaja / yksikkö (yht. 3)

Arviolta 30 henkilöä kerrallaan töissä, vuorojen vaihdossa enemmän.



Asukkaita 60

Maksimissaan 2 vierailijaa / asukas (yht. 120)

Huoneala asukasta kohti vähintään 45 m². Tähän pinta-alaan kuuluvat asukkaiden huoneet kylpyhuoneineen (yhteensä vähintään 25 m²), ryhmän yhteiset ruokailu- ja oleskelutilat, sekä ratkaisusta riippuen ryhmän tai ryhmien sauna-, kodinhoitotilat, apuvälinevarastot, henkilökunnan tilat ja muut yhteiset tilat. Lisäksi tarvitaan varasto- ja teknisiä tiloja.

1.7. Ikäihmisten päivätoiminta

Ikäihmisten päivätoiminta on tarkoitettu kotona asuville yli 65 –vuotiaille henkilöille. Päivätoiminnan tarkoitus on tuoda elämään iloa ja mielekkyyttä sekä poistaa yksinäisyyttä. Tarkoitus on kaikkeen kaikkiaan tukea kotona asuvien henkistä ja fyysistä virkeyttä.

Monella asiakkaalla on psyykkiseen toimintakykyyn vaikuttavia sairauksia (esim. demensia) ja/tai fyysisen toimintakyvyn vajetta. Usealla asiakkaalla on käytössään rollaattori tai pyörätuoli.

Päivätoimintaa järjestetään arkipäivisin klo 9–14. Päivätoiminnan aikana asiakkaille tarjotaan aamupala, lounas ja päiväkahvi. Toiminta sisältää muun muassa liikunnallisia tuokioita, kädentaitoja, ulkoilua, musiikkia, elokuvien katselua ja muuta virikkeellistä toimintaa.

Kaikissa asiakkaiden käytössä olevissa tiloissa tulee huomioida inva-mitoitus ja esteettömyys, koska asiakkailla on käytössä paljon liikunnan apuvälineitä.

Päivätoiminnassa tarvitaan toimintatila, jossa asiakkaat voivat pöytien ääressä toimia mm. tehdä kädentaitoja ja taidetta. Työt tulee voida jättää esim. ruokailun ajaksi pöydille kuivumaan. Tässä tilassa tarvitaan kaksi metalliallasta työkalujen ja tarvikkeiden pesemiseen.

Lisäksi tarvitaan myös tila, jota käytetään mm. jumppaamiseen, elokuvien ja vieraillevien esiintyjien esitysten katsomiseen sekä siihen, että ryhmäläiset esiintyvät itse. Tila tulee voida jakaa kahteen äänieristettyyn tilaan. Tehostetun palveluasumisen asukkaat voivat vieraila päivätoiminnan tilaisuuksissa.

Päivätoiminnassa tulee olla pienimuotoinen keittiö/monitoimitila, joka mahdollistaa esim. leipomisen. Tässä tilassa voidaan myös pelata lautapelejä, pitää lukuhetkiä ja aistiharjoituksia, joten tilan tulee olla rauhallinen.

Mitoitustiedot:

Henkilökunta 2

Asiakkaita 10 / päivä

2. TILOJA JA TOIMINTOJA KOSKEVAT SUUNNITTELUTAVOITTEET

2.1. Suunnitelmien kehittäminen

Tarjoajan tulee tarjouksessaan esittää luonnossuunnitelmat, sisältäen asema-, pohja- sekä julkisivupiirustukset, huomioiden tässä suunnitteluohjeessa ja tilaohjelmassa esitetyt vaatimukset. Lisäksi tarjoukseen liitetään lyhyt selostus toteutettavan rakennuksen laadullisista ja teknisistä ominaisuuksista.

Tilaaaja ja käyttäjä osallistuvat suunnitelmien kehittämiseen valitun toimittajan kanssa. Tarjoajan tulee huomioida tämä ja varattava suunnitelmien kehittämiseen riittävästi aikaa.

2.2. Tilasuunnittelun yleiset periaatteet

2.2.1. *Liiallisen symmetrisyyden välttäminen*

Kognitiivisista ongelmista kuten muistisairauksista kärsivillä asukkailla on usein vaikeuksia suunnistaa paikasta toiseen ja erottaa sijainteja toisistaan. Asukkaiden kulun sujuvoittamiseksi liikaa symmetrisyyttä ja toistuvuutta tulee välttää sekä yksikön kokonaisuommitelmassa että tilasijoittelussa mahdollisen käytävän varrelle.

2.2.2. *Eri toimintojen visuaalinen erottuminen*

Sekä kodintunnon muodostuminen että sujuva suunnistautuminen edellyttävät paikkoja, joilla on vahva identiteetti. Keskeisten sijaintien tulee olla visuaalisesti omanlaisiaan ja erottua selkeästi matkankin päähän. Samalla vältetään monotonisen laitospaistunnelmaa.

2.2.3. *Tilojen sijoittaminen hienojakoisesti yksikön eri osiin*

Tilarakenteeltaan avoimen keskittynyt pohjaratkaisu ei kannusta asukasta liikkumaan, ei tue omilla ehdoilla tapahtuvaa sosiaalista kanssakäymistä ja yksipuolistaa päivittäistä elinympäristöä. Asukkaiden käyttämien tilojen tulee olla sijoitettu tarkoituksenmukaisen pienimittakaavaisesti ja hajautetusti suunnistautumisen ja valvottavuuden vaatimukset huomioon ottaen.

2.2.4. *Asunnon erottuminen ulkoasultaan yhteistiloista*

Vaikka erityisesti ryhmämuotoisessa asumisessa myös yhteistilat ovat osa kotia, on omalla huoneistolla yksityisenä tilana itsenäinen roolinsa. Yksityisen, oman alueen tunnun tukemiseksi henkilökunnan vierailujen tarpeesta huolimatta asuinhuoneistojen tulee erottua yhteistiloista myös arkkitehtonisesti esimerkiksi materiaalein tai tilan muodon ja aukotuksen avulla.

2.2.5. *Asunnon sisäinen joustavuus*

Myös tehostetun palveluasumisen asukkailla on yksilöllisiä toiveita sisustuksen suhteen, joiden toteuttaminen tulee parhaan mukaan mahdollistaa hoitotyön vaatimusten, liikuntarajoitteisuuden ja pieniasunnon hankalasta yhdistelmästä huolimatta. Asunnon

kalustettavuus usealla tapaa tulee huomioida niin mitoituksessa ja mittasuhteissa, kulku-yhteyksissä kuin aukotuksessakin.

2.2.6. Riittävän yksityisyyden turvaaminen

Keskeinen elementti kodintunnussa on mahdollisuus säädellä omaa yksityisyyttään, mikä on herkästi uhattuna hoitotyön edellyttäessä toistuvia vierailuja asuntoon, joka on tyyppillisesti hyvin pieni ja avoin. Yksityisyyden säätelyä voidaan pienessäkin asunnossa tukea esimerkiksi mahdollistamalla sisäänkäynnin, kylpyhuoneen, oleskelualueen ja makuualueen eriyttäminen esimerkiksi kalustein tai siirtoseinin.

2.2.7. Vaihtelevien tilojen tarjoaminen

Yhteistilojen tulee tukea erilaisia sosiaalisia tilanteita sekä mahdollisuuksien mukaan myös vetäytymistä. Vastaavasti tilojen suunnittelussa on otettava huomioon riittävä hienojakoisuus sekä kokojen, tunnelmien ja yksityisasteiden moninaisuus.

2.2.8. Näköyhteydet tilasta toiseen

Näköyhteydet yksikön tilojen välillä lisäävät virikkeellisyyttä ja kannustavat liikkumaan. Näköymien lisääminen helpottaa asukkaiden suunnistautumista. Samalla on kuitenkin vastavuoroisesti huomioitava mahdollisuus riittävään yksityisyyteen.

2.2.9. Hillitty tilakohtainen mittakaava

Suuret, avoimet monikäyttötilat ovat ongelmallisia niin toiminnallisuuden kuin viihtyisyydenkin kannalta. Avaruutta voidaan lisätä tarvittaessa tilojen yhdistettävyyden keinoin. Suunnittelussa on huomioitava niin yksittäisten tilojen kuin tilayhdistelmienkin mahdolliset käytöt.

2.2.10. Monikäyttötilojen huolellinen suunnittelu

Tilojen monikäyttöisyys on keskeinen keino tilasuunnittelun tehostamiseksi. Onnistunut lopputulos edellyttää useiden, mahdollisesti vasta myöhemmin toteutuvien tarpeiden huomioon ottamista jo varhain, jotta tilat toimivat kaikissa käyttötarkoituksissaan. Kaikessa tilasuunnittelussa tulisi korostaa kodinomaisuutta.

2.2.11. Ympäristö ja terveellisyystavoitteet

Laitilan kaupunki on ns. Hinku-kunta ja on sitoutunut tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Hinku-kunnat pyrkivät vähentämään ilmastopäästöjään muun muassa lisäämällä uusiutuvan energian käyttöä ja parantamalla energiatehokkuutta. Tässä hankkeessa huomioidaan Hinku tavoitteet seuraavasti:

- yhteydenpito Hinku-työryhmän kanssa
- hankkeen esittely ja tavoitteiden määrittäminen osaksi suunnitteluohjetta

2.3. Tarkempia toiminnan- ja tilasuunnittelun periaatteita

2.3.1. Piha-alueet

- autopaikkoja yhteensä 60 kpl, joista 40 kpl lämmitettyjä, polkupyöräpaikkoja 20 kpl. Sähköautojen latauspaikkojen määrän ja laadun osalta noudatetaan ”Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020”.
- piha-alueen tulee olla aidattu vähintään 150 cm korkealla kokonaisuuteen sopivalla aidalla ja siihen tulee olla henkilökunnalla sisältä näköyhteys. Oma aidattu alue muistisairaille. Aidat varustetaan tarvittavalla määrällä huolto- ja käyntiportteja turvasalvoin ja lukituksella. Myös sänkytilaiden mahdollisuus ulkoiluun on järjestettävä. Pihalla pitää olla mahdollisuus asukkaiden päästä varjoon, joko erillisen katoksen tai pidennettyjen räystäiden alle.
- kaikkien sisäänkäyntien tulee olla katettuja reilunkokoisilla katoksilla
- käytäväalueet/huoltoväylät asfalttipäällysteisinä upotetuin betonisin reunakivin, sisääntuloalueella ja oleskelupihoilla laatoitus tms
- kattovedet johdetaan suoraan sadevesiviemäriin, myös pihavarastojen osalta
- sadevesiviemäröinti, viivytyks viranomaisvaatimusten mukaan
- liikennemerkkit ja opasteet lisäkilpineen
- pöytä-penkkiryhmiä pihalle 4 kpl, pihapenkkejä 4 kpl
- ulkoalueille riittävä pihavalaistus
- puita, pensaita
- ulkovarasto ja jätekatos tai syväkeräysastiat sisäänajon yhteydessä
- huoltoliikenne suunnitellaan siten, ettei se risteä kevyenliikenteen pääreittien tai piha-alueen kanssa
- huoltopihan mitoituksessa huomioidaan keittiön jakeluautojen turvallinen liikkuminen ja ajoneuvoille varattavat riittävät kääntöalueet
- kaikki kulkuväylät ja portit mitoitetaan siten, että talvikunnossapito voidaan suorittaa koneellisesti ja lumenläjitykselle varataan paikoitus/liikennealueiden läheisyydestä vapaa alue
- liikennealueella tai sen välittömässä läheisyydessä on mahdollisuus pysäköidä bussilla ja rakennuksesta on jalankulkuyhteys bussin pysäköintialueelle. Takseille tulee osoittaa lyhytaikaiseen pysäköintiin varattu paikka pääoven läheisyydestä.

2.3.2. Jätehuolto

- käyttäjän ohjeiden mukaan, etäisyys huoltokäynnistä lyhyt ja turvallinen

- jätteiden lajittelu nykysäännösten mukaisesti, jäteastiat sisältyvät urakkaan. Myös vaarallisille jätteille on määriteltävä sijoituspaikka

2.3.3. Rakennuksen sisäinen liikenne

- rakennuksen ruoka- ja pyykkihuollolle oltava erillinen käynti henkilöliikenteeseen nähden
- asukkaiden yhteistiloissa vältetään ylimääräistä kulkemista, esim. henkilökunnan pukutiloihin kulkeminen

2.3.4. Esteettömyys

- sisäänkäynnit ja sisätilat tulee suunnitella liikuntaesteisille soveltuviksi, max tasoero 20 mm, ulko-oven osalla 10 mm, asuntojen ovilla ei saa olla kynnyksiä (asuntojen kylpyhuoneen oven yhteydessä käytettävä esim. kynnyskaivoa)
- asunto-ovien leveys 1200, muut asiakkaiden käyttötilat 1100
- tilamitoituksen tulee olla sellainen, että hoitosängyn siirtäminen käytävälle onnistuu
- asunnon wc / pesutilassa tulee olla invamitoitus
- kahdessa perheasunnossa (min. 40 m²) wc:n tulee sijoittua siten, ettei siihen tarvitse kulkea kummankaan huoneen läpi. Tämä mahdollistaa perheasunnon käyttämisen tilapäisesti myös muussa kuin perhekäytössä.
- tuulikaapin yhteydessä tulee olla mahdollisuus esimerkiksi pyörätuolin pesuun (käsi-suihku ja ritalä). Kohteeseen ei tule erillistä apuvälinepesutilaa.
- induktiosilmukka päivätoimintatiloihin

2.3.5. Rakenteet ja äänieristys

- märkätilojen (märkäeteinen ja wc-pesuhuone sekä palvelukeittiö, siivouskeskus ja suihkutilat ym.) lattiat ja seinärakenteet tehdään kiviaineisina ja ne vesieristetään RIL 107-2012 taulukoiden 7.3 ja 7.4 esitettyjen vaatimusten ja valmistajan ohjeiden mukaan
- rakennuksen äänieristysohjeena pidetään standardin SFS 5907 Rakennusten akustisen luokitus luokka C arvoja, ellei toisin mainittu

2.3.6. Pintamateriaalit ja värit

- pintamateriaalien tulee olla laatuluokitukseltaan julkisen rakennuksen käyttöön soveltuvia: maalit ja tasoitteet rasitusluokka RL 4 (Timantti tai Luja- sarjan maaleja, kiiltoaste 20) paitsi toimistotilat ja varastot RL 3. Rakennusmateriaalien ja ilman kanssa kosketuksissa olevien materiaalien tulee olla M1.
- lattiamateriaalit käyttöluokka KL 34 / 43 ja paloluokka BfIS1. Päälysteen askeleenieristävyyden parannusluvun tulee olla >16 dB
- WC:ssä kaakelilattiat

- seinämateriaalit kolhuja kestäviä, katso myös jäljempänä varustus (törmäyssuojat)
- asunto-ovien väreissä vaihtelua tai oltava muutoin tunnistettavia väripintoja helpottamassa tiloissa liikkumista
- henkilökunnan tiloissa muista tiloista erottava väri lattia- ja seinäpintojen osalta

2.3.7. Ovet

- ulko-ovet ovat metallirakenteisia lasiaukollisia alumiiniovia varustettuna Abloy- oven-sulkimin (DC 240 AJ+SH) ja 300 - 400 mm pituisin taivutetuin vetimin
- sähköisesti avautuvat ovet vähintään pääovi ulkoa (painikeavaus), lohkoille johtavat pääövet (koodiavaus) kaikki kulkuovet sähköluukoilla.
- asuntojen wc-tiloihin liukuovet
- puiset sisäovet laminaattipintaisia kovapuureunalla ja keittiön ovet lujitemuovia. Kaikki dB- luokitellut sisäovet varustetaan laskeutuvalla tyyppihyväksytyllä tiivistekynnyksellä ja sen lattiaan asennettavalla vastakappaleella ja ovien karmeihin asennetaan metalliset suojalistat
- palo-ovet kynnyksettä varustettuna lohkotiloissa aukipitomagneetilla ja tahdistimella sekä harjatiivisteellä ja 1,5 mm rst- pellillä

2.3.8. Ikkunat

- etelä- ja länsisivun ikkunat varustetaan lämpösäteilyä estävällä selektiivilasilla, g-arvo < 0,4
- kaikki ikkunat varustetaan sälekaihtimin sekä verholaudoin + verhokiskoin (2 kiskoa + liut), - tuuletusikkunoissa hyönteisverkot

2.3.9. Lukitus

- rakennuksen kaikkiin ulko-oviin ja osastoiviin sisäoviin asennetaan Iloq-lukitusjärjestelmä
- lukitussarja: yleisavain (1 kpl), ohjelmoitava käyttöavain 110 kpl (henkilökunta 50 kpl ja asukkaat 60 kpl). Lisäksi 1 putkilukko avaimineen

2.3.10. Sähkötekniset järjestelmät

- valaistus liiketunnistimilla käytävätiloissa ja kaikissa wc-tiloissa sekä yleisissä varasto- ja siivoustiloissa
- himmennettävä valaistus yleisiin tiloihin, päivätoiminnan tiloihin sekä ryhmähuoneisiin
- yövalo huoneisiin lattiarajaan, että näkee kulkea WC:hen

- rakennukseen tehdään seuraavat järjestelmät: kulunvalvonta (lääkehuone), paloilmoinjärjestelmä, tallentava kameravalvontajärjestelmä ulkoalueille ja lääkkeenjako- huoneeseen
- langaton ATK-verkko riittävine tukiasemajohdotuksineen ja -rasiointeineen koko rakennukseen
- huolehdittava eri operaattoreiden matkapuhelinten kuuluvuudesta ensisijaisesti rakenteellisin keinoin (tarvittaessa oltava signaalivahvistimet)
- hoitajakutsujärjestelmä ja hoitajankutsujärjestelmään liittyvä kaapelointi
- antenniverkko, tietoliikenneverkko ja – järjestelmät langaton verkko
- yhteiseen tilaan älytelevisio
- valmius varavoimakoneen käyttöön
- valmius lisätä myös muita valvontajärjestelmiä
- induktiosilmukka päivätoimintatiloihin

2.3.11. LVI-tekniset järjestelmät

- rakennus edellytetään liitettäväksi alueen kaukolämpöverkkoon
- IV-konehuone
- sprinkler-järjestelmä
- keittiön ja lääkehuoneen lämpötilan hallinta max 25 °C, varustettava jäähdytysyksiköllä
- säädettävissä oleva viilennysjärjestelmä kaikkiin tiloihin
- rakennus on varustettava vähintään ”Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020” tarkoittamalla automaatio- ja ohjausjärjestelmällä

2.3.12. Viranomaisvaatimukset

Noudatetaan viranomaisvaatimuksia ja ohjeita koskien mm.

- asunnot, työpaikat
- terveydenhoitomääräykset
- paloturvallisuus, mm. savunpoisto
- sähköturvallisuus
- kaavoitus, rakennusvalvonta

2.3.13. Varustus

- ulko-opasteet, sisäopasteet, nimitaulut
- käytävillä ja muualla kolhuille alttiissa paikoissa törmäyssuojat
- käytävillä sekä wc- ja pesutiloissa käsijohteet
- ilmoitustauluja yhteisissä tiloissa
- wc-tiloissa normaali varustus (paperipyhyheannostelijat, wc-paperitelineet, peilit, saippua-annostelijat, käsidesit, koukut ym.), Katrin tuoteperheen tuotteita. Yleisissä wc-tiloissa ja henkilökunnan tiloissa oltava tilavaraus tilaajan toimittamille käsipyhyheannostelijoille.

3. TILOJA KOSKEVAT VAATIMUKSET**3.1. Ryhmäasuntojen varustus (60 asuntoa)**

- korkeat komerokaapit, vähintään tankokaappi, hyllykaappi, korikaappi (kaappien syvyys 60 cm). Vähintään yksi lukollinen kaappi.
- taulukiskot ripustusvarusteineen
- valaistus ei saa häikäistä vuoteessa olijaa

3.2. Ryhmäasuntojen wc-/pesuhuonevarustus

- wc-istuimen tukikaiteet seinäkiinnitteiset (ei wc-istuimeen kiinnitettävä malli)
- wc-istuimen molemmin puolin ja takana oltava tilaa avustajalle
- seinillä ja altaassa tukikaiteet esim. mallia Gaius Original, huomioväritys
- ei kiinteää tai laskeutuvaa suihkuistuinta
- avohyllykkö, välineteline
- peilikaappi
- seinälle välineenpidikkeet x 2 ja koukku allasharjalle pesualtaan läheisyyteen
- kynnyaskaivot

3.3. Asuntojen monitoimitila, aula, ruokailu (3 kpl)

Toimintaperiaate:

- voidaan suunnitella yhdeksi isommaksi tai erillisiksi tiloiksi. Yhteiset tilat tulee suunnitella niin, että kaikki asukkaat mahtuvat niihin yhtä aikaa
- mikäli ruokailu- ja oleskelutila suunnitellaan yhdeksi tilaksi, tulee esittää suunnitelma tilan jakamisesta esim. kalusteilla

3.4. Päivätoiminnan kokoontumistila, jaettavissa oleva, sis. ruoantekomahdollisuuden

Toimintaperiaate:

- tila toimii ikääntyneiden olohuoneena
- voidaan suunnitella yhteiseksi asumispalveluyksikön monitoimitilan kanssa tai omaksi jaettavaksi tilakseen
- ruoantekomahdollisuus

Varustus:

- kaikki koneet A energialuokan koneita
- induktioliesitaso neljällä levyllä / uuni, kiertoilmatoiminnolla, sijoitettuna korkeammalle kaappiin
- kaksi isoa tiskiallasta
- mikroaaltouuni
- jääkaappi/pakastin 60 cm leveä
- astianpesukone 60 cm leveä
- ylä- ja alakaappeja, kuivauskaappi, jätekaappi, laatikosto 60 cm, korkea hyllykaappi astioille 60 cm, pituus n. 4 m
- kaksi erillistä metalliallasta
- tila jaettavissa kahdeksi äänieristetyksi tilaksi, 47 dB
- varastotilaa
- siivousvälinevarasto

3.5. Keittiö aputiloineen

Toimintaperiaate:

- lähtökohtana valmistuskeittiö varustuksineen, koko vähintään 100 m².

Varustus:

- astianpesu: automaattitoiminen kupukone, esipesuyksikkö, esipesukone, esipesu-suihku, astianpesukone, kuivaaja, purkauspöydällä (rullaradat)
- ruoanvalmistus
 - o yhdistelmäuuni, automaattisella pesuohjelmalla
 - o monitoimipadat 100 l ja 60 l, pesutoiminnoilla
 - o painekeittokaappi

- haudutusuuni
- sähköliesi 2 kpl
- kylmäsäilytys
 - kylmähuoneita, 4 kpl
 - pakastinkaappeja, 3 kpl
- vihannesten käsittelyalue, allas ja tasot
- ruoanjakelutaso ja altaat

3.6. Yksiköiden keittiöryhmät, voivat olla monitoimitilan yhteydessä

- varustus kuten monitoimitilan keittiö, pituus n 4 m

3.7. Saunatilat

- lavettipesumahdollisuus
- matalat lauteet, kiukaan lämmön on oltava riittävä myös sanan jalkatilaan, huomioitava kiukaan sijoittelulla tai tyypillä
- asukkaiden saunomistarvikkeita (esim. shampoot) varten lokerikot
- pyörätuolilla saunotusmahdollisuus
- ei automaattista löylynannostelijaa
- saunan yhteydessä olevaan wc-tilaan seinälle välineenpidikkeet x 2 ja koukku al-lasharjalle pesualtaan läheisyyteen

3.8. Yleiset wc-tilat (4 kpl)

- 2 kpl inva-mitoitettuja wc-tiloja
- varustus, ks kohta 2.2.13

3.9. Apuvälinevarastotilat / osastokohtaiset varastot (4 kpl)

- Sovella-hyllyt, syvyys 400-500 mm, pöytätaso
- yhteensä hyllytilaa 230 jm, jotka voivat sijaita eri osastoissa tai yhdessä isossa varastossa

3.10. Siivouskeskus ja puhtaanapidon varasto

- laitostyyppin jalustallinen pesukone ja kondensoiva kuivausrumpu
- rst-allastaso
- rst-hyllyt, komerokaappi
- harjatelineet ym. pienvarustus

- hiekanerotuskaivo, lattianhoitokoneen latauspiste
- siivousshuone toivotaan sijoitettavaksi lähelle huolto-ovea tarviketoimitusten helpottamiseksi

3.11. Siivouskomero, osastokohtaiset (3 kpl)

- rst-allas
- hyllyjä
- ripustuskiskoja
- tilaa esim. imurille

3.12. Vaatehuolto ja liinavaatetilat, osastokohtaiset (3 kpl)

Toimintaperiaate:

- tilassa pestään ja kuivataan asukkaiden omia vaatteita ja lajitellaan tulevaa pyykkiä
- muu pyykki toimitetaan pesulaan

Varustus:

- laitostyyppin jalustallinen pesukone ja kondensoiva kuivausrumpu
- rst-allas, rst-tasoa, rst-hyllyt
- seinälle välineenpidikkeet x 2 ja koukku allasharjalle pesualtaan läheisyyteen

3.13. Yhteinen vaatehuoltotila

- pesulaan lähteville liinavaatteille jäähdytetty erillinen tila
- seinälle välineenpidikkeet x 2 ja koukku allasharjalle pesualtaan läheisyyteen

3.14. Lääkehuone, osastokohtaiset (3 kpl)

- lämpötila ei saa olla yli 25 °C, jäähdytys
- ovesa sähkölukitus, eri koodaus kuin ulko-ym. oviin, kulunvalvonta
- avohyllyt, vetolaatikot, lukittava kaappi, tilaa vähintään 50 cm/asukas
- lääkejääkaappi 85 l
- kameravalvonta

3.15. Toimistotilat (5 kpl)

- kaksi erillistä toimistotilaa yleisiin tiloihin ja lisäksi jokaiseen osastoon pieni 5-7 m² toimistotila sairaanhoitajien kirjauksia varten
- kiinteät lukolliset kaapit

3.16. Henkilökunnan taukotila, monitoimiyötila, sis. neuvottelutilan

- korkea jääkaappi
- astianpesukone
- mikroaaltouuni
- allastaso, vesipiste, ala- ja yläkaapit, avohyllyä

3.17. Pukutilat, naiset ja miehet

- wc-t, seinälle välineenpidikkeet x 2 ja koukku allasharjalle pesualtaan läheisyyteen
- suihkutila
- lukittavat pukukaapit yhteensä 30 kpl + 16 kpl kaksiosaisia, penkit
- vaatenaulakot, kenkätasot
- peili, laukutaso
- pesulasta tuleville puhtaille työvaatteille tilaa rullakoille
- likapyykkikorit tms. pesulaan lähtevää pyykkiä varten
- kaksi erillistä tilaa, jako naiset 60 hlöä, miehet 10 hlöä

LAITILAN ASUMISPALVELUYKSIKKÖ						
ALUSTAVA TILAOHJELMA						
Asumisyksikön tilat						
ryhmäasunnot	60	asuntoa	25	m2	1500	m2
asuntojen monitoimitila, aula, ruokailu (20 henk)	3	kpl	100	m2	300	m2
keittiö aputiloineen	1	kpl	100	m2	100	m2
keittiö "kalusteet", erilliset keittöt yksiköissä, voi olla monitoimitilan yhteydessä	3	kpl	10	m2	30	m2
saunatilat, sauna, pesuhuone, pkh, inva wc, etutila	1	kpl	40	m2	40	m2
yleiset wc tilat	4	kpl	5	m2	20	m2
apuvälinevarastotilat / osastokohtaiset varastot	4	kpl	5	m2	20	m2
siivouskeskus ja puhtaanapidon varasto	1	kpl	15	m2	15	m2
siivouskomero (jokaisessa osastossa)	3	kpl	3	m2	9	m2
vaatehuolto ja liinavaatetilat (jokaisessa osastossa)	3	kpl	40	m2	120	m2
Yhteinen vaatehuoltotila pesulan lähteville liinavaatteille	1	kpl	10	m2	10	m2
Päivätoiminnan kokoontumistila, jaettavissa oleva, sis. ruoantekomahdollisuuden	1	kpl	100	m2	100	m2
Henkilökunnan tilat						
toimisto, osastokohtainen	3	kpl	5	m2	15	m2
toimisto, esimies	2	kpl	10	m2	20	m2
taukotila, monitoimityötila sis. neuvottelutilan	1	kpl	20	m2	20	m2
N pukutilat, ph, wc	1	kpl	40	m2	40	m2
M pukutilat, ph, wc	1	kpl	15	m2	15	m2
lääkehuone osastokohtainen	3	kpl	7	m2	21	m2


SUUNNITTELUOHJE JA TILAOHJELMA
ST-URAKKA

wc tilat / henkilökunta osastoilla ja aulassa yleisvessat	4	kpl	4	m2	16	m2
					2411	
liikennetilat (käytävät) sis. Käytävän laajennukset ns. kohtaamispaikat			20	%	482,2	m2
					2893,2	m2
pinta-ala / asuntopaikka = mitoitusperuste					48,22	m2
Muut tilat:						
sprinkler						
sä						
ljh						
laatikkovarasto						
talotekniset tilat (lämpö, sähkö, iv, atk, spr, ym.) kaikki						
VSS tilat - ei mitoiteta = hyötykäyttö 100%						
Ulkotilat						
ulkovarastot						
jätteenkäsittelytilat						
katetut terassit						