

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT Versioon 04

## EHITUSPROJEKTI ARHITEKTUURSE OSA SELETUSKIRI

Töö nr: 19-3  
Töö nimetus: Büroopindadega korterelamu  
Objekti aadress: Lastekodu tn 31, Tallinn

Tellijaja: AS Merko Ehitus Eesti  
Reg nr: 12203636  
Järvevana tee 9g, 11314 Tallinn  
Kontaktisik: Alar Toomik  
Tel: +372 56805242  
E-post: alar.toomik@merko.ee

Peaprojekteerija: Novarc Group AS  
Registrikood: 10226774  
Majandustegevustead: EP10226774-0001  
Mustamäe tee 46, Tallinn 10621  
Kontaktisik: Kätlin Simberg  
Tel: +372 6260000  
E-post: katlin.simberg@novarc.ee

Arhitektuurne osa: Vastutav spetsialist: Martin Aunin  
volitatud arhitekt-ekspert, tase 8,  
kutsetunnistus nr 144831  
Tel: +372 5113787  
E-post: martin.aunin@novarc.ee

Staadium: eelprojekt  
Kuupäev: 27.12.2019  
Muudatus: v04

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

## 1. ÜLDANDMED

### 1.1 Projekteerimistöö piiritus

Antud eelprojekt on koostatud büroopindadega korterelamu rajamiseks Tallinna keskklinnas.

Hoone asub Lastekodu tn 31 kinnistul (katastritunnus 78401:101:5130), mille sihtotstarve on elamumaa 90% ja ärimaa 10%. Tegemist on komplekshoonega, millel on kaks maapealset mahtu ja mida seob ühine maa-alune korrus. Lastekodu tn ja Odra tn äärne hoonemaht (6-korruseline) on aadressiga Lastekodu tn 31/1 ja sisehoovi kavandatav hoonemaht (5-korruseline) on aadressiga Lastekodu tn 31/2. Hooneosadel põõninguid ei ole. Katustel asuvad osaliselt terrassid. Majja on planeeritud 108 korterit ja 13 büroopinda.

Töö aluseks on Lastekodu tn 31 ja Lastekodu tn 31a kinnistute detailplaneering, mis on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 12.12.2019 otsusega nr 163.

Antud projektiosa hõlmab ainult komplekshoone arhitektuurset eelprojekti. Kinnistu asendiplaaniline lahendus krundile juurdepääsude, teede ja katendite, vertikaalplaneeringu, maastikukujunduse, krundi piirete, väikevormide, haljastuse jmt rajamiseks on koostatud eraldi projektiosaga. Ehitusprojekti ühisosa annab projektiga tutvujatele täpsema info kogu ehitusprojekti koosseisu, sisu ning projekteeritud ehitusobjekti kohta üldiselt. Ühisosa koostajad on projektijuhid Reino Rass ja Kätlin Simberg; Novarc Group AS.

### 1.2 Alusdokumendid

#### 1.2.1 Lähteandmed

1. „Lastekodu tn 31 ja Lastekodu tn 31a kinnistute detailplaneering“, Arhitekt Martin Aunin töö nr 11-03;
2. „Lastekodu 31 korterelamu äripindadega. Projekteerimise lähteülesanne“, Merko Ehitus Eesti AS;
3. „Korterelamu Lastekodu tn 31, Tallinn. Eskiisprojekt“, Arhitekt Martin Aunin, töö nr 19-03, oktoober 2019;
4. 2011. aastal toimunud arhitektuurivõistluse võidutöö;
5. Tellija soovid ja ettepanekud, mis on kirjas projekteerimisenõupidamiste protokollides.

#### 1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

1. Topo-geodeetiline uuring, Geoterra OÜ, töö nr 157-2020, 25.03.2020;
2. Puittaimede haljastuslik hinnang, maastikuarhitekt Piret Kümmel august 2019;
3. Ehitusgeoloogiauur, OÜ IPT Projektijuhtimine, töö nr 19-08-1512, 25.09.2019;
4. Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon OY Eesti filiaal, töö 171124-1, 06.11.2017;
5. Radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikkuse hinnang, OÜ Tulelaev (Radoonitõrjekeskus), 11.04.2014.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

6. Insolatsioonianalüüsid, OÜ Fassaadiprojekt, töö nr 19-1465, 20.11.2019 (INS1 ja INS2) ja töö nr 19-1467, 04.12.2019 (INS4 ja INS5).

### 1.3 Normdokumendid

Käesoleva eelprojekti arhitektuuri osa on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti Standardikeskuse poolt välja antud ehitusvaldkonna standarditest ja juhendmaterjalidest. Allpool on välja toodud käesoleva arhitektuurse projekti seisukohast olulisimad.

- ehitusseadustik;
- Tallinna Linnavolikogu 06. septembri 2012. a. määrus nr. 21 "Tallinna linna ehitusmäärus";
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011. a. määrus nr. 28 "Tallinna jäätmehoolduseeskiri";
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele";
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 a. määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Vabariigi Valitsuse 14.juuni 2007 määrus nr 176 „Töökohale esitatavad tervishoiu ja tööohutuse nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 02. juuli 2015 a. määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“.

### Standardid:

- Eesti standard EVS 932:2017 "Ehitusprojekt";
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Eesti standard EVS 812-4:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

Ehitustööde teostamisel järgida järgmisi **juhendmaterjale**:

- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded - RYL (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset): MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013, Maalritööde RYL 2012, Hoone tehnosüsteemide RYL 2002. (Väljastab Eesti –Infokeskuse AS);
- ETF-kartoteek. Soome RT-kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid (Eesti Ehitusteabe Fondi kartoteek, väljastab ET – Infokeskuse AS).

## 2. OLEMASOLEV

Kõik olemasolevad hooned ja rajatised kinnistul on seisuga 08.04.2020 lammutatud (ehitiste täieliku lammutamise teatis nr 2011582/00988). Krundil on pinnasekatttega ajutine parkla. Väärtuslik haljastus kinnistul puudub. Antud projekt käsitleb uue hoone püstitamist.

## 3. ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

### 3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hoonestatav kinnistu piirneb:

- kagust Odra tänavaga,
- edelast Lastekodu tänavaga,
- loodest Lastekodu tn 29 kinnistuga,
- kirdest kinnistutega Odra tn 4, Odra tn 4a, Tartu mnt 62 ja Tartu mnt 60a,
- põhjast Tartu mnt 56 kinnistuga.

Projekteeritav komplekshoone on paigutatud krundile nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult arvestades detailplaneeringuga. Vastavalt detailplaneeringule saab projekteeritava hoone kõrguseks olla max absl k.m. +40,20 m. Maa-aluseid korruseid on kavandatud üks, max korruselisus on 6.

Kinnistule ulatub osaliselt arheoloogiamälestise 50 m kaitsevöönd (reg nr 2595). Vastavalt Muinsuskaitseadusele tuleb arheoloogiamälestise kaitsevööndis ehitus- ning muude mulla- ja kaevetööde läbiviimiseks taotleda ehitajal kirjalik luba Muinsuskaitseametilt.

Sissepääsud hoonesse on 1 korruselt nii Lastekodu tänava poolt kui ka Odra tänavalt. Hoovil olevasse hoonemahtu pääseb läbi värvaga suletava kangialuse. Viimane on vajalik ka päästetehnika juurdepääsuks hoovialale. Krundil on keldrikorruse parklasse suunduv autopandus, rohkelt haljastust, erilahendusega isteservad, puhkeala istepinkidega, korterite terrassid ja lastemänguväljak (vt täpsemalt maastikuarhitektuurne osa). Autode sissesõit kinnistule on vastavalt detailplaneeringule loodenurgast läbi teise kangialuse ning suletav värvaga. Kinnistu ümbritsetakse piirdeaiaga vastavalt detailplaneeringule (vt täpsemalt maastikuarhitektuurne osa). Jalgrataste parkimiseks paigaldatakse hoovi rattahoidjad. Kortermaja elanikel on rataste pikemaks hoidmiseks olemas piisava suurusega panipaigad maja keldri- ja esimesel korrusel. Tänavaaäres on rattahoidjad ette nähtud Reaalprojekt OÜ tööga nr P18021 „Filtri teed Kadrioru ja Ülemiste ühisterminaliga ühendav kergliiklustee“.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

Prügiruumid asuvad hoone mahus. Prügiauto juurdepääs on prügiruumi uste lähedale. Olmejäätmete kogumiskoha suurus on piisav, et korraldada jäätmete väljavedu üks kord nädalas. 108 korterile on kuus 800-liitrist segaolme, kolm 800-liitrist paberi, üks 600-liitrine pakendijäätme ja kaks 240-liitrist biojäätme mahutit. Büroodele on üks 800-liitrine segaolme ja üks 800-liitrine paberi konteiner. Lisaks 3 m<sup>2</sup> vaba ruum suurjäätmete vaheladustamiseks. Prügiruum on varustatud sundventilatsioonigaja tuletõrjesüsteemiga, kasutatavad viimistlusmaterjalid on tule- ja veekindlad.

Parkimiskohtade arvu määramisel on lähtutud detailplaneeringust ning mõõtmete osas standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Keldrikorruse plaanil on tähistatud parkimiskohad, mille laius ei vasta standardile EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis 9.13 toodud mõõtmetele. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on rakendatud Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014 punktis 4.2.6 ja Tallinna Linnavalitsuse 20.03.2013 korralduse nr 347-k punktis 4.4 lubatud leevenduskoefitsienti 0,9, vt detailplaneering.

Kokku rajatakse keldrikorrusele 115 parkimiskohta, normatiivne vajalik kohtade arv on 115. 16 avalikku parkimiskohta on kavandatud Lastekodu tänava äärde.

Kõigi hoonesse projekteeritud korterite insolatsioon vastab EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ määratud nõuetele. Insolatsioonianalüüsid on teostanud OÜ Fassaadiprojekt, vt ehitusprojekti lisajoonised INS1, INS2, INS4 ja INS5. Detailplaneeringuga lubatud hoonestusõigus tagab nõuetekohase insolatsioonikestuse naaberkruntidel paiknevate olemasolevate hoonete korterites. Seda on kontrollitud detailplaneeringu raames teostatud insolatsioonianalüüsides. Lastekodu tn 42 korterites 3 ja 7 ning Lastekodu tn 44 korterites 7, 8, 12 ja 15 on seatud insolatsiooni servituudid nõuete kohasest lühema insolatsioonikestuse talumiseks.

TABEL 1

EHITISE TEHNILISTE ANDMETE VÕRDLUS DETAILPLANEERINGUS LUBATUGA:

LASTEKODU TN 31	PROJEKTEERITUD	DP
KRUNDI PIND	4915 m <sup>2</sup>	
EHITISEALUNE PIND	3624 m <sup>2</sup>	3750 m <sup>2</sup>
MAAPEALSE OSA ALUNE PIND	2390 m <sup>2</sup>	2390 m <sup>2</sup>
HOONESTUSTIHEDUS	2,15	2,20
BRUTOPIND (MAAPEALNE)	10590 m <sup>2</sup>	10750 m <sup>2</sup>

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Lehti kokku 16
		Versioon 04

BRUTOPIND (MAA-ALUNE)	3624 m <sup>2</sup>	3750 m <sup>2</sup>
MAX H MAAPINNAST / ABS.H	22,5m / abs.40.00	22,5m / abs.40.20 (hoonestuse kõrgus maapinnast on planeeritud lähtuvalt maapinna abs. kõrgusest 17.70 m)
MAX KORRUSELISUS	-1/6	-1/6
HOONETE ARV	1	2
KORTERITE ARV	108	110
SIHTOTSTARVE %	9,7Ä / 90,3E	10Ä / 90E
MAAPEALNE BRUTOPIND SIHT-OTSTARVETE JÄRGI	1023m <sup>2</sup> Ä / 9567m <sup>2</sup> E	1035m <sup>2</sup> Ä / 9715m <sup>2</sup> E
PARKIMISKOHTADE ARV	115	115(normatiivne, arvutus vt punkt 7)

TABEL 2

DETAILPLANEERINGU ARHITEKTUURSETE NÕUETE VÕRDLUS PROJEKTIS KAVANDATUGA:

Detailplaneering	Projekt
1. Äriruumid on mõeldud kasutamiseks osaliselt büroodena, osaliselt kaubandusruumidena või koolieelse lasteasutuse, tervisekeskuse, spa või muu tervishoiuasutuse (näiteks hambakliinik) tarbeks.	1. Kõik kavandatud äriruumid on bürood.
2. Odra tn poolsel külje välispiirdel on kõrgendatud müraisolatsiooninõuded. Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed eluja puhkealal, elamutes ning	2. Nõuded välispiiretele on esitatud antud seletuskirja punktides 3.5 ja 4.9.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.“	
3. Planeeritud hoonete parkimiskohtadena on arvestatud ainult keldrikorruse garaažis paiknevaid kohtasid.	3. Kõik 115 parkimiskohta asuvad keldrikorrusel.
4. Sorteeritud jäätmete konteinerid planeerida hoonesse.	4. Hoone esimesel korrusel on kaks prügiruumi sorteeritud jäätmete konteineritele.
5. Krundipiiril on tulemüüri nõuetele vastav piirdekonstruktsioon.	5. Nõue on täidetud.
6. Hädaväljapääsude juures on keldrilae kandevõime 30t.	6. Asendiplaani projektiosas on näidatud redelauto juurdepääs hädaväljapääsudele keldri lael ja tõstukauto tööala, kus tagatakse piisav kandevõime.
7. Tagada madal radoonitase hoones.	7. Radoonikaitse meetmed on kirjeldatud antud seletuskirja punktis 8.3.
8. Maa-aluse korruse katuslagi projekteerida haljastatavana.	8. Keldri katuse kujundus ja haljastus vt maastikuarhitektuursest osast. Keldri katuslaes kasutatakse dreneažimoodulit, mis akumuleerib sadeveed, kasutades seda haljastuse kastmisel.
9. Tagada maa-aluste piirdekonstruktsioonide veekindlus.	9. Tagatud veetiheda betooniga, piirded rajatakse kessoonina

### 3.2 Hoone ehitusetapid

Hoone on kavandatud rajada ühes etapis ja võimalike hilisemate juurdeehituste rajamisega käesolevas projektis ei arvestata.

### 3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Naaberkinnistute piirideni kavandatud hoone loob kesklinnale iseloomuliku tänavaseina. Lastekodu tn 29 tulemüüri ehitatakse projekteeritav hoone kokku. Lahendus võimaldab ka Odra tn 4 poole ehitada plokistatud hoone. Hoovialale planeeritud hoonemaht on kavandatud pikema küljega risti Odra tänavaga ja astmeliste terrassidega lõuna küljel.

Maja välisilme on kavandatud esinduslik – eri tooni reljeefsetest betonelementidest ja põletatud tellisplaatidest. Kasutatud on rohkelt klaasi ning dekoratiivseid metallprofiile, mis annavad majale veidi industriaalset hõngu. Akende rütm on korruse vahelduv. Välisavatäited on puit-alumiiniumkonstruktsioonis. Materjalid on esitatud vaadete joonistel. Materjalivalik väärtustab piirkonna miljööd ja värvilahendus harmoneerub kõrvalhoonetega. Hoone maht on selge ja hästi proportsioneeritud.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

### 3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Elu- ja tööruumides järgitakse standardi EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 soovituslikke nõudeid sisekliimale.

Korterid ja bürood varustatakse soojustagastusega mehaanilise sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooniga. Hoone küte on kaugkütte baasil. Multisplit jahutusüsteemid on 1 korruse büroodes. Ruumide õhuvahetus on tagatud vastavalt normidele, tellija soovidele ja projekti insenerosades esitatud nõudmistele. Samuti on õhuvahetuse määramisel kasutatud vastavaid juhendmaterjale. Ruumide sisekliimat käsitletakse ehitusprojekti sisekliima tagamise süsteemide osas.

Projekteerimisel on arvestatud, et tehnosüsteemide poolt tekitatav müratase oleks väiksem kui EV sotsiaalministri määruses nr 42 4. märtsist 2002 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud näitajad.

Kolmekordse paketi aknad ja klaasseinte visiooniosa on valitud väikese soojusjuhtivusega -  $U_{cw,v} \leq 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ . Akende suurus ja proportsioonid on valitud vastavad, et tagada elu- ja tööruumides EVS 894:2008/A1:2010 nõuded vaadete ja päevavalguse osas. Akende g arv on üldiselt 0,35. Välisseinte U-arv on üldiselt 0,14 W/m<sup>2</sup>K (keldriseintel 0,37 W/m<sup>2</sup>K); mittekäidava katuslae U-arv on 0,10 W/m<sup>2</sup>K; käidava katuslae U-arv on üldjuhul 0,17 W/m<sup>2</sup>K; parkla/keldri lae U-arv on 0,29 W/m<sup>2</sup>K; põranda pinnasel U-arv on 0,20 W/m<sup>2</sup>K; vahelae välisõhu kohal U-arv on 0,13 W/m<sup>2</sup>K ja välisuste U-arv on 1,50 W/m<sup>2</sup>K.

Hoone peab vastama valmimise hetkel kehtivatele miinimumnõuetele, mis sätestatud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määruses nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Energiatõhususe seisukohast on tegemist korterelamuga, kuna enamus kasulikust pinnast on eluruumid. Kortere lamu maksimaalseks lubatud energiatõhususarvu väärtuseks saab olla 125 kWh/m<sup>2</sup>\*a.

Energiatõhususe arv on 118 kWh/m<sup>2</sup>\*a, mis vastab energiatõhususklassile „B“.

### 3.5 Hoone ruumid

Ehitise plaanilahendus on kompaktne.

Hoonest moodustavad enamuse eluruumid. Keldrikorrusel asuvad parkla, mõned suuremad panipaigad ja tehnoruumid. Esimesel korrusel on tänavaäärses hoonemahus büroopinnad suurusega vahemikus 72,7 m<sup>2</sup>...135,8 m<sup>2</sup> ja enamus panipaikasid, samuti kaks prügiruumi. Hoovis oleva kõrgema mahu esimeselt korruselt algavad korterid (2 tk). Lisaks on seal hoovimaja korterite panipaigad (19 tk). 2.-6. korrusel paiknevad kokku 106 korterit (1-, 2-, 3-, 4- ja 5-toalised) ja 6 väikest bürood (vahemikus 33,7 m<sup>2</sup>...42,7 m<sup>2</sup>). Hoovimaja madalamas tiivas on neli läbi kahe korruse ulatuvat korterit, millel igal on kaks terrassi (maapinnal ja katusel).

Projekteeritud ruumid ja hoones kasutatavad materjalid vastavad kehtivatele riiklikele õigusaktidele ja ehituse “head tava” kajastavatele Eesti Vabariigi standarditele.

Ehitusmaterjalid ja tooted ei tohi sisalda kahjulikke aineid ega tekita kahju inimeste tervisele.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019	
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 16
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT	Versioon 04

Projekteerimisel on lähtunud sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruses nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" nõuetest. Lubatud helirõhutasemed ruumides ja välisterritooriumil ei tohi ületada määrusega kehtestatud normtasemeid. Lubatud müratasemed õhuvõtul ja väljaviskel hoone fassaadi vahetus läheduses (2 m kaugusel fassaadist) ei tohi olla suuremad kui  $LpA_{max} = 50$  dB, selleks et müra ei kostuks läbi akende ja klaasitud pindade vaikust nõudvatesse ruumidesse ning oleks kooskõlas müra nõuetega hoone välisterritooriumil.

Välispiirete piisava heliisolatsiooniga tagatakse liikluse müra normtasemed siseruumides. Liikluse müra normtaseme korterites ei ületa 40 dB (öösel 30 dB) ja büroodes 45 dB. Vastavalt teostatud arvutustele tuleb Odra tänava äärsel fassaadil arvestada päevasel ajal müratasemega kuni 68dB ja Lastekodu tänava äärsel fassaadil Odra tänava poolses otsas kuni 64dB müratasemega. Kirjeldatud välismürataseme korral peab bürooruumide välispiirde ühisisolatsiooniks Odra tänava ääres olema 35 dB ja eluruumide korral 45 dB. Välispiirde konstruktsioon on betoonist sandwichpaneel, mille heliisolatsiooni indeks transpordimüra  $R_w + C_{tr}$  suhtes on vähemalt  $\geq 55$  dB, mis on piisav. Nõue akna heliisolatsiooni indeksile eelpool nimetatud fassaadis (teljel 26) on korrusest ja akna asukohast ning on büroodes  $R_w + C_{tr}$  33 dB ja korterites  $R_w + C_{tr}$  35...39 dB. Siseruumides tagatakse liikluse müra normtasemed välispiirde ühisisolatsiooniga (välissein koos akendega). Kavandatavatele välispiirdekonstruktsioonidele esitatavad heliisolatsiooninõuded vaadatakse üle ja täpsustatakse projekti järgmises staadiumis.

Korterite eluruumide ja korterite eluruumide ja üldkasutatavate ruumide vahelise tarindi õhumüra isolatsiooniindeks on  $\geq 55$  dB ja löögimürataseme indeks  $\leq 53$  dB. Juhul kui seinas on uks on seina õhumüra isolatsiooniindeks  $\geq 39$  dB ja uksel  $\geq 35$  dB.

Sisearhitektuurses osas kavandatakse sobivad siseviimistlusmaterjalid, mille abil on võimalik tagada ruumides soodsad ruumiakustika tingimused, ette antud järelduskõlkestused või piisav helineelduvus.

### 3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoone üldkasutatavate ruumide projekteerimisel on lähtunud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29. mai 2018.a. määrusest nr. 28 "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele". Avaliku funktsiooniga pindadele, liikumisteedele ümber kompleksi ja põhilistele sissepääsudele on ehituslike takistusteta juurdepääs (lävepaku kõrgus ei ole üle 25 millimeetri). Valdavalt on siseruumide erinevatele tasapindadele olemas juurdepääs liftiga. Kõik sissepääsud hoonesse ja sealt liftile on üldjuhul astmeteta ligipääsetavad. Uste valgusava laius on vähemalt 800 millimeetrit ja kõrgus vähemalt 2 meetrit. Tuulekodade sügavus avatud uste vahel on vähemalt 1500 mm ja laius ühesuunalisel liikumisel 1200 mm. Fonolukkude, kaardilugejate ja automaatse avanemise nuppude paigutamisel avalikel pindadel on arvestatud puudega inimeste erivajadustega.

Büroode valgustus vastab standardi EVS-EN 12464-1:2011 nõuetele.

Sõiduliftid vastavad standardile EVS-EN 81-70:2018.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Lehti kokku 16
		Versioon 04

## 4. HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

### 4.1 Vundament

Hoone on plaatvundamendil. Maa-aluse korruse konstruktsioon rajatakse kessoonina.

### 4.2 Põrand pinnasel

Vundamendi-/põrandaplaat valatakse veetiheduse säilitamiseks veetihedast armeeritud monoliitsest raudbetoonist. Garaaži põrandad on kalletega trappide suunas. Lifti tamburites kaetakse põrand keraamiliste plaatidega. Viimistluskihiga katmata põrandate betooni pealispinda lisatakse toonitud pinnakõvendi (Neodur HE 2 või Mastertop või analoogne). Parkla betoonpõrand on pinnakõvendiga masinlihvitud (terashõõre). Panipaikadesse ja tehnoruumidesse jääb tolmuva betoonpõrand, mis kaetakse hooldust võimaldava betoonitihendajaga. Betoonpõrandad peavad vastama B klassi nõuetele (BLY7/by45) ja 2. klassi kulumiskindluse nõuetele.

Parkla pandus on harjatud pinnaga 40/50 monoliitbetoonist. Kaldtee valatakse monoliitsest armeeritud veekindlast betoonist, milles on sõidujälgede kohal küttekaablid.

### 4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Keldrikorrusel koosneb kandeskelett monoliitsest raudbetoonist seintest, taladest ja postidest. 1 korrusel on monteeritavad postid ja ühekihilised monteeritavad siseseinad. Alates 2 korrusest on valdavalt monteeritavast raudbetoonist seinaelemendid, välisseinad on kolmekihilised. Hoone jäigastusseinteks on trepikodade ja liftišahtide seinad.

Keldrikorruse katuslagi on monoliitbetoonist, kusjuures plaadile on antud põhikalded sadevee äravooluks. Hoone mahtude all on keldri vahelagi monteeritavatest betoonelementidest. Ka maapealsetel korrustel on valdavalt õõnespaneelidest vahe- ja katuslaed, mis toetuvad monteeritavatest betoonelementidest seintele või taladele.

Betoonseinte, -talade ja -postide ning nähtavale jäävate vahelagede alumise pinna viimistluseks interjööris on sile terasvalu vormipind, kvaliteedi klass B vastavalt juhendteatmiku BY40-2003.

Sokli viimistluseks on A klassi nõuetele vastava puhasvalupinnaga betoonelemendid.

### 4.4 Trepid

Trepikodades olevad trepid rajatakse monteeritavast raudbetoonist trepimarssidest, mis toetuvad monteeritavatele trepimademetele. Trepp on puhasvalu vormipinnaga ja kaetud astmeplaatidega. Trepipiirded on turvaklaasist ja/või terasprofiilidest.

Välistreppide tumehallid graniitastmeplaadid on põletatud pinnaga. Välistreppide, kaldteede, maastikuastmete seinad ja tugimüürid on puhasvalu monoliitbetoonist, mis on viimistletud ilmastikukindla lasuurvärviga Caparol Disbocret 535 või analoogne. Beonpind vastab A klassi nõuetele. Korterite sisesed trepid ja korteritest katuse terrassidele viivad redel-trepid on kergkonstruktsioonis.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

#### 4.5 Vahelaed

Maapealsete korruste vahelaed ehitatakse 265mm paksustest õõnespaneelidest, millele valatakse kiudbetoonist n-õ ujuv põrand. Korterite põrandate viimistluseks on parkett või keraamilised plaadid koos paigalduskihiga 20 mm.

Välisõhu kohale jäävad vahelaed soojustatakse altpoolt ja kaetakse fiiberkiududega tugevdatud tsementkrohviga Wedi ehitusplaadil ja klaaskiudvõrgul (Weber.stuck 313 või analoogne). Viimistluseks kasutatakse dekoratiivset toonitud silikoonkrohvi Weber 481 Aqua Balance scratch struktuuriga (harjatud pind) või analoogset.

Osade märgade ruumide põrandaviimistluse alla paigaldada armeeritud vööp hüdroisolatsioon-veetõke. Tõke paigaldada selliselt, et see ulatuks katkematult 150mm kõrguselt ka seinapinnale. Üldiselt on ruumides, kus on põrandatrapp, piisav kalle, soovitatavalt 1/100 ja trapi-renni ümbruses 1/50, trapi suunas vee äravooluks. Teatud ruumide (nt. koduhoiu ruum ja leiliruum) põrandatel kaldeid ei ole, kuid paigaldatakse avariitrapid. Dušinurkades on ühepoolne kalle renntrappi ja ülejäänud ruumis kaldeid ei ole. Vannitubades on vanni serva all trapp ja kalded 1 m ulatuses trappi. Prügiruumides ja tehnoruumides on 1 m ulatuses lokaalne kalle trappi ja ülejäänud ruumis kaldeid ei ole.

Kütte-, jahutus-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektrisüsteemi jms. reguleerimiseks või hooldamiseks paigaldada nõutava suurusega kontroll-luugid vastavalt sisekujunduslahendusele.

Vahelae konstruktsioonide kirjeldus vt täpsemalt konstruktsiooni tüüpide joonised.

#### 4.6 Katuslaed

Hoone katuslaed on monteeritavatest õõnespaneelidest pehme lamekatusena. Hüdroisolatsiooniks on ühekordne PVC rullmaterjal. Soojustuseks on villaplaatidega kaetud vahtpolüstüreenplaadid. Kalded moodustatakse kaldu lõigatud vahpolüstüreenplaadidega. Madalamate mahtude katustel on viimistluseks peenefraktsiooniline killustikpuiste. Katustele tuulutust ei rajata. Tehnoseadmete juurde rajatakse tugevdatud konstruktsiooniga käiguteed, mille lahendus täpsustatakse järgmises staadiumis.

Katuseterrassidele paigaldatakse PVC terrassikate (Protan GT 2,4 või analoogne), kusjuures terrassidel on hüdroisolatsioon „ujuval“ monoliitbetoonplaadil.

Hooviala katendid ja haljastus asuvad valdavalt -1. korruse katusel. Seetõttu on keldri katuse kujundus näidatud asendiplaanil, mis asub ehitusprojekti maastikuarhitektuuri osas. Maastikuarhitektuurse osa seletuskirjas on käsitletud sillutisi, pinnavorme, haljastust ja muid keldri katuse kujunduse elemente. Ühtlasi on keldri katuslae betoonplaat kalletega. Kandva betoonvahelaeplaadiga kõiki vertikaalplaneeringust tulenevaid vastukaldeid jm detailseid kõrguse erinevusi ei ole mõistlik järgida. Need teostatakse pealevalukihiga. Kuna tegemist on pööratud katusega, siis korjatakse sadevett kolmest kihist – hüdroisolatsiooni pealt, juurekaitsemati pealt ja katendi pealt.

Hoovimahu esimese korruse korteritel on puitterrassid, mille talastik on ehitatud reguleeritavale plastjalgadele (Shiga süsteem või analoogne) tõstetud põranda põhimõttel. Katteks on vahedega paigaldatud terrassilauad, millel libisemise vastased sooned.

Katuslae konstruktsioonide kirjeldus vt konstruktsiooni tüüpide joonised.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

#### 4.7 Välisseinad

Hoone välisseinad on kandvad või jäigastavad ja projekteeritakse monteeritavatest kolmekihilistest R/B elementidest. Elementides on soojustuseks kasutatud PIR-plaate, välja arvatud tulemüüride seintes, kus on A-klassi mineraalvill-soojustus.

Fassaadi kattmaterjaliks on põhiliselt erivormiga kolmekihilised betoonpaneelid. Elementide väliskoore kujundamiseks kasutatakse Reckli tüüpeid matriitse Moldau ja Hawaii. Kujunduse täpsem muster lahendatakse projekteerimise järgmises etapis, kui on teada elementide täpsed suurused ja vuukide asukohad. Betoonelementid on kolmes toonis: heledad (A hooneosa), tumedad (B hooneosa) ja roostekarva oranžid (rõdude-terrasside tagaseinad, esimese korruse seinad). Roostekarva elementid on töödeldud raudsulfaadi lahusega. Need on üldiselt sileda pinnaga, välja arvatud esimese korruse hoovipoolsetel külgedel, kus kasutatud Hawaii matriitsi. Hele betoonipind saavutatakse titaanoksiidiga töötlemisega. Tumeda tooni saavutamiseks lisatakse väliskoore betoonivalusse musta värvipigmenti. Hoovihoone 2.-5. korruse osas on kasutatud betoonelementide viimistlemiseks Aseris toodetud keraamilisi tellisplaate Wienerberger Kirjavapunainen. Tellisplaatide vuuk on tumehall.

Viimistlusmaterjalid on kujutatud ja spetsifitseeritud arhitektuursete vaadete joonistel. Nähtavale jäävate betoonelementide välispindade kvaliteedi klass on A vastavalt juhendteatmikule BY40-2003 nii et seda on võimalik vahetult värvida või jätta viimistlemata.

Välise monoliitbetoonist puhasvalu-betoonpindade kvaliteedi klass on A vastavalt juhendteatmikule BÜ 4, nii et seda on võimalik vahetult värvida ilmastikukindla lasuurvärviga Caparol Disbocret 535 või analoogsega.

#### 4.8 Siseseinad

Kõik kandvad siseseinad ja mittekandvad korterite vahelised seinad projekteeritakse min 200mm paksusest raudbetoonelementidest. Mittekandvad vaheseinad keldrikorrusel on Fibo 5 plokkidest. Korruseid läbivate šahtide seinad ja san.sõlmede seinad ehitatakse krohvitud Bauroc Acoustic kergplokkidest.

Tubade vahelised seinad on kipsplaatidest teraskarkassil mineraalvilltäidisega. Keldribokside vahelised seinad on 150 mm Fibo 5 plokkidest. Plokksein ei ulatu betoonvahelaeni vähemalt 1/5 ruumi kogukõrgusest. Ülemine osa on värvitud terasvõrgust metallraamides.

Seinte heliisolatsiooninõuded peavad vastama standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kehtestatud. Sisearhitektuursetes osas kavandatakse sobivad siseviimistlusmaterjalid, mille abil on võimalik tagada ruumides soodsad ruumiakustika tingimused, ette antud järelkõlakestused või piisav helineelduvus.

Kips- jm ehitusplaatidest seinte tööd teostada vastavalt tootja juhenditele. Elektrikilpide ümber ehitada ruumi kõrguselt mineraalvilltäitega kipsplaatseinad teraskarkassil jättes kilbi ukse kipsplaadiga samasse pinda.

Plokkseinad laduda ja armeerida vastavalt tootja juhendile. Müüritis kinnitada vuuki peidetud terasnurgikutega betoonvahelakke. Ehitusplaatidega katmata või krohvimata-pahteldamata jäävad seinad laduda puhta vuugiga, nii et need jäävad tasanduskihita ja neid oleks võimalik katta vahetult värviga.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Stadium EELPROJEKT
		Versioon 04

#### 4.9 Avatäited

Kasutatakse üheraamilisi alumiinium-puitaknad, mille  $R_w+C_{tr}$  on 25dB...39dB olenevalt akna asukohast ja ruumi funktsioonist. Akende  $U$  väärtus on max 0,9 W/m<sup>2</sup>K. Igas eluruumis on üks akna jaotus avatav nii tuulutuseks kui ka akende pesuks. Põrandast 70 cm või madalamale ulatava avatava akna ees on lamineeritud klaaslehest piire, mis kinnitub vahetult aknalengi külge. Osade akende jaotused on taustvärvitud klaasiga, mille taga on välisseina konstruktsioon. Aknad ja välisüksed peavad vastama EVS-EN 14351-1:2006+A2:2016 esitatud nõuetele.

Esimese korruse büroopindadel ja trepikodadel on alumiiniumklaasfassaadid, millesse on integreeritud klaas-alumiiniumkonstruktsioonis välisüksed. Klaasfassaadid peavad vastama EVS-EN 13830:2015 rippfassaadidele esitatud nõuetele.

Välisuste  $U$  väärtus on 1,5 W/m<sup>2</sup>K. Ka ülejäänud hoovipoolsed välisüksed on alumiiniumkonstruktsioonis klaasüksed. 1. korruse kõigi alumiinium-välisuste lukukorpuste kaitseks on paigaldatud terasest kateplaadid.

Garaažil on mootorajamiga kiiravanev (min 0,5 m/s) soojustatud sektsioonuks ASSA ABLOY OH1042P või analoogne. Uks on alumiiniumprofiilidest siledade paneelidega ja uksele automaatika võimaldab pultjuhtimist.

Kangialustes on teraskonstruktsioonis perforeeritud alumiiniumplaadist autovärvad ja jalgvärvad. Autovärvatel on mootorajamid FAAC Hydraulic 400 või analoogsed. Värvate automaatika võimaldab pultjuhtimist.

Korterite välisüksed on puidust turvauksed laiusel 1000 mm, siseüksed on 800...900 mm laiusel.

Pääsude katuse terrassidele ja katustele on hoonel 9 katusekuplit, millest 3 täidavad ka suitsueemalduse eesmärgi. Lisaks on veel hoonel 2 suitsueemalduskuplit. Kuplid on elektriliselt juhitud alumiiniumraamil 3-kordsest kirkast akrüülist. Korterite katusekuplitel on avamis- ja sulgemisnupud nii korteris kui ka katusel, lisaks vihmaandur ja mehaaniline riiv/lapselukk korteris sees. Heliisolatsiooni nõue on min  $R_w'$  35 dB ja min  $U$  väärtus 1,20 W/(m<sup>2</sup>K), min avanemisnurk 60°.

#### 4.10 Varikatused, rõdud ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Hoone rõdud ehitatakse monteeritavatest raudbetonelementidest, mis kinnitatakse vahelagede/kandeseinte külge teraskandurite abil. Rõduplaadid ja rõdude seinad on töödeldud raudsulfaadi lahusega ja on A-klassi puhasvalupinnaga. Rõduplaadides on vee kogumiseks renn või soon ja sealt juhitakse sadeveed välimiste terastorudega esimese korruse lae alla sadeveekanaliseerimiseks.

Rõdudele ja katuse terrassidele on kavandatud alumiiniumkonstruktsioonis kirkast klaasist piirded.

Enamus rõdusid on siiski „prantsuse rõdu“ tüüpi – alumiiniumkomposiitplaatidega kattega terasraamil kergkonstruktsioon-lahendusega, millel alumiiniumprofiilis klaasist piirded. Sarnase konstruktsiooniga – terasraamil alumiiniumkomposiitplaat-kattega – on üksikud

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
		Lehti kokku <b>16</b>
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

varikatused hoovimahul. Ka avatavatel akendel on klaaslehest piirded, mis kinnitatud aknalengi külge.

Hoovimahu katuseterrassidele ja peasissepääsu kohale on kavandatud ilmastikukindla kaitsevahendiga töödeldud puitprofiilidest varikatused-pergolad. Analoogsetest puitribidest on ka variseinad erinevate korterite terrasside vahel.

Fassaadidele esimese korruse akende silluste tasapinda paigaldatakse tumehallist painutatud alumiiniumkomposiitplaadist reklaamkastid risti fassaadiga. Esipaneeli taga on opaalklaas ja LED-taustavalgustus. Oluline on läbimõeldud infoviitade ja logode paigutus, mis moodustab ühtse terviku fassaadilahendusega.

## 5. LIFTID

Projekteeritavas hoones on kokku 5 tüüpset reisijate lifti kandevõimega 900 kg 12 inimesele kiirusega 1,0 m/s. Liftide tüüp on Kone PW12/10-19 või muu sarnane toode. Kaks lifti (Odra tänava äärses hoonemahus) on läbikäidava kabiiniga (kahepoolsed ukсед). Kabiini mõõtmed on 1500x1400x2200 mm ja ukseava 900x2100 mm. Liftide juhtnupud on reljeefsed.

## 6. FASSAADIPESUSÜSTEEM

Hoonele ei ole kavandatud mehaanilist fassaadipesusüsteemi. Akende pesu on võimalik korteritest või teostatakse tellitava teenusena ja teostatakse korvtõstuki abil.

## 7. HOONE TEHNILISED ANDMED

- Ehitisealune pind: 3624 m<sup>2</sup>
- Maapealse osa alune pind: 2390 m<sup>2</sup>
- Korruste arv: -1...+6
- Absoluutne kõrgus: 40.00
- Kõrgus: 22,5 m
- Pikkus: 83,410 m
- Laius: 55,780
- Sügavus: 4,3 m
- Maht: 51 918 m<sup>3</sup>
- Maapealse osa maht: 39 514 m<sup>3</sup>
- Maa-alune suletud brutopind: 3624 m<sup>2</sup>
- Maa-pealne suletud brutopind: 10590 m<sup>2</sup>
- Suletud netopind ja köetav pind 12264,8 m<sup>2</sup>
- Maa-alune suletud netopind: 3437,1 m<sup>2</sup>
- Maapealne suletud netopind: 8827,7 m<sup>2</sup>
- Mitteiluruumide ehk BÜROODE (13 tk) netopind kokku 974,3 m<sup>2</sup>, sh  
1 korruse BÜROOD (7 tk) kokku 757 m<sup>2</sup>

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

2-5 korruse BÜROOD (6 tk) 217,3 m<sup>2</sup>

- Eluruumide ehk KORTERITE (108 tk) netopind kokku: 6595,2 m<sup>2</sup>, sh

1-toalised 14 tk 412,8 m<sup>2</sup>

2-toalised 42 tk 1704,4 m<sup>2</sup>

3-toalised 16 tk 970,7 m<sup>2</sup>

4-toalised 35 tk 3382,8 m<sup>2</sup>

5-toalised 1 tk 124,5 m<sup>2</sup>

- Tehnopind kokku 115,9 m<sup>2</sup>

- Üldkasutatavate ruumide pind kokku 4579,4 m<sup>2</sup>, sh

Maa-alune üldkasutatav pind 3321,2 m<sup>2</sup>

maapealne üldkasutatav pind 1258,2 m<sup>2</sup>

- Parkimine: 115 autokohta -1. korrusel

- Parkimise kontrollarvutus:

$$1 \times (14 + 42) + 1,2 \times (16 + 35 + 1) + 1023 / 120 = 56 + 62,4 + 8,5 = 126,9 \times 0,9 = 114,2 \approx 115 \text{ kohta}$$

Detailplaneering: vastavalt PAK punktile 4.2.6 on normatiivsete parkimiskohtade hulga arvutuses arvestatud koefitsendiga 0,9 ning igale planeeritud korterile on ette nähtud vähemalt 1 parkimiskoht.

- Elumumaa ja ärimaa suhe: E 9567 m<sup>2</sup> vs. Ä 1023 m<sup>2</sup> - E 90,3 % vs Ä 9,7 %

- Panipaikade arv: 76tk

sh panipaigad (6 tk) 43,7 m<sup>2</sup>

sh panipaigad (70 tk) 206 m<sup>2</sup>

Hoone kandekonstruktsioonide kasutusiga on 50 aastat (EVS-EN 1990:2002/A1:2006/AC:2010 kategooria 4). Hoone erinevate konstruktsioonide, elementide ja süsteemide tehnilised kasutusead ei tohi olla väiksemad RT juhendkaardi 18-10922 tabeli nr 1 tulbas nr 2 esitatust (normaalne kasutuskooormuse klass tavapärasel linnakeskkonnas).

## 8. LISAD

### 8.1 KESKKONNAKAITSE MEETMED

Õigusaktid ja eeskirjad, mis on aluseks:

- Jäätmeseadus
- Pakendiseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Looduskaitse seadus
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46, Tallinn 10621	Objekt BÜROOPINDADEGA KORTERELAMU Lastekodu tn 31; Kesklinna l/o, Tallinn	Kuupäev 27.12.2019
Töö tähis: 1510	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 19-3	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 04

- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määruse nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”.

Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale KOV jäätmehoolduseeskirjale. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa omaette mahutitesse. Sorteerimisega prügikonteinerid asuvad omal kinnistul prügiruumides.

Olmejäätmete arvutus vastavalt JHE lisale 3:

Hooned on 108 korterit ja 974,3 m<sup>2</sup> büroopinda.

Segaolmejäätmed: vajadus nädalas 6500L , projekteeritud 8800L

Biojääde: vajadus nädalas 645L, projekteeritud 960L

Paber-kartong: vajadus nädalas 2500L , projekteeritud 3300L

Vastava mahutavusega konteinerid on paigutatud prügiruumidesse ja näidatud asendiplaanil ja 1 korruse plaanil.

Parklate kanalisatsioonile nähakse ette õli-ja liivapüüdur. Katuselt tulev sadevesi juhitakse torude kaudu sadevete välisvõrkudesse.

## 8.2 RADOONIOHUTUS

Pinnase radoonisisalduse mõõtmistulemused on üle kehtestatud piirmäära. Vastavalt koostatud uuringule paikneb hoone kõrge pinnase radooniriskiga piirkonnas, mille piires jääb radooni sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (>50 kBq/m<sup>3</sup>). Hoone projekteerimisel on lähtutud Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone alumine parklakorrus toimib radoonituulutuse süsteemina ja ei lase radoonil tõusta ülemistele korrustele, kus on normeeritud radoonitasemega ruumid. Seega Lastekodu tn 31 hoone on radooni eest kaitstud maa-aluse korruse tarinditega ja ventileeritud keldrikorrusega.