

**SWECO Projekt AS**  
Reg-kood 11304200  
Valukoja tn. 8  
11415 Tallinn  
Tel +372 674 4000  
sweco@sweco.ee  
www.sweco.ee

Projekteerimine – EEP001085  
Projekteerimine – FPR000184  
Ehitusprojektide ekspertiiside tegemine – EPE000324  
Ehitiste ekspertiiside tegemine – EEK000394  
Ehitusjuhtimine – EEJ001255  
Ehitusgeodeetilised ja –geoloogilised uuringud - EEG000114  
Elektritööd - TEL000717  
Omanikujärelevalve – EEO001272

Töö nr

**16160-0013**

Tellijä

**Teatri Maja Residents OÜ**

Töö nimetus

**Hoone Teatri väljak 1/Estonia pst. 7 osaline lammutamine**

Asukoht

**Teatri väljak 1 / Estonia pst.7, Tallinn**  
**Hoone on võetud ehitismälestisena riikliku kaitse alla, riikliku registri number 28338**  
**Asub mälestise reg. nr. 8495 Koolihoone Narva mnt. 25, 1939.a. kaitsevööndis**

**Lammutusprojekt**

**Seletuskiri ja joonised**

Stadium

**Tööprojekt**

Vastutav isik

**Jaanus Natka**

Kuupäev

**31.05.2019**

**LAMMUTUSPROJEKTI KOOSTAJAD**

<b>Amet</b>	<b>Nimi</b>	<b>Allkiri</b>
Konstruktor	Kaarel Siim	
Vastutav isik	Jaanus Natka	

## SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDOSA .....	4
1.1. Üldandmed .....	4
1.2. Alusdokumendid .....	4
1.3. Olemasolev olukord .....	4
2. TÖÖDE PIIRITLUS .....	5
3. ÜMBEREHITATAVATE JA LAMMUTATAVATE EHITISTE KIRJELDUS .....	5
3.1. Lammutatav hoone Teatri väljak 1/Estonia pst 7 (EHR kood 101022697).....	5
4. PUUDE LIKVIDEERIMINE .....	5
5. Lammutustööde organiseerimine ja teostamine .....	6
5.1. Tööde organiseerimine, ohutusnõuded.....	6
5.2. Lammutustööde läbiviimine .....	6
5.3. Jäätmekäitlus.....	7
5.3.1. Ohtlikud jäätmed.....	8
5.3.2. Jäätmekava .....	8

## JOONISTE NIMEKIRI:

1. Asukoha skeem
2. Asendiplaan
3. Lammutatava hooneosa korruste plaanid (kelder ja korrused 1-5)
4. Hoone vaated ja lõiked

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Üldandmed

Töö nimetus: Hoone Teatri väljak 1/Estonia pst. 7 osaline lammutamine

Tellija: Teatri Maja Residents OÜ  
Teatri väljak 1 Tallinn Harjumaa 10143  
Kontaktisik Avo Ambur, +372 50 53 225

Kinnistu andmed: Harjumaa, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Teatri väljak 1/Estonia pst. 7  
Kinnistu 78401:102:0040

Projekteerija: SWECO Projekt AS  
Valukoja tn.8, Tallinn 11415  
Tel. +372 674 4000  
[sweco@sweco.ee](mailto:sweco@sweco.ee)  
MTR reg. vt. tiitelleht

### 1.2. Alusdokumendid

Lammutusprojekti koostamise aluseks on:

- Ehitusekspertiisbüroo OÜ, Tallinnas Estonia pst 7 hoone kandekonstruksioonide uuringute aruanne, töö nr 16-162E, 2016 september
- REIB OÜ, Uurimistöo aruanne, Estonia pst 7 vundamendi mõõtmete ja aluspinnase uuring šurfimise teel, töö nr TX-1324, august 2016, Tallinn
- REIB OÜ, Estonia pst 7 topogeodeetilised uurimistööd, töö nr TT-5216, Tallinn, mai 2019
- OÜ TLN TIB, Mõõdistusprojekt, töö n5 B-482, 02.02.2016
- Tallinn, Estonia pst Teatri väljak 1 hoone rekonstrueerimise muinsuskaitse eritingimused 29.05.2017 + lisa

Projekti koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, määrustest, standarditest ja muudest kehtivatest õigusaktidest, sealhulgas:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik 11.02.2015
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015.a. määrus nr.97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Jäätmeseadus (Riigikogu seadus, 28.01.2004)
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu määrus nr.28 08.09.2011)

### 1.3. Olemasolev olukord

Lammutusobjektis on Tallinnas Estonia pst 7/ Teatri väljak 1 asuv hoone. Tallinna Linnavalitsuse Linnaplaneerimisameti arhiivi säilikes oleva informatsiooni kohaselt on hoone ehitatud kahes etapis ning hoone ehitamisega alustati 1948 aastal. Hoone on

ehitatud sõjas hävinenud hoone kohale. 1951 aastal muudeti mitteoluliselt hoone korruste plaanilisi lahendusi. Hoone Estonia pst poolsele tiivale on tehtud pealeehitus aastal 1970. Ruumilahendusi on muudetud ka hiljem, suurem I korruse kandekonstruktsioonide muutmine on tehtud viimase viie aasta jooksul.

Olemasoleva hoone kandvad seinad ja postid toetuvad betoonplaadile mis on valatud tihendatud ehitusprahist täitekihile. Välisseinad on paekivimüüritised, välisseinte siseküljele on laotud õhkvahega täiendav silikaattelistest vooder. Siseseinad on keldrikorrusel paekivimüüritised, maapealses osas silikaattelistest müüritised. Keldrikorruse ja 4. korruse vahelaed on kogu hoone ulatuses monoliitset raudbetoonist. Korrustel on vahelagede konstruktsioon väga varieeruv, koridoride osas on enamjaolt kasutatud monoliitset raudbetoonist plaat- või ribiplaatkonstruktsiooni, ruumide vahelaed enamjaolt puitkonstruktsioonis ehitusprahist ja šlakist täitega. Pööningukorrusele on eksploatatsioonis ehitatud täiendavad ruumid tellisseinte ja õhukestest raudbetoonplaatidest lagedega. Katusekonstruktsioonid on puidust, katusekatteks kivid.

## 2. TÖÖDE PIIRITLUS

Käesoleva lammutusprojektiga nähakse ette

- Estonia pst. poolse hooneosa lammutamine, säilivad Estonia pst poolne fassaad, kangialuse pealne hooneosa ja vundamendiplaat
- Teatri väljaku poolse hooneosa lammutamine kuni saalikorpuseni, säilib Teatri väljaku poolne fassaad ja vundamendiplaat
- Saalikorpuse katusekonstruktsioonide lammutamine kuni viimase korruse (saali) vahelaed raudbetoonkonstruktsioonide pealmise pinnani

Lammutatavad konstruktsioonid on näidatud lisatud plaanidel, vaadetel ja lõigetel.

Uue hoone ehitamiseks on koostatud eraldi ehitusprojekt. Juhul, kui on vajalik tehnosüsteemide osaline säilitamine ja/või ümbertöstmine, lahendatakse see uue hooneosa ehitusprojekti koosseisus.

## 3. EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD

Hoone aadress: Teatri väljak 1/Estonia pst 7

EHR kood 101022697

Tehnilised näitajad:

	Olemasolev	Peale lammutamist
Ehitisealune pindala	1837,5 m <sup>2</sup>	940 m <sup>2</sup>
Suletud netopindala	7109,7 m <sup>2</sup>	3900 m <sup>2</sup>
Maht	37 270 m <sup>3</sup>	20 500 m <sup>2</sup>
Korruselisus	5	5

## 4. PUUDE LIKVIDEERIMINE

Teatri väljak 1/Estonia pst 7 krundil puuduvad puud.

## 5. LAMMUTUSTÖÖDE ORGANISEERIMINE JA TEOSTAMINE

### 5.1. Tööde organiseerimine, ohutusnõuded

Lammutustööde teostamisel tuleb arvestada järgnevaga.

- Hoone on võetud ehitismälestisena riikliku kaitse alla (riikliku registri number 28338) seega tuleb enne tööde alustamist taotleda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnast vastav luba.

- Enne lammutustööde teostamise algust peab töövõtja koostama ja tellija ning ehitusjärelevalvega kooskõlastama tööde teostamise projekti. Tuleb arvestada, et lammutatav hoone paikneb halvasti ligipääsetavas asukohas ja on ümbritsetud eksploatatsioonis olevate ehitistega. Tööde teostamise projekt peab sisaldama tööprojekti tasemel lahendusi säilitatava fassaadiosa ehitusaegseks tugevdamiseks ja säilitatava hooneosa kaitsmiseks arvestade muuhulgas hilisemate ehitustööde teostatavuse ja tehnoloogiaga.

- Tööde teostamisel tuleb eraldada tsoonid, takistada kõrvaliste isikute pääs tsoonile. Ohtlikud tsoonid peavad olema eraldatud piirete ja tähistatud ohumärkidega.

- Tööde teostamisel tuleb minimeerida teistesse ruumidesse ja väliskeskkonda kanduvat müra ja tolmu. Vajadusel tuleb lammutatavaid konstruktsioone ja lammutusjäätmeid niisutada.

- Töötsoonis peavad olema nähtavatel kohtadel ja kergesti kättesaadavad tule tõrje- ja päästevahendid.

- Kõik objektil töötavad inimesed peavad omama tööle vastavat kvalifikatsiooni ja olema instrueeritud ohustehnika nõuetest.

- Igal ajahetkel peab olema tagatud lammutatud konstruktsioonidega külgnevate konstruktsioonide tugevus ja stabiilsus, selle tagamiseks tuleb kasutada ajutisi sidemeid. Vajaduse korral kasutada piirdeid, toestusi, töölavasid ja tellinguid, mis peavad olema nõuetekohaselt dimensioneeritud ja ehitatud. Toestuste ja tellingute kirjeldus peab sisalduma tööde teostamise projektis, need peavad rahuldama tellija järelevalve nõudeid ning nende vastuvõtmise kohta tuleb töövõtjal vormistada vajalik dokumentatsioon.

- Kõik tõste- ja haardeseadmed peavad olema testitud. Ei tohi tõsta lahti ankurdamata või seadme ettenähtud tõstejõudu ületavaid tarindeid ja koormaid.

- Lammutatavad konstruktsiooniosad ja lammutuspraht tuleb koheselt hoonest välja vedada.

- Tööde läbiviimisel tehnovõrkude kaitsetsoonis tuleb tagada võrkude säilivus ja häireteta töö, tööd tuleb kooskõlastada võrguvaldajatega. Olemasolevatele säilitavatele trassidele ehitada vajadusel puitkilpidest kaitsed, töid teostada kaitsetsoonis käsitsi.

Ohustehnika, tule- ja tervisekaitse eeskirjade ning jäätmekäitluseeskirjade täitmise eest lammutustöödel vastutab täielikult töövõtja. Ettenägemata tööd ja lisatööd ohutuse tagamiseks teeb töövõtja tööde üldmaksumuse arvel.

### 5.2. Lammutustööde läbiviimine

Enne põhitööde algust

- Ühendada lahti lammutatava hooneosa ühendused tehnovõrkudega ja sisevõrkudega. Kommunaalteenuste osutajatele kuuluvate tehnovõrkude puhul järgida võrguvaldajate nõudeid. Kanalisatsioonitorustikud ja veetorustik suletakse lammutatava hooneosa sisendi kohas vahetult välisseina ääres ja plommitakse (vaata asendiplaanilt, hoone ja trasside ühenduspunktid). Kaablid ühendatakse lahti lähimast alajaamast või kilbist. Tõenäolised lahtiühenduspunktid on näidatud asendiplaani joonisel. Enne tööde algust täpsustada võrgu haldajaga.
- Kergplokkidest müüritise abil sulgeda kõik säilivaid hooneid ja lammutatavat hooneosa ühendavad avad.
- Eemaldada kõik lahtised detailid ja lisaelemendid, kogu sisustus, demonteerida aknad, uksed, lammutada põrandakonstruktsioonid, mittekanadvad vaheseinad, tehnovõrgud

Konstruktsioonide demonteerimise ja lammutamise järjekord:

- Eemaldada katusekonstruktsioonid
- Lammutada hoone vertikaalsete sektsioonide kaupa paigaldades samaaegselt vajalikud abikonstruktsioonid säilitatava seiniosa toestamiseks

Kuna lammutamine kuulub ehitustegevuse alla, siis tuleb lammutustööde läbiviimisel järgida muuhulgas ka tööde tegijale esitatavaid nõudeid. Lammutustöid võib läbi viia ettevõtja, kes on registreeritud majandustegevuse registris.

Lammutustööde läbiviimisel tuleb järgida Tallinna linna heakorra eeskirja.

### 5.3. Jäätmekäitlus

Ehitusjätmete käitlemine peab vastama Jäätmeseadusele ja kohaliku volikogu määrusega kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale.

Lammutustöödel konteineritesse kogutud lammutusjätmed tuleb nende käitlemiseks üle anda vastavalt jäätmekavale vastavat käitlusluba omavatele käitlusettevõtetele.

Ehitusjätmete käitlemise eest vastutab nende valdaja, kelleks on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja vaheline leping teisiti ette ei näe.

Ehitusjätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

- ette valmistama tasase kõvapinnalise aluspinna jäätmekonteinerite paigaldamiseks
- organiseerima ehitusjätmete liikide kaupa kogumise tekkekohas
- võtma kasutusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete konteineritesse paigaldamisel või veokitesse laadimisel
- korraldama ehitusjätmete taaskasutamise või jätmed käitlemiseks ära andma jäätmekäitlusluba omavale firmale, kes omab jätmete käitluslitsentsi.

Ehitusjätmete valdaja ja jäätmekäitlusettevõtte omavahelised õigused ja kohustused määratakse jäätmekäitluslepinguga.

Ehitusjätmete valdajal ja jäätmekäitlusettevõttel on õigus sõlmida täiendavalt kahepoolseid lepinguid ehitusjätmete omaniku määratlemiseks ja taaskasutatavate jätmete realiseerimisel saadava tulu jaotamiseks.

Taaskasutatavate lammutusjätmete taaskasutamist korraldab jäätmevaldaja (koos taaskasutamisest huvitatud ettevõttega).

Mittetaaskasutatavad lammutusjätmed tuleb ladustada kohaliku omavalitsuse poolt määratud vastavate jätmete prügilasse, kus nende käitleja peab olema jäätmekäitluslitsentsi omav ettevõtte.

### 5.3.1. Ohtlikud jätmed

Ohtlikud ehitusjätmed on jätmed, mis oma ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad erimenetlust nende käsitlemisel. Lammutatavates konstruktsioonides võib esineda näiteks järgnevaid ohtlike jätmete grupe:

- asbesti sisaldavad jätmed (eterniit, asbotsementtooted, isolatsioonimaterjalid)
- naftaprodukte sisaldavad jätmed (tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, asfalt)
- värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed, nende tühaksjäänud taara ning nende materjalidega immutatud materjalid
- üle keskkonnaministri kehtestatud piirnormi ohtlike ainetega saastatud pinnas.

Ohtlikud lammutusjätmed tuleb suunata kohaliku omavalitsuse poolt määratud ohtlike jätmete prügilasse, kus nende käitlejaks peab olema ohtlike jätmete käitluslitsentsi omav ettevõtte.

### 5.3.2. Jäätmekava

Konstruktsioonide lammutamisel tekkivate jätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseaduses ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjas kehtestatud nõuetest.

Lammutustöödel tekkivate jätmete orienteeruvad kogused (liigitus vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr. 102 06.04.2004)

Koodi nr.	Ehitusjääde	Ühik	Kogus	Käitus	Märkused
1	2	3	4	5	6
17 01 01	Betoon	t	2500	Toimetatakse ehitusjätmete prügilasse-käitluskohta või purustatakse kohapeal.	Transporditakse kaetult. Mitteohtlik jääde
17 01 02	Tellis	t	4400	Toimetatakse ehitusjätmete prügilasse-käitluskohta või purustatakse kohapeal	Transporditakse kaetult. Mitteohtlik jääde
17 02 01	Puit	t	200	Toimetatakse ehitusjätmete prügilasse-	Transporditakse kaetult. Mitteohtlik

				käitluskohta	jääde
17 02 02	Klaas	t	5	Taaskasutatakse, toimetatakse ehitusjätmete kogumispunkti	Transporditakse kaetult. Mitteohtlik jääde
17 02 03	Plast	t	0,5	Taaskasutatakse, toimetatakse ehitusjätmete kogumispunkti	Mitteohtlik jääde
17 04 05	Raud ja teras	t	5	Taaskasutatav, toimetatakse metalli kokkuostu	Mitteohtlik jääde
17 06 04	Isolatsioonimaterjalid, mida ei ole nimetatud koodinumbritega 17 06 01 ja 17 06 03	t	1	Toimetatakse ehitusjätmete prügilasse-käitluskohta	Transporditakse kaetult. Mitteohtlik jääde

Mahud tuleb täpsustada enne lammutustööde algust.