



## BÜROOHOONE Veerenni tn 40a, Tallinn

---

Objekti aadress	Veerenni tn 40a, Tallinn
Projekti staadium	Eelprojekt
Töö nr	16-FA-2
Tellijaja	Fund Ehitus OÜ Registrikood 11277437 Siduri tn 3-48, Tallinn 11313
Projekteerija	Fund Ehitus OÜ Registrikood 11277437 Siduri tn 3-48, Tallinn 11313
Projekti autor	Jane Teresk (volitatud arhitekt. VII)
Vastutav spetsialist	Jane Teresk
Projekti juht	Marju Kivi marju.kivi@fundehitus.ee
Projekti koostamise aeg	Märts 2018

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 1/7



## 1.1. ÜLDANDMED

Käesoleva projektiga antakse lahendus Veerenni tänav 40a büroohoone kaheksa maapealse ja ühe maa-aluse korrusega hoonele, krundisisesele parkimisalale ning krundisestele tehnovõrkudele aadressil Veerenni tänav 40a, Kesklinna LO, Tallinn.

Ehitis hakkab paiknema Tallinnas Kesklinna linnaosas aadressiga Veerenni tänav 40a (78401:101:1646). Kinnistu paikneb Tehnika ja Veerenni tänavate ristmiku läheduses. Läänekaares asub Veerenni tänav 40 alajaam ja lõunakaares Tallinn-Tapa raudtee.

Veerenni tn 40a büroohoone on üks kolmest büroohonest, mis on kavandatud Veerenni tn 40 krundi detailplaneeringuga. **Varem on projekteeritud ja väljastatud ehitusluba Veerenni tn 38 hoonele ja Veerenni tn 38, 40a ja 38b hooneid teenindavatele tehnovõrkudele. Käesoleva projektiga antakse lisaks lahendus küttetrassile Veerenni tn 38 hoonest paiknevast koostootmisjaamast Veerenni tn 40a hooneni. Veerenni tn 38 koostootmisjaam ja Veerenni tn 38 ja Veerenni tn 40a hooneid ühendav küttetrass kuulub Veerenni tn 38 hoone omanikule Fund Ehitus OÜ-le.**

Projekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Eelprojekti kuulvad seletuskirjad ja joonised, mis teineteist täiendavad. Eelprojekti maht vastab Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 a. Määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ soovitatule.

Veerenni tn 40a büroohoone eelprojekti osad:

- Arhitektuurne osa
- Tuleohutuse osa
- Asendiplaani osa – asendiplaan, vertikaalplaneering, tehnovõrkude koondplaan
- Ehituskonstruksioonide osa
- Kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuspaigaldis
- Veevarustuse ja kanalisatsioonipaigaldis
- Gaasipaigaldis
- Tugevoolu-, nõrkvoolu- ja hooneautomaatikapaigaldis
- Energiatõhusus

## 1.2. ALUSDOKUMENDID

### 1.2.1. Lähteandmed

Eelprojekti koostamisel on järgitud all-loetletud lähteülesandeid ja tingimusi ning lähtunud nimetatud lähteandmetest.

Projekteerimistööd ja nende läbiviimine on teostatud Hea Ehitustava kohaselt ja vastavalt:

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustele;
- Eesti Vabariigis kehtivatele (eel) normidele ja standarditele;
- Kohaliku võimu määrustele ja juhenditele;
- Võrgu- ja ressursivaldajate tehnilistele tingimustele;
- Tellija soovidele.

### 1.2.2. Tellija lähteülesanne

### 1.2.3. Detailplaneering

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 2/7

- Kehtiv detailplaneering: Tallinn, Kesklinna LO. Veerenni tn 40 krundi detailplaneering (Osühing LOOB Projekt töö nr. ADP-20, Tallinn 2014)
- 1.2.4. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja varem projekteeritud krundivälised tehnovõrgud (Veerenni tn 38, Veerenni tänav T7)
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 13.03.2017 PR/1711657-1, muudatus 07.02.2018 PR/1804930-1
  - Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28178255 03.04.2017.
  - Gaasivarustuse tehnilised tingimused Tarbegaas OÜ 22.03.2017 nr 22503-2017.
  - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused keskpingel liitumiseks nr 251215. 24.04.2017.
  - Elektrilevi OÜ välisvalgustuse tehnilised tingimused nr 136. 21.08.2017
  - Elektrilevi OÜ. Tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 252542. 29.05.2017
  - Rajatis, sadeveekanalisisatsioonitorustik, Ehtisregistri koodiga 220836329, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, veetorustik, Ehtisregistri koodiga 220836320, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, reoveekanalisisatsioonitorustik, Ehtisregistri koodiga 220836328, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, tänav, Ehtisregistri koodiga 220840425, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, gaasitorustik B kat, Ehtisregistri koodiga 220836338, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, gaasitorustik A kat, Ehtisregistri koodiga 220836426, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, sidekanalisisatsioon, Ehtisregistri koodiga 220836335, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7, ehitusluba nr 1712271/39450, 01.12.2017
  - Rajatis, elektri maakaabelliin, Ehtisregistri koodiga 220791728, Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tallinn-Tapa 107,4-108,3 km // Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tn 40 // Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tn 40a // Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tn 53a // Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T3 // Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Veerenni tänav T7
- 1.2.5. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid
- Geodeesia: EXACT Geomark AS, 16.03.2017, „MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA“, töö nr 8930.
  - Ehitusgeoloogiline uuring: AS Geotehnika Inseneribüroo töö nr 2777, Veerenni 38, 38b, 40a geotehnika aruanne, 2017,
  - Dendroloogia: Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuring: Veerenni tn 40 kinnistu haljastuslik hinnang, koostaja Tallinna Botaanikaed. 2013.

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 3/7

- Mürauring: Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuring: Veerenni tn 40 detailplaneering. Liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine. Insinööriühendus Akukon OY. Tallinn 2007.
- Tallinnas Veerenni tn 40 planeeringuala keskkonnaseisundi hinnang. OÜ Adepte Ekspert, Tallinn 2014.
- **Veerenni tn 40a pinnasereostuse saneerimiskava. AS Maves, Tallinn 2018.**
- **Veerenni tn 40a Tallinnas, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnases. Radoonitõrjekeskus (Tulelaev OÜ), 2018.**

#### 1.2.6. Normdokumendid

Nõuded ehitusprojektile:

- Hea ehitustava ET-10207-0068;
- Nõuded ehitusprojektile (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.07.2015 määrus nr 97);
- Tallinna linna ehitusmäärus (Tallinna Linnavolikogu 06.09.12 määrus nr 21);
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt;
- EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus, Osa 1: Eelprojekti seletuskiri.

Töetervishoid, tervisekaitse, jäätmekäitlus:

- Tallinna jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu 08.09.11 määrus nr 28);
- Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28.11.02 määrus nr 14);
- Töetervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses (Vabariigi Valitsuse 08.12.99 määrus nr 377);
- Tegevusaladele esitatavad töetervishoiu ja tööohutuse nõuded (Vabariigi Valitsuse 14.06.07 määrus nr 176);
- Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused (Keskkonnaministri 16.01.07 määrus nr 4);

Valgustus:

- EVS-EN 12665:2011 Valgus ja valgustus. Põhioskussõnad ja valgustusnõuete valiku alused;
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EVS 891:2008 Töökohtade tehisvalgustuse mõõtmine ja hindamine;
- EVS-EN 1838:2013 Valgustehnika. Hädavalgustus.

Heliisolatsioon:

- EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded.

Tuleohutus, evakuatsioon:

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17)
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 4/7



- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS-EN 14600:2007 Uksed ja avatavad aknad, millele esitatakse tulepüsisus- ja/või suitsutõkestusnõudeid. Nõuded ja liigitus
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustusüsteemid
- EVS 871:2010 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine

Ehituse Üldised Kvaliteedinõuded:

- Pinnasetööd: MaaRYL 2010
- Hoone piirde- ja kandetarindid: TarindiRYL 2010
- Viimistlustööd: MaalritöödeRYL 2012
- Üldehituslikud tööd: SisetöödeRYL 2013
- Tehnosüsteemid: Hoone Tehnosüsteemide RYL 2002

Juhul, kui ülal loetletud alusdokumentide nõuded on vastuolus projektiga, tuleb ühendust võtta projekteerijaga ning arvestada eespool mainitud normi nõudeid, kuid kui projekti nõuded on alusdokumentatsiooni nõuetest rangemad tuleb täita projektis antud nõudeid. Kui tekib vastuolu erinevates normdokumentides esitatud nõuete vahel, mõne üksikjuhtumi lahendamisel, siis tuleb ühendust võtta projekteerijaga ning esialgu juhendada nõudest, mis esitab antud probleemi lahendamiseks kõrgendatud tingimused. Lisaks eelpool loetletule on projekti aluseks võetud ka asjakohased juhend- ja teabematerjalid; erialased käsiraamatud; tootekataloogid ning hea ehitustava. Eelpool loetletud lähteandmetest, normdokumentidest, lisamaterjalidest ja tavadest tuleb lähtuda ka projekti järgmise etappide koostamisel, ehitustööde ajal ning käigul.

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 5/7



1.2.7. Projektis osalejad

<b>EHITUSPROJEKTI TELLIJAJ</b>  Kontaktisik	Fund Ehitus OÜ Siduri tn 3-48, Tallinn 11313 Registrikood 11277437 Anti Makson Tel. 680 0190 e-post: <a href="mailto:info@fundehitus.ee">info@fundehitus.ee</a>
<b>KINNISTU OMANIK</b>	Fund Ehitus OÜ Siduri tn 3-48, Tallinn 11313 Registrikood 11277437 e-post: <a href="mailto:info@fundehitus.ee">info@fundehitus.ee</a>
<b>PROJEKTEERIJAD</b>	
<b>PROJEKTEERIMISE PROJEKTIJUHT</b>  Kontaktisik	FUND EHTUS OÜ Siduri 3-48, Tallinn 11313 Registrikood 11277437 Marju Kivi Tel. 5697 0557 e-post: <a href="mailto:marju.kivi@fundehitus.ee">marju.kivi@fundehitus.ee</a>
<b>ARHITEKTUUR</b> Fund Ehitus OÜ  Vastutav spetsialist: Jane Teresk	Siduri 3-48, Tallinn 11313 Registrikood 11277437 e-post: <a href="mailto:jane.teresk@fundehitus.ee">jane.teresk@fundehitus.ee</a> Tel. 680 0190
<b>ASENDIPLAANI OSA</b> Fund Ehitus OÜ  Vastutav spetsialist: Jane Teresk	Siduri 3-48, Tallinn 11313 Registrikood 11277437 e-post: <a href="mailto:jane.teresk@fundehitus.ee">jane.teresk@fundehitus.ee</a>
<b>MAASTIKUARHITEKTUURI OSA</b> Inomatic OÜ  Vastutav spetsialist: Ingrid Saaroja	Kesktee 75, Tallinn 12113 Registrikood 1174393 e-post: <a href="mailto:inomatic@inomatic.ee">inomatic@inomatic.ee</a> Tel. 503 6499
<b>VÄLISVÕRKUDE OSA</b> <u>Veevarustus ja kanalisatsioon</u> SmartPipes OÜ Vastutav spetsialist: Veiko Loorents  <u>Elektri- ja sidevõrgud</u> Contactus AS Vastutav spetsialist: Mihhail Leoste	Majaka põik 3-10, Tallinn Registrikood 11979398 e-post: <a href="mailto:veiko@smartpipes.ee">veiko@smartpipes.ee</a> Tel. 526 8802  Pärnu mnt 139E/2 Registrikood 10076926 e-post: <a href="mailto:mihhail.leoste@contactus.ee">mihhail.leoste@contactus.ee</a> Tel. 630 9081

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 6/7



<p><u>Kütte- ja gaasivarustus</u>  Heat Consult OÜ  Vastutav spetsialist:  Aleksandr Ledvanov</p>	<p>Katusepapi 6, Tallinn  Registrikood 12049862   <a href="mailto:aleksandr@heatconsult.ee">aleksandr@heatconsult.ee</a>  Tel. 600 6169</p>
<p><b>EHITUSKONSTRUKTSIOONID</b>  Fund Ehitus OÜ   Vastutav spetsialist:  Anti Makson</p>	<p>Siduri 3-48, Tallinn 11313  Registrikood 11277437  <a href="mailto:anti.makson@fundehitus.ee">anti.makson@fundehitus.ee</a>  Tel. 680 0190</p>
<p><b>KÜTE, VENTILATSIOON, JAHUTUS</b>  O3 Inseneribüroo OÜ   Vastutav spetsialist:  Mikk Tasa</p>	<p>Tolli 7, Kuressaare  Registrikood 12321790  <a href="mailto:mikk@o3.ee">mikk@o3.ee</a>  Tel. 5565 5981</p>
<p><b>VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON</b>  O3 Inseneribüroo OÜ   Vastutav spetsialist:  Tauri Vilipõld</p>	<p>Tolli 7, Kuressaare  Registrikood 12321790  <a href="mailto:tauri@o3.ee">tauri@o3.ee</a>  Tel. 5345 4580</p>
<p><b>HOONE TUGEVVOOLUPAIGALDIS</b>  Contactus AS   Vastutav spetsialist:  Mihhail Leoste</p>	<p>Pärnu mnt 139E/2  Registrikood 10076926  e-post: <a href="mailto:mihhail.leoste@contactus.ee">mihhail.leoste@contactus.ee</a>  Tel. 630 9081</p>
<p><b>HOONE NÕRKVOOLUPAIGALDIS</b>  Contactus AS   Vastutav spetsialist:  Mihhail Leoste</p>	<p>Pärnu mnt 139E/2  Registrikood 10076926  e-post: <a href="mailto:mihhail.leoste@contactus.ee">mihhail.leoste@contactus.ee</a>  Tel. 630 9081</p>
<p><b>HOONE AUTOMAATIKAPAIGALDIS</b>  Contactus AS   Vastutav spetsialist:  Mihhail Leoste</p>	<p>Pärnu mnt 139E/2  Registrikood 10076926  e-post: <a href="mailto:mihhail.leoste@contactus.ee">mihhail.leoste@contactus.ee</a>  Tel. 630 9081</p>
<p><b>ENERGIATÕHUSUS</b>  Virtex AS   Vastutav spetsialist:  Jevgeni Fadejev</p>	<p>Osmussaare 8, Tallinn  Registrikood 11448057  e-post: <a href="mailto:jevgeni@virtex.ee">jevgeni@virtex.ee</a>  Tel. 55517784</p>

Büroohoone Veerenni 40a	Töö nr: 16-FA-2	Projekti alaosa: Seletuskiri
Veerenni 40a, Tallinn 10135	Töö staadium: EP	Projekti osa: ÜLDOSA
Koostas: Jane Teresk	Kuupäev: 01.03.2018	Leht/lehti: 7/7