

Sisukord

1. ÜLDOSA.....	3
1.1 Sissejuhatus.....	3
1.2 Üldandmed.....	4
2 ASENDIPLAAN	6
2.1 Vastavus lähteandmetele.....	6
2.2 Olemasolev olukord	7
2.2.1 Linnaruumiline paiknemine	7
2.2.2 Olemasolev hoonestus.....	7
2.2.3 Likvideeritavad rajatised	7
2.2.4 Olemasolev reljeef	7
2.2.5 Olemasolev haljastus	7
2.2.6 Olemasolev teedevõrk	8
2.3 Plaanilahendus	9
2.4 Vertikaalplaneering	9
2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused	9
2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus.....	9
2.4.3 Sademevee käitlemine	9
2.5 Teed ja platsid	10
2.5.1 Juurdesõidutee	10
2.5.2 Krundisisesed teed ja platsid	10
2.5.3 Katendi konstruktsioon.....	10
2.5.4 Katete taastamine.....	10
2.5.5 Äärekiivid	10
2.6 Haljastus, heakorrastus ja välisinventar.....	10
2.6.1 Olemasolev, säilitatav ja likvideeritav haljastus, sh asendusistutuse vajaduse arvutus.....	10
2.6.2 Ehitusprojektiga ette nähtud haljastus.....	11
2.6.3 Väikevormid ja valgustus	11
2.6.4 Piire	12
2.6.5 Väravad	12
2.6.6 Prügikonteinerid	12
2.6.7 Keskkonna- ja tervisekaitse.....	12

2.7 Krundisene liikluskorraldus ja parkimine	12
2.7.1 Liiklusskeem	12
2.7.2 Parkimise korraldamine	12
2.7.3 Parkimiskohtade arvutus	12
2.8 Asendiplaaniline tuleohutus.....	13
2.8.1 Tuletõrjepääsud	13
2.8.2 Ehitise tulepüsivusklass.....	13
2.8.3 Tuleohutuskujad	13
2.9 Krundi tehnilised näitajad	13
3 ARHITEKTUUR	13
3.1 Ehitise üldandmed.....	13
3.2 Ehitise tehnilised näitajad	13
3.3 Arhitektuurne üldlahendus	15
3.4 Arhitektuursed nõuded hoone piirdekonstruktsioonidele. Pinnakatted.....	15
3.4.1 Hoone sise- ja väliskeskonna üldised arvestusparameetrid	15
3.4.2 Hoone akustikale esitatavad nõuded.....	16
3.4.3 Hoone piirdekonstruktsioonide üldine iseloomustus konstruktsioonitüüpide järgi	16
3.5 Tööohutuse ja tervishoiu nõuded.....	18
3.5.1 Kasutatud tervisekaitsenormide loetelu.....	18
3.5.2 Keskkonnamõjud.....	19
3.5.3 Töötajate olmeruumid	19
3.5.4 Ruumide sisekliima	19
3.5.5 Invanõuded	20
3.6 Hoone sisearhitektuur.....	20
4 TÖÖTERVISHOID JA TÖÖOHUTUS.....	20
5 KESKKONNAKAITSE	22
5.1 Õigusaktid ja eeskirjad	22
5.2 Kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud	22
5.2.1 Pinnase ja põhjavee kaitse	22
5.2.2 Veekasutus	22
5.3 Jäätmed	23
5.3.1 Olmejäätmed	23
5.3.2 Ehitus- ja lammutusjäätmed	24
5.4 Keskkonnahoiust tulenevad nõuded.....	26

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Käesolev ehitusprojekt on koostatud Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Linnamäe tee 93 ja 95 kinnistutele kavandatava ärihoone rajamiseks.

Hoone on kavandatud kahekorruselisena. Hoone esimesele korrusel on kavandatud supermarketi-tüüpi kauplus oma abiruumidega ning väiksemad rendipinnad (nt kohvik, apteek vms). Hoone teisel korrusel paiknevad renditavad äripinnad. Hoone korruseid ühendab liikuv kaldtee (travellaator).

Hoone on kavandatud ehitada üheetapilisena.

Ehitusprojekti koostamisel on kasutatud järgmiseid normdokumente ja alusmaterjale:

- Ehitusseadustik;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr. 97, 17.07.2015 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, redaktsioon 03.12.2018.a.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 51, 02.06.2015 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57, 05.06.2015 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, 25.06.2015 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded,“
- Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standardite pakett 8 „Ehitusprojekti tuleohutus“;
- EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast.“
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Priisle-Kasemetsa piirkonna detailplaneering (kehtestatud 10.06.1999.a., Linnamäe tee 91 krundi osas osaliselt kehtetuks tunnistatud 01.06.2006), koostaja OÜ Arhitektuuribüroo R-Konsult;
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimused nr 1811802/06237, 03.10.2018.

1.2 Üldandmed

- Projekteeritava hoone nimetus: ärihoone;
- Projekteeritava hoone kasutusotstarve:

12311 Kaubandushoone

12132 Kohvik, baar või söökla

Projektiga hõlmatud kinnistute andmed:

Projektiga on hõlmatud kolm kinnistut, mis kuuluvad ühele omanikule. Kinnistud on kavas liita.

Linnamäe tee 93 kinnistu andmete väljavõte maakatastrist:

Katastritunnus: 78403:308:0160

Reg.osa: 411901

Pindala: 4716 m²

Sihtotstarve: Tootmismaa 50%, Ärimaa 50%

Linnamäe tee 95 kinnistu andmete väljavõte maakatastrist:

Katastritunnus: 78403:308:0480

Reg.osa: 2376601

Pindala: 4229 m²

Sihtotstarve: Tootmismaa 50%, Ärimaa 50%

Linnamäe tee 95b kinnistu andmete väljavõte maakatastrist:

Katastritunnus: 78403:308:0470

Reg.osa: 2376401

Pindala: 159 m²

Sihtotstarve: Transpordimaa 50%

Hooneid käsitletavatel kinnistutel ei ole.

Ehitisregistris registreeritud rajatisi kinnistutel ei ole.

Projekti ja alusuuringute koostajad:

Projekti tellija:

Linnamäe 95 OÜ, reg. 14502834, Vabaduse pst 174b, Tallinn 10917

juhatuse liige Allan Kool, volitatud esindaja Mark Shein (ik 37708130290), tel 551 5130, info@hammerhead.ee

Projekteerija

Osaühing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog

Peaprojekteerija: Osaühing LOOB Projekt
reg.kood: 10861387, MTR reg EP10861387-0001
Aadress: Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314,
Kontaktisik: Jüri Pilliroog
Telefon: 684 5630, 5624 5630
E-mail: loob@loob.ee

Projekti osade projekteerijad

Arhitektuuriosa: Osaühing LOOB Projekt, Jüri Pilliroog, tel 5624 5630 jyri@loob.ee

Ehituskonstruktiiivne osa: Civen OÜ, Paavo Pikand, tel 5019678 paavo@civen.ee

Küte ja ventilatsioon, energiatõhusus: osaühing Atest; Tanel Ratnik, tel 5343 3967 tanel@atest.ee

Soojavarustus: osaühing Atest; Tanel Ratnik, tel 5343 3967 tanel@atest.ee

Vesi ja kanalisatsioon (siseosa): osaühing Atest; Rando Trisberg, tel 5343 3969 rando@atest.ee

Vesi ja kanalisatsioon (välisvõrgud): AS Kordamed; Mark Jasman, tel 5800 4503 jasman@kordamed.ee

Elektripaigaldis: Harri Meieri Elektri Projektid FIE, projekteerija Harri Meieri, vastutav spetsialist Karmo Kase, tel 511 4630 harry@kaguelekter.ee

Tuleohutuse osa, sprinklersüsteemid: OÜ Firetek, Georg Kangur, tel 5553 5000, firetek@firetek.ee

Teed ja platsid, vertikaalplaneerimine, liiklus: Viavelo OÜ, projekteerija Lauri Künnapuu, vastutav spetsialist Roland mäe, tel. 661 5661, lauri.kunnappuu@viavelo.ee

Ehitusgeodeetilised uurimistööd

Töö nimetus: Linnamäe tee 95 topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega, töö 19-G053
Teostamise aeg: 08.02.2019
Teostaja: osaühing Geodeesiakeskus, Pärnu mnt 139d, Tallinn 11317
Litsentsid: EG10409530-0001
Registrikood: 10409530
Projektijuht: Hannes Sillard
Telefon: +372 513 4231
E-mail: info@gepoint.ee

Ehitusgeoloogia uuringud

Töö nimetus: Geotehnika uuringu aruanne, Linnamäe tee 93 ja 95, Töö nr 2968
Teostamise aeg: august 2019.a
Teostaja: OÜ GEOTEHNIKA INSENERIBÜROO G.I.B, Laki 12a, Tallinn 10621
Litsentsid: EG10112450-0001
Registrikood: 10112450

Projektijuht: T. Zimovets

Telefon: +372 53814226

E-mail: gib@gib.ee

Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimine

Töö nimetus: LINNAMÄE TEE 93 JA 95 MAA-ALA DENDROLOOGILINE INVENTEERIMINE

Teostamise aeg: 04.07.2019.a

Teostaja: Mariana Simson, Liana Neeve

2 ASENDIPLAAN

2.1 Vastavus lähteandmetele

Hoone projekteerimiseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt välja antud projekteerimistingimused nr 1811802/06237, 03.10.2018. Projekteerimistingimustega on täpsustatud kehtiva „Priisle-Kasemetsa piirkonna detailplaneeringu“ ehituslikke tingimusi. Projekteeritud hoone vastab detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega seatud nõuetele.

Kinnistu asub vastavalt Tallinna üldplaneeringule korruselamute juhtotstarbega alal, st põhiliselt kahe- ja enamakorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elurajooni teenindavad asutused, kaubandusteenidus-ettevõtted.

Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud „Lasnamäe elamualade üldplaneeringu“ kohaselt jääb käsitletav ala korterelamute alale, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Kavandatud hoone puhul on tegemist ümbritsevat piirkonda teenindava hoonega, milles paiknevad kauplused ning teenidusettevõtted.

Näitajad	Detailplaneeringu ehitusõigus (käsitletud koos Linnamäe tee 93, 95 ja 95b kinnistuid)	Hoone projekteeritud näitajad
Kinnistu pindala, m ²	9104	9104
Ehitisealune pindala, m ²	4500	4216,6
Suletud brutopind, m ²	54000	5893,8
Hoone kõrgus (m)	Ei ole määratletud	13,0
Hoone korruselisus	12	2
Hoonete arv	4	1
Parkimiskohtade arv	143	158*
Haljastuse protsent	ei ole määratletud	20%

Maht	ei ole määratletud	31801
------	--------------------	-------

* - parkimiskohtade arvutus normatiivi alusel vt p. 2.7

2.2 Olemasolev olukord

2.2.1 Linnaruumiline paiknemine

Käsitlevat kinnistu asub Lasnamäe linnaosas, Priisle asumis. Tegemist on Lasnamäe elumupiirkonna idaosaga, mis piirneb Pirita jõe rohealaga. Käsitleva piirkonna olulisemaks liiklussooneks on käesoleval ajal Ussimäe tee, mis ühendab Peterburi tee ja Laagna tee liiklusvoogu Narva maantee, Vana-Narva maantee, Iru ja Pirita piirkonnaga. Perspektiivselt on kavas piirkonnas välja ehitada Rahu tee, mis ühendaks Peterburi tee ja Lagedi tee (Tallinna ringtee) ristmiku Lasnamäe piirkonnaga. Käsitlevat kinnistu jääb perspektiivse Rahu tee äärde, Ussimäe tee ja perspektiivse Rahu tee ning Linnamäe tee ristmiku piirkonda. Linnamäe tee on Priisle ja Kuristiku elamualade sisetänav, mille ääres paiknevad lisaks elamutele piirkonda teenindavad kauplused ja teenindusettevõtted. Lasnamäe elamualade üldplaneeringus on kavandatud perspektiivselt Rahu tee ja jaotustänavate ristmike piirkondades ettevõtlusalad, samuti Rahu tee ja Ussimäe tee ristmiku piirkonnas on maakasutuses peamiselt ettenähtud ettevõtlusalad. Käsitleva krundi puhul on maakasutuse juhtotstarve korterelamute ala, samas kehtiva detailplaneeringu alusel on käsitlevad kinnistud kavandatud ärihoonete sihtotstarvetega. Piirkonnas paiknevad käesoleval ajal peamiselt hoonestatud ning hoonestamata ärimaad, hoonestatud ärimaad paiknevad peamiselt piirkonda teenindavad väikeettevõtted. Naaberkrundil Linnamäe tee 1 asub parkimismaja, mis on osaliselt ümberehitatud ärihooneks, kus paiknevad väikeettevõtted (spordisaal, autoteenindused jms). Krundist teisel pool Linnamäe teed paikneb hiljuti ehitatud korterelamu (ca 141 korterit). Samuti paiknevad käsitlevast krundist lõunas ning läänes elumupiirkonnad, mis on hoonestatud peamiselt 5 ja 9 korruseliste korterelamutega. Käsitlevast krundist läänes ~500m kaugusel, Linnamäe tee ääres paikneb Maxima supermarketi tüüpi kauplus. Lisaks paiknevad käsitlevast krundist läänes Tallinna Linnamäe Vene Lütseum ning Linnamäe 37a ärikeskus.

Piirkonnas on toimiv ühistranspordi süsteem, bussid liiguvad mööda Linnamäe teed ja Ussimäe teed. Lähimad peatused Linnamäe teel on „Priisle kauplus“ ning „Ussimäe tee“.

Piirnevateks kinnistuteks on: põhjaküljel Rahu tee T12 transpordimaa 100%, idaküljel Ussimäe tee transpordimaa 100%, lõunaküljel Linnamäe tee T3 transpordimaa 100% ja Linnamäe tee 93a tootmismaa 100%, idaküljel Linnamäe tee 91 elamumaa 75% / ärimaa 25% ning Linnamäe tee 91d elamumaa 100%.

Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkudega: elekter, side, vesi, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine, kaugkütetorustik. Samuti on kinnistul hea juurdepääsetavus mööda välja ehitatud Linnamäe tee asfalteeritud teed.

2.2.2 Olemasolev hoonestus

Olemasolev hoonestus puudub.

2.2.3 Likvideeritavad rajatised

Likvideerimist vajav hoonestus krundidel puudub.

2.2.4 Olemasolev reljeef

Käsitlevate kinnistute reljeef on suhteliselt tasane, väikese kaldega põhjasuunas (absoluutkõrgused krundil jäävad vahemikku +39,10 (põhjaosas, kooritud pinnas) kuni +40,80 m (lõunaosas, Linnamäe tee asfalteeritud pinna kõrgus). Krundi puhul on tegemist jäätmaaga, osaliselt on krundil pinnast kooritud, mõned ajutised pinnasekuhjatiseid krundil ei muuda reljeefi, mille määrab suuremas määras ära üldiselt tasase pinnavormiga lubjakivi platoo.

2.2.5 Olemasolev haljastus

Praegusel ajal on kinnistu peamiselt vabalt kasvava rohuga kaetud jäätmaa. Kinnistu põhjaosas kasvavad mõned väheväärtuslikud lehtpuud ning võsa. Vastavalt kinnistu dendroloogilise uuringule kasvavad kinnistul kahte liiki

[Osühing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog](#)

lehtpuid (õunane leeder ja raagremmelgas), okaspuid kinnistul ei kasva. Inventeerimise tulemusel selgus, et alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust. Kõik liigid on isetekkelised ja perspektiivitud, mis tuleks likvideerida. Ala on valdavalt kaetud ruderaaltimedega.

Alalt võib leida üksikuid invasiiv Sosnovski karuputke taimi. Sosnovski karuputk on võõrliik ja tuleks kindlasti hävitada, et see ei saaks edasi levida

Täpsemalt vt dendroloog Liana Neeve poolt koostatud dendrooloogilise inventuuri seletuskiri (lisatud käesolevale projektile).

2.2.6 Olemasolev teedevõrk

Kinnistu asub Lasnamäe linnaosas, Linnamäe tee ja Ussimäe teede ristumispiirkonnas. Käsitletava ala lõunapiiril paikneb Linnamäe tee, millelt on kavandatud ka peamised juurdepääsud käsitletavale alale. Linnamäe tee on kahesuunalise liiklusega tänav, millel on väljaehitatud tänavavalgustus ning osaliselt ka kõnniteed. Käsitletava ala juures on Linnamäe teel kõnnitee välja ehitamata.

Perspektiivselt on kavandatud käsitletava ala põhjapiirile rajada Lasnamäe magistraaltee Rahu tee, kuid kuna selle väljaehitamine on ebaselge, siis sellega käesoleva projekti koostamisel ei ole arvestatud.

2.2.7 Olemasolev piire

Kinnistul piiret ei ole.

2.2.8 Olemasolevad trassid

Linnamäe teel ja Ussimäe teel on välja ehitatud piirkonna tsentraalsed tehnovõrgud, kaugkütte, vee, olmekanaliseerimise, sademekanaliseerimise, elektri ja side magistraalvõrgud. Läbivaid tehnovõrke kinnistul ei ole.

2.2.9 Ehitusgeoloogilised uuringud

Üldosa

Ehitusgeoloogilised uuringud on tehtud OÜ GEOTEHNIKA INSENERIBÜROO G.I.B. poolt augustis 2019.a., töö nr 2968. Valitoo toimus 06. augustil 2019. Välitööde käigus puuriti puurmasinaga 8 puurauku (PA) sügavusega kuni 3,3 meetrit.

Uuritud ala asub lubjakiviplatool, kus Kesk-Ordoviitsiumi lubjakivi lasub õhukese pinnakatte all. Maapinna kõrgusmärgid muutuvad puuraukude ümbruses 39,15...40,45 meetri piires.

Maa-ala geoloogiline ehitus kihtide kaupa on järgmine:

KIHT 1. Peenliiv. Tumepruuni värvusega, suurte veeriste ja kohati jämekillustikuga. Pinnas esineb 0,4 - 1,95 m paksuse pealmise kihina kõikides puuraukudes.

KIHT 2. Mullasegune täide. Muld ja mullasegune täide esineb puuraugus PA2 sügavusel 0,8 - 1,2 m, PA3 0,8 - 1,5 m ja PA6 0,4 - 2,4 m maapinnast.

KIHT 3. Savimõllmoreen. Pruuni värvusega ja konsistentsilt sitkeplastne jämepurru sisaldusega 10 - 15%. Pinnas levib lubjakivi peal puuraukudes PA2 - 5, kihi paksus on 0,5 - 1,4 m.

KIHT 4. Mureneud lubjakivi. Pruuni värvusega mergililine murenenud lubjakivi lasub puuraugus PA7 sügavusel 1,95 - 2,4 m maapinnast.

KIHT 5. Lubjakivi. Valkjashalli värvusega ja keskmise tugevusega lõheline lubjakivi lasub pealispinnaga alates 0,85...2,7 m sügavusel maapinnast.

Pinnasevesi

Uuringute ajal 06.08.2019 vett puuraukudesse ei ilmunud. Suuremate sadude ajal võib alal esineda kohatist ülavett.

Ehitusgeoloogilised tingimused

Ala geotehnilised tingimused hoonete rajamiseks on rahuldavad. Aluspõhja lubjakivi lasub maapinna lähedal. Hoone saab rajada madalvundamendile, mis toetub lubjakivile või moreenile. Ebaühtlased täitepinnased tuleb taldmiku alt eemaldada. Moreen on leondumis- ja külmaohtlik pinnas, mistõttu tuleb vältida vee kogunemist ehitussüvendisse.

2.3 Plaanilahendus

2.3.1 Hoonete ja rajatiste paigutus

Detailplaneeringuga ei ole määratletud täpsem hoonete paiknemine krundil, planeeringuga on seatud ehituskeelualad krundi piiridele. Projekteerimistingimustega on täpsustatud hoonestusalade piiride paiknemist. Hoone paigutamisel on lähtutud hoone funktsionaalsest loogikast, et Linnamäe tee poole jääb hoone peafassaad ning seal toimub ka peamine klientide parkimine. Parkla paiknemine määratleb ehitusjoone Linnamäe tee poolses küljes. Kuna krundi Linnamäe tee poolses küljes ei kasutata ära detailplaneeringu võimaldatud ehitusõigust, siis on vastavalt projekteerimistingimustes lubatule nihutatud võrreldes detailplaneeringuga hoonestusala joont krundi põhjaküljel 2m ulatuses krundipiiri poole ning Linnamäe tee poolses küljes nihutatud hoonestusala 2m võrra krundipiirist kaugemale. Ehitusala nihutamise suurus võrrelduna detailplaneeringu hoonestusala on 3,9%.

Hoone teenindamiseks vajalik manööverdusala jääb krundi loodeosasse. Vähendamaks liikluskoormust Linnamäe tee sissesõitude alas ning vältimaks vajadust veoautode ringipööramiseks on kauplust teenindavate veoautode sissesõit kavandatud mööda olemasolevaid teid Linnamäe tee T5 transpordimaalt läbi Rahu tee T13 transpordimaa kinnistu käsitletava ala loodenuurka. Detailplaneeringu kohaselt paikneb eelnimetatud juurdesõidutee maa-alal perspektiivse Rahu tee parkla ja teenindustee, seega on lahendus detailplaneeringuga kooskõlas.

Kaubanduskeskuse valdaja soovil on kavandatud hoone Ussimäe tee ja Linnamäe tee ristmikupoolsele küljele reklaamtorn. Reklaamtorn on kavandatud teraskarkassil kolmnurkse põhiplaaniga, kõrgusega kuni 10m. Reklaampost paikneb lubatud ehitusalas.

2.3.2 Ehitusetappide kirjeldus

Hoone projekteeritakse ja ehitatakse ühes etapis.

2.4 Vertikaalplaneering

2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused

Vertikaalplaneeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate kõrgustega maapinnal ning Linnamäe tee kõrgusmärkidega. Käsiteltava ala vertikaalplaneeringu lahendus vt Viavelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektis „Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 teed ja liiklus“, töö nr 3419.

2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Projekteeritava hoone paiknemiskõrguse valikul lähtutakse olemasoleva maapinna kõrgusmärkidest nii, et pinnasetööde maht oleks minimaalne ning ei oleks vaja oluliselt tõsta ümbritsevat maapinda. Hoone paiknemiskõrguse määravad peamiselt maapinna kõrgused Linnamäe tee ja Ussimäe teede ääres ning väljaehitatud Linnamäe tee katendi kõrgusmärgid kavandatava edelapoolse sissesõidu juures.

Hoone esimese korruse põranda kõrgus $\pm 0.00 = +40,60$ H.abs.

2.4.3 Sademevee käitlemine

Sajuveed kogutakse restkaevude abil kokku kõvakattega pindadelt ja katustelt ning juhitakse sadeveekanalisatsiooni magistraalkollektorisse. Hoones on kavandatud sisemine sajuveearavool.

Kõvakattega teede aladelt juhitakse sadevesi kalletega hoonetest eemale, tagades vertikaalplaneerimisega, et see ei satuks naaberkruntidele ega tänavale. Kõvakattega teede pindadelt kogutakse sadevesi restkaevudega ning juhitakse läbi õlipüüduuri sadevee liitumispunktidesse.

2.5 Teed ja platsid

2.5.1 Juurdesõidutee

Kruntidele on ette nähtud kaks sissepääsu Linnamäe teelt. Linnamäe tee 95 kinnistu sissesõit on mõeldud klientide parklasse sisse ja väljasõiduks. Linnamäe tee 93 sissesõit on mõeldud peamiselt klientide sissesõiduks teise korrusetasandi parklasse ning samuti hoonet teenindavate veoautode väljasõiduks Linnamäe teele. Lisaks sellele on kavandatud rekonstrueerida hoonet teenindavatele veoautodele juurdepääsutee laadimisalale Rahu tee T13 transpordimaa kinnistul. Juurdepääsutee on kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga, milles on näidatud perspektiivse Rahu tee ja selle teenindusteede ning parklate paiknemine.

Ühendusteel Linnamäe teega rajatakse asfalteerituna ning üle madaldatud äärekividega ümbritsetud kergliiklustee.

2.5.2 Krundisisesed teed ja platsid

Kõik sõidetavad alad krundil kaetakse asfalkattega, kaasaarvatud parkimiskohad. Krundi lõunapoolse fassaadi ette rajatakse betoonkividest sillutisega jalakäijate ala, mis eraldab parkimisala hoonest.

2.5.3 Katendi konstruktsioon

Vastavalt liikluskoormuse iseloomule ja geoloogilistele tingimustele on projekteeritud platsile valitud D4 ja E5 koormusklassile vastav katend vastavalt „Sillutiskivi, asfaltbetoon-ja tsementbetoonkatenditega teede ja tänavate tüüpkatendikonstruktsioonide projekteerimisele, rajamisele ja remondile esitatud nõuded Tallinna linnas“ (Tallinna Linnavalitsuse 27. aprilli 2016 istungi protokoll nr 17 päevakorrapunkti nr 35 LISA 1).

Katendite tüüpide täpsem paiknemine krundil ja täpsed töömahtude piirid on määratud Viavelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektis „Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 teed ja liiklus“, töö nr 3419.

2.5.4 Katete taastamine

Katendite taastamisel lähtuda Tallinna Linna kaevetööde eeskirjast. Kaevuluukide kindlustamisel rakendada: „Sillutiskivi, asfaltbetoon-ja tsementbetoonkatenditega teede ja tänavate tüüpkatendikonstruktsioonide projekteerimisele, rajamisele ja remondile esitatud nõuded Tallinna linnas“ (Tallinna Linnavalitsuse 27. aprill 2016 istungi protokoll nr 17 päevakorrapunkti nr 35 LISA 2), näidatud meetmeid.

Nõuded katendite taastamisele on määratud Viavelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektis „Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 teed ja liiklus“, töö nr 3419.

2.5.5 Äärekivid

Asfaldiga kaetud parkimisplatsid ja sõiduteed eraldatakse jalakäijate teedest ja haljasaladest betoonist äärekividega. Äärekivide kõrgused on antud Viavelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektis „Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 teed ja liiklus“, töö nr 3419.

Teedehituses kasutatavad betoonist äärekivid peavad vastama standardile EVS 1340 (Betonist äärekivid). Kasutatav betoon peab vastama EVS-EN 206 nõuetele. Betonist sillutuskivid peavad vastama standardile EVS-EN 1338 ja sillutusplaadid standardile EVS-EN 1339. Tardkivist sillutuskivid ja äärekivid peavad vastama EVS-EN 1342 ning nende külmakindlusklass peab olema vähemalt F1. Tardkivi veeimavus 24h jooksul peab olema all 0,5%.

2.6 Haljastus, heakorrastus ja välisinventar.

2.6.1 Olemasolev, säilitatav ja likvideeritav haljastus, sh asendusistutuse vajaduse arvutus

Vastavalt dendroloogilises inventuurile ei kasva Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 kinnistutel väärtuslikku kõrghaljastust ja väärtuslikke liike.

Projekteeritava hoone alla ning kinnistule jäävad mõned juhuslikult kasvanud madala väärtusklassiga puud. Krundil olev haljastus on hinnatud Mariana Simsoni ja Liana Neeve poolt koostatud dendroloogilises inventuuris. Vastavalt dendroloogilisele inventuurile kuulub kogu krundil kasvav kõrghaljastus V väärtusklassi ja kuulub

likvideerimisele. Säilitamist väärivat haljastust krundil ei ole. Kuna likvideeritav haljastus kuulub V väärtusklassi, siis ei ole vajadust asendusistutuse teostamiseks.

Jrk nr	Ligi nimi eesti keeles	Ligi nimi ladina keeles	Lühend	Haljastuslik objekt	Tüve ümbermõõt (1,3 m kõrguselt)	Tüve läbimõõt (cm)	Võra läbimõõt	Haljastuslik väärtus-klass	Märkused
1	raagremm elgas	<i>Salix caprea</i>	Re	Üksikpuu	110	35	10	V	tüvel koos löhed, haige, kõver, perspektiivitu, likvideerida
2	punane leeder	<i>Sambucus racemosa</i>	Ld	Põõsas	-	-	-	V	kasvab remmelga all, osaliselt kuivanud, perspektiivitu, likvideerida
3	raagremm elgas	<i>Salix caprea</i>	Re	Üksikpuu	10	32	3	V	kasvab maas lebaval, murdunud remmelga tüvel, perspektiivitu, likvideerida
4	raagremm elgas	<i>Salix caprea</i>	Re	Üksikpuu	12	34	2	V	kasvab maas lebaval murdunud raagremmelga tüve, perspektiivitu, likvideerida
5	raagremm elgas	<i>Salix caprea</i>	Re	Üksikpuu	12	36	3	V	kasvab maas lebaval murdunud raagremmelga tüvel, perspektiivitu, likvideerida

Vastavalt dendrooloogilises inventuurile võib käsitletavalt alalt leida üksikuid invasiivseid Sosnovski karuputke taimi. Sosnovski karuputk on võõrliik ja tuleks kindlasti hävitada, et see ei saaks edasi levida. Tõrjet teostades tuleb kanda spetsiaalset kaitserõivastust ja -vahendeid, kuna toksiinid tungivad ka läbi tavalise kanga.

2.6.2 Ehitusprojektiga ette nähtud haljastus

Ehitusprojektiga kavandatud haljastuse lahendus, kasutatavate istikute kirjeldus ning hooldusnõuded on antud Vertland OÜ poolt koostatud Linnamäe tee 95 ärihoone haljastuse eelprojekti, töö nr 3219, maastikuarhitekt Piret Pallase.

2.6.3 Väikevormid ja valgustus

Kinnistu väikevormide täpsem paigaldus (prügikastid, jalgrattahoidjad vms) lahendatakse põhiprojekti staadiumis. Jalgratate hoiukoht on ette nähtud hoone kagupoolse sissepääsu juurde (vt asendiplaan).

Välisvalgustuse täpsem lahendus antakse põhiprojekti staadiumis. Välisvalgustus krundi lääneosas (laadimis-manööverdusala) on käesolevas projektis ette nähtud paigaldada peamiselt hoone külge, parkimisaladele paigaldatakse valgustitega mastid (kõrgus kuni 10m). Tänavapoolset fassaadi ei ole kavandatud üldvalgustada (nii Linnamäe tee on valgustatud), valgustatakse reklaamipinnad, mida valgustatakse seintel paiknevate fassaadivalgustitega.

Paigaldatavad LED valgustid ei tohi tekitada üleliigset valgusreostust. Valgusti valgusvärvus on maksimaalselt 4000 K. Kasutatavad LED valgustid peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471. Aktsepteeritavad standardi klassid on RG0 (exempt group) ja RG1 (risk group 1).

Valgustina kasutada LED valgusteid nt. Philips DigiStreet, valgusvooga 7400 lm, IP66, IK09, 3000 K, tumehall korpus, liigpinge piirikuga 10 kV. Valgusti komplekteerida kaabliga l=10 m. Parkimisalade servadesse paigaldatakse raudbetoonist jalanditesse kuumtsingitud koonuselased tänavavalgustuse postid h=10 m (vajalik arv määratakse põhiprojekti staadiumis)..

Teabe- ja/või reklaamkandjaid projekti mahus ei projekteerita, aga käesoleva projektiga kooskõlastatakse arhitektuursed perspektiivsed teabe- ja/või reklaamkandjate asukohad. Teabe- ja/või reklaamkandjate

[Osaühing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog](#)

paigaldamise eel tuleb esitada vastav taotlus Lasnamäe Linnaosa Valitsusele (nõue: Tallinna Linnavolikogu 19.04.2018 määrus nr 9 "Välireklaami ja teabe paigaldamise kord").

Muid olulisi rajatise väikevormidena ei rajata.

2.6.4 Piire

Kruntidele piiret ei ole kavandatud.

2.6.5 Väravad

Käesoleva projektiga väravaid ei ole ette nähtud.

2.6.6 Prügikonteinerid

Prügikonteinerid olmeprügi jaoks paigaldatakse krundi lääneosasse kavandatud laadimisala äärde, kõvale aluskattele. Ladustamise ja kauba käitlemise käigus tekkinud prügi kogutakse hoone sees konteineritesse ja antakse üle jäätmevedajale.

Võimalikud ohtlikud jäätmed antakse üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitlemise tegevusluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jäätmete teisaldamine toimub üldises Tallinnas kehtivas korras, vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale.

2.6.7 Keskkonna- ja tervisekaitse

Hoone projektiga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Hoonesse ei planeerita tegevusi, mis suurendaks inimeste terviseriske.

2.7 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.7.1 Liikluskeem

Kruntidele on ette nähtud kaks sissepääsu Linnamäe teelt. Linnamäe tee 95 kinnistu sissesõit on mõeldud klientide parklasse sisse ja väljasõiduks. Linnamäe tee 93 sissesõit on mõeldud peamiselt klientide sissesõiduks teise korruse tasandi parklasse ning samuti hoonet teenindavate veoautode väljasõiduks Linnamäe teele. Lisaks sellele on kavandatud rekonstrueerida olemasolev tee Rahu tee T13 kinnistul (100% transpordimaa) olemasoleva asfaltkatte ja Linnamäe tee 93 kinnistu vahelises osas hoonet teenindavatele veoautodele juurdepääsuks laadimisalale.

Käsitletavate kinnistute liikluskeem on antud Viavelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud projektis „Linnamäe tee 93 ja Linnamäe tee 95 teed ja liiklus“, töö nr 3419.

2.7.2 Parkimise korraldamine

Parkimise lahendamisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimiskoha mõõtmetest 2,7×5,0m ning vajalikud parkimiskohad on paigutatud parkimisaladena kavandatavast hoonest lõunasse. Lisaks on ettenähtud parkimiskohad teise korruse tasandil, kuhu on võimalik sõita maapinna tasandilt. Parkimisalad on liigendatud väiksemateks aladeks haljastuse abil.

2.7.3 Parkimiskohtade arvutus

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on arvestatud projekteeritava hoone kuuluvana korruselamute alasse ning määratluste alla „supermarket, kauplused“, sellest tulenevalt on arvestatud parkimisnormatiiviks 1pk / 50 br.m².

Ehitis	Kasutusotstarve	Arvutuslik normatiiv	Suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohdade arv	Projekteeritud parkimiskohtade arv
Linnamäe tee 93, 95	supermarket, kauplused	1/50	5893	118	158

2.8 Asendiplaaniline tuleohutus

2.8.1 Tuletõrjepääsud

Tuletõrje- ja päästetehnika pääs kinnistutele on tagatud mööda avalikke tänavaid, kus on võimalik ka ümberpööramine. Vastavalt liiklusskeemile on võimaldatud pääs hooneni igast küljest. Sõiduteede laiused on suuremad kui 3,5m. Piirdeaedu ei ole kavas rajada.

Tulekustutusvett saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest (asuvad Linnamäe teel). Lähim tuletõrjevee hüdrant asub Linnamäe tee ja Ussimäe tee ristmikul, krundi ees, kaugus projekteeritavast hoonest ~30m.

2.8.2 Ehitise tulepüsisivusklass

Projekteeritav hoone kuulub tulepüsisivusklassi TP-1

2.8.3 Tuleohutuskujad

Hoonete tuleohutuskujad vastavad Siseministri määruses nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ sätestatule. Projekteeritava hoone kaugus naaberkrundide olemasolevatest hoonetest on minimaalselt 12 m.

2.9 Krundi tehnilised näitajad

Krundide pindala kokku	9104 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 50% Tootmismaa 50%
Hoone ehitisealune pind:	4216,6 m ²
Parklakohtade arv (sõiduautode parkla):	158
Projekt. krundisestest teede ja platside pind:	ca 2788 m ² (asfalteeritud ala)
Projekt. haljaskattega pind:	ca 1750 m ² (haljaskattega ala)

3 ARHITEKTUUR

3.1 Ehitise üldandmed

- Projekteeritava hoone nimetus: ärihoone;

- Projekteeritava hoone kasutusotstarbed:

12311 Kaubandushoone

12132 Kohvik, baar või söökla

3.2 Ehitise tehnilised näitajad

TEHNILINE NÄITAJA	EHITUSPROJEKTI TEHNILISED NÄITAJAD
--------------------------	---

ehitisealune pind (m2)	4216,6 m ²
maapealsete korruste arv	2
maa-aluste korruste arv	1
absoluutne kõrgus (m)	+53,6 H.abs
mõõdud kõrgus/pikkus/laius	Kõrgus 13,0m / pikkus 128,4m / laius 63,0m
sügavus (m)	3,1
suletud netopind (m2)	5406,8
kõetav pind (m2)	5285,5
maapealse osa maht (m3)	31112
maht (m3)	31801
üldkasutatav pind (m ²)	332,4
tehnopind (m2)	371,8
suletud brutopind (m2)	5893,8
Hoone eluiga	min 50 a.

Reklaamposti tehnilised näitajad

Nimetus: Reklaampost

Projekteeritava rajatise kasutusotstarve 24214 Eksponeerimisotstarbega rajatis

TEHNILINE NÄITAJA	EHITUSPROJEKTI TEHNILISED NÄITAJAD
ehitisealune pind (m2)	2,6 m ²
maapealsete korruste arv	1
absoluutne kõrgus (m)	+49,5 H.abs
mõõdud kõrgus/pikkus/laius	Kõrgus 10,0m / pikkus 2,2m / laius 2,2m
maapealse osa maht (m3)	26

3.3 Arhitektuurne üldlahendus

Hoone puhul on tegemist peamiselt ühekorruselise, kuid osaliselt kahekorruselise ärihoonega, mille peamiseks funktsiooniks on kaubandus ja teenindus. Linnamäe tee ja Ussimäe tee ristmiku poolses osas on kavandatud visuaalselt kõrgem hoone maht, kuhu on kavandatud hoonele ka teine korrus. Teine korrus on kavandatud eraldi väljarenditavate äripindadega. Äripindadele pääs on kavandatud peamiselt läbi travellaatori, hoone trepikoda on kavandatud peamiselt evakuatsiooni väljapääsuna. Hoone edelaossa on kavandatud kaldpinnaga ramp sõiduks teise korruse tasandile, kuhu on kavandatud autode parkimine esimese korruse katusele. Rambi kohale on kavandatud rajada ventilatsiooniseadmete ruum eraldi mahuna.

Hoone fassaadid on kavandatud võimalikult lihtsad ning on kaetud terasplekk-sandwichpaneelidega ning PVC raamidega klaasfassaadiga. Fassaadi on ilmestatud alumiinium-komposiitplaatidega.

Hoone rajatakse teraspostidest ja taladest karkassile, vahelae osa ehitatakse raudbetoonist õõnespaneelidest. Hoone katus ehitatakse kandvale terasplekkprofiilplaatidele ja kaetakse soojustusega. Välisseinte konstruktsiooniks on ennast-kandvad terasplekk-sandwichpaneelid. Hoone põrand rajatakse betoonplaadina tihendatud pinnasele, maa-aluseid korruseid ei rajata.

3.4 Arhitektuursed nõuded hoone konstruktsioonidele.

3.4.1 Hoone sise- ja väliskeskonna üldised arvestusparameetrid

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Eesti Projekteerimisnormid EPN 12.2 Sisekliima.
- EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;

Vastavalt Eesti Projekteerimisnormid EPN 12.2 Sisekliima.

Välisõhu arvutuslikud parameetrid:

	Välisõhu temperatuur, °C	Suhteline niiskuses, % RH
Talvel	-22,5°C	80%
suvel	+27°C	50%

Vastavalt Eesti Projekteerimisnormid EPN 12.2 „Sisekliima. Kaupluse ja büroorumide sisekliimat mõjuvate tegurite normväärtused (soojusliku mugavuse klass C)“:

	Ruumiõhu temperatuur, °C	Õhu suurim liikumiskiirus, m/s	Vajalik õhuvahetus	Suhteline niiskuses, %
Talvel	22,0	0,21	8 l/s (inimese kohta)	25-45
suvel	24,5	0,25	0,8 (m ² kohta)	30-70

[Osühing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog](#)

Vastavalt „Energiatõhususe miinimumnõuded“ määrusele ventilatsiooni välisõhu vooluhulgale ja energiaarvutuses kasutatavate ruumitemperatuuride seadetele kehtivad järgmised nõuded: välisõhu vooluhulk $2 \text{ l/(s}\times\text{m}^2)$; ruumitemperatuur ei ületa 21°C (kütteseade), 25°C (jahutusseade).

3.4.2 Hoone akustikale esitatavad nõuded

Ruumide sisesele akustikale (järelkõla, sumbuvus jms) nõudeid hoones ei ole. Rakendatavad nõuded konstruktsioonidele on ruumide vahelise õhumüra heliisolatsiooni nõuded.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“:

(1) Sisepiirete nõutav minimaalne õhumürapidavus (R_w dB, Büroohonete nõuded võrdsustatud äriruumide osadeks olevate kontoriruumidega):

tööruumide vahel, tööruumide ja üldkasutatavate ruumide (trepikoda, koridor, hall, vestibüül) vahel	48 dB (min nõue $R_w \geq 38\text{dB}$)
Kabineti ja tööruumi ning üldkasutatavate ruumide vahel, kui kabineti ja tööruumi seinas on uks	34 dB
Minimaalne nõue sein ja ukse ühisiisolatsioonile	25 dB
Ukse heliisolatsioon peaks olema	$R_w \geq 30\text{dB}$

(2) Sisepiirete nõutav minimaalne löögimürataseme indeks ($L'_{n,w}$ dB)

Tööruumist tööruumi; üldkasutatavast ruumist tööruumi	63
---	----

(3) Liikluse müra normtasemed $L_{pA,eq,T}$ dB

Nõupidamisruumides, kabinettides ja nendega võrdsustatud ruumides	35
Avatatud plaanilahendusega kontoriruumides	40
Müügisaalides, teenindusruumides	50

(4) Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded

büroo- ja nendega võrdsustatud tööruumides välismüratase $L_{pA,eq,T}$ dB 66..70 dB juures	35 dB
---	-------

3.4.3 Hoone piirdekonstruktsioonide üldine iseloomustus konstruktsioonitüüpide järgi

3.4.3.1 Vundamendid

Vundamendid rajatakse vastavalt konstruktiivsele projektile. Hooneel kasutatakse postide all monteeritavaid raudbetoonist kohtvundamente (madalvundamente). Välisepimeetri postide vahele paigaldatakse raudbetoonist sandwichpaneelid. Sokli kõrgus on 30cm üle põranda pinna, klaasfassaadiosas on sokkel sama põranda kõrgusega.

3.4.3.2 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Nii vertikaalsed kui ka horisontaalsed kandekonstruktsioonid on raudbetoonist, monteeritavatele raudbetoonpostidele toetuvad terastalad, millele omakorda paigaldatakse raudbetoonist õõnespaneelid. Trepikodade seintena kasutatakse õõnesbetoonplokkidest seinu.

3.4.3.3 Trepid

Hoones on trepikoda, milles paikneb monteeritavast raudbetoonist trepp.

3.4.3.4 Põrandad

Kogu hoone põrand ehitatakse raudbetoonplaadina pinnasele. Hoonealune osa täidetakse tihendatud liivaga, millele valatakse raudbetoonplaat-vundament. Põranda alune pinnas eraldatakse soojusisolatsiooniks EPS plaatidega.

Põrandakihid:

- Lihvitud monoliitne raudbetoonplaat, kaetud tolmutõkkega, vajadusel põrandakate (PVC, keraamiline plaat müügi- ja sanitaarruumides)
- Pe-kile
- EPS100 100mm
- tihendatud liivaalus

3.4.3.5 Vahelaed

Hoonesse rajatakse kaks täisulatuses vahelagi, mis osaliselt (parkla osas) on ka katuslagi. Vahelagi rajatakse raudbetoonist õõnespaneelidest, mis paigaldatakse terastaladele.

Vahelaetarindikihid:

- Põrandakate (rullmaterjal / keraamiline plaat)
- Raudbetoonplaat 70
- Mürasummutusplaat 20mm
- R/b õõnespaneel 265
- Laed - värvitud betoonpaneelid, moodulripplaud või metallist ripplagi (sanitaarruumides)

3.4.3.6 Katuslaed

Hoones on kahte tüüpi katuslagesid.

Hoone teise korruse parkla osas olev katuslagi ehitatakse pööratud katuse põhimõttel. Katuselaekandev osa on raudbetoonist õõnespaneelidest, mis kaetakse hüdroisolatsiooniga ning soojustusega ning betoneeritakse.

Katuslaetarindikihid:

- betoonkate 120mm
- EPS Silver 100 200mm
- hüdroisolatsioon
- kaldega raudbetoonist õõnespaneel 265

Teise korruse katuse katuslae konstruktsioon rajatakse teraspleki plaatidest katuslaena. Katuslae kandekonstruktsiooni moodustavad terasprofiilpleki plaadid, mis kaetakse mineraalvilla plaatidega ning PVC kattega.

Katuslaetarindikihid:

- PVC-kate
- kõva min. villa plaat 30mm (näit PAROC ROB 80t)
- EPS plaadid (kalded 1:40) min 250mm
- SBS-aurutõke
- raudbetoonist õõnespaneel 265

Kohtades, kus katusele paigaldatakse tehnilised seadmed, käiguteed jms, SBS katte alla, mineraalvilla kihi peale lisatakse veekindlast vineerist käidav kiht.

3.4.3.7 Välisseinad

Hoone välisseinad ehitatakse terasplekk-sandwichpaneelidest, mineraalvillatäidisega, paksus 150mm. Soojajuhtivus 0,26 W/(m²K), (nt Ruukki SPB WE, tavaline kinnitus)

- Välistoon: tumehall RAL7016, mikroprofileering, pinnakate Polüester (25 µm);
- sisetoon: valge RAL 9010, mikroprofileering, pinnakate Polüester (25 µm)

sokkel:

Sokliosa ehitatakse raudbetoonist sandwichpaneelidest ning seda täiendavalt ei viimistleta.

3.4.3.8 Siseseinad

Hoone sisemised müüritis-seinad rajatakse betoonist õõnesplokkidest (nt Columbia plokk 190mm). Kaupluste ja kontoriruumide omavahelised seinad seinad ehitatakse 66 või 95mm metallkarkassil kipsseintena. Kohtades, kus on vajalik kips-karkasseintele tagada helipidavus 48dB või tulepüsivus kaetakse seinad 2 kihi kipsplaatidega.

3.4.3.9 Avatäited

Vastavalt Energiatõhususe miinimumnõuetele soovitatav maksimaalne soojajuhtivus U [W/(m²K)] – aken, välisukse klaas 0,9. Hoone fassaadide aknad rajatakse PVC profiilidest akendena. Akendes ja klaasfassaadides kasutatakse kolmekihilist selektiivklaaside pakettklaasi.

Tõstväravad on seestpoolt avatavad, soojustatud sektsioonuksed.

Hoone suitsuluugid katuses:

Keraplast suitsuluuk ORIVENT 23

- polükarbonaatkuppel, kolmekordne, 1 poolega
- alusraami kõrgus 750mm Energia MAR, soojustus 140mm;
- luuk 1200×1200 efektiivne pindala 1,01m²

3.5 Keskkonnaohutuse, tööohutuse ja tervishoiu nõuded

3.5.1 Kasutatud tervisekaitsenormide loetelu

- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Projekterimisnormid EPN12.2 „Sisekliima“
- Eesti Standard EVS-EN 13779:2007 „Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele“
- Sotsiaalministri määrus nr 42. 04.03 2002.a. „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

3.5.2 Keskkonnamõjud

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ liikluse müra ekvivalenttase hoonestatud III kategooria alas (sega-ala: elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) ei tohi ületada päeval 60 dB, öösel 50dB.

Nii Linnamäe tee kui ka Ussimäe tee on küllaltki intensiivse liiklusega tänavad, autode liikumiskiirus on 50km/h.

Vastavalt Tallinna linna strateegilisele mürakaardile 2017 (autoliikluse puhul) on Linnamäe ja Ussimäe teedelt tulev sõidutee summaarne müratase Linnamäe tee 95 kinnistu juures päevasel ajal (kl 7-19) 60-65dB ja öhtusel ajal (kl 19-23) 55-60dB.

Vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ on maksimaalne lubatud liikluse müra põhjustatud müratase avatud plaanilahendusega bürooruumides 40dB, teenindusruumides (sh toitlustus) 45dB ning müügisaalides 50dB. Selleks, et tagada hoone Linnamäe tee ja Ussimäe tee ristmiku poolse seina puhul siseruumides müratase alla 45dB, tuleb tagada välisseina mürapidavus $R'w=50dB$. Selleks on kavandatud hoone fassaadi seinte siseküljele lisada sandwichpaneelile sõltumatul metallkarkassil kahekordse kipsplaatkattega sein.

Vastavalt Tallinna radooniriskikaardile (Tallinna pinnase Rn-222 sisalduse kaart“ 2015) esineb käsitletavas piirkonnas kõrge radoonisisalduse oht pinnases. Pinnaseõhust mõõdetuna võib esineda radoon-222 140-250 kBq/m³. Normaalseks radoonitasemeks loetakse pinnase radoonisisaldust 10-50kBq/m³. Seega võib öelda, et piirkonna radoonisisaldus ületab normaalset, mille tõttu tuleb ehitamisel rakendada tõhusaid radoonitõrje meetmeid: pöörata tähelepanu maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamisele, ruumid varustada pidevalt töötava ventilatsiooniga. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel lähtutakse standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

3.5.3 Töötajate olmeruumid

Kaupluse töötajatel on võimalus kasutada pesemisruumi, mis on varustatud valamuga ja dušiga ning sooja ja külma veega. Töötajatele tuleb ruumide ekspluatatsiooni käigus tagada nõuetele vastav joogivesi koos ühekordsete või pestavate jooginõudega. Renditavates äriruumides on töötajatel võimalik kasutada wc-sid ning kööginurkasid, milles on valamus ning toidu valmistamise võimalus. Äriruumide sisemised wc-d ja kööginurkade paigutus antakse edasises projekteerimises vastavalt rentniku soovile.

Sisepiiretele esitatud minimaalne õhumüra isolatsiooniindeks on 38dB. Keskmine tööruumide vahelise piirde isolatsiooniindeks on 48dB. Konfidentsiaalsust vajavate ruumide vahel on soovitatav rakendada nõuet $R_w>52dB$. Siseukse heliisolatsiooni näitaja peaks olema minimaalselt 30dB. Koridori seina ja tööruumi vahelise seina, kus asub üks integreeritud heliisolatsiooni peaks olema keskmiselt 34dB, kuid mitte vähem kui 25dB.

3.5.4 Ruumide sisekliima

- Olmeruumid on ventileeritavad ja nende temperatuur vastab kasutusotstarbele. Ruumid on projekteeritud lähtuvalt Eesti Standardist EVS-EN 13779:2007 „Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele“.

- Sisepiirete nõutav minimaalne õhumüra isolatsioon tagatakse vaheseinte konstruktsiooniga.

- Kõikides pideva viibimisega tööruumides on tagatud loomulik valgus. Ruumide valgustus on kunstliku valgustusega tagatud seal, kuhu loomulik valgus ei jõua. Kaupluse ruumides on ettenähtud kunstlik valgustus.

- Vastavalt Eesti Projekteerimismid EPN12.2 „Sisekliima“ keskmine arvestuslik ruumiõhu temperatuur on „Büroodes, konverentsiruumis“ suvel $24,5\pm 1,5^\circ$ ja talvel $22,0\pm 2,0^\circ$; õhu suurim liikumiskiirus suvel 0,22 m/s ja talvel 0,18 m/s (soojusliku mugavuse B-klassi puhul), 10m²/inimese kohta;

3.5.5 Invanõuded

Hoone parkimisalale on kavandatud kaks invasõiduki parkimiskohta.

Hoone on varustatud wc-ga, mida on võimalik kasutada ratastooliga liikujatel. Hoone korruste vahel saab liikuda kasutades liikuvat kaldteed.

Hoonesse kavandatud kaubanduspindade puhul on tagatud nendesse tasapinnaline sissepääs (lävepaku kõrgus maks 20 mm) liikumisabivahenditele ja lapsevankritele.

3.6 Hoone sisearhitektuur

Hoone müügisaaalis jäetakse kandvad ja piirdekonstruktsioonid seestpoolt avatuks.

Sandwich-paneelide teraspleki sisepind on pestava polüesterkattega, toon: RAL9010 (valge). Sisemised betoonkonstruktsioonid (postid, talad, vahelagi) on tehase viimistlusega, kaetud tolmutõkkega.

Põrandad:

- Müügisaaali põrand on kaetud keraamiliste plaatidega;
- Kaupluse teenindus- ja laoruumides on tolmuvaaba betoonpõrand;
- 2 korruse äriuumidesse paigaldatakse PVC kate või osaliselt vaipkate;
- Sanitaariumidesse paigaldatakse põranda katteks keraamiline plaat,

Seinad

- Vaheseinte materjal ruumides: betoonplokkidest seinad laotakse puhasvuugiga ning värvitakse (valge RAL9010), kipsplaatidest seinad pahteldatakse ja värvitakse (valge RAL9010).
- Sanitaariumide seinad kaetakse keraamiliste plaatidega;
- Äriuumide osas on välisseinte siseviimistlusmaterjaliks on kipsplaatidest värvitud seinad (valge RAL9010).

Laed

- Müügisaaalis on laeks viimistlemata betoonpind tolmutõkkega, osaliselt sisekujunduslikud võrkriiplaed vastavalt müügisaaali lahendusele;
- Sanitaariumides valge metallist ripplagi (alumiinium-lamell-riplagi U-100);
- Äriuumide sisemistes kabinetides ja koridorides moodulriplagi 600×600 mineraalvillplaadid, T24 liist.;

Hoones kasutatavad materjalid peavad olema CE-märgistusega ning olema sertifitseeritud EL-siseseks kasutamiseks.

4 TÖÖTERVISHOID JA TÖÖOHUTUS

Ehitustööde tööohutuse ning ehitustööde korraldamise eest vastutab vastavat registreeringut omav ehitustööde läbiviija. Ohutuse tagamiseks ja terviseriskide ennetamiseks peab ehitusettevõtja järgima Vabariigi Valitsuse (VV) 8. detsembri 1999. aasta määruse nr 377 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses” teises peatükis sätestatud nõudeid, tagama töövahendite ja isikukaitsevahendite nõuetekohase kasutamise ning järgima kasutatavate materjalide, sh ohtlike kemikaalide käitlemise nõudeid. Ehitustööde peatöövõtja peab ehitusplatsil kirjalikult määrama töötervishoiu ja tööohutuse koordinaatori.

Ehitustööde läbiviimisel peab koordinaator Euroopa Nõukogu direktiivi 92/57/EMÜ kohaselt:

- koordineerima töötervishoiu ja tööohutuse ennetuspõhimõtetest lähtudes kõigis ehitustööde kavandamise ja ettevalmistamise staadiumides tööülesannete ja -etappide planeerimist ning nendele kuluva aja hindamist. Ohtlike tööde korral võetakse arvesse ka tööohutuse plaanis ja ehitustööde organiseerimise kavas kirjeldatud;
- koostama või laskma koostada tööohutuse plaani või ehitustööde organiseerimise kava;

Osahing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog

• koostama ehitustöid iseloomustavate omaduste kausta, mis sisaldaks ohutuse ja tervishoiu kohta asjaomast teavet, mida võiks edaspidiste tööde puhul arvesse võtta.

Tööinspeksioonile tuleb esitada enne ehitamise alustamist eelteade, kui eeldatav töömaht ületab 500 inimtööpäeva. Töömahu arvutamiseks summeeritakse igale tööle kavandatava aja ja tööst osavõtvate töötajate arvu korrutised.

Kirjalik tööohutuse plaan peab sisaldama ohtlike tööde ohutuse tagamise abinõusid ja ehitustööde korraldust, mis annavad kõigile ehitusplatsil töötavatele isikutele võimaluse täita tööülesandeid vastavalt VV 8. detsembri 1999. aasta määruse nr 377 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses” teises peatükis sätestatud nõuetele. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

Kirjaliku tööohutuse plaani osaks on ehitusplatsi skeem.

Ehitusplatsi skeemil tuleb näidata:

- kontori- ja olmeruumide paigutus;
- materjalide ladumise ja ladustamise kohad;
- jäätmete ladustamise kohad;
- masinate ja seadmete (sh tornkraanade) paiknemine;
- täitematerjalide või pinnase kogumise kohad;
- õhuliinide ja teiste tehniliste installatsioonide asukohad, kaasa arvatud muud ohud pinnases, mis olid olemas enne ehitusplatsi loomist;
- liikumisteede ja ohualade paiknemine;
- juurdepääsuteed päästemeeskonnale või kiirabibrigaadile;
- esmaste tulekustutusvahendite, esmaabivahendite ja hädaabitelefoni asukohad;
- evakuatsioonipääsude ja -teede paiknemine.

Kaevandamis- ja transpordimehhanismide kasutajad ja masinate juhid peavad olema läbinud eriväljaõppe.

Tötesteadmeid tohib käsitseda ainult eriväljaõppe saanud töötaja, kes on vähemalt 18aastane.

Kui ehitusplatsil on piiratud juurdepääsuga ohualad, tuleb need märgistada ning rakendada abinõusid, et sinna ei pääseks kõrvalised isikud. Ohualas võib töötada ainult vastava eriväljaõppe saanud inimene, kelle kaitseks peab rakendama vajalikke abinõusid.

Ehitustööde alguseks peavad ehitusplatsil või sellele võimalikult lähedal asuma kasutusvalmis olmeruumid. Riitusruumide vahetus läheduses peavad asuma pesuruumid. Sooja ja külma veega duši kasutamise võimalus tuleb anda töötajatele, kelle töö on seotud ohtlike kemikaalidega või tolmuga või kes teevad rasket füüsilist tööd.

Ehitusplatsil peab olema tagatud esmaabi andmine selleks koolitatud töötaja poolt. Koolitatud töötaja või töötajad peavad olema igal ajal kiirelt kättesaadavad ning arvestama peab ka ehitusplatsi töökohtade pikki vahemaid. Ehitusplatsil peavad olema kättesaadavad esmaabivahendid ja silmadušš ning nende asukoht tuleb nõuetekohaselt märgistada. Samuti peavad olema nähtavale kohale välja pandud telefoninumbri abi kutsumiseks (ühtne number 112) ning esmaabiandja nimi ja telefoninumber.

Kõikides kohtades, kus töötamise või liikumise ajal on kukumisoht, peab suurema kui kahemeetrise kukumiskõrguse puhul rakendama ohutusabinõusid, nagu kaitsepiirded, ohutusvõrgud jt analoogsed kaitsevahendid. Väiksema kui 15kraadise kaldega katuse serva külge tuleb kukumise vältimiseks kinnitada kaitsepiire, kui räästa kõrgus ületab 3,5 meetrit. Ohutuse tagamiseks ja terviseriskide ennetamiseks ehitusplatsil peavad tööandjad, kelle töötajad seal töötavad tagama isikukaitsevahendite nõuetekohase kasutamise. Ehitustööde tegemise ajal on koordinaator kohustatud jälgima, et ehitusplatsil töötavad isikud ja ehitusplatsile lubatud isikud oleksid varustatud ohule vastavate isikukaitsevahenditega.

Hoone kasutamisel vastutab töötervishoiu ning tööohutuse eest hoonet või hoone osa kasutava ettevõtte juhtkond.

Ehitusprojekti koostamisel on arvestatud tingimustega ohutu töökeskkonna loomiseks. Ehitusprojekti on ettenähtud materjalide ja tarindite kasutamine, mis on lubatud kasutamiseks EL riikides ning ei kujuta endast ohtu töötajate tervisele.

5 KESKKONNAKAITSE

5.1 Õigusaktid ja eeskirjad

- Jäätmeseadus (vastuvõetud 28.01.2004)
- Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistust, Keskkonnaministri määrus nr 70, 14.12.2015
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri, Tallinna Linnavolikogu määrus nr 28, 08.09.2011
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Tallinna Linnavolikogu 19 juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“

5.2 Kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud

Vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr 71, 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ei tohi tööstusmüra taseme sihtväärtus elamu maa-alal (II kategooria) ületada päevasel ajal (kl 7.00-23.00) 50dB ning öisel ajal (kl 23.00-7.00) 40dB. Määruse kohaselt loetakse äri- ja kaubandustegevuse ning tehnoseadmete mürataseme piirväärtus samaks tööstusmüra taseme sihtväärtusega. Projekteeritava hoone puhul on müra tekitavateks seadmeteks hoone idaosas, eraldi hoonemahus paiknevad kaupluseruumide ventilatsiooni- ning jahutusseadmed. Seadmed on kavandatud paigutada eraldi platvormile ning ümbritsetakse müratõkkeseintega. Edasises projekteerimises dimensioneeritakse müratõkkekonstruktsioonid nii, et naabruses olevatel elamu maa-aladel oleks tagatud mürataseme jäämine alla eelpool välja toodud tööstusmüra sihtväärtuse.

Teadaolevalt ei ole kinnistul toimunud keskkonnaohtlike tegevusi ega ladustatud ohtlike jäätmeid. Linnamäe tee 93 ja 95 kinnistute kohta reostusuuringuid tehtud ei ole ja ka ümbruskonnas reostunud pinnase kohta andmed puuduvad. Visuaalsel ülevaatusel probleemseid kohti kinnistul, mis võiks viidata ülenormatiivsele pinnase või pinnavee reostusele, ei tuvastatud.

Ülenormatiivsena (elamumaale sätestatud piirarve ületavana) vastavalt Keskkonnaministri 11.08.2010. a määrusele nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ käsitletakse reostust maal, mis ei ole tööstusmaa. Seega kuulub nimetatud määruses elamumaa alla ka ärimaa. Arvestades hüdrogeoloogiliste tingimustega ei saa eeldada ka Keskkonnaministri 11.08.2010.a määrusega nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“ kehtestatud põhjavee (pinnasevee) norme ületavat juhuslikku reostust või selle liikumist.

Võrreldes praeguse olukorraga muutub Linnamäe tee 93 ja 95 kinnistute hoonestamisel sealne maakasutus oluliselt efektiivsemaks, kuna arenevas Tallinna linnaruumis kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Pole väheoluline, et sellega seoses paraneb ka ala arhitektuurne ilme, üldine heakord ning keskkonnaseisund.

5.2.1 Pinnase ja põhjavee kaitse

Kavandatav ehitustegevus ei sea ohtu pinnase- ega põhjavett.

Vastavalt „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ põhjavee loodusliku kaitstuse hinnangu kaardile (p. 3.6) asub käsitletav ala kaitsmata põhjaveega alal. Kaitsmata on maapinnalt esimene aluspõhjaline veekompleks ehk ordoviitsiumi veekompleksi põhjavesi.

Piirkonnas on välja ehitatud Linnamäe tee sadevee kogumise ja ärajuhtimise süsteem, milles kogutakse piirkonna kruntidelt, Linnamäe tee magistraaltrassi. Olulist veereostust käesoleva projektiga ei kavandata, sõiduteedelt ja parkimisaladelt kogutava sadevee puhastamine toimub kavandatavas õlipüüduris.

5.2.2 Veekasutus

Veetarbimine

Veeallikaks antud piirkonnas on ühisveetorustik.

Heit- ja reovesi

Reovesi suunatakse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku.

Sademevesi

Sademevee käitlemisel lähtutakse Tallinna Linnavolikogu 19 juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest.

Vastavalt antud strateegiale (p. 6.2) peab sademevee käitlemine olemasolevates linnaosades toimuma järgnevate printsiipide alusel:

- „Ärajuhitava sademevee vooluhulga minimeerimine ja tippude mahalõikamine sademevee tekkekohtades. Siia kuulub sademevee kogumine kastmisveeks, immutamine kinnistul, sademevee juhtimine teede äärsetel murupindadel (sobivates kohtades kõnniteede ja ka teede kallete muutmise selliselt, et vähemalt osa sademeveest voolaks haljasaladele), sademevee juhtimine kõvapiindadele üle murupindade, mis pikendab kokkuvoolu aega, sademevee kokkuvoolu aja pikendamine ühtlustusmahutite rajamisega sademevee süsteemidele, kraavide kasutamine sademevee ärajuhtimiseks jne ;
- Meetmete kasutamine sademeveega ärakantava reostuse piiramiseks kohapeal. Siia kuulub linna tänavate, teede ja väljakute puhastamine, et viia miinimumini sademeveega ärakantavad heljuvainete kogused, kõige tihedama liiklusega aladelt esimese reostunud sademevee juhtimine kogumismahutitesse või juhtimine reoveekanalisatsiooni, reostunud pindade (tööstusterritooriumid, laoplatssid, parklad jne) süsteemne puhastamine ja kui see ei aita, siis lokaalsete puhastusseadmete (liiva-õlipüünised, tiigid, lodud) rajamine „

5.3 Jäätmed

Jäätmevaldaja peab rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või jäätmekäitluslepingu alusel kasutama ühis-mahuteid. Jäätmevaldaja on kohustatud sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama tekkivad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Jäätmekäitluslepingut ei tohi sõlmida ettevõttega või isikuga, kellel puudub jäätmeluba. Jäätmevaldaja peab koostama vajadusel jäätmekava, mis käsitleb tema tegevusega seotud jäätmekäitlust.

5.3.1 Olmejäätmed

Ehitus- ja olmejäätmete käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“. Olmejäätmete kogumiskoht määratakse arvestades Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 Nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele.

Mahuti peab hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast olema vähemalt 2 m kaugusel.

Vastavalt § 7 p 6: „Kinnistul, mis ei ole elamumaa sihtotstarbega, tuleb paberit ja kartongi ning biolagunevaid jäätmeid koguda liigiti. Lähtuvalt tekkivate jäätmete kogusest peavad kinnistul olema järgmised mahutid:

1) paberi- ja kartongimahuti, kui jäätmeid tekib nädalas enam kui 20 kg;

2) biolagunevate jäätmete mahuti, kui jäätmeid tekib nädalas enam kui 20 kg või kui kinnistul tegutseb vähemalt 25 istekohaga toitlustusettevõtte, sh restoran või muu samalaadne toiduteenus pakkuv ettevõtte, või lasteaed, kool või haigla, milles on vähemalt 112 kohta.

Sorteeritud olmeprügi konteinerite ala on planeeritud krundi loodenurga lähedusse. Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab olema korraldatud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Käsiteltavad krundid kuuluvad Tallinna jäätmeveopiirkonda nr 12 (Lasnamäe linnaosa, Priisle-Mustakivi).

Ehitise ekspluatatsioonis tekkinud ohtlikud jäätmed kogutakse muudest jäätmetest eraldi ja antakse üle jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavale jäätmekäitluse ettevõttele ning viiakse vastavalt linnas asuvasse kogumis- või üleandmispunktidesse. Hoone projekteerimise ajal ei ole hoone ohtlike jäätmete tekkimist olulises koguses ette näha.

5.3.2 Ehitus- ja lammutusjäätmed

Kuna krundil puuduvad hooned, siis lammutustöid ei ole vaja teostada.

Vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale:

- Ehitus- ja lammutusjäätmete hulka kuulub pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed (sh asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel;

- Kui ehitamise käigus tekib ehitusjäätmeid üle 10 m³, tuleb nende käitlemine enne ehitamise alustamist kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga;

- Ohtlike ehitusjäätmete hulka kuuluvad:

- 1) asbesti sisaldavad jäätmed-eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsioonimaterjalid jne;
- 2) värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud töödeldud materjalid jne;
- 3) naftaprojekte sisaldavad jäätmed- tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;
- 4) saastunud pinnas.

Linnamäe tee 93 ja 95 kavandatava hoone ehitusjäätmete tekkimine on prognoositud ligikaudselt järgnevat tabelis. Kõik kogused on hinnangulised ning ehitustööde läbiviija on kohustatud kontrollima kogused üle.

NIMETUS	KOGUS	MÄRKUSED	JÄÄTMEKOOD
Betoon ja raudbetoon KOKKU, m³	10	Mitte kasutamist leidev materjal purustatakse killustikuks ja suunatakse taaskasutusse (konteinerites niisutada)	17 01 01
Tellised, ehitusplokid KOKKU, m³	25	purustatakse killustikuks ja suunatakse taaskasutusse (konteinerites niisutada)	17 01 02
Ehitusplokid ja segujäätmed (siseseinad)			
Raud ja Teras KOKKU, tonni	1,3	Veoautoga toimetatakse vanametalli kokkuostu punkti	17 04 05
Armatuur	0,5	Taaskasutusse	
Terasprofiilplekk (sis. Sw paneelide löikejäädid)	0,3	Taaskasutusse	
Terase lõiked, keevitusjäätmed	0,5	Taaskasutusse	

NIMETUS	KOGUS	MÄRKUSED	JÄÄTMEKOOD
Klaas KOKKU, tonni	0,2	Toimetatakse prügilasse (konteinerites)	17 02 02
Aknaklaas			
Plastid KOKKU, m³	2	Toimetatakse prügilasse (konteinerites)	17 02 03
Ehitusplastid, kiled			
Puit KOKKU, m³	10	Taaskasutusse	17 02 01
Raketise puit, ehitusaegsed puitdetailid			
Isolatsioonimaterjalid KOKKU, m³	10	Toimetatakse prügilasse	17 06 04
Katuse ja põranda soojustuse lõike jäägid	6	Jäätmed	
Sandwich-paneelide lõikejäägid	4	Jäätmed	
PVC katusekatte materjal, m²	50	Toimetatakse ohtlike jäätmete kogumispunkti	17 03 01*
Katusekatte materjal		Ohtlik jääde, antakse üle ohtlike jäätmete käitlejale	
Kipsipõhised ehitusmaterjalid, m²	100	Toimetatakse prügilasse (konteinerites)	17 08 02
Kipsplaadijäätmed	100	Jäätmed	
Ehitus segapraht, m³	50	Toimetatakse prügilasse (konteinerites)	17 09 04
Ehitusjäätmed		Jäätmed	
Ohtlike aineid sisaldavad või nendega saastunud pakendid, m³	0,3	Toimetatakse ohtlike jäätmete kogumispunkti	15 01 10*
Värvi, liimi jt pakendid jääkidega		Ohtlik jääde, antakse üle ohtlike jäätmete käitlejale	

Ehitusjätmete puhu sorteeritakse eraldi mahutitesse:

- puit
- kiletamata paber ja kartong;
- metall (eraldi must- ja värviline metall);
- mineraalsed jätmed (tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- raudbetoon- ja betoondetailid;
- tõrva mittesisaldav asfalt;
- kile
- ehitus- ja lammutussegapraht

Kõik kasutatavad mahutid tähistatakse vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele.

Suuregabriidilised ja raskemad ehitustöödel tekkinud jätmed (raudbetoon- ja betoondetailid, metall- ja puittalad, santehnika jne) paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

Jätmete edasine suunamine:

- Tekkinud ehitusjätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse sellekohase jäätmeloaga ehitusjätmete käitluskohas;
 - Ehitusjätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jätmete käitluslitsents;
 - Ohtlikud ehitusjätmed ja saastunud pinnas tuleb üle anda ettevõtjale, kellele on väljastatud sellekohane jäätmeluba ja ohtlike jätmete käitluslitsents.
- Peale ehitustööde lõppu tuleb ehituspiirkonnas taastada ehituseelne olukord. Planeerida pinnas, taastada olemasolev teekate, eemaldada ehituspraht. Kõik ajutised tarandid kõrvaldada.

Ehitusjätmete valdaja on kohustatud:

- Rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas;
- Rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutusvõimaluste puudumisel võib põlevaid jätmeid kasutada energia tootmisel;
- Võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokitele;
- Tagama, et kinnistul või krundil oleksid eraldi märgistatud konteinerid ehitusjätmete ja ohtlike jätmete kogumiseks.

5.4 Keskkonnahoiust tulenevad nõuded

- Jäätmekäitluse lahendus ning hoonealuse huumusmulla käitlemine peab vastama Tallinna Jäätmehoolduseeskirja nõuetele;

Kaevetööd tehakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrusel nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskirjale“.

Vastavalt eeskirja § 24-le:

(1) Kaevetöö tegemisel kasvavate puude piirkonnas, kus on tegemist kergesti variseva pinnasega, samuti kaevamisel puudele lähemal kui nende võra projektsioon maapinnal, rajatakse tõkendid, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel. Kaevetööde tsoonis paigaldatakse puudele tüvekaitseid. Kuivaperioodil kastetakse puid, mille võra tsoonis kaevati, pärast kaevetrassi sulgemist.

Osühing LOOB Projekt, reg 10861387 Pärnu mnt 232/11, Tallinn 11314. Vastutav spetsialist: Jüri Pilliroog

(2) Kui puude alumised oksad segavad kaevetöid, kooskõlastatakse nende kärpimine linnaosa valitsusega ning tellitakse töö haljastusettevõttelt. Kõrghaljastuse likvideerimiseks peab olema raieluba.

Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks taotletakse raieluba Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametist.

.....
Jüri Pilliroog
vastutav spetsialist