

SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	2
1	SISSEJUHATUS.....	2
1.1	ÜLDANDMED	4
2	ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1	ASUKOHT	5
2.2	KONTAKTVÖÖND	5
2.3	OLEMASOLEV HOONESTUS.....	5
2.4	RELJEEF	5
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS.....	5
3	PROJEKTIS KAVANDATU	14
3.1	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	14
3.2	VERTIKAALPLANEERING.....	14
3.3	LIIKLUSLAHENDUS JA PARKIMINE.....	15
3.4	HALJASTUS, HEAKORD JA JÄÄTMEHOOLDUS	15
4	KATETE TAASTAMINE.....	22
5	TULEOHUTUS	23
5.1	9.1 KASUTATUD NORMDOKUMENTIDE LOETELU	23
6	ARHITEKTUURNE OSA	28
6.1	ÜLDIST	28
6.2	HOONE SISE- JA VÄLISKESKKONNA ÜLDISED ARVESTUSPARAMETRID.....	29
6.3	HOONE AKUSTIKALE ESITATAVAD NÕUDED.....	29
6.4	HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDE ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	30
6.5	VÕRDLUS DETAILPLANEERINGUGA.....	33
6.6	TÖÖOHUTUSE JA TÖÖTERVISHOIU NÕUDED.....	33
6.7	HOONE SISEARHITEKTUUR.....	33
6.8	JÄÄTMEKÄITLUS	34
6.9	KOOSTÖÖ JA KAASAMINE	34
7	TEHNILISED ANDMED	35
7.1	KINNISTU ANDMED	35
7.2	HOONE ANDMED.....	35

I SELETUSKIRI

1 SISSEJUHATUS

Eelprojekt koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest.

Eelprojekt kui tervik moodustub köitesse paigutatud eriosade plokkidest, mis koosnevad vastava osa seletuskirjast, vajadusel joonistest ning lisadest. Jooniste loetelu asub jooniste ees.

Projekti koostamisel on lähtutud:

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹”
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”
- Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded veevarustusele”
- Eesti standardid (põhilised):
- EVS 932:2017: Ehitusprojekt
- EVS-EN 1990:2002/A1:2006+NA:2009: Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused.
- EVS-EN 1991-1-1:2002 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-1: Üldkoormused. Mahukaalud, omakaalud, hoonete kasuskoormused.
- EVS-EN 1991-1-3:2006 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-3: Üldkoormused. Lumekoormus.
- EVS-EN 1991-1-4:2006 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-4: Üldkoormused. Tuulekoormus.
- EVS-EN 1992-1-1:2007 Eurokoodeks 2: Betoonkonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-1: Üldreeglid ja reeglid hoonetele.
- EVS-EN 1993-1-1:2006 Eurokoodeks 3: Teraskonstruksioonide projekteerimine. Osa 1-1: Üldreeglid ja reeglid hoonete projekteerimiseks.
- EVS-EN 1993-1-8:2006 Eurokoodeks 3: Teraskonstruksioonide projekteerimine. Osa 1-8: Liidete projekteerimine.
- EVS -EN1995-1-1:2005 Puitkonstruktsioonide projekteerimine.
- EVS-EN 1997-1:2006 Eurokoodeks 7: Geotehniline projekteerimine. Osa 1: Üldeeskirjad.
- EVS 920:2003 Katuseehitusreeglid. Osa 1: Üldreeglid.
- EVS 908-1:2010 Hoone piirdetarindi soojusjuhtivuse arvutusjuhend. Osa 1: Välisõhuga kontaktis olev läbipaistmatu piire.
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- EVS-EN ISO 6946:2008 Hoonete komponendid ja hoonekonstruktsioonid. Soojustakistus ja soojusjuhtivus. Arvutusmeetod.
- EVS 1996-1-1:2008 Eesti standard. Kivikonstruktsioonid ja sellega seotud lisad ning abimaterjalid.
- EVS-EN 1996-2:2006 + NA:2009 Eurokoodeks 6: Kivikonstruktsioonide projekteerimine. Osa 2: Projekteerimise alused, materjalide valik ja tööde tegemine.

- Puitkonstruktsioonid: EVS-EN 1995-1-1+NA2007 Eurokoodeks 5: Puitkonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-1: „Üldist. Üldreeglid ja reeglid hoonete projekteerimiseks“ ja sellega liituvad lisad ning abimaterjalid.
- EVS-EN 14081-1:2006+A1:2011 Puitkonstruktsioonid. Nelinurkse ristlõikega tugevussorditud ehituspuit. Osa 1: Üldnõuded.
- EVS-EN 338:2009 Ehituspuit. Tugevusklassid.
- Samuti järgida:
 - BÜ4 Betoonpinnad
 - EVS-EN 1504 Tooted ja süsteemid betoonkonstruktsioonide kaitseks ja parandamiseks
 - Määratlused, nõuded, kvaliteedikontroll ja vastavuse hindamine:
 - BLY 5 Betonilattioiden tuotantomenetelmät
 - BY 40-2003 Betonipinnat
 - BY 41 Betonirakenteiden korjausohjeet
 - BY 45/BLY 7 Betonilattiat 2002 (koos BY 48 ja BY 49)
- tootestandardid nende olemasolul.

Lisad vastavalt vajadusele: lähtedokumendid, tehnilised tingimused, olemasoleva olukorra kajastamine (fotod, kirjeldused jms.).

Geodeetiline mõõdistus TVG Grupp OÜ; Reg. Nr: 11621702. Töö nr. 0916-96-G, 23.11.2018.a.

Käesoleva eelprojekti on koostanud Guru Projekt OÜ osaühingu Tatari16 tellimusel. Eelprojekt on koostatud Harju maakonda, Tallinna linna, Kesklinna linnaossa, Tatari tn 16 kinnistule katastritunnusega 78401:106:0550.

Eelprojekti aluseks on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 25.08.2017 väljastatud projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eelprojekt (Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 12.04.2018 kooskõlastuse nr 1740).

Tatari tn 16 kinnistu jääb arheoloogiamälestise asulakoht, II a- tuh. e.Kr. - 16. saj. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2596) alale külgnedes Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu “Tallinna Kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” (edaspidi miljööalade teemaplaneering) kohase Tatari miljöövärtusliku hoonestusalaga. Teemaplaneeringu kohaselt on Tatari tn 16 kinnistule sobiv kavandada kuni 4 maapealse korrusega hoone.

Käesoleva projektiga on kinnistule kavandatud nelja maapealse korrusega äri- ja eluhoone, mille esimesel korrusel paiknevad äripinnad on mõeldud büroodele ja teenindusele, teisel ja kolmandal korrusel paiknevad külaliskorterid ja bürood ning viimasel, neljandal korrusel, elukorteid.

Tatari tn 16 kinnistu osast on Tallinna Linnavarameti ettepanekul ette nähtud moodustada transpordimaa krunt suurusega 91m².

Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohaselt asub Tatari tn 16 kinnistu kesklinna segahoonestusalal, kuhu võib ehitada kõiki hooneid va. keskkonda saastavaid ettevõtteid. Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud rajada Rävala puistee pikendus kuni Pärnu maanteeeni ning Tatari tn 16 kinnistu asub perspektiivse Rävala puistee pikendusega vahetult külgneval alal. Kavandatu on Tallinna üldplaneeringuga kooskõlas.

Tatari tn 16 kinnistu külgneb Tatari miljöövärtusliku hoonestusalaga, kus asuvad valdavalt 2-4-korruselised elamud ja äriruumidega elamud. Tatari tn 16 kinnistuga vahetult külgneval Tatari tn 18 // 20 // 22 kinnistul asub kolm kuni 4 maapealse korrusega äriruumidega elamut. Teisel pool Tatari tänavat asub 8-korruseline äri- ja eluhoone. Seega on Tatari tn 16 kinnistu

hoonestamine kuni 4-korruselise äri- ja eluhoonega kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga ning kavandatu sobib väljakujunenud keskkonda.

1.1 Üldandmed

Tellijä:

Tatari16 OÜ
Reg nr 14847869
Nafta tn 1, Tallinn 10152
david@properysolutions.ee
telefon +372 5690 7725

Kinnistu andmed:

Aadress:	Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tatari tn 16
Katastrinumber:	78401:106:0550
Sihtotstarve:	Elamumaa 100%
Pindala:	567m ²

Projekteerija:

Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Litsents EEP001048
Muinsuskaitse reg nr E 613/2011
Tatari 28-1, Tallinn 10116
telefon 644 4414
info@guruprojekt.ee

2 ASUKOHT JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht

Kavandataav äri- ja eluhoone paikneb Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Tatari tn 16 Kinnistu katastriüksuse number on 78401:106:0550
Kinnistu kasutusotstarve on Elamumaa 100%. Hoonestus krundil hetkel puudub.

2.2 Kontaktvöönd

Tatari tn 16 kinnistu asub Tallinna südames linna keskväljakust, ligikaudu 200m kaugusel Vabaduse väljakust.

Tatari tn 16 kinnistu külgneb Tatari miljööväärtusliku hoonestusalaga, kus asuvad valdavalt 2-4-korruselised elamud ja äriruumidega elamud. Tatari tn 16 kinnistuga vahetult külgneval Tatari tn 18 // 20 // 22 kinnistul asub kolm kuni 4 maapealse korrusega äriruumidega elamut. Teisel pool Tatari tänavat asub 8-korruseline äri- ja eluhoone.

Kinnistu piirneb idast Tatari tänavaga ja ülejäänud külgedest naaberkinnistutega. Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud rajada Rävalla puiestee pikendus kuni Pärnu maanteeeni ning Tatari tn 16 kinnistu asub perspektiivse Rävalla puiestee vahetult külgneval alal.

Tatari tn 16 kinnistu jääb alale, mille kohta oli koostamisel Pärnu mnt, Sakala tn, Kentmanni tn, Tatari tn ja P. Süda tn vahelise maa-ala detailplaneering ning mille menetlus lõpetati Tallinna Linnavalitsuse 25. mai 2016 korraldusega nr 829-k ebamõistlikult kaua kestnud menetluse tõttu. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli määrata optimaalne trass Rävalla puiestee pikendusele kuni Pärnu maanteeeni ning Tatari tn 16 krunt oli detailplaneeringus ette nähtud hoonestada nelja maapealse ja ühe maa-aluse korrusega äri- ja eluhoonega. Tatari tn 16 kinnistule jäi detailplaneeringu lahenduse kohaselt perspektiivse Rävalla puiestee äärsel avalikult kasutatava kõnnitee osa. Detailplaneeringu menetluse lõpetamine ei tähenda loobumist Rävalla puiestee läbimurde rajamisest, kuna Rävalla puiestee ühendamine Pärnu maanteega on ette nähtud Tallinna üldplaneeringus. Rävalla puiestee läbimurde rajamine kesklinna liikluse korraldamiseks on vajalik ning seda on võimalik teha detailplaneeringut koostamata.

Hetkel on juurdepääs kinnistule tagatud nii jalakäijatele kui ka sõidukitele Tatari tänavalt. Perspektiivse Rävalla puiestee pikenduse rajamise järgselt on võimalik anda juurdepääs sõidukitele Rävalla puiestee pikenduselt ning jalakäijatele nii Tatari tänavalt kui ka Rävalla puiestee pikenduselt.

2.3 Olemasolev hoonestus

Ehitisregistri andmetel krundil hoonestus hetkel puudub.

2.4 Reljeef

Pinnase reljeef kinnistul on üldjoontes tasane omades minimaalset kirde-edelasuunalist kallet jäädes abloluutkõrgustelt vahemikku 18.1-18.5m . Kõrguste vahe ligikaudu 40cm.

2.5 Olemasolev haljastus

Olemasolev kõrghaljastus Tatari tn 16 kinnistul puudub, samas kasvavad puud naaberkinnistutel Tatari tn 14 ja 18a ning nende puude võrad ulatuvad kinnistule Tatari tn 16. Inventeeringu tulemusena selgus, et uuritud alal kasvab 6 liiki lehtpuid (harilik vaher, mägivaher, harilik jalakas, harilik pärn, läänepärn ja harilik saar). Okaspuid alal ei kasva.

Tallinna Keskkonnaameti tingimustes Projekteerimistingimuste Lisas 1 on nõutud haljastuse osakaalu protsendiks 30. Arvestades situatsioonide erinevust hetkel ja perspektiivis, kui Rävala puiestee pikendus on välja ehitatud, oleme esimeses kavandanud kinnistu haljastuse protsendiks erinevalt nõutust 17,2%. Kuna Tatari tn 18a kinnistu puhul määratakse selle kasutamine Tatari 16 kasuks siis kujuneb kahe krundi haljastuse summaarne osakaalu protsent 25,4%.

Kinnistu kavandatav parkimislahendus hetkeolukorras eeldab juurdepääsuservituuti naaberkinnistu kasuks, kuhu on kavandatud parkla. Perspektiivses lahenduses tulevikus, Rävala puiestee pikenduse rajamise järgselt, on võimalik haljastuse osakaalu kinnistul suurendada.

Dendroloogiline inventeerimine viidi läbi 2017 aasta suveperioodil. Käesolevas dendroloogilises inventeerimises käsitletak Tatari tn 16, Tatari tn 18 a kinnistul ja nende kinnistute servas kasvavat puittaimestikku. Töö lähteülesandeks oli koostada planeeritava maa-ala dendroloogiline inventeerimine ja anda hinnang linna seisukohast olulisele kõrghaljastusele. Töö tulemused on esitatud seletuskirjas, plaanil ja puittaimede nimestikus.

Puude inventeerimine viidi läbi vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 3.05.2006 määrusele nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“. Määrati puude ja põõsaste liigiline koosseis. Üksikpuudel, mille tüve läbimõõt oli suurem kui 8 cm, mõõdeti ära puu tüve rinnasüüümõõd 1,3 m kõrguselt juurekaelast: kui puu on hargnenud allpool 1,3 meetrit, on antud eraldi puu harude ümbermõõdud. Suurematel, haruldastel, looduskaitse all olevatel, kultuurilooliselt olulistel isenditel on mõõdetud kõrgus. Mõõdeti võra läbimõõd või 4 mõõdet tüvest põhiilmakaarte suunas. Võra projektsioon kanti alusplaanile (M 1:500), mille juurde märgiti puittaimede liigilise taksoni lühend. Suure puu all kasvavaid väiksemaid puid alusplaanile ei märgitud. Märgiti ära kuivanud, tuulte poolt murtud ja haiguste poolt kahjustatud puud, mis tuleks eemaldada. Hinnati puittaimede sanitaarset seisundit, mille põhjal anti soovituslikud hooldusvõtted.

Puudele anti väärtushinnang, mille aluseks on võetud viieastmeline skaala „Puude haljastusliku väärtuste hindamise skaala“. Plaanil on olulised puud märgitud rohelisega, väheväärtuslikud puud märgitud kollasega ja likvideeritavad puud pruuniga. Inventeeritava alal ei leitud I-II väärtusklassi puid. Inventeerimine viidi läbi ainult puude ja põõsaste osas. Muru ja rohukamara analüüsi ei tehtud.

ÜLDSEIS

Tatari tn 16, Tatari tn 18 a kinnistul ja nende kinnistute piiril tehtud inventeeringu tulemusena selgus, et uuritud alal kasvab 6 liiki lehtpuid (harilik vaher, mägivaher, harilik jalakas, harilik pärn, läänepärn ja harilik saar). Okaspuid alal ei kasva.

Kodumaiseid liike kasvab 4 (harilik vaher, harilik jalakas, harilik pärn ja harilik saar). Mägivaher ja läänepärn on indroductseeritud Eestis naturaliseerunud puittaimed.

Tatari tn 16 kinnistul ei kasva puittaimi. Kuid kinnistu piiril kasvab 5 puud, mille võrad ulatuvad Tatari tn 16 kinnistule.

Mägivaher nr 1 jaguneb 1,6 m kõrguselt kaheks. Harude vahel on lõhe. Puu kasvab Tatari tn 14 hoonest 1,5 m kaugusel. Puu on ohtlik, sest harud võivad laiali vajuda ja sammuti lõhuvad puu juured hoone vundamenti. Puu on perspektiivitu ja oleks soovitav likvideerida.

Harilik jalakas nr 2 ilusa võraga oluline puu. Puu on rahuldavas seisukorras. Puule eha võra hoolduslõikus.

Mägivaher nr 8 on hargnenud maapinnast kaheks. Puutüved on laiali vajunud ja viltu. Puud on perspektiivitud.

Harilik saar nr 9 on suur ja vana puu. Puu võras on palju kuivanud oksa. Sammuti on juurekaelal üheaastase roostekollase mampli viljakehad, see on märk et puu on haige ja nakatunud valgemedanikuga. Puu tuleks kiiremas korras likvideerida, sest muidu võib ta murduda.

Harilik jalakas nr 12 kasvavad Tatari tn 18a kinnistul ja nende võrad ulatuvad Tatari tn 16 kinnistule.

Tatari tn 18 a kinnistul kasvab 4 suurt ja vana puud.

Harilik jalakas nr 12 on 2 latva ja võras on kuivanud oksa. Puu on veel ilusa võraga, kuid väheväärtuslik.

Harilik vaher nr 15 on 3 haru ja harude vahel on lõhed. Puu on viltu ja perspektiivitu.

Mägivaher nr 18 on suur ja ilus puu. Puu on rahuldavas seisukorras. Puule teha võra hooldusloikus.

Harilik saar nr 20 on 2 latva. Puu on vana ja väheväärtuslik.

Tatari tn 18 a kinnistu piiril, kasvavad harilik pärn nr 11, harilik vaher nr 14, harilik saar nr 14, 16 ja läänepärn nr 17.

Harilik pärn nr 11 on noor ja ilusa võraga, kuid tüvel on lõhe kus on näha puu pehkinud sisemust ja ürasekide kahjustusi. Puu on väheväärtuslik ja perspektiivitu.

Harilikul saarel nr 14 on juurtel näha roostekollase mampli viljakehi. See on märk, et puu on nakatunud valgemedaniku. See on väga ohtlik haigus. Puu tuleks likvideerida, sest see võib murduda.

Harilik vaher nr 13 ja harilik saar nr 16 on suured ja vanad puud. Puudel on 2 latva ja nad on viltu. Puud on väheväärtuslikud.

Läänepärn nr 17 on ilus ja suur puu. Puu on rahuldavas seisukorras.

Tatari tn 16, Tatari tn 18a ja nende kinnistu piiridel kasvavad puud on suured ja vanad. Alles jäävatel puudel tuleks teha resistograafuuring, et näha ega tüvedes pole mädanike koldeid. Puudele tuleks teha ka võra hooldusloikus, mille käigus eemaldada kuivanud oksad ja vähendada võra mahtu.

Ehitustööde käigus tuleks kaitsta Tatari tn 18a kinnistul ja kinnistute piiril kasvavaid väärtuslike puid. Puude tüvedele tuleks panna tüvekaitse. Sammuti ei tohiks vigastada puuoksi. Kui on oksad viga saanud, siis tuleks need korralikult tagasi lõigata. Puu korrastustöid peaks tegema arboristi kutsetunnistusega spetsialist.

Kuna alal ja ala ümbruses kasvavad suurte võradega puud, siis on alal vähe valgust. Istutada võiks sinna mõne üksiku õitsva varju taluva põõsa – hariliku sireli sorte, lodjap-põisenelet.

JUURESTIKU KAITSEVÖÖND

Juurestiku kaitsevöönd on ehitusprojekti koostamisel rakendatav abinõu, millega näidatakse plaanil vastava tingmärgiga ära puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse tagamiseks piisav juurekava. Joonisel näidatakse kaugusena tüvest. See kaitsevöönd on ehituskeeluvööndiks, mille on määranud dendroloog - arborist ja mida tuleb arendustegevuse, sh lammutus- ja ehitustööde käigus kaitsta kaitsepiiretega ja/või maapinna kaitse vahenditega, mis tagavad puu eduka pika-ajalise püsimise. See on minimaalne ala, mis peab iga puu ümber puutumatuks jääma ning kus puude juurte kahjustamine ei ole lubatud.

Juurestiku kaitsevöönd on ring, mille raadius on ühetüvelise puu puhul vähemalt võrdne puu 12-, 15- või 18-kordse, rinnas läbimõõduga ja mitmetüvelise puu puhul 10-kordse juurekaela läbimõõduga juurekaela pealt, kus tüvi on vähem kooniline ja peaaegu silindriline. Optimaalne juurestiku kaitsevöönd on eri puuliikidel erinev, olenedes keskkonnamuutuste talumise võimest.

Tabel 1. Juurestiku kaitsevööndi väljaarvutamine.

	Keskonna muutustele vastupidav liik	Keskmise vastupidavusega liik	Keskonna-muutusi halvasti taluv liik
Ühetüvelise puu juurestiku kaitsevööndi arvutus R_j – juurestiku kaitsevööndi raadius (m) tüvest; d – tüveläbimõõt (cm) mõõdetuna 1,3 m kõrguselt maapinnast.	$R_j = d \times 0,12$	$R_j = d \times 0,15$	$R_j = d \times 0,18$
Mitmetüvelise puu juurestiku kaitsevööndi arvutus R_j – juurestiku kaitsevööndi raadius (m) tüvest; d – tüveläbimõõt (cm) mõõdetuna juurekaela pealt.	$R_j = d \times 0,10$	$R_j = d \times 0,13$	$R_j = d \times 0,16$

Kui juurekava ei ole maasiseste kommunikatsioonide tõttu ringjoon, siis tuleks tagada arvutatud pindala ulatuses kaitsevöönd suundades, kus juurekava ilmselt asub.

Puujuurte kaitsetsooni määramiseks võib kasutada ka järgmisi valemeid:

1. kaitsetsooni läbimõõt võrdub võra läbimõõt meetrites pluss 2 meetrit (Järve 2006, lk 24)*
2. kaitsetsooni raadius meetrites võrdub tüve läbimõõt sentimeetrites korda 0,12 (Järve 2006, lk 24)*
3. normaalseks peetakse suurte puude puhul tüve ümber 4 x 4 m. vaba pinda (Werner 1985)*
4. normaalseks kasvuks vajavad puujuured vähemalt 3 m laiust tihendamata mullaga ala, kus ei tohi asuda maa-aluseid tehnovõrke (Tuul 2006, lk 73)*
5. rahvusvaheliselt tunnustatud kasvuruum puujuurtele on (Tuul 2006, lk. 73)*
 suured puud vähemalt 10 m³, soovitatav on jätta suurtele puudele kasvuruumi 15...20 m³, piir on kuni 75 m³, millest veelgi suurem kasvuruum ei oma juurte jaoks enam erilist tähtsust; väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³

SOOVITUSLIKUD HOOLDUSVÕTTED

- Kinnistu piirilt tuleks eemaldada ohtlikud ja haiged puud (harilik saar nr 9, mägivaher nr 1 ja harilik saar nr 16).
- Alles jäävatel puudel teha võra hoolduslõikus, mille käigus eemaldada kuivanud ja kahjustunud oksad. Sammuti vähendada võra mahtu.
- Suurtele puudele tuleks teha reistograafuuring, et näha ega puudel pole mädanike koldeid.
- Alale võiks istutada varju taluvaid taimi – kikkapuud, kontpuu, erinevaid sireli sorte.
- Peale ehitustöid eemaldada murdunud ja kahjustatud oksad.
- Puuhooldustöid peab tegema arboristi kutsetunnistusega spetsialist.
- Ehitustööde käigus arvestada juurestiku kaitsevööndeid.
- Juurekaelasid ei tohi mätta ehituse ajaks.
- Pinnase täitmisel ei tohi puu olemaolevat juurekaela mätta mulla alla.
- Ehitusmasinad ei tohiks sõita puu juurtele, mis jäävad võra alla.
- Säilitavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga ning puu juurestikuga.
- Puujuurte kaitsetsooni määramisel lähtuda juurestiku kaitsevööndi käsitleva peatüki soovistest.
- Puujuurte kaitsetsooni määramiseks kasutada järgmisi valemeid:

1. kaitsetsooni läbimõõt võrdub võra läbimõõt meetrites pluss 2 meetrit (Järve 2006, lk 24)*
2. kaitsetsooni raadius meetrites võrdub tüve läbimõõt sentimeetrites korda 0,12 (Järve 2006, lk 24)*.
3. normaalseks peetakse suurte puude puhul tüve ümber 4 x 4 m. vaba pinda (Werner 1985)*.
4. normaalseks kasvuks vajavad puujuured vähemalt 3 m laiust tihendamata mullaga ala, kus ei tohi asuda maa-aluseid tehnovõrke (Tuul 2006, lk 73)*.
5. rahvusvaheliselt tunnustatud kasvuruum puujuurtele on (Tuul 2006, lk. 73)*
suured puud vähemalt 10 m³, väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³, soovitatav on jätta suurtele puudele kasvuruumi 15...20 m³, piir on kuni 75 m³, millest veelgi suurem kasvuruum ei oma juurte jaoks enam erilist tähtsust.
6. Optimaalne vihmale ja õhule avatud ala puu all tüve ümber on 1,8 m (vähim 1,2 m) või suurem (Tuul 2006, lk. 76)*.
7. puu tüvele lähemal kui 2,5 m maa-aluseid trasse ei kaevata (Järve 2006, lk. 23) ja üle nelja sentimeetrise läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda.

KASUTATUD KIRJANDUS

- Tuul, K 2006. Linnahaljastus: avalike alade kujundamise ja ehitamise käsiraamat
- Järve, S. 2006. Puuseened pargi ja ilupuudel
- Werner, H. Fachliche Pflege verbessert Lustand der Bäume in der Stadt Dt Gartenbau 1985, 39, 2. S 65-66

LISA 1

PUITTAIMEDE TAKSONITE NIMESTIK JA KODUMAISUS

LEHTPUUD

KODUMAISUS

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Harilik vaher / Acer platanoides | + |
| 2. Mägivaher / Acer pseudoplatanus | |
| 3. Harilik saar / Fraxinus excelsior | + |
| 4. Harilik pärn / Tilia cordata | + |
| 5. Läänepärn / Tilia X europea | |
| 6. Harilik jalakas / Ulmus glabra | + |

LISA 2

PUUDE HALJASTUSLIKU VÄÄRTUSE HINDAMISE SKAALA

I Eriti väärtuslik puu- Dekoratiivsete ja/või pikaealiste (või talve- kindlate) ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured (ja elujõulised) eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Puud, mis on looduskaitse all. Elustikupuud.

II Väärtuslik puu- Haljastusplaani järgi istutatud puu. Dekoratiivne, pikaealine ning mehaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata või väikeste kahjustustega

puu. Omab olulist maastikulist ja/või ökoloogilist tähtsust. Elustikupuud: jämedad surnud puud ja tüükad, mis pakuvad elupaika lindudele, nahkhiirtele, putukatele ja seentele.

III Oluline puu- Dekoratiivne puu või pikaealine ning mehaanilisest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustatud, kuid veel elujõuline (head juurdekasvu omav) puu. Samuti dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid neile sobivas kasvukohas. Puu, mis osaleb antud kohal ökoloogiliselt tõhusa haljastuse (nt tänavahaljastuses, metsa rajatud elurajoonis krundi kõrghaljastuse) moodustamisel.

IV Väheväärtuslik puu- Puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud, hoonet või muud ehitist. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu ja ei täida elustikupuud ülesannet. Puu, mis on alla surutud seisundis ja kasvujõuetu. Võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Looduslik uuendus sobimatus kohas ja asendi tõttu sobimatu istutus.

V Likvideeritav puu - Haige, elujõuetu või ohtlik puu, millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus ning mis on lühiealine ja/või kiirekasvuline. Puu, mis on tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puud, muud haljastust, hoonet, ehitist või rajatist. Sobimatud, silma riivavad ja haljasala risustavad puud, tormimurd ja tormiheide

LISA 3



FOTOD

Mägivaher nr 1



Mägivaher nr 1



Mägivaher nr 8



Harilik vaher nr 4



Harilik saar nr 9



Harilik saar nr 9



Harilik jalakas nr 12



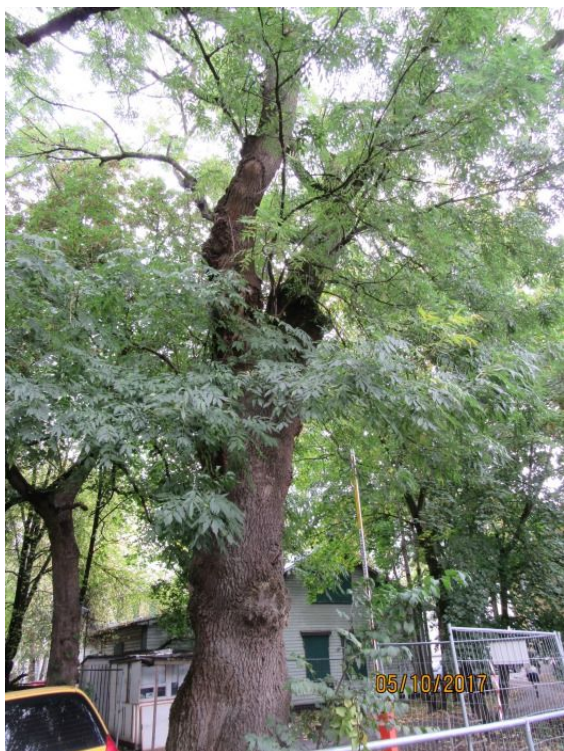
Harilik jalakas nr 12



Harilik pärn nr 11



Harilik vaher nr 15



Harilik saar nr 14



Harilik saar nr 14



Läänepärm nr 17



Mägivaher nr 18

3 PROJEKTIS KAVANDATU

Projekt koostamisel on võetud aluseks Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimused (1711802/05255, kuupäev 25.08.2017)

Käesoleva projektiga on kinnistule kavandatud nelja maapealse korrusega äri- ja eluhoone, mille esimesel korrusel paiknevad äripinnad on mõeldud büroodele ja teenindusele, teisel ja kolmandal korrusel paiknevad külaliskorterid ja bürood ning viimasel, neljandal korrusel, elukorteid.

3.1 Asendiplaaniline lahendus

Tatari tn 16 krunt on kirde-edelasuunaline ristkülikukujulise põhiplaani, piirnedes kirdest Tatari tänavaga, loodest perspektiivse Rävala puiestee pikendusga, kagus paikneb Tatari tn 18 // 20 // 22 kinnistul kolm kuni 4 maapealse korrusega äriruumidega elamut, edelas Tatari 18a hoonestamata kinnistu.

Tallinna üldplaneeringus on ette nähtud rajada Rävala puiestee pikendus kuni Pärnu maantee ning Tatari tn 16 kinnistu asub perspektiivse Rävala puiesteega vahetult külgneval alal.

Kinnistu parkimine on kavandatud naaberkinnistule Tatari tn 18a, selleks sõlmitakse enne ehitusluba kolmepoolne tähtajatu leping mõlema kinnistu omaniku ning Tallinna Linnvaraameti vahel. Kinnistule Tatari tn 18a seatakse parkimisservituut kinnisasja Tatari tn 16 kasuks. Kinnistu Tatari tn 18a omanik on teadlik, et lepingu sõlmimisel loobub ta võimalusest kinnistut tulevikus hoonestada.

Sissesõit krundile ja juurdepääs jalakäijatele on planeeritud Tatari tänavalt.

Sisepääsud hoone esimese korruse äripindadele on projekteeritud otse õuest, teise kuni neljanda korruse ruumidesse hoone keskel paiknevast trepikojast. Sisepääsud on kaetud hoone ülemiste korrustega kuna esimene korrus astub oma mahus tagasi millega tagatakse ka sõiduautode pääs kinnistu parklasse.

Olmejäätmete hoiustamine on planeeritud hoone siseselt, juurdepääs jäätmete hoiuruumile on Tatari tänava küljelt.

Peale ehitusloa saamist tuleb muuta kinnistu sihtotstarve elamumaa 25%/ ärimaa 75%.

3.2 Vertikaalplaneering

Pinnase reljeef kinnistul on üldjoontes tasane omades minimaalset kirde-edelasuunalist kallet jäädes abloluutkõrgustelt vahemikku 18.1-18.5m . Kõrguste vahe ligikaudu 40cm.

Projekteeritud vertikaalplaneeringuga tagatakse sadevete kogumine omal kinnistul mis juhitakse sadeveekanalisatsiooni.

Pikki hoone loodefassaadi on projekteeritud hoone pikkuses sadeveerenn ja Tatari 18a krundil kus toimub sõiduautode parkimine on sadevesi kogutud sadeveekaevu.

Krundisisene sõidu ja kõnnitee on kavandatud betoonsillutis kivikatendina, sadevete kogumist ja selle valgumist kõrvalkinnistutele piiratakse betoonist äärekividega.

Sadeveed murupindadel immutatakse krundi pinnasesse.

Tatari tn poolne jalakäijate kõnnitee asfaltkate taastatakse, sissesõidu tee osas kasutatakse madaldatud äärekivi.

3.3 Liikluslahendus ja parkimine

Kinnistu parkimine on kavandatud naaberkinnistule Tatari tn 18a, selleks sõlmitakse enne ehitusloa taotlust kolmepoolne tähtajatu leping mõlema kinnistu omaniku ning Tallinna Linnavaarameti vahel. Kinnistule Tatari tn 18a seatakse parkimisservituut kinnisasja Tatari tn 16 kasuks. Kinnistu Tatari tn 18a omanik on teadlik, et lepingu sõlmimisel loobub ta võimalusest kinnistut tulevikus hoonestada.

Kinnistule on kavandatud tähtajaline juurdepääsuservituut naaberkinnistu, Tatari 18a kasuks. Naaberkinnistule on ette nähtud 9 parkimiskohta, mis tagavad hoonesse projekteeritud kuue külaliskorteri ja kolme elukorteri parkimisvajaduse. Transpordiameti nõusolekul on lubatud äriruumidele parkimiskohti mitte kavandada, kuna kinnistu asub arheoloogiamälestise ja hea ühistranspordiühendusega linnakeskuse alal ning avalikult kasutatava Rävala parkimismaja läheduses.

Kinnistu kirdenurgas perspektiivse Rävala puiestee pikenduse äärde ning projekteeritava hoone Tatari tn äärsele kõnnitee alale on Tallinna Linnavaarameti ettepanekul ette nähtud moodustada transpordimaa krunt suurusega 91m² järgmistel tingimustel –

- kuni Rävala puiestee rajamiseni on põhimõtteliselt tegemist juurdepääsuteega külgnevatele (Tatari tn 16 ja Tatari tn 18a) kinnistutele, vaid Tatari tn äärses osas on tegemist avalikult kasutatava kõnniteega,
- linn kannab krundi moodustamisega seotud kulud ning tagab krundi avaliku kasutamise,
- kuni Rävala puiestee ehitamiseni jäävad moodustataval krundil asuva ajutise juurdepääsutee ehituse, hoolduse ja remondi kohustused Tatari tn 16 omanike kanda,

Perspektiivse Rävala puiestee läbimurdeks vajalik krundi osa võõrandatakse tasuta Tallinna linnale, milleks sõlmitakse kokkulepe hijemalt hoonele kasutusloa taotlemise ajaks, kuid enne kinnistu korteriomanditeks jaotamist.

3.4 Haljastus, heakord ja jäätmehooldus

Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus kinnistul puudub, samas kasvavad puud naaberkinnistutel Tatari tn 14 ja 18a ning nende puude võrad ulatuvad kinnistule Tatari tn 16.

Tallinna Keskkonnaameti tingimustes Projekteerimistingimuste Lisas 1 on nõutud haljastuse osakaalu protsendiks 30. Arvestades situatsioonide erinevust hetkel ja perspektiivis, kui Rävala puiestee pikendus on välja ehitatud, oleme kavandanud kinnistu haljastuse protsendiks erinevalt nõutust 17,2%, kuna Tatari 18a kinnistule määratakse kasutusservituut Tatari 16 kasuks siis kahe krundi haljastuse protsendiks koos kujuneks 25,4%.

Kinnistu kavandatav parkimislahendus eeldab juurdepääsuservituuti naaberkinnistu kasuks, kuhu on kavandatud sõiduautode parkla. Perspektiivses lahenduses tulevikus, Rävala puiestee pikenduse rajamise järgselt, on võimalik haljastuse osakaalu kinnistul suurendada.

Likvideeritavad puud

Projekti käigus kinnistul likvideeritakse seitse puud:

Jrk nr	Liigi nimi eesti keeles	Lühend	Haljastuslik objekt	Tüve rinnasümbirmõõt	Võra läbimõõt	Haljastuslik väärtusklass	Märkused
1	Mägivaher	Vam	Üksikpuu	128	9	V	1,6 m kõrguselt hargneb kaheks, harude vahel lõhe, kasvab hoonel liiga lähedal (1,5m), võra katusel. Ohtlik hoonetele. Perspektiivitu, likvideerida
9	Harilik saar	Sa	Üksikpuu	315	16	V	Suur ja vana puu, võras palju kuivanud oksa, juurekaelal roostekollase mampli viljakehad. Puul valgemädanik. Perspektiivitu, likvideerida kiiremas korras, võib murduda
11	Harilik pärn	Pä	Üksikpuu	75	6	IV	Võra ilus, tüvel vigastus kus näha tüve sees üraseki kahjustusi, Perspektiivitu, likvideerida
12	Harilik jalakas	Ja	Üksikpuu	187	10	IV	2 haruline, tüves kuivanud oksad, suurte mõõtmetega puu
14	Harilik saar	Ja	Üksikpuu	202	9	V	Maapinnal, juurtel roostekollase mampli viljakehad. See märk sellest, et puul on valgemädanik. See on väga ohtlik mis on kahjustanud puu juuri ja ka lülipuitu. Puu tuleks kindlasti likvideerida, sest on ohtlik ja võib murduda.
15	Harilik vaher	Va	Üksikpuu	93	8	IV	Viltu, 3 haru, tüvede vahel lõhe, suur ja vana,
20	Harilik saar	Sa	Üksikpuu	175	9	IV	Suur ja vana puu, 2 latva

Asendusistutuse tabel

Puu nr	Liigi nimi	Puu liigi koefitsient K1	Väärtus-klass K2	Kasvukoha koefitsient K3	Rinnas-läbimõõt D	(k1+k2+k3)/3	Haljastuse ühik
11	Harilik pärn (Pä)	1	0,3	0,7	20	0,67	40,00
12	Harilik jalakas (Ja)	1	0,3	0,7	60	0,67	40,00
15	Harilik vaher (Va)	1	0,3	0,7	48	0,67	32,00
20	Harilik saar (Sa)	1	0,3	0,7	48	0,67	32,00
kokku:							117

Pos. 2 (Jalakas) puu võra kärbitakse kvalifitseeritud dendroloogi poolt kuna naaberkiinnistul kasvava puu võra ulatub oluliselt Tatari 16 hoonestusalasse. (vt. lõige AS-6-08)

Puude kaitsmine

Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatina.

Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster. Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Puujuurte kaitsmine: Kaevetööd puu võra kasvualal **teostatakse käsitsi**. Kinnistul paiknevad trassid mis jäävad puu võrade kasvualale **teostatakse kinnisel meetodil**. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 40mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada haljastusspetsialistiga. Lõige teha võimalikult väikese lõikepinnaga, kaldega allapoole tüve suunas. Katki rebitud juureotsad ristisuunaliselt ära lõigata. Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru. Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10 0C. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal). Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

(K. Reinhold 2009)

Uushaljastus ja oelmasoleva haljastuse kaitse

Uushaljastus näeb ette 2 hobukastani (*Aesculus hippocastanum*) istutamise, mis sobivad antud piirkonda ja ärihoone kinnistule oma dekoratiivsusega ning on ka vastupidavad tiheda liiklusega tänava läheduses tänu oma vähenõudlikkusele kasvutingimuste kohta. Istutatav puu kõrgus 175-200 cm, tarnitakse nt Juhani Puukool. Lisaks nähakse parkla kõrvale ette põõsana 3 ungari sirelit. Istutatava puu kõrgus 60-80 cm. Tarnitakse 5l pottidega (nt Juhani Puukool). Lähtuda Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid.
- Juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.
- Ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Juurekaelu ei tohi mätta ehituse ajaks ega pinnase täitmisel.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puu võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

Istikud ja istutustööd

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest.

Istikud peavad olema liigi-, sordi või vormiehtsad. Istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigi-, sordi- või vormitüüpilised. Otstarbekas on eelistada istutamiseks väiksemaid istikuid, et juurestik kujuneks väikest mullakihti arvestades. Kõrged 2...3 m istikud võivad hukkuda. Poogitud istikutel peavad poogendid olema alusega korralikult kokku kasvanud. Istikutel ei tohi olla kuivanud oksid ega okstüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi ega kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii tugevad ja terved, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud.

Paljasjuurse istiku juurestik peab olema liigiomaselt arenenud. Nõuistiku istik peab olema kasvualusel hästi juurdunud. Mullapalliga istiku juurepalli suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmetega, vastama istiku vanusele ja liigi, sordi või vormi iseärasustele.

Objektile saabuv taimmaterjal peab olema varustatud korrektsete nimetustega, kus nimetus on igal taimel küljes. Suuremate koguste ühte sorti taimede puhul võib nimetus olla ka mitme taime kohta, kuid need peavad olema ladustatud objektile eraldi ja arusaadavalt ning olema sildiga varustatud kuni tööde lõpetamiseni.

Kõik objektile saabuvad taimed peavad olema ladustatud võimalikult varjulisse kohta, soovitatavalt vaid hommikupäikesega kohta ning olema pideva hoolduse ja jälgimise all kuni taimede istutamiseni.

Objektile toodud taimmaterjal peab saama istutatud vähemalt 3 päeva jooksul. Pikem hoidmine objektil tuleb kooskõlastada haljastusspetsialistiga ning kohaldada vajalik hoiustamise, kastmise ja hooldusrežiimi.

Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 100 mm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

Istutusjärgne hooldus

Puude ja põõsaste hooldamisel tuleb arvestada puuliigi bioloogiliste iseärasuste ja kasvukohaga, et kasvaks elujõuline, pikaeline, terve ja liigiehtne puu.

Kõige tähtsam on kuival ajal puude kastmine. Puid ja põõsaid kastetakse korrapäraselt, kasvuperioodi jooksul vähemalt üks kord nädalas, kaasa arvatud vihmase ilmaga. Puu kohta peab arvestama (sõltuvalt puu suurusest) 50...100 liitrit vett. Pealtpoolt kastmise korral tuleb kasta õhtusel või öisel ajal, pilves ilmaga on lubatud kasta ka päeval. Vesi peab imbuma pinnasesse 10–15 minuti jooksul.

Tuleb kontrollida puude tugesid. Kas teibad on korralikult maas. Sidumismaterjal ei tohi kahjustada puu tüve. Tugiteibad eemaldatakse pärast puu juurdumist, hiljemalt kolm aastat pärast istutamist.

Puu väetamisel lähtutakse puu üldseisundist.

Võra hooldust võib teha eriharidusega spetsialist (arborist, aednik). Eemaldada võib ainult vigastatud ja murdunud oksid. Võra kujunduslõikusega võib alustada pärast puu juurdumist.

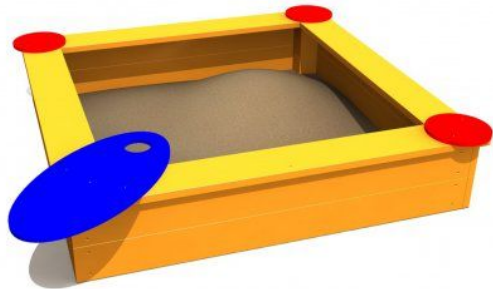
Heakord ja rekreatsiooniala

Kuna projekteeritud hoones asub ainult kolm korterit siis hoone taga sisehoovis olevatele haljasaladele pole ette nähtud liiga palju atraktsioone. Planeeritud on paigaldada kiik, liivakast ja kaks istepinki lapsevanematele. Kiigealale paigaldatakse **ohutusalasse** rohelised n. Rubex kummiplaadid suurusega 500x500x40(h). Ohutusala on ristküliku kujuline 3x7.2m vastavalt kiige sertifikaadile. Turvamatid vastavad standardile EN 1176 ja EN 1177. Ohutusala ja murukatendi ühinemisserv vormistatakse maa-aluse plastikust L-liistuga. (vt. asendiplaani osas katendite joonis AS-6-08).

Lastele mõeldud atraktsioonidel peavad olema ohutussertifikaadid.



Double Swing tootekood 11123 LARS LAJ vanusele 1+



LK30 Liivakast - 3000x3000



Pargipink City

Piirdeaed

Kinnistu on ette nähtud piirata kogu perimeetris va Tatari tn poolne sissesõidu ala.

Hetkel on Tatari 18a ja Tatari 18/20/22 vaheline krundi piir välja ehitatud 1,5m kõrguse, kuumtsingitud teraspostidel, vertikaalsete helebeežide puitlippidega aiaga. Aed säilitatakse kuid vajab mõningast hooldust puhastamise näol.

Tatari 18a ja P. Süda tn 5 / 3 / 1 ning Sakala tn 23a vaheline krundi piir on, samuti Tatari tn16 ja Tatari tn 14 vaheline piir on piiratud ajutise, eri aegadel ja esteetiliselt mittesobivate terasvõrk aiapaneelidaga. Käesolevas projektis need lammutatakse ja Tatari 16 ning Tatari 18a kaks külge piiratakse uue 1,5m kõrguse, kuumtsingitud teraspostidel, vertikaalsete helebeežide puitlippidega aiaga. Aia näidiseks võetakse juba kinnistuid piirav puitlipp aed.

(vt. ka asendiplaan AS-4-03 ja AR-6-06)

Jäätmekava

Hoone rajamiseks väljakaevatud pinnase maht on orienteeruvalt 250m³ ning arvestades kinnistu pinnasereleefi saab seda kasutada krundi planeerimiseks.

Ehitusjäätmeid koguda eraldi ja käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetele. Ehitusjäätmete kogumine ja utiliseerimine on ehitaja kohustus.

Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Ehitusaegsed jäätmed ladustatakse ehitusjäätmete ladustamisega tegelevas jäätmekäitlusettevõttes vastavalt Tallinna linna jäätmehoolduseeskirja paragraf 38 lõike 3 nõuetele. Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama

jäätmeluba või olema registreeritud Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonis (Tallinn, Viljandi mnt 16), jäätmeõiend tuleb kinnitada jäätmehooldde osakonnas ning lisada ehitise ülevaatuse dokumentidele, lisainfo Tallinna Keskkonnaameti tel 6404285.

Ehitusjäätmete hinnangulised kogused on järgmised:

- kivi- ja betoonijäägid – 3 tonni,
- puidujäägid – 2 tonni,
- paberi/papi jäägid – 0,5 tonni.
- metall – 3 tonni

Ehituse ajal tekkivaid ehitusjäätmeid ei tohi panna olmejäätmete mahutisse.

Ehitusjäätmed (puit, paber, kile, metall, mineraalsed jäätmed) sorteerida ja koguda liigiti eraldi, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Kogumiseks kasutada vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele tähistatud 0,6 m³ kuni 10 m³ mahutit, mis on paigaldatud jäätmevedaja poolt. Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Pakendijäätmed tagastada pakendiettevõtjale pakendijäätmete taaskasutusse suunamiseks või anda üle jäätmekäitlejale.

Lammutamise käigus ei teki ohtlikke jäätmeid.

Ehituse ajal organiseerida ehitusmaterjalide ja -jäätmete ladustamine krundil ja selle valve.

Jäätmekäitlus

Projekteeritava hoone ehitamisel ja kasutamisel keskkonnareostuse oht puudub. Hoone kütmiseks kasutatakse lokaalset gaasikatelt, mis ei vaja õhusaaste eriluba.

Ehitamisel ja hoone ekspluatatsioonil ei kasutata materjale ega aineid, mis võivad kahjustada inimeste tervist (keelatud materjal on näiteks asbest).

Vastavalt jäätmeseadusele, Tallinna linna jäätmehoolduseeskirjale ning muudele seadusaktidele on juriidilisest isikust jäätmetekitaja kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Tallinna Linnavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni; jäätmevaldajal ja territooriumi haldajal on kohustus säilitada 2 a jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist ja üleandmist.

Jäätmemajandusega seotud küsimused lahendatakse vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu määrus 08.09.2011 nr 28). Vastavalt nimetatud määruse §4 lg 2 tuleb jäätmed koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist

võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: paber ja kartong; pakendid; ohtlikud jäätmed; biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed; biolagundatavad köögi- ja sööklajajäätmed; probleemtoodete jäätmed (määruse §4 lg 2 p 6); põlevjäätmed (määruse §4 lg 2 p 7); suurjäätmed; metallid.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks on ette nähtud prügi ruum Tatari tänavapoolses otsas hoone esimesel korrusel. Valida tuleb vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldajatel ja territooriumide haldajatel kohustus säilitada 2 a jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist ja üleandmist.

Hoonestajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

4 Katete taastamine

Kaevetööde alustamise aluseks on vajalik vormistada ja koguda vastavad kooskõlastused kaevetööde avaldusele, milline esitatakse kohalikule omavalitsusele, kus väljastatakse kaevetööde luba.

Trasside paigaldamise käigus teostatakse kaevetöid ka tänavamaal. Torud paigaldatakse lahtisel meetodil. Sellest tulenevalt on teetööde ajal nii autode kui jalakäijate liiklus mõnevõrra häiritud. Kogu teetööde vältel tuleb tagada jalakäijate ning päästeauto pääs kinnistutele.

Töötsoon piiratakse aiaga ning välja pannakse teetöödest teavitavad liiklusmärgid ja tahvlid. Vajadusel korraldatakse ka liikluse suunamine.

Kaevetööde järgselt taastatakse olev olukord. Taastamise aluseks on projektis kaasas olevad joonised. Vertikaalplaneerimisel võetakse lähtetingimusteks ümbritseva maapinna olemasolevad kõrgused ning elamu ehitusprojektiga määratud kõrgusmärgid.

Kaevetööde teostamisel tuleb lähtuda kehtivast Tallinna kaevetööde eeskirjast.

5 Tuleohutus

5.1 9.1 Kasutatud normdokumentide loetelu

- Majandus- ja taristuministri määrus nr 17 vastu võetud 30.03.2017 "Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded".
- Siseministri määrus nr 39, 30.08.2010 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- Siseministri määrus nr 1, 07.01.2013 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse“
- Siseministri määrus nr 37, 18.08.2010 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- EVS 812-2:2014/AC:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 919:2013 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
- EVS 871:2010 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
- EVS-EN 12101-2:2005 Suitsu ja kuumuse kontrollsüsteemid. Osa 2: Spetsifikatsioonid loomulikul teel suitsu ja kuumuse jääke eemaldavate luukide kohta
- EVS-EN 1838:2013 Valgustehnika. Hädavalgustus.
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
- CEN/TS 54-14:2004 Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, üleandmise-vastuvõtu, kasutamise ja hoolduse eeskirjad

Hoone kasutusviisid

- Esimene korrus - **V kasutusviis** (büroo)
2-3. korrus **II ja V kasutusviis** (külaliskorter ja büroo)
4. korrus **I kasutusviis** (korter)

Hoone tuleohutusklass – TP-1

Põlemiskoormus - kuni 600 MJ/m²

Ehitistevahelised tuleohutuskujad -

Vahekaugus Tatari tn 14 hoonega on 6,2m. Sellest lähtuvalt on kavandatud Tatari tn 16 hoone väsissein tulepüsivusklassiga EI60 ja selles seinas olev avatäide EI30. Avatavad aknaosad puuduvad. Perspektiivselt on Tatari tn 14 hoone plaanis lammutada kuna jääb ette kavandatava Rävälä puiestee pikendusele. Kui Tatari tn 16 hoone ehituse ajaks on Tatari tn 14 hoone lammutatud siis pole ka otstarbekas rajada Tatari tn 16 hoonele tuletõkkeseina ja selles olevaid EI30 avatäiteid. Viimasel juhul kooskõlastatakse jooksvalt projektimuudatus Päästeametiga.

Tatari tn 16 hoone ehitatakse kokku Tatari 18/20/22 kinnistul asuva kortermajaga, hooned eraldatakse tulemüüri- ja kandekonstruktsiooni tulepüsivus on REI-M120. Tulemüür peab olema ehitatud vähemalt pool meetrit üle kõrgema müüriäärse katuse ning fassaadi soojustusmaterjal peab koosnema tervenisti materjalidest, mis vastavad vähemalt A2 tuletundlikkusele. Teiste naaberhoonetega on vahekaugused suuremad kui 8m, krundisisesed olemasolevad hooneosad puuduvad.

Ehitisealune pindala – 322,7m².

Hoonetele juurdepääs –

Hoonele on juurdepääs Tarati tänavalt. Sissesõiduväravad puuduvad.

Hoone jaotus tuletõkkeseksioonideks, seksioonide piirdekonstruktsioonide tulepüsivusklass-

Hoones moodustavad eraldi tuletõkkeseksioonid trepikoda, tehnilised ruumid, panipaigad, šahtid, kõik korterid ja äripinnad 1-2 ja 3-4. Tuletõkkeseksioonide tulepüsivusklass EI60, avatäidete tulepüsivusklass EI30. Büroode ja külaliskorterite välisüksed varustatakse pumpsulguritega. Samuti tehniliste ruumide ning panipaikade uksed.

Korruste arv -

Hoone on neljakorruseline, hoone suurimaks kõrguseks maapinnast on 13,4m.

Hoone küttesüsteem -

Hoone on projekteeritud kaugkütte piirkonda, katlaruum kui selline hoones puudub. Kaminakütet ega puitkeriseid leiliruumides pole ette nähtud.

Arvestuslik inimeste arv hoones ja tõenäoliselt võimalik maksimaalne hoones viibivate inimeste arv -

Projekteeritud äri- ja eluhoone on hoone, milles tavaolukorras võib viibida maksimaalselt 95 inimest (1 in/10 m²).

Evakuatsiooniteede ja –pääsude kirjeldus (arv, mõõtmed ja väljumistee pikkus) -

Evakueerimine esimesel korrusel toimub läbi uste otse õue, teiselt kuni neljandalt korruselt läbi trepikoja õuealale. Trepikoja minimaalne laius on 1,2m (ustel tuleb kasutada lukke, mida saab seestpoolt ilma võtmeta avada), räästa kõrgus maapinnast on maksimaalselt 13.4m. Evakuatsiooniteede pikkused ei ületa 30m. 2-4 korruse hädapääsudena kasutatakse välisaknaid ja fassaadil lahtikäivaid evakuatsiooniredeleid. Hädaväljapääsu miinimum laius ja kõrgus on 500mm ja 600mm ja kahe mõõdu summa peab olema vähemalt 1500mm.

Tuleohutuspaigaldiste ja nende paigaldusviisi lühikirjeldus -

Hoone varustatakse järgmiste tuleohutuspaigaldistega:

Hoone varustatakse ATS-ga (automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteem, tsooni täpsusega).

ATS häire korral:

- rakenduvad tööle häirekellad
- lukustus avaneb evakuatsiooniväljapääsude ustel
- seiskuvad ventilatsiooniseadmed, pärast ATS taastamist lülitatakse käsitsi tööle ATS juurde paigaldatavast puldist
- liftid sõidavad evakuatsioonitasandile (esimene korrus)

Kõik korraldused edastatakse üldjuhul viiteta.

Konkreetsed lahendused täpsustatakse projekti järgmiste staadiumitega.

Esmased tulekustutusvahendid;

Kõik korterid varustatakse vähemalt ühe suitsuanduriga, mis seotakse ATS süsteemiga.

Esmaste tulekustutusvahenditena kasutatakse 6 kg pulberkustutit ja tulekustutustekki (köögis).

Evakuatsioonivalgustus -

Evakuatsioonivalgustus hoones on väljapääsute valgustus evakuatsiooniteedel minimaalse toimimisajaga vähemalt 1 tund.

Hoone hoovifassaadile paigaldatakse kaks kääravanevat hädaväljapääsu redelit.

Büroodele ja külaliskorteritele nähakse ette paanikavastana valgustus. Päästemeeskonna infopunktis peab olema evakuatsioonivalgustus valgustihedusega min 5 lx. Ehitis varustatakse evakuatsioonimärgistusega.

Märgtõustutoru ja voolikusteemi hoonesse ette ei nähta.

Kandekonstruksioonide tulepüsivus -

Tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus pealmaakorrustel – EI60

Kandekonstruksioonid hoones:

Hoonete kandekonstruksiooni tulepüsivusklass on R60**

Hoonete katusetarindite tulepüsivusklass on nõudeid ei ole

Hoonete rõdude konstruktsioonide tulepüsivusklass R30

(** - kandetarindid tuleb teha vähemalt A2 klassi materjalidest, s.t. mittepõlev) vastavalt siseministri määrusele 07.04.2017 nr 17 lisa 3.

Suitsueemaldus, paiskpinnad -

Suitsueemalduse lühikirjeldus on antud tuleohutuspaigaldiste osas. Trepikojas on loomulik suitsueemaldus esimese korruse trepikojas avatava katuseeluugi kaudu.

Paiskpinnad puuduvad.

Suitsueemaldussüsteem (SE) –

Hoones on mehhaanilise suitsuärastus.

Suitsueemaldus toimub päästemeeskonna juhtimisel sisenemisteel tuleohutusüsteemide infotabloolt mis paikneb esimesel korrusel fuajees.

Suitsueemaldust kasutatakse peamiselt evakuatsiooniteede ja sisenemisteede suitsuvabadena hoidmiseks.

Suitsueemalduseks trepikojast kasutatakse loomulikku suitsueemaldust läbi vähemalt 1m2 suuruse efektiivse pinnaga laes asuva suitsueemaldusluugi. Suitsueemalduse lahendusviis – 2, käivitustase – 2. SE avamisnupud on paigaldatud trepikoja kõikidele korrustele.

Hoone suitsuärastusventilatsioonisüsteemi toide tagatakse läbi kahe elektrisisendi ning suitsuärastusventilatsiooni kilbis paikneva automaatse reservlüüti (RLA) (vastavalt EVS 919 p 8.1.19).

Suitsueemalduseks äripindadelt ja korterite eluruumidest kasutatakse avatavaid aknaid ja uksi. Suitsueemalduse lahendusviis – 1, käivitustase – 1.

Tuletõkkeuks, mille kaudu pääseb evakuatsiooniteele või evakuatsioonitrepikotta, peab lisaks tulepüsivusele vastama minimaalselt nõudele S200.

Evakuatsioonisulused -

Evakuatsiooniteel asuvad ukсед varustatakse evakuatsioonisulustega vastavalt suluste standardile. Evakuatsiooniteel asuvad ukсед on isesulguvad ja avatavad võtmeta, sealhulgas elektroonilise võtmeta.

Evakuatsioonisuunad on näidatud evakuatsiooni iseloomustavael plaanidel.

Piksekaitse-

Piksekaitse ei ole nõutav kuna hoonekompleksi kõrgeim osa ei ulatu ümbruskonna hoonestusest enam kui 15m kõrgemale (vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 paragrahv 39 lõige 1).

Tuleohutusabinõud hoone välisperimeetril (pääsud katusele, katuse turvaelemendid) -

Pääs katustele on võimalik trepikoja laes asuva luugi kaudu. Trepikoja seinale peab olema kinnitatud kohtkindel metallredel laiusega min 0,7m. Katusele pääsu luugi väiksem valgusava mõõde on 600x800mm.

Kuna parapeti kõrgus katusepinnast on alla 0,6m paigaldatakse katusele turvatrosside kinnituspollarid vastavalt paigaldusjuhisele.

Hädaväljapääsuna on kasutatavad lodžad ja „prantsuse rõdud“, millelt päästemeeskonnal on võimalik inimesi evakueerida. Päästemeeskond pääseb hooneosade juurde ümbritsevatelt kinnistutelt. Lisaks on lastitõmmatavad 2 redelit hooviala seintel. Redelid on näidatud vaadetel ja plaanidel. Vajadusel on võimalik küliskorteritest evakueeruda külgneva hooviala külaliskorteri kaudu. Selleks purustatakse terrassil klaas. Purustatavate akende lähedusse seinale paigaldatakse spetsiaalsed haamid.

Välisest tuletõrjehüdrantide paiknemine –

Välisest tuletõrjehüdrantide vesi 15 l/s on Tatari tn ühonorustiku hüdrantidest tagatud (lähim hüdrant asub Tatari tn 16 kinnistu kohal). Hüdrandi kaugus hoonest on 4 meetrit.

Vastavalt EVS 812.6:2012+A1+A2 tabel 1 on ehitisel, mille tuletõrjehüdrantide piirpindala alla 800 m² väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s ja seda 3h jooksul. Tule põlemiskoormus on hoones alla 600 MJ/ m². Seega rahuldab olemasolev hüdrant väliskustutusvee vajaduse.

Tuleohutusabinõud hoones (kustutid, vesikud, viidad, evakuatsioonivalgustus jne) -

Tuleohutusabinõud ja lahendused on kirjeldatud tuleohutuspaigaldiste osas.

Tuletõrjepääsud -

Päästemeeskonna sisenemine hoonesse on läbi peasissepääsu trepikoja (vt. 1.korruse plaan). Päästemeeskonna infopunkt, SE avamisnupp ja operatiivkaart asub sissepääsuukse kõrval.

Sisepindade nõutud tuletundlikkus –

Eluruumid (1. KV):

Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikkusele D-s2,d2. Põrandal nõudeid ei ole.

Leiliruumid korterites: Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikkusele D-s2,d2. Põrandal nõudeid ei ole.

Külaliskorter (2. KV)

Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikkusele D-s2,d2. Põrandal nõudeid ei ole.

Äripinnad (5. KV)

Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikusele D-s2,d2. Põrandal nõudeid ei ole.

Evakuatsiooniteed:

Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikusele A2-s1,d0. Põrandal D_{FL}-s1.

Tehnilised ruumid: Seinte ja lae pindade viimistlusmaterjalid vastavad tuletundlikusele B-s1,d0. Põrandal D_{FL}-s1.

Rõdu, terrass, lodža pinnakihi tuletundlikkus: Põrandal D_{FL}-s2.

Välisseina, välisseina välispinna ja õhutuspiilu välis- ja sisepinna tuletundlikkus -

Välisseina välispind B,d0.

Õhutuspiilu välispind B,d0. D,d2 kui on tõkestatud tule levik seinä pinnal ja soojustusmaterjali tuletundlikkus on vähemalt A2.

Õhutuspiilu sisepind on klassist B-s1,d0

Kaablite tuletundlikkus I–V kasutusviisiga hoones, mille kõrgus on kuni 26 meetrit, peab kaabli tuletundlikkus olema vähemalt Cca-s1,d1,a2

6 ARHITEKTUURNE OSA

6.1 Üldist

Kinnistule on kavandatud nelja maapealse korrusega äri- ja eluhoone, mille esimesel korrusel paiknevad äripinnad on mõeldud kaubandusele ja teenindusele, teisel ja kolmandal korrusel paiknevad külaliskorterid ja bürood ning viimasel, neljandal korrusel, elukorteid.

Vastavalt projekteerimistingimustes nõutule on äriruumide osakaaluks kavandatud 75% hoone maapealsest suletud brutopinnast.

Hoone Tatari tänava poolne fassaad on kavandatud paralleelsena Rävala pst 19 hoone edelapoolse fassaadiga. Hoone perspektiivse Rävala puiestee pikenduse poolne fassaad on põhimahus kavandatud ehitusjoonele, mis on määratud Rävala pst 19 hoonega. Hetkeolukorda silmas pidades, on hoone esimese korruse maht samas fassaadis kujundatud tagasiasetega, tagades sellisel moel ligipääsu kinnistul Tatari tn 18a paiknevasse parklasse.

Kavandatava hoone kõrgus järgib Tatari tn 18 // 20 // 22 asuva plokistatava hoone parapeti kõrgust ning tänava poolt on hoone 4. korrus kavandatud tagasiasetega. Koos naaberhoonetega Tatari tn 18 // 20 // 22 on Tatari tn äärde kujundatud tänavasein, hoone ühendus naaberhoonega järgib olemasoleva hoone räästa ja parapeti kõrgust ning katuse kallet.

Hoone on kujundatud eesmärgiga sobituda kvartali hoonestuslaadiga üritades luua ühendust Rävala puiestee ja Tatari tänava nurgal paikneva 8-korruselise modernsemas võtmes ärihoone ning Tatari miljööväärtuslikul hoonestusalal paiknevate hoonetega.

Ahitektuurse lahenduse väljatöötamisel on arvestatud üldplaneeringus kavandatud Rävala puiestee pikendusega kuni Pärnu maanteeeni ning sellest tulenevalt asjaoluga, et perspektiivis on tegemist kahe tänava ristmikul paikneva nurgahoonega.

Hoone külalis- ja elukorteritele on teostatud insolatsioonianalüüs (vt.joonis AS-4-06) mille tulemusena on võimalik tõdeda, et vajalik päikesevalguse kestvus kõigis korterites on tagatud. Insolatsiooni kestvus 15:35 kuni 18:50. Kokku 3 tundi ja 15 minutit.

Hoone välisfassaadide kujundamisel on kasutatud väarikaid ja ajas kestvaid materjale nagu tumehall väärstatud valtsplekk, puit, klaas ja paekivi. Hoone fassaadide liigendused ja materjalide erinevused on tuvastatavad vaadetelt.

Esimese korruse äripindade välisperimeetris domineerivad klaasseinad, 2 ja 3 korruse fassaadid on liigendatud erinevate viimistlusmaterjalidega, aksendiks hoone pikifassaadis paiknev rõdu. Rõdu piirdeks on kokkuklapitav klaaspaneelidest piire mis tagab ka jahedamate ilmastikuoludega hubase olemise rõdul. Neljanda korruse maht moodustab tagasiaste hoone Tatari tänava poolses küljes ja kagunurgas, kuhu on kavandatud rõdud elukorteritele. Mainitud rõdude kohale on projekteeritud terasraamis lamellid päikesevarjestuse tarvis.

Hoonete fassaadidele ei ole lubatud kavandada kütte- jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid.

Kavandatava hoone ehitus ei tohi kahjustada naaberhooneid. Selleks tellitakse ehitusprojekti koostamise ajal eksperthinnang naaberhoonetele, mis peab fikseerima olukorra enne ehitusprotsessi algust. Kõikvõimalikud anomaaliad nende esinemisel, mis on tingitud ehitusprotsessist, likvideeritakse ja kompenseeritakse. Ehitusprojekti koosseisus esitatakse ehitusgeoloogiline uuring, selle tulemused ning nõuded ehitise püstitamiseks.

Kavandatavale hoonele ei ole projekteeritud keldrikorrust, mis vähendab oluliselt riski naaberhoonetele.

Hoone esimesele korrusele on kavandatud jalgrataste hoiuruum. Prügikonteinerite ruum on lahendatud hoone mahus.

Hoones kasutatavate tehniliste seadmete nõuded lahendatakse põhiprojektis.

Piirdekonstruktsioonidega tagatakse piisav heli- ja soojapidavus ning tulekaitsetase.

Enne ehitamise alustamist peab olema ehitamise aluseks olevale ehitusprojektile tehtud ehitusprojekti ekspertiis (ehitusseadustiku § 14 lg 4 p 1, § 42 lg 3 p 6).

6.2 Hoone sise- ja väliskeskkonna üldised arvestusparameetrid

Nõuded sisekliimale vt. Kütte ja ventilatsiooniosa seletuskirjast.

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

Vastavalt „Energiatõhususe miinimumnõuetele“ elamu välispiirete valikul lähtutakse järgmistest soojuslähivuse väärtustest:

<i>Piire</i>	<i>Soojuslähivus</i>
välisseinad	0,16 W/(m ² K)
katused ja põrandad	0,12 W/(m ² K)
aknad, välisüksed	0,7 W/(m ² K)

Ehitustööde teostamise kvaliteedijärgimise aluseks on „Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded“ (Maa RYL 2010, Sisetööde RYL 2013 ja Maalritööde RYL 2012 jt.).

Viimistlusklass peab vastama vähemalt klass 1 tasemele, va tehnilised ruumid. Tehniliste ruumide kvaliteediklass on 2. Üldiselt on värvitud pindade läike rühm 4 ehk poolmatt (vastavalt maalritööde RYL).

6.3 Hoone akustikale esitatavad nõuded

Hoone ei nõua akustilisi erimeetmeid. Puuduvad ruumigrupid, milledele oleks kehtestatud erinõuded akustikale. Müraallikad paiknevad eraldi ruumides ning on isoleeritud põhikonstruktsioonidest.

Kasutatavad tehnoloogilised seadmed on varustatud vajalike mürasummutitega-isolatsioonidega ning nende seadmete müratasemed vastavad EU nõuetele. Ettenähtud konstruktiivsed meetmed tagavad võimaliku liigmüra summutamise.

Hoone katusele paigutatavad KVVKJ süsteemid kavandatakse selliselt, et ei ületata määruuses „Müra normtasemed elu- ja puhkealal ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (SOM nr 42, 04.03.2002) toodud nõudeid (hoone tehnokommunikatsioonide poolt põhjustatud müratasemed LpA,eq,T lähimate eluhoonete välisterritooriumil ei tohi ületada 50dB päevasel ja 40dB öisel ajavahemikul. Lähimad elamud asuvad kagus ja loodes Tatari tänava ääres.

Ruumi 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 Korterite ja eluruumide vahel Korteri ja müratekitava ruumi näiteks garaaž vahel. Korteri uks trepikotta	(R _w dB, elamu): 55 dB 60 dB R _w ≥32dB
(2) Sisepiirete nõutav minimaalne löögimürataseme indeks Korteri elutubadest teise korterisse	(L' _{n,w} dB) 53
(3) Liiklusmüra normtasemed Eluruumides päeval Magamistubades öösel	L _{pA,eq,T} dB 35 30
(4) Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded Büroo- ja nendega võrdsustatud tööruumides välismüratase L _{pA,max}	45 dB

6.4 Hoone piirdekonstruktsioonide üldine iseloomustus

Vundamendid

Vundamendid ja soklid rajatakse betoonkonstruktsioonidest. Viimistlusena kasutatakse saetud pinnaga paekivilaotist.

Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Hoone vertikaalsed kandekonstruktsioonid on täisvalatud betoonplokkidest, vahe- ja katuslaed õõnespaneelidest või monoliitbetoonist. Viimistlusklass peab vastama vähemalt klass 1 tasemele.

Trepid

On raudbetoonkonstruktsioonis, plaaditud mademetega ning varustatud metallkonstruktsioonis piiretega.

Põrandad

Kõik põrandad on raudbetoon aluskonstruktsioonidel. Hoone 1.korruse põrand ehitatakse pinnasele. Hoone alune osa täidetakse tihendatud liivaga, millele valatakse raudbetoonplaat. Soojustus paigutatakse põranda alla täisulatuses.

Põrandakihid:

- Põrandakate (parkett / rullmaterjal / keraamiline plaat) (1 korrus)
- armeeritud betoonplaat (kiudbetoon)
- hüdroisolatsioon 2xPE-kile;
- soojustus 200mm EPS100
- tihendatud liivaalus

Siseruumide põrandad viimistletakse täiendavalt. Kattematerjalid valitakse ning nende paiknemine lahendatakse järgmises ehitusprojekti staadiumis. Põrandatrapiga ruumides üldjuhul on põrandakalle 1/80.

Vahelagi

Vahelaed on raudbetoonist, viimistletud. Äripindadel kasutatakse alla lastud moodulelementidest ripplagesid juhul, kui nende järele on vajadus (reeglina tualettruumid). Üldiselt eluruumide laepinnad viimistletakse täiendavalt, ripplagede vajadusel on kavandatud kuivkrohv-plaatidest ripplaed, mis viimistletakse. Täpne ripplagede vajadus ja tüüp antakse järgmiste projekteerimisetappidega.

- Põrandakate (parkett / rullmaterjal / keraamiline plaat)
- Raudbetoonplaat 80
- Mürasummutusplaat 50mm
- R/b 200
- laed on tubade osas värv, san ruumides ripplaed

Katuslaed

Hoone on suures osas kavandatud lamekatustega ning sisemiste vee äravooludega, v.a. Tatari 18/20/20 ja Tatari 16 ühinemiskoht tänavalt vaadelduna. Katusekonstruktsioonid on soojustatud, ventileeritavad. Lamekatuste minimaalne kalle äravoolu poole on 1/40. Soojatehnilised näitajad vt. projekti tarindite, kütte- ja ventilatsiooni osa.

Katuslae kandev osa r/betoon, soojustuseks vahtpolüstüreen, mis kaetakse mineraalvilla ning SBS katte või PVC kattega. Aurutõke paigaldatakse soojustuse alla, soojustusega vormistatakse ka katuse kalded.

Hoone katuse tarindikihid:

- Katusekate SBS / PVC rullmaterjal
- Min.vill 30 mm jäik isolatsiooniplaat
- Soojustus EPS60 200 mm tuulutussoontega ülemisel pinnal
- Aurutõke
- r/b 200 mm

Välisseinad

Hoone välisseinad siseruumist alates – täisvalatud betoonplokki 190mm, aurutõkke kile, mineraalvill 200mm, tuuletõkkeplaat, viimistluseks puitroovil laudis ja looduskivi plaadid.

Sokkel

Sokkel koosneb soojustatud monoliitsetest r/b paneelidest, väliskiht viimistletud saetud pinnaga paekivi plaatidega - Ungru Zeppelin, vuuk tumehall.

Siseseinad

Ruumide seinad, millised peavad olema mürasummutavad või niiskete ruumide seinad rajatakse väikeplokist. Kergseinad on üldjuhul teraskarkassil, ühekordse kuivkrohvplaadiga, viimistletud värvialuseks ning värvitud. Villatäide ei ole vajalik kui seda ei nõua täiendavad ehituslikud tingimused. Tugevdatud seinakonstruktsioonid rajatakse tellija poolt näidatud

osades (lisaks kuivkrohvi- plaadile paigaldatakse aluskihiks näit. vineer, terasleht, armatuur vms.). Täpne sisekujunduslik lahendus antakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Korterite ja üldruumide vaheliste siseseinte õhumüraisolatsiooniindeks (R'_{w} , ja taandatud löögimürataseme indeks $L'_{n,w}$) eluruumide siseseintel peab olema 55dB. Alternatiivina raskebetoonist vaheseintele võib kasutada kahekihilist kergbetoon plokkseina, õhkvahe- ja 30mm villaplaadiga ($R'_{w}>55$ dB).

Avatäited

Vastavalt Energiatõhususe miinimumnõuetele soovitatav maksimaalne soojajuhtivus U [$W/(m^2K)$] aken ja välisukse klaas 1,10. Hoone aknad on projekteeritud alumiiniumprofiilides 3x klaaspakett akendena. Vähemalt lõunapoolse fassaadi akendel kasutatakse välise klaasikihina päikesekaitseklaasi.

Sisepääsude, uste- ja vitriinide konstruktsioonid on üldjuhul AL/teras- profiilidel, värvitud. Korterite välisused on tuletõkkeused, spoonitud puit- või terasused.

Siseused on spoonitud/lamineeritud kilpuksed, viimistlus vastavalt järgmises projekteerimisstaadiumis antavale spetsifikatsioonile.

Avatäited on normide kohaste tehniliste näitajatega ning sulustega (vajalikud ajamid, sulgurid, lukud kooskõlas tellija lähteülesandele ning tuleohutuse nõuetele). Avatäidete värvitoonid vt. joonised. Soojustehnilised näitajad vt. p.1.3.

Kõik avatäited on lamineeritud ja / või karastatud, näiteks esimese korruse äripindade vitriinid) klaaspakettidest AL isekandvate raamkonstruktsioonidega.

Liftid

Hoonesse on projekteeritud lift. Täpne lifti tüüp ja varustus antakse järgmise projekteerimisstaadiumiga.

Mehhaanilist fassaadi pesusüsteemi hoonele ei projekteerita.

Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone välisperimeetril asuvad konstruktsioonid

Kuna hoone on suures osas esimesel korrusel tagasiastega siis pole varikatused vajalikud, teise korruse konsoolne aste moodustab suure kaetud ala mis on alt viimistletud ilmastikukindla ripplaega (Al- liistripplagi). Lisaks on hoonel vaid üks väikeste mõõtmetega r/v tõmbidega klaasist varikatus Tatari tn poolse äripinna ees.

Rõdudel kasutatakse rõdu piiretena raamideta avatavat klaasisüsteemi (n.n. „Cover” süsteem). Rõdude klaasimine moodustab täiendava müratõkkekraani välismüra takistamiseks. Nn. prantsuse rõdude piiretena kasutatakse lamineeritud-karastatud klaasi.

Kõik elemendid, millised jäävad fassaadides nähtavale valmistatakse korrosioonikindlatest detailidest ning kinnituselementidest (roostevaba teras/ vask/ värvitud/ kuumatsingitud).

Katusel paiknevad korstnad ja hoonest väljatulevad ventilatsioonitorustikud on kaetud terasest katteplekkidega.

Fassaadivalgustusena kasutatavad valgustusprintsiibid ja valgustid töötatakse välja põhiprojekti mahus. Hoone sisepääsudeni viiva juurdepääsuteed valgustatakse

soklipaneelidesse paigaldatavate süvistatud valgustitega, peasissepääsud valgustatakse sissepääsu kohale projekteeritud ripplagedesse süvistatavate valgustitega.

Reklaamkandjad

Hetkel reklaamkandjate kohta lähteülesanne puudub. Teabekandjate paigaldamiseks tuleb esitada taotlus linnaosavalitsusele vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.06.2010 määrusele nr 33 ja 22.06.2006 määruse 45 Tallinna linna heakorra eeskiri § 10.

6.5 Võrdlus detailplaneeringuga

-

6.6 Tööohutuse ja tervishoiu nõuded

Kasutatud tervisekaitsenormide loetelu

Hoone projekteerimisel järgitakse EV kehtivaid õigus- normatiivakte:

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Muud EV õigusaktid.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida kõiki töid teostava firma kehtestatud tervishoiu ja tööohutuse reegleid.

Ehitustöödega hõlmatav ala peab olema vastavalt korrale piiratud ja tähistatud, seal ei või viibida kõrvalisi isikuid. Ehitustööde teostamise ohutuse eest töötajate suhtes, samuti kolmandate isikute suhtes kannab vastutust iga tööliiki teostav firma kogu ulatuses.

Keskkonnamõjud

Erinõuded arhitektuursele lahendusele tulenevalt keskkonnamõjudest puuduvad.

Invanõuded

Pääsud hoonesse on projekteeritud arvestades liikumispuuetega inimeste liikumisvõimalusi, esimesele korrusele on ligipääsetav otse tänavalt tänavalt, astmed puuduvad, uste lävepakud madaldatud. Vajaduse tekkimisel on võimalik varustada hoone esine trepp elektrilise tõstukiga vms.

Puuetega inimestele projekteeritakse korterisisesed abinõud peale vajaduse teket.

Hoone rõdupiirded on projekteeritud turvaliselt, samuti ukсед, millised avanevad põrandatasapinnalt.

6.7 Hoone sisearhitektuur

Sisearhitektuurne kontseptsioon

Sisearhitektuurne kontseptsioon baseerub võimalikult looduslike siseviimistlusmaterjalide kasutusel. Hoone sissepääsud, trepikoda, seonduvad ruumid lahendatakse vastupidavate ning hügieeninõuetele vastavate siseviimistlusmaterjalidega. Hoone tuulekoja, koridori, lifti põrandad ning trepikoja podestid plaaditakse, seinad värvitakse. Siseruumide lahendused antakse lahendusvariandina järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Viimistlusmaterjalide valik ja kvaliteeditase

Viimistlusmaterjalide täpne valik antakse ehitusprojekti järgmises staadiumis. Viimistluse kvaliteediklass on üldiselt 1. Tehniliste ruumide kvaliteediklass on 2.

6.8 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumine on lahendatud hoone siseselt hoonetes asuvas prügikogumis-ruumis mis asub Tatari tn poolses fassaadis. Prügikonteinerite sortiment ja arv antakse järgmises projekteerimisstaadiumis vastavalt kehtivale jäätmekavale, heakorraeeskirjale, jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusaegne ehitusjäätmete tekitaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 39 lõike 4 punkti 1 ning § 41 lõike 3 kohaselt.

6.9 Koostöö ja kaasamine

Projekti koostamise käigus on saanud Süda tn 5-1 omanikult S.Tomistelt arvamuse ehitusprojekti kohta.

1. Palume täpsustada likvideeritavate puude loetelu ja selgitusi.

- Nimelt on joonisel AS-4-03 „Asendiplaan“ märgitud puude likvideerimise ristike puude nr 10 ja 9 kõrvale ning 10 ja 11 vahele.

Vastus: Tegemist ei ole puude likvideerimise tingmäärgiga, vaid lammutatava objekti tingmäärgiga.

Seletuskirjas on puu nr 9 kohta „ohtlik ja likvideeritav“, kusjuures seletuskirja leheküljel 5-6 tabelis puud likvideeritavate hulgas ei ole (tabelis on likvideeritavad puud nr 12, 15 ja 20).

Vastus: Likvideeritavate puude tabelis on puu nr 9 näidatud. Sama info on ka lk 6.

Seletuskirja lk 5-6 on puud nr 10 ja 11 nimetatud perspektiivituteks, kuid leheküljel 14-15 likvideeritavate puude nimekirjas neid samuti ei ole.

Vastus: Puu nr 11 on perspektiivitu ning on näidatud raiutavana ka tabelis. Puu nr 10 on heas seisukorras ning selle raiumist ette ei nähta.

-Kas puud nr 9, 10 ja 11 jäävad alles või on siiski likvideeritavad?

Vastus: Puud 9 ja 11 on likvideeritavad. Puu nr 10 on hea tervise juures ning selle raiumiseks vajadus puudub.

2. Sademevee kaev on plaanitud parkimisala keskele, suure puu tüve juurde, kaldega puu poole. Leiame, et lahendus ei ole puule sõbralik. Samuti juhime tähelepanu, et kogu pinnas on Süda tn poolt kaldes Tatari tänava poole, mistõttu suure vihma korral võib plaanitava ala hoovi Süda tänavalt üsna palju vett voolata. Soovitame sademevee kaevu asukoht üle vaadata ja kaaluda nende lisamist territooriumile.

Vastus: Sademevee kaevu on nihutatud. Olemasoleva olukorraga on arvestatud vertikaalplaneeringut koostades.

3. Märgive, et Süda 5 krundiga piirneval haljakul muru kasvatamine võib omanikele niitmise tõttu tülilikaks kujuneda ja ka elustikule vaenulikuks. Võibolla võiks sinna kavandada põõsa- või puhmasrinde, millest oleks kasu ka väikestele lindudele.

Vastus: Ettepanekuga nõus. Projektis on nähtud ette nimetatud alale Ungari sirel, mis kasvavad täiseallisena 4...5 m kõrguseks.

7 TEHNILISED ANDMED

7.1 Kinnistu andmed

Katastritunnus:	78401:106:0550
Pindala:	567m ²
Sihtotstarve:	E 100%
Täisehituse %:	56.9%
Haljastuse %:	17.2% (koos Tatari 18a kinnistuga 25.4%)
Hoonete arv:	1
Parkimiskohti:	9

7.2 Hoone andmed

Ehitisealune pind:	322.7 m ²
Maapealse osa alune pind:	322.7 m ²
Maapealse osa korruste arv:	4
Maa-aluse osa korruste arv:	0
Absoluutne kõrgus:	+31.8 m
Kõrgus:	13.4 m
Sügavus:	0 m
Pikkus:	29.7 m
Laius:	13.0 m
Maapealse osa maht:	3796 m ³
Maht:	3796 m ³
Külaliskorterite arv:	6
Korterite arv:	3
Maapealne suletud brutopind	1152.1 m ²
Kõetav pind:	956.2 m ²
Suletud netopind:	956.2 m ²
- äripind	641.2 m ²
- elamispind	209.4 m ²

Tallinn, Kesklinna linnaosa
Tatari tn 16 äri- ja eluhoone ehitusprojekt
Eelprojekt AP 128-2016

- üldkasutatav pind	95.6 m ²
- tehнопind:	10.0 m ²
Terrasside ja rõdude pind:	68.7 m ²

Tulepüsivusklass: TP1

Hoone eluiga 50 a (klass D).

Hoonesiseste tehновõrkude eluiga 20 a.

Välistrasside eluiga 20 a (klass E).

Teede ja platside eluiga 20 a.

Ivo Rebane
Radu Rander