

Sisukord

1	ÜLDANDMED.....	2
1.1	Projekteerimistöö piiritletus	2
1.2	Alusdokumendid.....	3
1.2.1	Lähteandmed	3
1.2.2	Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	3
1.3	Normdokumendid	4
2	OLEMASOLEV	4
3	ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS	5
3.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	5
3.2	Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	6
3.3	Hoone arhitektuuri üldkonseptsioon.....	6
3.4	Energiatõhusus ja sisekliima	8
3.5	Hoone ruumid	8
3.6	Akustika	9
3.7	Äripinnad	9
3.8	Puuetega inimeste liikumisvõimaluste tagamine	9
4	HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED.....	9
4.1	Vundament.....	9
4.2	Põrand pinnasel.....	10
4.3	Trepid	10
4.4	Vahelaed.....	10
4.5	Katus, katuslagi.....	10
4.6	Välisseinad.....	10
4.7	Siseseinad.....	10
4.8	Avatäited	10
4.9	Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid	11
5	FASSAADIPESUSÜSTEEM	11
6	HOONE TEHNILISED ANDMED.....	11
7	LISAD	12
7.1	Hoone kasuliku pindala jaotus.....	12
7.2	Muud lisad.....	12
8	HOONE TULEOHUTUS	12
8.1	Projekteerimistöö piiritletus	12
9.	Kommunikatsioonid.....	12
10.	Tallinna Keskkonnaameti nõuded ehitustöödele	13

1 ÜLDANDMED

Kinnistu andmed:

Aadress: Mäepealse 31, Mustamäe Linnaosa, Tallinn, Harju maakond.
Katastritunnus: 78 401:101:4252
Kinnistu sihtotstarve: Maa-ameti järgi elamumaa 95% ja ärimaa 5%
Pindala: 6630 m²

Tellija

Projekti tellija: AS Oma Ehitaja
Reg. kood: 11146149
Aadress: Pärnu mnt 105, Tallinn 11312
Tel. 6 510 700
E-mail: ehitaja@oma.ee

Tellija esindaja:

E-mail: Tiina Meus
+372 5158 573

Arhitektuurne osa:

Aadress: Arhitektuurbüroo Korrus Osaühing
Järvevana tee 7B, 10132 Tallinn, Harjumaa, Eesti
Reg. kood: 11151966
MTR number: MTR EEP000617
E-mail: abkorrus@abkorrus.ee
Telefon: (+372) 6070 808

Projekti autor (vastutav spetsialist):

arhitekt Indrek Kallas
Telefon: (+372) 52 16 998
E-mail: indrek@abkorrus.ee

1.1 Projekteerimistöö piiritlus

Käesolevas osas on lahendatud Tallinna linna, Mäepealse 31 kinnistule projekteeritava hoone arhitektuuriline osa. Ehitusprojekt on koostatud eelprojekti staadiumis. Eriosad on esitatud eraldi osadena projekti koosseisus, sh energiamärgis, tuleohutus, teed, katendid, vertikaalplaneerimine, haljastus, välisvõrgud, soojavarustus. Antud projekti lugeda koos kõigi eriosadeprojektidega, kuna need on antud projekti lahutamatuks osadeks.

Antud seletuskirjas ja joonistel kirjeldatu lahknemisel tuleb lahenduse saamiseks pöörduda projekteerija poole. Joonistel näidatud mõõdud eelnevalt kontrollida ja täpsustada ehitusobjektile enne uue tööetapiga alustamist!

Projekti tuleb käsitleda koos kõikide tehniliste tingimuste ning erinevate projekteerijate poolt koostatud projektidega.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

Projekti koostamise aluseks on Mäepealse 21 ja 25 kinnistute detailplaneering (töö nr 10330) ning Tellijapoolsed soovid ja lähteülesanne.

1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Geodeetilised uuringud

Kinnistule on koostatud geodeetiline maa-ala plaan Revico Geo OÜ poolt, töö nr 008/20. Töö on lisatud ehitusprojekti koosseisu.

Geotehnilised uuringud

Kinnistule on koostatud ehitusgeoloogilise uurimistöö aruanne, töö nr GE-2525 Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt. Aruanne koostati augustis 2018. Aruanne on lisatud ehitusprojekti koosseisu.

Hinnang

Uuritud ala geoloogiline ehitus on suhteliselt lihtne. Pinnakatte ülemises osas esineb muld (kiht 1), mis on vaja vundamentide ja teede ning platside alt eemaldada. Hooned on võimalik vundeerida madalvundamendile, mis toetub tugevale lubjakivile (kiht 5). Uuringute käigus pinnasevett ei avastatud, kuid veerohkel perioodil tuleb arvestada lubjakivi pinnale koguneva vee eemaldamise vajadusega. Lisaks ei hoia veeküllastunud liivpinnased (kihid 2 ja 3) kaevikus seinaga ning vajavad toestamist.

Radooniuuring

Kinnistule on koostatud Radoonitõrjekeskus OÜ poolt radoonitaseme mõõtmine, mis on lisatud projekti koosseisu.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³, lasteasutustes alla 200 Bq/m³.

Kokkuvõte

Kinnistu paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50-250 kBq/m³)

Hoonele on projekteeritud lahtine, tuuldav maa-alune parkimiskorrus, mida saab käsitleda kui radoonitõrje leevendu meetodina.

Dendroloogia

Detailplaneeringu koostamise käigus on Olev Abneri poolt koostatud kogu alale puittaimestiku haljastuslik hinnang, mis on lisatud projekti koosseisu.

Mäepealse tn 21 ja Mäepealse tn 25 põhjaosas paikneb kõrghaljastus ebaühtlaselt – puude rühmad ja hajusalt paiknevad üksikud puud vahelduvad erineva suurusega häiludega.

Haljastuslikult väärtuslikud suurema võraga heas tervislikus seisundis puud kasvavad Mäepealse tn 21 alal uuringuala põhja-, edela- ja kaguservas ning Kivinuka talu kunagiste hoonete vundamentide juures.

Mäepealse tn 21 põhjaosas kasvavates tihedates männirühmades on puud kõrgelt laasunud ja nende haljastuslik väärtus madal või puudub sootuks. Kui uuritud alale ehitatakse elamud, on soovitatav väikesevõralised männid asendada sobivas kohas noorte puudega.

Uuringualal kasvavad h. saared on järjest halvenevas tervislikus seisundis, sest prognoositavalt seenhaiguse saaresurma tekitatud kahjustused süvenevad ja okste kuivamine puude võrades jätkub. Tugevalt kahjustunud h. saared tuleb likvideerida ja tulevikus võiks asemele istutada saaresurmale resistentsemaid pensilvaania saari.

Uuritud alal eristati 30 nimetust puittaimi, millest 24 on kodumaised.

1.3 Normdokumendid

Projekteerimisel aluseks võetavad ehitusnormid ja eeskirjad:

- Kehtiv Ehitusseadustik
- EVS 932:2017 ``Ehitusprojekt``
- EVS 812 – 6:2012 Ehitise tuleohutus, osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812 – 2:2014 Ehitise tuleohutus, osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812 – 3:2018 Ehitise tuleohutus, osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812 – 7:2018 Ehitise tuleohutus, osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- Eesti Standardid - Eesti Standardikeskuse poolt välja antud ehitusvaldkonda käsitlevad standardid;
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. Sotsiaalministri 4 märtsi 2002.a. Määrus nr.42
- Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest EVS 842:2003
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded";
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a. määrus nr. 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele"
- Kehtiv Tallinna linna jäätmehoolduseeskiri
- Tallinna linna ehitusmäärus
- EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes"

Projekteerimistööd ja nende läbiviimine on teostatud Hea Ehitustava (ET-1 0207-0068) kohaselt ja vastavalt:

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

Lisaks on projekteerimisel aluseks võetavad ehitusnormid ja eeskirjad toodud iga projektiosa seletuskirjas. Projekti koostamisel on arvestatud ehituskirjelduses nimetatud toodetega; tooteid võib asendada analoogidega, kui toote muutus toob kaasa projekti muudatuse ja tuleb kooskõlastada Projekteerija ja Tellijaga projekti järelvalve käigus. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhiste.

2 OLEMASOLEV

Olemasolevalt on kinnistu hoonestamata, mis tähendab, et likvideerimisele kuuluvaid hooned ei ole.

3 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Asendiplaani koostamise aluseks on Tellijapoolsed soovid ja lähteülesanne, kehtestatud Mäepealse 21 ja 25 kinnistute detailplaneering ning geodeetiline alusplaan. Krunt asub Tallinna linnas, Mustamäe linnaosas, aadressiga Mäepealse 31. Kinnistule on projekteeritud käesoleva ehitusprojektiga üks kuue maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega elamu, mis paigutatakse planeeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Krunt on olemasolevalt hoonestamata. Eraldi koostatakse teede, haljastuse, välisvõrkude ja valgustuse ning mänguväljaku osad, mis kuuluvad kõik projekti koosseisu.

Krundil paikneb kõrghaljastus, mis osaliselt likvideerimisele- vt täpsemat lahendust Inomaatic OÜ Haljastuplaan (joonis nr 1). Kinnistule istutatakse piirkonda sobilikke puid ja põõsaid.

Ehitustööde tegevuse ajal tuleb tagada vahetusse lähedusse jäävate puude kaitsmine ehitusperioodil. Selleks pöörata ehitustööde ajal puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele erilist tähelepanu, puude tüved kaitsta soovitatavalt plankudega ning piirata transpordi liikumist otseselt puude all. Lisaks tuleks kaaluda võimalust teha vastavate meetmete jälgimine otseselt omanikjärelevalve teostaja ülesandeks. Tagada tuleb ümbruskonna olemasolevate säilitamisele kuuluvate puude kasvutingimused. Säilivate puude kaitseks tuleb arvestada puu nõ. kriitiliseks kaitsetsooniks tema võra ulatus. Seda peetakse minimaalseks ka juurte kaitsmisel. Puude juured ulatuvad tavaliselt kuni kolm korda kaugemale kui nende võra ning enamus juuri paikneb maapinnast kuni meetri sügavusel. Kaitsetsoonis tohib toimuda ehitustegevust kuni 25% ulatuses. Kaitsetsooni alal tuleb vältida nii otsest ehitustegevust kui ka masinate ja inimeste tihedat liiklemist, pinnase ja ehitusmaterjalide kuhjamist ning kaevamist, samuti ka teede ja platside rajamist.

Projekteeritud elamu paigutamisel on aluseks võetud kehtestatud detailplaneering, samuti on arvestatud ka tuleohutusnõuetega, vt täpsemalt Asendiplaani jooniselt. Projekteeritud lahendusega on tagatud tuleohutuskujad naaberkinnistute ja perspektiivsete hoonestustega (ohutu kaugus 8m). Hoonet jäävad ümbritsema rohealad. Parkimine on kavandatud osaliselt -1 korrusele ning osaliselt ümber maja ning lisaks on kinnistu kagu serva ette nähtud eraldi parkla, mis on viidud hoonest mõnevõrra eemale. Parkimiskohti kokku 92tk, mis vastab normatiividele. Arendaja teavitab korteriomanikke, et lähipiirkonnas ei ole võimalik kinnistu tarbeks planeerida rohkem parkimiskohtasid. Keelatud on parkimine ja peatumine Mäepealse tn T5 tupiktänaval, keeluala tähistab olemasolev liiklusmärk nr. 383 (tähistatud asendiplaanil).

Ehitusprojektis on lähtutud parkimiskohtade arvutamisel kehtestatud detailplaneeringust ja planeeringus määratletud õigusaktidele.

Ehitise otstarve		Korterite arv/ Brutopind	Normatiivne arvutus	Normatiive parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Korterelamu [64 korterit]	alla 3-toaline korter	39	39 x 1 = 39	Kokku 91	Kokku 92
	3- ja enamatoaline korter	25	25 x 1,2 = 30		
Äri [asutus, suure küllastajate arvuga]		1714,8	1714,8/80 = 21.4		

Juhul, kui 1.-2. korrusel olevatest majutusüksustest moodustatakse korteriomandid, peab iga korteriomandi kohta olema vähemalt üks parkimiskoht. **Majutusüksustest 1.-2. korrusel võib moodustada kuni 23 korteriomandit.**

Detailplaneeringu kohane parkimine on lahendatud ja tagatud omal kinnistul. Hoone all on ette nähtud parkimiskohti 37 autole. Ülejäänud parkimine on lahendatud hoone kõrval ning eraldi parkimisalal (vt asendiplaani joonist nr TL-4-40, T-Model OÜ). Parkimiskorralduse lahendus Kadaka pst äärses osas on välja

töötatud detailplaneeringus toodud kaheasuunalise panduse ala põhjal, mille küljel on lahendatud ka pikiparkimine kasutamaks otstarbekalt ära kõvakattega ala, tagades sealjuures piisava haljasriba laiuse. Haljastuse osakaal kinnistul on planeeringukohane.

Detailplaneeringust erinevalt on lisaks autodele ette nähtud jalgrataste parkimiskohad (min 6 kohta), mis paiknevad mänguväljaku kõrval (vt asendiplaani joonist nr TL-4-40, T-Model OÜ)

Käesoleva projekti näol on tegemist uushoone püstitamisega. Krundile tagatakse juurdepääs Mäepealse tänavalt, vastavalt detailplaneeringule. Käesoleva ehitusprojektiga on lahendatud juurdepääs samast kohast.

Kuna kinnistule kavandatakse korterelamu, siis on lahendatud kinnistule ka laste mänguväljak. Mänguväljak on mõeldud kasutuseks korterelamu elanikele ja ei ole ehitusseadustiku mõistes mõeldud avalikuks kasutuseks. Mänguväljak piiratakse madala haljastusega. Täpsem lahendus koos inventariga on ära toodud eraldi joonisel.

Käesoleva ehitusprojektiga on kavandatud eraldi jäätmemaja, millele juurdepääs on tagatud Mäepealse tänavalt T5 (vt asendiplaani joonist nr TL-4-40, T-Model OÜ). Konteinerite jaoks on projekteeritud eraldi majake (tagatud 2m² vaba ala suuregabariidilistele jäätmetele), mille viimistlus on lahendatud sarnaselt korterelamuga, moodustades ühtse terviku. Prügikonteinerite asukoht on hoonest rohkem kui 2m kaugusel. Jäätmekäitlus hakkab toimuma vastavalt kehtivale Tallinna linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügimaja projekteerimisel on arvestatud olmejäätmete mahutite miinimumarv ja minimaalse tühjendamissageduse tabeliga, Tallinna Linnavolikogu 7. märtsi 2013 määruse nr 16 „Tallinna Linnavolikogu 8. septembri 2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri” muutmise”.

Tallinna linna jäätmehoolduseeskirjaga on reguleeritud ka tekkivate eriliigiliste jäätmete kogumine, sorteerimine, taaskasutamine, vedu ja käitlemine. Jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada jäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitte ettenähtud kohtadesse. Eraldi kogutud aia ja haljastu biolagunevad jäätmed tuleb vedada kompostimiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitluskohta. Kinnisel territooriumil tekkivad aia ja haljastu biolagunevaid jäätmeid võib kompostida lahtiselt aunas. Lahtine kompostiaun peab paiknema vähemalt 3 meetri kaugusel naaberkinnistust ja 4 m kaugusel naaberehitistest, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Kinnistut ei piirata aiaga.

Sademeveed katuselt kogutakse kokku ja juhatakse sajuvee kanalisatsiooni. Kinnistu vertikaalplaneerimine on tehtud selliselt, et vesi ei valguks naaberkinnistutele – vertikaalplaneerimine on ära näidatud Teede ja katendite osas. Projektiga rajatakse hoone katuse, parkla ja asfalteeritud õueala sademevee ärajuhtimiseks ühendus tänava ühisvoolse kanalisatsiooniga. Sademeveed haljasalalt immutatakse maapinda oma kinnistu piires.

3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Projekteeritud hoone ehitatakse ühes etapis.

3.3 Hoone arhitektuuri üldkonseptsioon

Projeteeritava hoone sihtotstarve:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone (Majutusüksus)

Käesoleva projekti näol on tegemist uushoone püstitamisega. Kinnistule on projekteeritud üks lamekatusega elu- ja ärihoone, mis on 6-korruselise ja ühe maa-aluse korrusega. Projekteeritud hoone arhitektuurne lahendus on arhitektuurselt kõrgetasemeline, terviklikult projekteeritud, nüüdisaegsetele linnaruumilistele nõuetele vastav ning kvaliteetset linnaruumi loov. Projekteerimisel on arvestatud varasemalt planeeringuga välja töötatud ehitise kuju ja mahtu.

Projekteeritud hoone on kahe põhi trepikojaga, millele lisandub üks keskne trepikoda ilma liftita, viimane annab eraldi pääsu hoone keskmise paiknevatele majutusüksustele, mis paiknevad kahel esimesel maapealsel korrusel. Korterid on projekteeritud vastavalt detailplaneeringue alates kolmandast korrusest kuni kuuenda korruseni kahe eraldi trepikojaga. Nende lahendused on korruste kaupa enamjaolt tüüpsed: projekteeritud on ühe-, kahe-, kolme- ja neljatoalised kortereid ning kuuendale korrusele on ette nähtud ka üks 5-toaline korter. Tehnilised ruumid, igale korterile panipaigad ja üldpanipaigad jalgratastele ja kärudele on projekteeritud esimesele korrusele. -1 korrusele on projekteeritud pääsud trepikodadesse ja autode parkla. Hoonele on projekteeritud 2 lifti.

Uusehitise näol ei ole tegemist ümbritsevate hoonete matkimisega ja samuti ei ole püütud eristuda silmatorkava ja domineeriva arhitektuuriga, välja on töötatud lahendus, mis arvestab ümbritseva hoonestuse ja keskkonnaga moodustades terviku.

Hoone välisviimistluse materjali valikul on lähtutud kehtestatud detailplaneeringust ja paljuski on lähtud olemasolevast keskkonnast ja piirkonnas rajatud uusehitistest. Hoone välisilme on kujundatud kaasaegse eluhoonena. Antud piirkonnas on valdavalt väiksema mahuga hooned, mistõttu oli suureks väljakutseks saavutada planeeringuga välja töötatud ehitise mahu visuaalne liigendus. Selleks tuli fassaadi osas kasutada mitmeid erinevaid materjale ning tonaalsust. Nimelt on fassaadis tekitatud visuaalne efekt, just kui hoone kasvaks tänava ristmiku suunas- trepias motiiv. Modernses stiilis hoone vaateid ilmsetavad ja liigendavad lisaks akende ja fassaadi pinnaviimistluse varieeruvale mängule vertikaalsed roovitised ning sisselõiked klaasitud rõdude ja trepikodade juures. Lisaks on hoone otstes ette nähtud välja ulatuvad rõdud, mis teevad hoone välimuse elavaks ja annavad ühtlasi lisaväärtust korteritele.

Tegemist on betoonelementidega hoonega, kus tekkivatele konstruktiivsetele vukidele on lisatud butafoorsed vukid, mustrid ning toonierisused (värvitoonid ära toodud joonisel). Kogu hoone toonide valikul on lähtutud ümbruskonnas olemasolevatest hoonetest. Projektlahenduse tulemuseks on küll lihtne, kuid kindlasti piirkonnas eristuv hoonemaht, mis mõjub antud asukohas värske ja uudsena.

Enamikele korteritele on projekteeritud rõdud, mille piirded on kavandatud kirka klaasiga, mis on linnusõbralikum lähenemisviis.

Katusel ohutuks liikumiseks paigaldatakse katusepollarid.

Hoone Kadaka pst poolele fassaadile on projekteeritud vertikaalne valgustatud aadressitähis (valged tähed, mis on pimedal ajal valgustähed).

Käesoleva projektiga kooskõlastatakse erilahendusega aadressitähise asukoht, erilahendusega aadressitähise paigaldamise eel kooskõlastatakse kujunduslahendus Linnaosa Valitsuse ja Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

VÄLISVIIMISTLUSE SPETSIFIKATSIOON

- Fassaadilamellid rõdude osas- must toon
- Rõdupiirded tumm osa, ilmastikukindel ehitusplaat- must toon
- Sandwich seinapaneel- sile betoonipind- helehall, butafoorsete vukidega
- Sandwich seinapaneel- sile betoonipind- tumepruun/hall
- Fassaadilamellid fassaadi osas- kollakas toon
- Sandwich seinapaneel- vertikaalne muster- helehall
- Klaaspakett- PVC-raamis, tumehall RAL 7021- kasutada madala peeldusega klaasipindasid.
- Välisuks- metalluks, tumehall RAL 7021
- Katus- SBS rullkatusekattematerjal, nat. toon tumehall/must
- Plekkdetailid ja katteplekid, aknaplekid- tumehall RAL 7021

- Rõdu- ja terrassipiirded- toonitud klaas

NB! Kõik fassaadivalgustused peavad vastama fotobioloogilise ohutuse standardile EVS-EN 62471:200 ning kuulvad klassi RG1. Projekteeritav valguslahendus ei häiri valgusreostusega ega häiri naaberkinnistute hoonestust ja nende elanikke.

3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Elamu välispiirded on projekteeritud nii, et need oleks pikaajaliselt õhupidavad, helipidavad ja piisavalt soojustatud. Otstarbeka soojustuse määramisel on lähtutud hoone energiatõhususe nõuetest, ruumide soojuslikust mugavusest ja hallituse ning kondensaadi vältimisest külmasildadel, sisepindadel ja tarindites. Koostatud on eraldi energiamärgis. Energiaarvutuste lähteandmed ja arvutustulemused on kajastatud energiamärgisel. Mäepealse 31 elamu vastab Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoone sisekliima on lahendatud eraldi küte-ventilatsiooni projektiga. Projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud kooskõlas heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigi Keskkonnaministeeriumi poolt heakskiidetud normdokumentatsioonist.

Hoone katusele on kavandatud päikesepaneelid.

3.5 Hoone ruumid

Korterite lahendused on elukorrustel enamjaolt tüüpsed: projekteeritud on ühe-, kahe-, kolme- ja neljatoalised kortereid, lisaks kuuendale korrusele üks 5-toaline korter. -1 korrusele on projekteeritud autode parkimine. Jalgratta ruumid ning tehnilised ruumid ja korterite panipaigad esimele korrusele. Kokku on Mäepealse 31 elamusse on projekteeritud 64 korterit ja 1.-2. korrusele äripinnad. Ratsionaalne konstruktiivne lahendus annab hoone plaanilahenduse lihtsuse ja soovi korral ümbermängimise võimaluse. Projekti muudatused kooskõlastada Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga.

Müratase ruumides tagatakse vastavalt:

- EPN 16.1 1999a. ja EVS 842:2003 (Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) alusel.
- Sotsiaalministri määrusega nr. 42, 4.03.2002 a. (Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid).

Hoone akendena kasutatakse PVC raamis aknaid, 3kordse klaaspaketiga. Akende toon väljast must, seest valged. Kasutatatakse hea helipidavusega nõuetekohaseid aknaid.

Valgus

Ruumide loomulik valgustus on kindlustatud projekteeritud akende kaudu, insolatsiooni nõuetekohased kestused on tagatud kõigis eluruumides.

Ruumides tagatakse normidekohane kunstlik valgus. Valgustus üldruumides tagatakse lakke paigaldatud valgustitega. Ruumide kunstlik valgustus on lahendatud eraldi elektrivarustuse projektiga.

Muud

Siseviimistluses kasutatavad materjalid peavad vastama tervisekaitse nõuetele. Käesoleva projekti mahus on antud üldised soovitusel ja märkused. Esikud, wc'd ning vannitoad plaaditakse, tubade põrandatele paigaldatakse puitparkett. Laepinnad värvitakse. Kohtades, kus paiknevad kommunikatsioonid, paigaldatakse ripplagi. Märgetes ruumides seinad plaaditakse ja/või värvitakse. Muus osas seinapinnad värvitakse.

3.6 Akustika

Hoone projekteerimisel ja mürakaitse abinõude valikul lähtutakse EVS 842:2003 (Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest) ja kinnistu liiklusrüüra hinnangust (Akukoni töö nr 134038-1 „Liiklusrüüra põhjustatud müratasemete hindamine”), mille kokkuvõte on toodud detailplaneeringu seletuskirjas.

Vastavalt EVS 842:2003 tabelis 6.3 toodule peab liiklusrüüra hinnangus kirjeldatud välismüratasemete korral Kadaka pst poolel äriruumide välispiirde ühisisolatsioon (sein + klaasavatäited) olema $R'_{tr,s,w} = 35$ dB, eluruumide korral $R'_{tr,s,w} = 45$ dB, Mäepealse tn poole peab eluruumide välispiirde ühisisolatsioon olema $R'_{tr,s,w}=40$ dB vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele. Tänavatest kaugemale planeeritavate hoonete eluruumide välispiirde ühisisolatsioon peab olema $R'_{tr,s,w}=30-35$ dB vastavalt välispiirdele mõjuvate müratasemete suurusele.

Täpsemad nõuded klaasavatäidetele hoone erinevatel külgedel määratakse järgmises projektstaadiumis.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel arvestatakse, et ventilatsioonivad fassaadis ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase oleks ületatud.

Hoone tehnoomadmetest levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruse nr 71, 16.12.2016 lisas 1 toodud väärtuseid.

Seisepiiretele esitatavad nõuded tulenevalt vastavalt EVS 842:2003 tabel 6.1 nõuetele.

Tulenevalt planeeringu mahus teostatud liiklusrüüra uuringuga on Mäepealse tn 31 kinnistu puhul tegemist mürarikka keskkonnaga. Nõutud heliisolatsiooni tagavad väliskonstruktsioonid, sh helipidavad avatäited, mis võimaldavad eluruumide planeerimist ka müratundlikul küljel. Hoone esimesele kahele korrusele on kavandatud äripinnad. Lisaks on Mäepealse tänava poolele küljele projekteeritud osaliselt rõdud ja prantsuserõdud.

Tulenevalt eelneist on müratase leevendatud ning eraldi ei ole vajadust fassaadide osas ette näha akustilisi materjale või plaanilahenduse muudatusi.

3.7 Äripinnad

Äripinnad on vastavalt detailplaneeringule kavandatud 1.-2. korrusele. Äripinnana on projekteeritud majutusüksused, mis peavad vastama majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr 43, 23.05.2012.a (Nõuded majutusettevõttele), sh üldnõuded (2 ptk) ja muud nõuded (9 ptk). Majutusüksused varustab puhta pesuga majutusüksuse omanik. Musta pesu hoidmiseks on kapid. Koristamise ja pesupesemise korraldab majutusüksuse omanik (kas teeb ise või ostab teenuse). Teenindavat personali ei ole ette nähtud, seega puudub personaliruum. Külalistele võtmed annab üle ja nende lahkumisel võtab vastu majutusüksuse omanik (administraatorit ei ole ette nähtud). Toitlustusasutust projekteeritud hoones ei ole ette nähtud. Majutusüksuses on toiduvalmistamise võimalus (kööginurk), wc ja pesemisruum.

Liikumispuuetega inimestele kohandatud majutusruumi koos invatualetiga ei ole projekteeritud, sest selle teenuse pakkumist ei ole antud hoones ette nähtud.

3.8 Puuetega inimeste liikumisvõimaluste tagamine

Hoone äripindade projekteerimisel lähtutakse ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusele nr 28, 29.05.2018 (Puuetega inimeste erivajadusest tulenevad nõuded ehitistele).

Ligipääs ja sissepääs hoonesse on ratastooliga inimestele tagatud hoone läänepoolset küljest (Kadaka pst poolne fassaad), kust pääseb treppideta maa-alusessele korrusele ning sealt otse lifti.

4 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

Konstruktiiused lahendused on antud eraldi konstruktiivse osa eelprojektiga, OÜ Inseneribüroo Märt Mõtus, mis on lisatud antud projekti koosseisu.

Konstruktiooni tüübid on eraldi ära toodud konstruktiivse osa projektis- OÜ Inseneribüroo Märt Mõtus

4.1 Vundament

Suhtelisele kõrgusmärgile $\pm 0,000$ vastab absoluutkõrgusmärk +29.30 (1. korruse põrand).

Lähtuvalt ehitusgeoloogia aruandest rajatakse hoone madalvundamendile.

4.2 Põrand pinnasel

Külma ruumi – autoparklasse jääv asfalteeritud ala rajatakse tihendatud killustikalusele.
Trepikodade raudbetoonplaadid ehitatakse 100mm paksustena ning soojustatakse alt.

4.3 Trepid

Parklakorruse trepp on monoliitsetest raudbetoonist. Sisetrepid on monteeritavad raudbetoon trepimarsid, mis toetuvad vahelagede tasapinnas olevatele terasest WQ-taladele.
Välisestrepid ja -pandused on pinnasele toetuvad betoontarindid. Külmakergete vältimiseks paigaldatakse panduse alla 100 mm vahtpolüstürooli.

4.4 Vahelaed

Vahelagede kandetarindiks on õõnespaneelid 265mm. Plaadi peale paigaldatakse 30mm EPS plaat ning lisaks isolatsiooniks jäik mineraalvillast plaat 20mm. Isolatsiooni peale valatakse betoonplaat, millele paigaldatakse põrandakate koos aluskihiga. Isolatsiooniplaat peab summutama sammumüra (näit. Isover FLO).

4.5 Katus, katuslagi

Hoonele on projekteeritud lamekatus. Katuse kalded moodustatakse üldiselt kaldu lõigatud soojustuse kasutamiseks. Katuse kandva osa moodustavad r/b õõnespaneelid 265mm.

4.6 Välisseinad

Välisseina ehitatakse kolmekihilistest r/b elementidest, millel on erinevad viimistluse struktuurid ja toonid- vaata infot vaate jooniselt.

4.7 Siseseinad

Kandvad siseseinad on kavandatud 200mm kergplokkidest ja 200mm paksustest r/b seinapaneelidest, tagatud nõuetekohane helipidavus (R_w (db) viimistlusega = min 55. Mittekandvad korterite vahelised seinad ehitatakse 250mm FIBO5 kergplokkidest, mis krohvitakse mõlemalt poolt minimaalselt 10mm krohviga, tagatud nõuetekohane helipidavus (R_w (db) viimistlusega = min 55. Tehnošahtide seinade ladumisel kasutatakse FIBO kergplokkide 150 ja 100mm.

Korterite sisesed vaheseinad märgades ruumides on metallkarkassil (ahelt soojustatud villaga) ja kaetakse mõlemalt poolt kipsplaatidega ja viimistletakse vastavalt ruumi otstarbele. Kuivade ruumide vahelised seinad on metallkarkassil (66mm), vahelt soojustatud villaga, mõlemalt poolt erikõva kipskartongplaatidega kaetud.

4.8 Avatäited

AKNAD

- Hoone korterite akendena kasutatakse 3x klaaspaketiga PVC aknaid. Akende toon väljast tumehall, akna toon seest valge RAL 9010. Kasutada madala pealgeldusega klaasipindasid.
- Nõuded akendele (klass A3 Pidevalt köetav ruum - (eramud ja korrusmajad kuni 8 korrust)):
õhuläbilaskvus - klass 4, veepidavus - 7a, vastupanu tuulekoormusele – C2.
- Akende projekteerimisel on arvestatud, et igas ruumis peab olema vähemalt üks aken avatav ruumi tuulutamiseks.

- Akende paigaldamisel tihendada akna ümbrus aurutõkketeibiga õhutihedaks.

UKSED

- Hoone sisesed korterite ukсед (eluruumide ja nendega võrdsustatud ruumide) on projekteeritud puitkonstruktsioonis mantelüksed. Nõuded uste lukustusele määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, olenevalt ukse funktsioonist.
- Tuletõkkesektsioonide vahelised ukсед, tehnruumide ukсед peavad vastama Siseministri määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” kehtestatud nõuetele. Nõuded uste lukustusele määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, olenevalt ruumi funktsioonist.
- Hoonete peasissepääsu ukсед - alumiiniumraamis ning soojustatud klaasistusega uks (klaasistusega ukсед, ukse klaasi ja framuugi klaasid lamineeritud ja karastatud).
- Korteriukсед, mis on nõudega EI30, peavad vastama suitsutihedusnõudele s200.

4.9 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Hoonel on rõdud kahes küljes ja osaliselt ka hoone keskel mõlemal pool maja. Rõdu kandva osa moodustab betoonplaat. Rõdupiirded on lahendatud enamjaolt kirka klaaspiirdega.

Rõdu on lahendatud betoonplaadina, mis toetatakse hoonepoolsel küljel teraselementidega hoone seinale.

5 FASSAADIPESUSÜSTEEM

Korterelamule ei ole kavandatud mehaanilist fassaadipesusüsteemi.

6 HOONE TEHNILISED ANDMED

HOONE TEHNILISED NÄITAJAD (VÕRDLUSTABEL)		
	PROJEKTEERITAV KORTERELAMU (Mäepealse 31)	DP
MAA-ALUNE EHITISEALUNE PIND	1215 m ²	2200 m ²
MAAPEALNE EHITISEALUNE PIND	1287,6 m ²	2200 m ²
SULETUD NETOPIND	7294,5 m ²	-
ELURUUMIDE PIND	3662,1 m ²	-
TEHNOPIIND	81,1 m ²	-
MITTEELURUUMIDE PIND	1395,8 m ²	-
ÜLDKASUTATAV PIND	2155,5 m ²	-
KÕETAV PIND	6228,4 m ²	-
MAA-ALUNE SULETUD BRUTOPIND	1220,5 m ²	2200 m ²
MAAPEALNE SULETUD BRUTOPIND	7288,5 m ²	10 000 m ²
MAAPEALSE OSA MAHT	25070 m ³	-
EHITISE MAHT	29200 m ³	-
KORRUSELISUS	-1/+6	-1/+6
HOONE KÕRGUS	22,3 m	26,0 m
HOONE KÕRGUS ABS.K.	49,06 ABS.K.	-
TULEPÜSIVUSKLASS	TP-1	TP-1
HOONE PIKKUS	66,3 m	-

HOONE LAIUS	19,0 m	-
KORTERITE ARV	64	-
ÄRIPINDADE SULETUD BRUTPIND	1714,8	-
HOONE ELUIGA	50 aastat	-
+0,000	29,30 (eh2000)	-
KATUSEKALLE	0 kraadi	0-10 kraadi

7 LISAD

7.1 Hoone kasuliku pindala jaotus

Hoone kasuliku pindala jaotus on esitatud korruse plaanide joonistel.

7.2 Muud lisad

KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD (VÖRDLUSTABEL)			
	PROJEKTEERITAV	DP	MAA-AMET
KINNISTU AADRESS	Mäepealse 31, Mustamäe Linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Mäepealse 31, Mustamäe Linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Mäepealse 31, Mustamäe Linnaosa, Tallinn, Harju maakond
KATASTRITUNNUS	78401:101:4252	78401:101:4252	78401:101:4252
KINNISTU PINDALA	6630 m ²	6630 m ²	6630 m ²
MAA-ALUNE EHITISE PIND	1215 m ²	2200 m ²	
MAAPEALNE EHITISE PIND	1287,6 m ²	2200 m	
KINNISTU SIHTOTSTARVE	Elamumaa 95%, Ärimaa 5%	EK kuni 100% ; kuni Ä kuni 30	Elamumaa 95%, Ärimaa 5%
PARKIMISKOHTADE ARV	92	114 (norm 105)	
KORRUSELISUS	-1/+6	-1/+6	
HOONETE ARV KRUNDIL	1	2	
KINNISTU TÄISEHITUSE %	20 %	33 %	

8 HOONE TULEOHUTUS

8.1 Projekteerimistöö piiritletus

Tuleohutuse kohta on koostatud eraldi projekt- Fireplan OÜ, töö nr TO-3-001, lugeada antud seletuskirja koos viidatud domendiga.

9. Kommunikatsioonid

Ehitusprojekti eelprojekti koosseisus esitatakse kõikide trassivaldajate tehnilised tingimused. Iga eriosade kohta on koostatud eraldi projektid, mis on esitatud käesoleva projekti koosseisu.

Kavandatavad lahendused:

Soojavarustuse välisvõrk on projekteeritud eraldi tööga EnergiaProjekt OÜ, töö nr 12-20, projektdokumentatsioon on esitatud käesoleva ehitusprojekti koosseisu.

Küte ja ventilatsioon on projekteeritud eraldi tööga EnergiaProjekt OÜ, töö nr 12-20, projektdokumentatsioon on esitatud käesoleva ehitusprojekti koosseisu.

Vesivarustus ja kanalisatsioon on projekteeritud eraldi tööga EnergiaProjekt OÜ, töö nr 12-20, projektdokumentatsioon on esitatud käesoleva ehitusprojekti koosseisu.

Elektrivarustus ja nõrkvool on projekteeritud eraldi tööga OÜ PB-Projekt poolt, töö nr M31, projektdokumentatsioon on esitatud käesoleva projekti koosseisu.

10. Tallinna Keskkonnaameti nõuded ehitustöödele

- Betoondetailid, asfalt ning muud ehitus- ja lammutusjätmed (puit, pakend, olmejätmed, ohtlikud viimistlusjätmed jm) tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat luba omavale ettevõttele.
- Asfaldi ja kasvupinnast ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks.
- Korralikud seadmed ja detailid, nt äärekivid jms suunata võimalusel korduskasutusse vt www.tallinn.ee/ej-taaskasutamine
- Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga või üle anda Väo või Harku karjääri heakorrastamiseks vastavat luba omavale isikule. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Vältida tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.
- Kemikaalidega, nt naftasaadustega, saastunud pinnase vms leidmisel tuleb kohe teavitada Tallinna Keskkonnaametid (640 4285 ja keskkonnaamet@tallinnlv.ee).
- Peale ehitustöid vormistada jäätmeõiend vastavalt veebilehel toodud nõuetele www.tallinn.ee/jaatmeoiend.

Mäepealse 31 elamu arhitektuurne ehitusprojekt on koostatud Arhitektuuribüroo Korus Osühing poolt, millele on Eesti Vabariigi seadustega tagatud autoriõigus. Projekti muutmise, ehitamine või edasiarendamine ilma autori loata on seadusega välistatud.

Koostas: Arhitekt Indrek Kallas