

## SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	4
1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS .....	4
1.2 ÜLDANDMED .....	4
1.2.1 Ehitise asukoht .....	4
1.2.2 Ehitise lühikirjeldus.....	4
1.2.3 Projekteerija .....	4
1.3 ALUSDOKUMENDID .....	6
1.3.1 Lähteandmed .....	6
1.3.3 Normdokumendid.....	6
2. ASENDIPLAAN.....	10
2.1 ÜLDOSA .....	10
2.2 OLEMASOLEV OLUKORD .....	10
2.2.1 Paiknemine .....	10
2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised.....	10
2.2.3 Olemasolev reljeef.....	10
2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus .....	10
2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed .....	10
2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS .....	10
2.3.1 Hoone(te) ja rajatis(t)e paigutus .....	10
2.3.2 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.....	10
2.3.3 Liikumis- nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.....	11
2.3.4 Liikluskorraldusvahendid.....	11
2.3.5 Ehitusetapid .....	11
2.4 VERTIKAALPLANEERING .....	11
2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed.....	11
2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus .....	11
2.4.3 Sademevee käitlemine.....	11
2.5 HALJASTUS JA HEAKORRALDUS .....	11
2.5.1 Olemasolev säilitatav haljastus .....	11
2.5.2 Projekteeritud haljastus .....	11
2.5.3 Väikeehitised, rajatised ja vormid.....	11
2.5.4 Piirded ja väravad.....	12
2.5.5 Jäätmekäitlus .....	12
2.6 VÄLISVALGUSTUS .....	12

---

2.7 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED .....	12
3. ARHITEKTUUR .....	13
3.1 ÜLDANDMED .....	13
3.1.1 Projekteerimistöo piiritus .....	13
3.1.2 Normdokumendid.....	13
3.2 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS .....	13
3.2.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud .....	13
3.2.2 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon .....	13
3.2.3 Energiatõhusus ja sisekliima .....	13
3.3 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED .....	13
3.3.1 Vundament .....	13
3.3.2 Põrand pinnasel .....	13
3.3.3 Vahelaed .....	14
3.3.4 Katus ja katuslagi .....	14
3.3.5 Välisseinad .....	14
3.3.6 Siseseinad .....	14
3.3.7 Avatäited.....	14
3.3.8 Terrassid, rõdud ja väliskonstruktsioonid.....	14
3.4 HOONE TEHNILISED ANDMED .....	15
4. TEHNOSÜSTEEMID .....	17
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
4.2 Küte, ventilatsioon, jahutus .....	17
4.3 Hoone tugev- ja nõrkvool .....	17

## 1. ÜLDOSA

### 1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Käesolev arhitektuurne eelprojekt on koostatud Tabasalu keskus OÜ tellimusel. Projekteerimise aluseks on tellija lähteülesanne ja detailplaneering „Tabasalu keskuse I etapi detailplaneering“ töö nr. H-151-11. Kallaste tn 1 kinnistule projekteeritud ärikeskuse ehitusprojekti käesolev osa kajastab arhitektuurset osa. Eriosade lahendus (küte, vesi, ventilatsioon, kanalisatsioon, jahutus) antakse teiste projekteerijate poolt koostatud eraldi projektiosadena.

Ehitusprojekti arhitektuurne osa on koostatud eelprojekti staadiumis ja vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Projekt on kooskõlas kehtivate normatiivaktidega, vastab tuleohutuse ja keskkonnaohutuse nõuetele ning tagab ohutuse.

### 1.2 ÜLDANDMED

#### 1.2.1 Ehitise asukoht

Käesoleva projekti objektiks on Kallaste tn 1 aadressile rajatav büroo- ja kaubanduspindadega hoone.

Kinnistu Kallaste tn 1 asub Harju maakonnas, Harku vallas, Tabasalu alevikus.

Katastriüksuse number on: 19801:002:0152

#### 1.2.2 Ehitise lühikirjeldus

Kallaste tn 1 kinnistule projekteeritud hoone on büroo- ning kaubanduspindadega.

Hoone on põhiplaani pikliku trapetsi kujuline. Teine ja kolmas korrus on keskelt eraldatud, moodustades 2 selgelt eristatavat, piirkonda sobivat, väiksemat mahtu. Keskele jääb avalikult kasutatav välisala. Esimene korrus ning parkimiskorrus on ühendatud, mis loob võimaluse paindlikule kaasaegsele kaubanduspinnale ning tagab piisava arvu parkimiskohti.

Hoone on projekteeritud betoonist post-tala karkassile, õõnespaneelidest vahe- ja katuslagedega. Kavandatud lamekatusekatteks on ette nähtud rullmaterjal. Välisseinad on osalt metall-termoroovidest kergkonstruktsiooniga, kaetud fassaadiplaadiga ning ilmestavate elementidega. Osaliselt on välisseinad raudbetoonelementidest.

#### 1.2.3 Projekteerija

##### Arhitektuur.

PIN Arhitektid OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 12073665

Tatari 64, Tallinn 10134

Neeme Tiimus, Volitatud arhitekt 7

+372 5690 6655

[neeme@pinarhitektid.ee](mailto:neeme@pinarhitektid.ee)

##### Tuleohutus.

Fireplan OÜ

MTR reg nr: EEP004138

Vastutav isik: Rait Pukk

##### Konstruktsioonid.

DMT Insenerid OÜ

MTR:EEP000792

TABASALU KESKUS – Kallaste tn 1  
Tellija: Tabasalu keskus OÜ  
Dokumendi nimetus: Seletuskiri

PIN Arhitektid OÜ  
EELPROJEKT, töö nr TK1  
v02

Vastutav pädev isik: Neeme Tiimus  
18. märts 2021  
TK1\_EP\_AR-3-01\_v02\_seletuskiri

---

Vastutav isik: Marek Siim

KVVK.

Kordamedprojekt OÜ  
Vastutav isik: Mark Jasman

Tugevool.

Axys OÜ  
MTR reg nr. TEL002660; EEP003474; FPR000390  
Vastutav isik: Priit Lahemaa

## 1.3 ALUSDOKUMENDID

### 1.3.1 Lähteandmed

#### Tellija lähteülesanne

Tellija lähteülesanne on kirjeldatud projekteerijatele suuliselt ning kirjalike protokollidena.

#### Detailplaneering

Detailplaneering:

Käesoleva projekti aluseks on KOOTPLAAN OÜ 2017 aastal koostatud detailplaneering, töö nr H-151-11 „Tabasalu keskuse I etapi detailplaneering“.

#### Olemasolevad ehitusprojektid

Projekteerimisel on lähtutud PIN Arhitektide poolt koostatud eskiisprojektist.

### 1.3.3 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks on võetud järgnevad õigusaktid, normdokumendid ja eeskirjad:  
SEADUSED, MÄÄRUSED:

- Riigikogu 11.02.2015 vastu võetud seadus „Ehitusseadustik“
- Riigikogu 05.05.2010 vastu võetud seadus „Tuleohutuse seadus“
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 55, 03.06.2015 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile.“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Siseministri 02.09.2010 määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“

STANDARDID:

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS-EN 15251:2007/AC:2012 Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekterimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojustlikust mugavusest, valgustusest ja akustikast.
- ET-1 0207-0068 Hea ehitustava

**Kvaliteedinõuded:**

- MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd;
- TarindiRYL 2010 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid;

- SisetöödeRYL 2013 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd
- MaalritöödeRYL 2012 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistluskombinatsioonid
- InfraRYL I- IV osa;
- RT 29-10769 Ehituse maalritööd. Koormusklassid;
- RT 29-10770 Ehituse maalritööd. Viimistluse välimusklassid;
- RT 21-10750 Sae- ja hõövelpuit;
- RT 33-10858 Siseseinte ja lagede tasandamine.

Ülejäänud eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.

Kõikide materjalide ja konstruktsioonide valikul ja ehitamisel tuleb kinni pidada headest ehitustavadest, Ehitusseadustikust, Eesti Standardikeskuse standarditest, kvaliteedinõuetest RYL ning materjalide ja seadmete tarnija- ja tootjapoolsetest paigaldusjuhistest ning hooldusnõuetest.

Eelprojekti koostamisel on lisaks õigusaktides sätestatule Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 vv 17.07.2015 „Nõuded ehitusprojektile“ järgitud Eesti standardites EVS 932:2017 Ehitusprojekt kajastatud eelprojekti koosseisu, sisu ja detailsust.

Normdokumendid, mida on järgitud eelprojekti osade koostamisel ja projektlahenduste kavandamisel, on esitatud ehituskirjelduse vastavates peatükkides. Üldreeglina on juhitud 2020 kehtivatest Eesti standarditest.

**Alljärgnevalt on toodud olulisemate hooneosade, ehitustööde ja konstruktsioonide kohta käivad kvaliteedinõuded:**

- Klaaspaketid peavad vastama standardile SFS 4704 või E0332, pr EN 1279. Ülejäänud küsimustes akende osas on aluseks Tarindi RYL 2010 p 1242 „Aknad“.
- Uksed peavad vastama standarditele SFS 4434 ja SFS 4487. Ülejäänud küsimustes akende osas on aluseks Tarindi RYL 2010 p 1243 „Välisüksed ja Viimistlus“.
- Uste ja akende paigaldamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 731 „Akende ja uste paigaldamine“ ja p 911 „Soojustamine“ toodud nõuetest.
- Krohvimistööde tegemisel tuleb jälgida Tarindi RYL 2010 p 1011 „Krohvitööd“ toodud nõudeid.
- Sademete ärajuhtimise inventar valmistada ja paigaldada vastavalt RT juhendkaardile RT 85-10596 ning tagada Tarindi RYL 2010 p 1261 „Katusetarindid“, p 1262 „Räästatarindid“, p 1264 „Katuse varustus“ toodud nõuete täitmine.
- Kiviplokkidest vaheseinte ladumisel juhendada Tarindi RYL 2010 p 513 „Plokkmüüritööd“ toodud nõuetest. Tellismüüritöödel tuleb juhendada Tarindi RYL 2010 p 511 „Tellismüüritööd“ toodud nõuetest.
- Metallkarkassil kipsplaadist vaheseinte ehitamisel jälgida Tarindi RYL 2010 p 611 „Metalltarinditööd“ ja p 741 „Karkassitarindite plaaditööd“ toodud nõudeid.
- Katusetöödel jälgida Tarindi RYL 2010 p 921 „Piirdetarindite hüdroisolatsioonitööd“ toodud nõudeid ja RT juhendkaardil RT 85-10851.

- Soojustamisel järgida Tarindi RYL 2010 p 911 „Soojustamine“ toodud nõudeid.
- Helisummutustööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 912 „Heliisolatsioonitööd“ toodud nõuetest.
- Hüdroisolatsioonitööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 921 „Piirdetarindite hüdroisolatsioonitööd“ toodud nõuetest.
- Maalritööd tuleb teostada silmas pidades Maalritööde RYL 2012 toodud nõudeid.
- Plaatimistööd tuleb teostada vastavuses Sisetööde RYL 2013 p 54 toodud nõuetest.
- Põrandate paigaldamisel jälgida Sisetööde RYL 2013 p 104 toodud nõudeid.

### Üldised nõuded ehitustöödele

Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet. Projekti joonised, ehituskirjeldus ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Käesolevat arhitektuurse osa köidet tuleb käsitleda ka koos teiste antud objekti ehitusprojekti osadega. Ehitaja peab tagama projektis kirjeldatud hoone valmimise ilma komplikatsioonideta. Kõikidest tekkivatest küsimustest ja ehituslikest konfliktidest peab ehitaja koheselt teavitama arhitekti juhise saamiseks.

Täpsustused antakse põhiprojektiga ning tööjoonistes, tootejoonised kooskõlastada arhitekti ja tellijaga projekti järelevalve käigus. Kui tööseletus või joonised ei võimalda täpselt määratleda tööliigi ulatust, või ehituslikku teostatavust, või kui nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist hankima täiendavalt informatsiooni projekteerijalt või tellijalt.

Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitusjuhenditega. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhiste. Need tuleb vajadusel hankida materjalide ja konstruktsioonide tootjatelt või müüjatelt.

Toodete ja materjalide näidised kooskõlastada arhitekti ja tellijaga. Projekti koostamisel on arvestatud ehituskirjelduses nimetatud toodetega; tooteid võib asendada analoogiga kui see on esteetiliselt ja kvaliteedilt sama või parema klassi toode; toote muutus toob kaasa projekti muudatuse ja tuleb kooskõlastada arhitekti ja tellijaga projekti järelevalve käigus.

Käesolevas projektis määratud materjale võib asendada tehniliste ja visuaalsete omaduste poolest võrdväärsetega, kui see ei vähenda tehnilisi, esteetilisi või muulaadseid kvaliteediomadusi. Kõik valitud materjalide asendused kooskõlastada tellija ja arhitekti/projekteerijaga.

Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatedokumentidel peab olema mäрге, mille materjalide kvaliteet on tõdetav või tuleb need andmed teatada muul viisil ehitajale. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist hästi kontrollida ja vajadusel turvata.

Hoone ehituskulude määramisel ja ehitustöödel lähtuda käesolevast ehituskirjeldusest ja joonistest, samuti käesoleva objekti teiste projekti osade joonistest, spetsifikatsioonidest ja ehituskirjeldustest. Vastuolude ilmnelisel käesoleva ehituskirjelduse ja arhitektuurse või mistahes muu projekti osa jooniste ja spetsifikatsioonide vahel tuleb viivitamatult teavitada sellest projekteerijat ja projekteerimise projektijuhti. Käesoleva hoone ehituse kvaliteedile esitatavate nõuete aluseks on Soome Standardiseerimisliidu (SFS) ehitusstandardid, Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded RYL ja RT juhendkaardid.

Lisaks eeltoodule on tööde teostamisel kohustus täita kõigi ehitusmaterjalide ja konstruktsioonide tootjate kirjalikke juhiseid, sh paigaldusjuhiseid. Kui eelpool loetletud juhised lähevad vastuollu RYL

nõuetega, on viimased ülimuslikud.

Vastavalt Ehitusseadustikule peavad tehtavad ehitustööd vastama Heale Ehitustavale.

**NB! Kõikidest nähtavatest materjalidest ja värvitoonidest teha enne lõplikku materjali/toote tootmist ja paigaldamist näidised.** Suuremate pindade näidised koos kõrvuti asetsevate materjalidega ja minimaalses suuruses 1m<sup>2</sup>.

## 2. ASENDIPLAAN

### 2.1 ÜLDOSA

Asendiplaani välisvõrgud lahendatakse eraldi projektiosadena eriosade projekteerija poolt.

### 2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.2.1 Paiknemine

Projekteeritav hoone on kavandatud Kallaste tn 1 kinnistule Tabasalu alevikus.

Kinnistu piirneb põhjast Klooga maantee, läänest Kallaste tänava ning läänest ja idast kallaste tänavaga. Detailplaneeringu järgselt on naaberkruntidele idas ja läänes lubatud ehitada kuni kolme korrusega ärihooned ning lõunasse on lubatud ehitada kuni nelja korrusega ärihooned

#### 2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kinnistul olemasolev hoonestus ja rajatised puuduvad.

#### 2.2.3 Olemasolev reljeef

Kallaste tn 1 kinnistu on tasase reljeefiga. Kinnistukõrgusmärgid jäävad vahemikku +32.6...+33,57.

#### 2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Kinnistu on olnud kasutuses parklana ning on valdavalt ilma haljastuseta. Üksikuid puud asuvad lõuna- ning lääneservas.

Kõrghaljastuse eemaldamiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt kehtivale Harku valla puude raie korrale.

#### 2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed

Krundile pääseb Kallaste tänavalt idast ja läänest. Jalakäija pääseb krundile ka Klooga maantee ääres olevalt kergliiklusteelt.

Peamine kinnistule pääs teenindavatele sõidukitele on projekteeritud vastavalt detailplaneeringule idast. Parkimisalale on projekteeritud pääs idast ja läänest.

## 2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS

### 2.3.1 Hoone(te) ja rajatis(t)e paigutus

Detailplaneeringuga on määratletud kinnistule hoonestusala. Hoone paikneb hoonestusala piirides.

### 2.3.2 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

Krundisisened teed on kõvakattega - asfalteeritud ja/või kaetud sillutiskiviga.

Normatiivsed parkimiskohad (vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.1):

KASUTUSOTSTARVE	NORMATIIVSED PARKIMISKOHAD
Kaubandushoone, 12310	4788,1 m <sup>2</sup> x 1/100 = 48
Büroohoone, 12201	4747,2 m <sup>2</sup> x 1/90 = 53
Kohvik, baar või söökla 12132	715,7 m <sup>2</sup> x 1/230 = 3
	KOKKU 104 normatiivset parkimiskohta

Parkimine on projekteeritud maa-alusele korrusele (85 kohta) ning ärikeskuse hoone ja klooga maantee vahelisele alale (65 kohta). Maa-alusesse parklasse pääseb hoone kagunurgast. Pääs hoone esisele parklasse on tagatud krundi ida ja lääneservast.

### **2.3.3 Liikumis- nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused**

Liikumis- nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused on tagatud.

Hoones on tagatud liikumisvõimalus ratastooliga. Hoonesse on projekteeritud kaks lifti. Hoonesse on kavandatud vähemalt 2 erivajadustega inimeste nõuetele vastavat WC-d. Parkimiskohad erivajadustega inimeste sõidukitele asuvad hoone sissepääsude läheduses.

### **2.3.4 Liikluskorraldusvahendid**

Parkimiskohad ning teed sõidukitele märgistatakse vastavalt nõuetele.

### **2.3.5 Ehitusetapid**

Üldmahus ehitatakse kogu hoone ühes etapis. Hoone siseselt võib büroopinnad ehitada välja hiljem vastavalt tellija/rentniku vajadustele.

## **2.4 VERTIKAALPLANEERING**

### **2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed**

Vertikaalplaneerimise lähteandmeteks on olemasolev reljeef ning teostatud geodeetiline uurimistöö. Hoone paiknemiskõrgus valitakse selliselt, et vältida sademevete poolset hoone konstruktsioonide kahjustumist.

### **2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus**

Hoone paiknemiskõrgus:  $\pm 0.00 = \text{ABS} + 33.14$  (EH2000)

Hoone absoluutkõrgus  $+ 46,2$  m (EH2000)

### **2.4.3 Sademevee käitlemine**

Sademevee hoone katuselt ning parkimisalalt kogutakse kokku ning suunatakse sademevee kanalisatsiooni.

## **2.5 HALJASTUS JA HEAKORRALDUS**

### **2.5.1 Olemasolev säilitatav haljastus**

Olemasolevat väheväärtuslikku kõrghaljastust pole ette nähtud säilitada. Täpne lahendus järgmistes projekteerimisstaadiumites.

### **2.5.2 Projekteeritud haljastus**

Haljastuse kontseptsiooni pidepunktideks on kvaliteetne avalik ruum ning vähene hooldusvajadus. Haljastuse rõhuasetus on vaadete suunamisel ja varjamisel ning vaiksemate ja mürarikkamate tsoonide eraldamisel. Krundi lõunaserva on projekteeritud kõrghaljastus. Taimmaterjali valikuks saadakse inspiratsiooni juba olemasolevast looduslikust kooslusest.

Haljastusprojekt lahendatakse põhiprojektiga.

Parkla talvise hoolduse käigus koristatud lumi on ette nähtud ladustada oma kinnistu haljasaladel.

### **2.5.3 Väikeehitised, rajatised ja vormid**

Kinnistule rajatakse turu müügikohad varikatuste ja müügilettidega. Lahendus antakse järgmistes projektistaadiumites. Müügikohad peavad sobituma arhitektuurselt projekteeritud hoonega ning arvestama kontaktala keskkonnaga.

#### 2.5.4 Piirded ja väravad

Kinnistule ei ole piirdeaedu ette nähtud

#### 2.5.5 Jäätmekäitlus

Olme- ja ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik, jäätmete veoks sõlmitakse eraldi leping teenust osutava ettevõttega.

Jäätmeid hoiustatakse selleks ettenähtud ruumides hoone ida-küljel. Jäätmeid kogutakse liigiti ning mahutite suurus valitakse edasise projekteerimise käigus lähtudes prognoositavast jäätmekogusest ning äraveo tihedusest.

Hoones kasutada ainult sorteritega prügikaste (vähemalt pakend, biolagunev ja olmeprügi). Väliala sorteritega prügikastid lahendatakse põhiprojektis.

Jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja. Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käsitlemisel tuleb kasutada vastavat luba omavaid ettevõtteid. Ehituse ajal tuleb tekkivad ehitusjäätmed koguda liikide kaupa eraldi, s.h eraldi ka ehitajatel tekkivad olmejäätmed. Ehituse ajal peab olema välistatud jäätmete lendumine kõrvalkinnistutele.

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

### 2.6 VÄLISVALGUSTUS

Krundisisesed teed ja hoone sissepääsualad on pimedal ajal valgustatud. Täpne lahendus edasise projekteerimise käigus

### 2.7 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

	Kallaste tn 1
Krundi pindala	8145 m <sup>2</sup> *
Krundi sihtotstarve	Ä 0-100% E 0-50%
Ehitisealune pindala	3900,7 m <sup>2</sup>
Täisehitusprotsent	47,9 %

Detailplaneeringujärgne lubatud ehitisealune pindala 4000 m<sup>2</sup>

\*Detailplaneeringujärgne POS1+2 krundi pindala

## 3. ARHITEKTUUR

### 3.1 ÜLDANDMED

#### 3.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projektiga käsitletakse Harku valda, Tabasalu alevikku, Kallaste tn 1 kinnistutele projekteeritud ärikeskuse arhitektuurset osa.

#### 3.1.2 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks olnud dokumendid on loetletud käesolevas seletuskirjas punkti 1.3 all.

### 3.2 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

#### 3.2.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Hoone asub detailplaneeringuga määratud ehitusalas.

Detailplaneeringuga (pos. 1+2) on Kallaste tn 1 kinnistule lubatud ehitada 1 hoone, ehitisealuse pinnaga kuni 4000 m<sup>2</sup>. Lubatud ehitada kuni 3 korrust. Kehtivate projekteerimistingimuste järgi on lubatud ehitise maksimumkõrgus 13,2m (46,2m abs).

#### 3.2.2 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Põhiplaani trapetsikujuline ehitis on keskelt eraldatud kolmnurksete sisselõigetega. Fassaad on kujundatud ida ja lääne osas sarnases rütmis, kuid erineva materjali ning liigendusega. Viimistluseks on valitud kvaliteetsed ning vastupidavad materjalid. Esimese korruse välisseina betoon on reljeefse kalasaba-mustriga. Idapoolne hoone maht on raudbetoonelementidest, millest eenduvad vertikaalsed metall-lamellid. Tekkivad vertikaalsed vormid akendeta osas täidetud puiduga. Lääneosa bürookorruste välissein on viimistletud fassaadiplaadiga.

Projekteeritud hoone on kaubanduse ning büroo funktsiooniga. Kaubanduspinnad asuvad esimesel korrusel. Teisel ja kolmandal korrusel on büroopinnad. Hoone keskosas on avalikult ligipääsetav välialaterrass.

#### 3.2.3 Energiatõhusus ja sisekliima

Hoones tagatakse normidele vastav sisekliima.

Energiatõhususe saavutamiseks kasutatakse efektiivseid jahutus- ning kütteseadmeid ning normidele vastavaid soojustuslahendusi.

Hoone piirdekonstruktsioonid on ette nähtud normidest paremate soojustehniliste näitajatega.

Bürooruumidele on akendega tagatud loomulik valgus.

### 3.3 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

#### 3.3.1 Vundament

Hoone on ette nähtud lintvundamendile. Vundament täpsustatakse eraldi konstruktiivse projektiosaga.

#### 3.3.2 Põrand pinnasel

Hoone põrand rajatakse pinnasele toetuva betoonplaadina. Soojustusmaterjal põrandaplaadi all on ekstruuder-vahtpolüstüreenist kogupaksusega 250mm. Soojustusmaterjali kihtide vahele on ette nähtud radoonitõkkemembraan.

### 3.3.3 Vahelaed

Vahelaed on betoon-õõnespaneelidest, pealevaluga. Siseviimistlus vastavalt ruumi otstarbele maksimaalselt 20mm.

### 3.3.4 Katus ja katuslagi

Hoonele on ette nähtud lamekatus. Lubatud vähim kalle 1:80. Katuse kandekonstruktsioon on õõnespaneelidest, mis pealt kaetakse hüdroisolatsiooniga. Katusele on ette nähtud paigaldada mineraalvillja EPS soojustus. Kaldekiht moodustatakse kaldu lõigatud soojustusmaterjaliga. Katusekatteks on SBS-tüüpi kate. Katuse konstruktsioon täpsustatakse eraldi konstruktiivse projektiosaga. Horisontaalsed tarindid täpsustatakse konstruktiivses projektiosas.

### 3.3.5 Välisseinad

Hoone välisseinad on osaliselt raudbetoonelementidest ning osaliselt termoroovidest kergkonstruktsiooniga. Välisseinad on soojustatud mineraalvillaga.

### 3.3.6 Siseseinad

Mittekandvad siseseinad on kergkonstruktsioonist metallprofiilidega ja kaetud kipsplaadiga. Viimistlusmaterjalid valitakse vastavalt ruumi otstarbele. Trepikodade seinad on raudbetoonelementidest. Siseseinte kihid ja nende paksused täpsustatakse konstruktiivses projektiosas.

### 3.3.7 Avatäited

Hoonele on ette nähtud paigaldada 3-kordse klaaspaketiga alumiiniumprofiilist aknad.

Akende avatavad osad avanevad nii kald- kui pöördsuunaliselt ning võimaldavad mikrotuulutust. 2. korruse aknad, mille paigalduskõrgus võrreldes korrusekõrgusega on vähem kui 900mm on lubatud vaid kaldavamine või peab avatavale osale paigaldama lisapiirde, näiteks täisklaaspiire.

Akende  $U=0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$

Siseuksed on ette nähtud sileuksed. Niisketes ja märgades ruumides on ette nähtud kasutada niiskuskindlaid uksi.

Välisuste  $U=1.01 \text{ W/m}^2\text{K}$

### 3.3.8 Terrassid, rõdud ja väliskonstruktsioonid

Hoone keskosas on teise korruse tasapinnas välisõhule avatud terrass, kuhu viib astmestik nii põhja- kui lõunaküljelt. Astmestiku ning terrassi kandvad konstruktsioonid on raudbetoonist.

### 3.4 HOONE TEHNILISED ANDMED

Kinnistu aadress:	Kallaste tn 1, Tabasalu alevik, Harku vald
Projekteeritud hoone kasutusotstarve:	Kaubandushoone, 12310 (1. korrus) Büroohoone, 12201 (maa-alune parkimiskorrus ja 2-3. korrus) Kohvik, baar või söökla 12132 (2. korrusel)
Ehitisealune pind:	3900,7m <sup>2</sup>
Maapealse osa alune pind:	3900,7m <sup>2</sup>
Maapealse osa korruste arv:	3
Maa-aluse osa korruste arv:	-1
Absoluutkõrgus:	+46,2 m
Kõrgus:	+13,1 m
Pikkus:	119,0 m
Laius:	36,8 m
Sügavus:	3,5 m
Suletud netopind:	12910,3 m <sup>2</sup>
Kõetav pind:	9595,1 m <sup>2</sup>
Maapealse osa maht:	43399 m <sup>3</sup>
Maht kokku:	55195 m <sup>3</sup>
Üldkasutatav pind:	4903,0 m <sup>2</sup>
Tehnopind:	414,8 m <sup>2</sup>
Suletud brutopind:	10248,9 m <sup>2</sup>
Hoone tulepüsivusklass:	TP-1
Projekteeritud parkimiskohad:	259 (85 maa-alusel parkimiskorrusel)

Hoone eluiga: Ehituskonstruktsioonidele, sisemisele külmaveearustusele, kanalisatsioonile, küttele arvestatakse elueaks minimaalselt 50 aastat. Ventilatsioonisüsteemidele 20 aastat. Elektrisüsteeme tuleb kontrollida iga 10 aasta tagant.

**Detailplaneeringu ja projekteeritud lahenduse võrdlus:**

	Detailplaneering	Projekteeritud
Hoonete arv:	1	1
Hoonealune pind kokku:	4000 m <sup>2</sup>	3900,7 m <sup>2</sup>
Hoone korruselisus:	3/-2	3/-1
Hoone kõrgus:	13,2 m*	13,1 m

\*Lubatud maksimum ehitise kõrgus on täpsustatud väljastatud projekteerimistingimustes (02.03.2021 Harku valla korraldus nr. 180)

## **4. TEHNOSÜSTEEMID**

### **4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse eraldi projektiga vastavalt tehnovõrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

### **4.2 Küte, ventilatsioon, jahutus**

Küte, ventilatsioon ja jahutus lahendatakse eraldi projektiga.

### **4.3 Hoone tugev- ja nõrkvool**

Hoone tugev- ja nõrkvool lahendatakse eraldi projektiga vastavalt võrguettevõtte tehnilistele tingimustele.

/allkirjastatud digitaalselt/