

**SISUKORD:****SELETUSKIRI**

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	5
1.2.3. Projekteerija	5
1.3 ALUSDOKUMENDID	6
1.3.1 Lähteandmed	6
1.3.2 Ehitusuuringud	7
1.3.3 Normdokumendid	7
2. ASENDIPLAAN	11
2.1 ÜLDOSA	11
2.2 OLEMASOLEV OLUKORD	16
2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS	17
2.4 HALJASTUS	19
2.5 KESKKONNAKAITSE MEETMED JA JÄÄTMEKÄITLUS	25
3. ARHITEKTUUR JA KONSTRUKTSIOONID	28
3.1. ÜLDANDMED	28
3.1.1. Projekteerimistöö piiritus	28
3.1.2. Normdokumendid	28
3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS	28
3.2.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	28
3.2.2. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	28
3.2.3. Hoone ruumid	29
3.2.4. Energiatõhusus ja sisekliima	29
3.3.6. Välisviimistlus	30
3.3.7. Siseseinte viimistlus	30
3.3.8. Avatäited	30
3.3.9. Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid	31
3.4. HOONE KONSTRUKTSIOONID	32
3.4.1. Üldandmed	32
3.3.2. Tehnilised põhinõuded hoone kandekonstruktsioonidele	34

3.3.3. Hoone kandeskelett	37
3.3.4. Maa-alused konstruktsioonid	37
3.3.5. Maapealsed konstruktsioonid	38
3.4 MAA-ALA JA HOONE TEHNILISED ANDMED	40
4. ERIOSAD	42
4.1.1. Veevarustus	42
4.1.2. Kanalisatsioon	42
4.1.3. Sademevesi ja drenaaž	42
4.1.4. Küte	42
4.1.5. Ventilatsioon	42
4.1.6. Tugevpool	42
4.1.7. Nõrkpool	42
5. TULEOHUTUS	43
5.1. Üldandmed	43
5.1.1. Projekteerimistöö piiritletus	43
5.1.2 Olemasolev olukord:	43
5.1.3 Tuleohutuse määratlus ja põhimõtted	43
5.1.2 Normdokumendid:	44
5.2. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	44
5.2.1. Tuleohutuskujad	44
5.2.2. Parkimine ja ladustamine	44
5.3. Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus	44
5.3.1 Kandekonstruktsioonide tulepüsivus ja tuletundlikkus:	44
5.3.2 Tuletõkkesektsioonid:	45
5.4 Tuletundlikkus	46
5.5 Evakuatsioon	47
5.5.1 Inimeste arv	47
5.5.2 Evakuatsiooniteed ja trepikojad	47
5.5.3 Evakuatsiooniteel asuvad uksed	47
5.6 Tuleohutuspaigaldised	47
5.6.1. Kantavad kustutid	48
5.6.2. Autonoomne tulekahjusignalisatsioon	48
5.6.3. Evakuatsioonivalgustus	48
5.6.4 Suitsueemaldus	48
5.7 Tehnosüsteemide tuleohutus	49

---

5.8. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele	49
5.9. Väline tulekustustusvesi	50

## 1. ÜLDOSA

### 1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Niine 11a korterelamu ehitusprojekti seletuskiri koosneb allpool loetletud seletuskirja peatükkidest mis kirjeldavad Niine 11a, Tallinn kinnistu ja sellele projekteeritud hoone ning tehnovõrkude eelprojekti staadiumis erinevaid arhitektuurseid, konstruktiivseid ja tehnoloogilisi lahendusi.

AA -	Üldosa
AS -	Asendiplaan
AR -	Arhitektuur
TO -	Tuleohutus
EL -	Tugevoolupaigaldis
NV -	Nõrkvoolupaigaldis
KV -	Küte ja ventilatsioon
VK -	Veevarustus ja kanalisatsioon

### 1.2.ÜLDANDMED

#### 1.2.1. EHITISE ASUKOHT

Objekt:	korterelamu
Asukoht:	Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Katastritunnus:	78408:801:0030
Krundi sihtotstarve :	tootismaa 100%, taotlus sihtotstarbe muutmiseks elamumaa 100%
Pindala:	811 m <sup>2</sup>
Omanik:	Admanus OÜ, Ravi 6-2, 10134 Tallinn

Hoone eluiga:

Hoone planeeritav eluiga vastab normile EPN 15.1 (EVS-EN 1990:2002/A1:2006/AC:2010)

Hoonete eluiga. Ehitise kasutusiga: Projektdokumentatsioonis EVS 865:1-2013 kohaselt toodud mõiste „eluiga“ tuleb lugeda mõisteks „kasutusiga“.

Projektdokumentatsioonis toodud ehitiste kasutusead on järgmised:

- a) hoonel - 50 aastat (klass 4)
- b) soojatorustikel, kaabelliinidel, mahutitel - 20 aastat (klass 2)
- c) rajatistel, mida pole nimetatud b all, sh
  - pinnasehitistel nagu mulded, teekattealused kihid, süvendid
  - pinnases või vees paiknevatel ehitistel nagu sulundseinad, torustikud - 50 aastat (klass 4)
- d) kande- ja kande-piirdetarinditel ning soojusisolatsioonil, hüdroisolatsioonil, auru- või tuuletõkkel, fassaadikattel (va värvkate), katusekattel (va värv- või võõpkate) - ehitise eluiga, - 50 aastat (klass 4)
- e) hoonete ventilatsioonüsteemidel, soojaveetorustikel, müüritud küttekolletel ja mittekandvatel piiretel (va elektriajamid, reguleerimis- ja mõõteseadmed) - 20 aastat (klass 2)

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

f) hoonete elektriinstallatsioonil, elektriajamil, reguleerimis- ja mõõteseadmetel, mittemüritud tulekolletel, sisseseadetel nagu kuumaveeboilerid, elektri- ja gaasipliidid, värvkatetel - 10 aastat (klass2) g) hoonete installatsioonil (sisustusel), mida pole nimetatud e ega f all, sh külmaveetorustikud, keskküttesüsteemid, gaasivarustustorustikud, kanalisatsioon - 50 aastat (klass 4)

h) tee- ja tänavakatetel vastavalt tänavate ja väljakute projekteerimise normidele.

### 1.2.2. EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Käesoleva projektiga on ette nähtud püstitada Niine 11a kinnistule, Tallinnas 3-korruselise katusekorruse ja keldrikorrusega korterelamu. Kinnistul paiknev katlamaja koos korstna ja soojatrassiga lammutatakse. Käesoleva projektiga taotletakse ehitusluba.

Projekteeritud korterelamu on monoliitbetoon vahelagede ja kivikonstruktsioonis seintega, katusekorrus teraskonstruktsioonis ning viimistletud värvitud metallist sindelprofiil plaatidega.

Projektiga kavandatakse kinnistu asendiplaaniline lahendus ja heakorrastus. Projektiga kavandatakse kinnistualal hoonele tarvilikud tehnovõrkude paiknemised ja liitumised.

### 1.2.3. PROJEKTEERIJAJA

#### Projekteerimise projektijuht

Allianss Arhitektid OÜ  
Rävala 8, 10143 Tallinn  
Telefon: +372 627 9250, e-post: [info@allianss.eu](mailto:info@allianss.eu)  
Reg. kood majandustegevuse registris: EEP001570  
Vastutav spetsialist: Inga Raukas  
telefon: +372 5162578, e-post: [inga.raukas@allianss.eu](mailto:inga.raukas@allianss.eu)

#### Asendiplaan / Arhitektuur

Allianss Arhitektid OÜ  
Rävala 8, 10143 Tallinn  
Telefon: +372 627 9250, e-post: [info@allianss.eu](mailto:info@allianss.eu)  
Reg. kood majandustegevuse registris: EEP001570  
Vastutav spetsialist: Inga Raukas  
telefon: +372 5162578, e-post: [inga.raukas@allianss.eu](mailto:inga.raukas@allianss.eu)

#### Maastikuahitektuur

Allianss Arhitektid OÜ/ Keskkonnabüroo Grün-E osaühing  
Kreepuu pst. 5, Maardu, 74117, Eesti Vabariik  
Vastutav spetsialist: Hanna-Liina Pärnik-Pernik  
Tel: +372 5681995, e-mail: [grune@grune.ee](mailto:grune@grune.ee)  
Nõuded haljastusele koostas Hele Möllits

#### Ehituskonstruktsioonid

Inseneriprojekt OÜ  
Sõpruse pst 151, 13417 Tallinn  
Telefon: +372 656 6553  
Reg. kood majandustegevuse registris: EEP001788  
Vastutav spetsialist: Kristjan Teearu  
Telefon: +372 5695 5229, e-post: [kristjan@inseneriprojekt.ee](mailto:kristjan@inseneriprojekt.ee)

Töö nr: 2112  
Töö nimi: Niine 11a korterelamu  
Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond  
Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ  
Reg nr: EEP001570  
Vastutav spetsialist: Inga Raukas  
Muudatus: v02

**Küte ja ventilatsioon**

LTKV Projekt OÜ

Osmussaare tee 8, Tallinn

Registrikood 11058787

MTR nr. EEP000128, EPE000570

Vastutav spetsialist: Vladimir Titov, EKR tase 7

Telefon: +372 5211049, e-post: [vlad@ltkv.ee](mailto:vlad@ltkv.ee)**Veevarustus ja kanalisatsioon**

LTKV Projekt OÜ

Osmussaare tee 8, Tallinn

Registrikood 11058787

MTR nr. EEP000128, EPE000570

Vastutav spetsialist: Svetlana Moltsar, EKR tase 8

Telefon: +372 5211049, e-post: [vlad@ltkv.ee](mailto:vlad@ltkv.ee)**Tugevoolu- ja nõrkvoolupaigaldis**

Arpen Elekter OÜ

Türi tn. 10C, 11313, Tallinn

Telefon: 6501 400 , e-post: [arpen@projekt.ee](mailto:arpen@projekt.ee)

Reg. kood majandustegevuse registris: MTR nr. EL 10203081-0001

Vastutav spetsialist: Uku Möls

Telefon: +372 50 38 312, e-post: [uku@projekt.ee](mailto:uku@projekt.ee)

Reg. kood majandustegevuse registris: MTR nr. FPR 000591

Vastutav spetsialist: Kaido Polt

Telefon: +372 5043253, e-post: [kaido@projekt.ee](mailto:kaido@projekt.ee)**1.3 ALUSDOKUMENDID****1.3.1 LÄHTEANDMED****Tellija lähteülesanne:** Tellija lähteülesanne, kooskõlastatud ruumiprogramm.**Eskiis või olemasolevad ehitusprojektid:** Eskiis (Allianss Arhitektid töö 21.06, 2021)**Detailplaneering ja projekteerimistingimused:**

Kinnistule on antud Projekteerimistingimused PT- nr 2011802/02712 (14.04.2020)

811 m<sup>2</sup> tootmismaa sihtotstarbega krundil paikneva katlamaja lammutamiseks ja selle asemele korterelamu püstitamiseks.

Projekt on koostatud vastavuses EV Ehitusseadusandlusega.

**Muinsuskaitsetingimused:**

Niine tn 11a kinnistu jääb arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13. - 16. sajandist pärinevale asula kohale (mälestise registri tunnus 2628) ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (mälestis registri numbriga 2589) kaitsevööndisse. Selleks, et selgitada arheoloogilist huvi pakkuva kultuurkihi olemasolu, tuleb teostada enne mistahes pinnase- või kaevetöid, kuid soovitatavalt juba projekteerimise etapis, arheoloogilised eeluuringud (st kaevata šurfid), tellides need Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõttelt. Eeluuringute tulemuse põhjal otsustab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, kas enne ehitust tuleb teostada arheoloogilised väljakaevamised või piisab ehituse ajal kaevetööde arheoloogilisest jälgimisest

**Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused:**

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

AS Tallinna Vesi liitumise tingimused: 02.06.2021, PR/2036040-1, pikendus: 06.08.2021, PR/2139257-1

Telia AS tehnilised tingimused nr 35633671, lisa 1 N17315

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 390754

Utilitas kiri soojavarustuse kohta kaugküttest loobumise kohta nr 21TT-00906

### 1.3.2 Ehitusuuringud

#### Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed:

Niine tn 11a topo-geodeetiline uuring, Harju maakond, Põhja-Tallinna linnaosa, TallinnTöö nr. 3989-20, 17.06.2020, Geodeesia 24 OÜ

Sama aruandega on mõõdetud naaber-hoonestuse katuste ja räästaste kõrgused absoluut kõrgusmärkidega. Vt. 2112\_EP\_AA-9-01\_geodeesia-aruanne

#### Geoloogilise uurimistöö andmed:

Tallinna Põhja-Tallinna linnaosa Niine tn 11a elamu ehitusgeoloogilise uuringu aruanne,

AS Maves töö nr 21108 (September, 2021)

#### Keskkonnaseisundi ülevaade:

Niine tn 11a Keskkonnaseisundi ülevaade, AS Maves töö nr 21106 (September, 2021)

#### Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne:

Puudub, kasutatud on Eesti pinnase radooniriski kaarti ja Tallinna pinnase radooni sisalduse kaarti (2015). Kinnistul mõõdetud radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 30-73 kBq/m<sup>3</sup>.

Seega tuleb lugeda ala Rn-riski piirkonnaks (50-250 kBq/m<sup>3</sup>). Radoonikindlus tagatakse betoonpõrandate ja -seintega ning vastavate isolatsioonimaterjalidega. Kõik kommunikatsioonide läbiviigid hermetiseeritakse. Hoones on nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on tagatakse madal radoonitase hoones.

#### Haljastuse inventuur:

Niine 11a Haljastuse inventeerimise aruanne, Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, Töö nr 090921-2 (September 2021)

#### Arheoloogilised uuringud:

Seoses paiknemisega arheoloogiamälestise alal lähtuda PT-s välja toodust, st teostada arheoloogilised eeluuringud, mille tulemusena otsustab TLPA muinsuskaitse osakond, kas tuleb teostada väljakaevamised või piisab arheoloogilisest jälgimisest. Eeluuringute teemal (nt mitu šurfi on optimaalne vms) on konsulteeritud TLPA muinsuskaitse osakonna arheoloogiga ja uuring teostatakse enne ehituse algust.

### 1.3.3 Normdokumendid

- Ehitusseadustik;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Päästeseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Jäätmeseadus;
- Looduskaitse seadus;

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- Majandus- ja taristuministri 17.juuli 2015.a määrus nr 97 Nõuded ehitusprojektile
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 a. määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 Eluruumile esitatavad nõuded
- Vabariigi valitsuse määrus nr. 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ koos lisadega, vastu võetud 11.12.2018 a .
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid";
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 12. mai 2003. a. määrus nr. 78 "Terviseohutuse nõuded ehitusmaterjalidele ja -toodetele";
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainister 29.05.2018.a määrus nr 28 "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitistele"
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007.a. määrus nr 4 "Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused";
- Tallinna linna jäätmehoolduseeskiri 08.09.2011;
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2028, <https://www.tallinn.ee/est/ehitus/Tallinna-Rattastrateegia-2018-2028>
- EVS-EN 1990:2002+NA:2002 Eurokoodeks. Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused (ehitise tööiga)

**STANDARDID:**

- Hea ehitustava ET-1 0207-0068;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt;
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS 894:2008 +A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EVS-EN 16798-1:2019+NA:2019 Nõuded sisekliimale, kaasa arvatud soojuslik mugavus, siseõhu puhtus, valgustus ja müra
- EVS-EN 81-20:2020 Liftide valmistamise ja paigaldamise ohutuseeskirjad. Inimeste ja kaupade transpordiks mõeldud liftid. Osa 20: Sõidu- ja kaubaliftid

**TULEOHUTUS:**

- Majandus- ja taristuministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Nõuded tulekahjusignalisatsiooni-süsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahju-teade juhtida Häirekeskusesse Siseministri 07.01.2013a. määrusele nr. 1
- EVS 812-6:2012/A:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõud
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustusüsteemid
- EVS 812-6:2012/A2: 2017 Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-2:2014/AC: 2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused

Projekteeritud mänguväljakud ja mänguväljakute atraktsioonid peavad vastama järgnevatele normidele:

- EVS-EN 1176-1:2017/AC:2020 Mänguväljaku seadmed ja aluspinnakate. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid;
- EVS-EN 1176-7:2020 Mänguväljaku seadmed. Osa 7: Juhised paigaldamise, kontrollimise, hooldamise ja kasutamise kohta;

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

**KVALITEEDINÕUDED:**

- MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd
- TarindiRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone kande- ja piirdetarandid.
- Sisetööde RYL 2013 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd
- Maalritööde RYL 2012 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistluskombinatsioonid
- Hoone tehnosüsteemide RYL 2002
- InfraRYL 2006 osa 1-2 osa;
- BÜ4 Betooni ja raudbetooni. Betooni pinnad

ET, ETF kartoteek seisuga 01.09.2021.a.

Ülejäänud eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistes õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid. Kõikide materjalide ja konstruktsioonide valikul ja ehitamisel tuleb kinni pidada headest ehitustavadeist,

Ehitusseadustikust, Eesti Standardikeskuse standarditest, kvaliteedinõuetest ning materjalide ja seadmete tarnija- ja tootjapoolsetest paigaldusjuhistest ning hooldusnõuetest.

**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 juhistele. 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 märged, 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 ilmnemisel käesoleva ehituskirjelduse ja arhitektuurse või mistahes

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

muu projekti osa jooniste ja spetsifikatsioonide vahel tuleb viivitamatult teavitada sellest projekteerijat ja projekteerimise projektijuhti.

Käesoleva hoone ehituse kvaliteedile esitatavate nõuete aluseks on Soome Ehitusteabe Fondi poolt koostatud Ehitustööde Üldised kvaliteedinõuded RYL 2000 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 2000 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

Käesolev projekt on koostatud ehitusloa taotlemiseks Niine 11a kinnistule korterelamu ehitamiseks. Kinnistul lammutatakse mitte kasutuses olev konteiner gaasikatlamaja ja selle korsten. Projektiga on lahendatud hoonestuse asetus, ligipääsud autodele ja jalakäijatele, liiklus- ja parkimisskeem, haljastus ja heakorrastus vastavalt projekteerimistingimustele PT nr 2011802/02712.

kasutusotstarve: korterelamu (11222)  
lubatud hoonete arv: 1  
suurim ehitusalune pind: 243,3m<sup>2</sup> (30% kinnistu pindalast)  
korruselisus ja kõrgus: 1 maa-alune keldrikorrus, 3 peapealset korrust ja katusekorrus  
hoone maapealse osa harjakõrgus 12,5m (26.0m abs)  
haljastus: minimaalselt 30% haljastatud, sh 20% kõrghaljastatud

Niine 11a kinnistu kuulub praegu töös oleva üldplaneeringu järgi Kalamaja miljööalasse. Niine 11a kinnistu asetseb Põhja-Tallinna üldplaneeringus Kalamaja miljööala piiril, kinnistul on praegu tehno- ja abihooned, millel puudub miljööline väärtus. Niine 11a kinnistul paiknev konteinerkatlamaja ei haaku Kalamaja hoonestusega.

Hoonestus uue kortermaja näol on Kalamaja ja Kesklinna puhvertsoonis ja seostub pigem Kotzebue tänava hoonestusega, mis on valdavalt hoonestatud 4-5 korruseliste kivihoonete ja korterelamutega. Lähim Niine tn hoone on 20-ndatel ehitatud Niine 9a. Kõik naaberhoonete katuste harja ja räästakõrgused on geodeetilisel mõõdistatud (vt lisatud mõõdistusjoonis). Hoonestus arvestab Tallinna Linnaplaneerimise ameti poolt väljaantud projekteerimis tingimustega ja ettepanekutega hoone arhitektuur-ehituslike tingimuste osas. vt tabel.

Korterelamu on projekteeritud vastavalt Projekteerimistingimustes määratud ja lubatud ehitusalasse, paralleelselt Niine tn ehitusjoonega ja kinnistupiirist minimaalselt 4m kaugusele. Keldrikorrus on kinnistu piiridest minimaalselt 1m kaugusel kirdenurgas.

Hoone järgib olemasolevate naaberhoonete hoonestuse tüpoloogiat ning paiknemist: uus hoone on lahendatud kaldkatusega ja madalam kui naaberhooned Niine 9a, Niine 11 ja Kotzebue 12, kuid idas paiknevatest 2- ja katusekorrusega hoonetest kõrgem 1 korruse võrra, moodustades nõ sujuva ülemineku.

Korterelamu katus on lahendatud kaldkatusena. PT-ga võib olla vintskappide, uukide ja teiste vertikaalsete seinuosade kogupikkus kuni 30% alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest – kuid seda ei ole kasutatud ja kogu hoone perimeetris on kaldkatus, millesse on tehtud tagasiastuvad sisselõiked lodžade ja rõdude näol.

Juurdepääs kinnistule on tagatud läänest Niine 11 hoovi alalt servituudi lepingu alusel. Liiklusala on minimaalne ja 2-suunaline pääsemiseks parkimiskorrusele.

Jalgrattaparklad on Kotzebue 1 ja 6 kinnistutel. Hoone kasutajad on EKA õppejõud ja üliõpilased, kes õpivad või töötavad üldjuhul peahoones. Seega antud hoone rajamisega kasutajate arv ei muutu ja ei ole vajadust täiendavatele parkimiskohtadele.

Parkimine toimub Niine 11a kinnistul Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 84 17.septembril 2020 kehtestatud „Tallinna parkimiskohtade arvu normidele“. Sissepääsu kõrval on 2 auto parkimisvõimalus sh külalistele või teenindavale transpordile

Jalgrataste hoiuruum on 1.korrusel peaukse kõrval ja mahutab vähemalt 10 jalgratast.

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

## PT ja EELPROJEKTI VÕRDLUS

	NÕUE	EELPROJEKT
1	HOONE KASUTUSOTSTARVE	KORTERELAMU 11222
2	LUBATUD HOONETE ARV MAA-ALAL	1
3	ASUKOHT	
	ehitise kaugus naaberhoonetest peab olema kooskõlas tuleohutus- ja insolatsiooninõuetega, naabrusõigustega (asjaõigusseaduse § 151) ning arvestama naabrite privaatsusevajadusega.	kaugus lähimast hoonetest on üle 8m, kortermaja insolatsioon vastab nõuetele ja ei halvenda naabrite insolatsiooni
	Uue hoone paigutus peab lähtuma Niine tänava ehitusjoonest (ehitusjoon paralleellükkega st samaselt praegune kinnistul paikneva katlamajaga). Mitte lähtuda Kotzebue tänava hoonestuse paiknemisest või kinnistu piirist, mis linnaehituslikult ei ole hoomatav.	hoone on paralleelne Niine tn ehitusjoonega
	Seejuures maapealne hoone osa peab paiknema kinnistu piirist vähemalt 4 m kaugusel ning maa-alune vähemalt ühe meetri kaugusel, mis võimaldab häiringuteta ehitamise ning hilisema maapinnaga ühendatud haljastuse kavandamise.	maapealne osa: min 4m kinnistu piirist, maa-alune osa: 1,25-3m kinnistu piirist
4	LUBATUD SUURIM EHTISEALUNE PIND	
	hoone suurim lubatud maapealne ehitisealune pindala võib ulatuda kuni 243,3 m <sup>2</sup> aga mitte üle 30% kinnistu pinnast tingimusel, et tagatakse oma krundil normatiivne parkimine ja võimalikult kompaktse alana 30% haljastust koos kõrghaljastuse istutamise võimalusega. <i>Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoone maapealse osa pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal;</i>	maapealne ehitisealune pind on kuni 243,3 m <sup>2</sup> (kuni 30%), rõdude pindala kuni 2m <sup>2</sup> ja laius kuni 1m, haljastus 301,8m <sup>2</sup> (37,2 %) + haljastatavad terrassid keldrikorruse kohal
5	KÕRGUS JA SÜGAVUS	
	linnaehituslikul sobivusel on lubatud 1 maa-alune korrus ja hoone maapealse osa kõrguseks kuni 12 m, kusjuures hoone kõrgeim korrus tuleb kavandada kõigilt vaadetelt katusekorrusena. Hoone lõplik sobiv korruselisus ja kõrgus kuni 12,5 m otsustatakse eskiisi ja mahulise visualiseeringu esitamisel, millelt nähtuvad olemasolevate ümbritsevate hoonete tõesed mõõdistatud kõrgusnäitajad (hari, räästas, liigendatud osa kõrgus jne) keskmisest maapinnast ja merepinnast ning olemasolev ja projekteeritav maapinna kõrgus. <i>Katusekorrus on kaldkatuse all olev korrus, mille kõrgus hoone perimeetri on väiksem kui hoone keskel, olles seetõttu täiskorrusest nii pinnalt kui kubatuurilt väiksem. Katusekorrus loetakse täiskorruseks siis, kui katusealuse või katusekorruse väljaehitamise käigus rajatavate katuse vintskappide, uukide või teiste vertikaalsete seinuosade (sh</i>	KORRUSELISUS: 3+KATUSEKORRUS KÕRGUS: 12,5m (26m abs) SÜGAVUS: 1 maa-alune korrus -3,1m. Naaberhoonestuse kõrgused on geodeetilisel mõõdistusjoonisel. Katusekorrus on kogu katuse räästapikkusel kaldega alates räästast, vertikaalsed seinuosad puuduvad, rõdud on lahendatud tagasiastuvatena.

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

	<i>aknad) kogupikkus on <math>\geq 30\%</math> alumise täiskorruse vastava välisseina kogupikkusest, kusjuures vertikaalseks loetakse iga katusest väljaulatuvat ja katusekaldest erinevat seiniosa.</i>	Katusekorruse pindala on 80% tavakorruse pinnast
6	ARHITEKTUURILISED, EHITUSLIKUD JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED:	
	Ameti senisest halduspraktikast tulenevalt kavandada vähemalt pooled korterid 3- või enamatoalised. Kavandatavate uute korterite suuruse piirmäär peab olema kooskõlas „hea ehitustavaga“. Peresõbralikud on lahendused, kus 3- ja enamatoalistel korteritel on eraldi WC-d ja vannitoad. Hoonesse kavandada kõigi korterite jaoks sobilikud panipaigad ning esimesele korrusele hoiuruum lastevankrite ja jalgrataste jaoks. Arvestada, et keldriruumide (hilisem) kasutusse võtmine eluruumidena või elamispiinana ei ole võimalik, kuna keldris ei ole võimalik tagada elamisväärseid tingimusi.	Elamus on 10 korterit: 2-toalisi 2tk, 3-toalisi 4tk, 4-toalisi 4tk, kõikidel korteritel on panipaigad keldrikorrusel ja jalgrataste ja lastevankrite ruum 1.korrusel
	Välisseinte viimistluseks kasutada Kalamaja miljöölale iseloomulikke traditsioonilisi välisviimistlusmaterjale nagu puit, krohv, paekivi ja tellis. Mitte kasutada plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki (trapetsprofiil), rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet, klombitud paekiviplaate, tsementkiudplaate jne. Aknad lubatud puit- või puitaluminiiumraamidega. Sümmeetrilise lahendusega akende avatavad ja mitteavatavad osad (profiilid) peavad olema vaates ühelaiused (säilitama sümmeetria). Välisüksed lahendada sobivusel klaasidega (turvalisus). Projekti koosseisus anda avatäidete spetsifikatsioon ja näidata akende avatavus.	välisviimistlus: rohekas sindel metallkate, värvitud puitaknad ja ukсед
	Hoonevälised tehnoseadmed kavandada hoone mahtu varjatud kujul nii, et need ei risustaks hoone välisilmet. Välisseinte ventilatsioonivahende väliskatted tasapinnalised, väikese-möötmelised, ventilatsiooniretid, värvitud seinapinnaga sama tooni. Müra tekitavad seadmed paigutada nii, et tekkiv müra ei ületaks lubatud normtaseme piire.	tehnoseadmed paiknevad 1. ja -1.korrusel, vent.restid jm on värvitud seinaga samas toonis ja tasapinsed
	Projektis anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub omavahel ning sobib piirkonna hoonete värvilahendusega. Fassaadijoonisele lisada originaalvärvitoonide näidised värvikaardist ja näidata toote mark.	vaadatel, täpne materjali tüüp antakse põhiprojektis
7	MAA-ALAL ASUVAE EHITISTE TEENINDAMISEKS VAJALIKU EHITISE VÕIMALIK ASUKOHT:	
	vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või võrguvaldajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused lisada projektile. Arvestada piirkonda jäävate kinnitatud ja koostamisel olevate ehitusprojektide ja detailplaneeringutega. Projektis peavad olema ära märgitud kinnistu liitumispunktid kõikide tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd olemasolevate	tehnilised tingimused vt EP lisad

	tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkudega liitutakse ja kelle tehnovõrkude kaitsevööndites kavandatakse töid.	
8	UURINGUTE TEGEMISE VAJADUS:	
8.1	Niine tn 11a kinnistu jääb arheoloogiamälestiseks tunnistatud 13. - 16. sajandist pärinevale asula kohale (mälestise registri tunnus 2628) ja Tallinna vanalinna muinsuskaitseala (mälestis registri numbriga 2589) kaitsevööndisse. Selleks, et selgitada arheoloogilist huvi pakkuva kultuurkihi olemasolu, tuleb teostada enne mistahes pinnase- või kaevetöid, kuid soovitatavalt juba projekteerimise etapis, arheoloogilised eeluuringud (st kaevata šurfid), tellides need Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõttelt. Eeluuringute tulemuse põhjal otsustab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond, kas enne ehitust tuleb teostada arheoloogilised väljakaevamised või piisab ehituse ajal kaevetööde arheoloogilisest jälgimisest	MKA arheoloogiga on konsulteeritud. Uuringud teostatakse enne ehituse algust
8.2	teostada projekteeritud lammutus/ehitustöödest 10 meetri raadiuses Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda asendiplaanile inventeerimise tulemused koos puude võra ulatusega	Vt lisa
8.3	tulenevalt võimalikust kõrgeast pinnase radoonisisaldusest Põhja-Tallinna linnaosas tuleb keldri kavandamisel esitada pädeva ettevõtte poolt koostatud radoontaseme mõõtmised või projekteerida ja ehitada radoonikindel hoone vastavalt standardile EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" arvestades pinnase kõrge radooni tasemega.	projekteeritud radoonikindel
	HALJASTUSE, HEAKORRA JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED:	
9	esitada terviklik asendiplaaniline ettepanek, mis hõlmab nii Niine tn 11a kinnistut kui ka juurdepääsuks ja tehnosüsteemide rajamiseks vajalikke kinnistuid koos koormatavate kinnistute omanike nõusoleku või vajalike lepingutega.	haljastatav ala (kõrghaljastatav) 37,2% + keldripealsed terrassid haljastatakse osaliselt muruga
9.1	käsitleda ehitustööde aegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra), lähtuvalt Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määruse nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskirja kinnitamine“ § 24 nõuetest. Tagada naaberkinnistul kasvava kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale (võra ulatusse) hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada	1-7m laiune haljasriba ümber hoone tagab olemasoleva haljastuse säilimise naaberkinnistutel. Koostatud dendroloogiline uuring vt EP lisa.

9.2	krundil tagada võimalikult kompaktse alana ameti poolt varasemalt nõutud piirkonnale omane haljastuse osakaal vähemalt 30% krundi pindalast (haljastuse sisse ei arvestata murukivi, terrassi-, katusepealset, roni- ega konteinerhaljastust) koos kõrghaljastuse istutamise võimalusega 20% ulatuses krundi pindalast	haljastuse osakaal on 37,2%
9.3	esitada piirkonda sobiv uushaljastuse ettepanek (lehtpuuistiku kõrgus ja tüve läbimõõt, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ning nõuded istutus- ja hooldustöödele. Kaasata miljööväärtuslikul alal projekteerimistöösse maastikuarhitekt	Vt asendiplaani joonis AS-4-02 ja seletuskirja haljastuse osa
9.4	esitada liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendus vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkla/parkimiskohad kavandada vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2027;	8+2=kokku 10 parkimiskohta ja min 10 jalgratta parkimiskohta
9.5	teed, parkimiskohtade mõõtmed, manööverdusruum ja liikluskorraldus kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Teid ja parklat vastu naaberkiinnistu piiri mitte kavandada. Hea ehitustava kohaselt arvestada naabusõigustega ning parkimiskohad planeerida selliselt, et naaberkiinnistu piirile jääks vähemalt 1-2 m laiune haljasriba istutuseks. Teede ja parkimisala katetena kasutada looduslikke materjale: kivisillutist, paeplaate, graniitsõelmeid, kruusa jne. Asfaldi kasutamine ajaloolistel kiinnistutel ei ole lubatud;	projektis on minimaalselt 1,2m laiune haljasriba, liikluskorraldus asendiplaani joonistel
9.6	kiinnistu ümber võib kavandada arhitektuurselt sobiva puidust piirdeaia ja väravad lähtuvalt naaberkiinnistute piirete kõrgusest (oriendruvalt 1,2 kuni 1,5 meetrit maapinnast). Keevisvõrkpiirded ei ole lubatud, kuna need ei ole ajaloolisesse asumisse sobivad. Autoväravad ei tohi avaneda naaberkiinnistule;	kavandatakse 1,2m kõrgune puidust piirdeaia vt piirdeaia joonis AS-4-04
9.7	laste mänguväljaku kavandamisel juhendada Eesti standardite EVS-EN 1176:2008 ja EVS-EN 1177:2008 nõuetest ning projektis esitada vajalikud ohutusraadiused, turvaalad, katendite ja äärste tüübid ning fotod tootekataloogidest;	Laste mänguväljakut ei rajata, kuna läheduses on Bastionivöönis suured mänguväljakud Suurtüki tn alguses. mänguväljaku võimalus on kiinnistu edelanurgas vt asendiplaan
9.8	koostada ülevaade tekkivatest jäätmetest ja anda jäätmete käitlemise lahendus. Käsitleda jäätmete liigiti kogumise vajadust vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskirja“ (JHE) nõudeid arvestades. Esitada jäätmete prognoositavad kogused liikide kaupa ning nende edasise käitlemise ettepanekud. Olmejäätmete kogumiskoht kavandada varjatud kujul oma kiinnistule (vt Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 5 lg 2 p 6) ja asukoht tähistada asendiplaanil;	Vt seletuskiri

9.9	koostada objekti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava). Esitada jäätmete prognoositavad kogused liikide (jäätmekoodide) kaupa koos nende edasise käitlemise ettepanekutega (tuua välja jäätmete võimalikud käitluskohad);	Vt seletuskiri ja jäätmekava
9.10	esitada vertikaalplaneerimise ettepanek. Välistada sademevalgumine naaberkinnistutele. Lahenduste kavandamisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 18 kinnitatud määruse „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest. Sademevee käitlemiseks leida innovaatilisi lahendusi (kasutamine kastmiseks, olmes jne).	Vt asendiplaani Joonis AS-4-02

## 2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Niine 11a kinnistu on Niine, Kotzebue, Vana-Kalamaja ja Põhja puiestee kvartali sisene kinnistu, millele on juurdepääs Niine 11 kinnistu juurdepääsu servituudi kaudu.

Niine 11a kinnistu asub Põhja-Tallinnas, Kalamaja asumis.

Niine tn 11a kinnistu piirneb:

Läänest Niine tn 11b ja Niine 11 kinnistuga, millel paikneb büroo ja tootmishoone ning alajaam; põhjast Niine tn 9a kinnistuga, millel paikneb 3-korruseline, sokli ja katusekorrusega korterelamu; idast Kotzebue tn 6 kinnistuga, mis on hoonestamata ja millel asub EKA parkla ja välitööde ala; lõunast Kotzebue tn 10, millel paikneb ehitatav EKA töökodade hoone; ja Kotzebue tn 12 kinnistuga, millel asub elumaja ning Kotzebue 12a kinnistuga, millel on garaaž.

Kinnistul on kasutusest väljas lammutatav konteiner gaasi-katlamaja, koos metall korstna ja seda hoidvate trosside ja betoonankrutega. Olemasolev haljastus on juhuslik, puudub kõrghaljastus, kinnistul paikneb mitmeharuline sarapuupõõsas.

Kinnistu on osaliselt asfaltkattega ja oli kasutuses parkimisplatsina. Niine 11a kinnistu piiri kolmes küljes on olemasolev silikaattellistest müüriga piirdeaed, Niine 11 kinnistu pool piire puudub. Kinnistu on tasase reljeefiga, eristatavad pinnavormid puuduvad, absoluutkõrgused on vahemikus 13.3-13.6 m.

### Ehitusgeoloogilisest uuringust:

Vaadeldav ala paikneb Tallinna aluspõhja Kesk-kõrgendikul. Tasase maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 13,4...13,6 m. Pinnakate koosneb Litoriinamere setetest, mida katab täitepinna. Aluspõhjas avaneb Kesk-Kambriumi Tiskre kihistu liivakivi.

Ehitusgeoloogilised tingimused uuritud alale elamu rajamiseks on head.

Hoone vundeerimissügavusele (3,0...4,2 m) jääb heade geotehniliste omadustega liivakivi (kiht 4). Raskendavaks asjaoluks on maapinnalähedane põhjavee tase. Arvestada tuleb ehitussüvendisse koguneva põhjaveega. Süvendi seinad vajavad kindlustamist kuna peenliiv ei hoia allpool põhjaveetasel seinu. Vee juurdevool süvendisse ei ole suur (3 l/s kui vundeerimissügavus on 4,2 m). Veetaseme alandamine liivakivis ei mõjuta naaberhoonete püsivust. Keldri kuivana hoidmiseks tuleb see teha veekindel või rajada drenaaž.

Vaadeldav ala paikneb aluspõhja kõrgendikul. Õhuke pinnakate koosneb meresetetest, mida katab täitepinna. Ehitusgeoloogilised tingimused elamu rajamiseks on head. Vundeerida saab heade geotehniliste omadustega liivakivile. Arvestada tuleb süvenditesse koguneva põhjaveega.

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

Süvendi seinad vajavad kindlustamist kuna peenliiv ei hoia allpool põhjaveetasel seinu. Veetaseme alandamine liivakivis ei mõjuta naaberhoonete püsivust.

Asfalt (kiht 1) paksus 0,10m  
 Killustik paksus 0,25m  
 Täitepinna (kiht 1a) muld, liiv, kivide tükid, tardkivi 0,65m  
 Täitepinna (kiht 1b), muld, liiv, lubjakivi tükid 0,9m  
 Mölline peenliiv (kiht 2) 0,4m  
 Murenenud liivakivi (kiht 3) 1,9m sügavusel paksus 0,20 m  
 Liivakivi (kiht 4) 2,5m sügavusel paksus 2,1 m

### 2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS

Projekteerimistingimustega on määratletud hoonestuse ehitusala suuruseks 243,3 m<sup>3</sup> (30%). Hoone on paigutatud kinnistule kinnistu piiridest minimaalselt 4m kaugusele ja kõrval olevast alajaamast ca 8,5m kaugusele, paralleelselt Niine tänava ehitusjoonega. Keldrikorru paigutamine kinnistu piiridest rohkem kui 1m kaugusel ühes küljes, teistes külgedes kaugemal. Kuna hoone paikneb Niine tn elamutega nõrka malemustris, siis uusehitus ei halvenda põhjas ja lõunas paiknevate naaberelamute insolatsiooni.

Ligipääs on tagatud Niine tänavalt läbi Niine 11 ja Niine 11b kinnistul asuva parkla.

Läbipääsuks on seatud Niine 11 kinnistul läbipääsu servituut Niine 11a kasuks, mida täiendati jalakäigu tee osas lepinguga 30.08.2019. (vt lisa 2 Servituudileping)

Jalakäijate turvalise pääsu jaoks tähistatakse Niine 11 kinnistul jalakäigutee ja õueala (liikumiskiirus 20km/h). Jalakäigu tee on Niine 11a kinnistul eraldatud betoonkivikatendi ja äärekiviga.

#### PARKIMISKOHTADE ARVUTUS

KORTERID	ARV	Tallinna parkimiskohtade arvu normid (17.09.2020 otsus nr 84)	kokku
		südalinn (miljöala) / korterelamu kohtade arv korteri kohta max	
2-toaline	2	1	2
3-toaline	4	1	4
4-toaline	4	1	4
kokku	10		10
		PARKIMISKOHAD HOONES	8
		PARKIMISKOHAD MAAPEAL	2

#### JALGRATASTE PARKIMISKOHAD

KORTERID	ARV	EVS 843:2016 , südalinna korruselamu korteri kohta minimaalselt	kokku
		Tallinna Rattastrateegia 2018-2028	
2-toaline	2	1	2
3-toaline	4	1	4
4-toaline	4	1	4
kokku	10		10

Jalgrataste parkimine rajatakse vastavalt Tallinna Rattastrateegiale 2018-2028 kortermaja 1.korrusel asuvas ruumis otse sissepääsuga

PARKIMISKOHAD:

KELDRIKORRUSE PARKLAS: 8 kohta

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

KINNISTUL : 2 kohta  
KOKKU: maksimaalselt 10 parkimiskohta

1.korrusel on hoiuruum jalgratastele ja lastevankritele: minimaalselt 10 kohta  
Võimalik on paigutada rohkem rattaid sõltuvalt kinnitus- või riputusviisist

#### PANIPAIGAD:

Panipaigad keldrikorrusel on kõigile korteritele.

#### OLMEJÄÄTMETE KOGUMINE:

Jäätme konteinerid ja ehitusjäätmete konteineri paigalduskoht on kinnistu loodenurgas ja kaetud varikatusega, 10,2m<sup>2</sup> suurusel alal.

Kasutatakse vähemalt kolme jäätmekonteinerit vastavalt prügiveo lepingule ja ruum on ettenähtud ehitusjäätmete paigaldamiseks. (vt. asendiplaan).

#### Vertikaalplaneerimine

Olemasolev reljeef on üsna tasane, absoluutkõrgused on vahemikus 13,3 ... 13,6m kinnistu piiridel. Kinnistuga piirneva maapinna kõrgusi ei ole ette nähtud muuta.

Korterelamu on paigutatud selliselt, et maapinda tuleb minimaalselt tõsta. Kõrguste vahe 1 korrust ümbritseva käigutee ja olemasoleva ümbritseva maapinnaga tasandatakse ühtlase kaldega hoonest eemale hoone lähiümbruses mõne meetri ulatuses.

Juurdesõidutee uus kivibetoonkatend viiakse sujuvalt kokku olemasoleva asfaltkatendiga Niine 11b kinnistul. Sademevesi on juhitud teeladelt ja hoone ümbert haljasalale.

#### Hoone paiknemiskõrgus

Kavandatud eramu paiknemiskõrguse valikul on lähtutud eeldusest, et võimalikult vähese krundi maapinna muutmiselega oleks võimalik 1. korruse elukorruselt välja hoovi- või terrassi pinnale astuda. Samuti on arvestatud sellega, et kalded oleksid suunatud hoonest eemale. 1 korrusel abs. kõrgusmärk 13.60 ( $\pm 0,00=13.60$ ).

#### Sademevee käitlemine

Maja katusele on kavandatud katuselehid ja välise äravooluga sajuveekanalisatsiooni süsteem, mis ühendatakse drenaazhitorustiku süsteemi. Elamu ümber projekteeritakse eraldi drenaazisüsteem jäikadest ehitusdreenitorudest DN100mm.

Kinnistul immutatakse sadeveed pinnasesse (krundi haljasalal) klindiasstangu suunas.

Vertikaalplaneerimine vt. 2112\_EP\_AS-4-02\_asendiplaan.

Sademevee kanalisatsioonivõrk vt. VKV osas\_Veevarustus-kanalisatsiooni välisosa joonis.

#### Teed ja platsid

Autode sissesõidutee on kaetud betoonkividega ja ajutised parkimiskohad on kaetud betoon murukivi katendiga.

Kinnistu sissepääsu tee on projekteeritud **betoonkivi katendiga:**

- murukivi Framm muru MINI 100x200x80mm, toon roheline vuukides graniitkillustik
- paigaldusliiv H=30-50mm

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- paekillustikust aluspõhi fr. 16-32 H=200-250mm

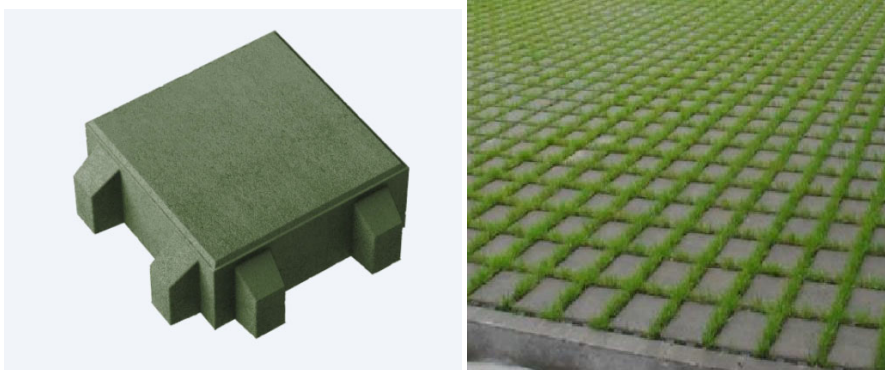
Parkimisala on projekteeritud betoonist **murukivist kattega**:

- murukivi Framm muru MINI 100x200x80mm, toon roheline  
vuukides murukülv kasvupinnasel
- paigaldusliiv H=30-50mm
- paekillustikust aluspõhi fr. 16-32 H=200-250mm

Betoonkivi ümbritsev betoonist kõnnitee äärekivi süvistatakse: 1000x200x80, toon - must.

Murupind ja platsipind on äärekivi abil ca 5cm kõrguste vahega.

Vt. 2106\_EP\_AS-4-02\_asendiplaan.



### Välisvalgustus

Kinnistule ei rajata eraldiseisvat välisvalgustust. Hoone peasissepääsu varikatuse lakke on ettenähtud süvistatud liikumisanduritega valgustid. Jäätmekonteinerite varikatuse alla kavandatakse samuti liikumisanduritega valgusti. Valgustite täpne asukoht määratakse põhiprojektiga.

Valgustites kasutada LED tehnoloogiat. Välisvalgustid on varustatud pimedalülititega. Valgustid on seadistatud aja- ja intensiivsuse põhiselt, mis täpsustatakse projekti järgnevas etapis.

Vt. detailsemalt Elektripaigaldise seletuskiri.

## 2.4 HALJASTUS

Kinnistul paiknev kõrghaljastus on inventeeritud E-Grün poolt ja otseselt kinnistul paiknevad:

- 1) 1 mitmeharuline harilik jalakas (kõrgusega 8-12m, keskmise diameetriga 14cm), IV klass
- 2) 2 hariliku kuuske (kõrgusega 4-5m, keskmise diameetriga 8cm), III klass

vt Niine 11a haljastuse inventuur projekti lisas. Ristiga on märgitud naaberkinnistutel mitteeksisteerivad/likvideeritud puud.

Kõik kinnistul paiknevad puud säilitatakse. Asendusistutust ei ole vaja.

Niine 11a kinnistul ja naaberkinnistutel lähedalolevaid puid tuleb kaitsta ehitusaegse tüvekaitse ja juurekaitseks paigutatud prussidega. Lammutatava katlamaja korstna trosside vundamendi eemaldamisel jälgida, et puud ei vigastataks.

Kõrghaljastus on Kotzebue tn 6 kinnistul (kõrged kuused, lehtpuud) ja Niine 9a kinnistul (viljapuud jms).Kotzebue 6, 6a parkla põhiprojektiga on teostatud dendroloogia ja haljastuseprojekt ning Niine 11a kinnistu haljastuse inventuur. Vt ka AS-joonised.

#### UUSISTUTUSED

Haljastuse lahendus on teostatud vastavad piirkonna nõuetele. Haljastusprotsent ületab Kalamaja piirkonna haljastusprotsenti >30% ja on 37,2%. Parkimiskoht tagatakse igale korterile ja lisaks on 2 külaliskohta. Parkimine asub maa-alusel täiskorrusel, mis on küll tehniliselt keerulisem ja kallim, kuid võimaldab vähendada hoone kõrgust ja suurendada haljasala ümber hoone, hoone ja kinnistu piiri vahel on vähemalt 4 m.

Käesoleva eelprojektiga on antud põhimõtteline lahendus kinnistu täiendava haljastuse paiknemise ja liikide osas. Ida, lõuna ja lääneküljele on kavandatud madalam hekitüüpi haljastus: mägimännid. Hekkide kavandamisel on eelistatud vabakujulisi hekke ja grupiti põõsaistutusi.

Uushaljastuseks on kasutatud antud piirkonda sobivaid liike. Kinnistu ida, lõunaaja läänepiirile nähakse ette vabakujuline rida mägimände. Hoone sissepääsu juurde läänepoolses kinnistu osas on ette nähtud 2 pihlakat. Täpsemad sordid valib kinnistu omanik vastavalt oma eelistustele. Kui enne istutustööde teostamist peaks tekkima vajadus asendada mõnda valitud liikidest, siis seda võib teha ainult samast perekonnast pärit liigiga.

Haljastusprojekt koos asendusistuste ettepanekuga lahendatakse eraldi haljastusprojektiga ja kooskõlastatakse enne raieloa taotlemist.



#### Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks

- Säilitada tuleb kõik joonisel näidatud puud.
- Säilitatavatel puudel tuleks teostada võrades hoolduslõikus, lõigates oksakrae juurest ära oksatüükad ja kuivanud oksad.
- Lõikus- ja raietööd peaks võimalusel läbi viima kutsetunnistusega arborist.
- Alale planeeritavate ehitustööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede ja juurte vigastamist. Säilitatavate puude tüved tuleb katta eelnevalt kaitselaudadega kuni 4 meetri kõrguselt.
- Puujuured paiknevad minimaalselt võralaiusel alal, mille ulatuses tuleb kaevetöid võimalusel vältida. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude 40 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurtele kõige paremad toitumistingimused.
- Kaevetööde tegemisel tuleb lähtuda Tallinna Linnavalitsuse määrusest nr 32 2. septembrist 2004 'Tallinna linna kaevetööde eeskiri', mille haljastust puudutavad nõuded on toodud § 24 ja § 41.
- Kaevetööd puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurte läbikaevamisel võib tekkida oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks.
- Ala puittaimestiku liigiliseks mitmekesistamiseks kasutada avatud kasvukohas okaspõõsaid nagu erinevaid mägimänni sorte, varjulistes kohtades võiks kasutada jugapuid ja rodosid. Põõsaste puhul tuleks eelistada rühmiti istutamist.

#### Uusistutused

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

foto	Taksoni eesti ja ladina keelne nimi	Kõrgus, m	Võra max läbimõõt, m	Märkused	Arv
	Mäгимänd 'Gnom' <i>Pinus mugo</i> 'Gnom'	2 kuni 3	1,5 kuni 2	Vähenõudlik taim, sobib kasvatamiseks erinvatesse tingimustesse. Nooremas eas kerajas ja aeglasekasvuline, hilisemas eas laipüramiidjas. Väga tiheda võraga. Okka värv tumeroheline, sobib poolvarju ja päikeselisse kasvukohta. Ei talu liigniiskust.	25 tk
	Harilik pihklakas 'Rossica Major' Sorbus aucuparia 'Rossica Major'	4 kuni 8	kuni 3 (4)	Ovaalse võraga. Leherootsud punased, lehed rohelised, sügisel kollasest oranžini. Õied suured, valged, õitseb juunis. Viljad suured, sügavpunased, väga maitavad (söödavad). Noores eas varjutaluv, hiljem muutub valgusnõudlikumaks. Mullastiku suhtes vähenõudlik. Juurestik maapinna lähedane. Kiirekasvuline. Külmakindel.	2tk

## Istikute kõrgused ja tüve läbimõõdud:

Istiku liik	Istiku min. lubatud kõrgus meetrites / põõsastel min iga võrse kõrgus	Min. tüvi läbimõõt 1 m kõrguselt, cm / okste arv, tk / okaspuul tüve läbimõõt juurekaelalt, cm
Pihlakas	-	4 cm
Mäгимänd	60 cm	-

Nõuded istikutele

Kasutada ainult Eestis või lähiriikides kasvatatud istikuid. Kaugemalt toodud taim peab olema talvitunud Eestis vähemalt kaks talve. Käesolevas töös on puud ette nähtud mullapalliga ning okaspõõsad kas mullapalliga või konteinertaimedena!

Üldised kvaliteedi- ja miinimumnõuded istikutele on:

- peavad olema liigi-, sordi- või vormiehtsad;
- istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigi-, sordi- või vormitüüpilised;

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud;
- istikutele peab olema puukoolis vähemalt kolm korda tehtud juurehoolduslõikust või peab selle juurestik olema kujundatud sobivaks muul viisil;
- juured peavad juurekaelalt kasvama ühtlaselt ja eri suundadesse.

Istikutel ei tohi olla: oksalõikehaavasid, mille läbimõõt on suurem kui 1/3 tüve läbimõõdust; kahvelharusid; tüvest liiga lähestikku väljuvaid oksid; väikese väljumisnurgaga oksid; tüve ja sellest väljuvate põhiokste vahel sissekasvanud koort; tüve- ja koorevigastusi, kuivanud oksid, külmakahjustusi ega kemikaalidega töötlemisest tekkinud kahjustusi; taimekasvu pärssivaid kahjureid ja haigusi; keerdjuuri.

Nõuded mullapalliga istikutele :

- juurestik peab olema tugev, õigesti hooldatud ning rohkelt harunenud;
- juurepall peab olema kompaktne ja hästi koos püsiv;
- istiku juurepalli suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmetega, vastama istiku vanusele ja liigi iseärasustele. Juurepalli läbimõõt juurekaelalt mõõdetuna on vähemalt kolmekordse juurekaela übermõõdu suurune;
- lubatud on kõige rohkem kolm suuremat lõikehaava taime kohta;
- pakkematerjal peab olema selline, et see laguneks mullas vähemalt ühe aasta jooksul.

Üldised nõuded mullapalliga lehtpuudele:

- puude istikud peavad olema ühe läbiva tüvega;
- tüvi peab olema hästi arenenud, tugev ja sirge;
- tüvekõverus ei tohi olla üle 5cm 1,5m kohta;
- võras peab olema rohkelt elujõulisi ja leherikkaid oksid;
- põhioksal peab olema vähemalt kolme aasta külgoksad;
- viimane võrakujunduslõikust peab olema tehtud müümisele eelnenud kasvuperioodil;
- istik peab olema vähemalt 2 korda ümber istutatud;
- istiku tüvi peab asetsema keset mullapalli;
- mullapalli sees ei tohi olla mitmeaastaseid umbrohtusid, vana istutusnõu ega lagunemata pakkekangast.

Nõuded okaspõõsastele:

- okkad peavad olema liigi- või vormitüüpiliselt värvunud;
- tüve läbimõõt peab olema õiges suhtes taime kõrguse ja võra suurusega;
- võra peab olema liigi- ja vormikohaselt arenenud.

## ISTUTAMINE JA HOOLDUS

Istikud tuuakse kohale nii, et need saab kohe istutada lõplikku kasvukohta. Ehitusplatsil tuleb jälgida, et istikud ei kuivaks. Juurestikku tuleb kogu aeg päikese eest kaitsta.

Kavandatavad puud ja põõsad tuleb istutada 100% kasvumulla lisamisega. Olemasolev kasvupinnas tuleb välja vahetada. Soovitavalt võiks istutustööd teha aprillis-mais või septembris-oktoobris.

Istutusaugu sügavus peab olema võrdne istiku juurepalli kõrgusega ning läbimõõt vähemalt 20% juurepallist suurem. Enne istutustööd tehakse kasvupinnasesse istutusauk, mis osaliselt täidetakse kvaliteetse kasvumullaga.

Enne istutamist tuleb juurepalli korralikult kasta. Istik tuleb asetada püstiasendisse istutusaugu keskele tihendatud kasvumullale, et juurekael jääks (pärast hilisemat pinnase vajumist) maapinnaga ühele tasandile või sellest 1-2 cm kõrgemale. Liiga sügavale istutades jäävad taimed kiratsema või hukuvad. Kui taim istutatakse liiga kõrgele, jäävad peale vajumist juuredmullast välja. Looduslikust materjalist kanga võib jätta augu põhja, kuid kunstmaterjalist kangas tuleb eemaldada

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

täielikult. Vigastada saanud juured tuleb tagasi lõigata ning jälgida, etjuured ei jääks istutusauku keerduks ega otsad ülespidi. Juurekael puhastada enne istutamist mullast juhul kui seda pole eelnevalt puukoolis tehtud. Pärast istutustööde lõppu tuleb eemaldada vigastatud ja murdunud oksad.

Puude toetamine: Istutatud puud tuleb toetada kohe pärast istutamist kahe teibaga. Tugiteivas peab olema u 1/3 istiku kõrgusest ning nad rammitakse tugevalt aluspinnasesse väljapoole juurepalli. Teibad ei tohi hõõruda istiku oksa tüve. Toetus peab vastu pidama puujuurdumiseni (2-3 aastat) ja lõigatakse seejärel maapinnalt ära. Sidumiseks kasutada pehmet ja laia linditaolist sidumismaterjali.

Multšimine: Istikutealune pind multšitakse puukoore või puiduhakkest tehtud multšiga, mille tükide suurus on kuni 5 cm. Multš ei tohi sisaldada umbrohuseemneid, - juuri või -risoome. Multši kasutatakse ringina istiku ümber vähemalt istutusaugu ulatuses. Suurte üksikute puude ümber laotatakse multši mullapinnale 10 cm paksuse kihina ning tüvest vähemalt 10 cm eemale, põõsaste alune multšikihi paksus on 5 cm. Multš laotatakse pärast istutustööde lõppu tasandatud ja umbrohtudest puhastatud mullapinnale.

Kastmine: Peale istutamist tuleb istikuid kohe korralikult kasta. Sagedasel nõrgal kastmisel pole mõtet. Kasta tuleb õhtusel ajal, et vee aurumiskadu oleks väiksem. Kastmisel peab muld niiskuma juurestiku leviku (vähemalt 25-30 cm) sügavuseni, selleks kulub umbes 15-20 liitrit vett ühe põõsa kohta. Suurtele puudele kulub vett vähemalt 50-100 liitrit.

#### NÕUDED OLEMASOLEVA HALJASTUSE HOOLDAMISEKS E HITUSTÖÖDE KÄIGUS JA PEALE E HITUSTÖID

Puude hooldustöid peab teostama arboristi kutsega puuhoolduse spetsialist. Kaevetöid võra ja juurekaitsevööndi ulatuses teostada käsitsi labidaga.

Säilitatavate puude okste lõikus või kärpimine tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Puudelt ei tohiks eemaldada oksa, mille läbimõõt on üle 10 cm. Kui jämedamate okste lõikus on möödapääsmatu, tuleb seda teha ülimalt hoolikalt, spetsialisti poolt, kasutades õigeid lõikamistehnikaid. Murdunud oksatüükad tuleb maha lõigata oksakrae pealt (sellega saavutatakse, et mädanik ei leviks kuivanud oksatüüka kaudu puutüve sisemusse). Ehitusmehhanismidega ei tohi sõita puude võrastikku ning ehitusmaterjale ei tohi ladustada võrade ulatuses, sest selline tegevus tihendab pinnast, nii et puude ainevahetus on häiritud. Ehitustööde ajal ei tohi paigaldada ajutisi kaableid ja muid seadmeid puude külge.

Puu kaitseks peab tüved kaitsma puitkilpidega. Tüve ümber siduda püstised lauad, laudade ja tüve vahele panna pehmenud. Laudadest kaitse peab ulatuma kogu tüve ulatuses võrani.

Kaevetööde käigus ei tohi läbi raiuda üle 4 cm läbimõõduga juuri. Üle 4 cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga. Juhul kui juured on kogemata katki rebitud, tuleb juured kaevata lahti terve kohani ja lõigata sealt ära terava lõikevahendiga, sest siis on lootust, et siledatest lõikekohtadest kasvavad kiiresti uued juured ning nii väheneb oht juuremädaniku tekkeks. Kaevetöid segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.

Hooldus: Säilitatavatel puudel tuleb jätkata regulaarset hooldust. Hoolduse käigus tuleb lõigata oksakrae juurest ära oksatüükad ja kuivanud oksad, samuti murdunud ja/või vigastatud oksad ning juurevõsu. Ehitustööde ajal häiritud puid tuleb häiritud puid kolmel aastal peale kaevetöid kasta. Kastmisperiood võib kesta maist septembri lõpuni.

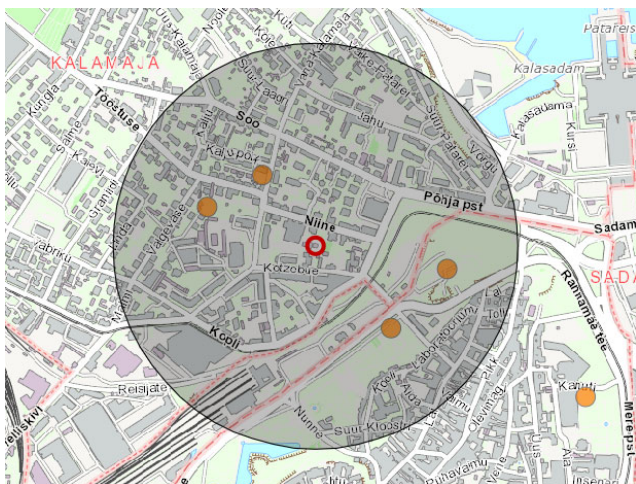
#### MÄNGUVÄLJAKUD

Niine 11a kinnistul ei ole mõttekas mänguväljakut rajada, kuna kinnistu on väga väike ja tehnorajatiste kõrval pole parim koht väikelastele. Lähimad avalikud ja mitmekesiselt sisustatud mänguväljakud paiknevad ca 250m raadiuses:

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

Vana-Kalamaja 15, Vana-Kalamaja tn 9b, Tornide väljak, Skoone bastion



Tallinna avalikud mänguväljakud (500m raadius)



Vana-Kalamaja 15



Tornide väljak



Skoone bastion

Töö nr: 2112  
Töö nimi: Niine 11a korterelamu  
Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond  
Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ  
Reg nr: EEP001570  
Vastutav spetsialist: Inga Raukas  
Muudatus: v02

## PIIREDEAED/VÄRAVAD

Kinnistu piiratakse puidust piirdeaiaga, väljaarvatud sissesõidu ala, mis on kavandatud ilma väravata.

Vt AS joonised Asendiplaan ja Piirdeaed.

## 2.5 KESKKONNAKAITSE MEETMED JA JÄÄTMEKÄITLUS

Õigusaktid:

- Jäätmeseadus
- Pakendiseadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Looduskaitseadus
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määrusega nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt Tallinna Jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmejaamad on toodud veebilehel <https://www.tallinn.ee/est/keskkond/Jaatmejaamad-Tallinnas>

### Olmejäätmed

Olme- ja ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale KOV jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käsitlemisel tuleb kasutada vastavat luba omavaid ettevõtteid. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa omaette mahutitesse. Kinnistu Niine 11 poolses loodenurgas on varikatus konteinerite hoidmiseks.

Hoonest kogutakse eraldi kokku järgnevad tavajäätmed:

- biolagunevad- ja köögijäätmed paigutatakse rohelise tähistusega konteineritesse;
- tavajäätmed paigutatakse pruuni märgistusega konteineritesse;
- pakendid kogutakse kollase märgistusega konteineritesse;
- paber, papp viiakse vahetult vastavasse konteinerisse.

Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik. Jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja.

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada linnavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Keldrikorruse parkla kanalisatsioonile nähakse ette liiva- ja õlipüüdur.

Katuselt tulev vihmavesi viiakse konstruktsioonisest vihmaveetorudega maapinnale. -1 korruse valguskaevudesse tulev sademevesi pumbatakse kanalisatsiooni välisvõrkudesse. Kinnistu maapinnal kogunev vihmavesi immutatakse Niine 11a kinnistu haljasaladele.

Prügikonteinerid asuvad kinnistul sissesõiduvärava ääres krundi loodenurgas. Prügiautole on tagatud pääs konteineriteni sissesõiduteelt. Olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine korraldatakse selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

Prügikonteiner on kavandatud krundi tee poolsesisesõidu kõrvale, kinnistu edelaosas, kõva katttega pinnal.

Kui ehitamise käigus tekib ehitusjätmeid üle 10 m<sup>3</sup>, tuleb ehitise kasutusloa taotlemise dokumentidele lisada linnavalitsuses kinnitatud ehitusjätmete õiend ehitusjätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

### Ehitus- ja lammutusjätmed

**Kinnistul paikneva konternerkatlamaja hoone ja rajatiste lammutusprojekt ja lammutusjätmete kava on koostatud Crushtec OÜ poolt, töö nr 234 , 2021 ja on esitatud eraldi EHR-i menetluses.**

Ehitustööde käigus tekkivad ehitusjätmed, s.h. ohtlikud jätmed, peab Töövõtja käitlema Jäätmeseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud moel vastavalt Tallinna linna kinnitatud jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusplatsi jätmete valikkogumisel kasutatavate konteinerite tüübid ja asukohad:

- Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kõik ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste ehitusjätmete konteinerite olemasolust ja asukohast. Kõigilt ehitustööliselt peab olema võetud allkiri, et neid on instrueeritud eritüübiliste jäätmekonteinerite olemasolust ja nad on sellest kohustusest aru saanud ning kohustuvad seda täitma.
- Puidujätmed ladustatakse vahetult konteinerisse. Suure gabariidilised puidujätmed peavad olema ära viidud jäätmekäitlusettevõttesse igapäevaselt.
- Kiletamata paber ja papp peab olema sorteeritud eraldi ja paigutatud kinnisesse konteinerisse.
- Mustmetall peab olema välja sorteeritud ja kogutakse eraldi konteinerisse. Mahukad detailid võib eraldi ladustada konteineri kõrvale. Mahukad detailid peavad olema ära viidud igapäevaselt. Värviline metall kogutakse eraldi konteinerisse.
- Mineraalsed jätmed nagu kivid, krohv, betoon, kips jms peab olema kogutud eraldi konteineritesse.
- Klaasijätmed kogutakse eraldi konteinerisse.
- Pinnasejätmed laaditakse koheselt veokitele ning ladustatakse vastavatesse ladustamiskohtadesse, kust neid saab edasi suunata täiteks jne.
- Ohtlikud jätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Ohtlike jätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Ohtlikud jätmed antakse üle jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale kellel on täiendavalt ohtlike jätmete käitluslitsents.
- Värv-, laki-, liimi-, vaigujätmed, plastikud ja reliinid, sh nende kasutatud tühi taara ja nimetatud jätmetega immutatud materjalid jms koguda kokku eraldi konteinerisse.
- Vanad päevavalguslampide torud peavad olema kokku kogutud eraldi konteinerisse ja üle antud jäätmekäitlusettevõttele. Hoiduda päevavalguslampide purustamisest.
- Õlid ja kütusejäägid, värvid ja lakijäägid koguda kokku eraldi anumatesse.

Jätmete edasine suunamine:

- Ehitusjätmed kas taaskasutatakse (näiteks metalltalad, puitpalgid, ehituskivid ja -tellised jt) või kõrvaldatakse ehitusjätmete ladustamispaigas (inertsed jätmed nagu krohvi-, kipsi-, betoonijätmed jt) vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele (rekultiveerimisprojektile) või antakse töötlemiseks üle vastavale jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlusettevõttele.
- Ohtlike jätmete käitlemiseks peab jäätmekäitlusettevõttel täiendavalt olema ohtlike jätmete käitluslitsents.

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

- Ehitus-lammutusjätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba, ohtlike jäätmete litsents või ta on registreeritud jäätmeregistris.
- Ehitise vastuvõtmiseks esitatavale dokumentatsioonile tuleb kohustuslikus korras lisada keskkonnaameti vormikohane õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

- Rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas.
- Korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud isikule. Ohtlike jäätmete puhul on täiendavalt nõutav ohtlike jäätmete käitluslitsentsi olemasolu.
- Rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutus võimaluste puudumisel võib põlevaid jätmeid kasutada energia tootmisel. Põlevate jäätmete (välja arvatud immutatud puit) kasutamine energia tootmisel tuleb eelnevalt kooskõlastada keskkonnaametiga.
- Võtma tarvidusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokile.
- Valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmekonteinerite paigutamiseks;
- Kooskõlastama linnaosa valitsusega, transpordiametiga ja kommunaalametiga jäätmekonteinerite paigutamise tänavatele, sõidu- või kõnniteedele ning parklasse;
- Kooskõlastama linnaosa valitsusega jäätmekonteinerite paigutamise parkidesse või haljasalale;
- Tagama, et kinnistul või krundil oleks eraldi märgistatud konteinerid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks;
- Teavitama oma töötajaid linnas kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.
- Esitama objekti vastuvõtmisel Jäätmeõiendi kooskõlastatud Keskkonna teenistusega.

#### Pinnasetööde mahtude bilanss

Pinnase liik	hinnanguline kogus	ühik	tegevuse kirjeldus
Kasvupinnas (17 05 04)	1,0	t	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel täiteks. Ülejäävat kasvupinnast antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
Kivid ja pinnas (17 05 04)	10,0	t	Kasutatakse samal ehitusel täiteks ja ülejääv osa üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Osaliselt taaskasutatakse ehitusobjektil täitematerjalina
kokku	11,0	t	

\*Tabelis esitatud ehitusjäätmete mahud on hinnangulised.

### 3. ARHITEKTUUR JA KONSTRUKTSIOONID

#### 3.1. ÜLDANDMED

##### 3.1.1. Projekteerimistöö piiritlet

Eesmärk on projekteerida ja ehitada vastavalt väljastatud PT-le lammutatava katlamaja asemele Niine 11a kinnistule kaasaegne kortermaja, lifti, panipaikade ja vajalike parkimiskohtadega. Kortereid kavandatakse valdavalt 3- ja 4-toalised, suuremad kortereid on rõdudega.

##### 3.1.2. Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks olnud dokumendid on loetletud käesolevas seletuskirjas punkti 1.3.3 all.

#### 3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

##### 3.2.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Eskiisiga on analüüsitud krundi hoonestusvõimalusi, naaberhoonestust, kontaktvööndit ja naaberkinnistute ehitusõigusi. Vastavalt tingimustele on Niine 11a kinnistule on projekteeritud 3-korruselise katusekorrusega korterelamu.

Hoone kavandatav kõrgus arvestab naaberhoonete kõrguste ja katusekujudega ning on sobitatud keskkonda.

Hoonestuse kõrgus maapinnalt on 12,5m ehk 26.00m abs.kõrgusega, räästa kõrgus on 9,1m (22.70m abs).

Kortermaja katuse kõrgus on madalam kui Niine 9a elamu katuseharja (27.83) ja räästa (24.25) kõrgu ja. Kotzebue 12 kõrgema katuseharja kõrgus on 32.72m, räästas 25.44m abs). Kotzebue 12 madalama osa katuseharja kõrgus on 26,73 m abs, räästa kõrgus 21.03m abs.Hoonete kõrguslik geodeetiline mõõdistus on teostatud Geodeesia24 OÜ poolt (vt allpool).

##### 3.2.2. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Elamu arhitektuurne lahendus lähtub projekteerimistingimustega ettenähtud ehitusalast, kinnistu kontekstis soodsatest ilmakaarte avanemistest ja olemasolevast haljastuse paiknemisest. Eesmärk on piirkonda sobiva kompaktse ja ökonoomse lahendusega valgusküllase ning kohalikest materjalidest eramaja püstitamine. Korterelamu välisviimistluseks on roheline värvitud metall-sindlid (Parmet).

Projekteeritud hoone on 4-korruselise, keldri ja katusekorrusega ning ristküliku kujulise põhiplaani. Korterelamule on projekteeritud osaliselt väljaulatuvad lodžad pindalaga alla 2m<sup>2</sup>.

Konsoolsed väljaastad kaitsevad vihma ja lume eest ning suvel varjavad liigse päikese eest.

##### Kortereid

Korterelamusse on projekteeritud 10 korterit, sh 2tk 2-toalist, 4tk 3-toalist ja 4tk 4-toalist korterit. Kortereile on kavandatud parkimiskohad ja panipaigad keldrikorrusel ja kinnistul.

##### Välisseinte viimistlus

Hoone välisviimistluse idee on sulanduda ümbritsevasse aedlinna keskkonda. Kortereid seinad ja katuse kaldosad on kaetud ühe ja sama materjaliga, mis moodustab terviku. Hoone fassaadi- ja katusekatte materjaliks on

kõrgekvaliteediline komposiitplaat, keraamiline või massvärvitud

plaat. Näiteks Paroci metall-sindel. Värvitoon : tumeroheline RAL 6005, Moosgrün

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

### 3.2.3. Hoone ruumid

Peasissepääs asub korterelamu idaküljel.

±0.00: maapinnal asetseb sissepääs ja jalgrataste ja lastevankrite hoiuruum.

Hoone ida ja lõunaküljele on projekteeritud korterite ette puidust ja osaliselt ka murukattega terrassid.

Korterelamu plaanilahendus ja konstruktiivsed sõlmed vastavad Eesti Vabariigis kehtivatele tervisekaitse nõuetele ja määrustele.

Projekteerimisel on arvestatud, et tehnosüsteemide poolt tekitatav müratase oleks väiksem kui EV sotsiaalministri määruses nr 42 4. märtsist 2002 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud näitajad. Arvestatud on EVS 916:2012 toodud nõuetega tehnoseadmete töötamisest põhjustatud müratasemele.

Projekteerimisel on lähtutud Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Tagada sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr. 42 nõudeid “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Lubatud helirõhutasemed ruumides ja välisterritooriumil ei tohi ületada määrusega kehtestatud normtasemeid.

Põhihoone on projekteeritud siseseintega, mis vastavad järgnevatele nõuetele - õhumüra isolatsiooniindeks:

#### Korterite vahelised seinad

Õhumüra isolatsiooniindeks  $R'w$  55dB / Löögimürataseme indeks  $L'_{n,w}$  53dB

Vaheseinad ruumide vahel üldiselt:  $R'w \geq 48$  dB

#### Korterite ja üldkasutatavate vahelised seinad (vannitoast, wc-st teise korterisse):

Õhumüra isolatsiooniindeks  $R'w$  55dB / Löögimürataseme indeks  $L'_{n,w}$  58dB

#### Korterite ja müratekkivate ruumide vahel (tehnilised ruumid, garaazh)

Õhumüra isolatsiooniindeks  $R'w$  60dB / Löögimürataseme indeks  $L'_{n,w}$  48dB

#### Liiklusest põhjustatud müra normtase:

$L_{pA,eq,T}$  päeval <35 dB, öösel  $L_{pA,eq,T}$  päeval <30 dB

öösel  $L_{pA,max}$  öösel <45 dB

#### Tehnosüsteemide helirõhutase elu- ja magamisruumides:

$L_{pA,eqT}$  <30 (25) dB,  $L_{pC,eqT}$  <50 (45) dB,  $L_{pA,max}$  <32 dB

### 3.2.4. Energiatõhusus ja sisekliima

Hoone vastab Vabariigi valitsuse määrus nr. 63 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ koos lisadega, vastu võetud 11.12.2018 a. liginullenergiahoone energiatõhususe miinimumnõuetele korterelamule 105 kWh/m<sup>2</sup>\*a. Hoone energiatõhususarv väljastatud energiamärgisel on 105 kWh/m<sup>2</sup>\*a, energiatõhususe klass A.

Hoone energiatõhusus ja sisekliima tagatakse normidega ettenähtud soojapidavusega välispiirete ja avatäidetega. Hoonele on ette nähtud paigaldada gaasikatel ja soojustagastusega ventilatsioonisüsteem.

Hoone varustatakse heitõhu soojustagastusega mehaanilise sissepuhke- väljatõmbe ventilatsioonisüsteemiga. Ruumide sisekliimat käsitletakse kütte, jahutuse ja ventilatsiooni projektis.

Kolmekordse paketi aknad ja klaasseinad on valitud väikese soojusjuhtivusega - U-väärtusega põhiliselt 0,90 W/m<sup>2</sup>K, ustel 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Akende klaaspaketid on päikesekaitseklaasidega, mille g=0,31.

Katusekorrusel on ette nähtud kaldkatusele paigaldatud katusaknad ja idaküljes asuvatel akendel päikesekaitseks sisemised rulood.

Päikesepaneelid on paigaldatavad katuse lamedale osale. Lamekatustele paigaldatakse landscape süsteemis PV paneelid. Paneelid paigaldatakse katusele profiilidega, mis koormatakse paneele paigal hoidvate raskustega. Ühe paneeli võimsuseks on arvestatud 400W.

Kaldkatustele päikesepaneeli paigaldada ei saa, kuna see on Kalamaja miljööala ja niimoodi hoone välimust rikkuda ei tohi. Päikesepaneelid on arvestatud horisontaalsele katuse osale.

Ruumide piisav loomulik valgustus on tagatud akendega, mille suurus elamu tubades on normikohane. Hoone aknad ja klaasused paigutada välisseina soojustuse kihti. Akende soojustuskihti paigaldamiseks kasutatakse Linirec (PUR/PIR soojustusplaadist valmistatud) ehitusplaati. Akende ja klaasuste välispiirdesse paigaldamisel kasutada õhutiheduse suurendamiseks aknaraami ja seina ühendamiseks tuuletõkke tihendusteipi nii siseruumi kui ka välisruumi pool.

Energiaarvutustes on hoone piirete õhulekkearvuks arvestatud  $qE50 < 4 \text{ m}^3 / (\text{h} \cdot \text{m}^2)$ . Kuna energiaarvutustes ei kasutata õhulekkearvu baasväärtusest väiksemat õhulekkearvu, ei tule seda tõendada kontrollmõõtmisega.

Tarindite liitekohtade ja avatäidete liitekohtade külmasildade joonsoojusläbivuste väärtused on võetud Kredex-i tüüpsõlmede kataloogist tulduva fassaadiga väikeplokkidest hoone analoogsete sõlmilahenduste kohta. Ehituse käigus tuleb järgida kataloogis toodud analoogsete lahenduste kasutamist ning tagada külmasildade väärtused.

Õhulekkearvu saavutamiseks on ette nähtud hoone avatäidete ja läbiviikude teipimine või tihendamine mastiksiga. Pinnasele toetuva põranda ja välisseina liitekohad on ette nähtud tihendada kleebitava või liimitava kummibituumen ribaga ja vuugi elastse kittimisega.

Hoonele paigaldatava soojusisolatsiooni vuugid on ette nähtud teipida.

Katuslae õhupidavus tagatakse ühtse auru- ja õhutõkke rullmaterjaliga.

### 3.3.6. Välisviimistlus

Maapealsete seinte sisekihiks on 190mm Columbia kivisein või 2x kipsplaatsein, mis soojustatakse. Seest plokid pahteldatakse siledaks ja värvitakse, välja paigaldatakse 100-150 mm PIR soojusisolatsioon tuuletõkkega, tuulutatavad kergroovid ning fassaadikate.

Kõik kasutatavad metalloosad peavad enne lõppviimistlust olema kuumtsingitud.

Välisviimistluseks on Parmeti metallist nn sindelplaat, värvitud RAL 6005.

Rõdude terasraamid on kuumtsingitud ja värvitud RAL 6005.

### 3.3.7. Siseseinte viimistlus

Siseviimistluse valik täpsustatakse põhiprojektis ja sisekujundusprojektis.

Laed: pahteldatud ja värvitud

Seinad: pahteldatud ja värvitud

Põrandad esikus ja majandusruumis : looduskivi

Põrand sauna- ja pesuruumides: keraamiline täismassplaat

Põrand elutoas ja tubades: puitparkett

### 3.3.8. Avatäited

Aknad on 3xklaaspakettidega, mille U väärtus 0,9 W/m<sup>2</sup>K ja klaaside g-väärtus 0,31.

Teisel ja kolmandal korrusel on klaasfassaadis käsitsi avatavad aknad suitsueemaldamiseks.

Hoone kaldkatuses on Velux katuseaknad tuulutamiseks ja suitsueemaldamiseks.

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

Nõuded katuseakendele on analoogsed klaasfassaadile.

Katusele pääsuks on katusaken, mis on mõeldud nii suitsueemaldamiseks ja katuselepääsuks. Luuk on akrüülkupli ja soojustatud jalamiga B300 klassi luuk, nt Orivent 01 või analoogne.

Hoonele on ette nähtud paigaldada 3-kordse klaaspaketiga liimpuitaknad. Väljast värvitud grafiitmust RAL 9011.

Akende soojapidavus  $U \leq 0,82 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Avatäidetel kasutatakse hoone samapinnalise fassaadi ulatuses alati samade näitajatega ja samast partiist klaaspakette.

Klaasid: 3x pakett 2 selektiivklaasi ja argoontäitega Stopsol Classic kirgas.

3xklaaspakett sooja vaheliistuga,  $U_g < 0,6 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ , paketi valgusläbilaskvus min  $> 60 \%$ , paketi päikese tegur SF:  $< 0,4\%$

maani klaaspaketid on seest ja väljast turvaklaasiga (karastatud ja/või lamineeritud)

Täpne klaas valitakse min  $1 \text{ m}^2$  suuruse näidise järgi edaspidise projekteerimise käigus.

Aknad on külg-avatavad ja mitteavatavad vastavalt joonistele.

Kaldkatuse osas on katusaknad, analoogse viimistlusega, mis alumistel korrustel.

Hoone peasissepääsu uks on ette nähtud alumiiniumraamides profiiluksed. Terrassile pääs elutoas on tagatud läbi profiilklaasustega rõduuksed. Näiteks Viking SW17 RU-1 3x klaaspaketiga.

Uste  $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Välisavatäidete toon: grafiit mustjas RAL 9011.

Siseuksed on ette nähtud puidust sileuksed.

Uste suurused:

Välisuksed: 0,9 m

Sise- ja rõduuksed: 0,9 m

Vannitoa ja tualettruumi ukseid: 0,8 m

Uste miinimumkõrgused: 2,1 m

### 3.3.9. Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

#### TERRASSID

Hoone lääne- ja lõunaküljele on elutubade ette projekteeritud terrassid

Terrass on ette nähtud rajada kruvivaiadele ehitatud puitsõrestikuna ning kaetakse termopuidust rihveldatud terrassilaudadega: tume termosaar 20x118mm, rihveldatud

Kruvivaiadele paigaldatakse immutatud prussid ristlõikega 50 x 150 mm, sammuga 1,0 m. Nende peale risti paigaldatakse laagid ristlõikega 50 x 100 mm, sammuga 400 mm. Laagide peale paigaldatakse terrassilaudis. Kõik kivi ja puitkonstruktsioonid tuleb omavahel isoleerida näiteks tõrvapapiga. Terrassi alla rajada geotekstiil (juuretõke) taime kasvu pärssimiseks.

Laudad kruvitakse süvaimmutatud puitroovidele, mis paigaldatakse vee äravoolu suunaga paralleelselt (vt. joonised). Puitroovide kõrgus sõltub aluspinna kalletest nii et terrassi pind oleks horisontaalne.

#### RÕDUD

Kõikidel korteritel alates 2.korrusest on rõdud, mis osaliselt ulatuvad hoonest eemale, alla 2m2 ulatuses. Rõdud on metallkonstruktsioonis raamidega, kuumtsingitud ja värvitud RAL 6005.

Rõdude põrandad kaetakse puidust terrassilaudadega, analoogselt teraassidega. Piire on täisklaasist ja alumise profiilkinnitusega.

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

**KORSTNAD**

Ventilatsioonikorstnad paigaldatakse vastavalt KV projektile. Välisõhus tuleb korstnad lõpetada mütsiga.

**RESTID JA LUUGID**

Välis ja sise ventrestide suurus ja asetus täpsustatakse põhiprojektis ning paigaldatakse vastavalt arhitektuurse osa joonistele. Välisrestid paigaldada sama tooni fassaadi ja teiste plekktoodetega tumeroheline RAL 6005, täpne valik täpsustada tootja ja arhitektiga

**SANITAARTEHNIKA**

Sanitaartechnika täpne valik selgub põhiprojekti staadiumis.

**VALGUSTID / ELEKTRIINSTALLATSIOON**

Valgustite tüüp määratakse sisekujunduse projektis, arv ja asetus määratakse põhiprojekti staadiumis.

**REISILIFT**

Hoones on üks reisijatelift. Lift tagab ligipääsu kõigile korrustele.

Lifti ukse laius on 900mm, kabiini sisemõõdud 1400X2000mm, tõstejõud 1200kg/ 4inimest.

**AUTOLIFT**

Hüdrauliline lift Idealpark

tõstejõud 3500kg

**3.4. HOONE KONSTRUKTSIOONID****3.4.1. Üldandmed****Projekteerimistöo piiritus**

Käesoleva eelprojekti projektdokumentatsiooniga on lahendatud korterelamu ehituskonstruktiiivsed lahendused. Eelprojekti eesmärk on teabe esitamine Tellijale ja ehitusprojekti kooskõlastatavatele ametkondadele. Käesolevas seletuskirjas kirjeldatakse lahendusi, mis on eelprojekti staadiumis välja valitud ning mida hakatakse järgnevatel projekteerimise staadiumites detailiseerima. Vajadusel on täiendatud seletuskirja teabega, mis tuleneb kohaliku omavalitsuse õigusaktidest, kuid mis ei kuulu standardi EVS 932:2017 kohaselt eelprojekti koosseisu.

Ehitise kavandamisel, püstitamisel, muutmisel ja kasutamisel tuleb järgida head ehitustava. Ehitamisel, materjalide paigaldamisel ja nendega töötamisel tuleb täita konkreetsele tööle esitatavaid nõudeid- toote valmistajapoolseid või muud antud juhul rakenduvat juhust või eeskirja. Vastutusrikastes kohtades tuleb kinnitusvahendite ja -viiside määratlemiseks projekteerida vajadusel täiendavad tootejoonised.

Kui materjali ei ole projektdokumentatsioonis konkreetselt määratletud, siis esitatakse materjali näide kooskõlastamiseks tellijaga ja projekteerijaga enne selle materjali hankimist. Ehitustöövõtja on kohustatud kontrollima spetsifikatsioonides ja joonistel märgitud ehituselementide arvu ja/või tööosade mahtu ja lähtuma ehitushinna arvutamisel nendest, lisades neile ka projektis nimetatava ehitusosade või materjalide hinna, mis on vajalikud ehituse korrektseks läbiviimiseks. Kõik erinevused jooniste ja seletuskirja vahel tuleb läbi arutada projekteerijaga.

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

**Alusdokumendid**

- Tellija lähteülesanne
- Arhitektuursed projektijoonised

**Normdokumendid**

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, määrustest, standarditest ja muudest kehtivatest õigusaktidest sealhulgas:

Koormused:

- EVS-EN 1990:2002+NA:2002 Eurokoodeks. Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused
- EVS-EN 1991-1-1:2002+NA:2002 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-1: Üldkoormused. Mahukaalud, omakaalud, hoonete kasuskoormused
- EVS-EN 1991-1-2:2004+NA:2007 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-2: Üldkoormused. Tulekahjukoormus
- EVS-EN 1991-1-3:2006+NA:2006 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-3: Üldkoormused. Lumekoormus.
- EVS-EN 1991-1-4:2005+NA:2007 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-4: Tuulekoormus
- EVS-EN 1991-1-5:2004+NA:2007 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-5: Üldkoormused. Temperatuurikoormus
- EVS-EN 1991-1-6:2005+NA:2006 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-5: Üldkoormused. Ehitusaegsed koormused
- EVS-EN 1991-1-7:2006+NA:2009 Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-7: Üldkoormused. Erakorralised koormused
- TarindiRYL 2010 Hoone kande- ja piirdetarindid

Raudbetoonkonstruktsioonid:

- EVS-EN 1992-1-1:2005+NA:2015 Eurokoodeks 2: Betoonekonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-1: Üldreeglid ja reeglid hoonetele
- EVS-EN 1992-1-2:2005+NA:2008 Eurokoodeks 2: Betoonekonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-2: Üldreeglid. Tulepüsivus
- EVS 814:2020 Normaalebetooni külmakindlus. Määratlused, spetsifikatsioonid ja katsemeetodid
- EVS-EN 13670:2010 Betoonekonstruktsioonide ehitamine

Teraskonstruktsioonid:

- EVS-EN 1993-1-1:2005+NA:2006 Eurokoodeks 3. Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-1: Üldreeglid ja reeglid hoonete projekteerimiseks
- EVS-EN 1993-1-2:2006+NA:2007 Eurokoodeks 3: Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-2: Üldeeskirjad. Tulepüsivusarvutus
- **EVS-EN 1993-1-5:2006+NA:2017 Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-5: Tasapinnalised konstruktsioonelemendid**
- EVS-EN 1993-1-8:2005+NA:2006 Eurokoodeks 3: Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-8: Liidete projekteerimine
- **EVS-EN 1993-1-9:2005+NA2006 Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-9: Väsimusarvutus**
- EVS-EN 1993-1-10:2005+NA:2006 Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-10: Materjali sitkus ja paksusesuunalised omadused
- EVS-EN 1993-1-11:2006+NA:2010 Teraskonstruktsioonide projekteerimine. Osa 1-11: Tõmbele töötavate elementidega konstruktsioonide projekteerimine
- EVS-EN ISO 12944-2:2017 Värvid ja lakid. Teraskonstruktsioonide korrosioonitõrje värvkattesüsteemidega. Osa 2: Keskkondade liigitus

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- EVS-EN ISO 12944-5:2019 Värvid ja lakid. Teraskonstruksioonide korrosioonitõrje värvkattesüsteemidega. Osa 5: Kaitsevärvkattesüsteemid
- EVS-EN 10020:2004 Teras määratlus ja klassifikatsioon
- EVS-EN 10079:2008 Terastoodete määratlus
- EVS-EN 10027-2:2015 Teras tühistussüsteem. Osa 2: Tunnusnumbrid
- EVS-EN 1090-1:2009+A1:2011 Teras ja alumiiniumkonstruktsioonide valmistamine. Osa 1: Kandeelementide vastavushindamine
- EVS-EN 1090-2:2018 Teras ja alumiiniumkonstruktsioonide valmistamine. Osa 2: Tehnilised nõuded teraskonstruktsioonidele
- EVS-EN 1090-3:2019 Teraskonstruktsioonide ja alumiiniumkonstruktsioonide valmistamine. Osa 3: Tehnilised nõuded alumiiniumkonstruktsioonidele
- **EVS-EN ISO 5817:2014 Keevitus. Teras, nikli, titaani ja nende sulamite sulakeevitusliited (välja arvatud kiiruskeevituse meetodid). Kvaliteeditasemed keevitusdefektide järgi**
- **EVS-EN ISO 9692-1:2014 Keevitus ja külgnevad protsessid. Soovitused liidete ettevalmistuseks. Osa 1: Teras tühiskarkeevitus, karkeevitus kaitsegaasis, gaaskeevitus, TIG-keevitus ja kiiruskeevitus**

#### Vundamendid:

- EVS-EN 1997-1:2005. Eurokoodeks 7: Geotehniline projekteerimine. Osa 1: Üldeeskirjad
- EVS-EN 1997-2:2007+NA:2008 Eurokoodeks 7: Geotehniline projekteerimine. Osa 2: Pinnaseuringud ja katsetamine

#### Isolatsioon:

- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes

#### Tuleohutus:

- EVS 620-2:2012+A1:2017 Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 07.04.2017 määrus nr. 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

#### Projektdokumentatsiooni koostamine ja vormistamine:

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- Majandus- ja taristuministri 07.04.2015. a. määrus nr 97. Nõuded ehitusprojektile

#### Muud juhendmaterjalid:

- Columbia-kivi. Vihik 1. Materjalid ja nende omadused ning üldised nõuded müürile ja müüritöödele (1998, koostaja V. Voltri)
- Columbia-kivi. Vihik 2. Konstruktiivsed lahendused ja müüri tegemise juhised (1998, koostaja V. Voltri)
- Columbia-kivi. Vihik 3.1. Arvutuseeskirjad ja -näited. Arvutuseeskirjad (1998, koostaja V. Voltri)
- Columbia-kivi. Vihik 3.2. Arvutuseeskirjad ja -näited. Arvutusnäited (2002, koostaja V. Voltri)
- Columbia-kivi. Vihik 4. Mitmekorruselise hoone projekteerimine Columbia kivist (2002, koostaja V. Voltri)
- Columbia-kivi. Vihik 5. Väikeelamu ehitamine Columbia kivist (2000, koostaja V. Voltri)
- Ehituskonstruktori käsiraamat, Tallinn 2010

### **3.3.2. Tehnilised põhinõuded hoone kandekonstruktsioonidele**

#### **Projekteeritud kasutusiga**

Hoone projekteeritud kasutusiga on 50 aastat (hoonete ja muu sarnase kandekonstruktsioonid) ning kuulub kasutusea kategooriasse 4.

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

### Tagajärgede ja töökindlusklass

Standardi EVS-EN 1990:2002 kohaselt töökindluse eristamise eesmärgil on kandekonstruktsioonide määratletud tagajärgede klass CC2. Tagajärjeklass CC2 korral on töökindlusklassiks RC2.

### Teostusklass ja järelevalvetase

Töökindlusklass RC2 puhul on projekteerimise järelevalve tase DSL2. Ehitusaegne järelevalve tase on IL2.

### Koormused

Hoone kandekonstruktsioonidele mõjuvad vertikaalsed koormused (materjalide omakaalud, kasuskoormused, lumekoormus) ja horisontaalsed koormused (tuulekoormus, rõhtkoormus piiretele ja käsipuudele, pinnasesurve). Koormuste osavarutegurid kandepiiriseisundis ja kasutuspiiriseisundis vastavalt standardile EVS-EN 1990:2002+NA:2002.

Arvutusolukordade põhikombinatsioonid:

- Kandepiiriseisund:  $\sum \gamma_{G,j} G_{k,j} + \gamma_P P + \gamma_{Q,1} Q_{k,1} + \sum \gamma_{Q,i} \psi_{0,i} Q_{k,i}$
- Kasutuspiiriseisund:  $\sum G_{k,j} + P + Q_{k,1} + \sum \psi_{0,i} Q_{k,i}$
- Erakordne arvutusolukord:  $\sum_{j \geq 1} G_{k,j} + P + A_d + \psi_{1,1} Q_{k,1} + \sum_{i \geq 1} \psi_{2,i} Q_{k,i}$

Koormuste osavarutegurid kandepiiriseisundis:

- tarindid (STR/GEO – määravaks materjali tugevus):
- alaliskoormused koormuskombinatsioonis:  $\gamma_{Gj,sup} = 1,20$
- muutuvkoormused:  $\gamma_{Q,1} = 1,50$
- erakordne arvutusolukord, kõik koormused:  $\gamma = 1,0$
- vundamendid (GEO – pinnase kandevõime kaotus):
- alaliskoormused koormuskombinatsioonis:  $\gamma_{Gj,sup} = 1,0$
- muutuvkoormused:  $\gamma_{Q,1} = 1,30$

Koormuse arvutussuurus:  $E_d = \gamma_F E_k$ , kus  $\gamma_F$  on koormuse osavarutegur.

### Kasuskoormused, tehnoloogilised ja seadmete koormused

Põrandapindadele projekteeritud kasuskoormused on järgnevad:

- Üldised ruumid (klass A)  $2,0 \text{ kN/m}^2$  /  $2,0 \text{ kN}$  koondatud koormus
- Trepikojad (klass A)  $3,0 \text{ kN/m}^2$  /  $2,0 \text{ kN}$  koondatud koormus
- Rõdud/terrassid (klass A)  $2,5 \text{ kN/m}^2$  /  $2,0 \text{ kN}$  koondatud koormus
- Kergvaheseinte, millede omakaal  $<3,0 \text{ kN/m}^2$  arvestamiseks lisatakse vahelagede omakaalule  $0,85 \text{ kN/m}^2$ . Raskemate vaheseinte omakaaluks arvestatakse vahelaele joonkoormusena vastavalt seina tegelikule omakaalule.
- Rõhtkoormus käsipuudele ja seintele (klass A)  $0,5 \text{ kN/m}$ . Seintele arvestatakse rõhtkoormust rakendatuna käsipuudega samale kõrgusele, kuid mitte kõrgemale kui  $1,2 \text{ m}$ .
- Konstruktsioonile on täiendavalt arvestatud riputuskoormusega  $q_k=0,3 \text{ kN/m}^2$  (tehnosüsteemid, valgustid, ripplaed jms). Hoone ekspluatatsioonis täiendavate lisaseadmete ning elementide vahelae konstruktsiooni külge riputamisel peab need eelnevalt kooskõlastama projekteerijaga.

Koondkoormuse mõjupinnaks on ruut küljepikkusega  $50 \text{ mm}$ . Osavarutegur kandepiiriseisundis on  $1,5$  ja kasutuspiiriseisundis on  $1,0$ . Kasuskoormuste määramisel on lähtutud standardist EVS-EN 1991-1-1:2002.

### Lumekoormus

Eesti standardi EVS-EN 1991-1-3:2006 järgi on Harjumaal lumekoormuse normisuurus maapinnal  $S_k=1,5 \text{ kN/m}^2$ . Lumekoormuse kujutegur  $\mu_1$  vastavalt katuse kaldele, avatustegur  $C_e=1,0$ , soojustegur  $C_t=1,0$ . Tuule mõjul kuhjuva lumehange tegur vastavalt olukorrale, maksimaalselt  $\mu_w=2,5$ . Osavarutegur kandepiiriseisundis on  $1,5$  ja kasutuspiiriseisundis on  $1,0$ .

### Tuulekoormus

Tuulekoormus on võetud Eesti standardist EVS-EN 1991-1-4:2005 ja selle rahvuslikust lisast EVS-EN 1991-1-4/NA:2007. Maastikutüüp on VI, tuule baaskiirus  $v_b=21 \text{ m/s}$ . Osavarutegur kandepiiriseisundis on  $1,5$  ja kasutuspiiriseisundis on  $1,0$ .

### Muud koormused

Omakaalukoormused vastavalt materjalidele ning nende määramisel on lähtutud standardist EVS-EN 1991-1-1:2002. Osavarutegur kandepiiriseisundis on  $1,2$  ja kasutuspiiriseisundis on  $1,0$ .

Väliskeskonda jäävatele konstruktsioonidele on arvestatud standardi EVS-EN 1991-1-5:2004+NA:2007 järgi ühtlase temperatuuri koefitsient analoogselt sildadele:

- Minimaalne ühtlane temperatuuri komponent  $T_{e,min} = -32^\circ\text{C}$ .
- Maksimaalne ühtlane temperatuuri komponent  $T_{e,max} = +32^\circ\text{C}$ .
- Eeldatav välisõhu algtemperatuur  $T_0 = +10^\circ\text{C}$ .

### Konstruktsioonide tolerantsi- ja kvaliteediklassid

Hoone kandekonstruktsioonid peavad vastama minimaalselt klass 2 nõuetele. Konstruktsiooni tolerantside ja kvaliteedi määramise aluseks on TarindiRYL 2010. Betoonstruktsioonide tolerantside arv-väärtused vastavalt standardile EVS-ENV 13670:2010. Teraskonstruktsioonide tolerantsid vastavalt EVS-EN 1090-1:2009+A1:2011 ja EVS-EN 1090-2:2008+A1:2011 nõuetele. Samuti tuleb lähtuda nii materjalide kui ka toodete valmistajate poolsetest nõuetest ja lubatavatest tolerantsidest.

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

### 3.3.3. Hoone kandeskelett

Projekteeritava hoone näol on tegemist riskülikukujulise põhiplaaniga, 3-korruselise, keldri- ja katusekorrusega korterelamuga.

#### Kandeelemendid

Parklakorruse põhilisteks kandekonstruktsioonideks on monoliitsed välisseinad, mis moodustavad koos põhjaplaadiga veekindla terviku, betoon õõnesplokkidest siseseinad ja raudbetoonist postid. Maapealsete korruste kandva konstruktsiooni moodustavad õõnesbetoonplokkidest piki – ja põikseinad paksusega ning monteeritavast raudbetoonist vahelae paneelid. Hoone katuslae kandvaks konstruktsiooniks on terastalad ja puitsarikad.

#### Ehitise üldjäikus

Hoone ruumiline jäikus tagatakse horisontaalkoormusi jaotava monteeritavast raudbetoonist vahelagede ning kandvate välis- ja siseseinte ruumilise koostööga.

### 3.3.4. Maa-alused konstruktsioonid

#### Vundament

Hoone rajatakse monoliitsest raudbetoonist vundamendiplaadile, mis liidetakse sokliseinadega üheks veekindlaks tervikuks, veetiheduse tagamiseks lisatakse betoonile lisandit (nt Petocrete-C35). Kasutatava betooni mark on C30/37, keskkonnaklass XC2, parkla põrandapind XC1, XD3, armatuur B500B.

Ehitussüvend tuleb hoida kuivana ja vundamentide alust pinnast ei tohi lasta läbi külmuda. Vundamendid ehitab Töövõtja vastavalt tööprojektile ja konstruktsioonide kirjeldustele. Sõltuvalt objekti pinnasevee- ja sademevee tasemest, tuleb vundamentide rajamiseks kasutada vajadusel sulundseinu ja teostada vajadusel vee-alandust. Ehitamiseks vajalike kaevandite, tugiseinte ja tugede lahendus ning veetõrje- ja kuivendussüsteemid ei kuulu antud projekti koosseisu.

#### Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid ning põhilised piirdetarindid

Hoone parklakorruse perimeetri välisseinad on projekteeritud pinnasevee sisse imbumise tõkestamiseks veetihedast monoliitsest raudbetoonist paksusega 200mm. Monoliitsetele raudbetoonist seinadele on lisatud veetiheduse saavutamiseks betooni lisandit Petocrete-C35. Parklakorruse sisemised kandeseinad on projekteeritud betoon õõnesplokkidest, täitebetooni tugevusklass C25/30, sarruse tugevusklass B500. Parkimiskohtade vahel, parkla laetalastiku kandmiseks on projekteeritud betoonpostid. Parklakorruse vahelagi on projekteeritud raudbetoonõõnespaneelidest, mis toetuvad hoone välisseintele ning keskel postide vahel olevatele raudbetoonialadele. Parkla välisseinad soojustatakse vahtpolüstüreensoojustusega EPS 120 Perimeeter. Raudbetoonkonstruktsioonide pinnad peavad vastama väljaandes BY45/BLY7 toodud klass B nõuetele.

#### Trepid ja pandused

Hoone välimised astmed ja pandused tehakse monoliitsest raudbetoonist mille kestvus on vastavuses ümbritsevate keskkonnatingimustega, mis välistab armatuuri korrosiooni.

#### Erimeetmed

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

Ei rakendata.

### Lisauuringute vajadus

Puudub.

### 3.3.5. Maapealsed konstruktsioonid

#### Kandvad ja jäigastavad konstruktsioonid

Hoone maapealse karkassi moodustavad õõnebetoonplokkidest laotud kandvad seinad, monoliitsed raudbetoonist ja terasest talad/sillused ning monteeritavast raudbetoonist õõnespaneelidest vahelagi. Kandvad seinad laotakse betoon õõnesplokkidest. Müüritise tegemisel kasutatav tsementmört M10, vuugid min. 10 mm sõltuvalt vuugiarmatuuri läbimõõdust. Seinad sarrustatakse vertikaalsarrusega ja vuugisarrusega, vuugisarrus paigaldada igal korrusel esimese plokirea peale ja viimase alla, samuti aknaavade alla ja peale esimesse vuuki. Õõned betoneeritakse betooniga C25/30. Ristuvate, kuid omavahel seotiseta seinte ankurdamiseks kasutatakse terasankruid. Omavahel seotud seinte ristumiskohtades kasutatakse igas teises plokireas vuugisarrusena erikujulisi kokku keevitatud müürivõrke 2Ø3Bpl. Et vältida materjali mahu kokku tõmbumisest tekkivaid pragusid paigaldatakse müürivõrk igasse 2. vuuki. Avadega välisseintes armeerida täiendavalt silluste alused ja -pealsed ning aknaalused vastavalt tööjoonistele.

Et vältida materjali mahu kokku tõmbumisest tekkivaid pragusid tehakse hoone müüritisele deformatsioonivuugid. Avadega välisseintes ei tohi deformatsioonivuugid olla üksteisest kaugemal kui 6 meetrit. Ilma avadeta seintes ei tohi deformatsioonivuukide vaheline kaugus olla üle 7,5 m. Vuuk peaks asuma hoone nurgast mitte kaugemal kui 3,0...4,5 m ja mitte lähemal kui 0,4...1,0 m. Kohad, kus deformatsioonivuugid peavad tingimata olema: seinte kõrguse järsk muutus, seinte laiuse järsk muutus, vundamendis olevate deformatsioonivuukide kohal, pikkade kandvate seinte ristumiskohtades, seinte ühenduskohad postide ja pilastritega, ühel või mõlemal pool kõiki ukse- ja aknaavasid juhul, kui pole tarvilusel muid pragude avanemist takistavaid meetmeid (vuukide armeerimine, armatuurvööd).

Hoone jäikus tagatakse kivimüüritisest piki- ja ristiseinadega. Jäigastavateks seinteks on kogu hoone perimeetril olevad välisseinad ning kandvad siseseinad. Seintele rakenduvad horisontaalkoormused juhatakse läbi raudbetoonist vahe- ja katuslae hoone jäigastusseinte kaudu vundamenti ja maapinda.

#### Põhilised piirdekonstruktsioonid

##### 1. Parklapõrand

Parkla põranda kandvaks konstruktsiooniks on veetihedast raudbetoonist monoliitne põranda-/vundamendi plaat, plaadiga antakse kalle vee äravoolutrappide/rennide suunas. Plaadi alla tehakse tihendatud killustikualus paksusega ca 150 mm...200 mm elastsusmooduliga min 120 MPa. Plaadi pealispind töödeldakse pinnakõvendiga (nt. Neodur 2), põranda tasetasaklass peab vastama min B klassi nõuetele ja 1. klass kulumiskindluse nõuetele vastavalt juhendmaterjalile BY45/BLY7.

##### - Vahelagi

Vahelagede kandvaks konstruktsiooniks on monteeritavast raudbetoonist õõnespaneelid. Paneelide peale paigaldatakse sammumüraisolatsiooni kiht kogupaksusega 50 mm (alumise kihina nt. ISOVER FLO paksusega 20 mm ja pealmise kihina nt. EPS 60 paksusega 30 mm). Plaatide peale paigaldatakse omakorda

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

laagerkihina polüetüleenkile paksusega 0,2 mm ja seejärel raudbetoonplaat paksusega 80 mm. Plaadi pealispind peab vastama klass A nõuetele vastavalt juhendmaterjalile BY 45/BLY7. Vahelaepaneelide alumine pind peab vastama min. klass B nõuetele vastavalt juhendmaterjalile BY45/BLY7. Märghades ja niisketes ruumides töödeldakse plaadi pealispind täiendavalt hüdroisolatsioonimaterjaliga.

- Välissein

Välisseina kandvaks kihiks on õõnesbetoonplokkidest sein paksusega 190 mm (õõned betoneeritud ja armeeritud), mille peale paigaldatakse vertikaalne roovitus ja vahel soojusisolatsioonimaterjal 200 mm, soojusjuhtivus 0,032 W/mK (nt Isover EXTREME 31). Soojustusmaterjali peale paigaldatakse tuuletõkke plaat (nt tuuletõkke kips), tuulutusroovitus ja fassaadiplaat vastavalt arhitektuursele projektiosale.

### Sise- ja välistrepid

Hoone trepikojas on projekteeritud monteeritavatest raudbetoon elementidest podestid ja mademed. Kasutatava betooni klass on C30/37, armatuur B500B, keskkonnaklass XC1, pinnaviimistlus vastavalt arhitektuursele projektiosale.

### Rõdu- ja terrassikonstruktsioonid

Hoone 1 korruse terrassid on rajatud tugevsorteeritud ja süvaimmutatud puitkarkassist abi- ja peatalastiku süsteemile. Terrassikonstruktsiooni peatalastikud on toetatud monoliitset betoonist (C30/37, XC4, XF1) vundamendipostidele. Vundamendi postide raketisena kasutatakse ümaraid ventilatsiooni/kanalisatsiooni torusid (∅160...200 mm). Peatalastikud kinnitatakse vundamendi postidele reguleeritavate postikingadega. Terrasside põrand valmistatakse terrassilaudadest, mille viimistlus ja tüüp on näidatud arhitektuurse projektiosas. Terrasside alt eemaldatakse orgaaniline pinnas ja asendatakse täitematerjaliga.

### Mittekandvad seinakonstruktsioonid

Mittekandvate seinakonstruktsioonide kirjeldused vt arhitektuurne projektiosa.

### Katusekonstruktsioonid

Katuse kandvaks konstruktsiooniks on terastaladest raamistik ja puitsarikad põhisammuga 600 mm. Sarikate vahele paigaldatakse mineraalvillsoojustus (nt. ISOVER EXTREME31) alla puitroovitus 45x45 mm (vahel mineraalvillsoojustus nt ISOVER EXTREME31), seejärel hermetiseeritud vuukidega OSB plaat 12 mm, puitroovitus 45x45 mm (vahel mineraalvillsoojustus nt EXTREME31) ja tulekindel kipsplaat. Sarikate peale paigaldatakse hingav aluskate, vertikaalne immutatud tuulutusroov (immutusklass A), niiskuskindel puitlaastplaat ja peale PVC kleebitav katusekate vastavalt arhitektuurse projektiosas toodule.

### Lisauuringute vajadus

Puudub

---

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Aadress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

**3.4 MAA-ALA JA HOONE TEHNILISED ANDMED**

Asukoht:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn
Krundi sihtotstarve:	100% elamumaa
Krundi katastritunnus:	78408:801:0030
Krundi pindala:	811 m <sup>2</sup>
Projekteeritud hoone kasutusotstarve:	korterelamu
Ehitisealune pind:	243,0 m <sup>2</sup>
Täisehitusprotsent:	30 %
Hoonete arv kinnistul:	1
Hoonete korruselisus:	3+katusekorrus / keldrikorrus
Parkimiskohti:	10 kohta
Hoone tulepüsivusklass:	TP2

Maapealse osa alune pind:	243,0 m <sup>2</sup>
Maapealse osa korruste arv:	3+katusekorrus
Maa-aluse osa korruste arv:	1
Absoluutne kõrgus:	26 m abs
Kõrgus:	12,5 m
Pikkus:	18,2 m
Laius:	13,4 m
Sügavus:	3,1m
Suletud netopind:	1110,0 m <sup>2</sup>
Kõetav pind:	740,4 m <sup>2</sup>
Suletud brutopind:	1404,6 m <sup>2</sup>
Maht:	
Maapealse osa maht:	2580 m <sup>3</sup>
Üldkasutatav pind:	455,8 m <sup>2</sup>
Eluruumide pind:	635,2 m <sup>2</sup>
Tehnopind:	19,0 m <sup>2</sup>
Hoone kasutusiga:	50 aastat

Ehituskonstruksioonidele, sisemisele külmaveevarustusele, kanalisatsioonile, küttele arvestatakse elueaks minimaalselt 50 aastat. Ventilatsioonisüsteemidele 20 aastat. Elektrisüsteeme tuleb kontrollida iga 10 aasta tagant.

<u>Eluruumide tehnilised andmed:</u>	<u>vt tabel</u>
Eluruumide arv	10

Töö nr:	2112	Projekteerija:	Allianss Arhitektid OÜ
Töö nimi:	Niine 11a korterelamu	Reg nr:	EEP001570
Adress:	Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Vastutav spetsialist:	Inga Raukas
Dok. tähis / Kuup.:	AA-3-01 / 15.02.2022	Muudatus:	v02

Eluruumide pind	635.2 m <sup>2</sup>
Eluruumide köetav pind	635.2 m <sup>2</sup>
Tehnopind	19,0 m <sup>2</sup>
Tubade arv	32
Köökide arv	10
Tualettruumid	10
Pesemisruumid	10
<u>Ehitise tehnosüsteemid:</u>	
Elektrisüsteem	võrk
Veevarustus	võrk
Kanalisatsioon	võrk
soojusvarustus	lokaalne
energia liik	maasoojus + elekter
soojusallikas	soojuspump
ventilatsioonisüsteemi liik	soojustagastusega ventilatsioon
gaasipaigaldis	-
<u>Ehitise materjalid:</u>	
Vundament	r/betoon
Kandekonstruksioon	väikeplokk
Jäigastavad ja piirdekonstruksioonid	väikeplokk
Vahe ja katuslaed	monoliitne betoon
Välissein	betoon väikeplokk, puit
Katusekate	terasplekk
Välisviimistlus	terasplekk

## RUUMIPROGRAMM

VT LISATUD TABEL 2106\_EP\_AR-9-01\_v02\_netopinnad

## 4. ERIOSAD

Tehnovõrgud on tänavamaal välja ehitatud, liitumispunktid on toodud kinnistupiirile.

### 4.1.1. Veevarustus

VT VK-osa seletuskiri

### 4.1.2. Kanalisatsioon

VT VK-osa seletuskiri

### 4.1.3. Sademevesi ja drenaaž

VT VK-osa seletuskiri

### 4.1.4. Küte

VT KV-osa seletuskiri

### 4.1.5. Ventilatsioon

Elamule on projekteeritud mehhaaniline sissepuhke/väljatõmbe soojustagastusega ventilatsioon.

VT KV-osa seletuskiri

### 4.1.6. Tugevool

VT EL+EN-osa seletuskiri

### 4.1.7. Nõrkvool

VT ELV+ENV-osa seletuskiri

## 5. TULEOHUTUS

TO osa käsitleb tuleohutuse osa eelprojekti lähteandmeid ja täpsustatakse põhiprojektis

### 5.1. Üldandmed

#### 5.1.1. Projekteerimistöö piiritus

Käesolevas töös on käsitletud Niine 11a kinnistule korterelamu püstitamist.

Projekt määrab ära tuleohutuse põhimõtted ja normdokumendid.

#### 5.1.2 Olemasolev olukord:

Tegemist on endise tootmismaa kinnistuga, olemasolev konterinerkatlamaja lammutatakse ja ehitatakse uus hoone. Hoone ei paikne ohtliku või suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualas. Naaberhooned on valdavalt I kasutusviisiga korterelamud, Noone 11 kinnistul on büroohoone V kasutusviis ja VI kasutusviisiga katlamaja ja alajaam. Tänaväärsetel kõrvalkrundidel on korterelamud, ärihoone alajaam, EKA töökodade hoone.

#### 5.1.3 Tuleohutuse määratlus ja põhimõtted

Tuleohutuse osa koostamise aluseks on eelprojekti joonised. Hoone lahenduses ei ole kõrvalekaldeid ehituslike tuleohutusnõuete määrusest ja /või standardite nõuetest. 4-korruselise korterelamu parklakorrus on eraldatud tuletõkkeseksiooni ja tulemüüri REI120. Ehitiste keldrikorruse osa, ning pealmaakorruste osas trepikoda liftišahtiga on varustatud automaatse tulekahjusignalsatsioonisüsteemiga (ATS), mille keskseade paikneb trepikojas koos tuleohutusüsteemide infopaneeliga.

Hoone tuleohutusklass	TP2
Kasutusviisid	Maapealsed korrused: I kasutusviis (korterelamu) Maa-alused korrused: VII kasutusviis (parkla) VI kasutusviis (panipaigad ja tehnilised ruumid)
Kasutusotstarve	Korterelamu
Põlemiskoormused hoones	Põlemiskoormused kuni 600 MJ/m <sup>2</sup> Osaliselt panipaigad üle 1200 MJ/m <sup>2</sup>
Tuleohuklass	Antud hoones ei määrata.
Tulekaitsetase	Antud hoones ei määrata. Tuleohutuspäigaldised nähakse ette vastavalt nõuetele
Ehitusalune pind	Maapeale 243,0 m <sup>2</sup> Maaalune 420,1 m <sup>2</sup>
Suletud netopind	Maapeale 740,4 m <sup>2</sup> Maaalune 369,0 m <sup>2</sup>
Korruste arv	4/-1
Hoone kõrgus	12,5 m
Tuleohu klass	Ei määrata
Tulekaitse tase	II (ainult keldrikorrus)
Küttesüsteem	Maakütte soojuspump
Ventilatsioon	Korterelamus on ventilatsiooniseade(med)
Elekter	Elektri peakilp asub keldrikorruusel

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

### 5.1.2 Normdokumendid:

- Tuleohutuse seadus
- Majandus- ja taristuministri 17.juuli 2015.a määrus nr 97 Nõuded ehitusprojektile
- Majandus- ja taristuministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse Siseministri 07.01.2013a. määrusele nr. 1
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule"
- EVS 812-2:2014 +AC:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-4:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS 812-6:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 919:2013+A1:2014 – Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
- EVS-EN 1838:2013 – Valgustehnika hädavalgustus

### 5.2. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

#### 5.2.1. Tuleohutuskujad

Kortermaja minimaalne kuja 8m naaberhoonetest on tagatud.

#### 5.2.2. Parkimine ja ladustamine

Autode parkimine hoovis on väliseintest vähemalt 4 meetri kaugusel. Prügikonteinerid asuvad hoonest rohkem kui 2 meetri kaugusel. Hoone välisseina ääres põlevmaterjali ei ladustata.

### 5.3. Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus

#### 5.3.1 Kandekonstruktsioonide tulepüsivus ja tuletundlikkus:

Konstruktsioon	tulepüsivus	tuletundlikkus
Keldrikorruse kandekonstruktsioon	R 60	A1
Keldrikorruse vahelagi	R 120	A1
Panipaigad on alla 20m2 gruppides	R 60	A2-s1,d0
Parkla vahelagi	R 60	A1
Maapealsed korrused	R 60	A2-s1,d0
vahelaed	R 60	A2-s1,d0
Trepikäigud ja mademed, lift	R 30	A2-s1,d0
Rõdude konstruktsioonid	R 30	A2-s1,d0
Katuslagi	R 60	-

Märkused:

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- 1: Kandvate tuletõkkeseinte kandevõime määramisel lähtutakse kandekonstruktsiooni tulepüsivuse nõudest (R nõudest) lähtuvalt ja tuletõkestusvõime määramisel lähtutakse tuletõkkeseina tulepüsivuse nõudest (EI nõudest) lähtuvalt.
2. Avatäidete tulepüsivus tuletõkketarindites on pool konstruktsiooni tulepüsivusest

### 5.3.2 Tuletõkkesektsioonid:

Tuletõkkesektsioneerimine on projekteeritud korterite ja ruumide kasutusviiside kaupa. Maa-alune garaaz eraldatakse maapealsest osast EI 120 tuletõkkekonstruktsioonidega. Hoone keldrikorrusel asuv garaazh, panipaigad, tehnoruum, trepikoda ja iga korter on omaette tuletõkkesektsioon.

Tuletõkkesektsioonide piirpindalaid ei ületata. Tuletõkketarindite tulepüsivus on EI60. Avatäidete tulepüsivus tuletõkketarindites on min EI30. Tuletõkkeuksed peavad vastama Sa nõudele ja evakuatsioonitrepikotta suunduvad tuletõkkeuksed peavad vastama S200 nõudele.

Kommunikatsioonide läbiviikude tulepüsivus tuletõkketarindites on min EI30.

Tuletõkkesektsioonide piirid on tähistatud korruseplaanidel ja lõigetel.

Projekteeritud korterelamus on tuletõkkesektsioonid moodustatud järgmiselt:

	tuletõkkekonstruktsioonid	Eripõlemiskoormus MJ/m <sup>2</sup>
Garaazh	EI 120	kuni 600
Panipaigad gruppina (alla 20m <sup>2</sup> )	EI 60	kuni 600
Maapealsed korrused	EI 60	kuni 600
Vahelaed	EI 60	kuni 600
Tehnilised ruumid	EI 60	kuni 600
Autolifti ruum	EI 60	kuni 600
-1k trepikoda koos liftiga	EI 60	kuni 600
1.k trepikoda koos liftiga	EI 60	kuni 600
Korterid	EI 60	kuni 600
Päästemeeskonna sisenemistee keldrikorrusele	EI 60	kuni 600
kommunikatsioonide šahtid	EI 60	
katuslagi (rõdudel, kus hoone astub tagasi)	EI 60	

#### MÄRKUSED:

1. *Trepikoja ja kommunikatsioonišahtide tuletõkkekonstruktsioonid ehitatakse A1 tuleundlikkusega materjalidest.*
2. *Kandvates tuletõkkeseintes lähtutakse seinte ja tuletõkkeuste tulepüsivuse määramisel tuletõkkeseina tulepüsivuse nõudest (EI nõudest) lähtuvalt, mitte kandekonstruktsiooni tulepüsivuse nõudest (R nõudest) lähtuvalt.*
3. *Trepikodade maa-alune osa ja maapeane osa ei ole ühes tuletõkkesektsioonis.*
4. *Liftišaht on trepikojaga ühes tuletõkkesektsioonis, sest trepikoda on kaetud ATS-ga.*
5. *Garaazi katuslagi tehakse kõrgema hooneosa välisseinast tulepüsivusega REI 120.*
6. *Tuletõkkeuste tulepüsivus on üldiselt vähemalt 50 % tuletõkkeseina tulepüsivusest.*
7. *Lisaks tulepüsivusele on tuletõkkeustel suitsupidavus: trepikotta avanevatel ustel S200,*
8. *Kommunikatsioonide läbiviikude lahendus tehakse vastavalt eriosa tegija poolt valitud toodete nõuetele.*

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

9. Ventilatsioonisüsteemid ei tohi ehitises põhjustada tuleohtu ega võimaldada tule ja suitsu levikut. Seepärast rajatakse kõik ventilatsioonisüsteemide elemendid mittepõlevatest või raskestisüttivatest materjalidest. Tuletõkkeseksiooni piire elamus ei ole.

#### 5.4 Tuletundlikkus

Välissein ja katus		Lahendus
Välisseina välispind	B,d0	Kui välisseina ja õhutuspiilu välispinna tuletundlikkus on D,s2, siis takistatakse tule levik seina pinnal ja tuulutuspilus.
Õhutuspiilu välispind	B,d0	
Õhutuspiilu sisepind	B-s1,d0	Esitatakse põhiprojektis
Välisseina soojustus	B,d0	Kui välisseina soojustusmaterjali tuletundlikkus on vahemikus C–E, takistatakse tule levik soojustusmaterjali sees.
Katusekate	B <sub>roof</sub> (t <sub>2</sub> )	Esitatakse põhiprojektis
Katuse soojustus	B,d0	lääbiviikude ümber paigaldatakse 200 mm laiused vähemalt A2 materjalist tuletõkkeribad.
Siseseinad ja laed		Lahendus
Üldiselt	D-s2,d2	Esitatakse põhiprojektis
Garaazh, panipaigad	A2-s1,d0	Esitatakse põhiprojektis
Tehniline ruum, ladu	B-s1,d0	Esitatakse põhiprojektis
Trepikoda	B-s1,d0	Esitatakse põhiprojektis
Korterid	D-s2,d2	Esitatakse põhiprojektis
Põrandad		Lahendus
Üldiselt	-	Esitatakse põhiprojektis
Tehniline ruum, ladu	D <sub>FL</sub> -s1	Esitatakse põhiprojektis
Garaazh, panipaigad	A2fl-s1	betoon
Trepikoda	A1 <sub>FL</sub>	Esitatakse põhiprojektis
Rõdu, terrass	Bfl-s1	Esitatakse põhiprojektis
Eksponeeritud torupaigaldise isolatsioon		Lahendus
Üldiselt	D <sub>L</sub> -s3,d0	Kui torupaigaldise eksponeeritud kogupind on üle 20 % sellega piirnevast sein- või laepinnast ja kasutatakse isolatsiooni- või kattematerjale, siis vastab isolatsioon A2 <sub>L</sub> -s1,d0 või kattematerjal A2-s1,d0 tuletundlikkusele.
Tehniline ruum, ladu	B <sub>L</sub> -s1,d0	
Trepikoda	A2 <sub>L</sub> -s1,d0	Esitatakse põhiprojektis
Kaablite isolatsioon		Lahendus
Hoone üldiselt	C <sub>ca</sub> -s1,d1,a2	Kasutatakse vastavaid kaableid.

#### **MÄRKUSED:**

1. Tuletundlikkuse nõuet ei esitata järgmistele hoone osadele:

uks ja aken, sealhulgas leng, raam ja muu sarnane detail, kinnitusdetail, käsipuu, katteliist, sealhulgas põranda- ja laeliist, plaatide vaheline vuugitäide, välja arvatud kütteseadme plaatide

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

vaheline vuugitäide, kandev post või tala, kui detaili katmata eksponeerimine on kuni 20 % (külgnevast seinast või laest), tekstiilne sisustusmaterjal – kardinad, vaibad, madratsid, tekid, padjad, pehme mööbli, sh toolide kattematerjal ja polsterdus ning ees- ja vahekardinatena kasutatavad materjalid.

## 5.5 Evakuatsioon

Evakuatsioon korraldatakse massilisena ja lahendatakse ühe evakuatsioonipäasuga trepikoja kaudu hoonest välja.

### 5.5.1 Inimeste arv

Arvestatakse inimeste arvu põhimõttel: tubade arv + 1 ehk kokku 30 inimest.

1. *Maa-aluse korruse inimeste arvu ei arvestata hoone kasutajate hulka, sest kasutajad on hoones viibivad inimesed.*
2. *Esimese korruse inimesed evakuatsiooniks trepikodasid ei kasuta.*

### 5.5.2 Evakuatsiooniteed ja trepikojad

Hoone keldrikorrukselt on 1 ebvakuatsioonipäas otse trepikoja kauduvälja. Esimeselt korruselt toimub evakuatsioon läbi välisuste ja avatavate akende otse välja, välisõhku. Korterelamu on varustatud ühe keskse trepiga evakuatsioonipäasuga + hädaväljapääsuks võivad olla rõdud ja avatavad aknad. Korterelamu evakuatsiooniks on tuletõkkesektsioonina rajatud evakuatsioonitrepikoda, mis lõppeb maapinnal ohutus kohas. Evakuatsioonitee minimaallaius on 1200mm ja minimaalkõrgus on 2100mm, mida on lubatud kitsendada max 50mm kummaltki poolt.

### 5.5.3 Evakuatsiooniteel asuvad ukсед

Evakuatsioonipäasu laiuseks minimaalselt 900 mm.

Evakuatsiooniteel paiknev trepikoja välisuks peab olema valgusavaga min 1050mmx2000mm ja avamiseade peab olema evakuatsiooni suunal avariilink või surunupp.

Evakuatsioonitrepikodadega ühenduses olevate koridoride puhul, kui aktiivse ukselehe poole valgusava on üle 850mm, võib olla passiivne ukselehe pool riivistatav (kuna massilise evakuatsiooni arvestuse liiguvad inimesed käiguteel ühes reas). Korterite jm ukсед evakuatsiooniteel ei tohi takistada evakuatsiooni 1200mm lauses osas. Korterite uste valgusava min laius on 800x2000mm (avanevad korteri sisse).

Korteritest väljumistee maksimaalne pikkus on alla 30m. Korterites on hädaväljapääsuks rõdu või aken. Hädaväljapääsudele juurdepääs tagatakse päästemeeskonna teisaldatavate redelitega või redelautoga (vt pt „Päästemeeskonna juurdepääs“). Ehitises on evakuatsioonist teavitamiseks ATS, mille tulekahjuteade peab olema kuuldav kõikidesse korteritesse nõuetekohaselt. Korterid varustatakse autonoomsete tulekahjusignalisatsiooni anduritega.

## 5.6 Tuleohutuspaigaldised

Korterelamu varustatakse järgmiste paigaldistega:

- Esmased tulekustutusvahendid – kustutid
- Autonoomne tulekahjusignalisatsioonisüsteem (ATS)

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

- Evakuatsioonivalgustus
- Suitsueemalduspaigaldis
- Tuleohutussüsteemide informatsiooni- ja juhtimistabloo

Märkus: hoonet ei varustata piksekaitsega kuna hoone ei ole naaberhoonetest üle 15 m kõrgemal (alus: Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“)

### 5.6.1. Kantavad kustutid

Garaazhi on ettenähtud 1 6kg kantav tulekustuti (8 auto kohta)

### 5.6.2. Autonoomne tulekahjusignalisatsioon

Ehitises on garaazidesse, panipaikadesse, tehnilistesse ruumidesse ja trepikotta ette nähtud ATS, mis avastab tulekahju võimalikult varases staadiumis. Häire korral lülitab ATS seade kõik sundventilatsiooniseadmed välja. Kui ATS saab tulekahjuteate keldrikorrusel, peab tulekahjust teavitus olema tagatud nii keldrikorrusel, kui kõigi kortermajade osas. Kui ATS saab tulekahjuteate korterelamu osast, on teavitus nõutud keldrikorrusel ja tulekahjuteate saanud korterelamu osas. Häire korral lülitab ATS seade kõik sundventilatsiooniseadmed välja (va korterite põhised autonoomsed ventilatsiooniseadmed).

Automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi keskseade on ette nähtud paigutada ehitise esimesel korrusel sissepääsu piirkonnas seinale (PÄÄSTEMEESKONNA INFOPUNKT). ATS paneelid paikneb korterelamu trepikojas. Keskseade saab elektritoite hoone peajaotuskeskusest ja reservtoite akudelt, mis peavad tagama ATS seadmete katkematu töö 72 tunni jooksul normaalrežiimis ja 0,5 tunni jooksul häire korral. ATS tulekahju teate edastus Häirekeskusesse nõutud ei ole.

Korterelamule paigaldatakse kõikidesse korteritesse autonoomsed suitsuandurid vähemalt ühte ruumi igale korterile. Suitsuandur on läbi mitme korruse ulatuva trepikoja laes.

### 5.6.3. Evakuatsioonivalgustus

Ehitises on ette nähtud evakuatsioonivalgustus toimimisajaga min 1h:

Väljapääsutee valgustus min toimimisajaga 1h peab olema tagatud evakuatsioonitrepikojas;

Paanikavastane valgustus min toimimisajaga 1h peab olema tagatud garaazhis.

Evakuatsioonitrepikoda ja garaaz on varustatud evakuatsioonimärgistusega.

### 5.6.4 Suitsueemaldus

Suitsutsoonid, lahendusviisid ja käivitustasemed hoones on järgmised:

Tsoon	Hoone osa	Lahendusviis	Käivitustase	SE min. ef. pindala	Tsooni pindala	Komp.õhk
SE TR1	Trepikoda TR1	1	1	1 m <sup>2</sup>		Välisuks, käsitsi avatav
SE TR2	Keldri trepikoda TR2, Lift, tehniline ruum	1	1	1 m <sup>2</sup>	25,2m <sup>2</sup>	Välisuks, käsitsi avatav

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

SE -1.1	Garaazh, panipaigad	1	1	1 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>	Garaazhi uks, Katusaken, avatav
---------	---------------------	---	---	------------------	--------------------	---------------------------------

Ehitise suitsueemaldus on lahendatud suitsutsoonide kaupa. Suitsueemaldussüsteemide juhtimine toimub tuleohutusüsteemide infotabloolt evakuatsioonitrepikojas.

Korterelamu igas toas on vähemalt üks avatav aken.

Liftišahti ja alla 50 m<sup>2</sup> pindalaga ruumide suitsueemaldus toimub kõrvalruumi suitsutsooni kaudu.

Korterite suitsueemaldus toimub käsitsi avatavate akende kaudu (lahendusviis 1, käivitustase 1).

Aknad on pöördavatavad. Aknad on avatavad põrandast maksimaalselt 2 meetri kõrguselt.

Akende efektiivne pindala on vähemalt 0,5 % ruumi pindalast.

Suitsu ja soojuse eemaldamine Kuni 50m<sup>2</sup> pindalaga tuletõkkeseksioonid - nagu näiteks panipaigad - suitsueemaldus on lahendatud läbi kõrvaloleva ruumi või evakuatsioonitrepikoja.

Suitsueemaldus on lahendatud loomuliku suitsueemaldusena.

Evakuatsioonitrepikodade osa suitsueemalduseks on suitsueemaldusluuk, mille avanemine toimub trepikojast tulekahjuteatele automaatselt ning on täiendavalt juhitud iga trepikoja 1 korruse sissepääsu kõrvalt. Suitsueemalduse dimensioneerimisel on aluseks suitsutsooni põlemiskoormus ja pindala vastavalt EVS 919 tabel 9 ning evakuatsioonitrepikodade osas on katuslaes min 1m<sup>2</sup> efektiivse pindalaga suitsueemaldusluuk (madala põlemiskoormusega evakuatsioonitrepikojas on lubatud kasutada B300 suitsueemaldusluuke).

Suitsueemaldussüsteemide minimaalne toimimisaeg on 60 min.

## 5.7 Tehnosüsteemide tuleohutus

### VENTILATSIOON:

Hoonet teenindavad tehnoseadmed on ette nähtud paigutada tehnilisse ruumi. Hoonesse paigaldatakse elektrikilp, veesõlm ja üldalade soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. Garaazi ventilatsiooni seade asub keldrikorrusel abiruumis.

Tulekahju korral on ette nähtud kõigis ventilatsioonisüsteemides, va korterite põhised autonoomsed ventilatsiooniseadmed, mis paiknevad teenindatavas korteris, tsentraalne väljalülitus. Ventilatsioonitorude läbiviikudele tuletõkkekonstruktsioonidest paigaldatakse tulekaitseklapid min 50% konstruktsiooni tulepüsivusastmest. Tuletõkestite paigaldamisel peab lähtuma tootja poolt antud juhistest. Ventilatsioonisüsteem ei tohi ehitises põhjustada tuleohtu ega võimaldada tule ja suitsu levikut. Seepärast rajatakse kõik ventilatsioonisüsteemide elemendid mittepõlevatest või raskesti süttivatest materjalidest. Kohtadesse, kuhu võib koguneda tolmu ja kuhu ei pääse muud teed kaudu puhastama, paigaldatakse puhastusluugid.

### KÜTTESÜSTEEM:

Küte on planeeritud maaküttele soojuspumbaga. Seadmete paigaldus toimub vastavalt tootja juhistele. Hoone mõlemale korrusele paigaldatakse vesi-põrandaküte.

### MUUDE TEHNOSÜSTEEMIDE TULEOHUTUS:

Hoone peajaotuskeskus (kilp) asub eraldi ruumis, mis moodustab eraldi tuletõkkestooni. Elektrikilbi ruum asub -1 ehk keldrikorrusel. Tehnoseadmete läbiviigid ei tohi kiirendada tule levikut.

## 5.8. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele

Juurdepääs hoonele on tagatud Niine 11 parkla kaudu kogu perimeetri ulatuses. Päästemeeskonna redelautoga on tagatud hädaväljapääsudele (rõdudele) piisav ligipääs perimeetril naaberkinnistute kaudu. Pääs keldrikorrusele otse maapinnale viia trepi kaudu.

Töö nr: 2112

Töö nimi: Niine 11a korterelamu

Aadress: Niine 11a, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Dok. tähis / Kuup.: AA-3-01 / 15.02.2022

Projekteerija: Allianss Arhitektid OÜ

Reg nr: EEP001570

Vastutav spetsialist: Inga Raukas

Muudatus: v02

Päästemeeskonna infopunkt (ATS keskseade ja tuleohutusüsteemide infotabloo) paikneb hoone trepikojas. Päästemeeskonna sisenemistee korterelamusse on evakuatsioonitrepikoja välisuks.

Katusele pääs on lahendatud läbi trepikojas paikneva katuseeluugi / redeli kaudu.

### 5.9. Väline tulekustutusvesi

Vastavalt EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“, on I kasutusviisiga kuni 800 m<sup>2</sup> tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga hoone ühe tulekahju väliskustutuseks vajalik vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Väline tulekustutusvesi on lahendatud tänavahüdrantide ja/või veevõtukohtade baasil.