

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
1.1. ÜLDANDMED	3
1.2. ALUSDOKUMENDID	4
1.3. ALUSUURINGUD	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. ASUKOHT JA KONTAKTALA	5
2.2. OLEMASOLEV HOONESTUS	6
2.3. OLEMASOLEV RELJEEF JA KÕRGHALJASTUS	6
3. PROJEKTIS KAVANDATU	6
3.1. VASTAVUS DETAILPLANEERINGULE	6
3.2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	8
3.3. VERTIKAALPLANEERING	8
3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	8
3.5. KATENDID	9
3.6. HALJASTUS JA HEAKORD	10
3.6.1. <i>Haljastus</i>	10
3.6.1.1 <i>Likvideeritavad puittaimed</i>	13
3.6.1.2 <i>Asendusistutus</i>	15
3.6.1.3 <i>Nõuded olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks, nõuded istikutele, istutus- ja hooldustöödele</i>	16
3.6.1.4 <i>Juurestiku kaitsevöönd</i>	18
7.1.1. <i>Piirded</i>	19
7.2. KESKKONNAKAITSE	20
7.2.1. <i>Keskkonnakaitse ja maastikukujundustööd</i>	20
7.2.1.1 <i>Keskkonnanõuded</i>	20
7.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA JÄÄTMEKAVA	22
7.3.1. <i>Jäätmekäitlus</i>	22
7.3.2. <i>Ehitustööde jäätmekava</i>	22
7.3.2.1 <i>Ehitusjätmed</i>	23
7.3.2.2 <i>Ehitusjätmete valdaja kohustused jäätmekäitlusel</i>	23
7.3.2.3 <i>Mitteohtlike ehitusjätmete käitlemine</i>	24
7.3.2.4 <i>Ohtlike ehitusjätmete käitlemine</i>	25
7.3.2.5 <i>Pinnasetööde mahtude bilanss</i>	26
7.3.2.6 <i>Ehitusjätmete mahtude bilanss</i>	26
7.4. RADOONILEEVENDUSMEETMED	27
7.5. ARHITEKTUURNE LAHENDUS	27
7.6. HOONE KONSTRUKTSIOONID	28
7.6.1. <i>Tarindid</i>	28
7.7. VÄLISVIIMISTLUS	29
7.8. SISEVIIMISTLUS	29
8. TEHNOVÕRGUD	29

8.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	30
8.2.	ELEKTRIVARUSTUS JA NÕRKVOOL.....	30
8.3.	KÜTE JA VENTILATSIOON.....	30
9.	TULEOHUTUS	30
	TULEOHUTUSEALASTE ANDMETE KOKKUVÕTE	31
10.	KITSENDUSED	36
11.	TÄIENDAVID TINGIMUSED.....	36
12.	TEHNILISED NÄITAJAD	37
12.1.	KINNISTU TEHNILISED ANDMED	37
12.2.	HOONE TEHNILISED ANDMED	37

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Üldandmed

Projekti eesmärk:

Käesoleva projekti eesmärk on Tallinna Lasnamäe linnaossa Tala tänav 2 kinnistule ärihoone ehitamine vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldusega nr 129/k kehtestatud Peterburi tee 64a kinnistu detailplaneering ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 22.03.2021 väljastatud Projekteerimistingimused nr 2111802 / 08501, allkirjastanud Lasnamäe ja Pirita osakonna juhataja Mari Heinsoo ja detailplaneeringute teenistuse Lasnamäe ja Pirita osakonna arhitekt Silvi Kuld.

Kinnistu andmed seisuga 03.11.2021:

Adress: Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe LO, Tala tänav 2
Katastrinumber: 78403:314:0209
Sihtotstarve: olemasolev tootmismaa 50% / ärimaa 50%
kavandatav 100% ärimaa
Pindala: 6 852 m²

Projekteerija:

Guru Projekt OÜ
registrikood 11308422
MTR nr EEP001048
Tatari 28-1, Tallinn 10116
tel 644 4414
info@guruprojekt.ee
vastutav isik Ivo Rebane – volitatud arhitekt 7 (kutsetunnistus nr 105058)

Tellijä:

SOLO STOCK OÜ
Registrikood 16300827
Harju maakond, Tallinn 10917, Nõmme linnaosa, Vabaduse pst 174b
Esindaja: Anton Kruglov
tel 58545412
info@restate.ee

1.2. Alusdokumendid

- Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldusega nr 129/k kehtestatud Peterburi tee 64a kinnistu detailplaneering
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 22.03.2021 väljastatud Projekteerimistingimused nr 2111802 / 08501
- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse 14.06.2007 määrus nr 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded”
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile”
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse”
- Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri”
- Keskkonnaministri 14.12.2015 määrus nr 70 „Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistust”
- Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr.6 „Heakorraeeskiri”
- Tallinna Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 50 kinnitatud “Tallinna Linnavolikogu 16.10.2006 otsuse nr 329 „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014”muutmine”
- Tallinna Linnavolikogu 02.09.2004 määrus nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 840:2017 – Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- EVS 932:2017 – Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 – Linnatänavad
- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid

- EVS 919:2013+A1:2014 – Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010 ja EVS 894:2008/A2:2015 – Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
- EVS-EN 1838:2013 – Valgustehnika. Hädavalgustus
- EVS-EN 15251:2007/AC:2012 – Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast
- EVS 842:2003 – Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- CEN/TS 54-14:2018 – Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri.

1.3. Alusuuringud

Geodeetiline alusplaan on koostatud 12.03.2021 TVG GRUPP OÜ poolt, töö nr 0321-01-G „Maa-ala plaan tehnoõrkudega, Harju maakond, Tallinna linn, Lasnamäe linnaosa, Tala tn 2”.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht ja kontaktala

Tala tn 2 kinnistu asub Tallinnas, Lasnamäe linnaosa tööstuspiirkonnas Peterburi tee, J.Smuuli ja Betooni tänava vahelisel alal äri- ja tootmishoonete kvartalis.

Loodest piirneb kinnistu Tala tn 2 Tala tänavaga ning edelast J.Smuuli teega, kirdesse jääb kinnistu Tala tn 4 ja kagusse kinnistu Betooni tn 8b. Sissesõiduteed krundile on Tala tänavalt. Vastavalt väljastatud Projekteerimistingimustele nr 2111802 / 08501 on täpsustatud kehtivat detailplaneerigut. Tala tn 2 kinnistul kehtib Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldusega nr 129-k kehtestatud „Peterburi tee 64a kinnistu detailplaneering“, mille kohaselt on kinnistule kavandatud maa-aluse parklakorrusega kuni 4-korruselise tootmis ja/või ärihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 3185 m² ning suletud brutopinnaga maa-alune kuni 3185 m² ning maapealne kuni 6705 m².

2.2. Olemasolev hoonestus

Kinnistu on hoonestamata.

2.3. Olemasolev reljeef ja kõrghaljastus

Kinnistu reljeef on valdavalt tasane, vähese languga lõuna suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42.28...41.66 m (kõrgused EH2000 süsteemis).

Kinnistu on kaetud rohumaaga ning seal kasvab isetekkeline kõrghaljastus. Krundil kasvavad raagremmelgad, paplid ja saarvahtrad, mis on perspektiivitud ja on ette nähtud likvideerida. Alal ei leidu kaitsealuseid loodusobjekte.

3. PROJEKTIS KAVANDATU

Projektis on ette nähtud 2-korruselise hoone ehitamine, mis kätkeb endas majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi määruse „Ehitise kasutamise otstarvete loetu” järgi ühte kasutusotstarvet – muu kaubandushoone (kood 12319).

3.1. Vastavus detailplaneeringule

Tala tn 2 kinnistul kehtib Tallinna Linnavalitsuse 02.02.2011 korraldusega nr 129-k kehtestatud „Peterburi tee 64a kinnistu detailplaneering“, mille kohaselt on kinnistule kavandatud maa-aluse parklakorrusega kuni 4-korruselise tootmis ja/või ärihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 3185 m² ning suletud brutopinnaga maa-alune kuni 3185 m² ning maapealne kuni 6705 m².

Vastavalt väljastatud Projekteerimistingimustele nr 2111802 / 08501 on täpsustatud kehtivat detailplaneeringut. Projekteerimistingimustes on välja toodud, et projekteerimistingimuste taotlusega soovitud detailplaneeringus käsitletud hoonestusala muutmine ja haljastuse, heakorra ning liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine arvestab Lasnamäe tööstusalade üldplaneeringu tingimustega ning asukohas väljakujunenud keskkonda ega ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesoleval juhul on hoonestusala nihutatud, muudatus võrreldes detailplaneeringuga 0.43% (15m²).

Seega on detailplaneeringu täpsustamine soovitud mahus ja allpool kirjeldatud tingimustel põhjendatud, otstarbekas ja aktsepteeritav.

	Detailplaneering	Projekteerimis-tingimused	Projekteeritud hoone
Sihtotstarbed	T 50% ja/või Ä 50%		Ä 100%
Ehitisealune pind	3185 m ²		3 165,0 m ²
Hoonete arv krundil	1	1	1
Hoonestusala muudatus		lubatud kuni 10%	0,43%
Korruselisus	4		2
Katuse kalle	0...20°		0...5°
Hoonestuse suurim kõrgus	19m		10,2m
Hoone suletud brutopind (maapealne)	6705 m ²		3707 m ²
Hoone suletud brutopind (maa-alune)	3162,0 m ²		-
Hoone maapealne maht	-		24340 m ³
Täisehituse protsent	46,5%		46,2%
Haljastuse %	24%		25,3%
Hoonestustihedus	0,98		0,54

Vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele on ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste ja muudatuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Erinevalt detailplaneeringust on sissesõidutee kavandatud krundisisenesena, loobutud on hoonealusest parkimisest ning parkimine on lahendatud avaparklana. Asendiplaanil on tähistatud krundiväline, detailplaneeringus ette nähtud sissesõidutee, mis vastavalt

projekteerimistingimustele jääb rajamata ning on käesoleva projekti mahus ette nähtud haljastada.

3.2. Asendiplaaniline lahendus

Kinnistule on projekteeritud üks ristküliku kujulise põhiplaaniga ärihoone, mis on orienteeritud loode-kagu suunaliselt, sissepääsudega kirde ja kagu poolsetel külgedel.

Hoone gabariidid (l x p x k) on 34.8 x 85.9 x 10,2 m (koos dekoratiivse parapetiga). Esimese korruse põranda kõrgusele vastab absoluutkõrgus 42.30 m (EH2000 süsteemis).

Kinnistule on juurdepääsud Tala tänavalt.

Kinnistule on ette nähtud liikluslahendus, mis võimaldab hoonele ligipääsu kahest küljest. Laadimisjuurdepääsud on kavandatud valdavalt hoone kirdekülge. Äripindade sissepääsud on projekteeritud avanema hoone J.Smuuli tee poolses suunda.

Normatiivne parkimiskohtade arv on tagatud omal kinnistul.

Jalakäijatele on ette nähtud kõnniteed äripindade sissepääsude ees.

3.3. Vertikaalplaneering

Juurdepääsuteelt ja platsidelt suunatakse sademevesi sademeveekanaliseerimisele. Sademevett ei suunata tänavamaale ega naaberkinnistutele.

Hoone projekteeritud +/-0,00 on määratud 1. korruse põrandapinnast ja vastab absoluutkõrgusele 42.30 m (EH2000 süsteemis).

3.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Liikluskorraldus ja parkimine on lahendatud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuete kohaselt.

Kinnistule on juurdepääsud eelkõige Tala tänavalt.

Kinnistule on ette nähtud liikluslahendus, mis võimaldab hoonele ligipääsu kahest küljest. Laadimisjuurdepääsud on kavandatud valdavalt hoone kirdekülge. Äripindade sissepääsud on projekteeritud avanema Smuuli tee suunas.

Detailplaneering näeb ette 100 parkimiskohta. Projekteeritud parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on võetud aluseks Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala. Arvutus näeb ette 67 parkimiskohta. Normatiivne parkimiskohtade arv omal kinnistul on tagatud.

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS (EVS Linnatänavad, korruselamute ala)			
Otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Proj. parkimiskohtade arv
tööstusettevõtte	2238.7 m ² / 150	15	15
asutus	1439.9 m ² / 60	24	27

Lisaks on kinnistule ette nähtud Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ vastavad normatiivsed parkimiskohad jalgratastele – 34 kohta.

Kinnistule on ette nähtud kõnniteed, mis võimaldavad jalakäijail liikuda turvaliselt äripindade sissepääsude juurde.

3.5. Katendid

Katendite lõplik lahendus esitatakse teeprojektiga.

Kinnistu juurdepääsuteele on ette nähtud asfaltkate.

Kinnistusisesed sõiduteed on projeteeritud asfaltkattega, parkimiskohtade katendiks on murukivi. Sõidu- ja kõnniteed on eraldatud äärekiviga.

Katendi konstruktsiooni valikul on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 27.04.2016 istungi protokoll nr 17 päevakorrapunkti nr 35 LISA 1 „Sillutiskivi, asfaltbetoon- ja tsementbetoonkatenditega teede ja tänavate tüüpkatendikonstruktsioonide projekteerimisele, rajamisele ja remondile esitatud nõuded Tallinna linnas“ põhimõtetest.

Juhul kui tehnovõrgu ühendust ei saa teostada kinnisel meetodil tuleb lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirja § 5 lg 9 tingimustest:

(9) Tänavaga ristis või diagonaalselt tehtava kaevetöö korral taastatakse katted järgmiselt:

- 1) ühe rajatava ristisuunalise tehnovõrgu korral tuleb asfaltkate pealiskihist taastada asfaldilaoturiga sõiduraja laiuselt vähemalt 10 m pikkuse paigana, sealhulgas kõnniteel kogu kõnnitee laiuselt;
- 2) kui tänavaga ristis rajatavate tehnovõrkude telgede vahe on alla 20 m või kui 100 m ulatuses on kolm või enam ristisuunalist kaevamist, tuleb asfaltkate nende kohal taastada asfaldilaoturiga ühise paigana;
- 3) üle viie aasta vanused katted taastatakse ristisuunalise tehnovõrgu rajamise korral 0,5 m kaeviku servast laiemalt sõidutee sõiduraja laiuselt nendel sõiduradadel, kus kaevetööd teostatakse. Vajaduse korral reguleeritakse või vahetatakse välja äärekivid;
- 4) diagonaalselt paigaldavate tehnovõrkude kaevikute taastamisel tuleb teekatted taastada ristis liikumissuunaga.

Tehnovõrkude paigaldamisega seotud taastatavad katted on järgmised:

Sõidutee katend (J. Smuuli tee ja Tala tn)

Tihe asfaltbetoon AC 16 surf	h=5 cm
Poorne asfaltbetoon AC 32	h=7 cm
Killustikalus fr 32/63 + kiilumine	h=25 cm
Dreenkiht 1 m/ööp	h=20 cm
täitematerjal vastavalt vajadusele $k_f=0,5$ m/ööp olemasolev aluspinnas	

Kõnnitee katend

Tihe asfaltbetoon AC 8 surf	h=5 cm
Killustikalus fr 4/63 või 4/32	h=20 cm
Dreenkiht 1 m/ööp	h=20 cm
täitematerjal vastavalt vajadusele $k_f=0,5$ m/ööp olemasolev aluspinnas	

Betoonplaatidest katend

Betoonplaat 30x30cm	h=6 cm
Paigalduskiht liiv, liiva-tsemendi segu vms	h=3 cm
Killustikalus fr 4/63 või 4/32	h=20 cm
täitematerjal vastavalt vajadusele $k_f=0,5$ m/ööp olemasolev aluspinnas	

Haljastus

murukülv	
kasvupinnas	h _{min} =15 cm
täitematerjal vastavalt vajadusele	

Tööde käigus rikutud maa-ala ja katted tuleb taastada.

3.6. Haljastus ja heakord

3.6.1. Haljastus

Kinnistul on teostatud dendroloogiline uurimine, milles käsitletakse Tallinnas, Lasnamäe linnaosas, Tala tn 2 kinnistul ja kinnistu piiril kasvavat puittaimestikku. Töö lähteülesandeks oli

koostada planeeritava maa-ala dendroloogiline inventeerimine ja anda hinnang linna seisukohast olulisele kõrghaljastusele. Inventeerimise tulemusena selgus, et Tala tn 2 kinnistul ja kinnistu piiril kasvab 3 liiki lehtpuid (pappel, raagremmelgas ja saarvaher), mis on perspektiivitud ning tuleks likvideerida. Okaspuid uuritud alal ei kasva. Dendroloogiline inventeerimine on lisatud taotluse lisadesse.

Käesoleva projekti koosseisu on liidetud ka kinnistu Tala tn 4 ja Tala tänava vaheline kõnnitee ala, mille dendroloogilise inventeerimise põhjal kasvab seal kahte liiki okaspuid, harilik kuusk ja serbia kuusk. Lehtpuid uuritud alal ei kasva.

Harilik kuusk on kodumaine liik, serbia kuuse näol on tegemist introductseeritud Eestis naturaliseerunud puittaimena. Mõlemad, nii harilikud kui ka serbia kuused on noored perspektiivsed puud, osadel kuuskedel on okastik kollane ja puudel mitu tüve. Mitmetüvelistelt kuuskedelt tuleks eemaldada peenemad tüved ja jätta alles üks jämedam tüvi.

Tala tn 2 kinnistu alla jääb endine prügila, kinnistule on koostatud OÜ Keskkonnauuringute Keskuse poolt pinnase analüüs, mille tulemusena on näha, et pealmine kiht 0,2 m kuni 1,4 m koosneb killustikust ja lubjakivist. Järgmine kiht 1,2 m- 4 m kiht koosneb mustast mullast, ehitusprahist, liivast, olme- ja tootmisjäätmetest ning lubjakivi lahmakatest. Alates sügavusest 1,3 m on pinnas veeküllastunud.

See on ebasobiv pinnas kaitsealuste ja väärtuslike rohttaimede jaoks. Alal ei kasva kaitsealuseid liike ja ei esine loodusliku tasakaalu ohustavaid võõrtaimeliike.

Projekteeritud ärihoone ehitamisega ei kaasne ümbritsevale loodusele reostamisohtu. Edaspidistes ehitusstaadiumites ning eksploatatsioonil tuleb tagada kõikide kehtivate keskkonnakaitseliste nõuete täitmine ja headest tavadest kinnipidamine ning järgida projektis kindlaksmääratud tingimusi. Projekteeritud hoone ja sellega seotud tegevused ei tohi tekitada lõhna-, müra- ega valgusreostust.

Kavandatud haljastuse osakaalu näitaja ning võrdlus Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga:

	Lasnamäe ÜP	Tala tn 2
haljastuse osakaalu näitaja	haljastusega alade osakaal kinnistul vähemalt 24%, kuhu ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus	25,3%

Lasnamäe elamualade üldplaneeringus nõutud haljastuse osakaal on projektis tagatud. Uushaljastuse projekteerimisel on lähtutud kõrvalkinnistute haljastuslahendusest. Kinnistu edelaküljele, parkimiskohtade vahele on kavandatud 7 puu istutamine ja Tala tänava äärsele krundi piirile põõsad. Parkimisalal kasutatakse katendina murukivi.

Nõuded istikutele, istutus- ja hooldustöödele

Projekteeritud puudele tagatavad kasvutingimused ning istikud, istutustöö ja hooldus peavad vastama Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusele nr 112 "Avalikule alale puude istutamise

kord". Teede, platside ja hoone ehitamisel ning puude istutamisel tuleb nii säilitatavatele kui projekteeritud puudele tagada tingimused ka vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Istikud ja istutustööd

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

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

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

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

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

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

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

Istutusjärgne hooldus

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

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

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

Puu väetamisel lähtutakse puu üldseisundist.

23.03.2022

12/38

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

3.6.1.1 Likvideeritavad puittaimed

Käesoleva projekti realiseerimiseks on ette nähtud likvideerida 36 puud või põõsast, neist 11 puittaimet kuuluvad IV väärtusklassi ja ülejäänud 25 V väärtusklassi.

Ehitusele ette jäävate likvideeritavate puittaimede tabel:

<i>Puu nr</i>	<i>Lüügi nimi eesti keeles</i>	<i>Haljastuslik objekt</i>	<i>Tüve ümbermõõt 1,3 m kõrguselt, cm</i>	<i>Tüve läbimõõt (cm)</i>	<i>Haljastuslik väärtusklass</i>	<i>Märkused</i>
1	saarvaher	üksikpuu	27	9	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
2	saarvaher	üksikpuu	28	39	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
3	raagremmelgas	üksikpuu	18+29	5+9	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
4	raagremmelgas	üksikpuu	24+27	7+9	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
5	raagremmelgas	üksikpuu	24+24	7+7	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
6	raagremmelgas	puude grupp	keskm 27	keskm 9	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
7	raagremmelgas	üksikpuu	33+37	10+11	IV	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
8	saarvaher	üksikpuu	32	10	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
9	saarvaher	üksikpuu	34	10	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
10	pappel	üksikpuu	81	25	V	Kuivanud, likvideerida
11	raagremmelgas	üksikpuu	keskm 25	keskm 8	V	Isetekkelised, mitmeharulised, harud omavahel keerdus ja kokku kasvanud, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
12	raagremmelgas	üksikpuu	38+34	12+10	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu,

						ette nähtud likvideerida.
13	raagremmelgas	üksikpuu	34+31	10+10	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
14	raagremmelgas	üksikpuu	30	9	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
15	raagremmelgas	üksikpuu	36+30	12+9	IV	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
16	raagremmelgas	üksikpuu	43+33	13+10	IV	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
17	raagremmelgas	üksikpuu	49+30	15+9	IV	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
18	raagremmelgas	üksikpuu	29+31	9+10	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
19	raagremmelgas	üksikpuu	41+25+51	13+7+16	IV	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
20	raagremmelgas	üksikpuu	35+32	11+10	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
21	raagremmelgas	üksikpuu	34+33	11+11	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
22	raagremmelgas	üksikpuu	39+35	12+11	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
23	raagremmelgas	üksikpuu	25+36	7+11	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
24	raagremmelgas	üksikpuu	40+38	12+12	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
25	raagremmelgas	üksikpuu	35+30	11+9	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
26	raagremmelgas	üksikpuu	29+33	9+10	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
27	raagremmelgas	üksikpuu	50	15	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
28	pappel	üksikpuu	62	19	V	Osaliselt kuivanud, ette nähtud likvideerida.
29	pappel	üksikpuu	70	22	V	Osaliselt kuivanud, ette nähtud likvideerida.

30	raagremmelgas	üksikpuu	70	22	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
31	raagremmelgas	üksikpuu	66	21	IV	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
32	pappel	üksikpuu	54	17	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
33	pappel	üksikpuu	70	22	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
34	pappel	üksikpuu	57	22	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
35	pappel	üksikpuu	54	17	V	Isetekkeline, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.
36	raagremmelgas	üksikpuu	38+28+30+54	12+8+9+17	V	Isetekkeline, mitme haruga, perspektiivitu, ette nähtud likvideerida.

Kokku on kavandatud 36 üksikpuu likvideerimine, millest 11 on hinnatud IV väärtusklassi JA 25 V väärtusklassi puittaimeks.

Raie- ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt ning vastava töö peab teostama arborist.

Puude likvideerimisel toimub kompenseerimine vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”.

Puude asendusistutuseks vajalike haljastuse ühikute arvutamiseks on kasutatud järgmist valemit:

$$D \cdot \frac{k_1 + k_2 + k_3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus:

D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k₁ – raiutava puuliigi koefitsient;

k₂ – raiutava puu seisukorra koefitsient;

k₃ – raiepõhjuse koefitsient.

3.6.1.2 Asendusistutus

Asendusistutuse tabel:

Puu nr	Puu liigi nimi	Puu liigi koefitsient K1	Väärtus-klass K2	Raiepõhjuse koefitsient K3	Rinnas-läbimõõt D	(k1+k2+k3)/3	Haljastuse ühik
7	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	21	0.40	8.40
8	Saarvaher	0.5	0.2	0.5	10	0.40	4.00

9	Saarvaher	0.5	0.2	0.5	10	0.40	4.00
14	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	9	0.40	3.60
15	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	21	0.40	8.40
16	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	23	0.40	9.20
17	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	24	0.40	9.60
19	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	36	0.40	14.40
27	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	15	0.40	6.00
30	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	22	0.40	8.80
31	Raagremmelgas	0.5	0.2	0.5	21	0.40	8.40
kokku:							85

3.6.1.3 Nõuded olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks, nõuded istikutele, istutus- ja hooldustöödele

Vastavalt dendroloogilisele inventeerimisele on kogu Tala tn 2 krundil kasvav kõrghaljastus perspektiivitu ning on ette nähtud likvideerida.

Kinnistu Tala tn 4 ja Tala tänava vahelise teemaa haljasalal kasvav kõrghaljastus tuleb säilitada ning nende kaitseks peab rakendama vajalikud abinõud.

Säilitatavate puittaimede tabel Tala tn 4 ja Tala tänava vahelisel teemaal:

<i>Puu nr</i>	<i>Lüigi nimi eesti keeles</i>	<i>Haljastuslik objekt</i>	<i>Tüve ümbermõõt 1,3 m kõrguselt, cm</i>	<i>Tüve läbimõõt (cm)</i>	<i>Haljastuslik väärtusklass</i>	<i>Märkused</i>
1	serbia kuusk	üksikpuu	32	10	III	Okkad osaliselt kollakad, noor perspektiivne puu, puu ümbert eemaldada tugivaiad.
2	serbia kuusk	üksikpuu	31	10	III	3 tüve, üks suurem ja kaks väiksemat, noor perspektiivne puu. Väiksemad tüved eemaldada ja puu ümbert eemaldada tugivaiad.
3	serbia kuusk	üksikpuu	12+7	4	III	2 tüve, noor perspektiivne puu. Väiksem tüvi eemaldada, puu ümbert eemaldada tugivaiad.
4	serbia kuusk	üksikpuu	32	10	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
5	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
6	serbia kuusk	üksikpuu	14	4	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
7	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.

8	serbia kuusk	üksikpuu	14	3	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
9	serbia kuusk	üksikpuu	12+8	4	III	2 tüve, noor perspektiivne puu. Väiksem tüvi eemaldada ja puu ümbert eemaldada tugivaiad.
10	serbia kuusk	üksikpuu	8+12	4	III	2 tüve, noor perspektiivne puu. Väiksem tüvi eemaldada ja puu ümbert eemaldada tugivaiad.
11	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
12	serbia kuusk	üksikpuu	9	3	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
13	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Tüves kuivanud oksad. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
14	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
15	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
16	serbia kuusk	üksikpuu	12+5	4	III	2 tüve, noor perspektiivne puu. Peenem tüvi eemaldada, puu ümbert eemaldada tugivaiad.
17	serbia kuusk	üksikpuu	12+5	4	IV	2 tüve, haige. Peenem tüvi eemaldada.
18	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
19	serbia kuusk	üksikpuu	9+9	3	III	Noor puu, 2 tüve. Peenem tüvi eemaldada, puu ümbert eemaldada tugivaiad.
20	serbia kuusk	üksikpuu	21	7	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
21	serbia kuusk	üksikpuu	12+5	4	III	2 tüve, noor perspektiivne puu. Peenem tüvi eemaldada, puu ümbert eemaldada tugivaiad.
22	serbia kuusk	üksikpuu	9	3	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.
23	serbia kuusk	üksikpuu	9	3	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tugivaiad.

24	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
25	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
26	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
27	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
28	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
29	serbia kuusk	üksikpuu	12	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
30	serbia kuusk	üksikpuu	10	3	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.
31	harilik kuusk	üksikpuu	13	4	III	Noor perspektiivne puu. Puu ümbert eemaldada tuvivaiad.

3.6.1.4 Juurestiku kaitsevöönd

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

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

Tabel 1. Juurestiku kaitsevööndi väljaarvutamine (Puude ... 2008: 16).

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

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

Puujuurte kaitsetsooni määramiseks võib kasutada ka järgmisi valemeid:

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

7.1.1. Piirded

Betoonvundamendiga metallvõrkpiirded rajatakse kinnistu kagupiirile.

7.2. Keskkonnakaitse

7.2.1. Keskkonnakaitse ja maastikukujundustööd

Ehituse töövõtja vastutab ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevail aladel vastavalt Eesti Vabariigis kehtivaile seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhistele. Tähelepanu tuleb pöörata ehitustöödel tekkivate jäätmete käitlusele.

Ehitusstaadiumis ja hoone ekspluatatsioonil tuleb tagada kõikide kehtivate keskkonnakaitseliste nõuete täitmine ja headest tavadest kinnipidamine ning järgida projektiga kindlaksmääratud tingimusi. Projekteeritud hoone ja selles elluviidavad tegevused ei tohi tekitada lõhna-, müra-ega valgusreostust.

Käesolevas projektis käsitlemata juhtudel tuleb juhendada Jäätmeseadusest ja Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonna eeskirjast.

7.2.1.1 Keskkonnanõuded

Töövõtja peab vältima saasteainete sattumist pinnasesse ja/või (põhja-) vette. Kütused ja õlid peavad olema ladustatud viisil, mis välistab võimalikud lekked. Masinate ja seadmete tankimine ei tohi toimuda veekogule lähemal kui 30 m. Töövõtja peab olema valmis hädaolukordadeks ja nende puhul vastavalt tegutsema. Töövõtja peab koheselt Tellijat teavitama õnnetusjuhtumistest, mis võivad olla keskkonnale ohtlikud.

Kogu üleskaevatud pinnas, freesitud materjal ja kivimaterjal tuleb ladustada ja säilitada veekogudest eemal (vähemalt 100 m). Töövõtja ei tohi kõrvaldada rohkem taimkatet, põõsaid ja puid, kui projektis ette nähtud. Töövõtja peab vältima korrektsete ehitusmeetoditega maastiku kahjustumist või tegema seda erandjuhul. Kõik praht ja jäätmed tuleb käidelda vastavalt Eestis kehtivatele nõuetele.

Tööde piirkonnas peavad olema prügikonteinerid ning kõik tekkivad jäätmed tuleb ladustada sinna. Jäätmete ladustamine väljaspool selleks ettenähtud kohti on keelatud. Kõik ehitustööde ajal ajutiselt hõivatud tööpiirkonnad tuleb lepingu lõppedes taastada nende endises seisukorras. Jäätmed tuleb ära vedada, pinnas viia endisesse seisukorda ja külvata uus muru.

Säilitatavate puude kaitse

Kuna käsitletaval kinnistul kasvav isetekkeline kõrghaljastus on perspektiivitu ning on ette nähtud likvideerida, siis puudub kinnistul vajadus olemasolevate puude kaitseks.

Ehitustegevuse peamised negatiivse keskkonnamõju valdkonnad ja leevendavad meetmed

Ehitusaegne keskkonnamõju on ajutise iseloomuga.

Ehituse käigus keskkonnamõjude ennetamise ja leevendamise kohustuse suhtes tuleb Tellijal täpselt kokku leppida ehitustööde peatöövõtjaga, kes edastab samad nõuded alltöövõtjatele ning jälgib nende täitmist.

Mitmeid keskkonnamõjusid on võimalik vähendada, kui töötatakse tehniliselt korras masinate ja seadmetega ning kasutatakse neid ettenähtud otstarbel tööajal.

Peamised ehitustegevuse tagajärjed, mis võivad eeldatavalt kaasa tuua negatiivseid keskkonnamõjusid on:

- heitmed välisõhku (sh tolm);
- müra ja vibratsiooni teke.

Alljärgnevalt on toodud mõned soovitud nendest ehitustegevuse tagajärgedest tuleneda võivate keskkonnamõjude võimalike leevendusmeetmete kohta.

Välisõhu heidete peamiseks allikateks on veokite ja teiste ehitusmehhanismide mootorid. Heitgaaside mõju on võimalik vähendada, lühendades võimaluse korral nende mehhanismide tööaega. Häiringuid vähendab ka see, kui ei töötata väljaspool tööaega ning alati kasutatakse töökorras seadmeid.

Tolmu eraldumise vähendamiseks vältida väga kuiva ilmaga tolmu tekitavaid tegevusi. Tuleks vältida suure hulga peenefraktsiooniliste materjalide (liiv, muld) hoidmist territooriumil vähendamaks või vältimaks nende lendumist. Vajaduse korral tuleb tolmust tööala tolmu lenduvuse vähendamiseks kasta. Väiksema kiirusega sõitmine (soovitavalt 25 km/h) vähendab tolmu õhku paiskumist koormast.

Müra mõju on võimalik vähendada, kui töötada ainult tööpäevadel ning päevasel ajal. Samuti kasutada mehhanisme ainult siis, kui see on vajalik mingi töö läbiviimiseks, mitte lasta mootoritel asjata töötada. Võimalusel kasutada võimalikult väikese müratasemega seadmeid. Kindlasti peavad seadmed olema töökorras.

Vibratsiooni mõju vähendamiseks tuleb samuti valida vibratsiooni põhjustavate mehhanismidega töötamise aega nii, et häiringud oleksid võimalikult väikesed.

Jäätmete negatiivne keskkonnamõju sõltub suures osas nende lõppkäitlemise viisist. Seega tähendab mõju leevendamine siinkohal, et välditakse jäätmete lõpladestamist prügilasse. Jäätmete tekkekohas sortimine ning üleandmine kordus- või taaskasutuseks aitab vähendada jäätmete tekkest tulenevat negatiivset keskkonnamõju.

Jäätmekäitlusalased nõuded ja tingimused tuleb Tellijal edastada peatöövõtjale, vajalik on objekti ehituse käigus tekkivate jäätmete käitlemise jäätmekava järgimine. Tellija peab kontrollima seatud nõuete täitmist.

Kõiki kemikaale tuleb käidelda nende ohutuskaartidel toodud nõudeid järgides, et vältida hädaolukordi ning nendest tulenevat negatiivset mõju nii inimese tervisele kui keskkonnale.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale (sh inimese tervisele) on võimalik vähendada, kui:

- mitte töötada nädalavahetustel, pühade ajal jne
- võimaldada kohalikele elanikele ohutu ligipääs oma kodule/ettevõtte territooriumile (ka sõiduautodega) koos üheselt mõistetava märgistuse ja vajadusel liikumiskoridori loomisega.
- teavitada mürarikkamatest tegevustest kohalikke elanikke ette, et soovi korral oleks võimalik planeerida tegevusi teistes asukohtades.

7.3. Jäätmekäitlus ja jäätmekava

7.3.1. Jäätmekäitlus

Jäätmemajandusega seotud küsimused tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele (vastu võetud 28.01.2004), keskkonnaministri 16.01.2007 määrusele nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” ning Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavalikogu määrus 08.09.2011 nr 28). Jäätmemahutite asukoht peab vastama jäätmehoolduseeskirjale paragraf 16 ja Lisa 3-le „Olmejäätmete mahutite miinimumarv ja minimaalse tühjendamissageduse tabel „.

Jäätmekäitlust kinnistul korraldab selle omanik. Jäätmevaldaja on kohustatud:

- 1) sõlmima regulaarse prügi äraveo lepingu korraldatud jäätmeveo piirkonna jäätmevedajaga;
- 2) sortima ja liigiti koguma enda valduses olevaid jäätmeid eeskirja ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuete kohaselt ning andma üle jäätmevedajale;
- 3) vältima ohtlike jäätmete segunemist, mitte segama ohtlikke jäätmeid omavahel või tavajäätmetega või mistahes ainega ning kasutama kõiki võimalusi, et vähendada jäätmete kogust ja ohtlikkust. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele;
- 4) omama või üürima piisavas koguses eeskirja nõuete kohaseid segaolmejäätmete ja liigiti kogutavate taaskasutatavate jäätmete mahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama jäätmehoolduseeskirja § 15 ja § 16 nõuetele;
- 5) paigutama jäätmemahuti tema omandis või kasutuses olevale kinnistule hea juurdepääsuga tasasele horisontaalsele ning vastupidavale kõvakattega alusele vähemalt 2 m kaugusele hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast. Käesolev projekt näeb ette jäätmemahutite paigaldamise kergelt ligipääsetavasse asukohta kõvale alusele;
- 6) hoidma mahutid terve ja puhtana, mahuti korrashoiu ja puhtuse eest vastutab jäätmevaldaja, kui jäätmeveolepinguga ei nähta ette teisiti;
- 7) hoidma korras mahutite paiknemiskoha ning teisaldus- ja juurdesõidutee;
- 8) tagama jäätmemahutite kättesaadavuse tühjenduspäeval, sh lukustatud mahuti, uste ja väravate avamise.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirja paragraf 4 tuleb jäätmed sortida ja koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Jäätmemahutite asukoha planeerimisel arvestada, et lähitulevikus võib segaolmejäätmete mahutitele lisanduda teisi mahuteid (nt. biojäätmed, klaas vm).

Jäätmemahutite asukoht on tähistatud asendiplaanil.

7.3.2. Ehitustööde jäätmekava

Ehitusjäätmeid tuleb koguda ja käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetele.

Keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel ning ehitusjäätmete eeskirja nõuetele vastava käitlemise eest vastutab ehitusjäätmete valdaja – ehituse töövõtja,

vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele seadusandlikele aktidele ning Tellija poolt esitatud juhistele.

7.3.2.1 Ehitusjätmed

Ehitusjätmete hulka kuuluvad pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jätmed (sh asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel.

Ehituse ajal tekkivaid ehitusjätmeid ei tohi panna olmejätmete mahutitesse. Ehitusjätmete liigiti kogumine ja utiliseerimine on ehituse töövõtja kohustus.

Tekkinud ehitusjätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse sellekohase jätmeloaga ehitusjätmete käitluskohas.

Kinnistul tekkivad ehitusjätmed, mida ei saa kohapeal taaskasutada, tuleb koguda liigiti ja paigutada vastava jätmeliigi kogumiseks ette nähtud mahutisse ning anda üle jätmeluba omavale jätmekäitlejale. Mahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jätmeliikidele.

Ehitusjätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab olema registreeritud Tallinna Strateegiakeskuse riigimajanduse osakonnas. Ehitusjätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jätmeluba või kes ei ole ehitusjätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjätmete üleandmisel peab jätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jätmed üle antakse, on lisaks jätmeloale ka ohtlike jätmete käitluslitsents.

7.3.2.2 Ehitusjätmete valdaja kohustused jätmekäitlusel

Ehitusjätmete valdaja ja jätmekäitleja omavahelised õigused ja kohustused määratakse kindlaks jätmekäitluslepinguga.

Ehitusjätmete valdaja on kohustatud:

- 1) rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, nähes selleks ette vastavalt kogutavatele jätmeliikidele tähistatud mahutid;
- 2) tagama, et kinnistul oleksid eraldi märgistatud mahutid olmejätmete ja ohtlike jätmete kogumiseks;
- 3) rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks;
- 4) korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle jätmeluba omavale või jätmekäitlejana registreeritud isikule. Ohtlike ehitusjätmete puhul peab olemas olema ohtlike jätmete käitluslitsents;
- 5) korraldama ladustatud ehitusjätmete valve;
- 6) võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel;
- 7) valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jätmemahutite paigutamiseks;
- 8) kooskõlastama transpordiametiga jätmemahutite paigutamise tänavatele ehitustööde tegemisel;

9) teavitama oma töötajaid eeskirjaga kehtestatud jäätmehoolduse nõuetest;

10) esitama järelevalveametniku nõudmisel talle ehitusjäätmete käitlemist puudutava dokumentatsiooni.

7.3.2.3 Mitteohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Ehitusjäätmel tuleb liigiti sortida eraldi vastavalt sorditavatele jäätmeliikidele tähistatud mahutitesse nende tekkekohal, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest. Eraldi tuleb sortida:

- 1) puit;
- 2) kiletamata paber ja kartong;
- 3) metall (eraldi must- ja värviline metall);
- 4) mineraalsed jäätmel (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- 5) raudbetoon- ja betoondetailid;
- 6) tõrva mittesisaldav asfalt;
- 7) kile.

Jäätmel tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Ehitusjäätmel, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades või vastavalt jäätmehoolduseeskirja § 40 lõike 7 kohaselt. Mahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele.

Mahukad ehitusjäätmel, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Mahukad ehitusjäätmel on suuregabariidilised ja raskemad ehitustöödel tekkinud jäätmel. Ehitustööde ajal tuleb organiseerida ladustatud ehitusjäätmel valve.

Pakendijäätmel tuleb tagastada pakendiettevõtjale pakendijäätmel taaskasutusse suunamiseks või anda üle jäätmekäitlejale.

Kui ehitusjäätmel tekkekohas puudub võimalus neid sortida või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jäätmel anda käitlemiseks üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale.

Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijäätmel segu taaskasutamine väljaspool ametlikke ladestuspaiku, sh territooriumi heakorramiseks, on lubatud ainult kehtivate nõuete kohaselt vormistatud ehitusprojekti ja ehitusloa või heakorraplaani alusel, mis on kooskõlastatud linnaosa valitsusega ja Tallinna Ettevõtlusametiga. Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijäätmel segu võib kinnistu omanik kasutada oma kinnistu heakorramiseks kooskõlastatult Tallinna Ettevõtlusametiga.

Ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada kooskõlastatult Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Kaevise kasutamiseks väljaspool kinnisasja tuleb Keskkonna- ja Kommunaalametile esitatavale taotlusele lisada väljavõte Tallinna Ettevõtlusametiga kooskõlastatud projektist või olemasoleva plaanimaterjali alusel koostatud

ning kasutamise asukohajärgse linnaosa valitsuse ja Tallinna Ettevõtlusametiga kooskõlastatud heakorraplaanist. Kaevis on looduslikust olekust eemaldatud kivimi või setendi tahke osis.

Raudbetoon- ja betoondetaile, asfalti, eelsorditud ehituskive ja telliseid ning puitu ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat. Raudbetoon- ja betoondetailid ning tõrva mittedisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb korduskasutada. Puhas puit tuleb kasutada küttena või anda puiduhakke valmistamiseks üle. Tõrva sisaldavat asfalti tuleb käidelda ohtliku ehitusjäätmena. Nimetatud jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavale isikule või jäätmeseaduse § 74 lõike 1 punkti 1 alusel registreeritud isikule, kui isik teostab jäätmete taaskasutamist vastavalt keskkonnaministri 21. aprilli 2004 määrusele nr 21 "Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded".

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast käsitatakse kaevisena (looduslikust olekust eemaldatud kivimi või setendi tahke osis) ning seda kasutatakse jäätmehoolduseeskirja § 40 lõikes 6 sätestatu kohaselt. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes jäätmeseaduse § 74 lg 1 punktide 1 ja 2 taotlema Keskkonnaametist registreerimistõend. Teate vormile tuleb lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

7.3.2.4 Ohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Ohtlikud ehitusjäätmed on ehitamisel tekkivad jäätmed, mis ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlikud ehitusjäätmed selgitatakse välja jäätmenimistu ja Keskkonnaministri 14. detsembril 2015 määruse nr 70 "Jäätmete liigitamise kord ja jäätmenimistu" alusel. Ohtlike ehitusjäätmete hulka kuuluvad:

- 1) asbesti sisaldavad jäätmed – eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsioonimaterjalid jne;
- 2) värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud töödeldud materjalid jne;
- 3) naftaprodukte sisaldavad jäätmed – tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;
- 4) saastunud pinnas (pinnas loetakse saastunuks, kui see sisaldab ohtlikke aineid üle õigusaktidega kehtestatud piirnormide).

Ohtlikud ehitusjäätmed, välja arvatud saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on märgistatud keskkonnaministri kehtestatud korra kohaselt. Ohtlike ehitusjäätmete mahutisse ei tohi kallata vedelaid ohtlikke jäätmeid, nagu värvid, lakid, lahustid ja liimid.

Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad või valvatavad.

Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri 21. aprilli 2004 määrust nr 22 "Asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuded" ja tööandjal peab olema Tallinna ja Harjumaa Tööinspektsiooni luba.

Vedelad ohtlikud jäätmed, nagu kasutuskõlbmatud värvid, lakid, lahustid ja liimid ning nende jäägid tuleb koguda alpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse, mis välistab nende sattumise maapinnale või kanalisatsiooni.

Ohtlikud ehitusjäätmed ja saastunud pinnas tuleb üle anda ettevõtjale, kellele on väljastatud sellekohane jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Saastunud pinnast võib kohapeal käidelda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi ja jäätmeluba omav ettevõtja vastava projekti ning Tallinna Ettevõtlusameti kooskõlastuse alusel.

Ohtlike ehitusjäätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmete üleandmiseni jäätmekäitlejale. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlikke ehitusjäätmeid, on kohustatud andma järelevalveametnikele neid jäätmeid puudutavat informatsiooni.

7.3.2.5 Pinnasetööde mahtude bilanss

Pinnase liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas	1600	m ³	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal kinnistul haljastamiseks. Ülejääv kasvupinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
Kivid ja pinnas	4500	m ³	Ülejäävad kivid ja pinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
Saastunud pinnas	–	–	Eeldatavalt objektile ei teki.

Tabelis esitatud pinnasetööde mahud võivad muutuda ning tuleb täpsustada tööde käigus.

7.3.2.6 Ehitusjäätmete mahtude bilanss

nr	Jäätme liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Käitus
1	betoonkonstruktsioonid, ehituskivid (17 01 01, 17 01 02)	9	tonni	Käideldakse jäätmekäitlusjaamas või ladustatakse ja purustatakse killustikuks. Kasutatakse sellel või mõnel teisel objektile pinnase täiteks.
2	puidujäätmed (17 02 01)	3	tonni	Kasutada küttena või anda üle puiduhakke valmistamiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale.
3	klaasijäätmed (17 08 02)	1	tonni	Antakse üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale.
4	metallijäätmed (17 04)	15	tonni	Antakse üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale.

5	plastikjäätmed (17 02 03)	2	tonni	Antakse üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale.
---	------------------------------	---	-------	--

Tabelis esitatud ehitusjätmete mahud võivad muutuda ning tuleb täpsustada tööde käigus.

Viimase tööna toimub kinnistu heakorrastamine.

Pärast ehitustööde lõpetamist vormistada nõuetekohane jäätmeõiend www.tallinn.ee/jaatmeoiend ning lisada see kasutusloa taotluse/teatise juurde.

7.4. Radoonilevendusmeetmed

Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne on koostatud Radoon.EE poolt 29.11.2021, millest selgub, et vähemalt ühes uuringupunktis mõõdeti kõrge Rn sisalduse tase.

Kasutusele tuleb võtta radooni vähendamise meetmed vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.” Punkt 6 ja 8 juhiseid.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones on ette nähtud hoone vundamendi ümbruse ja aluse rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale. Ette on nähtud radoonikile kasutamine ja vundamendi tuulutus. Soovitav on tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Juhul kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru, kaabli ning hülsi vahe. Lisaks on väga oluline tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon.

7.5. Arhitektuurne lahendus

Tala tänav 2 ärihoone on kavandatud Lasnamäe linnaosa tööstuspiirkonda, Peterburi tee, J.Smuuli tee ja Betooni tänava vahelisele alale äri- ja tootmishoonete kvartalis.

Hoone gabariidid on: pikkus 85,9m, laius 34,8m ning maksimaalne kõrgus 10,2 m.

Hoone asendiplaaniline lahendus lähtub detailplaneeringus määratud ehitusalast ja funktsionaalsusest. Hoone riskülikukujulise põhiplaani maht on projekteeritud pikiküljega J.Smuuli tee suunas, kus paiknevad klientidele mõeldud sissepääsud ning kuhu on planeeritud ka enamus parkimiskohtadest. Kaubanduspindade tõstvõrivatega varustuspääsud jäävad vastasküljele, naaberkiinnistuga Tala tänav 4 piirnevasse külge. Sissesõiduteed krundile on Tala tänavalt.

Metallkarkassil kergpaneelidest välisseinte ja lamekatusega hoone on lahendatud kaasaegses võtmes. Ühtlase hoonemahu elavdamiseks on selle J.Smuuli tee poolse külje teise korruse maht liigendatud kahe mõnevõrra kõrgema hoone osaga, mille vahele jäävad konteinerhaljastusega eraldatud rõdud. Fassaadi kõrgemate osade viimistluseks on teise korruse mahus termopuit, millel omakorda aksendiks vertikaalsed, muutuva kujuga valgustatud ribad. J.Smuuli tee äärses fassaadis on palju klaaspindu, igale äripinnale on tagatud eraldi sissepääs. Hoone kergpaneelidest välisseinad J.Smuuli tee pool ja hoone otstes büroo ja esinduspindade ulatuses, kõigi klaasseinte

profiilide, välisuste ja tõstuste värvitoon on tumehall RAL 7016, ülejäänud hoone kergpaneelidest väliseinte värvitoon on helehall RAL 9002.

Hoone sisemine struktuur koosneb 14-st enam vähem ühesugusest piklikust kaubanduspinnast, mille esimesel korrusel väiksemas mahus esindusruumid ning suuremas kaubanduspindade väljapanekud, hoone teise korruse kaubanduspindadele avatud mahtu jäävad büroopinnad.

Eraldi sissepääsudega tehnruumid paiknevad hoone kirdeosas.

Sissepääsud klientidele on ette nähtud juurdepääsuteede ja parkimiskohtade läheduses ning varustatud kõnniteedega.

Käesoleva projektiga kooskõlastatakse arhitektuursed perspektiivsed teabe- ja reklaamkandjate asukohad (reklaamkandjate võimalikud asukohad näidatud vaadete joonistel AR-6-02). Valgusreklaamide projekteerimisel tuleb lähtuda välisvalgustuse projekteerimise nõuetest. Paigaldamise eel tuleb esitada vastav taotlus Linnaosa Valitsusele (nõue: Tallinna Linnavolikogu 28.05.2020 määrus nr 6 „Heakorraeeskiri”).

7.6. Hoone konstruktsioonid

Konstrukiivne osa esitatakse eraldi projektiga, vt. Geotherm OÜ töö nr. P-1021.

7.6.1. Tarindid

Vundament:

Vaiadel plaatvundament.

Välisseinad:

160 mm kergpaneelid metallkarkassil.

$U=0,126 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Siseseinad:

Tuletõkke sektsioonideks jagav sein täisvalatud 190 mm betoonplokist.

Boksidevahelised seinad SW paneelidest. Esindusruumide/büroode seinad – kiviseinad, täisvalatud 190 mm betoonplokkidest. Vaheseinad – metallkarkassile paigaldatavad kipsseinad.

Katus:

Katuslae kandevelementideks on metallfermid ja kandev profiilplekk, katuse soojustuseks on 250 mm kivivill ning katteks rullmaterjal.

$U=0,12 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Põrandad:

Esimese korruse monoliitne r/b põrand 100 mm toetub 250 mm põrandasoojustuse EPS plaatidele, mille alla paigaldatakse radoonitõkke kile. Betooni alla paigaldatakse keevisühendustega liidetud PVC kile. EPS plaadid toetuvad liivaga tasandatud tihendatud killustikalusele.

Avatäited:

Hoonele on projekteeritud tumehallid (RAL 7016) PVC raamis aknad 3x klaaspaketiga ühes raamis. Lõunasse avanevatele akendele nähakse ette selektiivklaasid ning paketid täidetakse vääriskaasiga. Akende keskmine soojapidavus jääb $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$, päikesefaktor $g=0,4$.

Hoone välisüksed on klaasprofiilüksed, mis sarnaselt akendega on tumehallid (RAL 7016) PVC üksed. $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$.

Hoonele on projekteeritud laadimisjuurdepääsudena soojustatud metallväravad, mis avanevad üles. Laadimiskoridori otstes on väravad mõõduga 4,5 x 4,5 m, mille sees on värava suletud olekus kasutatav uks jalakäijatele. Plokkidesse avanevad väravad mõõdus 3,6 x 3,6 m. Iga värava kõrval on soojustatud metallist sileuks. Metallväravad koos metallustega on nii heledad (RAL 9002)

Hoone siseüksed vastavalt hoone sisearhitektuursele projektile või määratakse Tellija poolt ehituse käigus.

7.7. Välisviimistlus

Hoone välisviimistluses on ette nähtud kasutada materjale, mis on kooskõlas keskkonna ja hoone iseloomuga. Hoone Smuuli tee poolisel mahul kasutatakse mikroprofileeringuga sandwich tüüpi tumehalli tooni kergpaneeli RAL 7016 ja vastasküljel helehalli tooni (RAL 9002) mikroprofileeringuga sandwich-tüüpi kergpaneeli.

Smuuli tee poolisel esindusruumide fassaadil kasutatakse suurel määral klaaspindu. Hoone teise korruse mahus domineerivad aksendina kaks eenduvat, vertikaalse termopuit, näit. Themory C15 Prarier, laudisega viimistletud osa, millele sekundeerivad konteinerhaljastusega erealdatud rõdud ülejäänud mahus. Termopuiduga viimistletud fassaadil on ilmestavaks elemendiks veel vertikaalsed valgustatud muutuva kujuga ribad, ribad on tumehallist alumiinium-komposiitplaadist.

Katusekatteks on hele PVC rullkate.

7.8. Siseviimistlus

Põrandate ja seinte viimistlusmaterjalid määratakse kas sisekujundusprojektiga või Tellija poolt ehituse käigus. Sanitaar- ja niisketes ruumides kaetakse põrandad keraamiliste plaatidega.

8. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendused on koostatud eraldiseisvate töödena.

8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veemõõdusõlm paikneb hoone kirdekülje tehnoruumis. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused on esitatud eraldiseisva tööna, koostatud Kordamed OÜ poolt, töö nr. 117/21.

8.2. Elektrivarustus ja nõrkvool

Tugevvoolu projekt on esitatud eraldiseisva tööna, koostatud Harri Meieri Elektri Projektid poolt, töö nr AP248.

Nõrkvoolu süsteemide projekt on esitatud eraldiseisva tööna, koostatud Output Team OÜ poolt, töö nr AP245 / EN-21051.

8.3. Küte ja ventilatsioon

Kütte ja ventilatsiooni projekt on esitatud eraldiseisva tööna, koostatud KVVK PROJEKT OÜ poolt, töö nr AP248.

9. TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- Siseministri 20.09.2010 määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- EVS 812-2:2014+AC:2017 – Ehitise tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-4:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 4: Tööstus ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 871:2017 – Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused
- EVS-EN 1838:2013 – Valgustehnika hädavalgustus
- EVS-EN 50172:2005 – Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
- CEN/TS 54-14:2018 – Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatus, kasutamise ja hoolduse eeskiri

- EVS-EN 62305-1:2011+AC:2016 – Piksekaitse. Osa 1: Üldpõhimõtted
- EVS-EN 62305-2:2013 – Piksekaitse. Osa 2: Riskianalüüs
- EVS-EN 62305-3:2011 – Piksekaitse. Osa 3: Ehitistele tekitatavad füüsilised kahjustused ja oht elule
- EVS-EN 62305-4:2011+AC:2016 – Ehitiste elektri- ja elektroonikasüsteemid
- EVS 919:2020 – Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid

Tuleohutusealaste andmete kokkuvõte

	Kaubanduspind	Büroo osa
Tuleohutusklass	TP2	TP2
Kasutusviis	IV	V (kontorid)
Korruste arv	2	2
Kõrgus maapinnast	10.2 m	10.2 m
Tulehuklass	-	-
Tulekaitsetase	-	-
Inimeste arv	935	42
Põlemiskoormus	600-1200 MJ/m ²	Kuni 600 MJ/m ²
Lubatud piirpindala // proj. max piirpindala	1600 m ² // 1264.2 m ² (bürooga)	1600 m ² // 1264.2 m ² (kaubanduspinnaga)
Voolikusüsteem	-	-
Märgtõusutoru	-	-
Piksekaitse klass	II	II
Kandetarindite tulepüsivus	R30	R30
Ladustamise H	-	-
AKS (automaatne tulekustutus süsteem)	-	-

Suitsuärastuse efektiivne pindala, lahendusviis, käivitustase	1 %, lahendusviis 2, tase 2	1 %, lahendusviis 2, tase 2
Max väljumistee pikkus kahe evakuatsioonipäasu korral	30 m + 50% ATS-iga	45 m + 50% ATS-iga
Evakuatsioonipääs	Vähemalt üks 1,6m	Vähemalt üks 1,6 m
Seinad, laed / evak. teed, teh ruumid	B-s1,d0 / B-s1,d0	D-s2,d2 / B-s1,d0
Põrandad / evak. teed, teh ruumid	D _{FL} -s1 / D _{FL} -s1	- / D _{FL} -s1
Välisseina välispind	D,d2	D,d2
Õhutuspiilu välispind	D,d2	D,d2
Õhutuspiilu sisepind	D-s2,d2	D-s2,d2
Kaablite tuletundlikkus / evak. teed	C _{CA} -s1,d1,a2 / C _{CA} -s1,d1,a2	C _{CA} -s1,d1,a2 / C _{CA} -s1,d1,a2
Soojustussüsteem	D,d0	D,d0

Kui torupaigaldise eksponeeritud kogupind on väiksem kui 20 protsenti sellega piirnevast seinavõi laepinnast ning selle puhul kasutatakse isolatsiooni- või kattematerjale, peab toruisolatsioon vastama vähemalt järgmistele tuletundlikkustele:

B_L-s1,d0, kui ümbritsevatel pindadel on nõue B-s1,d0;

Katuse soojustusmaterjali, mille tuletundlikkus on vahemikus C–E, peab paigaldama nii, et tule levik soojustusmaterjali sees ning ühest tuletõkkeseptsioonist teise oleks takistatud. Moodustada võib kuni 800 ruutmeetri suuruseid osi ning katkestus laiusega 500 millimeetrit või enam peab olema tehtud vähemalt A2 tuletundlikkusega materjalist kogu soojustusmaterjali paksuselt.

Katusekatte väline tuletundlikkus peab olema Broof(t₂-t₄).

Ventilatsioonisüsteemi rajamisel kasutatakse materjale, mis vastavad vähemalt A2-s1,d0 tuletundlikkusele.

Tuletõkkeuksed peavad lisaks tulepüsivusele EI30 vastama ka minimaalselt nõudele Sa.

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

Evakuatsioonitee laius on vähemalt 1200 mm. Evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 millimeetri laiune

Tulekahjalarmi heli tase on minimaalselt 65 dB või 5 dB kõrgem mis tahes muust üle 30 sekundi kestvast helist ruumis või peab olema tagatud tulekahju alarmist tugevamate helide

väljalülitumine. Heli tase ei tohiks ületada 120 dB mõõdetuna ühe meeteri kaugusel alarmiseadmest.

Tootmishoone katusele paigaldatakse päikesepaneelid. Päikesepaneelide minimaalne kaugus suitsueemalduse seadmetest ja -luukidest on 1 m. Juurdepääsutee paneelide vahel on minimaalselt 0,8 m. Päikesepaneelid peavad olema paigaldatud nii, et neile oleks tagatud päästemeeskonna juurdepääs, tagada tuleb nõuetekohane tsoonide vaheline kaugus ning paigaldiste ohutu lahutamisevõimaluse kohad (juhinduda standardist EVS 812-7:2018).

Kommunikatsioonide läbiviigid tule tõkkonstruktsioonidest. Tehnosüsteemide torustike läbiminekul tule tõkketarinditest avad tihendatakse sertifitseeritud tule tõkkelahenditega (lahendus antakse vastavalt valitud toodete nõuetele, eriosade koostamisel).

Tule tõkkonstruktsiooni täielikult või osaliselt läbiva tehnosüsteemi läbimiskoha tulepüsivusaeg peab olema vähemalt 50 % tule tõkkonstruktsioonile ettenähtud tulepüsivusajast. Tihendusmaterjali valikul peab arvestama ka toru võimaliku paisumisega.

Välis tule kustutusvesi 20 l/s on tagatud J. Smuuli tee ja Tala tn ristmikul paiknevast hüdrandist. Liitumispunktis tagame normaalolukorras vabarõhu 230 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

Kuna veentilatsiooniseadmed teenindavad ainult ühte tule tõkkeseptsiooni, ei ole eraldi tule tõkkeseptsioonidega ventruumide rajamine vajalik.

Suitsutõrjesüsteemi toimimisaeg peab olema TP2 hoonetes 30 minutit.

Kaubanduspinnad (1. korrus)

Kasutusviis – IV

Tulepüsivusklass – TP2

Põlemiskoormus – 600–1200 MJ/m²

Kaubanduspindade tule tõkkeseptsiooni maksimaalne piirpindala võib olla kuni 1600 m². Käesolevasse hoonesse on projekteeritud 3 kaubanduspindadega tule tõkkeseptsiooni pindaladega 1261.2 m², 980.1 m² ja 1264.2 m². Pindade sisse on arvestatud ka 2. korruse bürood, nõupidamiste ruumid vms, mis jäävad alumise korruse kaubanduspinnaga samasse tule tõkkeseptsiooni.

Tule tõkkeseptsioonid on eraldatud EI-30 konstruktsioonidega.

Lisaks paikneb hoones kaks tehnoruumi, suurustega 8.7 m² ja 5.8 m², mis moodustavad iseseisvad tule tõkkeseptsioonid. Tehnoruumid on eraldatud ülejäänud hoonest EI-30 konstruktsiooniga nii vertikaalselt kui horisontaalselt.

Hoone igal kaubanduspinnal peab olema vähemalt kaks evakuatsioonipääsu, nendest üks peab olema vähemalt 1600 mm ja teine 900 mm laiune. Nõuetekohased evakuatsiooniväljapääsud on

projektis tagatud, igalt kaubanduspinnalt on 2 evakuatsioonipääsu. Väljumistee pikkus on 2 evakuatsioonipääsu korral $45 \times 1,5$ (ATS-i olemasolu) = 67,5 m.

Evakuatsiooniteel asuv tuletõkkeuks peab olema isesulguv ja avatav võtmeta, sealhulgas elektroonilise võtmeta.

Hoonesse paigutada 6 kg pulberkustutid iga 200 m² kohta, kuid vähemalt kaks kustutit igale korrusele;

Seinad ja lagi vastavad tuletundlikusele B-s1,d0.

Põrand peab vastama DFL-s1. Evakuatsioonitee põrand peab vastama DFL-s1.

Välisseina välispind: D,d2

Õhutuspile välispind: D,d2.

Õhutuspile sisepind: D-s2,d2

Soojustussüsteem: D,d0

Kandekonstruksioonid peavad vastama R30 nõuetele.

Hoones peab olema automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem (tsooni täpsusega). Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile on toodud Siseministri 07.01.2013 määruses nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse” ja tehnilises spetsifikatsioonis CEN/TS 54-14 Automaatne tulekahju-signalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, üleandmise-vastuvõtu, kasutamise ja hoolduse eeskirjad.

Tulekahjusignalisatsioon on kogu hoonet hõlmav. ATS keskseade asub tehnoruumis. Keskseade peab võimaldama jälgida sündmuste logi ekraanil. ATS häire korral peab tulekahju keskseade tegema järgnevat:

- koheselt teavitama häirest valgus- ja helisignaali ning näitama tulekahju asukohta keskseadmel;
- avama päästemeeskonna infopunkti ukse.

Pärast reguleeritavat viidet 0...3 minutit (täpne viiteaeg igale juhitavale süsteemile lepatakse kokku tellija, Päästemeeti esindaja ja töövõtja vahel):

- näitama häiret tulekahju infotablool ja kordusnäidu paneelidel või alamkeskustel;
- seiskama tulekahjualal ventilatsiooniseadmed;
- edastama häireteate üldhelindussüsteemile;
- avama evakuatsiooniks läbipääsusüsteemiga varustatud evakuatsiooniuksed;
- vabastama tuletõkkeuste hoidemagnetid;
- edastama häiresignaali valvesüsteemile.

Väljapääsutee valgustus:

Hoones peab olema väljapääsutee valgustus toimimisajaga vähemalt 60 minutit. Nõuded väljapääsutee valgustusele peavad vastama standardites EVS-EN 1838 „Valgustehnika. Hädavalgustus“ ja EVS-EN 50172 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“ nimetatule.

Paanikavastane valgustus:

Paanikavastane valgustus toimimisajaga vähemalt 1 tund peab olema avatud alal, kus viibib kümme või rohkem inimest või üldpindala on üle 60 m²; tualett- või rietusruumis, mille üldpindala on üle 10 m²; liikumispuudega inimestele mõeldud tualett- või rietusruumis. Nõuded paanikavastasele valgustusele on toodud standardites EVS-EN 1838 „Valgustehnika. Hädavalgustus“ ja EVS-EN 50172 „Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid“.

Plokkide osas paiknevad suitsuluugid ruumi lae keskel. Suitsueemaldusluukide efektiivne pindala moodustab min 1% laoruumide põrandate pinnast. Luugid on välisukse kõrvalt distantsavatavad. Suitsueemaldusluukide efektiivse pindala arvutamisel on lähtutud kaupluseruumide eripõlemiskoormusest, mis jääb vahemikku 600MJ/ m² kuni 1200MJ/ m².

Päästemeeskonnal on võimalik suitsuluuke avada nii kaubanduspinnalt kui tehnoruumist. Päästemeeskonna infopunkti uks tähistada väljaspoolt vastavate kleebistega. infopunktis paikneb ka ATS juhtimiskeskus. Tehnoruumi ukse lukustus avaneb automaatselt ATS-i käivitumisel. Tehnohoorde ruumi põrand peab vastama DFL-s1. Tehnoruumid on eraldatud ülejäänud hoonest EI-30 konstruktsiooniga nii vertikaalselt kui horisontaalselt.

Kõik evakuatsiooniteele jäävad sulused peavad olema ka

Büroopind

Hoone teisel korrusel paiknevad büroopinnad, mis jäävad kaubanduspinnaga samasse tuletõkkeseptsiooni.

Kasutusviis – V

Tulepüsivusklass – TP2

Põlemiskoormus – kuni 600 MJ/m²

Kaubanduspindade teised korrused on kasutuses büroopindadena.

Tuletõkkeseptsioonid on eraldatud EI-30 konstruktsioonidega.

Hoonesse paigutada 6 kg pulberkustutid iga 200 m² kohta, kuid vähemalt kaks kustutit igale korrusele;

Teisel korrusel painkevad bürood jäävad vahemikku 38.7 – 51.8 m².

Seinad ja lagi vastavad tuletundlikusele D-s2,d2

Põrandatele tingimusi ei esitata. Evakuatsioonitee põrand peab vastama DFL-s1.

Välisseina välispind: D,d2.

23.03.2022

Õhutuspidu välispind: D,d2.

Õhutuspidu siseind: D-s2,d2

Soojustussüsteem: D,d0.

Kandekonstruksioonid peavad vastama R30 nõuetele.

Nõuded paanikavastasele valgustusele on toodud standardites EVS-EN 1838 Valgustehnika. Hädavalgustus ja EVS-EN 50172 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid.

Normatiivne väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s 3 tunni jooksul. See on tagatud olemasolevast hüdrandist Priisle tee 16 ja 18 kinnistutevahelisel piiril. (Projekt on koostatud enne määruse „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” vastuvõtmist).

Hoone siseseid vesikuid ega märgtõusutoru ette ei nähta.

Hoonele nähakse ette II piksekaitseklassi kuuluv kaitse

10. KITSENDUSED

Tala 2 kinnistule on seatud notariaalsed gaasi-, elektrikaabli ja sidetrassi servituudi vajadused vastava võrguvaldaja kasuks.

Gaasitrassi servituudi vajadus naaberkrundi Tala tn 4 kasuks, koridor laiussega 2m, pindalaga 114m².

Elektrikaabli servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks, koridor laiussega 2m, pindalaga 48m².

Sidetrassi servituudi vajadus võrgu valdaja kasuks, koridor laiussega 2m, pindalaga 48m².

11. TÄIENDAVAD TINGIMUSED

- Kasutusloa taotlemisel esitada ehitusejärgne kontrollmõõdistus vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 27.05.2009 määruse nr 52 „Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistöde tegemise kord” § 11 lõikele 5.
- Tulenevalt majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määruse nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ § 3 lg 2 p 6 tuleb teha ekspertiis ehitusprojektile, mis sisaldab kaubandushoone, milles saab samaaegselt viibida enam kui 50 inimest, püstitamist.
- Vastavalt projekterimistingimustele esitada ehitusprojekti koosseisus võrdlustabel kõikide detailplaneeringus ning käesolevates projekterimistingimustes, k.a lisades esitatud nõuete täitmise kohta võrdleval kujul: detailplaneering, projekterimistingimustega lubatud, projekteritud. Vajadusel lisada detailplaneeringut ja ehitusprojekti lahendust võrdlev asendiplaaniline skeem, kajastades kõiki piiranguid.

12. TEHNILISED NÄITAJAD

12.1. Kinnistu tehnilised andmed

	Projekteeritud	DP tingimused
Pindala m ²	6852	6852
Sihtotstarve	Ä 100%	T 50%, Ä 50%
Hoonete arv krundil	1	1
Ehitisealune pind m ²	3165	3185
Suurim korruselisus	2	4 / -1
Täisehitusprotsent	46,2%	46,5%
Hoonestustihedus	0,54	0,98
Parkimiskohtade arv	42	56
Haljastusprotsent	25,3%	24%

12.2. Hoone tehnilised andmed

HOONE TEHNILISED ANDMED	
Kasutamise otstarve	muu kaubandushoone (12319)
Ehitisealune pind m ²	3165,0
Maapealse osa alune pind m ²	3165,0
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	-
Abs. kõrgus m	52.30
Hoone kõrgus m Mõõdetuna olemasolevast keskmisest maapinna kõrgusest	10,22
Hoone pikkus m	85,9
Hoone laius m	34,8
Sügavus m	-
Suletud netopind m ²	3513,5
Kõetav pind m ²	3513,5
Suletud brutopind m ²	3707,0
Maapealse osa maht m ³	24 340
Mitteeluruumi pind m ²	3498,4
Tehnopind m ²	15,1
Tuleohutusklass	TP2
Kavandatav kasutusiga	50 a

Koostanud: Ivo Rebane