

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Üldandmed

Projekti nimetus: Ädala 1 äri- ja teenindushoone

Tellija: Pelgulinna Tervisemaja OÜ
Pärnu mnt 130, Tallinn
Reg.k. 16011537
juhatuse liige: Ingvar Allekand
ingvar.allekand@domus.ee
kontaktisik: Kaur Kaasik
+372 53418131
kaur.kaasik@domus.ee

Kinnistu andmed: aadress: Ädala tn 1, Tallinn
katastritunnus: 78408:803:0205
krundi sihtotstarve – ärimaa 100%
pindala: 1078 m²

1.2 Projekteerijad

Peaprojekteerija ja arhitektuur: Realarhitektid OÜ
Kosemetsa 14, Tallinn
Registrikood: 10844489
MTR: 10844489-0001
Vastutav spetsialist: Ralf Tamm, volitatud arhitekt VII
+372 56622611, ralf@arhitektid.ee

Konstruksioonid: Pikoprojekt OÜ
Pärnu mnt. 289B, Tallinn
Registrikood 10586194
MTR: EP10586194-0001 P
Vastutav spetsialist: Üllar Suvemaa
stig@piko.ee

Insenertehnilised eriosad

O3 Technology OÜ
Keemia 4, Tallinn
Registrikood 14062364
MTR: EEP003746
info@O3.ee

Vastutavad spetsialistid:

Tugevvoolupaigaldis: Filipp Šhubin

Väliselekter ja välisnõrkvool: Filipp Šhubin

Nõrkvoolupaigaldis Meriliis Gulbis

Küttepaigaldis ja soojussõlm: Martin Kiil

Ventilatsioonipaigaldis: Martin Kiil

Jahutuspaigaldis: Martin Kiil

Soojusvarustuse välisvõrk: Mikk Tasa

Veevarustuse ja

kanalisatsioonipaigaldis ning

välisvõrk ja tuletõrjerveevärk:

Energiatõhusus

Tauri Vilipõld
Egert-Ronald Parts

Kaugküttetorustik

OÜ DEM Projekt
Juhkentali 52-1, Tallinn
Registrikood 11111412
MTR: EEP000272
Richard Havi

Vastutav spetsialist:

Tuleohutus

Tuki OÜ
Keemia 4, Tallinn
Registrikood 12171480
Kutsetunnistus: 120176
Vastutav spetsialist: Madis Moor
+372 55641915, madis@tuki.ee

Maastikuarhitektuuri osa

Peep Moorast, volitatud maastikuarhitekt Tase 7
p.moorast@gmail.com

Katendite taastamine

Roadconsult OÜ
Katusepapi 6, Tallinn
Registrikood 12418510
MTR: EPE001054; ELK000043; EEP003346
Vastutav spetsialist: Aleksei Oniššik
+3725188813, aleksei@roadconsult.ee

Lähteandmed

- Pelgulinna Tervisemaja OÜ tellimus
- PT - Projekteerimistingimused nr 1911802/01184, Tallinna LPA, 11.03.2019
- Ädala tn 1 äri- ja teenindushoone eskiis, Realarhitektid OÜ töö nr A193-20, ES
- Ädala tn 1 topo-geodeetiline uuring – OÜ Geoterra töö nr 501-2020, okt. 2020. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
- *Ehitusseadustik;*
- *EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“*
- *Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“*
- *Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus nr 21 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“.*
- *Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneering*
- *Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“*
- *EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“*
- *Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“*
- *Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“*
- *EVS-EN 15251:2007/AC:2012 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast*
- *Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 Müra normtasemed*
- *EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";*
- *Tallinna Linnavolikogu määrus nr 28, 08.09.2011 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“*
- *EVS 843:2016 „Linnatänavad“*
- *Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006-2014“*
- *Tallinna Linnavalitsuse poolt 11.10.2017 heaks kiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“*
- *EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“*

1.3 Ehitise üldandmed:

Ehitise nimetus:	Äri- ja teenindushoone
Kavandatav kasutusele võtmise aeg:	sept 2022
Peamine kasutamise otstarve:	12644 - Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone
Ehitise koha-aadress:	Ädala tn 1, Tallinn

1.4 Ehitise üldised tehnilised andmed:

<u>Tehnilised andmed:</u>	<u>proj. lahendus</u>	<u>projekteerimistingimused</u>
Kinnistu katastritunnus	78408:803:0205	
aadress	Ädala tn 1, Tallinn	
sihtotstarve	ärimaa 100%	
hoonete arv krundil	1	1
kinnistu pindala	1078 m ²	
sh hoone	227.7 m ²	(soklijoonel)
kõvakattega pind	574.3 m ²	
haljasala	219.7 m ²	15%=162 m ²
(ilma 1m laiuse mururibata 181.4m ²)		
HOONE		
ehitisealune pind	449.8 m ²	
maa-aluse osa alune pind	0 m ²	
maapealse osa alune pind		
1. korrus	227.7 m ²	420 m ²
2.-6. k	443.7 - 449.8 m	450 m ²
suletud netopind	2133 m ²	
sealhulgas:		
- üldkasutatav pind	202.7 m ²	
- tehнопind	22.7 m ²	
- mitteeluruumide pind	1907.6 m ²	
mitteeluruumide kasutamise otstarbed:		
12319 muu kaubandushoone (apteek ja kiosk)		
12644 ambulatoorse arstiabi osutamise hoone		
kõetav pind	2131.3 m ²	
suletud brutopind	2468 m ²	
sealhulgas:		
- kaubandus	226 m ²	
- ambulatoorse arstiabi osutamine	2242 m ²	
maapealsete korruste arv	6	
maa-aluste korruste arv	0	
0.00	5.1 abs.k	
absoluutne kõrgus	24.7 m	
kõrgus	19 m	ligikaudu 19m
sügavus	0.6 m	
pikkus	28.3 m	
laius	16.2 m	

maapealse osa maht	8120 m ³	
maa-aluse osa maht	0 m ³	
maht kokku	8120 m ³	
katuse kalle	0 kraadi	0-20 kraadi
Tulepüsivusklass	TP1	
Proj P-kohtade arv	tk	
autod	18	
jalgrattad	20	

1.5 Sissejuhatus

Käesolev projekt käsitleb äri- ja teenindushoone projekteerimist Ädala tn 1 kinnistule Tallinna linnas. Antud eelprojekt lähtub TLPA poolt kinnitatud eskiisist (Realarhitektid OÜ töö nr A193-20, staadium ES)

2. ASENDIPLAAN

Vastavus lähteandmetele

Projekt on vastavuses lähteandmetega, projekteerimistingimustega. „Tallinna üldplaneeringu“ kohaselt on antud ala juhtotstarve ühiskondlike ja puhkeehitiste ala, kus võivad paikneda haridus, teadus, tervishoiu, kultuuri või spordi jm asutused. Kinnistu jääb Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003 määrusega nr 155 vastu võetud „Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse“ kohaselt Tallinna vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndi vaatesektorisse (mälestise registri nr 2689). Projekteeritav hoone Ädala tn 1 ei mõjuta vaatesektoreid vanalinnal siluutile, kuna on madalam, kui olemasolevad taustahooned (Sõle tn 16 ja 14). Vt joonis AS411.

Tallinna Linnavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 8 algatatud „Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt on antud ala korterelamute ala, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, avalikkusele suunatud ühiskondlikud hooned ja ettevõtted. Säilitades krundil 15% haljastust, on äri- ja büroohoone sh haiglavälise arstiabi osutamise hoone (ärihoone sh perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium), püstitamine kooskõlas koostatava Põhja-Tallinna linnaosa üldplaneeringuga.

Olemasolev olukord

Paiknemine

Kinnistu suurusega 1078 m² asub Sõle/Ädala tn ristmiku ääres. Sõle tänav on üks olulisemaid Põhja-Tallinna magistraaltänavaid, kus on oluline tänava-ääres paikneva ja rajatava hoonestuse esinduslikkus.

Naaberkinnistute hoonestus: Ädala tn 1a paikneb ehitisregistri andmetel 263 m² ehitisealuse pindalaga 2-korruselise kauplushoone, mille kõrgus maapinnast ulatub 10,7 meetrini, Sõle tn 19 asub 678 m² ehitisealuse pindalaga 5-korruselise korterelamu, mille kõrgus maapinnast on 16 meetrit.

Ädala tn 1 krundil paikneva 2-korruselise äri- ja teenindushoone lammutamisel on võimalik krundile püstitada uus esinduslik kaasaja nõuetele vastav hoone, mis oma kõrguselt ja mahult arvestab teiste Sõle tänava äärde püstitatud ning püstitatavate äri- ja teenindushoonetega. Ädala tn 1 kinnistu lähialal Sõle tänava ääres paiknevad: 7-korruseline 25 m kõrgune Pelgulinna sünnitusmaja; Sõle tn 14 asuv 5-korruseline 29 m kõrgune Elioni maja ja Sõle tn 16 asuv 4-korruseline 19 m kõrgune Pelgulinna polikliinik. Kinnistule 19 m kõrguse hoone püstitamine vastab piirkondlikule hoonestuslaadile.

2.2.1 Olemasolev / lammutatav olukord

Ehitisregistri andmetel paikneb Ädala tn 1 ärimaal 550 m² ehitisealuse pindalaga 2-korruseline 1985. aastal kasutusloa saanud teenindushoone (ehitisregistri koodiga 101043090), mis kuulub lammutamisele (lammutuse ehitusluba nr 2112271/21290 (22.06.2021).

2.2.2 Olemasolev reljeef ja geoloogia

Kinnistu on tasane, kõrgusmärkide vahel ca 5.5...5.8 abs. k. Geoloogiliselt jääb piirkond aluspõhjalisse sinisavisse kulutatud ürgoru nõlva alale. Moreenil lasuvad erineva paksusega möll- ja savipinnased ja turvas. Geoloogilise lõike ülemise osa moodustab täitekiht. Geotehnilised tingimused on keerulised. Alal levivad kuni 7 m paksuselt nõrga kandevõimega möll- ja savipinnased. Rahuldava kandevõimega savimöllpinnased lasuvad 9...10 m sügavusel. Hea kandevõimega moreenpinnased jäävad 15...17 m sügavusele. Pinnasevee tase fikseeriti välitööde käigus (18.07.2018) 1,30...2,70 m sügavusel maapinnast, absoluutkõrgusel 2,90...4,35 m. Pinnasevee toitumine toimub sademetest ja on vabapindne. Veetaset mõjutavad ümbruskonnas asuvad tehnovõrgud. Looduslik vee äravool toimub reljeefi jälgides loode/lääne poole, Kopli lahe suunas.

Vt vastavad uuringud:

Geotehnika aruanne, IPT Projektijuhtimine OÜ töö nr 18-07-1433, 07.08.2018.

Topo-geodeetiline uuring, Geoterra OÜ töö nr 501-2020, 26.10.2020

2.2.3 Olemasolev looduskeskkond

Kinnistul on 2-korruseline äri- ja teenindushoone, muruga kaetud haljasala asub kinnistu kirde- ja kaguservas, olulist kõrghaljastust ei ole, mõned pöõsa noorkasvud vundamendi edelaserva juures on likvideeritavad. Väärtuslikum kõrghaljastus (peamiselt III väärtusklassi sookased kõrgusega 12-14m) kasvavad naaberkinnistutel Sõle tn äärsel alleel, neile on koostatud dendroloogiline hinnang ja kuuluvad säilitamisele.

Vt uuring:

Ädala tn 1 Dendrohindamine, Peep Moorast töö 10.10.2020

2.2.4 Olemasolev tänavatevõrk, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Kinnistu paikneb Sõle-Ädala ristmiku ääres, kinnistut ääristab ka olemasolev kõnnitee. Juurdepääs jalgsi Sõle ja Ädala tn poolt, autoga Ädala tn poolt.

Plaanilahendus

Hoonete ja rajatiste paigutus

Projekteeritav hoone on maapealse mahuna kavandatud kinnistu kirdepoolest piirist (Sõle tn) 4m ja loodepoolest piirist (Ädala tn) 2,9m kaugusele Ädala tn ehitusjoonele, säilitades projekteerimistingimustes ettenähtud distantsi (min 12m) Ädala tn 1a kinnistu piirist. Maapealne maht on liigendatud: 1. korruse põrand asub maapinnast 0,6m madalamal ning tagasiastega 2-6-korruse mahust, mille Sõle tänava poole üleulatuv osa katab 1. korruse sissepääsusesise süvendatud jalgtee.

Lähimad hooned projekteeritavast hoonest:

- Sõle tn 19 – 10m kaugusel lõunas
- Ädala tn 1a – 14,4m kaugusel edelas

Projekteeritud hoone **nurgapunktide koordinaadid** L-EST `97 süsteemis : (Vt joonis AS402):

x	y
6588823,80	540376,27
6588832,40	540389,94
6588843,23	540383,12
6588842,48	540381,94
6588844,78	540380,49
6588845,53	540381,68
6588856,35	540374,86
6588847,75	540361,19

Ehitusetappide kirjeldus

Hoone rajamine toimub ühes ehitusetapis.

Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused

Olemasolevat krundi reljeefi kirde- ja kagupiiril oluliselt ei muudeta, olemasolevad ja projekteeritud haljasalad moodustavad neis suundades ühtse terviku. Projekteeritud parkla hoone 1.korruse ning kinnistu edelapiiri vahel, on projekteeritud ca pool meetrit madalamale Ädala tänavatasapinnast, juurdepääsuga Ädala tänavalt.

Trasside maa-aluseks paigaldamiseks kaevatakse selleks ette nähtud kohtadest max 2 m sügavusele. Maapinna tasandamine pärast ehitustegevust teostada kalletega maja sokliseinast eemale.

Tehnovõrgud – vt joonis Tehnovõrkude koondplaan.

Hoone paiknemiskõrgus

Suhteline kõrgus ±0.00 m vastab maapinna absoluutkõrgusele +5.10m

Sademevee käitlemine

Projekteeritaval hoonel on kavandatud katuselt sisemine äravool, mis juhitakse läbi sokliseina välja kinnistu kaguosa haljasalale, kus immutatakse maasse. Samuti maasse ja lisaks parkimiskohtade aluse murukivisillutise kaudu immutatakse parkla sademeveed. Majaesise (Sõle tn pool) käigutee sademeveed juhitakse kirdepiiri haljasalasse, kus immutatakse maasse. (vt VK osa)

Haljastus ja heakord

Haljastus

Olemasolevat säilitatavat kõrghaljastust kinnistul ei ole, naaberkinnistutel, Sõle tn-äärsel alleel kasvavad II väärtusklassi 12-14m kõrgused sookased kuuluvad säilitamisele. Haljasala (muru ning ilupõõsad) on kavandatud kinnistu kaguossa ja edelapiirile (vt joonis AS402).

Kõvakattega pinna alla on kavandatud juurdesõidutee ja parkimisala. Parkimiskohad kinnistu edelapiiril on kavandatud murukivikattega, et immutada sademevett.

Haljastuslahendus (Peep Moorast, maastikuarhitekt, tase 7)

Puude ja põõsaste projekteerimine.

Uushaljastuse projekteerimisel on võetud aluseks piirkonna tänavakoridoride parameetrid ja lähipiirkonna väljakujunenud haljastuse struktuur. Kinnistu piiridele on kavandatud lähiala tänavaruumi haljastust toetavad põõsaste istutused. Põõsaste paigutusel on arvestatud tehnotaristuga ja olemasolevate puudega. Liikidest on valitud linnatingimustes vastupidavad liigid, mida pole keeruline hooldada. Ädala tn äärde on projekteeritud madalakasvulised enelad, et mitte varjata vaatekoridori.

Nõuded istikutele:



Jaapani enelas „Crispa” istiku kõrgus 0,4m



Magesõstar istiku kõrgus 0,4m, hekiistutuse puhul võib ka olla paljasjuurne.



Harilik sirel istiku kõrgus 0,8m.

NB! Kõik kasutatud fotod on Juhani puukooli kodulehelt.

Peab lähtuma istikute sobivust Eesti kliimavöötmes (V) istutamiseks, sarnases kliimavööndis eelkasvatatud minimaalselt 2 aastat. Puuistikul peab olema võra ja jälgima peab juurestiku suurust. Istikute kvaliteedinõuded (kehtivad kõikidele istutatavatele taimedele):

Istikud peavad olema liigiehtsad;

Istikutel ei tohi olla ohtlikke haigusi ega kahjureid;

Istikutel ei tohi olla kuivanud oksatüükaid ega oksid;

Istikutel ei tohi olla rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi;

Ei tohi esineda kuivamistunnuseid;

Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud;

Istikud peavad olema liigiomaselt kujundatud ning vastavalt kvaliteedinõuetele sorditud;

Istiku juurepalli (kui on juurepalliga istik) suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmega, vastama istiku vanusele ja liigi iseärasustele;

Suure mullapalli sidumiseks võib kasutada tsinkimata traatvõrku

Istiku võra kuju ja võrsete aastane juurdekasv peavad vastama antud liigi, sordi või vormi võratüübile;

Tüve ümbermõõt ja tugevus peavad olema vastavuses võra suurusega, et puu saaks kasvada ilma toestuseta;

Külgoksad peavad jagunema ümber tüve ühtlaselt ning olema peenemad kui 1/3 tüve läbimõõdust harunemiskoha juures;

Okaspuu okkad peavad olema liigi- või vormiomase värvusega. Võra peab olema liigi- või vormiomaselt arenenud või tellija soovi kohaselt kujundatud. Tüvi peab olema nii sirge, et seda ei oleks vaja pärast istutamist tugevate abil koolutada;

Püstise kasvukujuga liikide (v.a vormide) istikud peavad olema selgelt eristatava ladvaga;

Istikule peab olema puukoolis vähemalt kolm korda tehtud juurehooldust või peab selle juurestik olema kujundatud sobivaks muul viisil. Juurehooldus on puukoolis juurte läbilõikamise ja/või ümberistutamisega istikule kompaktselt juurestiku kujundamine;

Juurekael peab olema mulla- või substraadipinnaga ühel tasapinnal;

Juured peavad juurekaelalt kasvama ühtlaselt eri suundadesse.

Puude kaeve- ja istutustööd ning kaitse

Tehnovõrkude kujasse ulatuvad kaevetööd tuleb teostada käsitsi. Kujast väljaspool olevad kaevetööd võib sooritada masinatega, kui **kooskõlastamisel** ei ole sätestatud teisiti.

Kaitsevööndites teostatavate kaevetööde puhul tuleb kohale kutsuda tehnovõrgu valdaja esindaja, kui kooskõlastamisel ei ole sätestatud teisiti. **Kaevetööde tingimused sõltuvad iga tehnovõrgu valdajast eraldi.**

Ehitustöödel peab ehitaja jälgima ja täitma kõiki nõudeid, mis on esitatud Vabariigi Valitsuse 8. detsembri 1999.a. määruses nr. 377 "Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses"

Haljasalale rajatav istutusauk serv tuleb rajada olemasoleva maapinnast kõrgemale tasapinnale, et tagada pinnavee valgumine eemale. Istutatava taime juurekael jääb projekteeritud pinnase tasandile. Põõsaste ümbruses jäetakse mullapind avatuks 10 cm raadiuses ja edasi kaetakse maapind 7cm paksuse kooremultši kihiga. Peale seda moodustatakse istutusala ümbrusesse pinnasest vall, et kastmisvesi saaks imbuda otse juurepalli kohale. Põõsaste istutusala kasvupinnas vahetada välja vastavalt 0,5 m sügavuselt. Uue kasvupinnase kohal teostatakse taastav murukülv. Istutuste skeemid on esitatud asendiplaanil.

Enne istutamist tuleb taimede juurepalli korralikult kasta ja istutusauku kallata vähemalt kuni 30 liitrit vett. Istik asetada augu keskele tihendatud kasvumullale selliselt, et juurekael jääks tulevase maapinnaga ühele tasandile või kuni 2 cm kõrgemale. Juurepalli traatvõrk ja/või pakkekangas avada ning eemaldada, istutusauku paigaldatud taimel peab olema eemaldatud kogu pakkematerjal koos selle sidumisvahenditega. Sealjuures jälgida, et juurepall ei laguneks ja kontrollida visuaalselt juurestiku vastavust kvaliteedinõuetele. Samuti tuleb jälgida, et juured ei jääks istutusauku keerduks ega otsad ülespoole. Juured peavad olema suunaga taimest eemale. Kui on vigastatud juuri, siis tuleb need tagasi lõigata.

Istutusaugu täitmisel kasvumullaga tuleb see kihtide haaval suruda juurestiku vastu. Istutatud taim peab jääma vertikaalasendisse igast ilmakaarest vaadelduna.

Esmane väetamine tehakse koos istutusega lisades puude ja põõsaste istutusaukudesse kasvukiirust tõstvat väetisseggu.

* Kevadine väetamine / esimene väetamine – tehakse peale lumesulamist, kui taimed ärkavad talveunest ja alustavad kasvumist. Taimi, millede noored võrsed võivad rikkuda hilised öökülmad väetatakse hiljem, et mitte ergutada neid varakult kasvama. Muru väetatakse alles siis kui murupind on muutunud roheliseks.

* Suvine väetamine / lisaväetamine – tehakse vastavalt vajadusele.

* Sügisene väetamine – tehakse vastavalt vajadusele kui kogu hooaja jooksul pole taimedele antud piisavalt fosforit ja kaaliumit, mis aitavad taimedel ette valmistuda talvitumiseks ja järgmise aasta õitsemiseks. Väetist antakse taimedele augusti keskpaigast kuni septembrini, mil taimed on veel rohelised ja jõuavad omastada vajalikud toitained enne kasvuperioodi lõppemist.

* Talvine väetamine / lupjamine – tehakse vastavalt vajadusele, et vähendada mulla happesust tihti just varakevadel viimasele lumele, et kiirendada ka selle sulamist.

Konkreetne väetamise vajadust selgub juba hiljem, kui istutused on tehtud. Väetiste valik ja väetamise ajaline valik jääb ala hilisema hooldaja otsustada.

Haljastuse hooldus.

Haljastuse hooldus määratakse kindlaks ehitaja ja tellija vahelise lepinguga. Pärast garantiiaja lõppu läheb puude ja põõsaste hooldus üle maa haldajale. Haljastustööde teostaja kohustub tagama taimestuse säilimise vastavalt kokkuleppele tellijaga garantiiaja jooksul.

Arvestades ala paiknemist on oluline kasta istutatud põõsaid 2 aasta jooksul peale istutamist suvekuudel ja ka vajadusel kevadel, et puud ja põõsad ei kuivaks ära. Igale istutatud põõsale arvestada kastmisveeks 10l. Kastmisvesi peab imbuma pikema aja jooksul pinnasesse nii, et istutatud taimede juurepall/juurestik oleks igal ajahetkel niiske. Kiire kastmise korral ei jõua vesi imbuda sügavale vaid jookseb lähialal laiali. Sellisel kastmisel ei

ole istutatud taimedele mõju ning nende juurepallid kuivavad läbi. Ka lühiajaline vihm võib jätta pealmise pinnasekihi märjaks, kuid tegelikult on istutatud taimede juurepall kuiv ja taimed vajavad kastmist. Korrektnes hooldus eriti kastmine tagab taimestiku parima kasvamamineku.

Väikevormid

Krundile on projekteeritud jalgrattahoidjad 20-le jalgrattale konsoolse 2.korruse alusel alal hoone kagunurgas. Parkla äärde on projekteeritud LED-valgustid.

Prügikonteinerid

Prügikonteinerite (min 4tk) asukoht krundi loodenurgas, piirdeaiaga ümbritsetud alal.

Piirded

Parkla ja 1. korruse maapinda kuni 0.6m võrra süvendatud osa piiravad betoonseinad, mis ulatuvad maapinnani. Maapinnast kõrgemale ulatuvaid piirdeaedu mujal kui prügiaia osas ei ole ette nähtud.

Keskkonna- ja tervisekaitse

Olmejäätmete käitlemise kavas on lähtunud Tallinna jäätmehoolduseeskirjast (JHE, 08.09.2011 määrus nr 28). Ekspluateerimise käigus tekkiv olmeprügi ja olmejäätmed kogutakse konteineritesse ja antakse üle jäätmekäitlejale, kellega on sõlmitud jäätmekäitlusleping. Jäätmekäitlust käsitleb seletuskirja punkt nr 11 „Keskkonnakaitse.”

Krundisene liikluskorraldus ja parkimine

Liiklusskeem

Juurdepääs krundile autoga Ädala tn poolt.

Takso peatumiskoht sisehoovi parklas. Kauba mahalaadimine hoone edelakülje parklas on ette nähtud hommikul ennetöisel ajal, kui parkla on küllastajatest vaba. Vajadusel saab lühiajaliselt laadida ka tööajal, selleks on parklas invaparkimiskoha kõrval manööverdusala.

Jalgsi liiklejale on kavandatud juurdepääs krundile nii Ädala kui ka Sõle tn poolt. Projekteeritud on trepid tänava tasapinnalt esimese korruse sissepääsude juurde kinnistu põhjanurgas ning kirdepiiril (olemasoleva kõnnitee asukohas), samuti ratastooliga kasutatav pandus kinnistu idanurgast. Teine pääs hoonesse nii jalgsi-autoga kui jalgrattaga liiklejaile on hooviparklast hoone edelaküljelt.

Parkimine

Autode parkimiskohad (kokku 18 kohta) on projekteeritud hoone edelaküljel hooviparklas.

Jalgrataste parkimiskohad (20 kohta) on projekteeritud jalgrattahoidjatega 2.korruse alusel alal hoone kagunurgas.

Autode parkimiskohtade kontrollarvutus (PT punkt 9.4) vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 329 kinnitatud „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“ (asukoht: linnakeskus/vahevöönd):

Kasutusotstarve	Brutopind (sb)	normatiiv	arvutuslik P-k arv	Normatiivne parkimiskohtade arv
Pood (apteek, kiosk)	226	1/80 sb/m ²	2.8	3
polikliinik	2242	1/150 sb/m ²	14.9	15
			KOKKU	18 elektriautode juhtmetaristu 4tk (iga 5-s parklakoht) laadimistaristu vähemalt 1koht (mitteelamu)

Projekteeritud parkimiskohtade arv: 18

Juhtmetaristuga elektriautodele on varustatud 4 kohta, neist 1tk varustatud laadimistaristuga.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus (PT punkt 9.3) vastavalt Tallinna rattastrateegiale:

Objekt	Brutopind (sb)/ külastajate arv	normatiiv	arvutuslik P-kohtade arv	Normatiivne jalgrataste P-kohtade arv
Äri, kontor, administratiivhoone (apteek)	226 m ²	1koht/100 sb m ²	2.3	3
Spordi- ja terviseasutused	80 igapäevast külastajat	1/5 kohta / igapäevane külastaja	16	16
			KOKKU	19

Projekteeritud jagrataste parkimiskohtade arv: 20, asukoht konsoolse 2.korruse all Ädala tn pool.

3. ARHITEKTUUR

Arhitektuurne üldlahendus

Hoonemahtude paiknemine

Projekteeritud hoone maht on projekteeritud ca 4m kaugusele Sõle tn-poolsest kinnistupiirist ja Ädala tn ehitusjoonele.

1. korruse maht on osast Sõle tn-pool tagasiastega ning tänavatasapinnast 0.6m allpool, hoovi pool on tagasiastet parkimiskohtadele nii autode kui jalgrataste jaoks. 2-6 korruse maht on konsoolne Sõle tn pool (üleaste 1,4m) ja osaliselt postidele tõstetud hoovi pool (parkimiskohtade kohal hoone sissepääsukoridori kõrval tiibades). Võrreldes eskiisprojektiga on loobutud maa-alusest mahust.

Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Funktsionaalne lahendus on lihtne 6-korruseline valge krohvipinnaline hoonemaht, mida on liigendatud keskse trepikoja ja otsafassaadide kohal sakiliste sisselõigetega ning vertikaalsete aknatriipudega, et vähendada hoone massivset üldmuljet ning markeerida sissepääsud ning 1. avatud korruse ning ülemiste korruste olemust. Rohelise klaasiga ilmestatud sisselõige ning 1.korruse vitriinaken loovad justkui õhulise aluse ülestõstetud valgetele hoonemahtudele.

Igal korrusel on suures plaanis 2 trepikojast avanevat äripinda, mida on võimalik jagada ka väiksemateks äripindadeks või ühendada. 1. korruse äripind on Sõle tn pool klaasseintega avatud pind. 2.-6. korruse pinnad on fassaadis suletumad, võimaldades võimalike erinevate terviseteenuste pakkumist, nagu näiteks perearstikeskus, taastusravi, hambaravi, iluteenused jms.

Lisaks peatrepile on evakuatsiooniks trepikoda hoone kagufassaadis.

Energiatõhusus ja sisekliima

Hoone lõuna suunas paiknevad aknad võimaldavad maksimaalselt kasutada loomulikku valgust ning vähendada energiakulu valgustusele ja talvisel ajal küttele. Avatavad aknad võimaldavad vähendada energiakulu jahutusele. Tehnosüsteemid on projekteeritud madala energiakuluga. Katusel on päikesepaneelid. Küte, jahutus ja ventilatsioon on vajaduspõhised, saavutamaks võimalikult väike energiakulu.

Mitteeluruumid

Hoonesse on projekteeritud äripindadega avatud 1. korrus ning teeninduspinnad 2.-6.korrusele. Need pinnad saab liita kogu korruse peale tervikuks või jagada väiksemateks vastavalt kujunevale vajadusele.

Heakord

Jäätmekäitlus lahendatakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määruse nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskirja“ (JHE) nõudeid arvestades. Jäätmekäitlust käsitleb seletuskirja punkt nr 11 „Keskonnakaitse.“

Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

on tagatud vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.01.2018.a määrusele nr 18 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”

Pääs hoonesse liikumisvaegusega inimeste jaoks on tagatud Sõle tn poolt kinnistu idanurgast algava panduse kaudu, lääne poolt parkla on 1.k põrandaga samas tasapinnas. Kõikidele korrustele on tagatud puuetega inimeste pääs esimeselt korruselt liftiga. Hooviparklas, sissepääsu vastas on invaparkimiskoht. Liftide ees nõuetekohane vaba ala. Kõigil korrustel on välditud põranda kõrguste muutusi ja üle 20mm kõrgusi lävepakke.

Hoone täisklaasuksed ja suured klaasipinnad liikumisteedel tuleb silmapaistvalt markeerida, et vältida õnnetusi kokkupõrkel klaaspindadega. Hoone treppidele on projekteeritud nõuetekohased käsipuud, mis on ette nähtud paigaldada treppide mõlemale poole. Käidavate treppide esimesed ja viimased astmed tähistada kontrastselt nii, et nad oleksid nähtavad mõlemas liikumissuunas.

Ehitusprojektiga lahendatakse ka inva wc-d. Invanõuetele vastav avalik WC on projekteeritud 1.korruse fuajee juurde.

Tualettruumi vähimad mõõdud on:

- 1) sisemõõdud 2,2 korda 2,5 meetrit;
- 2) ratastooliga ligipääsemiseks peab vaba ruumi laius poti külgedel vähemalt 900 millimeetrit;
- 3) ratastooli jaoks vaba pöörde läbimõõt 1,5 meetrit.

Nõuded projekteeritavale erivajadust arvestavale tualettruumile:

-Tualettruumi ukse välisküljel peab olema reljeefne ja kontrastne tähistus.

-Tualettruumi uks peab avanema väljapoole evakuaatsioonitee suunas ja olema ühe käega kergesti avatav. Ust peab saama seest lukustada pööratava lukk-käepidemega ja vajadusel väljast avada. Ukse avamiseks väljastpoolt kasutada kõigile kergesti käsitletavat linki.

-Ukse siseküljel peab olema horisontaalne lisakäepide uksehingede poolses servas, sellest 100 millimeetri kaugusel. Lisakäepide on 400–600 millimeetri pikkune painutatud metall- või plastkäepide paigalduskõrgusega 850–950 millimeetrit, kuid mitte kõrgemal lukustusest ja ukselingsist.

- WC-poti kõrgus põrandast prill-laua pealispinnani peab olema 470–500 millimeetrit. WC-potil olles peab saama kasutada bideedušši. Lisaks peab olema tagatud vee äravool põrandalt.

- WC-poti kasutamist hõlbustavad käetoed peavad olema mõlemal pool WC-potti 600-millimeetrise vahega ning asuma põrandast 800 millimeetri kõrgusel.

- Klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsidušši (bideedušš).

- WC-paberi hoidja peab olema käeulatuses 30 cm või käetugede küljes.

- Kraanikauss peab asuma põrandast 800 millimeetri kõrgusel ja seinast sellisel kaugusel, et kraanikausi alla jääks vähemalt 300 millimeetri sügavune ja 670 millimeetri kõrgune ruum põlvedele. Kraanikausi suurus peab olema valitud selliselt, et oleks tagatud 1,5-meetrise läbimõõduga manööverdamisruum.

- Kraanisegisti veehulga reguleerimine peab toimuma kergesti ja ühe liigutusega toimiva käsihoova abil ning vee temperatuuri reguleerimine termostaadiga. Kätepesuks kasutada tavalist kangsegistit, mitte fotoelemendiga segistit.

- Tualettruumis asuv peegel peab olema paigutatud kraanikausi taha seinale peegli alumise serva kõrgusega põrandast kuni 900 millimeetrit.
- Kätekuivati või -paberi hoidja, seebialus või -dosaator, föön, pistikupesad ning valgustilülid paigaldada põrandast 900–1100 millimeetri kõrgusele.
- Tualettruumis peab olema häiresignalisatsioon, mille häireteavitus on suunatud lähedalasuvasse avalikult kasutatavasse ruumi. Häiret peab saama aktiveerida WC-potil ja põrandal olles.
- WC-poti kõrval asuvale seinale paigaldada põrandast 1,2 meetri kõrgusele 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks.
- WC varustada häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnöör, peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt. Soovitatav häirenupu paigutus poti kohale lae alla selliselt, et pikendusnöör ripuks poti kõrval.

Konstruksioonid ja pinnakatted

vt: Konstruktivne osa ja tüüpkonstruktsioonide joonised AR701-703

Vastavalt „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruandele” (PML Balti OÜ, 03.12.2020), oli hoonealuse ala mõõdetud Rn-sisaldus ühes uuringupunktis kõrge taseme vahemikus. Ehitise rajamisel tuleb radooniohu vältimiseks hoonetes rajada eelnev radoonikaitsekiht. Hoone rajamisel arvestada EVS 840:2017 punktide 6 ja 8 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet
- maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade hermetiseerimine
- nõuetele vastav ventilatsioon
- pragude ja läbiviikude tihendamine
- tarindite radoonikindlad lahendused pinnasega kokkupuutes olevatele ehitise osadele.

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Välisviimistluse pinnakatted (Vt joonised AR601-604):

Valge krohv – välissein 2.-6. korrus

Caparol Capatect Fassadenputz K15 Off White 55 või Ceresit fassaadikrohv toon WHITE või analoog, toon RAL 9003 Signalweiss.

Tumehall krohv – välissein 1. korrus

Capadecor EXTERIOR või Ceresit fassaadikrohv või analoog, toon RAL 7024

Naturaalne betoon - tugimüürid, välistrepid

Klaas, toon rohekas – fassaadisüsteem kesktrepikojas, maja otstes, nurgasisselõikes

Klaas, toon hall – fassaadisüsteem, vertikaalribad

Tumehall terasplekk, PVC või alumiinium – aknaraamid, servaplekid, toon RAL 7024

Hõbehall alumiinium – rohekate klaasfassaadide raamid, toon RAL 7001

4. SISEARHITEKTUUR

Hoone üldkasutatava trepikoja osa on funktsionaalne ja lihtne, sisekujunduslahendus antakse edasise projekteermise käigus.

Viimistlusmaterjalides on kasutatud tervisesõbralikke ja vastupidavaid materjale.

Põrandakatted mitteeluruumides valdavalt rullmaterjal või keraamiline plaat, üldkasutatavates ruumides lihvitud betoonipind. Laeviimistlus – betooni vormipind

5. KONSTRUKTSIOONID

Projekteerija:

Pikoprojekt OÜ

Pärnu mnt. 289B, Tallinn

Registrikood 10586194

MTR: EP10586194-0001 P

Vastutav spetsialist: Stig Suvemaa

stig@piko.ee

6. TULEOHUTUS

Projekteerija:

Tuki OÜ

Keemia 4, Tallinn

Registrikood 12171480

Kutsetunnistus: 120176

Vastutav spetsialist: Madis Moor

+372 55641915, madis@tuki.ee

7. HOONET TEENINDAVAD TEHNOSÜSTEEMID

Projekteerija:

O3 Technology OÜ

Keemia 4, Tallinn

Registrikood 14062364

MTR: EEP003746

info@O3.ee

8. GAASIVARUSTUS

Puudub.

10 ENERGIATÕHUSUS

Hoonele on koostatud energiaarvutusele põhinev energiamärgis nr 2111569/00588 Energiatõhususarv 99 kWh/m²•a vastab energiaklassile „A”. Energiatõhususe efektiivsemaks muutmiseks lisatakse hoone katusele vajalik arv päikesepaneele.

Päikeseelektrijaama rajamisel tagada vastavus elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele (alus ehitusseadustik § 11 lg 2 p 9, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilise ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord“ pkt 2 ja eelnimetatud määrusega seotud standarditele (alus majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 § 13 ja § 18).

Määrusega vastavuse tagamiseks peab päikeseelektrijaam vastama muuhulgas järgmistele standarditele:

- Standard EVS-HD 60364-7-712:2016 Madalpingelised Elektripaigaldised, Osa 7-712: Nõuded eripaigaldistele ja paikadele, Fotoelektrilised süsteemid.

- Standard EVS-EN IEC 61000-6-3 „Elektromagnetiline ühilduvus. Osa 6-3: Erialased põhistandardid. Olme-, kaubandus- ja väiketööstuskeskkondade emissioonistandard“.

11 KESKKONNAKAITSE

11.1 Olmejäätmed

Olmejäätmete käitlemise kavas on lähtunud Tallinna jäätmehoolduseeskirjast (määrus 08.09.2011 nr 28). Ekspluateerimise käigus tekkiv olmeprügi ja olmejäätmed kogutakse konteineritesse. Taaskasutatavate jäätmete sorteerimiseks paigaldatakse vastavad sorteerimiskastid (paber ja kartong, pakendid, biolagunevad köögi ja sööklajajäätmed, põlevjäätmed: puit ja plastid) ja antakse üle jäätmekäitlejale, kellega on sõlmitud jäätmekäitlusleping.

Prügikonteinerite asukoht (Vt joonis Asendiplaan AS402) on kavandatud piirdega eraldatud alas kinnistu loodenurgas parkimisala kõrval, kuhu on tagatud juurdepääs jäätmeveokile. Jäätmeaed on piiratud terasprofiilkanduritel lattpiirdega, uste laius 1,6m. (Vt joonis AS409.) Jäätmeaeda on ette nähtud vähemalt 4 jäätmemahuti - biojäätmed, paber ja papp, segaolmejäätmed. Soovituslik on segaolmejäätmete mahuti ruumi arvelt planeerida ka pakendimahuteid (eraldi plast, metall, klaas, suurusega 240L), soodustamaks jäätmete liigiti kogumist. Jäätmekäitlust kinnistul korraldab kinnistu omanik.

Jäätmevedaja ja kinnistu haldaja on kohustatud:

- käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt jäätmehoolduseeskirjas ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja/või andma need käitlemiseks üle selleks vastavat õigust omavale isikule;
- vältima ohtlike jäätmete segunemist ja segamist nii ohtlike kui tavajäätmetega või mis tahes ainega ning kasutama võimalusi jäätmete koguse ja ohtlikkuse vähendamiseks;
- jäätmeid liigiti koguma, vedama või taaskasutama vastavalt jäätmehoolduseeskirja nõuetele;
- mitte sõlmima jäätmekäitluslepingut ega andma jäätmeid üle isikule, kellel puudub jäätmeluba või kes ei ole registreeritud jäätme käitlejana Keskkonnaametis. Kui jäätmed antakse üle selliseks käitlemiseks, milleks jäätmeluba ei nõuta, peab jäätmeid üleandev isik olema veendunud, et vastuvõtja on pädev jäätmeid käitlema ning tal on selleks asjakohased tehnilised ja keskkonnakaitselised vahendid;
- omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid; mahutid ja kogumiskohad peavad vastama jäätmehoolduseeskirja nõuetele;

- hoidma jäätmemahuteid heas seisukorras ja puhtana. Jäätmemahutite hooldamine ei tohi reostada keskkonda ega häirida naabreid. Jäätmemahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab jäätmevaldaja kui jäätme käitluslepinguga ei ole kokku lepitud teisiti.

Tundlikku informatsiooni sisaldavad jäätmed kogub ja korraldab utiliseerimise iga vastav ettevõtte iseseisvalt vastava teenusepakkuja läbi.

11.2 Tervishoiujäätmed

Tervishoiujäätmete kogumine ja käitlus toimub peamiselt jäätmeid tekitavas asutuses vastavalt asutuse kehtestatud jäätmekäitluskorrale ning asutuse oma täpsustatud ruumiprogrammi kohaselt selleks kohandatud ruumis. Täiendavalt on hoonesse projekteeritud 1. korrusele jahe ja ventileeritav tervishoiujäätmete hoiuruum, mis vastab 08.09.2011.a. määrusega nr 28 kehtestatud Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 52 lg 1. Ligipääs ohtlike jäätmete hoiuruumile on piiratud.

Seejuures käideldakse Ädala tn 1 hoones tekkivad erilisi meditsiinilisi jäätmed järgmiselt:

11.2.1 Teravad ja torkivad jäätmed

Jäätmekood 18 01 03

Teravad ja torkivad jäätmed kogutakse nende tekkekohas selleks sobivasse konteinerisse (kollane erimärgistusega torkekindel konteiner) ning hoiustatakse kas vastava asutuse selleks kohandatud ruumis või ohtlike jäätmete hoiuruumis, kust need antakse üle sellekohast jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

11.2.2 Ravimid, ravimijäägid

Jäätmekood 18 01 95; 18 01 96; 18 01 97; 18 01 98

Ravimiseadus sätestab, et kõik ravimid, mille kõlblikkusaeg on lõppenud, mis ei vasta kvaliteedinõuetele või mis on Eestis keelustatud, tuleb turult kõrvaldada. Kuna kõik kõlbmatud ravimid liigitatakse ohtlikeks jäätmeteks, siis tuleb Ädala 1 hoones tegutsevatel meditsiinasutustel need koguda muudest jäätmetest eraldi ning märgistada vastavalt. Utiliseeritavate ravimite kogumine ja hoiustamine kuni utiliseerimisele viimiseni toimub vastava ettevõtte pinnal selleks kohaldatud ruumis ning antakse sealt üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlusettevõttele. Ligipääs ruumile on piiratud.

11.2.3 Elavhõbe ja kemikaalid

Jäätmekood 18 01 06

Hambaravikabinetid, kus kasutatakse hambaamalgami või eemaldatakse amalgaamist hambaid või nende täidiseid, peavad tagama amalgaamiseparaatorite olemasolu ettevõtetes. Ädala tn 1 hoones tegutsevad hambaravikabinetid koguvad ja hoiustavad elavõbedat sisaldavad jäätmed oma ruumides selleks vastavalt kohandatud konteineris, mis asub vastavalt koaldate ruumis kuni nende viimiseni utiliseerimisele. Hoiuruumile ligipääs on piiratud. Muud kemikaalid kogutakse ja hoiustatakse kuni utiliseerimisele viimiseni plast või klaasanumas, mis ei reageeri kemikaaliga vastavas asutuses selleks kohaldatud ruumis ning antakse sealt üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Hoiuruumile ligipääs on piiratud.

11.2.4 Patoloogilised ja bioloogilised jääted

Jäätmekood 18 01 02 ja 18 01 03

Inimkeha ning ka loomade kudetest, vedelikest, kirurgilistest operatsioonidest, biopsiatest ning autobiopsiatest tulenevad bioloogilised jäätmed. Patoloogilisi jäätmed hoitakse vastava meditsiinasutuse selleks kohaldatud ruumis sügavkülmikus, et vältida lagugaaside teket ning antakse sealt üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Hoiuruumi ligipääs on piiratud.

11.2.5 Nakkusohtlikud jäätmed

Jäätmekood 18 01 03

Jäätmed kogutakse ja pakendatakse tekkekohas kollasesse läbipaistmatusse ja lekkekindlasse jäätmekotti, millele trükitud erimärgistusega ja lisatud nõuetekohane informatsioon (tervishoiuteenuse osutaja, osakond, pakendamise kpv). Hoiustatakse ohtlike jäätmete hoiuruumis, kust need antakse üle sellekohast jäätmeloaga omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Tsütostaatiliste, radioaktiivsete, mikrobioloogia/viroloogia laboratooriumite jäätmete tekkimist ja käitlemist Ädala tn 1 hoones ei ole kavandatud.

11.3 Ehitusjäätmed

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmetepaigutamine segaolmejäätmete konteinerisse on keelatud, nende koguminetuleb korraldada muude jäätmete kogumisest eraldi. Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise korraldab ehitusjäätmete valdaja. Kasutusloa taotlusele lisada dokumendid, mis tõendavad ehitus- ja lammutusjäätmete nõuetekohast üleandmist taaskasutamiseks või ladestamiseks.

Ehitusjäätmete valdaja on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvaraarendaja vaheline leping ei näe ette teisiti, või muu isik, kellele on välja antud ehitusluba või kelle valduses on ehitusjäätmed. Ehitusjäätmete valdaja ja jäätmekäitleja omavahelised õigused ja kohustused lepatakse kokku jäätmekäitluslepinguga.

Ehitusjäätmed on puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed, sh need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid, mis tekivad ehitamisel, sh ehitusmaterjali hoidmisel, remontimisel, lammutamisel või ehitusmaterjali purustamisel.

Ohtlikud ehitusjäätmed on ehitamisel või ehitusmaterjalide ja -toodete hoidmisel või ladustamisel tekkivad jäätmed, mis nende ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja/või keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlike ehitusjäätmete hulka kuuluvad asbesti sisaldavad jäätmed, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud materjalid; naftaprodukte sisaldavad jäätmed (nt tõrvapapp, immutatud isolatsioonmaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jms); saastunud pinnas ja teised jäätmenimistus toodud ohtlikud ehitusjäätmed.

Ehitusjätmete valdajad on oma tegevuses kohustatud:

- rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas
- korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud või ohtlike ehitusjätmete korral ohtlike jätmete käitluslitsentsi omavale isikule
- rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks
- võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete ladustamisel
- või paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel
- valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmemahutite paigutamiseks
- kooskõlastama jäätmemahutite paigutamise avalikult kasutatavatele maa-aladele
- tagama, et kinnistul oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejätmete ja ohtlike jätmete kogumiseks
- teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest

Ehitusjätmed tuleb tekkekohas liigiti koguda. Ehitamisel tuleb eraldi koguda ohtlikud jätmed, vanapaber ja papp, puidujätmed, metallijätmed, püsijätmed ja mine- raalsed jätmed (nt kivid, krohv, betoon, kips jms), plastijätmed, sh kile, raudbetoon ja betoondetailid ning muud jätmed. Jäätmemahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele. Kui ehitusjätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jätmed anda käitlemiseks üle vastava keskkonnanõuetega isikule. Eelistada tuleb isikut, kes tagab jätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusjätmed, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides vastavat keskkonnaluba omavas jäätmekäitluskohas. Mahukad ehitusjätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud alale nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Ohtlikud ehitusjätmed, v.a. saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi kogumismahutitesse, mis on märgistatud vastavalt keskkonnaministri poolt kehtestatud korrale. Ohtlike ehitusjätmete kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad. Ohtlike ehitusjätmete mahutisse ei tohi kallata vedelaid ohtlikke jätmeid (nt värvid, lakid, lahustid, liimid jms). Vedelad ohtlikud jätmed (nt värvid, lakid, lahustid, liimid jms) ja nende jäägid tuleb koguda alpakendisse või vastavalt märgistatud lekkekindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlike jätmeid sisaldavad ehitusjätmed ja saastunud pinnas tuleb üle anda vastavat keskkonnanõuetega omavale isikule. Ohtlike ehitusjätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jätmete üleandmiseni vastavat keskkonnaluba omavale isikule. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlike ehitusjätmeid, on kohustatud andma selleks määratud ametnikele neid jätmeid puudutavat informatsiooni.

Tabel: Jäätmete liigid

Jäätmekood	Jäätme liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
15 01	Pakendid	0.2	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale käitlejale
15 01 10 08 01 11	Ohtlike aineid sisaldavad või nendega saastuvad pakendid	0.05	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale
17 01 01	Betoon	1.5	t	Purustatakse kohapeal ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale käitlejale.
17 01 02	Tellised	0.1	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 01 03	Keraamikatooted	0.1	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17.02.01	Puit	0.4	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17.02.02	Klaas	0	t	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 03 03	Plast	0.05	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 03 02	Asfaldijäätmed	0.2	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 04 07	Metallisegud	0.05	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 06 05	Asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	0	t	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	0.2	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 09 03	Ohtlike aineid sisaldav muu ehituspraht	0	t	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 09 04	Muu segapraht (ehitus- ja lammutuspraht)	1	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
20 03 01	Segaolmejäätmed	0.5	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

11.4 Pinnasetööde mahud

Pinnasetööde mahtud on optimaalsed ning toimuvad kogu krundi ulatuses – hoone osas vundamendi rajamiseks, muus osas parkla ning haljasala rajamiseks. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Lisainformatsioon on veebilehel www.tallinn.ee/ehitusjaatmed

Tabel: Pinnase liigid

Jäätmekood	Pinnase liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
17 05 03	Ohtlike aineid sisaldavad kivid ja pinnas	0	t	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 05 04	Kivid ja pinnas	2500	t	Taaskasutatakse ehitusobjektile täitematerjalina. Ülejääv pinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 05 04	Kasvupinnas	150	t	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääv kasvupinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

12 ÄRI- JA TEENINDUSHOONE RUUMIDE EKSPLIKATSIOON:

Ruumi nimetus	<i>Suletud netopind</i>	Üldkas. pind	Mitteelur. pind	Tehno- pind	Avatud netopind
1. korrus					
Apteek					
Ofitsiin	50.4		50.4		
Tagaruum	19.5		19.5		
Assisteerimisruum	5.1		5.1		
Pesuruum	5		5		
Koridor	2		2		
WC	2		2		
Kiosk	29.9		29.9		
WC	5.6	5.6			
Liftiruum 1	4.5	4.5			
Tehnoruum 1	5.1			5.1	
Tehnoruum 2	17.6			17.6	
Trepikoda 1a	33.1	33.1			
Jäätmeruum	1.7		1.7		
1. korrus kokku	181.5	43.2	115.6	22.7	0.0
2. korrus					
Üldala	50.2		50.2		
Puhkeruum	7.3		7.3		
Labor	16.4		16.4		
Protseduuriruum	15.4		15.4		
Kabinet	16.5		16.5		
Kabinet	16		16		
Kabinet	15.2		15.2		
Kabinet	17.3		17.3		
Saal	34		34		
WC	2.1		2.1		
WC	3.3		3.3		
Üldala	21.8		21.8		
Kabinet	10.3		10.3		
Kabinet	9.9		9.9		
Kabinet	12.3		12.3		
Saal	30.1		30.1		
Saal	51.1		51.1		
Kabinet	19.9		19.9		
WC	5		5		
WC	3		3		
Liftiruum 2	4.5	4.5			
Trepikoda 2a	14.8	14.8			
Trepikoda 2b	12.6	12.6			
2. korrus kokku	389.0	31.9	357.1	0.0	0.0

3. korrus

Üldala	62.5		62.5		
Kabinet	18.5		18.5		
Kabinet	13.2		13.2		
Kabinet	17.3		17.3		
Kabinet	17.1		17.1		
Kabinet	16		16		
Puhkeruum	34.9		34.9		
Riietusruum	6.4		6.4		
WC	1.8		1.8		
WC	6.5		6.5		
Ladu	2		2		
Imetamisruum	2.7		2.7		
Mänguruum	5.2		5.2		
Koridor	19.9		19.9		
Kabinet	12.1		12.1		
Kabinet	16		16		
Kabinet	16.8		16.8		
Kabinet	15.7		15.7		
Riietusruum	7.8		7.8		
Saal	48.5		48.5		
Puhkeruum	16.2		16.2		
WC	1.8		1.8		
WC	1.5		1.5		
Rõdu					1.6
Liftiruum 3	4.5	4.5			
Trepikoda 3a	14.8	14.8			
Trepikoda 3b	12.6	12.6			
3. korrus kokku	392.3	31.9	360.4	0.0	1.6

4. korrus

Üldala	89.2		89.2		
Labor	15.6		15.6		
Protseduuriruum	14.6		14.6		
Kabinet	21.8		21.8		
Kabinet	16		16		
Kabinet	15.2		15.2		
Kabinet	17.3		17.3		
Kabinet	16.3		16.3		
Imetamisruum	3.2		3.2		
WC	3.3		3.3		
WC	2.2		2.2		
WC	2.2		2.2		
Kabinet	21.3		21.3		
Kabinet	14.8		14.8		
Kabinet	18		18		
Füsioteraapia	17		17		
Riietusruum	6.6		6.6		
Sanruum	1.9		1.9		
WC	1.6		1.6		
Personali puhker.	20.1		20.1		
Kabinet	16.8		16.8		
Kabinet	16.5		16.5		
Serveriruum	2.9		2.9		
Serveriruum	2.9		2.9		
Rõdu					1.6
Liftiruum 4	4.5	4.5			
Trepikoda 4a	14.8	14.8			
Trepikoda 4b	12.6	12.6			
4. korrus kokku	389.2	31.9	357.3	0.0	1.6

5. korrus

Üldala	89.2		89.2		
Labor	15.6		15.6		
Protseduuriruum	14.6		14.6		
Kabinet	21.8		21.8		
Kabinet	16		16		
Kabinet	15.2		15.2		
Kabinet	17.3		17.3		
Kabinet	16.3		16.3		
Imetamisruum	3.2		3.2		
WC	3.3		3.3		
WC	2.2		2.2		
WC	2.2		2.2		
Kabinet	21.2		21.2		
Kabinet	14.8		14.8		
Kabinet	18		18		
Füsioteraapia	17		17		
Riietusruum	6.6		6.6		
Sanruum	1.9		1.9		
WC	1.6		1.6		
Personali puhker.	20.1		20.1		
Kabinet	16.8		16.8		
Kabinet	18.1		18.1		
Serveriruum	2.9		2.9		
Serveriruum	2.9		2.9		
Liftiruum 5	4.5	4.5			
Trepikoda 5a	14.8	14.8			
Trepikoda 5b	12.6	12.6			
5. korrus kokku	390.7	31.9	358.8	0.0	0.0

6. korrus

Ooteala	71.5		71.5		
Kabinet	16.2		16.2		
Kabinet	21		21		
Kabinet	15.8		15.8		
Kabinet	16.9		16.9		
Kabinet	22.1		22.1		
Kabinet	17.7		17.7		
Koristaja ruum	5.3		5.3		
Steriliseerimisruum	17.2		17.2		
Röntgen	8.7		8.7		
Kabinet	19.4		19.4		
Kabinet	21		21		
Ladu	6.6		6.6		
Kabinet	17.7		17.7		
Riietusruum	12.8		12.8		
Puhkeruum	28.3		28.3		
WC	3		3		
Serveriruum	6.9		6.9		
WC	2.6		2.6		
Koridor	27.7		27.7		
Rõdu					1.6
Liftiruum 6	4.5	4.5			
Trepikoda 6a	14.8	14.8			
Trepikoda 4b	12.6	12.6			
6. korrus kokku	390.3	31.9	358.4	0.0	1.6

	<i>Suletud netopind</i>	Üldkas. pind	Mitteelur. pind	Tehno-pind	Avatud netopind
HOONE KOKKU	2133	202.7	1907.6	22.7	4.8

kõetav pind	2131.3
suletud brutopind	
1. korrus	227.7
2. korrus	443.7
3. korrus	449.8
4. korrus	447.2
5. korrus	449.8
6. korrus	449.8
Sulet. brutop. KOKKU	2468

Seletuskirja koostas: Ralf Tamm, volitatud arhitekt VII