

KOKASAUNA PÕIK 3 EELPROJEKT

1. ÜLDOSA	4
1.1. EELPROJEKTI ÜLESEHITUS JA KOOSSEISU KIRJELDUS.....	4
1.2. ÜLDANDMED.....	4
1.2.1. EHITISE ASUKOHT.....	4
1.2.2. EHITISE LÜHIKIRJELDUS.....	4
1.2.3. TÖÖ NIMETUS	4
1.2.4. KINNISTU ANDMED	4
1.3. ALUSDOKUMENDID.....	4
1.3.1. LÄHTEANDMED	4
1.3.2. UURINGUD, MÕÕTMISED JA PROGNOOSID	5
1.3.3. KASUTATUD NORMDOKUMENDID	5
2. ASENDIPLAAN.....	6
2.1. ÜLDANDMED.....	6
2.2. OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.2.1. PAIKNEMINE.....	6
2.2.2. OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED	6
2.2.3. OLEMASOLEV RELJEEF	6
2.2.4. OLEMASOLEV HALJASTUS	6
2.2.5. OLEMASOLEV TEEDEVÕRGUSTIK JA JUURDESÕIDUD.....	6
2.3. PLAANILAHENDUS.....	7
2.3.1. HOONETE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHJENDUS.....	7
2.3.2. EHITUSETAPPIDE KIRJELDUS	7
2.4. VERTIKAALPLANEERING	7
2.4.1. HOONE PAIKNEMISKÕRGUS JA VERIKAALPLANEERING	7
2.4.2. SADEMEVEE KÄITLEMINE.....	7
2.5. KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	7
2.5.1. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	7
2.6. TEED JA PLATSID.....	7
2.6.1. JUURDESÕIDUTEE	7
2.6.2. KATENDITE KONSTRUKTSIOON.....	7
2.6.3. ÄÄREKIVID	7
2.7. HALJASTUS JA HEAKORD.....	8

2.7.1. HALJASTUS	8
2.7.2. PIIRDED	8
2.7.3. VÄRAVAD	8
2.7.4. PRÜGIKONTEINERID	8
3. ARHITEKTUUR.....	9
3.1. EHITISE ÜLDANDMED.....	9
3.2. EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
3.3. ARHITEKTUURNE ÜLDLAHENDUS	9
3.3.1. VÄLISVIIMISTLUS.....	10
3.4. HOONE SISEARHITEKTUUR.....	10
3.4.1. SISEARHITEKTUURNE KONTSEPTSIOON.....	10
3.4.2. VIIMISTLUSMATERJALIDE VALIK JA KVALITEEDITASE	10
3.5. HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONID	11
3.5.1. Vundamendid.....	11
3.5.2. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid.....	11
3.5.3. Trepid	11
3.5.4. Põrandad.....	11
3.5.5. Katuslaed.....	11
3.5.6. Vahelaed	12
3.5.7. Välisseinad	12
3.5.8. Siseseinad.....	12
3.5.9. Avatäited	13
4. KESKKONNAKAITSE.....	14
4.1. Tootmise kavandatav tegevus	14
4.2. Piirangu- ja sihtkaitsevööndid.....	14
4.2.1. Nahkhiirte kaitsevöönd	14
4.2.2. Peeter Suure Merekindluse kaitsevöönd.....	15
4.3. Haljastus.....	16
4.3.1. Istikutele esitatavad nõuded.....	16
4.3.2. Ehitustööde aegsed kõrghaljastuse kaitsemeetmed	17
4.4. Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemine.....	19
4.5. Olmejäätmed ja heakord	20
4.6. TULEOHUTUS	21

1. ÜLDOSA

1.1. EELPROJEKTI ÜLESEHITUS JA KOOSSEISU KIRJELDUS

Käesolev ehitusprojekt on koostatud Saku vallas, Tännasilma külas, Kokasauna põik 3 kinnistule äri- ja laohoone rajamiseks. Projektdokumentatsioon on koostatud eelprojekti staadiumis ning ette nähtud ehitusloa taotlemiseks. Seletuskirja üldosas on esitatud üldine info projekteeritud objekti ja lähteandmete kohta. Seletuskirja spetsiifilistes peatükkides on kirjeldatud projektlahendusi ja esitatud muu asjakohane info.

1.2. ÜLDANDMED

1.2.1. EHITISE ASUKOHT

Projekteeritav äri- ja laohoone on kavandatud Saku vallas, Tännasilma külas, Kokasauna põik 3 krundile.

1.2.2. EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Kavandatav hoone on suures osas ühekorruseline äri- ja laohoone, mida on võimalik vastavalt tellija soovile jagada seksioonideks. Iga seksiooni juurde on võimaldatud väiksem 2-korruseline kontoriosa maksimaalselt 8 töökohaga. Hoone põhjaküljele jääb suurem ning kõrgem terviklik hoonemaht, mis on ühenduses väiksemaga. Kokku ei viibi hoones rohkem kui 180 inimest. Täpsem hoonefunktsioon on ära märgitud peatükis 4.1 Tootmise kavandatav tegevus.

1.2.3. TÖÖ NIMETUS

ÄRI- JA LAOHOONE EHITUSPROJEKT

1.2.4. KINNISTU ANDMED

Aadress: Kokasauna põik 3, Tännasilma küla, Saku vald, Harju maakond
Katastritunnus: 71801:001:1114
Sihtotstarve: Ärimaa 40%, Tootmismaa 40%, Kaitsealune maa 20%
Pindala: 11246 m²

1.3. ALUSDOKUMENDID

1.3.1. LÄHTEANDMED

Eelprojekti aluseks tellija lähteülesanne ning Casa Projekt OÜ poolt koostatud detailplaneering.

1.3.2. UURINGUD, MÕÕTMISED JA PROGNOOSID

1.3.2.1. DETAILPLANEERING

Töö nr:	58/07
Nimetus:	KOKASAUNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING, KÕVIKU KINNISTU DETAILPLANEERING
Koostamise aeg:	kehtestatud 11.12.2008
Koostaja:	Casa Projekt OÜ
Reg. nr:	10349123

1.3.3. KASUTATUD NORMDOKUMENDID

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtutakse heast ehitustavast ning Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimise ja ehituse seadustest, normdokumentidest ja standarditest. Ehitustööde teostamisel tuleb kinni pidada kõikidest kehtivatest kvaliteedinõuetest.

Ehitusprojekti koostamisel on kasutatud järgmiseid normdokumente ja alusmaterjale:

- Ehitusseadustik;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr. 97, 17.07.2015 “Nõuded ehitusprojektile”;
- Siseministri määrus nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 51, 02.06.2015 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57, 05.06.2015 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, 25.06.2015 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded,“
- Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- Eesti Standard EVS 843:2016 “Linnatänavad”;
- EVS-EN 16798-1:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast.”

2. ASENDIPLAAN

2.1. ÜLDANDMED

Näitajad	Detailplaneeringus	Projekteeritavad
Kinnistu pindala	11248 m ²	11246 m ²
Hoonete alune pind	Maksimaalne 4000 m ²	2518 m ²
Suletud brutopind	Maksimaalne 4000 m ²	2484 m ²
Hoonete maksimaalne kõrgus	12m	11,5m
Hoonete korruselisus	2	2
Hoonete arv krundil	2	1
Katendite+hoone maksimaalne pind	4360 m ²	4359 m ²

2.2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.2.1. PAIKNEMINE

Projekteeritav hoone asub Saku vallas, Tännassilma külas, Kokasauna põik 3 kinnistul, olles detailplaneeringu kohaselt planeeritava tööstusrajooni keskel.

2.2.2. OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Krundil puuduvad olemasolevad hooned või rajatised.

2.2.3. OLEMASOLEV RELJEEF

Krundi reljeef on tasane, jäädes vahemikku +49.20-47.70. Krundil on üksikud kuhjatud pinnase hunnikud, mis likvideeritakse ehituse käigus.

2.2.4. OLEMASOLEV HALJASTUS

Krunt on peamiselt rohumaa, põhjanurgas esineb üksikuid puid. Puude seisukord hinnatakse enne ehitust ning võimalusel säilitatakse maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

2.2.5. OLEMASOLEV TEEDEVÕRGUSTIK JA JUURDESÕIDUD

Juurdepääs kinnistule toimub mööda Kokasauna teelt pääsetavast Kokasauna põik sõiduteed.

2.3. PLAANILAHENDUS

2.3.1. HOONETE JA RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHJENDUS

Projekteeritava hoone kuju tuleneb suurel määral eksisteerivastest tunnelikaitsevööndi ehituskeelualadest ning krundi kujust.

2.3.2. EHITUSETAPPIDE KIRJELDUS

Projekteeritav äri- ja laohoone on kavandatud ühes etapis.

2.4. VERTIKAALPLANEERING

2.4.1. HOONE PAIKNEMISKÕRGUS JA VERIKAALPLANEERING

Projekteeritava hoone põrandapind abs. $+0.00=+48.50$. Hoone nurgad kõikides punktides $+48.40$.

2.4.2. SADEMEVEE KÄITLEMINE

Sadevesi suunatakse krundi põhja- ja lääneküljel asuvale haljasalalae ning teede ja parkla pealt suunatakse vesi ümbritsevale haljastusele.

2.5. KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

2.5.1. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Krundile pääseb kinnistu lõuna poolsest küljest, mööda Kokasauna põik tänavat. Kinnistule on planeeritud 31 parkimiskohta.

2.6. TEED JA PLATSID

2.6.1. JUURDESÕIDUTEE

Kõik liiklus Kokasauna põik 3 krundini toimub mööda Kokasauna põiku. Krundile on üks sissesõit, millest pääseb parkimis- ja laadimisalade juurde. Krundi kuju eripära tõttu on suurveokid sunnitud tagumiste tõstusteni tagurdama alates krundi sissesõidust.

2.6.2. KATENDITE KONSTRUKTSIOON

Lahendatakse vajaduselt täpsemalt koos vertikaalplaneerimisega.

2.6.3. ÄÄREKIVID

Uute katendite ja tee piiramiseks on ettenähtud teepeenar. Vajadusel on katendite piirdeid lahendatud äärekiviga. Täpsem lahendus antud teedeprojektiga.

2.7. HALJASTUS JA HEAKORD

2.7.1. HALJASTUS

Krundile on planeeritud kõrghaljastus tänava ja parkla vahele. Täpsem haljastuse kirjeldus antakse põhiprojektiga.

2.7.2. PIIRDED

Krundile ei ole planeeritud piirdeid.

2.7.3. VÄRAVAD

Krundile ei ole planeeritud väravaid.

2.7.4. PRÜGIKONTEINERID

Prügikonteinerid on paigutatud parkla äärde, krundi juurdesõidutee vahetusse lähedusse.

3. ARHITEKTUUR

3.1. EHITISE ÜLDANDMED

Projekteeritava hoone nimetus: Äri- ja laohoone.

Projekteeritava hoone kasutusotstarbed:

- 1) 12529 Muu laohoone
- 2) 12201 Büroohoone

3.2. EHITISE TEHNILISED NÄITAJAD

Nimetus	Projekteeritava ehitise tehnilised näitajad
Ehitusealune pind	2518 m ²
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus	60.00
Mõõdud	pikkus 84,2m/ laius 41,7m
Sügavus	0
Suletud netopind	2774,0
Kõetav pind	2774,0
Maapealse osa maht	21656 m ³
Kogumaht	21656 m ³
Üldkasutatav pind	0
Tehnopind	18 m ²
Suletud brutopind	2484 m ²

3.3. ARHITEKTUURNE ÜDLAHENDUS

Hoone on peamiselt ühekorruseline laohoone, mis on jagatud eraldi väljarenditavateks osadeks. Hoone idapoolisel küljel paiknevad ladude kontori- ja olmeplokid, mis on kahekorruselised. Kahekorruselised plokid paiknevad hoone mahu sees ning kõrguse poolest hoonest ei eristu. Ühte kahekorruselisesse kontorimahtu on ette nähtud maksimaalselt 8 töökohta. Kokku ei viibi hoones rohkem kui 180 inimest. Põhjaküljel on kõrgem ning suurem terviklik laopind, mis eristub ülejäänud hoone mahust. Hoone juurdepääsust tulenevalt on idapoolset fassaadi käsitletud peafassaadina, kus paiknevad sissepääsud olmeplokkidesse ning laopindadesse. Sarnaselt mõjub ka hoone otsasein Kokasauna põigu pool. Ülejäänud fassaadid on lahendatud tagasihoidlikumalt, sest need ei ole sõiduteedelt pikalt vaadeldavad.

Peafassaadidel on hoone jagatud vertikaalsete motiividega orgaanilisemalt kulgevamaks mahuks. Laoploki osad hõbedaste *sandwich*-paneelidega, olmeplokid akende ja tumeda disainprofiiliga ning liigendamiseks on kasutatud pronksi toonis vertikaalseid motiive.

3.3.1. VÄLISVIIMISTLUS

TÜÜP	MATERJAL	VIIMISTLUS
1. AKEN	KLAASPAKETT	KIRGAS
2. AKNARAAM	PVC	MUST-HALL RAL 7021
3. HELEHALL SW	SANDWICHPANEEL	VALGE-ALUMIINIUM RAL9006, PROFILEERING: MIKROPROFILEERING
4. TUMEHALL SW	SANDWICHPANEEL	TUMEHALL RAL 7016, PROFILEERING: MIKROPROFILEERING
5. VALGE SW	SANDWICHPANEEL	PUHAS VALGE RAL 9010, PROFILEERING: MIKROPROFILEERING
6. TÕSTUKS	*VASTAVALT TOOTELE*	GRAFIIT-HALL RAL 7024
7. KÄIGUUKS	*VASTAVALT TOOTELE*	GRAFIIT-HALL RAL 7024,
8. KONTORI FASSAADIPLAAT	LAINELINE DISAINPROFIIL	GRAFIIT-HALL RAL 7024
9. RAAMI EENDUV OSA	ALUMIINIUMKOMPOSIIT	MUST-HALL RAL 7021
10. KLEEBIS	*VASTAVALT TOOTELE*	GRAFIIT-HALL RAL 7024
11. VAHEJAOTUS	ALUMIINIUMKOMPOSIIT	VASE IMMITATSIOON

3.4. HOONE SISEARHITEKTUUR

3.4.1. SISEARHITEKTUURNE KONTSEPTSIOON

Vastavalt tellija soovile, arhitekti soovitudele või eraldi lisaks koostatud sisekujundusprojektile.

3.4.2. VIIMISTLUSMATERJALIDE VALIK JA KVALITEEDITASE

Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama Sisetööde RYL 2013 II. klassi nõuetele ning toote puhul lisaks toote paigaldamiseks antud juhistele.

3.5. HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONID

3.5.1. Vundamendid

Hoone püstitamiseks kasutatakse madalvundamente, mille ehitamisel pae sisse ei minda. Kinnistule ehitatakse kerghoone ilma süvendita. Täpsem vundamendi plaan esitatakse konstruktiivse projektiga.

3.5.2. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruksioonid

Laohoone mahus kasutatakse teraskonstruksioone. Kontorimahus on siseseinad laotud müürist, vahelagi õõnespaneelidest.

3.5.3. Trepid

Hoones on kokku 6 treppi. Iga trepp on sirgkülgne, ühe sirge käiguga trepp.

3.5.4. Põrandad

Põrand laohoones:

PP-01

- Lihvitud betoon, kaetud tolmutõkkega
- armeeritud betoonplaat, paksus vastavalt konstruktiivsele projektile
- 2xPE-kile
- soojustus EPS200 150mm 1m laiuselt välisperimeetri ääres
- tihendatud liivaalus, täitepinnas

Tarindi soojajuhtivus 0,19 W/(m²K).

Kontoriploki põrand pinnasel:

PP-02

- põrandakate (keraamiline plaat, PVC kate, pinnakõvendiga betoon)
- armeeritud betoonplaat, paksus vastavalt konstruktiivsele projektile
- radoonitõkketile
- soojustus EPS100 150mm
- tihendatud liivaalus, täitepinnas

Tarindi soojajuhtivus 0,19 W/(m²K).

3.5.5. Katuslaed

Hoone lao osa katuse katuslae konstruktsioon rajatakse kandva teraspleki plaatidest katuslaena. Katuste kalded 1:35 antakse fermi ülemise vööga. Äravoolulehtritesse suunatakse vesi vahtpolüstereenist vastukalletega. Katuslae kandekonstruksiooni moodustavad terasprofiilpleki plaadid, mis kaetakse mineraalvilla ning EPS plaatidega ning PVC kattega.

Lao osa katuslae tarindikihid:

KL-01

- PVC-katusekate 1,5mm
- kõva min. villa plaat 30mm (min 60kPa, nt PAROC ROB 80)

- EPS60 plaadid 200mm
- SBS-aurutõke
- jäik min. villa plaat 70mm (min 60kPa, nt PAROC ROS 60, A1)
- kandev profiilplekk

Tarindi soojajuhtivus 0,13 W/(m²K).

Kohtades, kus katusele paigaldatakse tehnilised seadmed, päikesepaneelid, käiguteed jms., tuleb PVC katte alla, mineraalvilla kihi peale lisada veekindlast vineerist käidav kiht (lahendus täpsustada edasises projekterimises).

Kontori katuslae konstruktsioon rajatakse õõnespaneelidest ja soojustusest.

3.5.6. Vahelaed

Kontoriplokki rajatakse vahelaed. rajatakse raudbetoonist õõnespaneelidest, mis paigaldatakse õõnesplokkidest seintele. Sama vahelaed konstruktsioon eraldab ka tehnoruumi ja kontoriosa.

VL-01

Põrandakate (PVC rullmaterjal / vaipkate / keraamiline plaat)

- Raudbetoonplaat 80mm
- Mürasummutusplaat 30mm (müraisolatsiooni vajadust hinnata põhiprojekti koostamisel)
- R/b õõnespaneel 220 mm
- Laed: värvitud betoonpaneelid ning metallist moodulriplagi (sanitaaruumides)

3.5.7. Välisseinad

Seinad laos:

VS-01

Hoone välisseinad ehitatakse terasplekk-sandwichpaneelidest, PIR-täidisega, paksus 120mm, **soojajuhtivus 0,18 W/(m²K).**

VS-02

Suurema laomahu välissein teljel K villatäitega sandwichpaneel, paksus 120mm, **soojajuhtivus 0,36 W/(m²K).**

3.5.8. Siseseinad

Hoone lao osade omavahelised piirpindala seinad on mineraalvillatäitega terasplekk-sandwichpaneelidest (nt Ruukki SPA F 100mm EI90), toon valge RAL 9010, pinnakate Polüester (25 µm).

Kontoriruumide välimised ja piiravad seinad laotakse 190mm betoonplokkidest. Kergseinad on teraskarkassil kipsseinad.

3.5.9. Avatäited

Hoone fassaadide aknad rajatakse PVC profiilidest akendena ning terasprofiilidest klaasustena. Akendes ja klaasfassaadides kasutatakse kolmekihilist selektiivklaaside pakettklaasi. Hoone klaasavatäidete integreeritud soojajuhtivus $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Tõstväravad on varustatud tõsteautomaatikaga (puldist ja nupust avatavad), soojustatud sektsioonuksed. Tõstväravate soojajuhtivus $1,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Terasest siledad välisüksed fassaadis koos aknaga $U=1,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

Hoone suitsuluugid katuses:

Keraplast suitsuluuk ORIVENT 23, B600 või analoog

- polükarbonaatkuppel, kolmekordne, 1 poolega
- alusraami kõrgus 750mm Energia MAR, soojustus 140mm;
- luuk 1200×2400 efektiivne pindala $2,04 \text{ m}^2$
- soojajuhtivus min $U=1,0$, soovitavalt $U=0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$.

4. KESKKONNAKAITSE

4.1. Tootmise kavandatav tegevus

Projekteeritav tootmishoone ümbritsevale keskkonnale halvendavat mõju ei avalda. Allolevalt on kirjeldatud võimalikke kasutusviise, millega hoone rentnikud võivad tegeleda:

- trükikojad;
- õlle (mahuga alla 150 tonni ööpäevas) ja karastusjookide tehased;
- laod, sh mehhaniseeritud kõrglaod (põlemiskoormusega kuni 1200 MJ/m²);
- autoremondi- ja hooldusjaamad;
- põllumajandussaaduste ladu;
- elektroonikatööstus.
- naha-, jalatsi- ja tekstiilitööstus või ladu (v.a märgprotsessid);

Kokasauna põik 3 kinnistule kavandatava äri- ja laohoone tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 6 mõistes. Kõikide rentnike jäätmed kogutakse liigiti, ohtlikud jäätmed kogutakse kokku ja viiakse jäätmejaama. Ühegi tuleviku rentniku tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 6 mõistes ning ei kuulu KeHJS lg 1 ja lg 2 või määruses nr 224 nimetatud tegevuste hulka.

4.2. Piirangu- ja sihtkaitsevööndid

Detailplaneering seab kinnistu kasutamisele piirangud, mis tulenevad kinnistu paiknemisest nahkhiirte Laagri püsielupaiga piiranguvööndis ja sihtkaitsevööndis ning Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend ja rooduvarjendite vahelise tunneli kaitsevööndis.

Lubatud on kuni 2m kõrguseid metall-võrkpiirdeid, mida võib rajada ainult väljapoole nahkhiirte püsielupaiga piirangu- ja sihtkaitsevööndeid. Tegevusi nahkhiirte Laagri püsielupaiga kaitsevööndites reguleerib Keskkonnaministri määrus nr 50, 12.07.2006.a. „Nahkhiirte Vääna-Viti, Vääna-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“. Vastavalt määrusele on püsielupaiga valitsejaks Keskkonnaamet ja Peeter Suure Merekindluse kaitsevööndi tegevusi reguleerib Muinsuskaitseamet.

Pinnasetöödel on vaja olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

4.2.1. Nahkhiirte kaitsevöönd

Kinnistu paikneb Laagri nahkhiirte püsielupaiga piiranguvööndis, kus tegevusi reguleerib kaitse-eeskiri (RT L2006, 59, 1057).

Vastavalt Keskkonnaministri 12.07.2006. a määrusele nr 50 (RT L2006, 59, 1057):

§ 5. Sihtkaitsevöönd:

(1) Sihtkaitsevööndis on valitseja nõusolekul lubatud:

- 1) tee või tehnovõrgu rajatise püstitamine kinnistu või püsielupaiga tarbeks;
- 2) olemasolevate ehitiste hooldustööd;
- 3) rajatiste püstitamine püsielupaiga tarbeks;
- 4) koosluse kujundamine vastavalt kaitse-eesmärgile, poollooduslike koosluste ilme ja liigikoosseisu tagamiseks ning kaitsealuste liikide elutingimuste säilimiseks vajalik tegevus;
- 5) olemasolevate maaparandussüsteemide hoiutööd ja veerežiimi taastamine.

(2) Keelatud on inimeste viibimine blindaažides ja maa-alustes käikudes 1. septembrist 30. aprillini.

§ 6. Piiranguvöönd:

(1) Piiranguvööndis on valitseja nõusolekul lubatud:

/.../

3) kuni 12 m kõrguste hoonete ehitamine Laagri piiranguvööndis, kusjuures hoonete, teede ja parklate alune pind ei tohi ületada 40% määrase lisas näidatud katastriüksuse pindalast; Projekteeritav hoone on 11,5m kõrge ning hoone ehitisealune pind on 22% kinnistu kogumahust.

/.../

(2) Piiranguvööndis on kohustuslik säilitada kooslus liikide ja vanuse mitmekesisust arvestades kõrghaljastuse üldilme säilitamiseks. Kinnistule lisatakse piiranguvööndivälisele alale kõrghaljastus.

Lisaks tuleb arvestada detailplaneeringuga tähelepanu pööratud nahkhiirte spetsialisti ekspertiis esitatud nõuetele, kus nahkhiirte püsielupaiga piirangu ja sihtkaitsevööndis on ette nähtud:

- talvituspaikade inimküllastuste reaalne tõkestamine.
- nahkhiirtele sobivate sissepääsude säilitamine; kinnistul asuvas kaitsevööndis korrastatakse madalhaljastust, tunneli seisukorda ei muudeta
- kunstliku valguse piiramine talvituspaiga avade lähedal; hoone idafassaadile on ettenähtud dekoratiivne valgustus, mis on suunatud hoone seinale. Ehituse ajal kasutatakse madalaid, alla suunatud valgusteid, mis paigaldatakse soojakutele või valmiva hoone fassaadile.
- nahkhiirte talvitumise ajal niisuguse tehnika kasutamise keelamine, mis võib häirida nahkhiiri ja tekitada varinguid maa-alustes käikudes (rammimismasinad, suruõhuhaamrid jms). Talvitumise perioodil (1. september – 30. aprill) kinnistul varinguid tekitavaid tegevusi ei teostata.
- suletud avade puhastamine ja taastamine, võimalusel uute avade tekitamine,

Projektiga kavandatud tegevused on kooskõlas nahkhiirte Laagri püsielupaiga kaitsetingimustega. Kehtestatud sihtkaitsevööndis käesoleva projekti alusel ehitustöid ei ole kavandatud.

4.2.2. Peeter Suure Merekindluse kaitsevöönd

Kinnistul paikneb mälestise nr 8889 „Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni varjenditevaheline tunnelisüsteem, 1913-1917. a.“ kaitsevöönd, kus tegevusi reguleerib Muinsuskaitseeadus. Kaitsevööndi ulatus on 50 m mälestise välispiirist arvates.

Projektiga kavandatud tegevused on kooskõlas Peeter Suure Merekindluse roduvarjendi tunnelite kaitsetingimustega. Kehtestatud sihtkaitsevööndis käesoleva projekti alusel ehitustöid ei ole kavandatud.

4.3. Haljastus

4.3.1. Istikutele esitatavad nõuded

Peab arvestama istikute sobivust Eesti kliimavöötmesse istutamiseks. Istik pea olema 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 kuivamise tunnuseid;
- 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 toetuseta;
- 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 kompaktse juurestiku kujundamine;
- Juurekael peab olema mulla- või substraadipinnaga ühel tasapinnal;
- Juured peavad juurekaelalt kasvama ühtlaselt eri suundadesse.

Haljasalale rajatav istutusauk serv tuleb rajada olemasoleva maapinnast kõrgemale tasapinnale, et tagada pinnavee valgumine eemale. Istutatava taime juurekael jääb projekteeritud pinnase tasandile. Puude ja põõsaste tüvede ümbruses jäetakse mullapind avatuks 10 cm raadiuses ja edasi kaetakse maapind 7cm paksuse kooremultši kihiga. Hoone ees kasutada multšina tumedavärvilist ja punast graniitkillustikku. 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. Muruseguna kasutada pargimuru segu. Kasvupinnase väljavahetamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kulgemisega. Kõrgemad põõsad ja puud toestada kahe toe ja lindiga. Nööridega ei ole toestamine lubatud! Toed kinnitada nii, et kinnistused lubavad juurtel kasvada ning ei läbi olemasolevat juurepalli. Hiljem kui taimed on juurduvad toed eemaldatakse.

Kõvakatetest vabaks jäävad alad haljastatakse muruga, kasvumulla lisamisega (ca 15-20cm paksuselt). Krundi piiridele rajatakse vertikaalplaneeringut ühtlustavate ribadena murupinnad.

Haljastatav maapind tuleb eelnevalt planeerida (maapinnale anda õiged kalded vastavalt projekti vertikaalplaneerimisele), vajadusel täita ehitusobjektilt saadava pinnasega (ei sobi puude istutusalasse), katta kasvumulla kihiga (h=15 cm) ning külvata muruseeme. Aluspinnad peavad olema järelevalve poolt heaks kiidetud ja vastu võetud. Kasvumuld peab olema mineraalmuld (pH 6,5...7,0) huumuse sisaldusega min 3%, muld ei tohi sisaldada taimedele kahjulikke jäätmeid, kive killustiku jms. Muld tihendada nii, et ei tekiks vajumisi ega veelohkusi, ei tohi kasutada külmunud pinnast. Olemasoleva ja rajatava haljasala piir ühtlustada ja tasandada niitmiskõlblikuks.

Enne istutamist tuleb taimede juurepalli korralikult kasta ja istutusauku kallata vähemalt kuni 50 liitrit vett. Istik asetada augu keskele tihendatud kasvumullale selliselt, et juurekael jääks tulevase maapinnaga ühele tasandile või kuni 2 cm kõrgemale. Puude juurepalli traatvõrk ja 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. Suured puud toestada puittugedega, et puud püsiksid paigal. Toestamine teostada laiade paelade abil, et puu pindmine toitaineid edastav koorekiht ei oleks kahjustatud toestamise ajal. Kui see juhtub kuulub puu väljavahetamisele. Toed võib eemaldada 4 aasta pärast või puude juurdumisel.

Projektiga on ette nähtud puukooremultšiga kaetud põõsaste istutusala ja puude lähiala 1m ulatuses. Kasvupinnase kihi paksus põõsastel vähemalt 40-50 cm ning multšikihi paksus 5-7 cm.

4.3.2. Ehitustööde aegsed kõrghaljastuse kaitsemeetmed

Ehitustööde aegsete kaitsemeetmete esitamisel on lähtutud Saku valla kaevetööde eeskirjast §12 (Vastu võetud 11.06.2009 nr 6).

(1) Kaevetöö tegemisel kasvavate puude piirkonnas, kus on tegemist kergesti variseva pinnasega, samuti kaevamisel puudele lähemal kui nende võra projektsioon maapinnal, rajatakse tõkendid, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel. Kaevetööde kohas paigaldatakse

puudele tüvekaitset. Kuivaperioodil kastetakse puid, mille võra tsoonis kaevatakse, kaevetööde kestel ja pärast kaevetrassi sulgemist.

(2) Kui puude alumised oksad segavad kaevetöid, kooskõlastatakse nende eemaldamine ametnikuga. Kõrghaljastuse likvideerimiseks peab olema raieluba.

(3) Väärtusliku kõrghaljastuse säilitamiseks võib ametnik nõuda kaevetöö teostamist käsitsi.

Lisaks eelnevale loetelule arvestada järgnevasi kaitsemeetmeid:

1. Puude kaitsmine

Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitset. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatsina.

1.1.1 Puutüve ümber tehakse püstistest plankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

1.2. Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.

1.3. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

2. Puujuurte kaitsmine

2.1 Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Saku valla kaevetööde eeskirjale;

2.2 Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

2.3 Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult.

2.4 Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

2.5 Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10 C. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojustusmaterjal).

2.6 Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.

2.7 Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

4.4. Ehitus-ja lammutusjätmete käitlemine

Ehitusperioodil vastutab töövõtja ka keskkonnakaitse (oma ehitustegevuse ja muu sellest tuleneva piires) eest ehitusobjektile ja selle kõrval oleval alal vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja nõuetele ning Tellija poolsetele juhistele. Vähendamaks ehituse sotsiaalseid mõjusid peavad kasutatavate mehhanismide summutid olema korras. Kuivaperioodil peab ette nägema tolmutõrjeks veega kastmise. Kogu tööde perioodil peavad olema garanteeritud juurdepääsud hoonele. Ehitustööde käigus ei tohi kahjustada ümbritsevat keskkonda. Töövõtja peab võtma vastavad meetmed, tutvustamaks kõigile oma töötajatele Eestis kehtivaid keskkonnakaitseeadusi ja – nõudeid ning rakendama kõigis tööpiirkondades kõiki vajalikke kontrollmeetmed, enne kui lubab töid jätkata. Töövõtja ehitab ja paneb tööle vajalikud kogumisseadmed, nagu näiteks kõrvale juhtimise vallid, kraavid, drenid, õlieraldid, settetiigid jms, et vältida saastumist ja hõljuvained välja seeditada. Kogutud ained hävitatakse tellija esindaja poolt heakskiidetud viisil. Maha loksumise korral tuleb kohe võtta meetmed saastunud alade puhastamiseks. Kui mõni töövõtja töötaja eirab keskkonnakaitse eeskirju, on see piisavaks põhjuseks, et Insener teeks vastavalt töövõtulepingule korralduse süüdlase eemaldamiseks ehitusplatsilt ja/või peataks omal äranägemisel täielikult või osaliselt väljamaksed, kuni on rakendatud heastavad meetmed. Kõik ehitustööd tuleb teostada järgides kehtestatud keskkonnakaitse nõudeid ja ka vastavalt Saku Valla heakorraeeskirjale. Ehitustööde käigus rikutud või kahjustatud haljasalad tuleb taastada. Ehitamise käigus tekkivad jäätmed tuleb nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi jäätmemahutitesse või selleks ettenähtud kohta. Täitematerjalide, mulla ja pinnase ladustamiskohad kooskõlastatakse kohaliku omavalitsusega. Kasvumulla eraldi kaevamisel võib seda kasutada objekti haljastustöödel. Ehitusjätmete taaskasutamiseks on vajalik ka jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõend. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb ehitusjäätmed liigiti sorteerida nende tekkekohal. Eraldi tuleb sorteerida:

- puit;
- kiletamata paber ja kartong;
- metall (eraldi must- ja värviline metall);
- mineraalsed jäätmed, näiteks kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas;
- raudbetoon- ja betoondetailid;
- tõrva mittesisaldav asfalt;
- kilematerjal. Ehitusjäätmeid ei tohi anda kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub vastav jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõend. Ohtlike ehitusjätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Kui pinnasetööde käigus avastatakse arheoloogilist kultuurkihti (muinsuskaitseobjekte, nende fragmente, ürikuid, inimsäilmeid jt), tuleb pinnasetööd koheselt peatada. Tööde jätkamine kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. Kui ehitusjätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelistada tuleb ettevõtjat, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise. Ehitusjäätmed, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades. Jäätmemahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele

jäätmeliikidele. Mahukad ehitusjätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Mahukad ehitusjätmed on suuregabariidilised ja raskemad ehitus- ja lammutustöödel tekkinud jätmed (vannid, pliivid, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, torud, metall- ja puittalad jms). Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijätmete segu taaskasutamine väljaspool ametlikke ladestuspaiku, sealhulgas territooriumi heakorrastamiseks, on lubatud ainult jäätmekäitleja registreerimistõendi või jäätmeloo olemasolu korral ja kehtivate nõuete kohaselt vormistatud ning kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga kooskõlastatud ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Sortimisel üle jäänud mineraalsete püsijätmete segu võib kinnistu omanik taaskasutada oma kinnistu heakorrastamiseks kooskõlastatult kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga ning jäätmeloo või jäätmekäitleja registreerimistõendi olemasolu korral. Raudbetoon- ja betoondetaile, asfalti, puitu ning nende segusid ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat. Raudbetoon- ja betoondetailid ning sideainet mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmelooaga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena, anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmelooaga jäätmekäitlejale või kasutada maapinna täiteks jäätmekäitleja registreerimistõendi alusel ja kooskõlastatult kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga. Töötlemata puit tuleb kas kasutada küttena või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmelooaga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jätmete käitluslitsentsi omavale isikule. Ohtlikud ehitusjätmed tuleb koguda eraldi ja käidelda vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusjätmete valdajad (ehitaja) on oma tegevuses kohustatud:

-rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas;

- korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule. Ohtlike ehitusjätmete puhul on täiendavalt nõutav jäätmeloo ja ohtlike jätmete käitluslitsentsi olemasolu; 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 Vallavalitsusega ehitusjätmete konteinerite paigutamise parkidesse, haljasaladele, tänavatele, sõidu- või kõnniteedele ning parklatesse; tagama, et kinnistul või krundil oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejätmete ja ohtlike jätmete kogumiseks; teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest.

4.5. Olmejätmed ja heakord

Jätmevedaja peab rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või jäätmekäitluslepingu alusel kasutama ühismahuteid. Jätmevaldaja on kohustatud sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama tekkivad jätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jätmeseaduse nõuetele. Jäätmekäitluslepingut ei tohi sõlmida ettevõttega või isikuga, kellel puudub jäätmeluba. Jätmevaldaja peab koostama vajadusel jäätmekava, mis käsitleb nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

4.6. TULEOHUTUS

Tuleohutuslahendus antakse Kokasauna põik 3 kinnistul asuvale äri- ja laohoone tuleohutusprojektiga Fireplan OÜ poolt.

Kokasauna põik 3 kinnistu äri- ja laohoone arhitektuurne ehitusprojekt on koostatud arhitektuuribüroo Reshape OÜ poolt, millele on Eesti Vabariigi seadustega tagatud autoriõigus. Projekti muutmine, ehitamine või edasiarendamine ilma autori loata on seadusega välistatud.

Seletuskirja koostajad:

Arhitekt **Tauri Tamme**