

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

1.1 Projekteerimistöo piiritlet

Antud eelprojekt on koostatud Fleming AS pehme mööbli tootmishoone (ehitisregistri kood 101027075) rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks äri- ja eluhooneks. Ehitise asub Põhja-Tallinnas Kopli ja Kalamaja piiril endise Krulli masinatehase ala kagunurgas. Viimati kergetööstuse hoonena (kood 12516) kasutusel olnud majja projekteeritakse avatud planeeringuga bürood (kood 12201) ja rõdude-terrassidega korterid (kood 11222). Lisaks on kavandatud hoonesse mitmed kaubanduspinnad (kood 12319) ja restoranid-toitlustuspinnad (kood 12131). Hoone saab olema viie maapealse korrusega ja lisanduva maa-aluse korrusega, kus on parkla ja panipaigad. Eskiis on läbivaadatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt TPR-is - alustatud 05.04.2021, reg. nr. EP205540 ja 16.06.2021 komisjoni otsusega nr 7 on heaks kiidetud hoone visuaalne ja arhitektuurne mahuline lahendus. 06.01.2022 on TLPA-le esitatud täiendav eskiis koos projekteerimistingimuste taotlusega nr 2111002/10583. Nende alusel on TLPA 11.03.2022 väljastanud projekteerimistingimused nr 2211802/01874 Kopli 68a ehitise laiendamiseks üle 33% esialgsest mahust.

Kopli tn 68a // Volta tn 1a (katastritunnus 78401:101:6893) on 100 % tootmismaa. Kinnistu suurus on 15 367 m². Kinnistu sihtotstarve on kavas ehitusloa alusel muuta äri- ja elamumaaks. Detailplaneeringut kinnistutele koostatud, ega koostamisel ei ole. Kõrvalkrundile Kopli tn 68 on Kauss Arhitektuur OÜ poolt valminud Tallina masinaehitustehase administratiivhooneks 1962-1965 aastal ehitatud büroohoone (ehitisregistri kood 101018993) rekonstrueerimisprojekt (töö nr A20-003), millele on 20.04.2021 väljastatud ehitusluba.

Antud arhitektuurne osa hõlmab ainult Kopli tn 68a // Volta tn 1a hoone rekonstrueerimist ja laiendamist. Kinnistu asendiplaaniline lahendus krundile juurdepääsu, liikluskorralduse, teede ja katendite, parkimise, tehnovõrkude, vertikaalplaneeringu jmt rajamiseks on koostatud eraldi projektiosaga - RoadConsult OÜ töö T20004. LandComposition OÜ poolt on koostatud ka haljastusprojekt – töö nr. HAL-20-05. Mõlemad eelpoolnimetatud tööd arvestavad kõrvalkrundil oleva Kopli tn 68 adminikeskuse rekonstrueerimisprojektiga.

Tegemist on komplekshoonega - A -ja B-osa ühendab maa-alune korrus. Paekivist hooneosas (A osa) on kavas kasutusele võtta ka pööning. Selle osa rekonstrueerimine toimub valdavalt olemasolevas mahus, välja arvatud kõrgema hooneosa katusele rajatav ajaloolise tehasehoone valgimikku jälgendav juurdeehitus. Lammutamisele kuuluvad 2004 aastal rajatud madalam kahekorruseline teras-sandwich paneelidest välisseintega maht ning ühekorruseline „veemööduõlm“ paekivihoone pargipoolsel küljel. Uus rajatav hooneosa (B osa) on neljakorruseline.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03



1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

1. Kopli tn 70 tootmishoone ülesmõõtmisjoonised, OÜ Maart töö nr 733/03, aprill 2003;
2. Fleming AS pehme mööbli tootmishoone Kopli tn 70 põhiprojekt, EA Reng AS töö nr 260-250, 2003.a.;
3. Fleming tootmishoone ehituskonstruksioonide tööprojekt, Inseneribüroo PIKE OÜ töö nr 0313, 2003.a.;
4. Äri- ja eluhoone VOLTA 1 rekonstrueerimise ja laiendamise eskiis. Arhitekt Martin Aunin töö nr 20-2, 05.01.2022;
5. Projekteerimistingimused nr 2211802/01874, 11.03.2022 Kopli 68a ehitise laiendamiseks üle 33% esialgses mahust;
6. Tellija soovid ja ettepanekud.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

1. Kopli tn 68 ja 68a topo-geodeetiline plaan tehnoorkudega, OÜ G.E.Point töö nr. 20-G136, 24.03.2020;
2. Tallinnas, Kopli tn 68a asuva tootmishoone kandekonstruksioonide ekspertarvamus, Ehituseksperitsbüroo OÜ töö nr 20-093E, jaanuar 2021;
3. Tallinn, Kopli 68/68a dendroloogiline hinnang, teostaja botaanik-dendroloog Ülle Jõgar, OÜ Aktiniidia töö nr 23/20, 04.06.2020;
4. Tallinn, Kopli tn 68a ehitusgeoloogiliste uuringute aruanne, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr. GE-0503), aprill 2003
5. Tallinn, Kopli tn 68a radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, PML Balti OÜ, 19.10.2021;
6. Tallinn, Kopli tn 68a liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine, Akukon Eesti OÜ töö nr 211309-1, 22.10.2021.

1.3 Normdokumendid

Käesoleva eelprojekti arhitektuuri osa on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti Standardikeskuse poolt välja antud ehitusvaldkonna standarditest ja juhendmaterjalidest. Allpool on välja toodud käesoleva arhitektuurse projekti seisukohast olulisimad.

- ehitusseadustik;
- Tallinna Linnavolikogu 06. septembri 2012. a. määrus nr. 21 "Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas";
- Tallinna Linnavolikogu 08. septembri 2011. a. määrus nr. 28 "Tallinna jäätmehoolduseeskiri";
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile";
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 a. määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Vabariigi Valitsuse 14.juuni 2007 määrus nr 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

Standardid:

- Eesti standard EVS 932:2017 "Ehitusprojekt";
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti standard EVS 812-7:2018 “Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti standard EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Ehitustööde teostamisel järgida järgmisi juhendmaterjale:

- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded - RYL (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset): MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013, Maalritööde RYL 2012, Hoone tehnosüsteemide RYL 2002. (Väljastab Eesti –Infokeskuse AS);
- ETF-kartoteek. Soome RT-kataloogi lühendatud variant, üldehitusalased normatiivid, seadusandlus, projekteerimisjuhised ja tootekaardid (Eesti Ehitusteabe Fondi kartoteek, väljastab ET – Infokeskuse AS).



Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT
		v03

2. OLEMASOLEV

Antud projekt on koostatud olemasoleva tootmishoone (ehitisregistri koodiga 101027075) ümberehitamiseks. Tootmishoone koosneb kolmest eri aegadel rajatud hoonemahust. Kõige kõrgem põhimaht on vahetult peale II maailmasõda ehitatud klombitud paekivist fassaadiga katelsepatsehh. Fassaadi rütmistavad avarad aknad, liseenid ja kontraforsid. See osa hoonest on 1968. ja 2003. aastal tugevalt ümber ehitatud. Algsest on säilinud vaid paefassaad. Nõukogude ajal oli seal montaaži- ja keevituskompleks, millele lisati 1-korruseline plokkidest katlamaja maht. 2003.aastal rekonstrueeriti Fleming AS poolt kogu kompleks pehme mööbli tootmishooneks ja rajati 2-korruseline monteeritava raudbetoonkarkassiga juurdeehitus. Juurdeehitusel on betoonpaneelidest katuslagi ja akendeta metall-*sandwich*-paneelidest välisseinad.

Enamus hooneid Krulli tehase kvartalis on 4 - 6 tavakorruse kõrgused, ulatudes maapinnast keskmiselt 19-20 meetri kõrguseni.

Kinnistul asub lagunenud ja arhitektuurselt väheväärtuslik Suures Isamaasõjas langenud J. Lauristini nimelise Tallinna Masinatehase tööliste mälestusmärk ja kaks maa-alust varjendit.

Kinnistu Kopli tänava poolsel küljel kõrghaljastus peaaegu puudub, seal on asfaltplats. Väärtuslikum puuderühm asub mälestusmärgi ümber. Ülejäänud osas katab kinnistuid asfalt.

Osaliste lammutustööde teostamiseks on koostatud eraldi projekt – Autem Studio OÜ töö nr 406, 17.02.2022, mille alusel on taotletud 24.02.2022 lammutusluba (ehitusloa taotlus nr 2211271/05897).



Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

3. ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Kopli tn 68 // Volta tn 1a kinnistu piirneb:

- lõunast Kopli tänavaga ja Volta tn 1 kinnistuga,
- idast Volta tänavaga ja Volta tn 1 kinnistuga,
- põhjast ja läänest tootmismaa kinnistutega Kopli tn 70 ja Volta tn 1c.

Kinnistud jäävad alale, mida käsitletakse Tallinna üldplaneeringus kui ettevõtluse segahoonestusala. Põhja-Tallinna linnosa üldplaneering kirjeldab kinnistuid samuti segahoonestusalana (S) ja Krulli-Volta keskuse alana. Alale võib kavandada kaubandus- ja teenindusettevõtteid, äri- ja büroohooneid, elamuid, ühiskondlikke ehitisi, sh riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutusi, keskkonda mittehäirivat väiketootmist jm linnalikku elukeskkonda teenindavaid funktsioone. Kinnistul mälestisi ei ole, ega nad ei kuulu mälestiste kaitsevööndisse. Kalamaja miljööala algab Volta tänava idaküljelt. Volta tänav on linna poolt ääristatud 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses rajatud kahe-kolmekorruseliste endiste üürimajadega. Volta tänavast kesklinna suunas jääb populaarne Kalamaja puitasum. Endise masinatehase poolt piirneb kinnistu erinevate tööstusrajatistega. Vahetult üle Kopli tänava jääb Kopli Kaubajaam.

Sõidukite juurdepääs krundile on nii Kopli kui ka Volta tänavalt. Parkimine toimub peamiselt hoone mahus -1 ja +1 korrusel, mõned parkimiskohad on ka krundil. Parkimise arvutuse aluseks on võetud „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ (2020). Tegemist on kesklinna piirkonnaga, mis sätestab maksimaalse lubatud parkimiskohtade arvu antud kinnistul.

Normatiivne parkimisarvutus:

- Ärifunktsiooniga brutopinda on $65\% \times 23045 \text{ m}^2 = 14979 \text{ m}^2$
- Elufunktsiooniga brutopinda on $35\% \times 23045 \text{ m}^2 = 8066 \text{ m}^2$
- Büroo, kaubandus, toitlustus (sb/100) $14979 \text{ m}^2 / 100 = 150$ parkimiskohta
- Korterite arv on 62, seega $62 \times 1,1 = 68$ parkimiskohta

Kokku on maksimaalne lubatud parkimiskohtade arv 218.

Projekteeritud on 214 kohta (180 hoones sees + 34 krundil). Krundil on lisaks 13 parkimiskohta Volta tn 1 kinnistu teenindamiseks. Parkimiskohtade mõõtmete osas on lähtutud standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Parkla on varustatud elektriautode laadimistaristuga vastavalt Ehituseseadustikule.

Jalgrataste parkimine on kavandatud vastavalt „Tallinna rattastrateegiale 2018-2028“. Kopli tn 68a // Volta tn 1a krundil on kaetud rattaparkla 40 kohaga (vt asendiplaan ja joonis AR-5-08). Hoones (+1 korrusel) maapinnaga samal tasandil asuvates rattaparklates on kokku 172 kohta (B osas 106 + A osas 66). Seega kokku on 212 jalgrattakohta, mis vastab normatiivsele.

Normatiivne parkimisarvutus:

- Ärifunktsiooniga brutopinda on $65\% \times 23045 \text{ m}^2 = 14979 \text{ m}^2$, seega $14979 \text{ m}^2 / 100 \text{ sb m}^2 = 150$ parkimiskohta

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

- Korterite arv on 62, seega 62 x 1 koht = 62 parkimiskohta

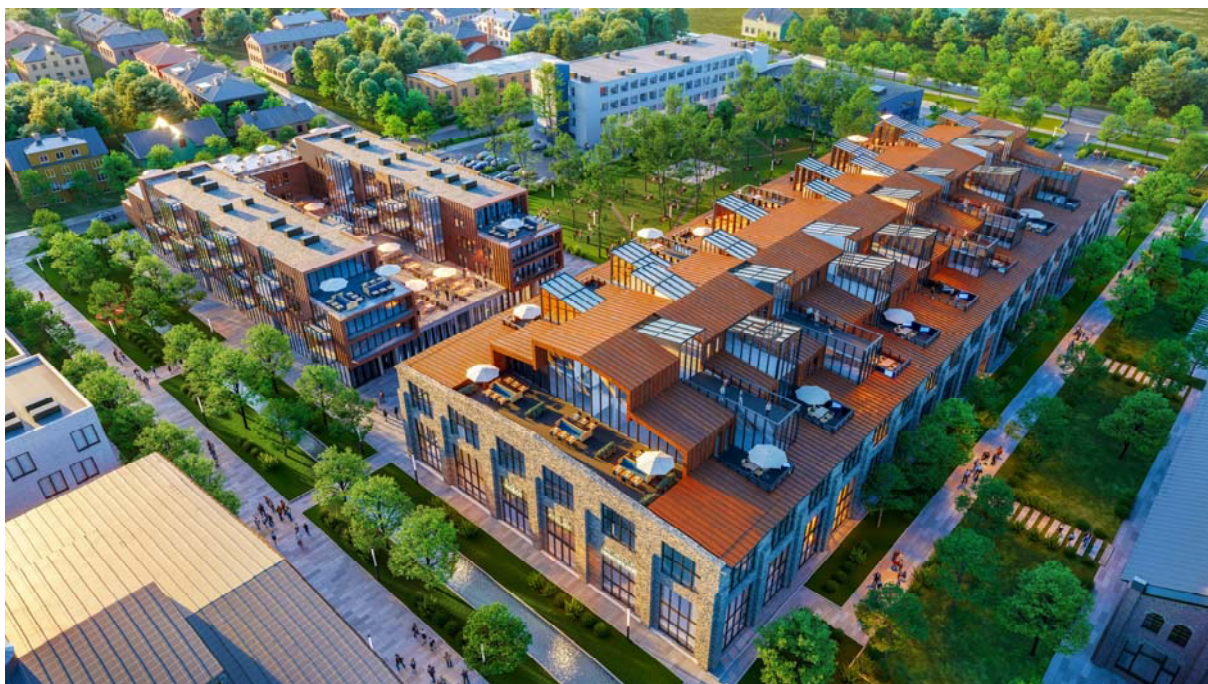
Kokku normatiivne 212 jalgrattakohta.

Vastavalt üldplaneeringule ja koostatavale Krulli tehase kvartali detailplaneeringule on Volta tn 1c kinnistule külgnevalt projekteeritava hoonega kavandatud halajastatud promenaad - kvartali sisetänav. Krundisisesed jalakäijate teed on jalgsi liiklejatele ohutud ja autoteedega ühisala ei teki.

Volta tn 1 ja Kopli tn 68a // Volta 1a kinnistutele on projekteeritud ühtne maastikukujunduse kontseptsioon tsentraalse pargialaga ja säilitatava mälestusmärgiga, vt asendiplaani. Vähemalt 20% kinnistu pindalast on haljastatud. Säilivad kõik II väärtusklassi puud. Pargiala pind laieneb võrreldes olemasolevaga. Nõuded istikutele, istutus- ja hooldustöödele on kirjeldatud asendiplaani osa seletuskirjas ja maastikukujunduse projektis.

Prügikonteinerid paigutatakse selleks ettenähtud prügiruumi 1. korrusel. Prügiruumis on konteinerid B-hooneosas asuva 40 korteri jaoks. Vastavalt Tallinna JHE lisale nr 3 on seal kaks 1100 l pakendi-, üks 1100 l segaolme-, üks 600 l paberi- ja üks 240 l biojäätmekonteiner. A-hooneosa korterite ja kõigi äripindade kasutajatele on neli süvamahutit kinnistul – 5 m³ paberile ja papile, 5 m³ pakendijäätmetele, 1,3 m³ biojäätmetele, 5 m³ segaolmejäätmetele. Kõigile hoone kasutajatele on kinnistul klaaspakendikonteiner. Olmejäätmete kogumiskohad vastavad Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõuetele. Prügiauto juurdepääs on prügiruumi ukse lähedale. Olmejäätmete kogumiskoha suurus on piisav, et korraldada jäätmete väljavedu üks kord nädalas. Prügiruum on varustatud sundventilatsiooniga ja tuletõrjesüsteemiga, kasutatavad viimistlusmaterjalid on tule- ja veekindlad.

Hoone Kopli tn poolsele fassaadile paigaldatakse maja numbrisilt (maja nr valgel põhjal) ning lipuvarde hoidik.



Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

Olulisemad arhitektuursed nõuded ja neile vastavus:

	Nõuded PT-s	Lahendus antud ehitusprojekti
Hoone kasutamise otstarve	Äri- ja eluhoone	Bürood (kood 12201), korterid (kood 11222), kaubanduspinnad (kood 12319) ja restoranid-toitlustuspinnad (kood 12131).
Suurim lubatud hoone(te) arv maa-alal	Lubatud üks ühise maa-aluse korrusega ja kahe maapealse mahuga (ajalooline paekivist A-korpus ja hilisema juurdeehitusena rajatud ning taas püstitatav B-korpus) kompleks	Vastab täpselt PT nõudele.
Asukoht	- ajalooline paekivist „A“ korpus säilitab oma olemasoleva asukoha; - taaspüstitatav B-korpus peab paekivist A-korpusest asetsema tagasiastega nii, et hoonete vahele on võimalik rajada piisava lausega inimeste vaba liikumist võimaldav avalik ruum. Volta tänava poolt tuleb hoone kavandada kinnistu piirist tagasiastega, et tagada äripindade sissepääsude ette piisava lausega hajumisruum.	Vastab täpselt PT nõudele.
Lubatud suurim ehitisealune pind	- maa-pealne kuni 7 200 m ² - maa-alune kuni 7 700 m ²	- maa-pealne kuni 7 169 m ² - maa-alune kuni 6 652 m ²
Lubatud hoonestustihedus ja/või täisehitusprotsent	Arvestades olemasolevat hoone mahtu ja ehitusalust pinda (võrreldes olemasolevaga ei suurene), uut kasutusfunktsiooni ja selle toimimiseks optimaalset korruse kõrgust, ameti poolt sobivaks hinnatud arhitektuurset ettepanekut ja sidusust naaberkiinnistutega võib hoonesse täiendavate korruste rajamisel krundi hoonestustihedus ulatuda kuni 1,5.	1,5
Kõrgus ja vajaduse korral sügavus	- rekonstrueeritavas A-korpuses kuni 5 maapealset ja üks maa-alune korrus, hoone kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast kuni 20 m; - lammutatavas ja taas püstitavas B-korpuses kuni 4 maapealset ja üks maa-alune korrus, hoone kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast kuni 15 m.	A-korpus korruselisus: -1/5 B -korpus korruselisus: -1/4 A-korpus kõrgus: 19,85m B -korpus kõrgus: 14,76m

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

Arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	<ul style="list-style-type: none"> - Hoone arhitektuur ja ehitustehniline teostus peavad olema kõrgetasemelised; - maa-alust parklakorrust teenindav pandus kavandada hoone mahtu; - lubatud üks kahe maapealse mahu ja maa-aluse ühendatud korrusega hoonete kompleks, mille esimesele korrusele kavandada tänavaruumi avatud äri-ja teeninduspinnad; - maapealsete hooneosade vahele tuleb jätta piisava laiusega avalikuks kasutamiseks ette nähtud tänavaruum; - välisviimistluses kasutada väljakujunenud keskkonda sobilike ja väärrikaid materjale, keelatud on kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid materjale (nt katusekivi imitatsiooniga ja profileeritud katuseplekk, kärjekujulist ruberoidkatet, kiviimitatsiooniga fassaadiplaate jms); - Tehnoseadmed kavandada tänavalt ja katusemaastikul mittenähtavasse asukohta, varjatult arhitektuursete võtetega ja/või paigutatud hoone mahtu. Välisseinte ventilatsiooniavade väliskatted tasapinnalised, väikesemõõtmelised, ventilatsioonirestid, värvitud seinapinnaga sama tooni. Katusele paigutatavad varjatud tehnoseadmed ei tohi ületada PT-ga maksimaalselt lubatud kõrgust. - Ehitusprojektis anda hoone värvilahendus, mis harmoneerub omavahel ning sobib piirkonnas väljakujunenud värvilahendusega. Fassaadijoonisele lisada originaalvärvitoonide näidised värvikaardist ja näidata toote mark. 	Vastab PT nõuetele kõigis punktides. Fassaadimaterjalide ja värvitoonide näidised on esitatud vaadete joonistel AR-6-04...AR-6-06. Samuti on kujutatud fotorealistlikel 3D-pildidel, mis on antud seletuskirja vahel.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	vastavalt projekteerimistingimuste lisale 1 ja 3	Teostatud uuringute nimekiri on antud seletuskirja punktis 1.2.2 Kõik uuringud on lisatud ehitusloa taotlusele.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse tingimused ja põhimõtted:	<ul style="list-style-type: none"> - esitada piirkonda ja hoone funktsiooniga sobiv terviklik väliruumi sh uushaljastuse lahendus, projekteerimistöösse kaasata maastikuarhitekt. Tagada oma krundil minimaalne kompaktne haljastuse osakaal vähemalt 20%; - normatiivne parkimine tagada valdavalt maa-all ja hoone mahus; - kavandada jalgrataste hoiuruum hoone mahus või selle lähiümbruses eraldiseisev ja kaetud lukustatav jalgrataste varjualune. - väliala parkimisala tuleb lahendada sadevett hästi immutavast katendist, nt murukivist ja liigendada kõrghaljastusega; - parkimiskohtade ja jalakäijate tee katendina kasutada eristuvad silluskivi või puistet; - säilitada rohealale püstitatud Suures Isamaasõjas langenud J. Lauristini nimelise Tallinna Masinatehase tööliste mälestusmärk või esitada ettepanekud selle ümbertõstmiseks samal kinnistul või ajaloolise masinatehase alal; - Volta ja Kopli tänava sissesõidu kavandamisel arvestada tänavahaljastusega, selle säilitamise ja täiendamise vajadusega. 	Vastab PT nõuetele kõigis punktides, vt asendiplaani joonis AS-4-02 ja maastikuarhitektuurne projekt töö nr HAL-20-05 LandComposition OÜ. Sõidukite ja jalgrataste parkimisarvutus on esitatud antud seletuskirja punktis 3.1
---	--	---

3.2 Hoone ehitusetapid

Hoone on kavandatud rekonstrueerida ühes etapis ja võimalike hilisemate juurdeehitustega ei arvestata.

3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Rekonstrueerimine toimub valdavalt olemasolevas mahus. Maapealne laiendatav maht on 25% olemasoleva hoone kubatuurist, mis on 73921 m³. Lisandub maa-alune maht, mida olemasoleval hoonel ei ole. See tõstab laiendatava kogumahu 58%-ni olemasolevast kubatuurist. Laiendamine on esmajoones tingitud soovist paigutada enamus parkimist hoone mahtu. Ka esimesele korrusele on kavandatud väike 20-kohaline autoparkla. Suure tüki esimesest korrusest hõlmab keldrisse suunduv autopandus. Hoonesisese liikluskorralduse

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT
		v03

toimimiseks kavandatakse järgmises projekteerimisstaadiumis sobivad liikluskorraldusvahendid.

Uus hooneblokk eraldatakse maapeelses osas paekivihoonest, et tagada laiem jalakäijate ja kergliikluse läbipääs Krulli kvartalist Kopli tänava poole Krulli kvartali detailplaneeringu jätkuna. Seetõttu lammutatakse ühekorruseline toimiv katlamaja ja tehnoruumide osa („veemööduõlm“). Avara promenaadi hoonepoolsele küljele on kavandatud laudterrass, vastasküljele jääb pargisala.

Paekivihoone osas on plaaniliselt tegemist olemasoleva hoone rekonstrueerimisega. Pealeehitus rajatakse hoone keskteljele sümmeetriliselt piki harjasuunda. Pealeehitus astub 7 meetri võrra tagasi ka hoone otstest, nii et ajaloolised fassaadid jääks selgelt domineerima.



Vastavalt sellele kuidas on muutunud tegevus paekivihoones ja selles paiknev aparatuur, on muutunud ka hoone ise. Kõik need muutused on andnud majale tema eripära. Plommitud ja augulised paeseinad paistavad esmalt kohati juhuslikuna, kuid näitavad objekti ajaloolist tausta ja eripära.

Kogu kvartal on saamas uue funktsiooni ja sellega ka endine mööblivabrik. Antud projektiga restaureeritakse kogu paekivi laotis ja täiendatakse seda cor-ten terasest elementidega. Aknad on sümmeetrilise, ajaloolise jaotusega metallraamistusega. Katusel säilib olemasolev kaldenurk. Katusekattmaterjaliks on valtsidega cor-ten plekk. Suurim väljakutse on tuua sügava hoone südamesse loomulikku valgust. See on lahendatud nelja klaasseintega aatriumiga. Paekivist hoonemahtu rajatakse kolm tasapinda. Katusel on avarad terrassid. Pealeehitus koosneb 22 avarast loft-tüüpi korterist.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

Lammutamisele kuuluva kahekorruselise monteeritava raudbetoonkarkassi ja teras-sandwich paneelidest välisseintega hooneosa asemele rajatakse neljakorruseline korterelamu. Selle keldri ja esimesele korrusele on kavandatud autode ja rataste parkla. Autopandus on viidud hoone mahtu. Jalgteede ja parklate paigutamisel on arvestatud piisava ruumiga olemasolevate puude juurestiku kaitseks seoses vajalike kaevetöödega.

Esimese korruse välisperimeetritele tulevad erinevad kaubandus-teenindus-toitlustuspinnad sissepääsudega otse väljast.

2-4. korrusel on 40 rõdudega korterit. Volta tänava poolt on hooneosa 1...3- korruseline, analoogiliselt Krulli kvartali detailplaneeringuga. Iga korrus on kavandatud tugeva tagasiastega võrreldes alumise korrusega. Nii moodustuvad lõunaküljele korterite terrassid. Kõrguslikult sobitub Volta tänava poolne fassaad vastasküljel oleva miljööala hoonestusega. Ka ajaloolise hoone poolsel küljel on elamumaht 3-korruseline jättes domineerima selgelt eristuva paekivifassaadi. Maapealne suletud brutopind korteri kohta ületab oluliselt nõutud 80 ruutmeetrit – $8066 \text{ m}^2 / 62 = 130,1 \text{ m}^2$ brutopinda korteri kohta. Kõigi korterite elu-, töö- ja magamistubade mõõtmed ja pind vastab Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 §2 nõuetele. Tubade laius on minimaalselt 2,4 m.

3.4 Energiatõhusus ja sisekliima.

Tööruumides järgitakse standardi EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 soovituslikke nõudeid sisekliimale.

Hoone varustatakse mehaanilise sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooniga. Ruumide õhuvahetus on leitud vastavalt normidele, tellija soovidele ja projekti tehnoloogilises osas esitatud nõudmistele. Samuti on õhuvahetuse määramisel kasutatud vastavaid juhendmaterjale. Ruumide sisekliimat käsitletakse kütte ja ventilatsiooni projektis.

Projekteerimisel on arvestatud, et tehnosüsteemide poolt tekitatav müratase oleks väiksem kui EV sotsiaalministri määramises nr 42 4. märtsist 2002 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud näitajad.

Kolmekordse paketiaga aknad ja klaasseinad on valitud väikese soojusjuhtivusega - U-väärtusega $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Akende g arv on $0,4$, A-maja korteritel on g arv $0,3$. Olemasolevate välisseinte U-arv on üldiselt $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, rajatavate välisseinte U-arv on $0,13 \text{ W/m}^2\text{K}$; mittekäidava katuslae U-arv on $0,11/0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$; käidava katuslae U-arv on üldjuhul $0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$; põranda pinnasel U-arv jääb vahemikku $0,36 \text{ W/m}^2\text{K}$. Välisuste U-arv on $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ja katuseakende U-arv on $1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Hoone peab vastama valmimishetkel kehtivatele miinimumnõuetele, mis sätestatud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembri 2018 määramises nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Tegemist on renoveeritava büroohoone ja korterelamuga, mille energiatõhususarvu maksimaalseks lubatud väärtuseks saab olla $160 \text{ kWh/m}^2\text{a}$.

Energiatõhususe arv on $127 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, mis vastab energiatõhususklassile „B“.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03



3.5 Hoone ruumid, heliisolatsiooninõuded

Enamuse moodustavad erineva suurusega ja avatud planeeringuga bürooruumid, mis A osas ulatuvad läbi kolme korruse. B osast moodustavad enamuse eluruumid (40 korterit). A osa 4. ja 5. korrusel on 22 läbi kahe korruse ulatuvat korterit. Keldrikorrusel asuvad parkla, panipaigad ja tehnoruumid. B osa esimesel korrusel on kokku kaheksa erineva suurusega kaubanduspinda ja kolm toitlustuspinda, millel igal on eraldi sissepääs väljast. A osa Kopli tänava poolses nurgas asub läbi kahe korruse ulatuv restoran. Restoranil ja büroodel on pargi poole avanevad terrassid. Töötajatele on projekteeritud puhkeruumid/köögid wc- blokkidega.

Projekteeritud ruumid ja hoones kasutatavad materjalid vastavad kehtivatele riiklikele õigusaktidele ja ehituse “head tava” kajastavatele Eesti Vabariigi standarditele.

Tehnoseadmete müra leviku vähendamiseks kõrval asuvasse ruumidesse on ventilatsiooniseadmete jm müratekitavates ruumides kasutatud müra ja vibratsiooni levikut tõkestavaid tarindeid seadmete ja kommunikatsioonide paigaldamisel. Struktuurse müra leviku vähendamiseks paigaldatakse torustik piirdekonstruktsioonide läbimisel elastsetesse ümbristorudesse või tihendatakse läbiviigud elastse materjaliga.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03



Projekteerimisel on lähtutud Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Tagada sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määruse nr. 42 nõudeid “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Lubatud helirõhutasemed ruumides ja välisterritooriumil ei tohi ületada määrusega kehtestatud normtasemeid. Lubatud müratasemed õhuvõtul ja väljaviskel hoone fassaadi vahetus läheduses (2 m kaugusel fassaadist) ei tohi olla suuremad kui $L_{pAmax} = 50$ dB, selleks et müra ei kostuks läbi akende ja klaasitud pindade vaikust nõudvatesse ruumidesse ning oleks kooskõlas müra nõuetega hoone välisterritooriumil.

Hoone on projekteeritud siseseintega, mis vastavad järgnevatele nõuetele:

- Vaheseinad ruumide vahel üldiselt: $R_w \geq 48$ dB (õhumüra isolatsiooniindeks)
- Ukse ja/või klaasosaga vaheseinad üldiselt: $R_w \geq 34$ dB (õhumüra isolatsiooniindeks)
- Uksed ja klaasseinad: $R_w \geq 30$ dB (õhumüra isolatsiooniindeks)
- Seinad trepikodade ja tööruumide vahel: $R_w \geq 52$ dB (õhumüra isolatsiooniindeks).
- Tarindid korterite eluruumide ja korterite eluruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel: õhumüra isolatsiooniindeks on ≥ 55 dB ja löögimürataseme indeks ≤ 53 dB. Juhul kui seinas on uks on seina õhumüra isolatsiooniindeks ≥ 39 dB ja uksele ≥ 35 dB.

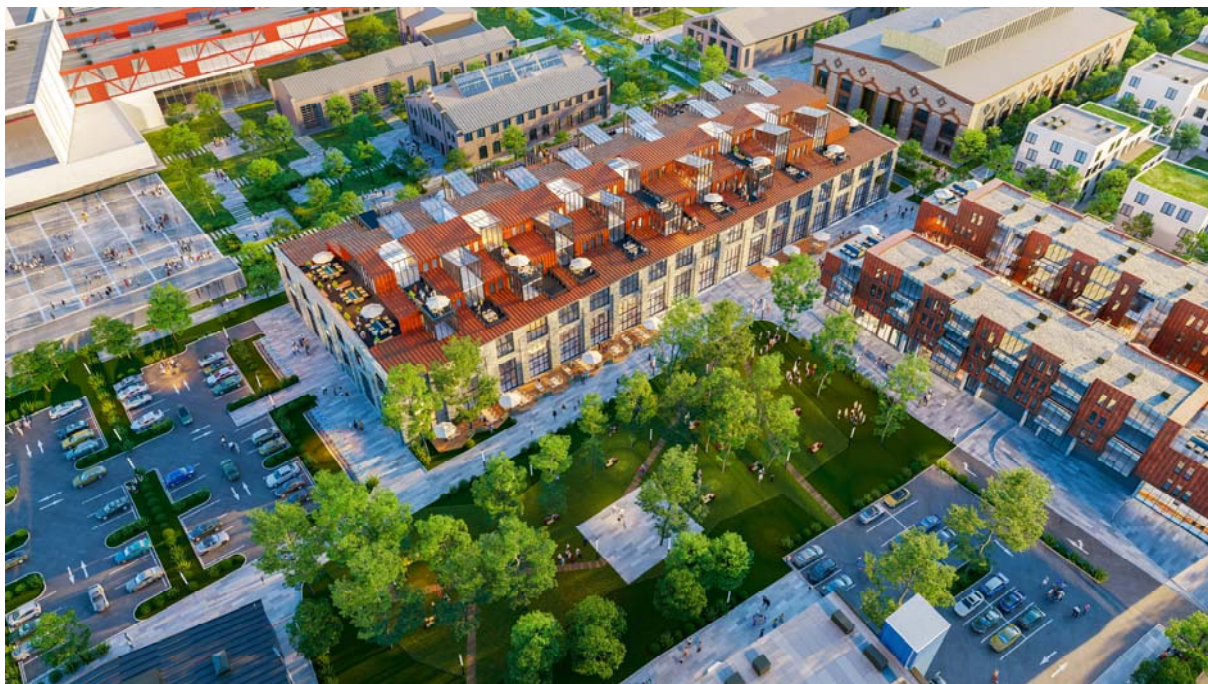
Muud helipidavuse nõuded on:

- Liiklusest põhjustatud müra normtase büroodes $L_{pA,eq,T}$ päeval < 40 dB(A)
- Liiklusest põhjustatud müra normtase kaubandus-toitlustuspindadel $L_{pA,eq,T}$ päeval < 45 dB(A)
- Liiklusest põhjustatud müra normtase eluruumides $L_{pA,eq,T}$ päeval < 35 dB(A), öösel < 30 dB(A)

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupaev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

- Järeldlakestus koridorides <1,3 sek, sagedusel 500 – 2000 Hz

Vastavalt liiklusrumast põhjustatud müratasemete hindamisele peab välispiirde ühisolatsiooniks bürooruumide korral arvestama $R'_{tr,s,w} = 30$ dB ja korterite puhul $R'_{tr,s,w} = 35$ dB. Projekteeritava hoone fassaadideni mõjub päeval ajal kuni $L_{A,eq} = 58$ dB suurune müratase. Kavandatavatele välispiirdekonstruktsioonidele esitatavad heliisolatsiooninõuded vaadatakse üle ja täpsustatakse projekti järgmises staadiumis.



3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoone üldkasutatavate ruumide projekteerimisel on lähtutud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29. mai 2018.a. määrusest nr. 28 "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele". Avaliku funktsiooniga pindadele, liikumisteedele ümber hoone ja hoone põhilistele sissepääsudele on ehituslike takistusteta juurdepääs (lävepaku kõrgus ei ole üle 25 millimeetri). Siseruumide kõigile tasapindadele on juurdepääs liftiga. Hoonesisene liikumistee on tasase ja mittelibiseva pinnakattega. Kõik sissepääsud hoonesse ja sealt liftile on üldjuhul astmeteta ligipääsetavad. Uste valgusava laius on vähemalt 800 millimeetrit ja kõrgus vähemalt 2 meetrit. Kusjuures nendel ustel on arvestatud piisava vaba ruumi olemasoluga mõlemal pool ust ratastooli tarvis. Tuulekodade sügavus avatud uste vahel on vähemalt 1500 mm ja laius ühesuunalisel liikumisel 1200 mm. Fonolukkude, kaardilugejate ja automaatse avanemise nuppude paigutamisel avalikel pindadel on arvestatud puudega inimeste erivajadustega (1- 1,2 m maapinnast). Kõik läbipaistvad seinad ja ukSED, ukseklaasid ning põrandani ulatuvad klaasaknad on kaitstud purunemise eest (lamineeritud ja/või karastatud klaasist) ja on nähtavalt märgistatud.

Büroode valgustus vastab standardi EVS-EN 12464-1:2011 nõuetele.

Sõiduliftid vastavad standardile EVS-EN 81-70:2018.

Parklasse (Kopli tn poolsel küljel) on kavandatud autokoht puuetega inimese sõidukile.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT
		v03

Hoone 1 korrusel sissepääsuga fuajeest on inva WC. Nõuded inva WC-le:

- peab olema ratastooli pööramisruum, läbimõõt vähemalt 1500 mm;
- WC-poti nõutav kõrgus (47-50 cm prill-laua peale) ning paigutatud loputuskastiga vastu seina;
- ukse avamine väljapoole ning ratastoolimärgiga tähistamine;
- lisakäepide uksel (paigutus ukse sisemisele küljele ukselingi kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, sellest 100 mm kaugusel, pikkus 40-60 cm, kõrgus 85-95 cm, painutatud metalltoru);
- kätepesuks kasutada tavalist kangsegistit;
- klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsidušši;
- klosetipoti kasutamist hõlbustavad käsitoad peavad olema mõlemal pool klosetipotti 600-mm vahega, (üles) tõstetavad ja reguleeritavad, kõrgus käsitoe peale 800 mm;
- Inva WC varustatakse häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnõör, peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt;
- wc-paberi hoidja käeulatuses 30 cm või käetugede küljes;
- nõutav peegli kõrgus maapinnast (peegli alumine serv 900 mm põrandast), samuti seebidosaatored, kätekuivatuspaberi hoidjad jms seinale kinnituv varustus;
- nagide kõrgus maapinnast (klosetipoti kõrvale seinale tuleb põrandast ca 1200 mm kõrgusele paigaldada 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks);
- invatualettruumi lukustamiseks seestpoolt soovitame kasutada pööratavaid lukkkäepidemeid.



Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

4. HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

4.1 Olemasolevad konstruktsioonid

Kahelöövilise ehitise kandekarkassi moodustavad lubjakivimüüritisest välisseinad ja löövidevahelised monoliitraudbetoonist kandepostid. Terasroovidel katuslagi on toetatud u. 20 m sildega terasfermidele.

Juurdeehitatud hooneosa on kahelööviline, mille kandekarkassi moodustavad tehaseelise valmistusega r/b postid ristlõikega 400x400 mm, r/b riivid ja raudbetoonist õõnespaneelid paksustega 320 ja 400mm. Hoone välisseina alumises osas kasutatakse kolmekihilist raudbetoonpaneeli. Kõrgemal on välisseinas 150 mm paksune PAROC (või analoogne) sandwich-paneel. Hoone jäikus ja üldstabiilsus tagatakse karkassipostide momendikindla ühendusega vundamentidele.

Katlamaja korpuse (nn veemõõdusõlm) kandetarinditeks on olemasolevad gaaskukeroon- ja betoonplokkidest seinad ja raudbetoonõõnespaneelid.

Lammutustööde teostamiseks on koostatud eraldi projekt – Autem Studio OÜ töö nr 406, 17.02.2022, mille alusel on taotletud 24.02.2022 lammutusluba (ehitusloa taotlus nr 2211271/05897).

4.2 Vundament

Keldri korruse perimeetri kandekonstruktsioonideks on monoliitset raudbetoonist seinad koos põrandaplaadiga. Kõik maa-aluse korruse välispiirded rajatakse kessoonina, hüdroisoleerituna välispinnas.

4.3 Põrand pinnasel

Keldrikorruse kandvaks põrandakonstruktsiooniks on pinnasele valatud monoliitset raudbetoonist kandeplaat (400mm). Kandva põrandaplaadi peale rajatakse 0..100mm betoonist kiht, mis parklas on kaldu trappide suunas. Tehnilise ruumi, duširuumi jne. põrandad on samuti kalletega trappide suunas.

Pinnasel olevad põrandad peavad olema veekindlad ja vastu võtma vee rõhku. Viimistluskihiga katmata põrandate betooni pealispinda lisatakse toonitud pinnakõvendi (Mastertop või analoogne). Abi- ja tehnilistesse ruumidesse jääb tolmuvaab betoonpõrand, mis kaetakse hooldusvõimaldava betoonitihendajaga. Betoonpõrandad peavad vastama B klassi nõuetele (BLY7/by45) ja 2. klassi kulumiskindluse nõuetele.

4.4 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Olemasolevad paelaotisest välisseinad säilitatakse. A osa kandekonstruktsiooniks on karkass monoliitset raudbetoonist post-plaat süsteemis. B hooneosa kandetarinditeks on monoliitset raudbetoonist postid ja riivid. -1 ja +1 korruse vahelaed on samuti monoliitbetoonist, ülemiste

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

korruste vahelaed on õõnespaneelidest. Korterite korrustel on kandava plaadi peal 55 mm isolatsioonist 80 mm paksusest betoonplaadist ujuva põranda konstruktsioon.

Sisemised kandeseinad, sh liftišahtide seinad, trepikoja seinad jm kandeseinad rajatakse 200 mm monteeritavate raudbetoonelementidena (v.a. -1 ja +1 korrusel, kus on monoliitbetoon)

Paekiviseinte seisukord on rahuldav. Välisseinte U-väärtus on suurem kui akendel (ca 1,7...1,8 W/m²K).

4.5 Trepid

Kõik A- ja B-osasse kavandatavad trepid ja podestid on monteeritavatest raudbetoonelementidest. Treppide piirded on turvaklaasist ja/või terasprofiilidest.

Parkla pandus on monoliitset raudbetoonist.

4.6 Katus, katuslagi

Käidavate katuslagede betoonpinnad tasandatakse, kaetakse aurutõkkega ning soojustatakse EPS, PIR või XPS soojustusmaterjaliga. Käidavad katuslaed hüdroisoleeritakse PVC tüüpi hüdroisolatsiooniga. Konstruktiivses osas on esitatud kõik katuslagede tarinditüübid. Vastavalt konstruktiivse osa lahendusele käidavaid katuseid ei tuulutata.

Lamedad mittekäidavad katuslaed on soojustatud EPS-i ja mineraalvillaga ning hüdroisoleeritud SBS-iga. Nendele katustele paigaldatakse ala- ja ülerõhutuulutid.

Osaliselt ulatub kelder maapealse hoone mahust välja. Selles osas on keldril soojustatud monoliitbetoonplaadist katuslagi, mis kaetakse hoonet ümbritseva sillutisega. Tegemist on pööratud katusega, mille XPS soojustus paikneb SBS-katte peal.

A osa kaldne katuslagi 3 ja 4 korrusel on kavandatud raudbetoonplaadile toetuvatel puitraamidil. A osa kaldne katuslagi 5 korrusel rajatakse kandeprofiilplekil toetavana terasraamidele või monteeritavale raudbetoonseinale. Mõlemad katuslaed soojustatakse mineraalvillaga ja EPS-iga, kaetakse niiskuskindla ehitusplaadiga ning hüdroisoleeritakse SBS-iga. Kujunduslikel kaalutlustel kaetakse katusepind tsingitud terasroovidel valtsitud Corten lehtedega. Kaldsed katused on tuulutavad.

4.7 Välisseinad

A osa välisseinad on põhimahus vuugitud paekiviseinad. Restaureerimisel kasutatakse materjale (paas, vuugimört), mis on algselt kasutatud materjalidele võimalikult lähedased.

Fassaadide klombitud paekivide vahele pandud hilisem tsemendist vuugitüüpe eemaldatakse, eriti kohtadest, mis katab paekivi. Fassaad pestakse surveveega või soodapritsiga. Fassaadi puhastamiseks tuleb teostada proovilapp, et kontrollida, kuidas valitud meetod antud fassaadil töötab ja seda ei kahjustaks. Proovilapi põhjal otsustada edasine fassaadi puhastamise meetoodika.

Hilisemad tsementvuugitüüpe eemaldatakse. Kivide vahed vuugitakse vähese tsemendisaldusega mördiga. Vuuk peab olema kitsas ja joonistama paekivid puhtalt välja.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

Teostada vuukimise proovilapp. Proovilapi sobivuse korral jätkatakse sobiva meetodiga ülejäänud fassaadi korrastamisega.

Betoonsillused puhastatakse ja eemaldatakse õhuke ebatasane mördikiht. Ebatasasused täidetakse Remmersi betoonile mõeldud plommimisseguga. Murenevad kohad ja suured tükid plommitakse Remmersi betooniplommimisseguga.

Väliselt aknalaudadelt eemaldatakse plekid. Uued plekid peavad paekivist eendit vähe katma. Uus plekk moodustab paekivi küljele max 2-3 cm ulatuva plekiriba. Kasutatakse värvitud terasvaltsplekki.

Sadeveetorud valmistatakse uued, kandilised torud. Kasutatakse värvitud terasvaltsplekki.

Kõik uued välisseinad (nii A kui ka B osas) on projekteeritud termoroovidest kergseinana, mis kinnitatakse vahelaetasapinnas vahelae betoonplaadi külge. Välissein soojustatakse mineraalvillaga, väljastpoolt kaetakse tuuletõkkeplaadi ning Cor-ten plekk-kattega. Seestpoolt välissein vooderdatakse kipsplaadiga metallkarkassil.

Konstruksioonide kirjeldus vt konstruktiivse osa seletuskiri ja konstruktsiooni tüüpide joonised. Välisviimistlusmaterjalid on kujutatud ja spetsifitseeritud arhitektuursete vaadete joonistel. Betoonvälispindade kvaliteedi klass on A vastavalt juhendteatmikule BY40-2003 nii et seda on võimalik vahetult värvida või jätta viimistelmata. Piirdekonstruktsioonides kasutatavate materjalide omaduste määramisel on lähtutud standardis EVS 837-1:2003 „Piirdetarindid – Osa 1: Üldnõuded“ toodud miinimumnõuetest ja/või uuematest kehtivatest samasisulistest dokumentidest.

4.8 Siseseinad

Mittekandvad siseseinad on Fibo kergplokkidest seinad ning kipsplaatidest metallkarkassil vaheseinad. Kipsplaatvaheseinad rajatakse vahetult raudbetoonpõrandate peale, raudbetoon-ja plokkseinad tuleb rajada kandekonstruktsioonide peale.

Büroopindade vahelised, ühe büroopinna eri kabinetide vahelised ja koridori vahelised, samuti korterite eluruumide vahelised mittekandvad seinad on planeeritud üldjuhul kergkonstruktsioonis 2x kipsplaat-teraskarkass seintena, mis täidetakse mineraalvillaga. Olenevalt nõuetest vaheseina helipidavusele või olenevalt ruumi kõrgusest on kasutatud laiemat karkassi või erikõva kipsplaati. Müratekitavate ruumide seinad on topeltkarkassiga. Korruseid läbivate šahtide, panipaikade, büroodes asuvate san. sõlme blokkide ja üldkasutatavate ruumide seinad ehitatakse kergplokkidest, mis krohvatakse. Helinõuetega plokkseinad laotakse täisvuugiga. Üksikud erinevate korterite vahelised seinad on helipidavatest topelplokkidest konstruktsiooniga, millel plokikihtide vahel mineraalvill ja õhkvahe. Mittekandvate siseseinte tüübid vt joonised AR-7-01...AR-7-13 ja nende asukohad on näidatud korruste plaanidel. Seinte heliisolatsiooninõuded peavad vastama projekteerimisnormis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kehtestatud.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARCHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT
		v03

4.9 Avatäited

Peamiselt kasutatakse alumiiniumklaasfassaade ja üheraamilisi alumiiniumaknaid, mille RA, tr on min 32dB, g arv on 0,4 (A osa 4 ja 5 korrusel on g arv 0,3) ja U väärtus 0,9 W/m²K.

Aknad on valitud vastavad tööstushoonete ajaloolistele saledatele profiilidele.

Klaasfassaadid peavad vastama EVS-EN 13830:2005 rippfassaadidele esitatud nõuetele.

Välisuste U väärtus on 1,4 W/m²K. Välisused moodustavad esimese korruse klaasseintega ühtse süsteemi.

A osa valguskaevudel ja korteritel on alumiiniumkonstruktsioonis klaaskatused, mis toetuvad terasraamidele. Nende U väärtus on 1,2 W/m²K.

4.10 Varikatused, rõdud, terrassid

A-ja B osa terrasside/katuslaegade raudbetoon kohalvalu plaat või õõnespaneelid soojustatakse EPS soojustusega ning kaetakse PVC -tüüpi hüdroisolatsiooniga.

B osa hoonest eenduvad rõdud on kavandatud monteeritavate raudbetoonplaatidena, soojustatuna perimeetril.

Rõdul ja terrassidel on alumiiniumprofiilides klaaspiirded. B osa teise korruse katuseterrassile on paigutatud konteinerhaljastus.

Paekivihoone sissepääsude kohele on kavandatud täisklaaskonstruktsioonis punktinnitusega varikatused, mis on klaasfassaadide küljes.



Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

5. LIFTID

Projekteeritavas hoones on 10 tüüpset reisijate lifti.

A osas on viis lifti kandevõimega 900 kg 12 inimesele, kiirusega 1,0 m/s. Liftide tüüp on Kone PW12/10-19 või muu sarnane toode. Kabiini mõõtmed on 1500x1400x2100 mm ja ukseava 900x2000 mm. Kaks lifti on ühelt küljelt sisenemisega ja kolm lifti (pääsuks korterikorrustele) on läbikäidava kabiiniga ehk mõlemalt küljelt sisenemisega.

A osas on üks lift kandevõimega 1000 kg 13 inimesele, kiirusega 1,0 m/s. Lifti tüüp on Kone PW13/10-19 või muu sarnane toode. Kabiini mõõtmed on 1100x2100x2100 mm ja ukseava 1000x2000 mm. Lift on ühelt küljelt sisenemisega.

B osas on neli lifti kandevõimega 900 kg 12 inimesele, kiirusega 1,0 m/s. Liftide tüüp on Kone PW12/10-19 või muu sarnane toode. Kabiini mõõtmed on 1500x1400x2100 mm ja ukseava 900x2000 mm. Kõik need liftid on ühelt küljelt sisenemisega.

Sõiduliftid on projekteeritud vastavuses standardi EVS-EN 81-70:2018 (Liftide valmistamise ja paigaldamise ohutuseeskirjad. Inimeste ja kaupade transpordiks mõeldud liftide eriaspektid. Osa 70: Inimeste, k.a puuetega inimeste ligipääs liftidele) nõuetega.

Lifti kutsumiseks on korrustel kutsepaneelid, mis on varustatud spetsiaalse reljeefse tähistusega nupuga mida saavad kasutada liikumis- või nägemisvaegusega kasutajad. Lifti kabiinis olevatel nuppudel on reljeefsed tähistused. Lifti kabiinis on lifti asukoha näitaja, info lifti teenindusfirma andmetega, samuti ka visuaalse väljundiga hädaabi sidesüsteem. Lisaks sellele on liftil visuaalne väljund, mis teavitab häireolukorras kutsungi aktiveerumisest, kutsungile vastamisest ja tegevustest.

Liftis on nähtavad teeninduskeskuse kontaktandmed.

6. FASSAADIPESUSÜSTEEM

Hoonele ei ole kavandatud mehaanilist fassaadipesusüsteemi. Akende pesu teostatakse korvtõstuki või teleskoop-pesuriga.

7. HOONE TEHNILISED ANDMED

TEHNILISED NÄITAJAD			
	EHR	PT	PROJEKTEERITUD
EHR KOOD	101027075		
KRUNDI PIND			15367 m ²
EHITISEALUNE PIND		7700 m ²	7627 m ²
EHITISEALUNE PIND MAAPEALNE	7074m ²	7200 m ²	7169 m ²
EHITISEALUNE PIND MAA-ALUNE		7700 m ²	6652 m ²
KORRUSTE ARV	+1	A-korpus-1/5 // B -korpus -1/4	A-korpus-1/5 // B -korpus -1/4
KESKMINE KÕRGUS MAAPINAST	26,2 /13,40	A-korpus 20m // B -korpus 15m	A-korpus 19,85m // B -korpus 14,76m

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

KUBATUUR MAAPEALNE	73921m ³	92080 m ³
KUBATUUR MAA-ALUNE		24417 m ³
BRUTOPIND MAAPEALNE		23045 m ²
BRUTOPIND MAA-ALUNE		6652,0 m ²
BRUTOPIND KOKKU		29697,0 m ²
SULETUD NETOPIND KOKKU	6606m ²	27033,0 m ²
HALJASTUSE %	20%	22%
HOONESTUSTIHEDUS	1,5	1,5
PARKIMINE	normatiivne 218	214
SH. HOONE SISENE		180
SH. KRUNDIL		34
SIHTOTSTARVE	T100%	Ä 65% / E 35%

HOONE NETOPINDADE JAOTUS	
BÜROOPIND	9832,1 m ²
KAUBANDUSPIND	732,2 m ²
TOITLUSTUSPIND	687,0 m ²
ÜLDALAD	2202,0 m ²
TEHNOPIIND	1138,1 m ²
KORTERID 62 tk.	6030,2 m ²
PANIPAIGAD 55 tk	265,6 m ²
PARKLA 180 kohta	6145,8 m ²
TERRASSID/ RÕDUD	2628,6 m ²
RATTAPARKLA	212 kohta
SH. KRUNDIL	105 kohta
SH. HOONES	107 kohta

Hoone kandekonstruktsioonide kasutusiga on 50 aastat (EVS-EN 1990:2002/A1:2006/AC:2010 kategooria 4). Hoone erinevate konstruktsioonide, elementide ja süsteemide tehnilised kasutusead ei tohi olla väiksemad RT juhendkaardi 18-10922 tabeli nr 1 tulbas nr 2 esitatust (normaalne kasutuskooormuse klass tavapärasel linnakeskkonnas).

8. KESKKONNAKAITSE MEETMED

Õigusaktid ja eeskirjad, mis on aluseks:

- Jäätmeseadus
- Pakendiseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupaev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

- Looduskaitseeadus
- Tallinna linna jäätmehoolduseeskiri
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määrusega nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”.

Olme- ja ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale KOV jäätmehoolduseeskirjale. Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käsitlemisel tuleb kasutada vastavat luba omavaid ettevõtteid. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa omaette mahutitesse. Sorteerimisega prügikonteinerid asuvad omal kinnistul. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik. Jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja.

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

Parklate sajuvee kanalisatsioonile nähakse ette õli- ja liivapüüdur.

Katuselt tulev sadevesi juhitakse vihmaveetorude kaudu sadevete välisvõrkudesse/immutusmoodulitesse.

9. JÄÄTMEKAVA

Lammutustöödel tekkivate ehitus- ja lammutusjäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:

1. Jäätmeeadus. Vastu võetud 28.01.2004 (RT I 2004, 9, 52), viimati muudetud 19.02.2015 (RT I, 23.03.2015, 6).
2. Tallinna Jäätmehoolduseeskiri (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28), viimati muudetud 14.06.2017 (RT I, 04.07.2017, 1).

Jäätmete hinnanguline kogus ja koostis

Olemasolevate katendite lammutamisel ja pinnase teisaldamisel tekkivate jäätmete mahud on esitatud asendiplaanilise osa seletuskirja punktis 3.6.1.

Ehitusplatsil jäätmete valikkogumisel kasutatavate konteinerite tüübid ja asukohad

Kõik eritüübilised konteinerid peavad olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Kõik ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste ehitusjäätmekonteinerite olemasolust ja asukohast. Kõigilt ehitustöölistel peab olema võetud allkiri, et neid on instrueeritud eritüübiliste jäätmekonteinerite olemasolust ja nad on sellest kohustusest aru saanud ning kohustuvad seda täitma. Jäätmekonteinerid tuleb paigutada oma kinnistu piiridesse. Juhul kui eelnimetatu osutub võimatuks ning on vajalik konteinereid paigutada teistele kinnistutele või

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

linnamaale, tuleb selles eelnevalt kokku leppida vastavate kinnistute valdajatega (linnamaa puhul Tallinn Kommunaalametiga ja Põhja Linnaosa Valitsusega). Jäätmekonteinerite paigutamisel tänavamaale tuleb see eelnevalt kooskõlastada Tallinna Transpordiametiga.

Puidujäätmed ladustatakse vahetult konteinerisse. Suuregabariidilised puidujäätmed peavad olema ära viidud jäätmekäitlusettevõttesse igapäevaliselt (juhul kui segavad liikumist objektil või asuvad väljaspool kinnistut).

Kiletamata paber ja papp peab olema sorteeritud eraldi ja paigutatud kinnisesse konteinerisse.

Mustmetall peab olema välja sorteeritud ja kogutakse eraldi konteinerisse. Mahukad detailid võib eraldi ladustada konteineri kõrvale. Mahukad detailid peavad olema ära viidud igapäevaliselt (juhul kui segavad liikumist objektil või asuvad väljaspool kinnistut).

Värviline metall kogutakse eraldi konteinerisse.

Mineraalsed jäätmed nagu kivid, krohv, betoon jms peab olema kogutud eraldi kogumiskohas kust seda saab suunata edasi purustatuna lammutatava hoone aluse platsi täiteks. NB! Jäätmete kasutamine maa-ala täitmiseks on lubatud vaid riigi Keskkonnaameti poolt väljaantud tõendi alusel. Tallinna keskkonnaametile kinnitamiseks esitatavale jäätmeõiendile tuleb lisada riigi Keskkonnaameti registreerimistõend.

Klaasijäätmed kogutakse eraldi konteinerisse.

Pinnasejäätmed ladustatakse eraldi ladustamiskohas kust neid saab edasi suunata täiteks.

Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud.

Ohtlike ehitusjäätmete hulka kuuluvad:

- asbesti sisaldavad jäätmed - eterniit, asbesttsementplaadid, asbesttsementtorud, isolatsioonimaterjalid jne;
- värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud töödeldud materjalid jne;
- naftaprodukte sisaldavad jäätmed - tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jne;

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT v03

- saastunud pinnas.

Jäätmete edasine suunamine

Ehitusjäätmed, kas taaskasutatakse (näiteks metalltalad, puitpalgid, ehituskivid ja -tellised jt), kõrvaldatakse või antakse töötlemiseks üle vastavale jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlusettevõttele. Ehitus-lammutusjäätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba, ohtlike jäätmete litsents või ta on registreeritud jäätmeregistris. Ohtlike jäätmete käitlemiseks peab jäätmekäitlusettevõttel täiendavalt olema ohtlike jäätmete käitluslitsents. Lammutustööde üleandmisel tuleb esitatavale dokumentatsioonile kohustuslikus korras lisada keskkonnaameti vormikohane õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Käesolevas jäätmekavas sätestamata juhtudel peab lähtuma kehtivatest Eesti Vabariigi ja Tallinna Linna õigusaktidest ning ladustamiskohtade eeskirjadest.

Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

1. Rakendada kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas.
2. Korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud isikule. Ohtlike jäätmete puhul on täiendavalt nõutav ohtlike jäätmete käitluslitsentsi olemasolu.
3. Rakendada kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutus võimaluste puudumisel võib põlevaid jäätmeid kasutada energia tootmisel. Põlevate jäätmete (välja arvatud immutatud puit) kasutamine energia tootmisel tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga.
4. Võtma tarvidusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete paigutamisel konteineritesse, laadimisel veokile või kivipurustisse (vajadusel kasutama tolmavate materjalide niisutamist, laadimispiirkondade katmist, prügitorudes transporti jms).
5. Valmistama ette tasase aluspinna jäätmekonteinerite paigutamiseks.
6. Kooskõlastama linnaosa valitsusega, transpordiametiga ja kommunaalametiga jäätmekonteinerite paigutamise tänavatele, sõidu- või kõnniteedele ning parklasse.
7. Kooskõlastama linnaosa valitsusega jäätmekonteinerite paigutamise parkidesse või haljasalale.

Arhitekt Martin Aunin Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, martin.aunin@eesti.ee	Objekt ÄRI- JA ELUHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE Kopli tn 68a, Põhja-Tallinna LO	Kuupäev 18.08.2022	
	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR		Lehti kokku 26
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 20-2	Staadium EELPROJEKT	v03

8. Tagama, et kinnistul või krundil oleks eraldi märgistatud konteinerid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks.
9. Teavitama oma töötajaid linnas kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.

10. RADOONIOHUTUS

Vastavalt PML Balti OÜ 19.10.2021 raportile jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse 7-56 kBq/m³. Seega jääb radoonisaldus üldiselt normaalsele tasemele (10-50 kBq/m³). Projekteerimisel on arvestatud EVS 840:2017 punkt 6 ja 8 juhiseid. Kasutatakse järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast tihendatakse ja hermetiseeritakse. Hoonesse tulevatel hülssidesse paigaldatud kaablitel või torudel tihendatakse nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Peale hoone valmimist on soovitatav teostada siseruumides Rn sisalduse kontrollmõõtmine vastavalt RAM2016 nõuetele.