

# KÖITE SISUKORD

## I SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDOSA</b>	<b>3</b>
1.1. PROJEKTI EESMÄRK:	3
1.2. ÜLDANDMED	3
<i>Kinnistu andmed:</i>	3
<i>Projekteerija:</i>	3
<i>Tellija:</i>	3
1.3. ALUSDOKUMENDID	4
1.4. ALUSUURINGUD	5
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>6</b>
2.1. ASUKOHT JA KONTAKTALA	6
2.2. OLEMASOLEV HOONESTUS	6
2.3. OLEMASOLEV RELJEEF JA KÕRGHALJASTUS	6
<b>3. PROJEKTIS KAVANDATU</b>	<b>7</b>
3.1. VASTAVUS DETAILPLANEERINGULE	7
3.2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS	7
3.3. VERTIKAALPLANEERING	8
<i>Vertikaalplaneerimise lähtetingimused</i>	8
<i>Sademevee käitlemine</i>	8
<i>Hoone paiknemiskõrgus</i>	8
3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	8
3.5. KATENDID	9
3.6. HALJASTUS JA HEAKORD	10
<i>Nõuded ehitamisele, istukutele, istutus-ja hooldustöödele</i>	10
<i>Istikud ja istutustööd</i>	11
<i>Istutusjärgne hooldus</i>	12
<i>Piirded</i>	12
<i>Keskkonna-ja tervisekaitse</i>	12
3.7. JÄÄTMEKÄITLUS	12
<i>Jäätmekonteinerid</i>	12
<i>Ehitusjätmed ja jäätmekava</i>	13
3.8. ARHITEKTUURNE LAHENDUS	15
<i>Ehitise andmed</i>	15
<i>Hoonete konstruktsioonid</i>	15
3.9. VÄLISVIIMISTLUS	17
3.10. SISEVIIMISTLUS	17
3.11. HOONE SISE-JA VÄLISKESKKONNA ÜLDISED ARVESTUSPARAMEETRID	17
3.12. HOONE AKUSTIKALE ESITATAVAD NÕUDED	18
<b>4. TEHNOVÕRGUD</b>	<b>18</b>
4.1. VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOON	18
4.2. ELEKTRIVARUSTUS	18
4.3. KÜTE JA VENITLATSIOON	18

4.4.	SIDEVARUSTUS.....	18
<b>5.</b>	<b>TULEOHUTUS.....</b>	<b>19</b>
5.1.	EHITISE TULEOHUTUSE ÜLDANDMED.....	19
<b>6.</b>	<b>KITSENDUSED.....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>TEHNILISED NÄITAJAD.....</b>	<b>21</b>
7.1.	HOONE TEHNILISED NÄITAJAD.....	21
7.2.	KRUNDI TEHNILISED NÄITAJAD.....	21

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Projekti eesmärk:

Projekti eesmärgiks on hoonestamata kinnistule rajada laopindadega ärihoone. Vastavalt detailplaneeringule on juurdepääs krundile antud Vana-Narva maanteelt. Lisaks on krundilt väljapääs Saha-Loo teele. Eelprojekti aluseks on Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneering (Koostanud Optimal Projekt OÜ, töö nr 373) tehnoorkudega maa-ala plaan (OSAÜHING G.E.Point poolt 04.11.2019. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 19 - G592.) tellija lähteülesanne ja tehnoorkude tehnilised tingimused.

### 1.2. Üldandmed

#### Kinnistu andmed:

Aadress: Metsa tee 1 (*endised Saha-Loo tee 46 ja 48*), Iru küla, Jõelähtme vald,  
. Harjumaa  
Katastritunnus: 24501:001:2319  
Sihtotstarve: Ä100%  
Pindala: 10 162 m<sup>2</sup>

#### Projekteerija:

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

#### Tellijä:

Poolsaare Ärimaja OÜ  
reg nr 11228321  
Harjumaa, Viimsi, Rohuneeme küla, Junga tee 1, 74012  
info@viimsiarimaja.eu

### 1.3. Alusdokumendid

- Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneering (Koostanud Optimal Projekt OÜ, töö nr 373)
- Ehitusseadustik ja sellest tulenevalt kehtestatud nõuded.
- EVS 932:2017 – Ehitusprojekt
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- EVS 865-1:2013 – Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri
- Majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrus nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile”
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Jõelähtme valla ehitusmäärus
- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-4:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.
- EVS 872-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”
- EVS 919:2013+A1:2014 – Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
- EVS-EN 12101-2:2005 Suitsu ja kuumuse kontrollsüsteemid. Osa 2: Spetsifikatsioonid loomulikul teel suitsu ja kuumuse jääke eemaldavate luukide kohta
- Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule
- CEN/TS 54-14:2018 – Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatus, kasutamise ja hoolduse eeskiri.
- Siseministri 07.01.2013 määrus nr 1 „Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse”
- EVS 871:2010 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
- EVS 843:2016 – Linnatänavad
- EVS 840:2017 – Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Jõelähtme vallavoligogi 28.02.2013 määrus „Jõelähtme valla jäätmehoodluseeskiri”
- Siseministri 02.09.2010 määrus nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”
- Vabariigi Valitsuse 14.06.2007 määrus nr 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded”

- EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010 ja EVS 894:2008/A2:2015 – Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides
- EVS-EN 1838:2013 – Valgustehnika. Hädavalgustus
- EVS 842:2003 – Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- EVS-EN 15251:2007/AC:2012 – Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast

#### **1.4. Alusuuringud**

- OSAÜHING G.E.Point poolt 04.11.2019. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 19 - G592.
- OÜ Rei Geotehnika poolt 01.11.2022 a. koostatud Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, töö nr. 5185-22

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.1. Asukoht ja kontaktala**

Kinnistu paikneb Jõelähtme vallas Iru küla äärealal, Tallinna linnapiirist u 500 m kaugusel, Tallinna kesklinnast umbes 13km kaugusel. Kinnistul on ühine piir nii Viimsi vallaga, lähedal on ka Maardu linnapiir.

Ümbruskond on mitmekesine. Iru külla jääv lähiala on hoonestatud ühe-kahe korruseliste peamiselt kaldkatustega silikaattelistest ühepereelamutega, Maardu linna jääv lähiala aga hoopis suurte plekk-kattega lao- ja tootmishoonetega. Viimsi valla alal aga paiknevad suured kaitsematsaga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud ning vahetult Narva maantee ääres paikneb automaattankla ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, mis on veel hoonestamata.

Kinnistu asub logistiliselt heas kohas, kuna asudes Vana-Narva maantee ja Saha-loo teede ristmiku ääres, on kinnistule hea juurdepääs ja tänu riigi põhimaantee 1 Tallinna-Narva teele, (Peterburi tee) mis jääb 1,5 km kaugusele, on hea ühendus ka Tallinna linna ja teiste lähiasulatega.

### **2.2. Olemasolev hoonestus**

Kinnistu on hoonestamata. Alale võivad jääda Peeter Suure Merekindluse kaitsepositsiooni objektid. Peeter Suure Merekindluse III kaitsesektori positsioon nr 12-st on tänaseks jäänud küllaltki vähe alles. Iru positsiooni Lõuna pool Narva maanteed on keeruline leida ilma ajalooliste kaartideta. Metsa tee 1 kinnistu lõunapoolses nurgas võivad paikneda tunneli kinni aetud šahtid.

### **2.3. Olemasolev reljeef ja kõrghaljastus**

Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga looduslik rohumaad. Suurim kõrguste vahe on 1,8m. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 37,7...39,5 Planeeringu ala keskosas on u. 0,5 m kõrgune astang ja lohk sügavusega 1,5 m Kõrghaljastus paikneb suures kinnistu idaküljes Saha-Loo tee äärsel alal. (männid, vähesel määral lehtpuid ning lehtpuu võsa). Suuremad puud (männid) paiknevad piki Saha-Loo tee poolset ala ja kinnistu sisesel alal on madalam lehtpuuvõsa. Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi järgi asub kinnistu kõrge radoonisisaldusega pinnasel.

### 3. PROJEKTIS KAVANDATU

#### 3.1. Vastavus detailplaneeringule

Projekti koostamisel on arvestatud Saha-Loo tee 46 ja 48 kinnistute detailplaneeringuga (Koostanud Optimal Projekt OÜ, töö nr 373) Kinnistud on liidetud ja praegune aadress on Metsa tee 1

VASTAVUS DETAILPLANEERINGULE		
	DETAILPLANEERING	EELPROJEKT
Sihtotstarve	Ä 100%	Ä 100%
Pindala m <sup>2</sup>	10247	10162
Hoonete arv krundil	max 2	1
Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	max 3570	3570
Brutopind m <sup>2</sup>	Max 6300	4696,8
Suurim korruselisus	max 3	2
Kõrgus m	max 12	8,3
Täisehitusprotsent	max 35%	35,1%
Hoonestustihedus	max 0,6	0,46
Parkimiskohtade arv	109	96
Haljastusprotsent	17%	17%

\* parkimiskohtade arvutus (EVS 843:2016 Linnatänavad) väikeelamute ala järgi.

Tulenevalt asjaolust, et moodustatud katastriüksuse Metsa tee 1 krundi pindala on väiksem, kui oli ette nähtud detailplaneeringuga, millega arvestasime projekteerimise ajal, siis suurenes täisehituseprotsent 0,1 võrra üle maksimaalselt lubatu. Detailplaneeringus ettenähtud ja tänaseks moodustatud kinnistu suuruse erinevus ei mõjuta kuidagi hoone suurust ega paiknemist kinnistul, sest muutunud kinnistu pindala ja piirid on tekitanud erinevuse vaid kinnistu kagunurgas, kuhu on kavandatud sissesõidutee, mille lahendus jääb endiseks. Kuna hoone on varasemalt juba valmis projekteeritud arvestades DP antud nõudeid ning hoone telgede muutmine oleks praeguses staadiumis keeruline, siis ei ole hoone ümberprojekteerimine väiksemaks otstarbekas.

#### 3.2. Asendiplaaniline lahendus

Kinnistul puudub olemasolev hoonestus. Projekteeritud hoone asub kinnistu keskosas idaläänesuunaliselt, enam-vähem paralleelselt Vana-Narva maanteega. Peafassaadid asuvad hoone põhja- ja idaküljes näoga Vana-Narva maantee, ristmiku ja Saha-Loo tee poole. Projekteeritav hoone paikneb kinnistul selliselt, et oleks kinnistusiseselt tagatud ligipääs ümber hoone. Kinnistule pääseb sissepääsutee kaudu Vana-Narva maanteelt - Metsa teelt. Teine ühendus annab väljapääsu Saha-Loo teele. Hoone on kinnistule kavandatud tegevusvaldkonna spetsiifikat arvestades, tagades juurdepääsu veoautodele. Liiklusskeem on lahendatud ümber hoone kulgeva kahesuunalise (v.a hoone edelaküljel asuv teelõik) liiklusena, arvestades ohutute pöörderaadiustega. Hoone büroosaad asuvad hoone perimeetris hoone kahe küljel, sõiduaudode parkimine on hajutatud kolmele küljele. Maja lähedal olevad parkimiskohad asuvad hoonest 4,5 m kaugusel. Esimese korruse põranda kõrgusele vastab absoluutkõrgus 38.90 m. Jalakäijate

juurdepääsuteed hoonele on Vana-Narva maanteelt, Saha-Loo teelt teelt ja kinnistu siseselt ümber hoone. Liitumiskilp asub kinnistul Saha-Loo tee lõik 8. Haljasalad rajatakse kinnistu lääne- ja lõunakülge kinnistu äärtele, parkimisplatside ja jalakäijate teede vahele.

Sissesõidutee Metsa teelt on kavandatud kõige kitsamas kohas 5,7m laiune, väljasõidutee Saha-Loo teele on kavandatud 5m laiune.

### **3.3. Vertikaalplaneering**

#### **Vertikaalplaneerimise lähtetingimused**

Kinnistu vertikaalplaneering näeb ette maapinna tasandamist ja ebatasase pinna kõrguste ühtlustamist. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

#### **Sademevee käitlemine**

Sademeveet ei suunata naaberkinnistutele, transpordimaale ega teedele. Sademeveed on kavandatud hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeritud krundi haljasaladele. Haljasalade ja asfaltkatendi eraldamiseks on hoone ette Narva mnt ja Saha-Loo tee poolsele küljele katendite vahele projekteeritud äärekivi kõrgusega 10 cm. Hoone taha äärekive kavandatud ei ole.

Planeeritud hoone katuselt kogutakse sademeveed sisemise äravooluga katuse-trappidega ja parkla kõvakattega pindadelt kogutakse sademete veed kokku restkaevude abil ning juhitakse läbi õli- liivapüüduuri lahtisesse immutuskraavi.

#### **Hoone paiknemiskõrgus**

Hoone  $\pm 0.00$  1.korruse põradapinnal = 38.90 .abs. Projekteeritud hoone kõrgus maapinnast on 8,3m, absoluutne kõrgus on 47,2

### **3.4. Liikluskorraldus ja parkimine**

Varasemalt projekteeritud ringristmiku asukoht on asendiplaanile kantud vastavalt Reaalprojekt OÜ koostatud töö nr 2AP-03 Vana-Narva ja Saha-Loo tee eelprojektile. Kinnistule on kavandatud juurdepääs planeeritavale alale olemasolevatelt Metsa teelt (Vana-Narva maanteelt) Lisaks nähakse ette täiendav väljapääs Saha-Loo teele. Planeeritud liiklus ei läbi elamuala. Kinnistule kavandatud liikluskorraldus ja parkimine on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimine lahendatakse kinnistu siseselt. Projektiga nähakse ette 96 parkimiskohta sõiduautole ümber hoone. Parkimiskoha laius 2,6m. Kinnistusisesed teed on kahesuunalised (v.a. hoone edelaküljes), sirgelõigulistel teesadel laiusega 7m. Kõnniteede laius min. 1,5m. Maja lähedased parkimiskohad asuvad hoonest 4,5m kaugusel. Hoone rajamise tulemusel ei ole oodata piirkondliku liiklustiheduse märkimisväärset kasvu. Parkimiskohtade arvutus (EVS 843:2016 Linnatänavad) väikeelamute ala järgi. Jalgrataste parkimine on ette nähtud hoone kõrval kergliiklusteel piki maja fassaadi ning töötajate ratastele hoone taga.



NORMATIIVSETE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS			
FUNKTSIOON	BRUTOPIND	NORMATIIV	PARKIMISKOHTI
BÜROO	1948,7	1/40	48,7
KAUPLUS-LADU	762,6	1/90	8,5
LADU	1966,3	1/90	21,8
KOKKU NORMATIIVNE			<b>79,0</b>
PROJEKTEERITUD KOHTI			96

JALGRATASTE PARKIMISKOHTADE ARVUTUS			
FUNKTSIOON	BRUTOPIND	NORMATIIV	PARKIMISKOHTI
BÜROO	1948,7	1/100	19,5
KAUPLUS-LADU	762,6	1/200	3,8
LADU	1966,3	1/200	9,8
KOKKU NORMATIIVNE			<b>33</b>
PROJEKTEERITUD KOHTI			33

### 3.5. Katendid

Kinnistusesse sõiduteede ja hoone lõunaküljes asuvate sõiduautode parkimisalal kasutatakse asfaltkatendit, kõnniteede ja hoone põhja- ning idaküljes asuvate parkimiskohtade katendiks on betoonkivi, haljasalade katendiks on murukülv. Katendite taastamisel lähtuda Jõelähtme valla kaevetööde eeskirjast. Haljasalade ja asfaltkatendi eraldamiseks on hoone ette Narva mnt ja Saha-Loo tee poolsele küljele katendite vahele projekteeritud äärekivi. Projekteeritud äärekivi on kõrgusega 10 cm. Projekteeritud äärekivi on mõõtudega 15\*30 cm. Hoone taha äärekive kavandatud ei ole.

#### Sõidutee asfaltbetoon katend

Asfaltbetoon AC 16 surf h=5 cm

Asfaltbetoon AC 20 base h=6 cm

Kiilutud killustikalus fr 32/63 h=30 cm

Keskliiv hmin=30 cm

Täitematerjal hmin=29 cm

Olemasolev pinnas

Sõidutee katendite konstruktsioonid ja liitumislahendus varemprojekteeritud teedega on näha AS-9-04 Katendite ristlõigete joonisel.

## Nõuded materjalidele

Tee katendi ehitamisel kasutatavad materjalid peavad olema kooskõlas kehtivate õigusaktide, standardite ja juhenditega. Kasutatava täitematerjali filtratsioonimoodul peab olema vähemalt 0,5 m/ööp. Dreenkihis kasutatava jämeliiva filtratsioonimoodul peab olema vähemalt 1 m/ööp. Killustikalustes ja asfaltsegudes kasutatav materjal peab vastama Tallinna tüüpkatendite juhendis olevatele järgmistele nõuetele:

Killustikalustes kasutatav materjal:

- o Kiilutud killustikalus fr 32/63 (tüüp 1): tabel 6 koormusklass D4
- o Kiilutud killustikalus fr 32/63 (tüüp 2, 3): tabel 6 koormusklass D4
- o Ridakillustik fr 3/32: tabel 6 koormusklass E5

Asfaltsegudes kasutatav materjal peab vastama järgmisele nõuetele:

- o Tihe kuum asfaltbetoon AC 16 surf (tüüp 1): tabel 8 koormusklass D4
- o Tihe kuum asfaltbetoon AC 16 surf (tüüp 2): tabel 8 koormusklass E5
- o Kuum poorne asfaltbetoon AC 20 base: tabel 8 koormusklass D4
- o Kuum poorne asfaltbetoon AC 16 base: tabel 8 koormusklass E5
- o Tihe kuum asfaltbetoon AC 8 surf (45% tardkivim, Gc85/20, FI25, LA3, F2)

Betoonist äärekivid peavad olema valmistatud tardkivikillustiku baasil ja vastama standardile EVS 1340.

## 3.6. Haljastus ja heakord

Kinnistul on olemasolev kõrghaljastus, mis paikneb suures osas äärealadel. Olemasolev isetekkeline võsa likvideeritakse projekteeritud hoone, teede ja parklate alla jääval alal. Projektilahenduses on osa kõrghaljastust Saha-Loo tee ääres ettenähtud säilitada ja rajada krundi lõunaossa uus haljasala, mis eraldaks ärihoone elamutest. Sinna on kavandatud istutada siberi nulud, mis tagavad hea eraldatuse. Hoone põhja- ja idakülge sõidutee äärde ja parkimiskohtade vahele on kavandatud madalam hekk läikivatest tuhkpuidest, vahetult hoone ees asuvatele istutusaladele on kavandatud varju taluvad mitmeaastased taimed nagu näiteks akakapsad, metsvitsad ja kurerehad.

Projekteeritud laopindadega ärihoone rajamisega ei kaasne ümbritsevale loodusele reostamisohtu. Edaspidistes ehitusstaadiumites ning ekspluatatsioonil tuleb tagada kõikide kehtivate keskkonnakaitseliste nõuete täitmine ja headest tavadest kinnipidamine ning järgida projektiga kindlaksmääratud tingimusi. Projekteeritud tootmine ei tohi tekitada lõhna-, müra- ja valgusreostust. Ehitustegevuse lõppedes kinnistu heakorrastatakse ja rajatakse uus haljastus vastavalt projektile.

## Nõuded ehitamisele, istukutele, istutus-ja hooldustöödele

Teede, platside ja hoone ehitamisel ning puude istutamisel tuleb nii säilitatavatele kui projekteeritud puudele tagada tingimused ka vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Olemasolevate ja säilitatavate puude juurestikku, tüve ja võra tuleb lammutus- ja ehitustööde ajal

kaitsta vastavalt Jõelähtme Vallavolikogu määruse nõuetele „Jõelähtme valla kaevetööde eeskiri“.

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid.
- Juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.
- Ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Juurekaelu ei tohi mätta ehituse ajaks ega pinnase täitmisel.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puu võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

### **Istikud ja istutustööd**

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest. Istikud peavad olema liigi-, sordi või vormiehtsad. Istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigi-, sordi- või vormitüüpilised. Otstarbekas on eelistada istutamiseks väiksemaid istikuid, et juurestik kujuneks väikest mullakihti arvestades. Kõrged 2...3 m istikud võivad hukkuda. Poogitud istikutel peavad poogendid olema alusega korralikult kokku kasvanud. Istikutel ei tohi olla kuivanud oksid ega okstüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi ega kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii tugevad ja terved, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Paljasjuurse istiku juurestik peab olema liigiomaselt arenenud. Nõuistiku istik peab olema kasvualusel hästi juurdunud. Mullapalliga istiku juurepalli suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmetega, vastama istiku vanusele ja liigi, sordi või vormi iseärasustele. Objektile saabuv taimmaterjal peab olema varustatud korrektsete nimetustega, kus nimetus on igal taimel küljes. Suuremate koguste ühte sorti taimede puhul võib nimetus olla ka mitme taime kohta, kuid need peavad olema ladustatud objektile eraldi ja arusaadavalt ning olema sildiga varustatud kuni tööde lõpetamiseni. Kõik objektile saavad taimed peavad olema ladustatud võimalikult varjulisse kohta, soovitatavalt vaid hommikupäikesega kohta ning olema pideva hoolduse ja jälgimise all kuni taimede istutamiseni. Objektile toodud taimmaterjal peab saama istutatud vähemalt 3 päeva jooksul. Pikem hoidmine objektile tuleb kooskõlastada haljastusspetsialistiga ning kohaldada vajalik hoiustamise, kastmise ja hooldusrežiimi. Muruseeme peab olema varustatud sertifikaadiga. Seemne kulu on 2-2,5 kg/100 m<sup>2</sup> kohta. Seemneid tuleb säilitada kuivas ja valguse eest kaitstud kohas. Ehitustööde ajal vastutab säilitatava ja rajatava haljastuse eest töövõtja. Rajatavat haljastust kasta korrapäraselt. Vajadusel teostada umbrohutõrjet. Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 100 mm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

## **Istutusjärgne hooldus**

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

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

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

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

Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 15 cm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

## **Piirded**

Krundi lääneosas, elamutega piirnevas küljes on olemasolev võrkpiire. Lisaks on sinna kavandatud nulgudest hekk. Mujale piirdeid ei kavandata.

## **Keskkonna-ja tervisekaitse**

Projekteeritava hoone ehitamisel ja kasutamisel keskkonnareostuse oht puudub. Ei ole lubatud kasutada materjale ega aineid, mis võivad kahjustada inimeste tervist (keelatud materjal on näiteks asbest).

Kinnistu olme- ja tuletõrjerveevarustuse liitumispunktid ja hüdrant asuvad kinnistu lääneküljes Metsa tee lõik 1 kinnistul. Sademeveed on ette nähtud hajutada võimalikult maksimaalses koguses planeeritud krundi haljasaladele.

Planeeritud hoone katuse ja parkla kõva kattega pindadelt kogutakse sademete veed kokku restkaevude abil ning juhitakse läbi õli- liivapüüdu ühtlustusmahutitesse

Hoone paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnase piirkonnas. Enne ehitamist teha kindlaks radooniriski suurus ja tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades EVS 840:217 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid. Büroo-osa ja kaupluste alla paigaldada radoonitõkkele.

## **3.7. Jäätmekäitlus**

### **Jäätmekonteinerid**

Sorteeritud jäätmete kogumiseks on eraldatud prügikogumise ala kinnistu edelanurgas. Jäätmehooldla on keskkonnale avatud kuid varjestatud metall ribidega. Jäätmekonteinerite hooldla on tänavapinnaga samal kõrguslikul tasemel. Vastavalt tekkivatele jäätmetele ning nende kogustele tuleb valida jäätmetele sobilikud mahutid.

Vastavalt jäätmeseadusele, Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ning muudele seadusaktidele on juriidilisest isikust jäätmetekitaja kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Jõelähtme Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni; jäätmevaldajal ja territooriumi haldajal on kohustus säilitada 2 a jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist ja üleandmist.

Jäätmemajandusega seotud küsimused lahendatakse vastavalt Jõelähtme valla Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt nimetatud määrusele tuleb jäätmed koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: paber ja kartong; pakendid; ohtlikud jäätmed; biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed; biolagundatavad köögi- ja sööklajajäätmed; probleemtoodete jäätmed; põlevjäätmed; suurjäätmed; metallid. Sorteeritud jäätmete kogumiskonteinerid on kavandatud kinnistu edelanurka. Eraldi prügimaja ei rajata. Konteinerid paigaldatakse kõvale alusele ning nad on kergesti ligipääsetavad. Prügi kogumiskoht on valitud selliselt, et prügiautol oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteinerite täpne asukoht on määratud ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Hoonestajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Kinnisasja omanik või omanikud on kohustatud omama või üürima piisavas koguses jäätmehoolduseeskirja nõuetekohaseid ühismahuteid või segaolmejäätmete ja liigiti kogutavate taaskasutatavate jäätmete mahuteid. Mahutid peavad vastama eeskirja nõuetele. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldajatel ja territooriumide haldajatel kohustus säilitada 2 a jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist ja üleandmist. Hoonestajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

### **Ehitusjäätmed ja jäätmekava**

Keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab töövõtja vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ning Tellija poolt esitatud juhiste. Ehitustegevuse käigus tekib lammutus- ja ehitusjäätmeid. Vastavate jäätmete hulka kuulub pinnas, puit, metall, betoon, ehituskivid, klaas ja muud ehitusmaterjalide jäätmed. Lammutus- ja ehitusjäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma Jäätmeseadusest ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed tuleb sorteerida liigiti eraldi vastavalt tähistatud mahutitesse nende tekkekohal, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest. Tekkinud jäätmeid tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ega ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäära kulukas. Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab ehitusjäätmete valdaja. Ehitusjäätmete valdaja on ehitise omanik. Lammutus- ja ehitustööde lõpetamisel vormistada

jäätmehoolduseeskirja nõuetele vastav jäätmeõiend. Ehituse ajal tekkivaid ehitusjätmeid ei tohi panna olmejätmete mahutitesse. Ehitusjätmete kogumine ja utiliseerimine on ehitaja kohustus. Ehitusjätmed sorteerida ja koguda nõuetekohaselt tähistatud mahutitesse liigiti eraldi, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jätmete utiliseerimiseks sõlmida kinnistu valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Ehitusjätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba.

Et võimaldada ehitusjätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sorteerida: puit; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittesisaldav asfalt; kile; ohtlikud jätmed (ohtlike aineid sisaldavad lammutusjätmed, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed, õli- ja naftasaadused jne). Kogumiseks kasutada vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele nõuetekohaselt märgistatud 0,6 m<sup>3</sup> kuni 10 m<sup>3</sup> mahuteid, mis paigaldatakse jäätmevedaja poolt. Mahukad lammutusjätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Ehitustööde ajal tuleb organiseerida ladustatud ehitusjätmete valve.

Pakendijätmed tuleb tagastada pakendiettevõtjale pakendijätmete taaskasutusse suunamiseks või anda üle jäätmekäitlejale.

Ohtlikud ehitusjätmed, väljaarvatud saastunud pinnas, koguda liikide kaupa eraldi nõuetekohaselt märgistatud mahutitesse. Vedelaid ohtlike jätmeid koguda algpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlikud ehitusjätmed ja võimalik saastunud pinnas tuleb üle anda jäätmeluba ja ohtlike jätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele. Raudbetoon- ja betoondetailid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb kas taaskasutada ehituskivide ja tellistena või anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Puhas puit tuleb kasutada küttena (kui jäätmetena tekkinud puidu põletamine toimub samadel tingimustel puitkütusega või anda puiduhakke valmistamiseks üle vastava jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjätmena. Tööde teostamisel tuleb võtta tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitustööde ajal ning jätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel. Kasvupinnas koorida eraldi ja üle anda vastavat jäätmeluba omavale isikule. Vältida tuleb kasvupinnase reostumist ja ülamaarast tihendamist haljasaladel. Viimase tööna toimub kinnistu heakorrastamine.

### 3.8. Arhitektuurne lahendus

Laopindadega ärihoone on projekteeritud metallkarkassil terasplekk-kattega kergpaneelidest hoonena. Hoone on plaanilt L-kujuline (peegelpildis, küljeli lükatud) vorm. Põhiplaanilt on hoone liigendatud selliselt, et hoones on 11 hoonet läbivat sektsiooni. Keskmised sektsioonid moodustuvad 1-korruselisest laosast ja selle juurde kuuluvast 2-korruselisest büroosast. Büroo-osa sissepääsud jäävad 1.korrusele, 2.korrusele pääseb iga büroobloki sisetrepi kaudu. Läänepoolne ja kirdepoolne nurgasektsioon on kauplus-laod, millel on samuti 2. korrusel väike büroo-osa. Klientide ligipääsud hoone erinevatele sektsioonidele on hajutatud hoone peafassaadidele põhja- ja idakülge. Tehniliste ruumide ja laopindade juurdepääsud jäävad hoone varjatummisse tagaossa, võimalikult lähedale tehnovõrkude trasside liitumispunktidele.

Kuna hoone on suur ja suhteliselt madal, siis on pikk peafassaad jagatud sektsioonide kaupa eri materjalide ja arhitektuursete võtetega osadeks. Hoone peafassaade ilmestavad erinevate materjalidega – kameelion-pärlmutterplaanid, vasetooni metallplaadid ja matid valged plaadid – kaetud liigendatud pinnad ja suured õhulised klaasfassaadid. Hoone fassaadid, liigendused ja materjalid on tuvastatavad vaadete jooniselt.

#### Ehitise andmed

Hoone nimetus: Ärihoone  
Hoone kasutusotstarbed: Äri- ja büroopind, büroohoone (kood 12201)  
Laopind, laohoone (kood 12529)  
Kaubandus (kood 12311)

HOONE TEHNILISED ANDMED	
HOONE EHITUSALUNE PIND	3570 m <sup>2</sup>
HOONE BRUTOPIND	4696,8 m <sup>2</sup>
HOONE NETOPIND	4311,5m <sup>2</sup>
HOONE PIKKUS	121,7m
HOONE LAIUS	53,9 m
HOONE KÕRGUS MAAPINNAST	8,3 m

#### Hoonete konstruktsioonid

##### Vundament:

R/b taldmikuga madalvundament.

##### Välisseinad:

160 mm kergpaneelid, maja põhja- ja idafassaadidel kaetud fassaadiplaadiga.

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

Kolmekihiline r/b paneel soklis.

$U=0,22 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

#### Siseseinad:

Tuletõkkesektsioonideks jagav sein täisvalatud 190 mm betoonplokest Büroosisesed vaheseinad metallkarkassile paigaldatavad kipsseinad.

#### Katus:

Lao osas on katuslae kandelementideks metallfermid ja kandev profiilplekk, katuse soojustuseks on EPS ja katteks rullmaterjal. Katusele on ette nähtud paigaldada päikesepaneelid.

$U=0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

Büroo osas on katuslae kandelementideks metalltalad ja kandev profiilplekk, katuse soojustuseks on EPS ja katteks rullmaterjal. Büroopindadele on ette nähtud kipsist ripplaed.

$U=0,14 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

#### Põrandad:

Büroo esimese korruse monoliitne r/b põrand 120 mm toetub 100 mm põrandasoojustuse EPS plaatidele. Betooni alla paigaldatakse keevisühendustega liidetud PVC kile. EPS plaadid toetuvad liivaga tasandatud tihendatud killustikalusele. Stockoffice laopõrand on 150 mm paksune betoonpõrand. Põrand soojustatakse 2m laiuselt ümber hoone perimeetri 100mm EPS plaatidega.

Põrand pinnasel  $U=0,22...0,16 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

Ladudesse on ette nähtud trapid 1tk ruumi keskele.

#### Vahelaed:

Bürooploki vahelagede kandva osa moodustavad 265mm r/b õõnespaneelid. Paneelidele toetub 60...70mm raudbetoonplaat millele vahele on paigaldatud 30mm EPS plaat.

#### Avatäited:

Aknad ja välisüksed peavad vastama ühtlustatud (harmoneeritud) standarditele:

- EVS-EN 14351-1+A2:2016 Aknad ja ukсед. Tootestandard, toodete omadused. Osa 1: Aknad ja välisüksed.
- EVS 871 : 2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine.
- EVS-EN 16034 : 2016 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine.

Standardi kohased tooted peavad olema varustatud CE-märgisega. Avatäited tuleb paigaldada nõuetele vastavalt, kindlustades sealjuures ka toodete jätkuva nõuetekohasuse. Erilist tähelepanu tuleb pöörata avatäite ja seda ümbritseva konstruktsiooni liitekohta nõuetele vastavusele ja sobivusele. Muu hulgas peab avatäite ja seinakonstruktsiooni liitekoht olema selline, et on tagatud kogu piirdekonstruktsiooni vajalik soojapidavus, ilmastikukindlus, õhupidavus, heliisolatsioon, tuleohutus jne. Antud juhendi põhimõttelised soovitusel sobivad erinevate tootjate erinevate materjalide ja toodete jaoks.

Hoonele on projekteeritud tumehallid alumiiniumprofiilis klaasfassaadid (RAL 7016) 3x klaaspaketiga. Nähakse ette selektiivklaasid ning paketid täidetakse vääriskaasiga. Klaasfassaadide keskmine soojapidavus jääb  $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$ , päikesefaktor  $g=0,4$ . Hoone



esindusfassaadi välisüksed on alumiiniumprofiilis klaasüksed, mis sarnaselt akendega on tumehallid (RAL 7016).  $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{k}$ . Metallist käiguüksed on valgetvärvi (RAL 9010) soojustatud terasüksed. Laadimisüksed on (RAL 9010) alumiiniumkattega, soojustatud, osaliselt akendega tõstanduksed. Hoone siseüksed vastavalt hoone sisearhitektuursele projektile või määratakse tellija poolt ehituse käigus.

#### Suitsuluugid:

- metallraamil kahe kaanega luuk
- alusraami kõrgus 750mm, soojustus 100mm;
- avanemine: mootoriga
- 3x turvaklaas
- nt. ORIVENT 51 või muu sarnane

### **3.9. Välisviimistlus**

Hoone esinduslikemas fassaadides kasutatakse vaskset kameelion-pärilmutterläikelisi, vaskset tooni ja matte valgeid fassaadiplaate, ülejäänud välisseintes kasutatakse horisontaalse asetusega, terasplekk kattega mikroprofileeritud valgeid kergpaneelide (sandwich tüüp). Värvitoonid on toodud välja vaadatel. Hoone sokkel on r/b konstruktsioonis kolmekihiline soklipaneel, viimistlus naturaalne betoon (tolmutöödeldud). Fassaadil kasutatakse olulisel määral liigendatud klaaspindasid. Katusekatteks on PVC rullkate.

### **3.10. Siseviimistlus**

Põrandad ladustamisruumides on peamiselt keemiliselt tugevdatud betoonkattega. Äri- ja bürooruumides, kauplustes ja restoranis määratakse põrandate ja seinte viimistlusmaterjalid kas sisekujundusprojektiga või tellija poolt ehituse käigus. Sanitaar- ja niisketes ruumides kaetakse põrandad keraamiliste plaatidega. Välisseina kergpaneelide sisemine külg on viimistletud valge polüesterkate.

### **3.11. Hoone sise-ja väliskeskonna üldised arvestusparameetrid**

Vastavalt määrusele „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ventilatsiooni välisõhu vooluhulgale ja energiaarvutuses kasutatavate ruumitemperatuuride seadetele kehtivad järgmised nõuded projekteeritava hoone büroode osas: välisõhu vooluhulk  $2 \text{ l/(s}\cdot\text{m}^2)$ ; kütmise seadeväärtus  $21^\circ\text{C}$ ; jahutuse seadeväärtus  $25^\circ\text{C}$ . Ventilatsiooni välisõhu vooluhulgale ja energiaarvutuses kasutatavate ruumitemperatuuride seadetele kehtivad järgmised nõuded projekteeritava hoone ladude osas: välisõhu vooluhulk  $0,35 \text{ l/(s}\cdot\text{m}^2)$ ; kütmise seadeväärtus  $15^\circ\text{C}$ ; jahutuse seadeväärtus  $27^\circ\text{C}$ .

### 3.12. Hoone akustikale esitatavad nõuded

Ruumi sisesele akustikale (järelkõla, sumbuvus jms) nõudeid hoones ei ole. Rakendatavad nõuded konstruktsioonidele on ruumide vahelise õhumüra heliisolatsiooni nõuded.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“:

(1) Sisepiirete nõutav minimaalne õhumürapidavus ( $R'_{w}$  dB, elamu):

Tööruumide vahel	48 dB
------------------	-------

(2) Sisepiirete nõutav minimaalne löögimürataseme indeks ( $L'_{n,w}$  dB)

Tööruumist tööruumi	63 dB
---------------------	-------

(3) Liiklusmüra normtasemed  $L_{pA,eq,T}$  dB

Avatud plaanilahendusega bürooruumides	40 dB
--	-------

(4) Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded  $R'_{tr,s,w}$  olenevalt välismüratasemest

	Välismüratase $L_{pA,eq,T}$ vahemikus						
	Kuni 55	56-60	61-65	66-70	71-75	76-80	Üle 80
Bürooruumid	-	30	30	35	40	45	50

## 4. TEHNOVÕRGUD

Hoone tehnovõrkude lahendused koostatakse eraldiseisvate töödena ja täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

### 4.1. Veevarustuse ja kanalisatsioon.

Veemöödusõlm asub hoone esimesel korrusel.

### 4.2. Elektrivarustus

Elektrivarustusele on ette nähtud tehnoruum hoone esimesele korrusel.

### 4.3. Küte ja venitlatsioon

Hoonesse on projekteeritud lokaalne küttesüsteem LPG Gaasiga. Kütteagregaat asub tehnoruumis hoone esimesel korrusel.

### 4.4. Sidevarustus

Sidevarustuse asukoht on ette nähtud tehnoruumis hoone esimesle korrusel.

## 5. TULEOHUTUS

### 5.1. Ehitise tuleohutuse üldandmed

	Büroo	Stockoffice ladu Kauplus-ladu
tulepüsisivusklass	TP-2 (EI120)	TP-2 (REI90)
kasutusviis	V	VI
korruste arv	2	1
kõrgus maapinnast	8,3	8,3
tuleohuklass	-	2
tulekaitsetase	-	II
inimeste arv	15-20	3
põlemiskoormus	kuni 600 MJ/m <sup>2</sup>	kuni 1200 MJ/m <sup>2</sup>
piirpindala	1600	1690*
voolikusüsteem	-	-
märgtõusutoru	-	-
piksekaitse klass	II	II
kandetarindite tulepüsisivus	-	R30
ladustamise H	-	7,1
AKS	-	-
suitsärastuse efektiivne pindala, lahendusviis, käivitustase	0,5% 1,2 tase 1,3	1,0% 2 tase 2
Max väljumistee pikkus 2 evakuatsioonipääsu korral	45m+50% (ATS)	45m+50% (ATS)
evakuatsioonipääs	1,2m	1,2m/0,9m
seinad, laed / evak. teedel	D-s2,d2 / B-s1,d0	D-s2,d2 / B-s1,d0
põrandad / evak. teed	- / DFL-s1	A2FL-s1 / DFL-s1
välisseina välispind	D,d2	D,d2
õhutuspiilu välispind	D,d2	D,d2
õhutuspiilu sisepind	-	-
soojustussüsteem	D,d0	D,d0

**Täpsemalt vaata projekti TULEOHUTUSE OSA seletuskirjast.**

\*- kuna ladustamise kõrgus on kõrgem kui 6m, siis piirpindala väheneb vastavalt valemile  
 $6/7,1 \times 2000 = 1690$

## 6. KITSENDUSED

- Sidekaabelliinide kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 meeter äärmise kaabli teljest kummalegi poole.
- Tee kaitsevöönd 30 meetrit välimise sõidurea servast.
- Teeservituut läbisõiduks, tee laiuselt naaberkinnistu igakordse omaniku kasuks; servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablile ja planeeritud sidekaabeltrassile 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m ulatuses, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.
- Asub Peeter Suure Merekindluse kaitsepositsiooni Iru positsioonil. Kuna kavandatud hoone ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda (tunnelite suhtes), muinsuskaitseala säilimist või vaadeldavust siis maapealse hoonestuse osas muinsuskaitsealased piirangud puuduvad.

## 7. TEHNILISED NÄITAJAD

### 7.1. Hoone tehnilised näitajad

Kasutamise otstarbed:

Äri- ja büroopind, büroohoone (kood 12201)

Laopind, laohoone (kood 12529)

Kaubandus (kood 12311)

HOONE TEHNILISED ANDMED	
Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	3570
Maapealse osa alune pind m <sup>2</sup>	3570
Suletud netopind m <sup>2</sup>	4311,5
Maapealse osa korruste arv	2
Maa-aluse osa korruste arv	0
Absoluutne kõrgus m	47,2 m
Hoone kõrgus m	8,3 m
Hoone sügavus m	0
Hoone pikkus m	121,7
Hoone laius m	53,9
Hoone maht m <sup>3</sup>	29630
Maapealse osa maht m <sup>3</sup>	29630
Köetav pind m <sup>2</sup>	4311,5
Üldkasutatav pind m <sup>2</sup>	0
Tehnopind m <sup>2</sup>	17,8
Eluruumide arv	0
Eluruumide pind m <sup>2</sup>	0
Mitteeluruumide arv	11
Mitteeluruumide pind m <sup>2</sup>	4293,7

### 7.2. Krundi tehnilised näitajad

KRUNDI TEHNILISED ANDMED	EP	DP
SIHTOTSTARVE	Ä100	Ä100
KRUNDI PINDALA	10162 m <sup>2</sup>	10247 m <sup>2</sup>
HOONE EHITUSALUNE PIND	3570 m <sup>2</sup>	3570 m <sup>2</sup>
HOONE BRUTOPIND	4696,8m <sup>2</sup>	6300 m <sup>2</sup>
HOONETE ARV KRUNDIL	1	max. 2
KORRUSELISUS	2	max. 3
TÄISEHITUSPROTSENT	35,1%	35%
PARKIMISKOHTADE ARV	96	109
HALJASTUSPROTSENT	17%	17%

Koostanud: Arhitekt: Jaanika Oks

Kontrollinud: Vastutav arhitekt: Ivo Rebane