

## II SELETUSKIRI

### 2 ARHITEKTUUR

#### 2.1 Üldandmed

##### 2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Arhitektuurne osa kirjeldab hoone rekonstrueerimise põhimõtteid: lähteülesandest tulenevaid planeeringuid ning ülevaadet välisviimistlusest ja sisearhitektuurist.

##### 2.1.2 Alusdokumendid

###### 2.1.2.1 Lähteandmed, uuringud

###### 2.1.3 Norm- ja alusdokumendid

Projekti koostamise aluseks on võetud järgnevad õigusaktid, normdokumendid ja eeskirjad:

- EV Ehitusseadustik;
- Majandus- ja taristuministri määrus nr. 97, 17.07.2015 "Nõuded ehitusprojektile"
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr.63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr.28, 29.05.2018 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“;
- SM määrus nr.17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EPN 14.1 Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded;
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 920:2013/AC:2022 Katuseehitusreeglid;
- EVS 908-1:2016 Hoone piirdetarindi soojuslähivuse arvutusjuhend. Osa 1: Välisõhuga kontaktis olev läbipaistmatu piire;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EPN 12.3 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Rahvatervise seadus, 21.07.1995;
- Töötervishoiu ja tööhutuse seadus, 26.07.1999;
- ET-1 0207-0068 Hea ehitustava
- ET-2 0109-0650 Eesti Ehitusteave: Ehitustoodete tuletundlikkuse klassid
- Tallinna jäätmehoolduseeskiri
- EVS-EN ISO 12354-1:2017 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 1: Ruumidevaheline õhuheli isolatsioon
- EVS-EN ISO 12354-2:2017 Ehitusakustika. Hoonete akustilise toimivuse hindamine elementide akustilise toime põhjal. Osa 2: Ruumidevaheline löögiheli isolatsioon
- EKEL 04.2020 Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend.
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Viimistlus RYL 2013 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Viimistlustööd ja sisetarindid
- Maalritööde RYL 2012 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistlus-kombinatsioonid

#### 2.2 Olemasolev

Rekonstrueeritava hoone esmane kasutuselevõtt oli 1960.a. Kasutuses olnud aja jooksul on toimunud nii välimisi kui ka sisenemisi ümber- ja juurdeehitusi.

Hoone jaotub kahe erineva funktsiooniga ruumideks – kolmekorruselise autode müügikeskuse ja kahekorruselise autode hooldus- ja remodikeskuse. Müügisaali 2.korrusel paikneb kohvik.

Hoone on parapet-katustega, 3.korruse mahus osaliselt kaldvälisseintega.

Välisviimistluses on kasutatud klaaspinda ning erineva profiileeringuga plekk-katet.

Vertikaalprojekteerimisel on arvestatud naaberkiirgustulust paikneva hooneosa sissepääsuesiste kõrgustega.

#### 2.3 Arhitektuurme üldlahendus

##### 2.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud.

Rekonstrueeritav hoone paikneb Tallinnas Kristiine linnaosas Pärnu mnt ääres (vt.üldosa seletuskirja p.2.2).

Hooneesine sissesõit jääb olemasolevasse kohta. Jäätmekonteinerite paiknemise ala jääb samuti endisesse kohta.

Asendiplaanil on näidatud normidekohane uuenenud parkimiskorraldus. Peasissepääsu esine ala on kavandatud betoonkivikatendina. Projekteeritud on väike rohesaareke, elektrautode laadimiskohad.

Hoone korruselisust muudetud ei ole.

### 2.3.2 Haljastus

Hoone peasissepääsu ette planeeritud rohesaareke on murukattega, uut madal- ega kõrghaljastust juurde ei ole projekteeritud. Hooneesine pikifassaadiga paralleelne haljasriba likvideeritakse, et parkimiskohti juurde saada.

### 2.3.3 Hoone ehitusetapid ja lalendamise võimalused

Hoone rekonstrueerimine on kavandatud kahes etapis.

### 2.3.4 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon

Käesolevaga hoone mahte ja arhitektuurset kontseptsiooni ei ole muudetud.

Hoone väline rekonstruktsioon seisneb 3.korruse olemasolevate kaldseinte varjamises uute vertikaalsuunaliste klaaspindadega, müügisaaali klaasfassaadi väljavahetamises uue vastu ning terasplekk-viimistluskattega fassaadil olemasoleva katte väljavahetamises.

Vastavalt tellija lähteülesandele on juurde projekteeritud müügisaaali õhuruumi 2.korruse tasandile uued bürooruumid. Juurde on projekteeritud ka lift puuetega inimeste juurdepääsuks teise ja kolmanda korruse büroo-osa ruumidele ja kohvikusse, mille ruume on projektiga kaasajastatud. Seoses uue köögi tehnoloogia kavandamisega lammutatakse olemasolevad mittevajalikud vaheseinad.

Kolmanda korruse tasandi ruume käesolevaga ei käsitleta, välja arvatud lifti paigaldamisega seotud ala, ventilatsioonikambri seadmete ja välisseinaga seotud muudatused.

Arvestades autode hooldusala tehnoloogilisi muudatusi toimub osade olemasolevate siseseinte lammutamine ning uute projektkohane ehitamine.

Töötajate puhkeruumidele, riietus- ja olmeruumidele on antud uus lahendus. Rehvide hoiualad on piiratud täiendavalt tuletõkkesarjadega.

Lammutuse kohta vt. täpsemalt konstruktiivse osa seletuskiri.

Tuleohutust puudutava lahenduse kohta vt. täpsemalt tuleohutuse osa seletuskiri.

### 2.3.5 Energlatõhusus ja sisekliima

Siseruumide temperatuur on projekteeritud +21 °C, suhteline õhuniiskus 40% RH. Välisõhu arvutuslik temperatuur talvel -21 °C, suhteline õhuniiskus 90 % RH.

Välisseinad  $U = 0.19 \text{ W/m}^2\text{K}$

Katused  $U = 0.13 \text{ W/m}^2\text{K}$

Põrand pinnasel  $U = 0.13...0.21 \text{ W/m}^2\text{K}$

Välisüksed  $U = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , tõstused / väravad  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Aknad / klaasfassaadid  $U = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $g = 0.55$  (kirdes ja loodes),  $0,3$  (kagus ja edelas)

### 2.3.6 Hoone ruumid

Rekonstrueeritava hoone 1.korrusel paiknevad klientide müügisaaali ruumid, hooldussaalid, tööruumid, abiruumid ja vajalikud tehnilised ruumid.

Müügisaaali esitlusruumi kohal oleval 2.korruse tasandil paiknevad uued tööruumid ja renoveeritava köögi kohvikuruumid.

Esitlusruumis paikneb 2- ja 3.korrusele viiv olemasolev trepp, lisaks on projekteeritud lift.

Teisel korrusel paikneva köögiploki tarbeks on projekteeritud toidulift.

Hooldussaaali III on projekteeritud uus sisetrepp, mis viib 2.korrusel paiknevatesse personaliruumidesse, mis on olemasolevas mahus ümberprojekteeritud. Veel paiknevad 2.korrusel tehnilised ruumid ning rehvide hoiuruumid. Hooldussaaali II ja III vahele jääva lüüsi kohale on projekteeritud 2 kainetti ja nõupidamiste ruum ning uus ventilatsioonikamber.

3.korrusel paiknevad olemasolevad tööruumid, millele on juurde projekteeritud 1.korruselt üles viiv lift.

Maalalusel korrusel paiknevad olemasolevad tehnilised- ja abiruumid.

### 2.3.7 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuuetega inimeste liikumisvõimalused

Hoone on kavandatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri määrusele nr.28 vastavalt.

Autode müügisaaali paigaldatakse lift pääsuks 2. ja 3.korruse tasapinnale. 1.korrusele planeeritakse inva-wc.

Puuetega inimestele on väliparklasse kavandatud 7 parkimiskohta.

Paigaldatava WC-poti kõrgus peab olema 47-50 cm. Uks on projekteeritud avanema väljapoole ja peab olema varustatud lisakäepidemega ( paigutus ukse sisemisele küljele ukseingi kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, pikkus 40-60 cm, kõrgus 75-85 cm, painutatud metalltoru ). Kätepesuks paigaldada kangsegisti. Valamu paigaldada mõõtudes 550 mmx400 mm, kõrgus põrandast ca 800 mm. Klosetipoti kõrvale paigaldada painduva varrega termostaatiline käsidoos. Klosetipoti kõrvale paigaldada 600 mm vahega ülestõstetavad ja reguleeritavad käsitoed, toe kõrgus 800 mm. Inva-WC varustada häirenupuga

või tõmmatava pikendusnõoriga, mis on kättesaadav nii potil olles kui põrandalt. WC-paberi hoidja paigaldada käeulatusele. Peegli alumise serva kõrgus põrandast peab olema 900 mm. Valamu juurde paigaldada seebidosator ja kätekuivatuspaberi hoidja. Klosetipoti kõrvale seinale paigaldada 1.2 m kõrgusele põrandast 2-3 nagi rõivaste, karkude, keppide riputamiseks. Ukse lukustamiseks kasutada pööratavat lukk-käepidet.

## 2.4 Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

### 2.4.1 Vundamendid

Hoonel on madal- ja postvundamendid.

### 2.4.2 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandetarindid

Olemasolevateks kandetarinditeks on teraspostid/talad ja raudbetoonist vahe- ja katuslaed müügisaali osas ning r/b postid ja terasfermid hooldusala ruumides.

Täiendavad kandetarindite vertikaalsed ja horisontaalsed komponendid rajatakse monoliitset raudbetoonist või metalltarinditel vastavalt konstruktiivsetele joonistele.

### 2.4.3 Trepid, pandused

Müügisaalis olev trepp on teraskandjatel betoonastmetega ja klaaspiirdega. Autode hooldusalas olevad metallkonstruktsioonis trepid osaliselt lammutatakse. Olemasolevad teraskonstruktsioonis välistrepid säilitatakse.

Hooldusalasse projekteeritud uued trepid on metallkonstruktsioonis.

### 2.4.4 Põrandad pinnasel

Hoone 0.00=38.70.

Rekonstrueeritava hoone projekteeritud sisemisi kõrgusmärke võib tegelikust olukorrast lähtudes projekteerijaga kokkuleppel korrigeerida/täpsustada.

Olemasolevad pinnasel põrandad on betoonist ja kuuluvad lammutamisele, välja arvatud maa-aluse korruse kohal olev põrand.

Uus põrand on kiudbetoonist, mis on kogu ulatuses alt soojustatud.

### 2.4.5 Vahelaed

Müügisaali vahetasandile lisanduv vahelagi on lahendatud komposiitkonstruktsioonina. Liftišahtile lammutatakse vastavalt konstruktiivsetele joonistele vahelakke ava.

### 2.4.6 Katused, katuslaed, nende soojustehnilised näitajad.

Olemasolevad katused on parapet-lahendusega, sisemise vihmaveeärvooluga. Olemasolevad katuse kandetarindid säilitatakse. Olemasolev katusekattematerjal ja amortiseerunud soojustus eemaldatakse, paigaldatakse uus soojustus vajalike kalletega ning kaetakse PVC rullkattega.

Katuste eri tasapindade vahel liikumiseks paigaldatakse metallredelid.

Katustele paigaldatakse päikesepaneelid ( vt. elektri projektiosa ).

Katus ja katuslaed vt. konstruktiivne osa.

Katuse soojusjuhtivustegur 0.13 W/m<sup>2</sup>K,

### 2.4.7 Välisseinad, nende soojustehnilised näitajad.

Käesoleva projektiga on ette nähtud olemasolevate välisseinte renoveerimine. Hoone olemasolev fassaadi kate eemaldatakse, vajadusel lisatakse / asendatakse soojustuskiht ning paigaldatakse uus terasplekiviimistluskate, milleks on horisontaalne plekk-fasett kahes värvitoonis – RAL 9007 tume alumiinium ja RAL 9006 hele alumiinium. Müügisaali olemasoleva klaasseina asemele kavandatakse uus välisliistudeta lahendus. Kolmanda korruse kaldsetele seintele paigaldatud vertikaalne fassaadikate on antison massklaasist.

Välisseinad vt. projekti konstruktiivne osa.

Välisseinte U= 0.19 W/m<sup>2</sup>K, klaasfassaadil 1.0 W/m<sup>2</sup>K.

### 2.4.8 Siseseinad

Olemasolevaid siseseinu ja nendes olevaid ukseavasid säilitatakse maksimaalselt. Vastavalt vajadusele ehitatakse kinni üksikuid ukse/akna avasid ning lisatakse uusi.

Vanad, mittevajalikud vaheseinad lammutatakse. Uued siseseinad projekteeritakse vastavalt tellija lähteülesandele. Valdavalt on uued vaheseinad projekteeritud vaheseinaplokkidest. Kipsseintena kavandatud ruumidevahelised piirded on kergkarkassil vastavalt mürasummutusnõuetele ja/või tulekindluse nõuetele. Vastavalt uute ruumide plaanilahendustele on osa siseseinu kavandatud klaasvaheseintena (vt. sisekujunduse osa).

Leiliruumide siseseinad on projekteeritud lisasoojustus- ja niiskustõkkekihiga.

#### 2.4.9 Avatäited, sh. soojustehnilised näitajad, päikesekirguse otsene ja kogu läblase

Kõik olemasolevad välisüksed demonteeritakse ja asendatakse uutega.

Esifassaadi peasissepääsu liuguksed, samuti müügisala tiibuksed on klaas-metallkonstruktsioonis.

Tõstuksed on klaasitud osadega. Kõik muud välisperimeetril olevad ukSED on metallkonstruktsioonis.

Välisuste  $U = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , tõstustel  $2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Kõrged välised klaasseinad lahendatakse sisemise metallkonstruktsiooniga välise vuugitäitega, ülejäänud aknad PVC-konstruktsioonis. Klaaspaketid on 3-kordse klaasiga (selektiivklaas + tavaline klaas), välisüksed metallkonstruktsioonis. Klaasid on kirkad.

Aknad peavad olema 2.turvakassiga. Akende klaasitüübid sõltuvalt nende paiknemise ilmakaarest võivad täpsustuda.

Akende avanemine ja täpsustavad omadused antakse projekteerimise järgmises staadiumis avatäidete spetsifikatsioonis.

Akende  $U = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Hooldusalasse ja ladudesse on projekteeritud uued suitsueemaldusluugid. Olemasolevad pikad klaasitud valgussahid, mis on kaetud katusekattematerjalga, lammutatakse. Suitsuluukide/katusakende  $U = 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Uued siseüksed on nii puit- kui ka metallkonstruktsioonis, osa ukSI on EI 30 ja EI 60 tulepüsivusega. Müügisala kavandatud tööruumide ukSED projekteeritakse vastavalt sisearhitektuurile.

Järgmises projektstaadiumis valmiv avatäidete spetsifikatsioon kajastab uste materjale, käelisust, avamise- ja sulgemise mehhanisme, mis lähtuvad ruumigruppides toimuva töö spetsiifikast ja uste paiknemisest.

Lukustusprojekt tehakse eraldi lähtudes ruumisestest- ja ruumigruppide vahelistest tehnoloogiatest ning turvalisuse nõuetest.

#### 2.4.10 Varikatused, rõdud, terrassid jt.hoone välisperimeetril asuvad tarindid.

Olemasoleva peasissepääsu varikatuse asemele ehitatakse uus varikatus.

#### 2.5 Liftid, tõstukid, eskalaatorid.

Müügisala paigaldatakse lift. Teisel korrusel paikneva kohviku köögi teenindamiseks on ette nähtud paigaldada toidulift. Maa-alusel korrusel paiknevate tehnoruumide efektiivsemaks kasutamiseks paigaldatakse olemasolevasse põrandaavasse tõstuk.

#### 2.6 Fassaadipesusüsteem

Fassaadipesusüsteemi hoonel ei ole.

#### 2.7 Tehnilised näitajad

| Tehnilised näitajad   | EHR-s olemasolevad tehnilised näitajad | Olemasoleva hoone uuendatud näitajad vastavalt TLPA arhivimaterjalidele, inventariseerimisele ja kehtivale Tehniliste andmete arvestamise alusele (05.06.2015) | Projekteeritud tehnilised näitajad |
|---|--|--|------------------------------------|
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )                                 | 14614.8                                | 14614.8  | 14614.8                            |
| Maapealse osa alune pind (m <sup>2</sup> )                          | 14614.8                                | 14614.8  | 14614.8                            |
| Kõetav pind (m <sup>2</sup> )                                       | 18555.8                                | 18555.8  | 18870.8                            |
| Suletud netopind (m <sup>2</sup> )                                  | 18555.8                                | 18555.8  | 18870.8                            |
| Üldkasutatav pind (m <sup>2</sup> )                                 | 0                                      | 993.9  | 1034.0                             |
| Tehnopind (m <sup>2</sup> )   | 0                                      | 514.7  | 622.3                              |
| Hoone kasutamise otstarve ja mitteiluruumide pind (m <sup>2</sup> ) |  |  |                                    |
| 12311 Kaubandushoone  |  | 2507.6   | 2614.9                             |
| 12529 Muu laohoone  |  | 627.4  | 627.4                              |
| 12332 Sõidukite   |  |  |                                    |

|                                      |                 |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| teeninduse hoone                     |                 | 7771.5          | 7831.5          |
| 12201 Büroohoone                     |                 | 2347.3          | 2347.3          |
| 12339 Muu teenindushoone             |                 | 3793.4          | 3793.4          |
|                                      |                 | Kokku: 17047.2  | Kokku: 17214.5  |
| Pikkus (m)                           | 206.3           | 206.3           | 206.3           |
| Laius (m)                            | 105.2           | 105.2           | 105.2           |
| Sügavus (m)                          | 0               | 3.6             | 3.6             |
| Kõrgus maapinnast/abs                | 12.1 / abs 50.6 | 12.1 / abs 50.6 | 12.1 / abs 50.6 |
| Maht (m <sup>3</sup> )               | 127890.0        | 128420.0        | 128420.0        |
| Maapealse osa maht (m <sup>3</sup> ) | 127890.0        | 127890.0        | 127890.0        |
| Maapealsete korruste arv             | 3               | 3               | 3               |
| Maa-aluste korruste arv              | 0               | 1               | 1               |
| Tulepüsisusklass                     | TP 1 / TP 3     | TP 1 / TP 3     | TP 1 / TP 3     |
| Eluiga                               |                 | 50              | 50              |

#### Hoone näitajad. Võrdlustabel detailplaneeringuga

| Pärnu mnt. 232/1 katastrüksus       |                   |                        |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Tehnilised näitajad                 | DP kohane näitaja | Projekteeritud näitaja |
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) | 1023              | 785.0                  |
| Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) | 2045              | 1469.4                 |
| Pärnu mnt. 232/2 katastrüksus       |                   |                        |
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) | 3513              | 3366.0                 |
| Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) | 7027              | 4677.3                 |

#### 2.7.1 Parkimiskohtade arvutus

Hoone paikneb Tallinna vahevööndis. Hoone sihtotstabeaks on:

- sõidukite teeninduse hoone, kus parkimismäär on 1/20 parklakohta arvestatuna suletud brutopinnast. Brutopind 3 899.5 m<sup>2</sup>, parklakohti 195
- kaubandushoone, kus parkimismäär on 1/60, brutopind 2 247.2 m<sup>2</sup>, parklakohti 38

Vajalik parkimiskohtade arv: 233

Projekteeritud parkimiskohtade arv: 157, nendest puuetega inimestele 7 kohta.

#### 2.8 Müralukord kinnistul

Kinnistu asub III mürakategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 55 dB ja öösel 45 dB.

Hoone välispiirid ( välisseinad ja välisavataited ) arvestavad müraprobleemidega.

Avataited projekteeritakse 3x klaaspakettidega.

Välised tehnoseadmed on projekteeritud nii, et mürafoon ei ületaks hoone ruumides normtasemeid.

Projekteeritavatelt tehnoseadmetelt tulenev välismüra lubatud normi ei ületa.

#### 2.9 Insolatsioon

Autohoolduse ala 2. korrusel paiknevatele töötajate puhke- ja olmeruumidele insolatsiooni nõude rakendamine ei ole kohustuslik, kuna tegemist on ajutise viibise ruumidega. Sama kehtib ka klienditeeninduse müügisaali 2. korruse tasandile kavandatud välisakendeta töökohtadele.

Kolmandal korrusel paiknevates bürooruumides insolatsiooni nõue on tagatud.

#### 2.10. Radoon

Käsitlevale kinnistu alale on teostatud radoonisisalduse mõõtmine maapinnas ning koostatud sellekohane raport Radoonitõrjekeskuse (TULELAEV OÜ) poolt, 11.07.2022.a.

Hoone olemasoleva seisulokorra hindamiseks on radooni lühiajalise mõõtmise aruande koostanud PML Balti OÜ 26.09.2022.a.

### 3 SISEARHITEKTUUR

#### 3.1 Sisearhitektuurne kontseptsioon

Sisekujunduse teostamisel järgitakse Toyota müügisaalide kujundusliku kontseptsiooni juhismaterjali.

Toyota kontseptsiooni järgi satub klient kõigepealt nn kliendikeskusesse (Central Hub), kus ta saab oma tuleku vastuvõtu töötaja juures või arvutis registreerida ja rahulikult ise infot otsida. Selle tarbeks on sel alal töölaud, ekraanid, puhkemööbel. Selle ala lõpus on nn „hero car area“, kus on eksponeeritud enim esile toodud auto. Suurema huvi korral saab klient edasi pöörduda müügiinimese poole, kes suunab kliendi väikesesse

kliendinurka (Consultation Pod). Need kliendinurgad asuvad hajutatult üle terve saaliosa. Eraldi lettadena on veel teenindusala (Service area), mis asub praeguste, olemasolevate lettide asukohas. Müügimeeste töökohad asuvad väikeste kabinettidena saali tagaotsas ning kontseptsiooni järgi klient nendes kabinettides ei peaks sattuma. Kabinettide seinad müügisaali poole on klaasist ning ka kabinettide vahel on klaasmooduleid.

Üle terve saali paigutatakse hajutatult erinevaid kappe, kus eksponeeritakse autode lisasid või kaubamärgiga seotud tooteid.

Siseviimistluse täpsed tabelid koostatakse projekti edasistes staadiumites.

### 3.2 Viimistlusmaterjalide valik ja kvaliteeditase.

Viimistlusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele (vt. tuleohutuse osa), kasutusvaldkonnale ja tervisekaitse nõuetele.

Siseviimistlusmaterjalide esteetilisel valikul on lähtunud Toyota manualist, kuid praktilise poole pealt on arvestatud kohalike oludega (vihm, pori, lumi, jne) ning Eestis kättesaavatest materjalidest.

Müügisaali põrandale on planeeritud hele suuremõduline täismassplaat (vähemalt 60x60 cm suurus). Kontseptsiooni järgi kasutatakse palju puitu (tamm ja vähesel määral mustaks peitsitud tamm), millega on lahendatud palju mööbliesemeid ning ka laedetaile. Seinad on heledad, kaetud sooja valge tooniga.

Müügisaali kõrge laeosa kaetakse osaliselt ripplaega, mille paigutus selgub koostöös eriosade projekteerimisega pärast ventilatsiooni ja jahutuse magistraaltorude paigutuse selgumist. Ripplae paneelidena kasutatakse helineelavaid mineraalvilla paneele.

Erinevaid müügisaali osasid rõhutatakse rippuvate dekoratiivsete laekonstruktsioonidega, mis teostatakse vastavalt Toyota kujundusjuhistele.

Kõikide materjalide osas tehakse täpsustused PP staadiumis.

Ruumide siseseinad värvitakse etteantud toonides kulumis- ja pesukindla värviga.

San.ruumide ja vajadusel kööginurkade töötasapindade kohal ( lähtuvalt sisearhitektuuriprojektist ) olevatele seintele paigaldada keraamilised plaadid. Büroorumide seinad värvitakse sisekujunduse osas määratavates toonides. San.ruumides on seintel keraamiline plaat.

Siseseinad tuleb paigaldada Viimistlus RYL 2013 kohaselt.

Siseseinad peavad vastama Maalritööde RYL 2012 nõuetele.

Ripplaed tuleb paigaldada Viimistlus RYL 2013 kohaselt.

Laepinnad peavad vastama Maalritööde RYL 2012 nõuetele.

### 3.3. Trepp ja pilrde

Olemasolev 2.korrusele viiv trepp on metallkonstruktsioonis betoonastmetega ja klaaspiiretega. 2.korruse uute kabinettide ette projekteeritud konsoolne käigutee projekteeritakse PP staadiumis trepikäiguga sobivas konstruktsioonis samuti klaaspiiretega.

### 3.4. Valgustus

Müügisaali üldvalgustus lahendatakse lihtsalt, ripplakke süvistatakse ümara vormiga sooja valgusspektriga allavalgustid.

Müügisaali kohtvalgustus projekteeritakse vastavalt Toyota kujundusmanualile, kus olulised sõlmkohad müügisaalis on rõhutatud suundvalgusti raamiga ning nende valgustisiinide vahel olevate baffle laepaneelidega. Nendeks kohtadeks on: kliendiala (Customer Hub), esindusauto ala (hero car area), autode üleandmise ala (handover area).

Müügimeeste töökohtadele riputatakse pikk kontorivalgusti, kus on kombineeritud ala- ja ülavalgustus. 2.korruse uued valgustid lahendatakse 1. korruse müügimeeste töökohtadega sarnaselt. Nõupidamiste ruumis on üks valgusti nõupidamiste laua kohal, lisaks üldvalgustus ruumi servades.

Lülitite ja pistikute valik on seeria ABB Impressivo (või sarnane; vajalik selge ja kandiline vorm).

### 3.5 Avatäited

Tulekindlad ukсед on näidatud AR osa plaanidel ning sisemiste avatäidete (uksed ja klaasavatäited) spetsifikatsioon esitatakse PP staadiumis.

Müügimeeste töökohtade klaaside jaotus ja täpne vaade töötatakse välja PP staadiumis.

Kõik evakuatsiooniuksed varustatakse nõuetekohaste lukkude ja sulustega ning spetsifitseeritakse edasistes projekteerimise faasides.

Sisemistele avatäidetele valmib järgnevas projekteerimisstaadiumis eraldi spetsifikatsioon, kus on ära näidatud konstruktsioon, avanemine, sulgemine, turvalisus jt. parameetrid.

Aknakatted valitakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Avatäited tuleb paigaldada Viimistlus RYL 2013 kohaselt.

Aknad peavad vastama Maalritööde RYL 2012 nõuetele.

Siseuksed peavad vastama Maalritööde RYL 2012 nõuetele.

### 3.6 San tehnika

Planeeritakse väike tavatualett ning suurem, invatualett.

Lihtne ja kvaliteetne san tehnika. Näiteks Gustavsbergs või Duravit WC-potid ja valamud ning Hansgrohe või Damixa segistid. Sanitaarkeraamika on valge ning segistid musta tooni. Täpsemad valikud tehakse PP staadiumis.

Invatualett varustatakse normikohaste käetugede ja seadmetega, põrandale planeeritakse trapp. Invatualetti paigutatakse veel ka seinale kinnitatav kokkupandav mähkimisalus ja tumba/tool isiklike asjade paigutamiseks. Invatualetti kasutamine on lubatud kõikidele.

Vt. p.2.3.7.

### 3.7. Aksessuaarid

Müügisaali akende ette aknakatteid ei planeerita.

Prügikastid. Vastavalt prügisorteerimise nõuetele peab müügisaali alas paiknema vähemalt üks prügikastide süsteem. Täpne prügi sorteerimise süsteem ja asukoht valitakse välja PP staadiumis.

Müügisaali paigaldatakse ka kellad, millest üks paigaldatakse sissepääsu vastu, teine kell saali.

Kõik san sõlmedes vajalik furnituur valitakse PP projekti käigus.

Aksessuaaride spetsifikatsioon esitatakse PP koosseisus.

### 3.8. Sisustus

Müügisaal sisustatakse vastavalt Toyota kujundusjuhisele.

Müügimeeste töökohtade mööblivalikul lähtutakse müügisaali mööbli esteetikast, tänapäeva ergonoomikast (kõrgusreguleeritavad lauad, turvalised töötoolid) ning praktilisusest.

## 4. AKUSTIKA

Kinnistu asub III mürakategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 55 dB ja öösel 45 dB.

Hoone välispiirded ( välisseinad ja välisavataited ) arvestavad müraprobleemidega.

Avataited projekteeritakse 3x klaaspakettidega.

Välised tehnoseadmed on projekteeritud nii, et mürafoon ei ületaks hoone ruumides normtasemeid.

Projekteeritavate tehnoseadmetelt tulenev välismüra lubatud normi ei ületa.

Hoone välis- ja sisepiirdetarinditele esitatavate heliisolatsiooninõuete aluseks on Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõudfed. Kaitse müra eest“

Hoone akustikale on esitatud järgmised nõuded :

Õhumüra isolatsiooniindeks  $R'w$

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Tööruumide vahel, tööruumide ja üldkasutatavate ruumide (trepikoda, koridor) | 48 dB ( min. 42 dB ) |
| - nõupidamisruumide vahel  | 52 dB                |
| - uksed kabinetist ja tööruumist koridori                                      | 27 dB                |
| - ventilatsiooniseadmete ruumi ja büroo vahel                                  | 75 dB                |

Müra hinnang

- |  |               |
|--|---------------|
| - tehnoseadmetest põhjustatud müra avabüroodes                       | LpA,max 40 dB |
| - tehnoseadmetest põhjustatud müra nõupidamisruumides ja kabinetides | LpA,max 35 dB |

## 5. KESKKONNAKAITSE. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete, s.h.ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja.

Asfalti ei ole lubatud ladustada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat. Tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks vastava jäätmelooga jäätmekäitlejale. Tõrva sisaldav asfalt tuleb käidelda ohtliku ehitusjäätmena.

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi. Ülejäävat kasvupinnast käsitletakse kaevisena. Ehitamisel maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist võib väljaspool kinnisasja kasutada kooskõlastatult Keskkonnaameti kohaliku osakonnaga. Kaevis kasutamiseks väljaspool kinnisasja tuleb esitatavale taotlusele lisada väljavõte Keskkonnaameti jäätmespetsialistiga kooskõlastatud projektist või olemasoleva plaanimaterjali alusel koostatud ning kasutamise asukohajärgse valitsuse ja keskkonnaametiga kooskõlastatud heakorraplaanist. Kaevis on looduslikult olekust eemaldatud kivimi või setendi tahke osis.

Ehitamisel tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekkimise vältimise ja jäätmete hulga vähendamise võimalusi ning kanda hoolt, et jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele ja keskkonnale.

Ehitusjäätmed tuleb sorteerida liikidesse nende tekkekohal. Sorteeritud jäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale

jäätmekäitlusettevõttele. Mahukad jäätmed kogutakse selleks eraldatud territooriumile ja antakse üle jäätmekäitlusettevõttele.

Jäätmekonteinerid paiknevad hoone tagaöues, katuse evakuaatsioonitrepiga külgnevalt Kasutusel on 1 olmejäätmete konteiner, 1 paber/papp konteiner, 1 plastjäätmete konteiner, 1 klaasjäätmete konteiner ja 1 biojäätmete konteiner.

Konteinerite asukohad on toodud asendiplaanilisel joonisel.

Enne ehitustööde algust tuleb kogu kinnistul vedelev praht ja jäätmed kokku koguda ja üle anda jäätmeluba omavale ettevõttele. Mittepõletatavad ja keskkonnaohutud jäätmed on planeeritud suunata taaskasutusse ning kasutada täitematerjalina. Põlevaid ohutuid jäätmeid kasutatakse energia tootmisel.

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 ehitustööliselt 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. Puidujäätmed ladustatakse vahetult konteinerisse. 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 objektile või asuvad linnamaal). Värviline metall kogutakse eraldi konteinerisse. Mineraalsed jäätmed nagu kivid, krohv, betoon, kips jms peab olema kogutud eraldi konteineritesse. Klaasjäätmed kogutakse eraldi konteinerisse. Pinnasejäätmed laaditakse koheselt veokitele ning ladustatakse vastavatesse ladustamiskohtadesse, kust neid saab edasi suunata täiteks. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud.

#### Jäätmete edasine suunamine:

Ehitusjäätmed, kas taaskasutatakse (näiteks metalltalad, puitpalgid, ehituskivid ja -tellised jt) või kõrvaldatakse selleks ettenähtud ehitusjäätmete ladustamispaigas (inertsed jäätmed nagu krohvi-, kipsi-, betoonijäätmed jt), või Väo paekarijääris vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele (rekultiveerimisprojekte) või antakse töötlemiseks üle vastavale jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jäätmete käitlemiseks jäätmeluba, ohtlike jäätmete litsents või ta on registreeritud jäätmeregistris. Ehitustööde üleandmisel tuleb esitatavale dokumentatsioonile kohustuslikus korras lisada keskkonnaameti vormikohane õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

#### Ehitusjäätmete valdaja on oma tegevuses kohustatud:

rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas; 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;

rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutusvõimaluste puudumisel võib põlevaid jäätmeid kasutada energia tootmisel. Põlevate jäätmete (välja arvatud immutatud puit) kasutamine energia tootmisel tuleb eelnevalt kooskõlastada Keskkonnaametiga;

valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmekonteinerite paigutamiseks;

kooskõlastama linnaosa valitsusega, transpordiametiga ja kommunaalametiga jäätmekonteinerite paigutamise tänavatele, sõidu- või kõnniteedele ning parklasse;

kooskõlastama linnaosa valitsusega jäätmekonteinerite paigutamise parkidesse või haljasalale;

tagama, et kinnistul või krundil oleks eraldi märgistatud konteinerid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks;

teavitama oma töötajaid linnas kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.

#### Jäätmete hinnanguline kogus ja koostis :

| Jäätmekood | Jäätmeliik | Hinnanguline kogus | Ühik           | Tegevuse lühikirjeldus   |
|------------|------------|--------------------|----------------|--|
| 17 01 01   | Betoon     | 1287.0             | t              | Purustatakse kohapeal ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kivilux OÜ |
| 17 01 02   | Tellised   | 122                | m <sup>3</sup> | Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale nt Kivilux OÜ                           |

|                         |   |       |                |  |
|-------------------------|---|-------|----------------|--|
| 17 02 01                | Puit  | 1.0   | t              | Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt SLG Energy OÜ  |
| 17 02 02                | Klaaspakett, klaas  | 402   | m <sup>2</sup> | Antakse üle nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)  |
| 17 02 03                | Plast   | 0.5   | t              | Antakse üle nt Tallinna Jäätmekäitlusjaama (Jöelähtme)   |
| 17 03 02                | Asfaldijäätmed  | 542.0 | m <sup>3</sup> | Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kivilux OÜ   |
| 17 04 07                | Metallisegud  | 0.5   | t              | Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kuusakoski AS  |
| 15 01                   | Pakendid (nt. puitalused, kile, paberkartongpakend, jms)            | 1.0   | t              | Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Pakend OÜ |
| 17 08 02                | Kipsipõhised ehitusmaterjalid                                       | 0.5   | t              | Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)   |
| 17 09 04                | Ehitus- ja lammutussegapraht  | 1.0   | t              | Antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Tallinna Jäätmekäitlusjaam (Jöelähtme)   |
| 17 06 05*               | Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid                | -     | -              | Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile  |
| 08 01 11*,<br>15 01 10* | Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed              | 0.2   | t              | Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitlusiitsentsi omavale jäätmekäitlejale, nt Epler & Lorenz OÜ   |
| 17 09 03*               | Ohtlike aineid sisaldav muu ehitus- ja lammutuspraht (sh segapraht) | -     | -              | Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile  |
| 20 03 01                | Prügi (segaolmejäätmed)   | 2.0   | t              | Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeevo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalitse poolt.   |

\*- ohtlikud jäätmed

Täpsemad jäätmete mahud selguvad ehitustööde käigus.

Tabelites esitatud ehitusjäätmete mahud võivad muutuda. Kui objekti omanik või ehitaja soovib mõnda materjali kasutada või ladustada teisiti kui jäätmekavas kirjeldatud, siis tuleb see täiendavalt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või teatud juhul registreeritud riigi Keskkonnaametis.

Töötajaid teavitatakse eeskirjaga kehtestatud jäätmehoolduse nõuetest. Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatakse tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele 0,6 m<sup>3</sup> kuni 10 m<sup>3</sup> mahutiit paigaldatud jäätmeevedaja poolt. Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

Pakendijäätmed tagastatakse pakendiettevõtjale (PAKS § 10 Pakendiettevõtja on isik, kes majandus- või kutsetegevuse raames pakendab kaupa, veab sisse või müüb pakendatud kaupa.) pakendijäätmete taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastava jäätmeloa omavale jäätmekäitlejale.

Ohtlikud ehitusjäätmed, väljaarvatud saastunud pinnas, kogutakse liikide kaupa eraldi nõuete kohaselt märgistatud mahutitesse. Vedelaid ohtlike jäätmeid kogutakse altpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse.

Kui tekib kahtlus, et pinnas või olla saastunud õliga või teiste ohtlike jäätmetega, võetakse juhiste saamiseks ühendust Keskkonnaametiga.

Peale ehitustööde lõpetamist, ehitise kasutusloa taotlemisel vormistatakse jäätmeõiend ja kinnitatakse Keskkonnaameti kohalikus osakonnas. Selle jaoks kogutakse kokku kõik ehitustööde ajal jäätmete üleandmisvastuvõtu aktid.

Seletuskirja koostas

Ülle Kupri

Volitatud arhitekt VII