

TI = 3.141593

Projekti nimi:	<b>Ahtri 6 ärihoone (büroohoone-hotell) projekteerimistööd</b>
Address:	<b>Ahtri 6, Tallinn, Harjumaa</b>
Stadium:	<b>EELPROJEKT</b>
Kultuurimälestised (seotud):	Arheoloogiamälestise Asulakoht, 13-16 saj. Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599.
Tellijaja:	<b>Ahtri Maja OÜ</b>   Roseni tn 13, 10111, Tallinn, Kontaktisik: Erik Plaan <a href="mailto:erik@rendipinnad.ee">erik@rendipinnad.ee</a> / <a href="mailto:eplaan@gmail.com">eplaan@gmail.com</a> , tel: +372 502 5013
Töö nr:	<b>TL156 (AH6)/132-20</b>
Töövõtja - peaprojekteerija:	<b>AS Infragate Eesti</b>   Mäealuse 2/3, 12618 Tallinn info@infragate.ee   Tel. 6267777   Reg kood 10845129 MTR reg nr-d EP10845129-0001;EO10845129-0001;EK10845129-0001; EK10845129-0002; TGT00046; ELK000112; EPE001160; EEO003528; EEK001153; EEO003463; FPR000238; TEL001090; KHY000003; E616/2011
Projektijuht:	Berit Ingermann   Kutsetunnistus 158845   Tel: +372 52 36 696   <a href="mailto:berit.ingermann@infragate.ee">berit.ingermann@infragate.ee</a>
Veevarustus ja kanalisatsioon:	Julia Soboleva (siseosa), kutsetunnistus 115117   Tel: +372 5258225   <a href="mailto:julia.soboleva@infragate.ee">julia.soboleva@infragate.ee</a> Liisi Pekri (välisosa), kutsetunnistus 129445   Tel: +372 55606137   <a href="mailto:liisi.pekri@infragate.ee">liisi.pekri@infragate.ee</a>
Teed ja liikluskorraldus:	Tea Tõnts   Kutsetunnistus 109099   Tel: +372 51 08 828   <a href="mailto:tea.tonts@infragate.ee">tea.tonts@infragate.ee</a>
Soojusvarustus:	Anti Noor   Kutsetunnistus 155706   Tel: +372 53495908   <a href="mailto:anti.noor@infragate.ee">anti.noor@infragate.ee</a>
Arhitektuur:	<b>Arhitektibüroo Raivo Puusepp Osühing</b>   Registrikood: 10329056   Address: Magasini tn 29a, Kesklinna LO, 10138   Tel: +37210329056   E-post: <a href="mailto:raivo@puusepp.ee">raivo@puusepp.ee</a>   MTR reg-d: EP10329056-0001M, EK10329056-0002 Vastutav isik: Raivo Puusepp, volitatud arhitekt, kutsetunnistus 155255
Kütte-, ventilatsiooni ja jahutusseadmed:	<b>Kliimakonsult OÜ</b>   Registrikood: 11368683   Address: Puisniidu tee 30   Tel: 5169358   E-post: <a href="mailto:urmas@kliimakonsult.ee">urmas@kliimakonsult.ee</a>   MTR reg-d: EEP001060; EE0001234; Vastutav isik: Urmas Saksakulm, kutsetunnistus 139519
Energiateenus:	<b>Covente OÜ</b>   Registrikood: 14115043   Address: Jõhvika tn 19 Tabasalu alevik, Harku vald   E-post: <a href="mailto:ivar.kravets@hotmail.com">ivar.kravets@hotmail.com</a>   MTR reg-d: EEO003780; EEP003713; EPE001206 Vastutav isik: Ivar Kravets, Kutsetunnistus 119105
Konstruksioon:	<b>Neoprojekt OÜ</b>   Registrikood: 10195140   Address: Tartu mnt 84a-1303, 10112, Tallinn   Tel: 5012356   E-post: <a href="mailto:neoprojekt@neoprojekt.ee">neoprojekt@neoprojekt.ee</a>   MTR reg-d: EP10195140-0001; E010195140-0001; E010195140-0001; EK10195140-0001; EK10195140-0002 Vastutav isik: Tõnis Haaviste, kutsetunnistus nr 126034
Tuleohutus:	<b>Fireplan OÜ</b>   Registrikood: 14552826   Address: Järvevana tee 7b, 10132, Tallinn   E-post: <a href="mailto:rait@fireplan.ee">rait@fireplan.ee</a>   MTR reg-d: EPE001411; EEK001382; EEP004138; FPR000514 Vastutav isik: Rait Pukk, kutsetunnistus 126552
Tugev- nõrkvool ning automaatika, sh elektrivarustuse välisvõrk:	<b>Rausi OÜ</b>   Registrikood: 11045201   Address: Sireli tn 2, Kuusiku alevik, 79520   E-post: <a href="mailto:info@rausi.ee">info@rausi.ee</a>   MTR reg-d: FPR000221; TEL001081 Vastutav isik: Raigo Veisberg (EL, EA ja EAT), Kutsetunnistus 113730 Ilvi Rimm (EN), kutsetunnistus nr 159549
Päikesepaneelid:	<b>Energiapartner OÜ</b>   Registrikood: 11511956   Address: Kadaka tee 181, Tallinn   Tel: 55698153   e-post: <a href="mailto:info@energiapartner.ee">info@energiapartner.ee</a>   MTR reg-d: TEL002310; EEP001624 Vastutav isik: Priidik Kant, Kutsetunnistus 138592
Haljastus:	<b>Loovmaastik OÜ</b>   Registrikood: 11892958   Address: L.Tolstoi tn 14-1, 50106   E-post: <a href="mailto:info@loovmaastik.ee">info@loovmaastik.ee</a>   MTR reg nr-d: EEP002663; Vastutav isik: Toomas Pöld, kutsetunnistus 089281
Gaas:	<b>Gaas-Soojusprojekti Osühing</b>   Registrikood: 10311793   Address: Pärnu mnt 21, 10141, Kesklinna LO, Tallinn   E-post: <a href="mailto:gsp@gsp.ee">gsp@gsp.ee</a>   MTR reg nr-d: TGP000230; TGT000551 Vastutav isik: Peet Parikas
Valgusfoorid:	<b>Liikluslahendus OÜ</b>   Registrikood: 11999509   Address: Ristimetsa, Vedru küla, Tartu vald   E-post: <a href="mailto:info@liikluslahendus.ee">info@liikluslahendus.ee</a>   MTR reg nr-d: ELK000020 Vastutav isik: Sulev Sannik, kutsetunnistus 124233

## SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>2</b>
<b>1 ÜLDOSA .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ehitusobjekt .....	3
1.2 Muinsuskaitse tingimusede kaevetöödele .....	3
1.3 Projektdokumentatsiooni koosseis .....	4
1.4 Alusdokumendid .....	4
1.4.1 Tellija lähteandmed .....	4
1.4.2 Varasemalt teostatud projektid .....	4
1.4.3 Detailplaneering .....	4
1.4.4 Projekteerimistingimused .....	4
1.4.5 Hoonega seotud ehitusload .....	5
1.4.6 Eskiis .....	5
1.4.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused .....	5
1.4.8 Ehitusuuringud .....	5
1.5 Keskkonnaseisundi ülevaade kinnistul .....	5

## 1 ÜLDOSA

### 1.1 EHITUSOBJEKT

Nimetus: Ahtri 6 ärihoone projekteerimistööd

Objekti nimetus: Ärihoone

Aadress: Ahtri 6, Tallinn

Katastrinumber: 78401:114:0120

Kinnistu sihtotstarve: Ärimaa 100%

Allpool oleval joonisel on eraldi välja toodud projektpiirkond (punasega).



Joonis 1 Projektpiirkonna asukoha skeem

### 1.2 MUINSUSKAITSE TINGIMUSEDE KAEVETÖÖDELE

Tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht, 13. – 16. saj. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599) kaitsevööndiga ja ajaloolise sadamaalaga, kus võib leida kultuurikihti ja laevavrakke. Sellest lähtuvalt tuleb **ehitussüvendi ning vee- ja kanalisatsioonitrasside kaevetöödele tellida arheoloogiline jälgimine** Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõttelt. Ülejäänud trasside ega teetöödega seotud kaevetöödele arheoloogilist jälgimist tellima ei pea. Juhul kui selgub, et teatud alal ettenähtud kaevesügavuses arheoloogilist huvi pakkuvad kihid puuduvad ja kaevetöö ei ulatu ka endise merepõhjani, siis ei pea arheoloog viibima sellise kaevetöö juures pidevalt, vaid võib teostada pistelist kontrolli.

Laevavraki või üksikute detailide ilmnemisel tuleb teostada arheoloogilised väljakaevamised ja kui ei ole võimalik tagada leidude säilimist oma algsel asukohal, tuleb tagada nende pikaajaline säilitamine (nt Tallinna lahes paikneval Muinsuskaitseameti

vrakkide hoivalal, detailide puhul on variandiks ka üleandmine Eesti Meremuuseumi kogusse). Nii arheoloogiliste uuringute kui ka ajalooliste vrakkide pikaajaliseks säilitamiseks ettevalmistavate töödega seotud kulud kannab ehitus- ja muude tööde loa taotleja (muinsuskaitseaduse § 82 lubab määrata täiendavad uuringud või tööde tegemise tingimused selleks, et hoida ära muuhulgas arheoloogilise leiu või kultuurkihi kahjustamine).

Muinsuskaitseametilt on võimalik hiljem taotleda hüvitist uuringutele kulunud maksumusest pooles ulatuses, kuid mitte rohkem kui 1500 eurot (MuKS 48 lg 2, 3, kultuuriministri määrus 15.05.2019 nr 25 § 19 lg 2).

Võimalike vrakileidude ennetavaks avastamiseks võib kaaluda, kas ehitussüvendi alal tellida georadari uuringud (teostavad Tallinna Ülikool, Tartu Ülikool) ja nendega tuvastatud objektide kontrollimine arheoloogiliste šurfidega, aga mitmesuguste võimalike radarisignaali häiringute tõttu ei garanteeri negatiivne tulemus, et ehituse käigus ei võiks leide siiski ilmned.

### **1.3 PROJEKTDOKUMENTATSIOONI KOOSSEIS**

Käesolev ehitusprojekt on koostatud lähtuvalt Majandus- ja taristuministri määrusest nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, vastu võetud 17.07.2015 ja Eesti standardist EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“.

Projektdokumentatsioon käsitleb ainult kavandatava ehitusega seotud osasid ja tööde kirjeldusi. Kavandatavasse ehitustegevusse mittepuutuvaid ja/või olemasolevaid ehitise osasid ehitusprojekt ei käsitle.

Kõikidele ehitusprojekti osadele on koostatud eraldi projektid. Vt dokumentide loetelu AH6\_EP\_AA-0-02\_v05\_Dokumentide-loetelu.

### **1.4 ALUSDOKUMENDID**

#### **1.4.1 Tellija lähteandmed**

Projekteerimise aluseks olid järgmised Tellijapoolsed alusdokumendid:

- Tellijapoolne lähteülesanne Ahtri 6 arhitektuurseks projekteerimiseks.
- Vanasadama ja Rail Balticu Ülemiste reisiterminali ühendava trammiliini eelprojekt, Eskiisi osa, K-Projekt AS, Töö nr 20101 (trammiliini koridor).

#### **1.4.2 Varasemalt teostatud projektid**

Varem teostatud projektid:

- Ahtri 6 RAS ESTIMPEKS büroohoone tööjoonised. Metallkonstruktsioon. Arhitektuuribüroo Urbel ja Peil, Töö nr 11-94, Tallinn 1995.
- Ahtri 6 RAS ESTIMPEKS büroohoone. Arhitektuursed joonised. Arhitektuuribüroo Urbel ja Peil, Töö nr 11-94, Tallinn 1995.

#### **1.4.3 Detailplaneering**

Kinnistule on kehtiv detailplaneering:

- Ahtri tn 6 kinnistu detailplaneering, QP Arhitektid OÜ, Töö nr QP-03-16, Tallinn 2006

#### **1.4.4 Projekteerimistingimused**

Väljastatud projekteerimistingimused:

- Projekteerimistingimused 1911002/07711, 07.08.2019

#### **1.4.5 Hoonega seotud ehitusload**

- Tallinnas, Ahtri tn. 6 kinnistul asuvate hoone lammutusprojekt, Strucoproject OÜ, Töö nr P140920, ehitusloa taotluse nr 2011271/21075.

#### **1.4.6 Eskiis**

Eskiis on kooskõlastatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt, 20.11.2020, kooskõlastuse nr 2148.

#### **1.4.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused**

Väljastatud on järgmised võrguvaldajate tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 34298722, 04.10.2020
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 02.09.20 pr/2057073-1
- Elektrilevi tehnilised tingimused nr 360849, 05.10.2020
- Utilitas Tallinn AS tehnilised tingimused 22.09.2020 NR 20TT-00312
- Tallinna välisvalgustus tehnilised tingimused 22.09.2020 nr 155.
- AS Gaasivõrk tehnilised lähteandmed välisgaasitorustiku projekteerimiseks uuele asukohale, 21.12.2020 PJ-2372/20

#### **1.4.8 Ehitusuuringud**

Projekteerimistööde teostamise raames on läbi viidud järgmised uuringud:

- Dendroloogiline inventeerimine Ahtri 6 kinnistul ja lähialal, Loovmaastik OÜ, Töö nr 158DI20, Tartu 2020
- Ahtri 6 maa-ala geodeetilised uurimistööd, Geo S.T OÜ, Töö nr 22M0090, Tallinn 2020
- Ahtri tn 6, Tallinn radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, Tulelaev OÜ, Tallinn 2020.
- Ahtri 6 ehitusgeoloogilise uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika, Töö nr 4644-20, Tallinn 2020
- Tallinna Ahtri tn 6 vundamentide avamine, ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika, Töö nr 4673-20, Tallinn 2020.
- Georadari uuring Ahtri tn 6, Georadar OÜ, Tallinn 2020.

### **1.5 KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE KINNISTUL**

Projektalale on teostatud dendroloogiline hinnang, vt ehitusprojekti lisa ja ptk 1.3.7 toodud. Projektala olemasolev kõrghaljastus on heas seisukorras. Alal kasvavad peamiselt väärtuslikud ja olulised okaspuud. Projektlahenduse väljatöötamisel on lähtutud sellest, et säiliks maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Ehitustööde ajal tuleb rakendada kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestik, tüvi, võra) vastavalt Tallinna linna kaevetööde eeskirjale (§ 24). Ehitustööde käigus likvideeritavatele puudele või puude võrade kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse- ja raieluba <https://taotlen.tallinn.ee> Hoolduslõikuse peab teostama arborist.

Kinnistul on teostatud ehitusgeoloogiline uuring, vt täpsemaid andmeid projekti lisadest ja ptk 1.3.7. Visuaalselt reostust ei leitud.

Ahtri 6 kinnistu asub mälestiste kaitsevööndis: tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht, 13. – 16. saj. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599) kaitsevööndiga, kus võib leida kultuurikihti ja laevavrakke. Muinsuskaitseosakonna arheoloogi eritingimused on toodud ptk 1.1.

Kinnistul ei paikne kaitstavaid looduse üksikobjekte ega maastikuliselt ja ökoloogiliselt väärtuslikke või tundlikke alasid.

Planeeringuala jääb Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda. Seega ei toimu praegu ega kaasne kavandatava tegevusega tulevikus lokaalset veevõttu või -heidet. Rajatava hoone veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi-kanalisatsioonitorustike baasil vastavalt võrguvaldaja, AS Tallinna Vesi poolt, väljastatud tehnilistele tingimustele. Olemasolevaid puurkaeve alal teadaolevalt ei asu.

Kinnistul on olemasolev kehtiv jäätmete utiliseerimise leping. Planeeritava ümberehitatava hoone kõrvale, õuealale, on projekteeritud sorteeritud jäätmete konteineritele jäätmemaja, kuhu paigutatakse mahutid olme-, biolagunevate- ja pappkartongjäätmete jaoks.

Jäätmed käideldakse vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 a. määrusele nr.28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja.

Tehiskeskonna ja reostusohu seisukohast on alal tähelepanu all juurdepääsuteed, asfalteeritud platsid, garaaž-pääs, kaarhall ja kõrvalkinnistul asuv keskkonnaohtlik objekt: Olerex tankla. Kinnistul olev garaaž-pääs ja kaarhall lähevad likvideerimisele: likvideeritavatele hoonetele on koostatud lammutusprojekt, vt ptk 1.3.5 toodud infot.

Visuaalselt potentsiaalselt reostunud või reostuskahtlusega kohti kinnistul ei tuvasta.

Kaevetööde ajal reostustunnustega pinnase või pinnasevee ilmnemisel selgitada pinnase- ja veeproovidega reostuse suurus ja koostada edasine tegevuse kava. Juhtumist teavitada koheselt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametit. Seniks peatada reostuse levikut soodustavad tegevused. Töödega vältida pinnase saastamine reoainetega.

Ehitusprojektiga ei kavandata alale olulise negatiivse keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks oht keskkonnale ja senise keskkonnaseisundi kahjustumine, sh vee või pinnase saastatus või oluline jäätmeteke.

Ehitusprojekti realiseerumise järgselt paraneb ala välisilme, heakord ja koos sellega ka keskkonnaseisund.