

ÜLDOSA SELETUSKIRI

SISUKORD

SISUKORD	2
1 ÜLDOSA	3
1.1 Üldandmed.....	3
1.1.1 Projekteerimistöö piiritus ja dokumentatsiooni koosseis	3
1.1.2 Ehitise lühikirjeldus	3
1.2 Alusdokumendid	3
1.2.1 Tellija lähteandmed.....	3
1.2.2 Detailplaneering	3
1.2.3 Projekteerimistingimused.....	3
1.2.4 Varasemalt teostatud projektid.....	3
1.2.5 Hoonega seotud ehitusload	4
1.2.6 Ehitusuuringud	4
1.2.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	4
2 KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE KINNISTUL.....	4
3 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KAEVETÖÖDELE	5

1 ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

1.1.1 Projekteerimistöö piiritus ja dokumentatsiooni 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“.

Koostatud on eriosade eelprojektid, vt dokumentide loetelu AH6_EP_AA-0-03_Dokumentide-loetelu.

1.1.2 Ehitise lühikirjeldus

Address: Ahtri 6, Tallinn

Katastrinumber: 78401:114:0120

Sihtotstarve: Ärimaa 100%

Mälestise nimetus: Arheoloogiamälestise Asulakoht, 13. – 16. saj.

Mälestise nr: Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Tellija lähteandmed

- Tellijapoolne lähteülesanne Ahtri 6 arhitektuurseks projekteerimiseks.

1.2.2 Detailplaneering

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

1.2.3 Projekteerimistingimused

Projekteerimistingimused 2011802/02730 väljastati 09.04.2020.

1.2.4 Varasemalt 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.
- Ahtri 6 ärihoone (büroohoone-hotell) projekteerimistööd, AS Infragate Eesti, Töö nr TL156/132-20, Tallinn 2021.

Töö nimetus	Ahtri 6 büroohoone projekteerimistööd	Töö nr	TL156/132-20
Objekti aadress	Ahtri 6, Tallinn	Projekti osa	AA
Staadium	Eelprojekt	Versioon	02
		Kuupäev	24.08.2022



1.2.5 Hoonega seotud ehitusload

- Ehitusluba nr 2112271/11166 (Tallinnas, Ahtri tn. 6 kinnistul asuvate hoone lammutusprojekt, Strucoprojekt OÜ, Töö nr P140920);
- Ehitusluba nr 2112271/27896 (Ahtri 6 ärihoone (büroohoone-hotell) projekteerimistööd, AS Infragate Eesti, Töö nr TL156/132-20, Tallinn 2021).
- Vanasadama ja Rail Balticu Ülemiste reiserterminali ühendava trammiliini eelprojekt, Eskiisi osa, K-Projekt AS, Töö nr 20101 (trammiliini koridor). Ehitusluba nr 2212271/03828.

1.2.6 Ehitusuuringud

- Dendroloogiline inventeerimine Ahtri 6 kinnistul ja lähialal, Loovald OÜ, Töö nr 158DI20, Tartu 2020
- Ahtri 6 maa-ala geodeetilised uurimistööd, Geo S.T OÜ, Töö nr 22M2012, Tallinn 2022,
- 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.

1.2.7 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Tallinna välisvalgustuse tehnilised tingimused, 08.02.2022 nr 17
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr 13.01.2022 PR/2173573;
- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused kaugjahutusega liitumisele 07.03.2022 nr 22TT-01034;
- AS Utilitas Tallinn tehnilised tingimused kaugküttega liitumisele 17.03.2022 nr 22TT-01102
- AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr 3-5/75-22/ 22.03.2022
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36376367
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 406889

2 KESKKONNASEISUNDI ÜLEVAADE KINNISTUL

Projektalale on teostatud dendroloogiline hinnang, vt ehitusprojekti lisa ja 1.2.6 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 1.2.6. Visuaalselt reostust ei leitud.

Töö nimetus **Ahtri 6 büroohoone
projekteerimistööd**
Objekti aadress **Ahtri 6, Tallinn**
Staadium **Eelprojekt**

Töö nr TL156/132-20
Projekti osa AA
Versioon 02
Kuupäev 24.08.2022



Ahtri 6 kinnistu asub mälestiste kaitsevööndis: tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht, 13. – 16. saj. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599) kaitsevööndiga, kus võib leiduda kultuurikihti ja laevavrakke. Muinsuskaitseosakonna arheoloogi eritingimused on toodud ptk 3

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 papp-kartongjäätmete 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-pääsla, kaarhall ja kõrvalkinnistul asuv keskkonnaohtlik objekt: Olerex tankla. Kinnistul olev garaaž-pääsla ja kaarhall lähedavad likvideerimisele: likvideeritavatele hoonetele on koostatud lammutusprojekt, vt ptk 1.2.5 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 jäätmetekke.

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

3 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KAEVETÖÖDELE

Tegu on arheoloogiamälestise Asulakoht, 13. – 16. saj. (Kultuurimälestiste riikliku registri nr 2599) kaitsevööndiga ja ajaloolise sadamaalaga, kus võib leiduda 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

Töö nimetus **Ahtri 6 büroohoone
projekteerimistööd**
Objekti aadress **Ahtri 6, Tallinn**
Staadium **Eelprojekt**

Töö nr TL156/132-20
Projekti osa AA
Versioon 02
Kuupäev 24.08.2022



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 ilmnmisel 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 hoiualal, 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.