

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

## ÄRIHOONE

### Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

Viljandi vanalinna muinsuskaitseala reg. nr 27010

### EHITUSPROJEKT staadium eelprojekt

**I ASENDIPLAAN  
II ARHITEKTUUR  
III TULEOHUTUS**

TÖÖ NR:	0720
TELLIJA JA KINNISTU OMANIK:	Varaks OÜ registrikood 100083694 C.R. Jakobsoni tn 11, Viljandi Viljandimaa 71020
PROJEKTI AUTORID:	TARMO MAISTE MARGUS MAISTE
PROJEKTI KOOSTAJA:	PROGE OÜ  registrikood 10980732 MTR EP10980732  Luha 32-10, Tallinn 10131 e-mail: info@proge.ee GSM +372 52 71 787

Tallinn, märts 2023

## SELETUSKIRI

<b>SISUKORD</b>	<b>2</b>
<b>I ASENDIPLAAN</b>	<b>4</b>
<b>Üldandmed</b>	<b>4</b>
1.1 Projekteerimistöö piiritus	4
1.2 Alusdokumendid	4
1.3 Normdokumendid	4
<b>2. Olemasolev olukord</b>	<b>4</b>
2.1 Paiknemine	4
2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised	6
2.3 Olemasolev reljeef	7
2.4 Olemasolev kõrghaljastus	7
2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	7
2.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised	7
2.7 Krundi pinnase omadused	7
<b>3. Asendiplaani lahendus</b>	<b>7</b>
<b>4. Vertikaalplaneering</b>	<b>8</b>
4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed	8
4.2 Hoone paiknemiskõrgus	8
4.3 Sademevee käitlemine	8
<b>5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine</b>	<b>8</b>
5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil	8
5.2 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	8
5.3 Liikluskorraldusvahendid	8
5.4 Parkimine	9
<b>6. Teed ja platsid</b>	<b>9</b>
6.1 Juurdesõidutee	9
6.2 Krundisisesed teed ja platsid	9
6.3 Katendid	9
6.4 Äärekivid	9
<b>7. Haljastus ja heakorrastus</b>	<b>10</b>
7.1 Olemasolev, säilitatav haljastus	10
7.2 Projekteeritud haljastus	10
7.3 Väikeehitised ja -vormid	10
7.4 Piirded ja väravad	10
7.5 Jäätmekäitus	10
<b>8. Välisvalgustus</b>	<b>10</b>
<b>9. Maa-ala tehnilised andmed</b>	<b>10</b>
<b>10. Lisad</b>	<b>10</b>
<b>II ARHITEKTUUR</b>	<b>4</b>
<b>1. Üldandmed</b>	<b>4</b>
1.1 Projekteerimistöö piiritus	4
1.2 Alusdokumendid	4
1.2.1 Lähteandmed	4
1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	4

## ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

1.3	Normdokumendid	4
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Arhitektuuri üldlahendus</b>	<b>5</b>
3.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	5
3.2	Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	6
3.3	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	6
3.4	Energiatõhusus ja sisekliima	6
3.5	Hoone ruumid	7
3.6	Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	7
<b>4.</b>	<b>Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted</b>	<b>8</b>
4.1	Vundament	8
4.2	Põrand pinnasel	8
4.3	Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid	9
4.4	Trepid	9
4.5	Vahelaed	9
4.6	Katus, katuslagi	9
4.7	Välisseinad	10
4.8	Siseseinad	10
4.9	Avatäited	10
4.10	Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid	11
<b>5.</b>	<b>Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Fassaadipesusüsteem</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Hoone tehnilised andmed</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Lisad</b>	<b>12</b>
8.1	Hoone kasuliku pinna jaotus	12
8.2	Muud lisad	12
<b>III</b>	<b>TULEOHUTUS</b>	<b>13</b>
<b>1.</b>	<b>Üldandmed</b>	
1.1	Projekteerimistöö piiritletus	13
1.2	Alusdokumendid	13
1.2.1	Lähteandmed	13
1.2.2	Uuringud	13
1.2.3	Normdokumendid	13
<b>2.</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Tuleohutuse tagamise põhimõtted</b>	<b>14</b>
4.1	Tuleohutuskujad	14
4.2	Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad	14
4.3	Põlemiskoormus	15
4.4	Ladustamine	15
<b>5.</b>	<b>Eripärased tuleohutuspõhimõtted</b>	<b>15</b>
5.1	Tulehuklass ja tulekaitsetase	15
5.2	Muud tuleohutust mõjutavad tegurid	15
<b>6.</b>	<b>Tuletõkkekonstruktsioonid, tulepüsivus</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Suitsutsoonid</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Tuletundlikkus</b>	<b>16</b>

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

<b>9.</b>	<b>Evakuatsioonilahendus</b>	<b>16</b>
9.1	Maksimaalne inimeste arv	16
9.2	Evakuatsiooniteed	16
9.2.1	Evakuatsiooniteede laiused ja arv	16
9.2.2	Trepikojad	17
9.2.3	Evakuatsiooniväljapääsud	17
9.3	Evakuatsioonialade piirangud	17
9.4	Juurdepääs keldrisse, pööningule ja katusele	17
9.5	Ohutusabinõud	17
<b>10.</b>	<b>Tuleohutuspaigaldised</b>	<b>17</b>
10.1	Automaatne tulekahjusignalisatsioon	18
10.2	Turvavalgustus	19
10.3	Automaatne tulekustutussüsteem	19
10.4	Piksekaitse	19
10.5	Suitsueemaldamine	19
10.6	Tulekustutid	19
10.7	Tuletõrje voolikusüsteem	19
10.8	Muud tuleohutussüsteemid	20
<b>11.</b>	<b>Tehnosüsteemide tuleohutus</b>	<b>20</b>
11.1	Ventilatsiooniseadmete tuleohutus	20
11.2	Kütteseadmete tuleohutus	20
11.3	Muude tehnosüsteemide tuleohutus	21
<b>12.</b>	<b>Muud tuleohutusabinõud ehitises</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Väline tulekustutusvesi</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Lisad</b>	<b>21</b>

## I ASENDIPLAAN

### 1. Üldandmed

#### 1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projekti eesmärk on Viljandi linna, Lossi tn 31a, (katastriüksuse tunnus 89713:001:0110, olemasolev sihtotstarve ärimaa 100%) ärihoone püstitamine. Projekt hõlmab nimetatud kinnistu arhitektuuriosa.

#### 1.2 Alusdokumendid

Projekteerimise aluseks on Viljandi linna, Lossi tn 31a, 33, 35 detailplaneering (nr 1997-028, Viljandi Linnavalitsus), detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (koostaja Purest OÜ, J. Metslang, mai 2020) ja Proge OÜ poolt koostatud eskiisprojekt. Viimase on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet (22.04.2020 nr 5.1-17.5/17.1).

Krundiil on teostatud topo-geodeetiline alusplaan OÜ Ricabell töö nr ATG-2231, 03.05.2022.

#### 1.3 Normdokumendid

Projektlahenduste koostamisel olid aluseks:

EVS 932:2017 Ehitusprojekt;

EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:  
Tuletõrje veevarustus;

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

## 2. Olemasolev olukord

### 2.1 Paiknemine

Käesoleva projektiga on projekteeritud hoone Lossi tn 31a kinnistule.

Lõunaküljest on naaberkiinnistuteks:

- Lossi tn 31 (sihtotstarve: ärimaa 50%, elamumaa 35%, ühiskondlike ehitiste maa 15%, katastritunnus 89713:001:0430),
- Lossi tn 29 // Tartu tn 11 (sihtotstarve: ärimaa 100%, katastritunnus 89713:001:0100),

Lääneküljest on naaberkiinnistuteks:

- Lossi tn 31c (sihtotstarve: ärimaa 100%, katastritunnus 89713:001:0530),
- Posti tn 16 (sihtotstarve: tootmismaa 100%, katastritunnus 89713:001:0240),

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

**Põhjaküljest on naaberkiinnistuteks:**

- Lossi tn 33 (sihtotstarve: elamumaa 100%, katastritunnus 89713:001:0010),
- Lossi tn 35 (sihtotstarve: elamumaa 100%, katastritunnus 89713:001:0060),

**Idaküljest on naaberkiinnistuks:**

- Lossi tänav T2 (sihtotstarve: transpordimaa 100%, katastritunnus 89713:002:0021).

Lossi tn 31a kiinnistule säilib hoonealuse läbipääsuna 4m laiune ja 4.8m kõrgune juurdepääs hoovialale.

#### 2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Planeeritaval kiinnistul olemasolev hoonestus puudub.

#### 2.3 Olemasolev reljeef

Projekteeritava hoone kiinnistu reljeef on tasane. Maa-ala kõrgusmärgid on vahemikus 83.30 – 83.90.

#### 2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Krundil kõrghaljastus puudub.

#### 2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Juurdepääs kiinnistule toimub Lossi tänavalt. Enamik alast on kaetud sillutiskiviga ning seda kasutatakse läbisõidutee ja parklana.

#### 2.6 Kaitsealused objektid ja kiinnismälestised

Kaitsealused objektid ja kiinnismälestised puuduvad. Kiinnistu asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27010).

#### 2.7 Krundi pinnase omadused

Ehitusgeoloogilised tingimused on olemasolevate naaberhoonete olukorda arvestades head.

## ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

### 3. Asendiplaani lahendus

Hoone on paigutatud kinnistu idakülge Lossi tänava äärde ja kinnistu põhjaküljele Lossi tn 33 krundi piirile. Ehitusala määramisel on arvestatud naaberkruntide hoonete gabariitidega ning detailplaneeringust tulenevate nõuetega. Vajalike liikumistrajektoride võimaldamiseks on ehitus osaliselt tõstetud maapinnast kõrgemale. Tänaväärse äripinna pääs on tänavafassaadis, pääs trepikotta paikneb sisehoovinurgas. Eraldi evakuaatsioonipääs asub hoonestuse kirdenurgas krundi põhjaküljel.

Muinsuskaitse eritingimused näevad ette järgmised nõuded:

1. Kangialusesse võib projekteerida kaasaegse arhitektuurikäsitlusega metallist väravad.
2. Krundi õuealal krundi piirile võib projekteerida kaasaegse arhitektuurikäsitlusega piirdeaiaid, materjalidest võib kasutada betooni, graniiti, tellist, krohvitud pindasid ja metalli.

Käesoleva projektiga kinnistule piirdeaedasid ei kavandata. Säilib ühine hooviala Lossi tn 29, Lossi tn 31, Lossi tn 33 ja Lossi tn 35 kinnistutega ning samuti säilivad olemasolevad juurdepääsud Lossi tn 31c ja Posti tn 16 kinnistutele. Hoovialal on ette nähtud kaheksa parkimiskohta autodele ning eraldatud kõnniteeosa ümber hoone koos rattaparkla ja autosid hoonest eraldava konteinerhaljastusega. Hooviala osas säilib olemasolev kohendatav betoonkivikatend.

Asendiplaani lahendus vt joonis AR-04-001\_v01. Välisvõrkude koondplaan on esitatud veevarustuse ja kanalisatsiooni projekti osas.

### 4. Vertikaalplaneering

#### 4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Olemasolev vertikaalplaneering säilitatakse võimalikult suures mahus arvestades olemasolevate maapinna kõrgusmärkidega. Hoone perimeetril antakse 1:20 kalle maapinnale hoonest eemale langeva suunaga sademevee eemale juhtimise eesmärgi ning tarindite säästmiseks.

#### 4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Projekteeritava hoone ehitusnull  $\pm 0.00$  vastab absoluutsele kõrgusele +83.85. Ehitusnulli valikul arvestati olemasoleva maapinna profiiliga.

#### 4.3 Sademevee ärajuhtimine

Sillutatud alale langevad sademeveed juhitakse olemasolevasse restkaevu. Katustelt juhitakse vihmavesi välise vihmaveesüsteemi kaudu sillutatud platsidele ja sealt edasi olemasolevasse sajuveekanaliseerimise (vt lisaks VK-osa seletuskiri).

## **5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine**

### **5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil**

Vastavalt detailplaneeringule on tagatud läbipääsud naaberkinnistutele. Parkimiskohad paiknevad krundi keskosas projekteeritud hoone läheduses.

### **5.2 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused**

Jalakäijate liikumisteedele on ette nähtud allalastud äärekivid.

### **5.3 Liikluskorraldusvahendid**

Hoonealusele läbipääsule nähakse ette liiklusmärgid. Parkimisalad ja parkimiskeelualad tähistatakse nõuetekohase värviga.

### **5.4 Parkimine**

Krundile on ette nähtud parkimiskohad, mis mahutavad 8 sõiduautot.

## **6. Teed ja platsid**

### **6.1 Juurdesõidutee**

Juurdesõidutee on Lossi tänavalt hoonealuse läbipääsu kaudu.

### **6.2 Krundisisesed teed ja platsid**

Liikluskorralduse osas säilib läbipääs naaberkruntidele. Hoovialal markeeritakse nõuetekohaselt parkimiskohad. Hoone servas paiknev jalakäijate ala on kujundatud sõidukite alast erineva värviga ja kõrgemale paigaldatava sillutiskiviga (punane kloostrikivi).

### **6.3 Katendid**

Betoonkivikattega sillutatud sõidukite ala:

- Betoonkivi h=8cm
- Paigaldusliiv h=3cm
- Killustikalus h=20cm
- Liivalus h=20cm
- Olemasolev pinnas

Betoonkivikattega sillutatud jalakäijate ala:

- Betoonkivi h=6cm
- Paigaldusliiv h=3cm
- Killustikalus h=20cm

## ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

- Liivalus h=20cm

- Olemasolev pinnas

### **6.4 Äärekivid**

Parkimiskohtade ala eraldatakse jalakäijate alast 150x290mm punast värvi betoonäärekividega, betoonalusel. Parkimisala üldiseks äärekivi kõrguseks on 4cm, jalakäijate käiguteel 0cm. Põhiprojekti käigus täpsustatakse äärekivide ja võimalike künniste täpsed paiknemised ning detailsed lahendused.

## **7. Haljastus ja heakorrastus**

### **7.1 Olemasolev, säilitatav haljastus.**

Olemasolevat kinnistu põhjaosas paiknevat haljasala ei muudeta.

### **7.2 Projekteeritud haljastus**

Uut haljastust käesoleva projektiga ette ei nähta.

### **7.3 Väikeehitised ja -vormid**

Krundile väikeehitisi ette ei nähta.

### **7.4 Piirded ja väravad**

Piirded säilivad olemasolevana. Käesoleva projektiga täiendavaid krunte eraldavaid piirdeid ja väravaid ette ei nähta.

### **7.5 Jäätmekäitlus**

Prügikonteinerite asukoht on ette nähtud Lossi tn 35 ja Posti tn 16 kinnistutega ühiselt hooviala lääneküljel.

## **8. Välisvalgustus**

Tänavavalgustus Lossi tänaval on olemasolev. Hoonealuse läbipääsu valgustus on kavandatud süvistatuna läbipääsu lakke ning hooviala valgustid hoovipoolse mahu seinale. Hoovialale eraldi valgustusposte ette nähtud ei ole.

## **9. Maa-ala tehnilised andmed**

Krundi pindala – 786 m<sup>2</sup>

Ehitisealune pindala – 293,6 m<sup>2</sup>

Parkimiskohtade arv – 8 tk

## II ARHITEKTUUR

### 1. Üldandmed

#### 1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projekti eesmärk on Viljandi linna, Lossi tn 31a, (katastriüksuse tunnus 89713:001:0110, olemasolev sihtotstarve ärimaa 100%) ärihoone püstitamine. Projekt hõlmab nimetatud kinnistu arhitektuuriosa.

#### 1.2 Alusdokumendid

##### 1.2.1 Lähteandmed

Projekteerimise aluseks on Viljandi linna, Lossi tn 31a, 33, 35 detailplaneering (nr 1997-028, Viljandi Linnavalitsus), detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (koostaja Purest OÜ, J. Metslang, mai 2020) ja Proge OÜ poolt koostatud eskiisprojekt. Viimase on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet (22.04.2020 nr 5.1-17.5/17.1).

##### 1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Krundiil on teostatud topo-geodeetiline alusplaan Ricabell OÜ töö nr ATG-2231, 03.05.2022.

#### 1.3 Normdokumendid

Projektlahenduste koostamisel olid aluseks järgmised normdokumendid:  
EVS 932:2017 Ehitusprojekt;  
EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2 : Ventilatsioonisüsteemid  
EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3 : Küttesüsteemid  
EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A1:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6 : Tuletõrje veevarustus  
EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded  
EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused.  
EVS 812-2:2014 – Ventilatsioonisüsteemid  
Siseministri 30.03.2017. a. Määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“  
Muinsuskaitseadus

## ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

### Üldised nõuded ehitustöödele:

1. Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet. Projekti joonised, seletuskiri ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Kõikidest tekkivatest küsimustest ja ehituslikest konfliktidest peab Ehitaja koheselt teavitama Arhitekti juhise saamiseks.
2. Kui tööseletus või joonised ei võimalda täpselt määratleda tööliigi ulatust või ehituslikku teostatavust või kui nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist hankima täiendavalt informatsiooni projekteerijalt või tellijalt.
3. Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitusjuhenditega. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhistele. Need tuleb vajadusel hankida materjalide ja konstruktsioonide tootjatelt või müüjatelt.
4. Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatdokumentidel peab olema mäрге, mille materjalide kvaliteet on tõdetav või tuleb need andmed teatada muul viisil ehitajale. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist hästi kontrollida ja vajadusel turvata.

## 2. Olemasolev olukord

Kinnistu on hoonestamata.

## 3. Arhitektuuri üldlahendus

### 3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Ärihoone on projekteeritud krundi põhja- ja idaosasse detailplaneeringuga lubatud hoonestusala piiridesse. Ehitis paikneb krundi põhja-, ida ja lõunapiiril. Arvestatud on naabekinnistutele ligipääsude tagamisega. Pääsud hoonesse on tänavapoolses idaküljes ja sisehoovi poolses fassaadis.

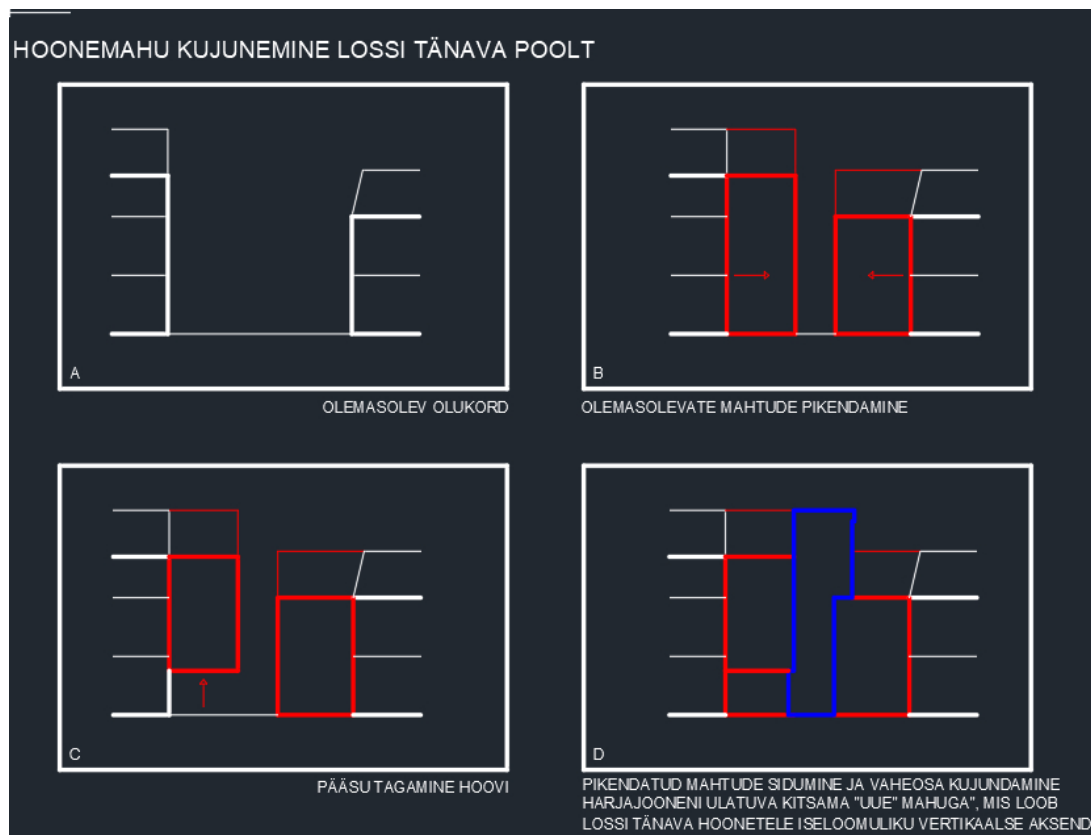
Hoone 0.00=83.85abs. Ehitise kõrgus maapinnast on kuni 17,18 meetrit.

### 3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Ehitise valmimine on planeeritud üheetapilisena. Hilisema juurdeehitamise võimalusega ei ole käesolevas projektis arvestatud detailplaneeringust tulenevate piirangute tõttu.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

### 3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon



Ärihoone koosneb kahest põhimahust. Tänaväärne osa on nelja- kuni viiekorruseline tellis- ja klaasfassaadidega maht, mille kaldkatustega otsade räästa ja katuseharja kõrgused järgivad kõrvalhoonete vastavaid kõrguseid. Kaldkatused kaetakse punase katusekiviga. Mahu kõrgem lamekatusega keskosa on üleminekuks erinevate hoone kõrguste vahel. Tellisfassaadis paiknevad aknad on korrapärase rütmiga, klaasfassaadide jaotused on rahutuma liigendusega tekitamaks kontrasti erinevate pindade vahel. Hoone sisehoovi poolne osa on kolmekorruseline ja tumeda fassaaditellisega viimistletud lamekatusega maht. Selle katus on kasutusel terrassinna, osaliselt haljastatuna. Hoone fassaadides olevad aknad on nn prantsuse rõdu tüüpi. Akende ees on erineva sügavusega (150mm...660mm) metallist piirded.

Hoonesse on kavandatud esimestel kolmel korrusel hostel ning neljandal ja viiendal korrusel bürood (neljandal korrusel kaks büroopinda ja viiendal korrusel üks büroopind).

Hoone esimesel korrusel paiknevad klaasfassaadis tänavapoolne äripind ja viis hostelituba. Lisaks asub esimesel korrusel ka tehniline ruum.

Teisel ja kolmandal korrusel on kokku kümme hosteliruumi. Ruumid on erineva suurusega, ühe-, kahe- ja kolmetoalised. Kõikidel on dušikabiiniga WC ja kööginisš.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Neljandal korrusel paikneb kaks kolmetoalist büroopinda (üks büroo hoovipoolse terrassiga) ja viiendal korrusel üks büroopind koos hoovipoolse terrassiga. Kõikidel büroodel on dušikabiiniga WC ja kööginõu.

Vastavus muinsuskaitse eritingimustele :

*1. Käesolevad muinsuskaitse eritingimused kuuluvad viie aasta möödudes uuendamisele, kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.*

- Muinsuskaitse eritingimused on kehtivad.

*2. Lähtuda uusehitise projekteerimisel käesolevatest detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest ja kehtivast detailplaneeringust (Stöör, Ü.; Kadalipp, K.; Raud, V. 1998. Detailplaneering Viljandi linnas. Kv. nr. 160. Kruntidele nr 63. nr 149B. Nr 7. Aadress: Lossi tn 31a, 33, 35. Töö nr DP 98-12. Viljandi: Viljandi linnavalitsuse arhitektuuriamet).*

- Hoone on projekteeritud vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele.

*3. Kooskõlastada planeeritud uusehitise arhitektuurne projekt Muinsuskaitseametiga.*

- Kavandatav ehitusprojekt kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. Hoone eskiisprojekti on Muinsuskaitseamet kooskõlastanud (22.04.2020 nr 5.1-17.5/17.1).

*4. Enne pinnasetööde alustamist muinsuskaitsealal peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa.*

- Enne pinnasetööde alustamiste taotleb töö tegija Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa.

*5. Tööd toimuvad Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal, keskaegse linnasüdame vahetus läheduses. Planeeritud uusehitise vundamentide ja trasside ehitamisel tuleb tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine (meetod: arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogilised kaevamised). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja.*

- Tööde teostamisel tagatakse arheoloogilise uuringu läbiviimine.

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

6. Projekteerida kaasaegse arhitektuurikäsitlusega uusehitist, vältida stiili imiteerimist.

- Hoone on kavandatud kaasaegse arhitektuurikäsitlusega.

*7. Arvestada hoone projekteerimisel vaadetega: püsida olemasolevate hoonetega samal tänavajoonel (mitte eenduda) ja samas mahus; hoone läänepoolne (õue) ehitusmaht ei tohi ületada naaberhoonete Lossi 31 ja 33 põhimahtusid; välisfassaadis kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puitlaudis, graniit, tellis, krohvitud pind, betoon, klaas), mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastik) ega plekki; katusekattena kasutada katusekivi või valtsplekki (võib olla kaasaegne klassikprofiil), lamekatusel rullmaterjali.*

- Hoone kavandamisel on püsitud olemasolevate hoonetega samal tänavajoonel ja samas mahus. Ehitusmaht ei ületa naaberhoonete põhimahtusid. Välisfassaadis on kasutatud telliskivi ja klaasi, katusekivi ja keskosa lamekatusel rullmaterjali.

*8. Uusehitise maksimaalne kõrgus: lähtuda kehtivast detailplaneeringust. Maksimaalse uusehitise kõrguse määravad olemasolevad Lossi tn 31 ja Lossi tn 33 hoonete tulemüürid, mis on erineva kõrgusega. Räästa ja katuse kõrguse projekteerimisel võtta aluseks Lossi tn 31 ja 33 hooned. Lossi tn 31 osas lähtuda tulemüürist: selle hari on +101,46 ja räästas +95,14 abs; Lossi tn 33 on hari +96,94 ja räästas +93,04 abs. Kõrgus / korruste arv peab sujuvalt ühelt kõrguselt teisele üle minema.*

- Uusehitise projekteerimisel on lähtutud kehtivast detailplaneeringust. Uushoone naaberhoonete poolsed mahud lähtuvad täpselt vastas olevate naaberhoonete katusekujudest, räästajoontest (abs +95.55 ja +93.29) ning harjajoontest (abs +96.94 ja + 101.46). Uushoone räästajoone erinev numbriline kõrgus võrreldes olemasolevate kõrvalhoonete räästajoontega tuleneb sellest, et uushooned on ilma eenduva räästata ja nende räästajoone kõrgus võrdub kõrvalolevate hoonete samal seinapinnal oleva katuse kõrgusega (kõrvalhoonetel ja uushoonel on kavandatud katused täpselt samas pinnas).

*9. Uusehitise katuse kuju: lähtuda kehtivast detailplaneeringust. Naaberhooned on erineva kõrgusega ja korruste arvuga, see nõuab korruste arvu sujuvat üleminekut kõrgemalt osalt madalamale. Uusehitise katuseharja suund: rööpne või risti Lossi tänavaga. Lubatud on katuse liigendamine väljaehitustega.*

- Uusehitise katuse kuju lähtub kehtivast detailplaneeringust ja naaberhoonete kõrgustest. Katusekujude üleminek on lahendatud uushoonel keskse lamekatusega mahuga, mille kõrgus lähtub kõrgema osa harjajoonest.

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

**10. Kangialusesse võib projekteerida kaasaegse arhitektuurikäsitleusega metallist väravad.**

- Kangialune on kavandatud ilma väravateta avatud alana pääsuga sisehoovi.

**11. Krundi õuealal krundi piirile võib projekteerida kaasaegse arhitektuurikäsitleusega piirdeaiad, materjalidest võib kasutada betooni, graniiti, tellist, krohvitud pindasid ja metalli.**

- Krundi õuealale ei ole uusi piirdeid kavandatud.

**12. Võimalusel restaureerida ja eksponeerida krundi põhja- ja lõunapiiril interjööris ja kangialuses Lossi 31 ja Lossi 33 ajaloolised tellismüürid.**

- Kangialuses osas on Lossi tn 31 hoone tellissein eksponeeritud 4.7m kõrguselt kogu ulatuses olemasoleval kujul. Kinnistute vaheliste vajalike tulemüüride ja uushoone soojustamise vajalikkuse tõttu ei ole uushoone interjööris naaberhoonete tulemüüre võimalik eksponeerida. Lossi tn 31 hoone tulemüüris olevad ilmekamad eenduvad tellistest raamid jäävad kõrguslikult läbipääsu kohal oleva vahelae tasapinda. Uue hoonemahu kavandamisel on uushoone sein kavandatud naaberhoonete seinanga samasse tasapinda ja naaberhoonete tellisseinte kõik eenduvad elemendid jäävad tänavavaates eenduvana ruumiliselt mõjuma ka edaspidi. Ühtegi naaberhoonete tellisseina elementi ei lõhuta ega eemaldata. Mõlema hoone tellismüürid säilivad uushoone soojustuse taga muutumatuna olemasoleval kujul.

**13. Soovituslikult korraldada uushoone projekteerimiseks arhitektuurikonkurss.**

- Hoone eskiisi kavandamisel oli kutustud arhitektuurikonkurss. Valitud võidutöö kooskõlastas ka Muinsuskaitseamet (22.04.2020 nr 5.1-17.5/17.1).

### **3.4 Energiatõhusus ja sisekliima**

Hoone püstitatakse madalenergiahoonena.

Hoones nähakse ette kütte- ja ventilatsioonisüsteemid sisekliima tagamiseks.

Äriruumides on tagatud loomulik valgustus akende kaudu. Päikesekaitse tagatakse vastavate klaaspakettide abil, väliste päikesekaitseruloodega ja väliste päikesekaitseribakardinatega.

### **3.5 Hoone ruumid**

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Hoone esimesele korrusele on planeeritud üks tänavale avanev hosteli äripind. Ülejäänud hoonet kasutatakse esimesel kolmel korrusel hostelina ja selles on 15 ühe- kuni kolmetoalist majutusüksust. Kõikides neis on duširuumiga WC ja kööginõu. Neljandale korrusel on kavandatud kaks büroopinda ning viiendale korrusel üks büroopind.

Kõikidesse ruumidesse on projekteeritud normidekohane valgustus. Küttesüsteem tagab kõikides ruumides optimaalse temperatuuri ning mehaaniline ventilatsioon normidekohase õhuvahetuse ja jahutuse. Siseviimistluses kasutatavad viimistlusmaterjalid peavad omama Riigi Tervisekaitse ja Päästeteenistuse sertifikaate.

Hoone heliisolatsioon on projekteeritud EVS 842:2003 alusel. Liiklusmüra normtase majutusruumide tubades on päeval 35dB ja öösel 45dB, töökabinettides päeval 40dB ja öösel 45dB ning müügisaalides ja teenindusruumides päeval 50dB. Tehnosedmete müra normtase majutusruumide tubades on 32dB, koridorides 40dB, töökabinettides 35dB, müügisaalides 45dB ning teenindusruumides 40dB.

Heliisolatsiooninõuded sisepiiretele on toodud alljärgnevalt:

Minimaalne õhumüra pidavus  $R_w$ :

- majutusruumide vahel 52dB;
- majutusruumi ja üldkasutatava ruumi (trepikoda, koridor)vahel 52dB;
- ukсед majutusruumi ja koridori vahel 32dB.

Maksimaalne löögimüra juhtivus  $L_{nw}$ :

- majutusruumide vahel 58dB;
- müratekitavast ruumist majutusruumi 53dB.

### **3.6 Liikumis-, nägemis-, ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused**

Hoonesse on kavandatud lift.

## **4. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted**

Hoone ehituskonstruktsioonide osa on koostanud LUUP Projekt OÜ, töö nr 202301.

### **4.1 Vundament**

Hoone rajatakse vaivundamenditele.

### **4.2 Põrand pinnasel**

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Hoone kandvaks pörandakonstruksiooniks on pinnasele valatud sarruse või teraskiuga armeeritud pörandaplaat. Pörandate alla jäävad orgaanikat või ehitusjätmeid sisaldavad pinnasekihid eemaldatakse. Vajalik mineraalpinnasest tagasitäide tuleb tihendada kihtide kaupa tihenduskoefitsiendini  $Dt=92\%$ .

### 4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruksioonid

Hoone kandvaks konstruksiooniks on raudbetoonist ja terasest postid, monoliitbetoonist ja täisbetoneeritud õõnesbetoonplokist seinad ning katuse- ja vahelagede tasapinnas HCE200 monteeritavad õõnespaneelid. Katuslae kandekonstruksioon on lahendatud terasest peatala ja liimpuidust abitaladega.

### 4.4 Trepid

Projekteeritav trepp ja mademed tehakse monteeritavatest raudbetonelementidest. Trepimarsid kaetakse plaadiga. Trepile on ette nähtud värvitud metallist käetugi.

### 4.5 Vahelaed

Hoonel on raudbetoonist vahelagi, mille peale paigaldatakse 2x25mm jäik mineraalvilliplaat sammumüra vähendamiseks ning sellele valatakse pörandaküttetorustikuga betoonpörand 77mm. Tubade ruumide ja esiku pörandaviimistluseks on puitparkett ning üldkäidavates koridorides, trepikojas ja duširuumides pörandaplaat. Ruumide laed pahteldatakse ja värvitakse poolmati niiskuskindla seinavärviga maalrivalgeks (Tikkurila Symphony G497).

### 4.6 Katus, katuslagi

Kaldkatuse kandeosa moodustav soojustatud liimpuitkonstruksioon, mis on kaetud altpoolt tuletõkkekipsiga. Kaldkatuse katusekattematerjaliks on punane S-katusekivi. Kõik nurga-, neelu- jms plekid on tumepunast värvi.

Lamekatuste kandeosa moodustab raudbetoonkonstruksioon, mis soojustatakse jäiga vilaga ning tugevdatakse veekindla vineerkihiga SBS hüdoisolatsioonikihi all. Osaliselt on katus kaetud puitroovitelis puitterrassiga ja osaliselt haljastatud kukerhajaga.

Ventilatsioonikorstnad on tüüpsed, tumepunast värvi. Läbiviigud katusest tehakse vastavalt tootjapoolsetele juhenditele. Katusele on ette nähtud vihmaveerennid ja -torud, värv tellisfassaadi osas tumepunane RR29, krohvitud osas valge.

### 4.7 Välisseinad

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Välisseinad on kavandatud monoliitse raudbetooni külge kinnitatud jäiga 250mm paksuse kivivillast soojustuse ja selle külge kinnitatavate 20mm tellisplaatidega. Tänavapoolsete seina tellisplaat on punane Punainen Kare keraamiline tellisplaat 285x85x20mm, hoovipoolisel mahul tumehall Graffiitti Kare keraamiline tellisplaat 285x85x20mm.

#### **4.8 Siseseinad**

Hoone kandvad seinad ja äripindade vahelised seinad on kavandatud betoonseintena 200mm.

Mittekandvad siseseinad kipskarkassil 100mm paksused siseseinad.

Tubades ja esikus on seinad pahteldatud ja viimistletud poolmati seinavärviga. WC-des ja köökide tööpindade taga kaetakse seinad keraamilise plaadiga. Plaatide tüüp ja värv määratakse põhiprojekti staadiumis.

Köökide siseseinte värv täpsustatakse põhiprojekti staadiumis.

#### **4.9 Avatäited**

Hoone aknad on puitraamiga "Saksa" (DK) tüüpi, st ühe raamiga sissepoole avanev. Aknaklaas on 3x pakett. Akna soojusjuhtivus on 0,74 W/m<sup>2</sup>K, helipidavus 35dB. Akna raami värv väljas on must ja sees on valge RAL 9010. Akna käepide on mattviimistlusega roostevabast terasest, ristküliku-kujulise profiiliga. Aknale paigaldatakse kõrgsurvelaminaadiga kaetud puitlaastplaadist (P2, 28mm, nokata) aknalaud. Aknalaua värv on valge.

Katuseaknad on üldiselt Velux Standard Plus GGL MK08 või analoog. Akende värv väljas on must, sees valge. Katusaknad on ülaltavatavad.

Klaasfassaadid on alumiiniumraamidega. Schüco FWS 50.SI, värv must. Klaasfassaadi soojusjuhtivus on 0,52 W/m<sup>2</sup>K, helipidavus 35dB.

Hosteli pindade välisüksed on metallüksed, värv must. Uksed varustatakse ukseilmaga ja turvalukuga. Trepikoja välisüksed on alumiiniumraamiga klaasüksed. Raami värv must. Siseuste tüübid ja viimistlus määratakse tööprojekti staadiumis eraldi sisekujundusprojektiga.

Fassaadis paiknevad ventilatsioonirestid on terasest standardlahendused. Restide värv on tumepunane RR29 või must vastavalt fassaadivärvile.

#### **4.10 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid**

Hoone evakuatsiooniks kasutatav välistrepp on metallkonstruktsioonis, värv must. Võimalusel kasutada moodullahendust. Rõdud ehitatakse metallkarkassil ja kaetakse külgedelt ja alt musta värvi alumiiniumkomposiitplaadiga. Rõdude piirded on rmusta värvi 5x50mm

## ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

metallkonstruktsioonis. Katuseterrassidele on projekteeritud raamita täisklaaslahendusega piirded.

## 5. Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Hoonesse on kavandatud lift.

## 6. Fassaadipesusüsteem

Hoonele ei ole fassaadipesusüsteemi ette nähtud.

## 7. Hoone tehnilised andmed

Hoone kasutamise otstarbed on hostel (kood 12123) ja bürood (kood 12201).

Gabariitmõõtmed - pikkus 22,7 m, laius 20,9 m, kõrgus 17,2 m

Ehitisealune pindala – 293,6 m<sup>2</sup>

Korruselisus – 3 kuni 5 korrust

sh minimaalne maapealsete korruste arv – 3 korrust

maksimaalne maapealsete korruste arv – 5 korrust

maa-aluste korruste arv - 0

Suletud netopindala – 780,7 m<sup>2</sup> (kõik maapealne)

Suletud brutopindala – 1065,4 m<sup>2</sup> (kõik maapealne)

Kõnetav pindala – 780,7 m<sup>2</sup> (kõik maapealne)

Hoone maht – 3093 m<sup>3</sup> (kõik maapealne)

Kasutusiga - 4. klass (50 aastat)

Kinnistu täisehitusprotsent - 37%

## 8. Lisad

### 8.1 Hoone kasuliku pindala jaotus

Kasulik pindala:

Hosteli ruumide pindala – 452,7 m<sup>2</sup>

Büroode pindala - 188,3 m<sup>2</sup>

Ühendusteede pindala – 133,3 m<sup>2</sup>

Tehniliste ruumide pindala – 6,4 m<sup>2</sup>

### 8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmeid käidelda vastavalt Viljandi jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo korrale.

Ehituse Töövõtja vastutab ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevail aladel Eesti Vabariigis kehtivaile seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhistele vastavalt. Tähelepanu tuleb pöörata ehitustöödel tekkivate jäätmete käitlusele. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavatele ettevõtetele. Ehituse käigus tekkivad ehitusjäätmed kõrvaldatakse vastavalt keskkonnaorganite ettekirjutustele ja ladustuskoha kasutuseeskirjadele. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a

PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023

0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud.

Ehitusjäätmete valdaja peab säilitama kahe aasta jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmete nõuetekohast kogumist või üleandmist jäätmekäitlejale ning esitama need dokumendid või jäätmeveolepingu vallavalitsuse ametniku nõudel kontrollimiseks.

Uushoone rajamise puhul välditakse maksimaalselt ehitusjäätmete teket, kasutades maksimaalselt optimaalseid ehitusvõtteid ja ettevalmistatud ehitusmaterjali kulu.

Jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi:

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus
17 01 01	Betoonijäätmed	0,2 t
17 02 01	Puit	0,4 t
17 05 04	Kivid	0,3 t
	Pinnas	150m <sup>3</sup>
17 09 04	Ehitus- ja lammutuspraht	1,6 t
08 01 11	Orgaanilisi lahusteid või muid ohtlikke aineid sisaldavad värvi- ja lakijäätmed	0,02 t
15 01 10	Ohtlikke aineid sisaldavad või nendega saastatud pakendid	0,02 t

Jäätmemahutid paiknevad hoone kõrval betoonkiviga kaetud alal (hilisemad parkimiskohad).

### 8.3 Muud lisad

Konstruktivse osa projekti on koostanud LUUP Projekt OÜ, töö nr 20231.

Elektripaigaldise osa on koostanud Eleväli AS, töö nr 35922-E.

KVK ja VK osa on koostanud Inseneribüroo Muru OÜ, töö nr 2312.

Ventilatsiooniosa on koostanud Viljandi Õhumeister OÜ, töö nr 2023-11EP.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

## **III TULEOHUTUS**

### **1. Üldandmed**

#### **1.1 Projekteerimistöö piiritus**

Käesoleva projekti eesmärk on Viljandi linna, Lossi tn 31a, (katastriüksuse tunnus 89713:001:0110, olemasolev sihtotstarve ärimaa 100%) ärihoone püstitamine. Projekt hõlmab nimetatud kinnistu arhitektuuriosa.

#### **1.2 Alusdokumendid**

##### 1.2.1 Lähteandmed

Projekteerimise aluseks on Viljandi linna, Lossi tn 31a, 33, 35 detailplaneering (nr 1997-028, Viljandi Linnavalitsus) ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (koostaja Purest OÜ, J. Metslang, mai 2020).

Krundil on teostatud topo-geodeetiline alusplaan OÜ Ricabell töö nr ATG-2231, 03.05.2022.

##### 1.2.2 Uuringud

Tuleohutusuuringud puuduvad.

##### 1.2.3 Normdokumendid

Hoone tuleohutusosa on projekteeritud juhitudes järgmistest õigusaktidest:

EVS 932:2017 – Ehitusprojekt

EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2 : Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3 : Küttesüsteemid

EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A1:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6 :

Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded

EVS 871:2017 Tuletõrje- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused.

EVS 812-2:2014 – Ventilatsioonisüsteemid

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrusest nr 97 Nõuded ehitusprojektile § 22

Siseministri 30.03.2017. a. Määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

### **2. Olemasolev olukord**

Planeeritaval kinnistul olemasolev hoonestus puudub. Kinnistu põhja- ja lõunapiiril paiknevad naaberhooned.

### **3. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve**

Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

Projekteeritud ehitise kuulub II kasutusviisi (majutushoone) ja V kasutusviisi (büroohoone).

Hoone kasutamise otstarbed on hostel (kood 12123) ja büroohoone (kood 12210).

### **4. Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

#### **4.1 Tuleohutuskujad**

Ärihoone paikneb krundi ida- ja põhjaosas detailplaneeringuga lubatud hoonestusala piirides. Ehitise Lossi tänava äärne maht ühendub põhja- ja lõunaküljest olemasolevate naaberehitistega. Sisehoovi poolne maht asub kinnistu põhjapiiril ja on osaliselt ühenduses olemasoleva põhjapoolse naaberhoonestusega. Krundi piiril olevad seinad püstitatakse vastavalt tulemüüri nõuetele. Teiste hoone fassaadide puhul on tagatud 8 meetrine tuleohutuskuja.

#### **4.2 Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad**

Hoone kande- ja tuletõkkekonstruktsioonid on R60 tulepüsivusega. 3-8 korrust peab kandekonstruktsioonid olema vähemalt A2 tuletundlikkusega või põlevmaterjalist kandekonstruktsioon loetakse mittepõlevast materjalist kandekonstruktsiooniks, kui see on piisavalt kapseldatud mittepõlevatest materjalidest katematerjalidega. Tulepüsivuse R 60 korral peab katematerjali tuletõkestusvõime olema vähemalt K<sub>230</sub>.

#### **4.3 Põlemiskoormus**

Põlemiskoormus on alla 600 MJ/m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Ladustamine**

Ladustamiskõrgust ei määrata.

### **5. Eripärased tuleohutuspõhimõtted**

Eripärased tuleohutuspõhimõtted puuduvad.

#### **5.1 Tuleohuklass ja tulekaitsetase**

Vastav jaotus puudub.

## 5.2 Muud tuleohutust mõjutavad olulised tegurid

Muud tuleohutust mõjutavad olulised tegurid puuduvad.

## 6. Tuletõkkeseksioonid, tulepüsivus

Tuletõkkeseksioonid moodustatakse korruste kaupa ning majutusruumide, büroopindade ja ehitise eri kasutamistarvete järgi.

Hoones moodustatakse järgmised tuletõkkeseksioonid tulepüsivusajaga EI60: majutusruumid, bürood, tehno ruum, evakuatsioonitrepikoda ja -koridor. Vastav jaotus on näidatud joonistel AR-5-001 kuni AR-5-005 ja AR6-003 kuni AR-6-005.

Seinte tulepüsivus peab olema tagatud katusekatteni. Tuletõkkeseksiooni läbivate tehnosüsteemide läbiviigid peavad olema teostatud viisil, mis välistavad tule või suitsu leviku kasutades tuletõkkeklappe, -mansette või tuletõkkehendideid, tuletõkkekonstruktsioonile esitatava nõudega sama aja jooksul.

Tavaolukorras on tuletõkkeuksed suletud. Tuletõkkekonstruktsioonis kasutatav tuletõkkeuks peab lisaks tulepüsivusele vastama minimaalselt nõudele  $S_a$  ja tuletõkkeuks, mille kaudu pääseb evakuatsiooniteele või evakuatsioonitrepikotta  $S_{200}$  Tuletõkkeuksed peavad olema sertifitseeritud.

Tuletõkkeuste sulgemisseadis peab vastama valmistajatehase andmetel oma sulgemisjõu ja muude omaduste poolest selle ukse kasutuskohale ja ukse laiusele ning tagama ukse täieliku sulgumise.

## 7. Suitsutsoonid

Tuletõkkeseksioonidesse ei ole eraldi suitsutsoone ette nähtud ja täiendavaid suitsutõkkeid ei paigaldata.

## 8. Tuletundlikkus

Välisseinte välispinna tuletundlikkus vastab minimaalselt B,d0 nõuetele. Õhutuspilu sisepinna tuletundlikkus vastab minimaalselt B-s1,d0 nõuetele. Õhutuspilu välispinna tuletundlikkus vastab minimaalselt B,d0 nõuetele

Ruumide seinte ja lagede tuletundlikkus on üldiselt D-s2,d2. Põrandatele üldiselt nõudeid ei esitata. Trepikoja ja evakuatsioonikoridori seinte ja lagede tuletundlikkus on A2-s1,d0. Tehniliste ruumide seinte ja lagede tuletundlikkus on B-s1,d0. Trepikoja, evakuatsioonikoridori ja tehnohoorde ruumide põrandate tuletundlikkus on minimaalselt  $D_{FL}$ -s1.

Katusekattematerjal peab kogu hoonel olema klassist Broof.

## **9. Evakuatsioonilahendus**

### **9.1 Maksimaalne inimeste arv**

Hoones on maksimaalselt 120 inimest.

### **9.2 Evakuatsiooniteed**

#### 9.2.1 Evakuatsiooniteede laiused ja arv

Hoones on kaks evakuatsioonitreppi. Evakuatsiooniteede laius on minimaalselt 1,2 meetrit. Esimese korruse äripindadelt on evakuatsioonipääsud 1,2m laiuse välisukse kaudu. Esimesel korrusel paiknevatest hosteli ruumidest on võimalik evakueeruda ka avatavate akende kaudu. Neljanda korruse ühe büroo hädaväljapääspääs on katuseterrassi kaudu välistreppini, teise büroo puhul on arvestatud kahe hädaväljapääsuga nii hoovipoolsele kui tänavapoolsele rõdule. Viienda korruse büroo hädaväljapääs on erinevatel tasapindadel olevate katuseterrasside kaudu välistreppini. Evakuatsioonitee suunad ja laiused on näidatud hoone plaanidel. Evakuatsiooniteede pikkus ei ületa 30m.

#### 9.2.2 Trepikojad

Hoones on 1,2 meetri laiune evakuatsioonitrepikoda ja 0,9 meetri laiune välistrepp. Trepikoda ja evakuatsioonikoridor on eraldatud majutusruumidest EI-60 tuletõkkekonstruktsiooniga. Trepikoja trepimarsid ja vahemademed on raudbetoonist tulepüsivusega R60. Välistrepp püstitatakse metallkonstruktsioonis. Trepiastmete kõrgus on 158mm ja sügavus 270mm. Treppidele on ette nähtud 1,1 meetri kõrgusel paiknev käsipuu.

#### 9.2.3 Evakuatsiooniväljapääsud

Evakuatsiooniteedel paiknevate uste sulused peavad vastama „EVS 871:2010 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“ nõuetele.

Hoone ruumides on hädaväljapääsuks võimalik kasutada avatavaid aknaid. Hädaväljapääsuks kasutatavate avade kõrgus on vähemalt 600mm ja laius 500mm ning kõrguse ja laiuse summa vähemalt 1500mm. Evakuatsioonipääsud ja hädaväljapääsud peavad olema märgistatud. Päästetehnika juurdepääs on võimaldatud hoone lõuna-, ida- ja lääneküljest.

### **9.3 Evakuatsioonialade piirangud**

Piirangud puuduvad.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

#### **9.4 Juurdepääs keldrisse, pööningule ja katusele**

Hoones keldrit ja pööningut ei ole. Pääs katustele toimub välisuste ja välistrepi kaudu ning trepikojas oleva katuseluugi kaudu. Erinevad katusetasandid ühendatakse omavahel kohtkindla redeliga.

#### **9.5 Ohutusabinõud**

Päästemeeskonna sisenemisteed tähistatakse nõuetekohaselt. Trepikojas on nõuetekohased trepipiirded. Katuseterrassidele nähakse ette 1,1 meetri kõrgused piirded. 17,32 meetri kõrgusel paiknev lamekatuse osa on 0,6 meetri kõrguse parapetiga (parapett on samal kõrgusel kõrvaloleva kaldkatuse harjajoonega).

### **10. Tuleohutuspaigaldised**

Hoonesse on ette nähtud:

- evakuatsioonivalgustus;
- automaatne tulekahjusignalisatsioon;
- tulekustutid.

Tuleohutuspaigaldiste detailsed lahendused esitatakse eraldi projektidega.

#### **10.1 Automaatne tulekahjusignalisatsioon**

Hoonele on ette nähtud rajada automaatne adresseeritav tulekahjusignalisatsioonisüsteem, millesse koondatakse kõik laienduse anduri-, häire-, juht-, abi- ja toiteahelad.

Kõik ruumid (va normdokumentides toodud erijuhud) varustatakse tulekahjuanduritega. Andurite valikul on lähtutud konkreetse ruumi suuruselt, kasutusotstarbest ning ümbritsevatest keskkonnatingimustest ja -mõjudest. Ruumidesse on projekteeritud valdavalt optilised (O-) suitsuandurid ja temperatuuriandurid.

#### **10.2 Turvavalgustus**

Evakuatsioonivalgustid paigaldatakse koridori ja väljapääsudele, samuti evakuatsiooniteede suuna- ja tasapinna muutumise ning ristumiskohtadesse. Evakuatsioonivalgustid varustatakse väljapääsu eksplikatsioonidega. Evakuatsiooni turvavalgustid ühendatakse nii, et lambid põlevad kogu aeg. Turvavalgustus peab voolukatkestuse korral toimima vähemalt ühe tunni vältel.

#### **10.3 Automaatne tulekustutussüsteem**

Automaatne tulekustutussüsteem puudub.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

## **10.4 Piksekaitse**

Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded § 39 lg 1 ja 2 järgi ei nõuta TP1-klassi hoonele piksekaitsesüsteemi paigaldamist.

## **10.5 Suitsueemaldamine**

Suitsueemaldamiseks kasutatakse hoone perimeetris paiknevaid käsitsi avatavaid aknaid ja uksi. Trepikoja suitsueemaldamiseks on neljandal ja viiendal korrusel avatavad aknad efektiivse pindalaga vähemalt üks ruutmeeter. Need aknad peavad olema avatavad suitsukeskkonda sisenemata välisukse juures.

Koridoride suitsueemaldus lahendatakse lahendatakse teisel korrusel läbi koridori otstes oleva akna ja ukse kaudu.

Esimesel ja kolmandal korrusel on koridor jagatud tuletõkkekonstruktsiooniga kaheks ja suitsuerastus on lahendatud ühelt poolt koridori otsas oleva ukse kaudu ning teiselt poolt trepikoja kaudu. Esimesel korrusel on koridori pikkus 5m ja kolmandal korrusel on koridori pikkus eraldi tuletõkkesektsioonina 10m.

## **10.6 Tulekustutid**

Hoone koridoridesse on kavandatud esmased tulekustutusvahendid tulekustutitena. Tulekustutid paigaldatakse hoonesse vastavuses Siseministri 25.08.2023 määrusega nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“. Ette on nähtud 1 tulekustuti iga 200 m<sup>2</sup> kohta (a'6 kg), vähemalt 2 tk korrusele. Tulekustutid paigutada hajutatult, kergesti ligipääsetavatesse kohtadesse, mitte kõrgemale kui 1,5 meetrit põranda pinnast. Tulekustuti või tulekustuti asukohta osutav tuleohutusmärk peab olema ruumi sisenemisel nähtav.

## **10.7 Tuletõrje voolikusüsteem**

Tuletõrje voolikusüsteem puudub.

## **10.8 Muud tuleohutussüsteemid**

Hoonesse paigaldatakse kuivtõusutoru. Kuivtõusutoru asukoht on trepikojas. Kuivtõusutoru toitesisend on päästemeeskonna sisenemistee lähedal trepikoja välisseinas ja see märgistatakse infoviidaga.

## **11. Tehnosüsteemide tuleohutus**

### **11.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus**

#### ÄRIHOONE

Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri

Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Ventilatsioonisüsteem varustatakse puhastusluukidega vastavalt tuletõrje nõuetele ja selliselt, et süsteem oleks kogu ulatuses puhastatav. Seega on puhastusluukide maksimaalne vahekaugus 8 meetrit. Samuti paigutatakse puhastusluugid tuletõkkeklappide juurde.

Õhutorude läbimineku kohtadesse tuletõkkeseksiooni piiridest seintes paigaldatakse kaitseklapid, mis omavad samasugust tulepüsivusklassi, mis tuletõkkeseksiooni piire. Kasutatakse tuletõkkeklappe, mis vastavad EI tingimustele. Kuni 125mm läbimõõduga ümarkanalil võib kasutada E-tüüpi klappe.

Tulekahju korral lülitatakse ventilatsioonisüsteemid automaatselt välja ATS keskseadmest tuleva häiresignaaliga, samaaegselt peab jääma käsijuhtimise võimalus.

### **11.2 Kütteseadmete tuleohutus**

Hoone soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil. Hoone küttesüsteemid ühendatakse katlaga läbi soojussõlme, mis paikneb kõrvalhoone Lossi tn 33 keldrikorrusel.

### **11.3 Muude tehnosüsteemide tuleohutus**

Elektrikaablite avatäited teostatakse vastavuses seinte tulepüsivuse astmele. Pistikute jms süvistamisel tuletõkkeseintesse tuleb jälgida, et ei väheneks konstruktsiooni tulepüsivusaeg. Vajadusel kasutada tulekindlaid karbikuid või isoleerida vajalikud kohad täiendavalt.

Veevarustuse-, kanalisatsiooni ja küttesüsteemid on projekteeritud nii, et süsteemide läbimisel tuletõkkeseksioone ei ole vähendatud antud tuletõkketarindi efektiivsust. Küttesüsteemide isolatsioon peab olema standardi SFS 3976 kohane.

ATS keskseadme juurde paigaldatakse päikesepaneelide märk ja päästetöö tegemiseks päikesepaneelide vajalik skeem/joonis, kus on võimalik saada teavet hoones paikneva päikesepaneelide kohta.

## **12. Muud tuleohutusabinõud ehitises**

Muud tuleohutusabinõud ehitises puuduvad.

## **13. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele**

Krundi hoonealuse juurdepääsutee laius on minimaalselt 4,7 meetrit ja kõrgus 4.8 meetrit. Päästetehnika juurdepääs hoonele on tagatud idaküljest Lossi tänava kaudu. Päästemeeskonnale on tagatud ligipääs kõikide välisuste juurde.

ÄRIHOONE  
Viljandi maakond, Viljandi linn, Lossi tn 31a  
PROGE OÜ TÖÖ NR 0720, EELPROJEKT, märts 2023  
0723\_PP\_AR-3-01\_seletuskiri  
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

## **14. Väline tulekustutusvesi**

Väline tuletõrjevesi saadakse Posti tänaval paiknevatest tuletõrjehüdrandidest nr 6 ja 20 ning Lossi tänaval paiknevast tuletõrjehüdrandist nr 1.

## **15. Lisad**

Tuleohutuse seletuskirja lisad puuduvad.