

**SISUKORD**

|       |                                                                    |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | ÜLDOSA .....                                                       | 5  |
| 1.1   | SISSEJUHATUS .....                                                 | 5  |
| 1.2   | ÜLDANDMED .....                                                    | 7  |
| 2.    | ASENDIPLAANILINE LAHENDUS .....                                    | 8  |
| 2.1   | PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS .....                                  | 8  |
| 2.2   | OLEMASOLEV OLUKORD .....                                           | 8  |
| 2.2.1 | Paiknemine .....                                                   | 8  |
| 2.2.2 | Olemasolev hoonestus .....                                         | 8  |
| 2.2.3 | Olemasolev reljeef .....                                           | 8  |
| 2.2.4 | Olemasolev haljastus .....                                         | 8  |
| 2.2.5 | Olemasolevad tänavad, kõnniteed ja juurdesõiduteed .....           | 8  |
| 2.3   | PLAANILAHENDUS .....                                               | 8  |
| 2.3.1 | Hoone paiknemine kinnistul .....                                   | 8  |
| 2.3.2 | Ehitusetappide kirjeldus .....                                     | 8  |
| 2.4   | VERTIKAALPLANEERIMINE .....                                        | 9  |
| 2.4.1 | Ehitusetappide kirjeldus .....                                     | 9  |
| 2.4.2 | Sademevee käitlemine .....                                         | 9  |
| 2.5   | TEED JA PLATSID .....                                              | 9  |
| 2.5.1 | Juurdepääsutee .....                                               | 9  |
| 2.5.2 | Krundisisesed teed, platsid .....                                  | 9  |
| 2.6   | HALJASTUS JA HEAKORD .....                                         | 9  |
| 2.6.1 | Olemasolev säilitatav haljastus .....                              | 9  |
| 2.6.2 | Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuse arvutus ..... | 9  |
| 2.6.3 | Ehitusprojektiga ette nähtud kõrghaljastus .....                   | 9  |
| 2.6.4 | Väikevormid .....                                                  | 9  |
| 2.6.5 | Välisvalgustus .....                                               | 10 |
| 2.6.6 | Piirded .....                                                      | 10 |
| 2.6.7 | Prügikonteinerid .....                                             | 10 |
| 2.6.8 | Keskkonna- ja tervisekaitse .....                                  | 10 |
| 2.7   | KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE .....                   | 10 |
| 2.7.1 | Liiklusskeem .....                                                 | 10 |

|        |                                                                      |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 2.7.2  | Parkimise korraldamine .....                                         | 10 |
| 2.7.3  | Kinnistu tehnilised näitajad .....                                   | 10 |
| 3.     | ARHITEKTUURNE LAHENDUS .....                                         | 11 |
| 3.1.   | PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS .....                                    | 11 |
| 3.2.   | HOONE TEHNILISED NÄITAJAD .....                                      | 11 |
| 3.3.   | KÜLALISKORTERITE TEHNILISED NÄITAJAD .....                           | 11 |
| 3.4.   | ARHITEKTUURNE ÜDLAHENDUS.....                                        | 12 |
| 3.4.1  | Insolatsioon .....                                                   | 12 |
| 3.5    | ARHITEKTUURSED NÕUDED PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDELE .....                | 12 |
| 3.6    | HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDE ÜLDISELOOMUSTUS. VÄLISVIIMISTLUS ..... | 12 |
| 3.6.1  | Hoone piirdekonstruktsioonide iseloomustus.....                      | 12 |
| 3.6.2  | Vundamendid.....                                                     | 12 |
| 3.6.3  | Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid .....           | 12 |
| 3.6.4  | Põrandad pinnasel .....                                              | 13 |
| 3.6.5  | Vahelaed .....                                                       | 13 |
| 3.6.6  | Katused .....                                                        | 13 |
| 3.6.7  | Vihmaveesüsteemid .....                                              | 13 |
| 3.6.8  | Korstnad .....                                                       | 13 |
| 3.6.9  | Välisseinad .....                                                    | 13 |
| 3.6.10 | Siseseinad .....                                                     | 13 |
| 3.6.11 | Avatäited.....                                                       | 13 |
| 3.6.12 | Terrassid ja rõdud .....                                             | 13 |
| 3.6.13 | Välisviimistlus .....                                                | 13 |
| 4.     | SISEARHITEKTUURNE LAHENDUS.....                                      | 15 |
| 4.1.   | Nõuded siseviimistlusele .....                                       | 15 |
| 4.2.   | Sisearhitektuurne kontseptsioon .....                                | 15 |
| 5.     | VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....                                   | 17 |
| 5.1.   | Üldist .....                                                         | 17 |
| 6.     | ELEKTRI JA NÕRKVOOLIPAIGALDISED .....                                | 18 |
| 6.1.   | Üldist .....                                                         | 18 |
| 7.     | KÜTE, VENTILATSIOON JA JAHUTUS .....                                 | 19 |

|       |                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1.  | Üldist.....                                                                 | 19 |
| 8.    | TULEOHUTUS .....                                                            | 20 |
| 8.1.  | Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud õigusaktid ja standardid..... | 20 |
| 8.2.  | Tuleohutuskujad .....                                                       | 20 |
| 8.3.  | Hoone tulepüsivust iseloomustavad üldandmed.....                            | 20 |
| 8.4.  | Hoone jaotus tuletõkkesektsioonideks .....                                  | 21 |
| 8.5.  | Evakuatsiooniteed ja pääsud .....                                           | 21 |
| 8.6.  | Jäigastavate kandekonstruktsioonide tulepüsivused.....                      | 21 |
| 8.7.  | Tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivused .....                              | 22 |
| 8.8.  | Tuleohutuspaigaldised.....                                                  | 22 |
| 8.9.  | Turvavalgustus .....                                                        | 22 |
| 8.10. | Suitsueemaldus .....                                                        | 22 |
| 8.11. | Välistulekustutusseadmete paiknemine.....                                   | 22 |
| 8.12. | Üldnõuded läbiviikudele tuletõkkekonstruktsioonidest .....                  | 22 |
| 8.13. | Tuleohutusabinõud hoones .....                                              | 24 |
| 8.14. | Päästeameti juurdepääs.....                                                 | 24 |
| 9.    | HALJASTUS JA HEAKORD .....                                                  | 25 |
| 9.1   | Keskkonnamõjud .....                                                        | 25 |
| 9.2   | Kinnistu haljastuslahendus.....                                             | 25 |
| 9.3   | Kaevetööd .....                                                             | 25 |
| 9.4   | Jäätmekäitlus .....                                                         | 25 |
| 9.5   | Mitteohtlike ehitusjäätmete käitlemine .....                                | 25 |
| 9.6   | Ohtlike ehitusjäätmete käitlemine .....                                     | 26 |
| 9.8   | Muud jäätmed .....                                                          | 26 |
| 10.   | TEHNILISED ANDMED .....                                                     | 27 |
| 11.   | TEADMISEKS OMANIKULE .....                                                  | 28 |

# 1. ÜLDOSA

## 1.1 SISSEJUHATUS

Käesoleva projektiga on esitatud projektdokumentatsioon kauplus-ateljee ümberehitamiseks Haapsalus kinnistul põhiprojekti staadiumis. Projekti koostamisel on jälgitud olemasolevaid võimalusi, kehtivaid projekteerimismisme, Head Ehitustava ning Tellija erisoove, kasutades kaasaegseid materjale ja tehnilisi lahendusi.

Ümberehitusprojekti eesmärk on kauplus-ateljee ruumiplaneeringu muutmine ning rekonstrueerimine 6 rendipinnaga ärihooneks. Projekteerimistööde hulka ei kuulu hoone varasemalt rekonstrueeritud fassaad koos katusekatte ja avatäidetega, kinnistu asendiplaaniline lahendus ning välisvõrgud. Projektiga ei muudeta hoone kandetarindeid.

Hoone ehitusprojekt koosneb seletuskirjast, seletuskirja lisadest ja arhitektuur-ehituslikest joonistest. Projektdokumentatsiooniga on esitatud arhitektuuri ning tuleohutuse osa põhiprojekti staadiumis, mis on ette nähtud hoone ehitustööde maksumuse koostamiseks ja hinnapakkumise võtmiseks.

Ümberehitatav hoone asub 1343 m<sup>2</sup> suurusel kinnistul (katastriüksuse tunnusega ) aadressil Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond. Kinnistu asub tänava nurgal ning on sihtotstarbega Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%. Hoone on ehitisregistris registreeritud koodiga , esmane kasutuselevõtu aasta 1940.

Käesoleva projekti mahus on antud arhitektuursed ja üldehituslikud joonised vastavalt standardile EVS 932-2017 „Hoone ehitusprojekt“ mahus. Ehitustööd teostada Hea Ehitustava (ET - I 0207-0068) kohaselt ning vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele tulekaitse, tervisekaitse ning ehitustööde teostamise normatiividele.

Käesoleva projekti joonised, seletuskiri ja muud projektiga seotud dokumendid moodustavad ühtse terviku ning neid tuleb käsitleda koos. Kui need ei võimalda üheselt määratleda tööliigi ulatust/ehituslikku teostatavust või nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist pöörduma kirjalikult, projekteerija või Tellija poole täiendava informatsiooni hankimiseks.

Ehitaja peab tajuma ehitise terviklikkust ning teostama ehitustööd loogilises järjekorras, arvestades ilmastikuolusid, ehitusfüüsikalisi ja -tehnilisi nõudeid.

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Hoone projekteeritud tööiga                        | 50 aastat |
| Hoonesiseste tehnosüsteemide projekteeritud tööiga | 20 aastat |
| Välistrasside projekteeritud tööiga                | 20 aastat |
| Teede ja platside projekteeritud tööiga            | 10 aastat |

Projekteerimistööd ja nende läbiviimine on teostatud hea ehitustava kohaselt (ET-I 0207-0068) ja vastavalt:

- Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, määrustele, otsustele
- Eesti Vabariigis kehtivatele (eel) normidele ja standarditele
- Kohaliku võimu määrustele ja juhenditele
- Materjalide ja seadmete paigutuseeskirjadele ning nende juhiste
- Tellijaga soovidele

Projekt vastab tervise- ja keskkonnakaitsealastele nõuetele ega tekita ohtu inimese elule, tervisele, varale ning keskkonnale. Projekteerimistööd ja nende läbiviimine on teostatud hea ehitustava kohaselt (ET-I 0207-0068), järgitud on järgnevalt kehtivaid õigusakte, standardeid, tehnilisi norme ja kvaliteedinõudeid:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 Nõuded ehitusprojektile;
- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast;
- EVS-EN 16798-3:2017 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 3: Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimise süsteemidele;
- EVS 906:2018 Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 16798-3:2017
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt;
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded, EITM määrus nr 63, 11.12.2018
- Mära normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme määramise meetodid, SM määrus nr 42, 04.03.2002
- Ehitusseadustik, 11.02.2015
- Planeerimisseadus, 28.01.2015
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, MTM määrus nr 57, 05.06.2015
- Siseministri 30. märtsi 2017. aasta määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ 30.03.2017
- EVS 894:2008+A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- EVS-EN 17037:2019 Päeva valgus hoonetes;
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara;
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid;
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 919:2013 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid;
- EVS-EN 1990:2002 Eurokoodeks. Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused;
- RYL ning RT kartoteegi normatiive, juhiseid ja tootekartoteeke või muid samaväärseid kvaliteedinõudeid sätestavate dokumentide nõudeid;
- Tarindi RYL 2010 – Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande ja piirdetarindid;
- Maa RYL 2010 - Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid;
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused (redaktsioon 01.01.2016);
- Riigikogu seadus 11.02.2015 Ehitusseadustik (redaktsioon 01.05.2019);

- Riigikogu seadus 14.06.1995 Rahvatervise seadus (redaktsioon 15.03.2019);
- Riigikogu seadus 04.05.2005 Tubakaseadus (redaktsioon 01.01.2019);
- Riigikogu seadus 05.05.2010 Tuleohutuse seadus (redaktsioon 01.01.2019);
- Riigikogu seadus 28.01.2004 Jäätmeseadus;
- Materjalide ja seadmete paigutuseeskirjad ja -juhised;
- Kohaliku võimu määrused ja juhendid;
- Tellija poolt saadetud materjalid;

Juhul, kui õigusaktides on sätestatud eelmainitud dokumentide nõuetest rangemad nõuded, tuleb lähtuda õigusaktides sätestatust.

## 1.2 ÜLDANDMED

KRUNDI ANDMED:

Aadress:

Katastritunnus:

Pindala:

Krundi sihtotstarve:

TELLIJA ÜLDANDMED:

Nimi:

Esindaja:

Telefon:

E-kiri:

PROJEKTEERIJA ÜLDANDMED:

Nimi:

Aadress:

Telefon:

E-kiri:

Äriregistri nr:

Projekteeris:

Vastutav spetsialist:

## 2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

### 2.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Projektiga käsitletakse vaid hoone siselahenduse muutmist. Kinnistu haljastus, katendid, piirded ja parkimislahendus säilib olemasoleval kujul ning ei kuulu käesoleva projekti projekteerimistööde mahtu.

### 2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.2.1 Paiknemine

Kauplus-ateljee asub Lääne maakonnas Haapsalu linnas \_\_\_\_\_ kinnistul. Kinnistu katastrinumber on \_\_\_\_\_. Käsitletav hoone paikneb paralleelselt Jalaka tänavaga ja asub kinnistu keskosas. Krundile pääseb Jalaka tänavalt.

Kinnistul on ühine piir järgnevate naaberkinnistutega:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Tootmismaa 100%    | _____ põhjas; |
| Tootmismaa 100%    | _____ idas;   |
| Transpordimaa 100% | _____ läänes; |
| Transpordimaa 100% | _____ lõunas. |

#### 2.2.2 Olemasolev hoonestus

\_\_\_\_\_ krundil asub tänasega 2 hoonet: Käesolevas projektis käsitletav kauplus-ateljee (ehr. Kood \_\_\_\_\_) ja müügipunkt \_\_\_\_\_ aadressiga \_\_\_\_\_.

#### 2.2.3 Olemasolev reljeef

Kinnistu olemasolev reljeef on tasane ilma suuremate kalleteta.

#### 2.2.4 Olemasolev haljastus

Kinnistut kannatab valdavalt asfaltkatend. Kinnistuservades asuvad murukatendiga haljasalad. Lisaks asub kinnistul mõni lehtpuu ning üksikuid pöösaid. Käesolevas projektis haljastust ei käsitleta.

#### 2.2.5 Olemasolevad tänavad, kõnniteed ja juurdesõiduteed.

Krundi läänepoolsel piiril on \_\_\_\_\_ tänav ning lõunapoolsel piiril \_\_\_\_\_ tänav. Sõidukitele on juurdepääs tagatud tänava kaudu.

## 2.3 PLAANILAHENDUS

### 2.3.1 Hoone paiknemine kinnistul

Projektis käsitletav hoone asub rist \_\_\_\_\_ tänavaga kinnistu keskosas.

### 2.3.2 Ehitusetappide kirjeldus

Projekteeritud hoone rekonstrueeritakse ühes etapis.

## 2.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

Projektiga käsitletakse vaid hoone siselahenduse muutmist. Kinnistu haljastus, katendid, piirded ja parkimislahendus säilib olemasoleval kujul ning ei kuulu käesoleva projekti projekteerimistööde mahtu.

### 2.4.1 Ehitusetappide kirjeldus

Hoone paiknemiskõrgust käesolev projekteerimine ei muuda ja seega ka ei käsitle.

### 2.4.2 Sademevee käitlemine

Käesoleva projektiga ei käsitleta. Sademevete juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

## 2.5 TEED JA PLATSID

### 2.5.1 Juurdepääsutee

Sõidukite juurdepääs krundile toimub kinnistu lõunaküljelt Jalaka tänavalt. Säilib olemasolev lahendus.

### 2.5.2 Krundisisesed teed, platsid

Krundisiseseid teid ja platse ei käsitleta.

## 2.6 HALJASTUS JA HEAKORD

### 2.6.1 Olemasolev säilitatav haljastus

Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus krundil säilitatakse täies mahus.

Meetmed kinnistul paiknevate puude/põõsaste kaitseks.

- Ehitustööde kujasse jäävate haljastusobjektidele tagada vajalikud kasvutingimused.
- Puutüved katta vastavate kaitse piiretega. Puude puhul on kaitsetsoon minimaalselt puu võra ristprojektsioon maapinnal.
- Jäätmete paigutamisel kinnistul jälgida, et jäätmete ja haljastuse vaheline kuja ei oleks väiksem kui 1,5 m.
- Kinnistul paiknevatele põõsastele näha ette kaitse tara, et vältida põõsaste kahjustumist lammutustööde käigus.
- Juhul, kui kaevetööd on vajalikud, siis teha need käsitsi.

### 2.6.2 Likvideeritavate üksikpuude esialgne asendusistutuse arvutus

Likvideeritav haljastus puudub.

### 2.6.3 Ehitusprojektiga ette nähtud kõrghaljastus

Antud hoone rekonstrueerimisel ei ole ettenähtud istutada täiendavalt kõrghaljastust.

### 2.6.4 Väikevormid

Antud hoone rekonstrueerimisel ei ole ettenähtud täiendavaid väikevorme.

### 2.6.5 Välisvalgustus

Hoone välisuste kohale nähakse ette liikumisanduriga valgustid.

Välisvalgustite lubatud maksimaalne valgusvärvus on 3000K. Välisvalgustite valgusallikad peavad vastama vastavalt standardile EVS-EN 62471:2008 klassile RGO või RGI. Käesoleva projektiga valgusreostust ei tekitata. Paigaldatavad valgustid on LED tüüpi lambid max võimsusega 10- 20W.

### 2.6.6 Piirded

Kinnistul säilivad olemasolevad piirded. Käesoleva projektiga piirdeid ei käsitleta.

### 2.6.7 Prügikonteinerid

Sorteeritavate prügikonteinerite asukoht on ettenähtud kinnistu sissepääsu kõrvale tänaval. Prügikonteinerite orienteeruv asukoht vt: 4-02\_ASENDIPLAAN.

### 2.6.8 Keskkonna- ja tervisekaitse

Rekonstrueeritav hoone ei halvenda olemasoleva keskkonna seisundit. Sadevete juhtimine naaberkruntidele on keelatud. Peale ehitustööde lõppu ehituskrunt heakorrastatakse täielikult. Ehituspraht ja materjali jäägid tuleb transportida ning käidelda vastavalt omavalitsuse jäätmekäitlus eeskirjadele.

Hoone ehitamiseks kasutatakse ainult hoonele sobivaid ja Eesti Vabariigi Tervisekaitsetalituse poolt sertifitseeritud ehitus- ja viimistlusmaterjale.

Ehituse ajal tuleb kaitsta olemasolevaid puid ning ehitustööde lõppedes taastada haljastus. Ehitusaegse valve kindlustab vajadusel ehitusfirma.

## 2.7 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

### 2.7.1 Liiklusskeem

Krundile on tagatud auto- ja jalgliikluse juurdepääs Jalaka tänavalt. Säilib olemasolev lahendus.

### 2.7.2 Parkimise korraldamine

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisiselt. Kinnistul on tagatud parkmiskohad 10-le autole.

### 2.7.3 Kinnistu tehnilised näitajad

Katastriüksuse tunnus

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Krundi pindala      | 1343 m <sup>2</sup> |
| Krundi sihtotstarve | Ärimaa 50%          |
|                     | Tootmismaa 50%      |
| Täisehitusprotsent  | 10,9%               |
| Parkimiskohtade arv | 10                  |

### 3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

#### 3.1. PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesoleva ümberehitusprojektiga käsitletakse vaid hoone siselahenduse muutmist. Projekteerimistööde hulka ei kuulu hoone varasemalt rekonstrueeritud fassaad koos katusekatte ja akendega, kinnistu asendiplaaniline lahendus ning välisvõrgud. Projektiga ei muudeta hoone kandetarindeid.

#### 3.2. HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

| Ehitisregistri kood: 105017036 | OLEMASOLEV:          | PROJEKTEERITAV:      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ehitisealune pind              | 146 m <sup>2</sup>   | 146 m <sup>2</sup>   |
| Maapealsete korruste arv       | 2                    | 2                    |
| Maa-aluste korruste arv        | -                    | 1                    |
| Absoluutne kõrgus              | -                    | ei muudeta           |
| Kõrgus                         | 9,3 m                | 9,3 m                |
| Pikkus                         | 15,2 m               | 15,2 m               |
| Laius                          | 9,6 m                | 9,6 m                |
| Sügavus                        | -                    | 1,6 m                |
| Suletud netopind               | 219,2 m <sup>2</sup> | 258,3 m <sup>2</sup> |
| Suletud brutopind              | -                    | 359,3 m <sup>2</sup> |
| Käetav pind                    | 219,2 m <sup>2</sup> | 215,4 m <sup>2</sup> |
| Üldkasutatav pind              | -                    | 68,3 m <sup>2</sup>  |
| Tehnopind                      | -                    | 3,1 m <sup>2</sup>   |
| Maht                           | 1060 m <sup>3</sup>  | 1060 m <sup>3</sup>  |
| Maapealse osa maht             | -                    | 1172 m <sup>3</sup>  |
| Tulepüsivusklass               | -                    | TP-3                 |
| Kasutusviis                    | -                    | II                   |
| Hoone eluiga                   | -                    | 50 aastat            |

#### 3.3. KÜLALISKORTERITE TEHNILISED NÄITAJAD

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Korter 1: | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Korter 2: | 34,9 m <sup>2</sup> |
| Korter 3: | 26,5 m <sup>2</sup> |
| Korter 4: | 28,4 m <sup>2</sup> |
| Korter 5: | 29,9 m <sup>2</sup> |
| Korter 6: | 40,0 m <sup>2</sup> |

### 3.4. ARHITEKTUURNE ÜDLAHENDUS

Ümberehitatav hoone on kahekorruseline kunagine tapamaja kontor. Viimati on hoone kasutusel olnud kauplus-ateljeena. Hoone on lihtsa ristiküliku kujulise põhiplaani ja madala viilkatusega. Hoone I korruse välisseinad on laotud tellistest, II korruse välisseinad on rajatud puitkarkassil ning on väljast kaetud puitlaudisega.

Hoone välisviimistlus säilib olemasoleval kujul. Välisviimistluses on I korruse mahus säilinud olemasolevad tellismüürid ning varasemalt renoveeritud II korrus ja viilualused otsaseinad on kaetud halli puitlaudisega. Hoone nurki ja avatäiteid ilmestavad valged piirdelauad. Katusekattematerjaliks on kasutatud tsingi tooni profiilplekki.

Käesoleva ümberehitusprojektiga käsitletakse vaid hoone siselahenduse muutmist. Hoone olemasolev ruumiplaneering I ja II korrusel jaotatakse mittekandvate siseseinade abil kuueks külaliskorteriks. Uue lahendusega tekib kummalegi korrusele 3 külaliskorteri. Iga korteri juurde kuulub pesemisvõimalustega tualettruum. Hoone mitte kasutusel olevad kelder ja pööning säilivad olemasoleval kujul.

Projekteerimistööde hulka ei kuulu hoone varasemalt rekonstrueeritud fassaad koos katusekatte ja akendega, kinnistu asendiplaaniline lahendus ning välisvõrgud. Projektiga ei muudeta hoone kandetarindeid.

#### 3.4.1 Insolatsioon

Säilib hoone olemasolev maht. Naaberkinnistute insolatsioon ei halvene.

### 3.5 ARHITEKTUURSED NÕUDED PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDELE

Käesolevas projektis säilivad kõik kandetarindid ning kandekonstruktsioone ei muudeta. Olemasolevad kande- ja piirdetarindid ning nende viimistlus on toodud projekti lõike joonistel, projekteeritud mittekandvad konstruktsioonid on toodud projekti konstruktsioonide joonistel.

### 3.6 HOONE PIIRDEKONSTRUKTSIOONIDE ÜLDISELOOMUSTUS. VÄLISVIIMISTLUS

#### 3.6.1 Hoone piirdekstruktsioonide iseloomustus

Antud projektis käsitletava hoone piirdekstruktsioonideks on olemasolevad paekivimüüritisel vundamendiseinad ning tellismüüritis- ja puitkarkass- välisseinad maapealsetel korrustel. Hoone puitsarikatel katust katab tsingitud profiilplekk. Käesoleva projektiga hoone kandekonstruktsioone ei muudeta ega käsitleta. Säilib olemasolev fassaadilahendus.

#### 3.6.2 Vundamendid

Käesoleva rekonstrueerimisprojektiga vundamente ei käsitleta. Vundamendid säilivad olemasoleval kujul.

#### 3.6.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Antud projektis käsitletava hoone vertikaalseks kandekonstruktsiooniks on olemasolevad paekivimüüritisel vundamendiseinad ning tellismüüritis- ja puitkarkass- välisseinad maapealsetel korrustel ja horisontaalseks vahelaetad ja katust kandvad puitsarikad. Käesoleva projektiga hoone kandekonstruktsioone ei muudeta ega käsitleta.

### 3.6.4 Põrandad pinnasel

Käesoleva rekonstrueerimisprojektiga põrandaid pinnasel ei käsitleta, välja arvatud I korruse osas ruumides 2-04, 2-02, 2-01, 0-03, 1-03 ja 3-02, kus põrand pinnasel taastatakse olemasoleva eeskujul. Olemasolevad põrandad säilitatakse ja viimistletakse vastavalt sisearhitektuursele lahendusele.

### 3.6.5 Vahelaed

Käesoleva rekonstrueerimisprojektiga kandvaid vahelagesid ei käsitleta. Kandvad vahelaed säilivad olemasoleval kujul ning viimistletakse vastavalt sisearhitektuursele lahendusele. Lisaks on hoone I ja II korrusele projekteeritud ripplaed kommunikatsioonide katmiseks. Täpne lahendus toodud projekti plaanijoonistel.

### 3.6.6 Katused

Olemasoleva puitsarikatel katusekatteks on tsingitud profiilplekk. Katuse kandekonstruktsioon ja -kate säilib olemasoleval kujul. Katusele kinnitada kõik vajalikud käiguteed, redel, käigusillad ja lumetökked vastavalt katuseplaanile. Lõplik lahendus vastavalt tuleohutusnõuetele ja tootja paigaldusjuhendile.

### 3.6.7 Vihmaveesüsteemid

Käesoleva projektiga nähakse hoonele ette funktsionaalne vihmaveesüsteem ja lumetökked, millega tagatakse sademevee hoonest eemale juhtimine.

### 3.6.8 Korstnad

Hoone olemasolevad korstnad on silikaattellisest. Olemasolevas hoones ei ole korstnatesse ühendatud ühtegi küttekollet. Käesoleva projektiga ei nähta ette korstnatesse ühendada ühtegi küttekollet. Hoone korstnad säilivad olemasoleval kujul.

### 3.6.9 Välisseinad

Hoone olemasolevad välisseinad on rajatud tellismüüritis- ja puitkarkass- välisseinadena. Hoone fassaad on varasemalt renoveeritud. Välisseinad säilitatakse olemasoleval kujul.

### 3.6.10 Siseseinad

Hoone mittekandvad siseseinad on rajatud puitkarkass-seinadena. Hoone projekteeritud siseseinad on rajatud nii kergplokkidest kui ka puit- või kipskarkass kergseinadena. Siseseinade täpsem lahendus toodud projekti korruste plaanijoonistel AR-5-02\_I-korruse-plaan; AR-5-03\_II-korruse-plaan ja joonisel AR-6-02\_Loige

### 3.6.11 Avatäited

Hoone kaks välisust vahetakse puidust tahveluste vastu. Värvilahendus nähtav joonisel AR-6-03\_Vaated. Varasemalt vahetatud aknad säilitatakse olemasoleval kujul.

### 3.6.12 Terrassid ja rõdud

Terrassid ja rõdud puuduvad.

### 3.6.13 Välisviimistlus

## VÄLISVIIMISTLUSEKSPLIKATSIOON

|   |                                       |                          |                                                    |
|---|---------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | Ol.ol. katus                          | Profiilplekk             | TOON: Tsink                                        |
| 2 | Ol.ol. fassaad - laudis               | Horis. ja vertik. laudis | TOON: Hall                                         |
| 3 | Ol.ol. fassaad - tellis               | Tellismüüritis           | TOON: Beež                                         |
| 4 | Ol.ol. sokkel                         | Paekivimüüritis          | TOON: Hall                                         |
| 5 | Ol.ol. aknad                          |                          | TOON: Valge                                        |
| 6 | Projekteeritud välisused              | Puit                     | TOON: Tumehall-helehall-valge vastavalt fassaadile |
| 7 | Ol.ol. korstnad                       | Silikaattellis           | TOON: Helehall                                     |
| 8 | Ol.ol. piirdelauad jm puitdetailid    | Puit                     | TOON: Hall                                         |
| 9 | Proj. vihmeveesüst. ja katusetarvikud | Plekk                    | TOON: Tsink                                        |

## 4. SISEARHITEKTUURNE LAHENDUS

### 4.1. Nõuded siseviimistlusele

Kõik siseviimistlusmaterjalid peavad vastama kasutusohutuse nõuetele klass B. Kasutatavatel materjalidel on nõutav Riigi Tervisekaitseinspektsiooni sertifikaat.

Viimistlusmaterjalid ja nende paigaldusained ei tohi esile kutsuda mürgistusi, allergiat ega teisi tervisehäireid. Siseviimistlusmaterjalid peavad olema ohutud inimese tervisele ja elule. Viimistlusmaterjalid peavad olema hästi vastupidavad ja hästi puhastatavad. Värvitud pinnakatted peavad vastama ruumi kasutusotstarbele ja olema hästi puhastatavad ning pestavad.

Alus - viimistlussüsteemi moodustavad materjalid (pahtel, krunt, värv) on nõutav valida ühe tootja keskselt või värvi kasutamishendi kohaselt. Siseviimistlusmaterjalid peavad vastama „Eesti ehituses kasutusohutuse nõuetele vastavate kahjulikke ühendeid sisaldavate toodete ja materjalide loetelule“ (Eesti Ehitusteave ET-2 0110-0322, välja antud september 2001) ning omama CE sertifikaati. Samuti peavad ehitusmaterjalid omama Euroopa sertifikaati. Siseviimistlustase peab vastama kvaliteediklassile RYL 2013 kl.I, Keskkonnaklass sõltuvalt ruumist keskkonna tingimustest.

Valmis värvkate peab olema täiesti kattev ja üldmuljelt ühtlane ning ühtlase värvitooniga. Värvitoon ja läige peavad vastama esitatud või näidispinnal tehtud värvi- ja läikenäidisele. Äärelõpetused peavad olema täiesti täpsed. Valmis pinnas on lubatavad projektdokumentides määratud tolerantsiklassi I kohased tarindist olenevad ebatasasused. Valmis pinnas ei tohi olla alusest tingitud ebatasasusi, auke, kriimustusi, kühme ega poore. Valmis pinnas ei tohi olla tööviisist tingitud vajumeid, töövuuke, liitekohti ega läikeerinevusi.

Ruumides, kuhu on ette nähtud keraamilistest vms plaatidest kate, toimub plaatimine vastavalt Maalritööde RYL 2012 ja Sisetööde RYL 2013 nõuetele. Plaatide paigaldamisel lähtuda valmistajatehase soovitustest, soovitatavatest vuugi- ja paigaldussegudest. Põrandad (keraamilistest plaatidest) peavad vastama üldjuhul min. R9 (DIN 51097) nõudele üldalas ja treppide osas ning R10 nõuetele märgades ruumides (WC-d ja pesuruumid). Siseviimistlus teostada vastavalt Maalritööde RYL 2012 ja Viimistlus RYL 2013. Sisetreppide viimistlust ei muudeta.

### 4.2. Sisearhitektuurne kontseptsioon

Siseviimistlusmaterjalide lahendus antakse sisearhitektuuriprojektis, põhiprojekti mahus. Käesoleva arhitektuurse põhiprojekti mahus esitatakse põhimõtteline lahendus.

#### Põrandad

Põrandad – Põrandale paigaldatakse vastavalt sisekujundusele – parkett / laudis või keraamiline plaat. Pesuruumide põrandatel teostatakse hüdroisolatsioon. Põrandakattematerjal klassist B.

#### Seinad

Siseseinad kaetakse kipsplaadiga – seinad pahteldada, lihvida ja värvida poolmati siseseinte värviga. Vannitoad, dušširuumid jm märjad ruumid: sein katta kahekordse niiskustõkkega, paigaldada hüdroisolatsiooni. lint sein ja põranda ühendusvuugile ning seinte nurgavuukidele, keraamilised plaadid paigaldussegul.

#### Laed

Värvitud kipslagi - eelnevalt pahteldada, lihvida ja värvida poolmati laevärviga või paigaldada sisevoodrilaudis, Vannitoad, wc-d – puitkiudplaatidega ripplagi

#### Siseuksed

Puituksed. Täpne lahendus projekteerimise järgmises staadiumis.

Sisearhitektuurne kontseptsioon lahendatakse sisearhitektuurse projektiga projekteerimise järgmises staadiumis. Siseviimistlusmaterjalid peavad vastama Terviseameti ja Päästeameti nõuetele.

## 5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

### 5.1. Üldist

Hoone veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud eraldi projektiga (30.07.2023).

Vastutav spetsialist:

poolt (töö nr.

kuupäev

## 6. ELEKTRI JA NÕRKVOOLIPAIGALDISED

### 6.1. Üldist

Hoone tugev- ja nõrkvool ning sidevarustus on lahendatud eraldi projektiga

poolt (töö nr.

kuupäev 06.2023).

Vastutav spetsialist

## 7. KÜTE, VENTILATSIOON JA JAHUTUS

### 7.1. Üldist

Hoone küte, ventilatsioon ja jahutus on lahendatud eraldi projektiga (30.07.2023).

poolt (töö nr. kuupäev

Vastutav spetsialist:

## 8. TULEOHUTUS

### 8.1. Projekti tuleohutusosa koostamiseks vajalikud õigusaktid ja standardid

Tuleohutuse seadus 05.05.2010

Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Siseministri 30.08.2010 määrus nr 39 Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määruse nr 97 Nõuded ehitusprojektile

EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara

EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonüsteemid

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

EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

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

EVS 919:2020 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid;

EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine

EVS-EN 1838:2013 Valgustehnika. Hädavalgustus

EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid

EVS-EN 62305-1:2011 Piksekaitse. Osa 1: Üldpõhimõtted

### 8.2. Tuleohutuskujad

Tuleohutuskujad olemasolevast naaberhoonestusest on rohkem kui 8m ning tule leviku piiramiseks ei ole vaja kasutusele võtta täiendavaid abinõusid.

### 8.3. Hoone tulepüsivust iseloomustavad üldandmed

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Hoone kasutusviis:             | II                                   |
| Kasutusotstarve:               | 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone |
| Hoone tulepüsivusklass:        | TP3                                  |
| Korruste arv:                  | 2+ 1 maa-alune korrus                |
| Hoone kõrgus:                  | 9,3 m                                |
| Põlemiskoormus:                | alla 600 MJ/m <sup>2</sup>           |
| Tulekahju arvestuslik kestus:  | 3h                                   |
| Tagatud kustutusvee vooluhulk: | 10l/s 3h jooksul                     |

Kandekonstruksioonide tulepüsivused:

Vertikaalsed ja horisontaalsed kandetarindid: R60\*

Katuslagede kandetarindid: R60\*

\* Vastavalt Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 lisa 3-le, kui kandetarindid ei ole vähemalt A2-s1,d0 tulekindlusega, peab hoone soojustusmaterjal olema vähemalt A2 tulekindlusega.

Sisepindade nõutud tulekindlikkus:

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Seinad ja lagi:                  | D-s2,d2 |
| Evakuatsioonitee seinad ja lagi: | B-s1,d0 |
| Katuslae pealispind:             | B-s1,d0 |
| Ruumide põrandad:                | DFL-s1  |
| Evakuatsioonitee põrandad:       | DFL-s1  |
| Tehnoruumi põrand:               | A2FL-s1 |
| Tehnoruumi seinad ja lagi:       | B-s1,d0 |

Välisseina, väliseina välispinna ja õhutuspiilu välis- ja sisepinna nõutud tulekindlikkus:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Välisseina välispind:       | B,d0         |
| Õhutuspiilu välispind:      | B,d0         |
| Õhutuspiilu sisepind:       | B-s1,d0      |
| Katusekatte tulekindlikkus: | Broof(t2-t4) |

#### 8.4. Hoone jaotus tuleõõnesektsioonideks

Hoone on jaotatud 10 tuleõõnesektsiooniks, kus eraldi tuleõõnesektsioonid moodustavad kõik külaliskorterid (6tk), üldkasutatavad trepikojad (2tk) ja lisaks on omaette tuleõõnestoon I korrusel trepikojas asuv tehnoruum ning pööning.

#### 8.5. Evakuatsiooniteed ja pääsud

Evakuatsiooniks kasutatakse välisukse ja hädaväljapääsuks ka esimesel korrusel paiknevaid aknaid. Evakuatsiooniks kasutatavate uste mõõtmed on vähemalt 900x2100 mm. Evakuatsioonipääsude mõõtmed on toodud projekti avatäitete spetsifikatsioonis. Evakuatsiooniteede pikkus on väiksem kui 30m.

Hoone kasutajate arvuks on arvestulikul 25 inimest. Arvestuslik inimeste hulk hoones on arvatud 4 inimest hoone ühe külaliskorteri kohta, lisaks arvestades võimalikku teenindavat personali. Evakuatsiooniteedel olevad ukse ja nende sulused peavad vastama standardile EVS 871:2017 „Tuleõõne- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine.“

Hoonest evakueerimiseks mõeldud välisustel kasutada seestpoolt võtmata avatavaid suluseid, nagu väändenupe.

#### 8.6. Jäigastavate kandekonstruktsioonide tulepüsivused

Tuleõõnekonstruktsioonide tulepüsivus on toodud hoone plaani- ja lõikejoonistel. Vahelagede tulepüsivuseks on EI-60.

### 8.7. Tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivused

Hoone siseseinad on ehitatud puit- ja teraskarkasskonstruktsioonil või kergplokkidest ja olemasolevad välisseinad on ehitatud puitkonstruktsioonil või tellismüüritisena. Hoone vahe- ja katuslaed on ehitatud puidust. Korterite ja üldkasutatavate pindade tuletõkkekonstruktsioonid peavad vastama tulepüsivusele EI-60.

### 8.8. Tuleohutuspaigaldised

Hoonele ei nähta ette automaatseid tulekustutussüsteeme. Tulekahjusignalisatsiooniandur peab olema paigaldatud igasse külaliskorterisse, vähemalt ühte ruumi, samuti tehnoruumi ja trepikodadesse. Üldpindade suitsuandurid peavad olema ühendatud üheks grupiks ja andma häire hoone kõikidel korrustel, kui grupis üks andur on tuvastanud põlengu. Alarmseadme helitase peab olema 75dB magavate inimeste äratamiseks.

Hoonesse paigaldada vett mittevajavad esmased kustutusvahendid (pulberkustutid – vähemalt 6 kg) vastavalt kehtivale tuleohutus nõuetele.

Hoovipoolne trepikoja uks on päästemeeskonna sisenemistee, välisuksest sisenedes vastasseinale paigaldatakse nõuetekohane info/operatiivkaart hoone kohta.

Piksekaitset ei ole vaja paigaldada, kuna hoone ei ulatu ümbruskonna hoonetest kõrgemale ja hoone kõrgus on vähem kui 15m.

### 8.9. Turvalgustus

Hoones paigaldada nõuetekohane turvalgustus. Evakuatsioonivalgustitena kasutatakse spetsiaalseid evakuatsioonimärkvalgusteid ja üldvalgustuse valgusteid, mis varustatakse keskakuseadmetega. Kõiki valgusteid juhitakse läbi eraldiseisva tsentraalse alguse juhtimise süsteemi (nt Eaton Highlight), mis on varustatud kohaloluandurite ja astronoomilise kellaga ja mis on liidestatud arvutivõrguga juhtimiseks üle interneti läbi nutiseadmete. Turvalgustuseks kasutatakse spetsiaalseid LED turvalgusteid. Vältida üldvalgustite konverteerimist turvalgustiteks akuseadmete abil, turvalgustuse toimimisaeg minimaalselt 1h. Kuni 2m laiustele evakuatsiooniteede pörandal piki tee keskjooant peab horisontaalne valgustustihedus olema vähemalt 1,0lx ja vähemalt poole evakuatsioonitee laiuse keskriba valgustustihedus peab olema vähemalt 50% nimetatud väärtusest. Evakuatsiooniteede valgustustihedus peab pärast sisselülitamist saavutama 50% nõutavast tasemest 5 sekundi jooksul ja 100% nõutavast tasemest 60 sekundi jooksul. Ohutusvärvide äratundmiseks peab lambi värvieristuseindeks olema vähemalt 40. Piki evakuatsiooni tee keskjooant ei tohi maksimaalse ja minimaalse valgustustiheduse suhe olla suurem kui 40:1.

### 8.10. Suitsueemaldus

Suitsueemaldus peab vastama kehtivatele standarditele EVS 919:2020 ja EVS-EN 12101. Suitsueemaldus külaliskorteritest ja trepikojast toimub avatavate akende ja välisuste kaudu (käivitustase I). Säilib olemasolev suitsueemaldus lahendus.

### 8.11. Välistulekustutusseadmete paiknemine

Lähim aastaringsest kasutatav tuletõrjehüdrant (ID: 4363) asub Jalaka ja Niine täanava ristil, ca 40m kaugusel hoonest. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele.

### 8.12. Üldnõuded läbiviikudele tuletõkkekonstruktsioonidest

Korstna läbiviigud ehitise osadest tuleb teostada vastavalt korstna tootja juhiste või tuleohutuse nõuetele. Korstna läbiviigud tarinditest projekteeritakse ja tihendatakse nii, et korstna ja selle eri osade soojuspaisumine ning ehitise või selle osade vajumine võiks toimuda teineteist kahjustamata.

Katusekatted ja aluskatted, mis vastavad Broof nõuetele, võivad ulatuda korstna pinnani.

Müüritiskorsten temperatuuriklassiga <T400, läbiviik põlevmaterjalist vahe- ja katuslaest isoleeritakse min 100mm isolatsioonimaterjaliga. Erandina võivad <T400 temperatuuriklassiga müüritiskorstna puhul pörandalaudis, seinavooder, vahelae alumise pinna vms põlevmaterjalist vooder ulatuda korstna välispinnani, kui laudise või voodri paksus on kuni 30mm. Samuti võib kuni 150mm kõrguseid pörandavõi katteliiste paigaldada korstna välispinnale, kui müüritiskorstna müüritise paksus peab sellisel juhul olema vähemalt 120mm.

Müüritiskorstna läbiviigu põlevmaterjalist võib erandina isoleerida betoon- või kivikraega, soovitatav on siiski kasutada mittepõlevat soojusisolatsioonimaterjali.

Temperatuuriklassiga üle T400 müüritiskorstna läbiviik tuleb isoleerida minimaalselt 250mm isolatsioonimaterjali kihiga. Korstna välispinna ja pörandalaudise, seinavoodri, vahelae alumise pinna vms põlevmaterjalist voodri kaugus korstna välispinnast peab olema min 30mm. Korstna välispinnale ei tohi paigaldada põlevmaterjalist pörandavõi katteliiste. Vuugivahed kaetakse mittepõlevast materjalist katteliistuga.

Korstna läbiviik vahe- või katuslaest, mille pikkus on tavapärasest suurem (üle 200mm) ja korstna tootja ei ole andnud täpsemaid juhiseid läbiviigu teostamiseks, tuleb <T400 temperatuuriklassiga korstna läbiviik pikkusega 200mm kuni 400mm isoleerida minimaalselt 1.5kordse ja läbiviik 400mm kuni 600mm minimaalse 2 kordse nii paksu isolatsioonimaterjali kihiga, kui on ette nähtud tavatingimustes paigaldamiseks.

Suitsukorsten peab ulatuma üle katusekatte pinna või muude ehitisosade suhtes nii kõrgel (minimaalselt 800 mm) e, et tagatakse tuleohutus ja küllaldane tõmme.

Kütteseadme ees peab olema vähemalt 1m ja tahmaluukide ees 0.6m vaba ruumi.

Uksega küttekolde puhul tagada plekist pörandakate ukse servast kummalegi poole 100mm ja kolde esiservast eemale 400mm.

Kütteseadmete kasutus ja hooldusjuhendid esitada üle antavas hoone dokumentatsioonis.

Tuletõkkekonstruktsiooni täielikult või osaliselt läbiva tehnosüsteemi läbimiskoha tulepüsivusaeg peab olema vähemalt 50% tuletõkkekonstruktsiooni tulepüsivusest. Torustike läbiviigud tuletõkketarindeist ei tohi vähendada tarindi tule ja suitsu tõkestamise võimet, seega plasttorude sisenemisel vertikaalsesse kommunikatsioonide šahti tuleb kasutada tuletõkkemansette või -mähiseid (sõltumata toru isolatsioonist). Šahtis paiknevate torustike üleminek alumisel korrusel väljaspool šahti paiknemisele vajab nii tuletõkkemansette kui isoleerimist. Pörandavõi seest šahtis paiknevasse püstikusse tehtavad ühendused vajavad šahti pool seinas samuti tuletõkkemähist või mansetti. Kõikide kommunikatsioonide tuletõkketarinditest läbiminekuks varustada nõuetekohaste ja päästeameti poolt aktsepteeritavate tuletõkkemansettidega, tuletõkkeklappide, tuletõkkemähistega või torudele kuni Ø40 spetsiaalse paisuva tuletõkkesilikoonega. Mähiste ja mansettide ümbrused tihendatakse tuletõkke seguga. Tulekaitseklappidel ja õhutorustiku puhastusluukidel peab olema vaba juurdepääs.

Torud ja seadmed tuleb monteerida nii, et kahe isoleeritud toru või isolatsiooni ja konstruktsiooni vahele jääb vähemalt 40mm. Materjalidena tuleb kasutada kivivilla isolatsiooni vastavalt kanalite isolatsiooni tootja soovitudele. Isolatsiooni ja kattekihi materjalide omadused peavad täitma tulekindluse nõudeid. Isolatsioonimaterjal peab olema mittepõlev.

Seadmed peavad olema valmistatud hea tehnilisi tava kohaselt, nii et nad ei ohusta selle õige paigaldamise, kasutamisekorral elu, tervist ega vara. Seadmed peavad olema varustatud nende ohutuks ja sihipäraseks kasutamiseks vajaliku teabega.

Tootja nimi, kaubamärk ja tüübitähised peavad olema kantud selgelt loetavalt seadmele, materjalile või kantud saatedokumentidele.

Korteri köögi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud šahti, tulepüsivus peab vastama hoone sektsiooni tulepüsivusele ja olema tuletundlikkusega vähemalt A2-s1.d0. Õhupuhasti väljatõmbekanalit ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

Kütteseadmete kasutus ja hooldusjuhendid esitada üle antavas hoone dokumentatsioonis.

Köögi väljatõmbeventilatsioonisüsteem peab olema valmistatud 1,2 mm paksusest tsingitud plekist ja isoleeritud vastavalt EVS 812-2:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid.” Nõuetele.

### **8.13. Tuleohutusabinõud hoones**

Hoone katusele pääseb katuseluuigi kaudu ning hoone hoovipoolsele katuse küljele paigaldatud katuseredeli abil. Korstnatele ligipääs on tagatud katusele paigaldatud käigusildade abil.

Hoone kelder ei ole kasutusel ja seal on keelatud hoiustada põlevmaterjale. Keldrisse pääseb korter 3 ruum nr 3-04 põrandas asuva luugi kaudu. Hoone pööningule pääseb trepikojas 0-04 asuva pööninguluugi kaudu (tulepüsivus EI30).

Hoonesse on paigaldatud 6kg tulekustutusaine massiga tulekustutid. Kustutite asukoht antud projekti plaanijoonistel.

Tulekahjusignalisatsioonandur peab olema paigaldatud igasse külaliskorterisse, vähemalt ühte ruumi, samuti tehnoruumi ja trepikodadesse. Üldpindade suitsuandurid peavad olema ühendatud üheks grupiks ja andma häire hoone kõikidel korrustel, kui grupis üks andur on tuvastanud põlengu. Alarmseadme helitase peab olema 75dB magavate inimeste äratamiseks.

Hoones puuduvad tahkeküttel küttesüsteemid ning käesoleva projektiga tahkeküttel küttesüsteeme ette ei nähta, seega puudub vajadus vingugaasiandurite jaoks.

Hoones peavad olema esmased tulekustutus vahendid, mis vajaduse korral on valmis kiireks kasutuseks ja on paigutatud nii, et on tulekahju korral kiiresti ja ohutult kättesaadavad.

### **8.14. Päästeameti juurdepääs**

Krundile on tagatud ligipääs vähemalt 3,5m laiuselt kõva katendiga teelt tänavalt. Maja ümber on piisavalt vaba ruumi kustutustööde läbi viimiseks.

## 9. HALJASTUS JA HEAKORD

### 9.1 Keskkonnamõjud

Hoone ei halvenda olemasolevat keskkonnaseisundit. Krundil ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, muinsuskaitseobjekte ega keskkonnohtlikke objekte.

### 9.2 Kinnistu haljastuslahendus

Käesoleva projektiga ei käsitleta kinnistu haljastuslahendust.

### 9.3 Kaevetööd

Kui hoone sisetööde tegemisel peaks tekkimas vajadus kinnistul kaevetööde tegemiseks, siis tehnovõrkude kujasse ulatuvad kaevetööd tuleb teostada käsitsi. Kujast väljaspool olevad kaevetööd võib sooritada masinatega, kui kooskõlastamisel ei ole sätestatud teisiti. Kaitsevööndites teostatavate kaevetööde puhul tuleb kohale kutsuda tehnovõrgu valdaja esindaja, kui kooskõlastamisel ei ole sätestatud teisiti. Kaevetööde tingimused sõltuvad iga tehnovõrgu valdajast eraldi.

Kõiki töid tuleb teostada vastavalt kõikidele kehtivatele seadustele, normidele, standartidele, nõuetele ja tehnoloogiale.

### 9.4 Jäätmekäitlus

Olmeprügi kogumise konteinerid paigutatakse kinnistule sissepääsude juurde. Komposteeritavad jäätmed kogutakse komposteerimisnõusse. Kui biojäätmete kogumist soovib omanik planeerida jäätmeveoga (eraldi biojäätmete konteineriga) siis prügivedu lepingu sõlmimisel peab see ka eraldi kajastuma.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjast. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale. Pinnasetöödel tekkiv eemaldatava pinnase ülejääk kasutatakse olemasoleva krundi madalamate osade pinna tõstmiseks.

Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb sorteerida kohapeal eraldi konteineritesse: puit, metall, betoon, tellis, ehituskivi, klaas ja muud ehitusmaterjalide jäätmed, sh. ohtlikud jäätmed. Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb samuti sorteerida kohapeal eraldi konteineritesse: asbesti sisaldavad jäätmed, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed, (ka. tühi taara), naftaprodukte sisaldavad jäätmed ja saastunud pinnas. Mahutid peavad olema eraldi märgistatud olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks. Ehitusjäätmete põletamine kohapeal on keelatud (va. kemikaalidega töötlemata puit, st. puhas puit). Töövõtja või omanik peab teavitama oma töötajaid vallas kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest. Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest kuni jäätmete üleandmiseni jäätmete käitlusaltsentsi omavale jäätmekäitlejale, vastutab jäätmevaldaja. Ehitusjäätmete valdaja on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvaraarendaja vaheline leping ei näe ette teisiti.

### 9.5 Mitteohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Mitteohtlikud ehitusjäätmed tuleb sortida tekkekohas. Sortimisel lähtutakse jäätmete taaskasutamise võimalustest. Eraldi tuleb sortida. Järgnevalt antud jäätmete liigid ja orienteeruvad kogused:

- Puit - antakse üle jäätmekäitlejale.
- Kiletamata paber ja kartong- antakse üle jäätmekäitlejale.
- Metall (eraldi must- ja värviline metall) - viiakse metalli kokkuostu
- Mineraalsed jäätmed (kivid, tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne) - antakse üle jäätmejaamale.
- Raudbetoon- ja betoondetailid – antakse üle jäätmejaamale või kasutatakse täiteks.
- Tõrva mittersisaldav asfalt – puudub.
- Plastik, kiled - antakse üle jäätmejaamale.
- Väljakaevatav pinnas osaliselt kasutatakse ära krundi tasandamiseks ning sellest üle jääv osa utiliseeritakse.

## 9.6 Ohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Ohtlikud ehitusjäätmel on ehitustöödel tekkivad jäätmel, mis oma ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad erimenetlust nende käsitlemisel. Ohtlikud ehitusjäätmel määratakse Vabariigi Valitsuse 6. aprilli 2004.a määruse nr. 103 "Jäätmel ohtlike jäätmel hulka liigitamise kord" ja jäätmenimistul alusel.

- Ohtlike ehitusjäätmel valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmel üleandmiseni jäätmekäitlejale.
- Värvil-, laki-, liimi- ja vaigujäätmel, sh neid sisaldanud tühi taara ja nimetatud jäätmeltega töödeldud materjalid jne - viiakse jäätmejaama.
- Naftaprodukte sisaldavad jäätmel – tõrvapapp, immutatud isolatsioonmaterjalid, tõrva sisaldav asfalt viiakse jäätmejaama.

## 9.8 Muud jäätmel

- Ehitusjäätmel ära andmise tšekid hoida alles kuni kasutusloa taotlemiseni.
- Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tuleb paberit, kartongi ja biojäätmel koguda liigiti ning viia need jäätmejaama või anda üle jäätmevedajale või –käitlejale.
- Biolagunevate jäätmel mahuti tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahuti üle täitumist, haisu ja kahjurite teket ning ümbruskonna reostust, kuid mitte harvemini kui üks kord nädalas. Elamumaal on lubatud soovi korral kompostimine omal kinnistul, soovitatav kasutada kompostimise konteinerit, kiirema tulemuse saamiseks. Kompostitav materjal tuleb paigutada, ladustada ja käidelda tervisele ja ümbruskonnale kahjutult ning selliselt, et see ei põhjustaks kahjurite ja haisu levikut.
- Elamumaa sihtotstarbega kinnistul tekkivaid toidujäätmel võib kohapeal kompostida ainult kinnises kahjurite eest kaitstud kompostimisnõus. Aia- ja haljastujäätmel võib kompostida lahtiselt aunas. Kompostimisnõu ja -aun peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel ja ehitisest 4 m kaugusel, kui naaberkinnistute või -ehitiste omanikud ei lepi kokku teisiti.
- Kodumajapidamises tekkinud ohtlikud jäätmel (nt kasutuskõlbmatuks muutunud õlid, õlifiltrid, ravimid, värvid, lakid ja lahustid ning elavhõbelambid ja -kraadiklaasid) tuleb viia kogumispunkti või jäätmejaama. Avalikud kogumispunktid on avalikes kohtades või bensiinitanklate juures paiknevad erimahuti või ohtlike jäätmel kogumisringide peatuskohad. Avalikes kogumispunktides ja jäätmejaamades võetakse ohtlike jäätmel vastu ainult füüsilistelt isikutelt.

**10. TEHNILISED ANDMED**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| KRUNDI TEHNILISED ANDMED: |                       |
|                           |                       |
| Krundi pindala            | 1343 m <sup>2</sup>   |
| Katastriüksuse tunnus     |                       |
| Täisehitus protsent       | 10,9 %                |
| Maakasutuse sihtotstarve  | Ärimaa 50 %           |
|                           | Tootmismaa 50 %       |
| Parkimiskohtade arv       | 10                    |
|                           |                       |
| HOONE TEHNILISED ANDMED:  |                       |
|                           |                       |
| Ehitisealune pind         | 146,0 m <sup>2</sup>  |
| Maapealse osa alune pind  | 146,0 m <sup>2</sup>  |
| Maaaluste korruste arv    | 2                     |
| Maapealsete korruste arv  | 1                     |
| Hoone suletud netopind    | 257,6 m <sup>2</sup>  |
| Hoone suletud brutopind   | 359,3 m <sup>2</sup>  |
| Kõetav pind               | 214,7 m <sup>2</sup>  |
| Üldkasutatav pind         | 68,3 m <sup>2</sup>   |
| Tehnopind                 | 3,1 m <sup>2</sup>    |
| Maapealse osa maht        | 1060,0 m <sup>3</sup> |
| Hoone maht                | 1172,0 m <sup>3</sup> |
| Hoone kõrgus              | 9,3 m                 |
| Hoone pikkus              | 15,2 m                |
| Hoone laius               | 9,6 m                 |
| Rendipindade arv          | 6                     |
| Tulepüsivusklass          | TP - 3                |
| Kasutusviis               | II                    |

## 11. TEADMISEKS OMANIKULE

- Eelprojekt on ehitusprojekti esimene kõiki projektiosi sisaldav staadium, mis koosneb seletuskirjast ja joonistest ning on vajalik kooskõlastamiseks, ehitusloa taotluse menetlemiseks ja ehitusloa väljaandmiseks. Eelprojekt on ehitusprojekti staadium, milles esitatakse ehitise arhitektuurilahendus ja insener-tehniliste lahenduste põhimõtted, mida tellija kooskõlastuse korral detailiseeritakse projekteerimise järgmistes staadiumites.
- Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamist on alustatud, on kehtivusaeg 7 aastat (vastavalt Ehitusseadustiku § 45 lg (1): Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust.
- Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev). Esitada 3 päeva enne töödega alustamist ""ehitamise alustamise teatis"
- Ehitise valmimisel taotleda kasutusluba. 3. Ehitamine tuleb dokumenteerida (vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 115/ 04.09.2015 "Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded").
- Tänaval ja selle kaitsealas toimuvatel kaevetöödel taastada katendid vastavalt olemasolevale olukorrale.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
- Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Seletuskirja koostas:

Vastutav spetsialist: |