



## VESKIPOSTI TN 8 ÄRIHOONE

EELPROJEKT

Adress:

Veskiposti tn 8, Kesklinna linnaosa,  
Tallinn, Harju maakond

Tellija:

AS Kaamos Kinnisvara  
Veskiposti 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, 10138  
[info@kaamos.ee](mailto:info@kaamos.ee)

Esindaja:

Priidik Luks  
[priidik.luks@kaamos.ee](mailto:priidik.luks@kaamos.ee)

Projekteerija:

PIN Arhitektid OÜ  
reg nr:12073665  
MTR: EEP002107

Vastutav pädev isik: Neeme Tiimus,  
Volitatud arhitekt 7  
[neeme@pinarhitektid.ee](mailto:neeme@pinarhitektid.ee)

Projekti koostaja: Armin Meisalu,  
Volitatud arhitekt 7  
[armin@pinarhitektid.ee](mailto:armin@pinarhitektid.ee)

Töö nr: 436  
19. detsember 2024

## SISUKORD

1. ÜLDOSA.....	4
1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS .....	4
1.2 ÜLDANDMED.....	4
1.2.1 Ehitise asukoht .....	4
1.2.2 Ehitise lühikirjeldus.....	4
1.3 PROJEKTEERIJAJA .....	4
Peaprojekteerija .....	4
Arhitektuur. ....	5
1.3 ALUSDOKUMENDID.....	7
1.3.1 Lähteandmed .....	7
1.3.2 Ehitusuuringud .....	7
1.3.3 Normdokumendid.....	7
2. ASENDIPLAAN.....	11
2.1 ÜLDOSA .....	11
2.2 OLEMASOLEV OLUKORD.....	11
2.2.1 Paiknemine .....	11
2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised.....	11
2.2.3 Olemasolev reljeef.....	11
2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus .....	11
2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed .....	11
2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS .....	11
2.3.1 Hoone(te) ja rajatis(t)e paigutus.....	11
2.3.2 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.....	11
2.3.4 Liikluskorraldusvahendid.....	12
2.3.5 Ehitusetapid.....	12
2.4 VERTIKAALPLANEERING.....	12
2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed.....	12
2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus .....	12
2.4.3 Sademevee käitlemine.....	12
2.5 HALJASTUS JA HEAKORRALDUS .....	12
2.5.1 Jäätmekäitus .....	13
2.6 VÄLISVALGUSTUS .....	13
3. ARHITEKTUUR .....	14
3.1 ÜLDANDMED.....	14

3.1.1	Projekteerimistöö piiritus .....	14
3.1.2	Normdokumendid.....	14
3.2	ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS .....	14
3.2.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud .....	14
3.2.2	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon .....	14
3.2.3	Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused .....	14
3.3	HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED .....	15
3.3.1	Vundament .....	15
3.3.2	Põrand pinnasel .....	15
3.3.3	Laed.....	16
3.3.4	Trepid, liftid.....	16
3.3.5	Katus ja katuslagi .....	16
3.3.6	Välisseinad .....	16
3.3.7	Siseseinad .....	16
3.3.8	Avatäited.....	17
3.3.9	Terrassid, rõdud ja väliskonstruktsioonid.....	17
3.4	HOONE TEHNILISED ANDMED .....	18
	TULEOHUTUS.....	20

## 1. ÜLDOSA

### 1.1 PROJEKTI JA SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Käesolev arhitektuurne eelprojekt on koostatud AS Kaamos Kinnisvara tellimusel. Projekteerimise aluseks on Tellija lähteülesanne ja OÜ R-Konsult poolt koostatud Filtri tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneering, töö nr. 04/2006 (05.04.2013). Veskiposti tn 8 kinnistule projekteeritud büroohoone ehitusprojekti käesolev osa kajastab arhitektuurset osa. Eriosade lahendused (tuleohutus, konstruktsioonid, küte, vesi, ventilatsioon, kanalisatsioon, jahutus, konstruktsioonid, tugev- ja nõrkvool, automaatika, teed ja trassid) antakse teiste projekteerijate poolt koostatud eraldi projektiosadena. Ehitusprojekti arhitektuurne osa on koostatud eelprojekti staadiumis ja vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud nõuetele.

Projekt on kooskõlas kehtivate normatiivaktidega, vastab tuleohutuse ja keskkonnaohutuse nõuetele ning tagab ohutuse.

### 1.2 ÜLDANDMED

#### 1.2.1 Ehitise asukoht

Käesoleva projekti objektiks on Veskiposti tn 8 kinnistule projekteeritud büroohone.

Veskiposti tn 8 kinnistu asub Harju maakonnas, Tallinna linnas, Kesklinna linnaosas. Katastriüksuse number: 78401:116:0074

#### 1.2.2 Ehitise lühikirjeldus

Käesoleva projektiga on Tallinnasse, Veskiposti tn 8 kinnistule projekteeritud 2 maa-aluse ja 10 maapealse korrusega kõrghoone. Osa hoone esimesest korrusest on ette nähtud parkimiseks. Esimesel korrusel asub sissepääsuala, toitlustus, abiruumid, mõned tehnilised ruumid. Teisel korrusel on suurem nõupidamiste ja koostööks mõeldud ruumide kogum. Hoone lõunaotsas on ka eraldi bürooplokk. 3.-st korrusest algavad tüüpsed korruste lahendused avatumate ja suletumate tööaladega, nõupidamiste ruumide ja puhkealadega. Kolmandal korrusel on hoone mahus suurem tagasiaste ja tekib lõuna-läänepoolsele terrass. 10. korrusel tekib veel üks tagasiaste ja terrass 9. korruse kohale.

Maa-alused korrused on ette nähtud autode parkimisele, panipaikadele ja erinevatele tehnilistele ruumidele. Sõit parklasse on ette nähtud hoone edelanurgast, Veskiposti tänavalt. Parkla põrandad on suuremas osas projekteeritud 5%-se kaldega, parkimine toimub kaldpinnal.

Hoone on projekteeritud raud-betoonist post-plaat süsteemis, monoliitsete vahe- ja katuslagedega. Välisseinad on ette nähtud klaas-alumiiniumfassaadsüsteemis ja termoroovidele projekteeritud kergseintena. Hoone on lamekatustega, katusekatteks SBS-rullmaterjal.

### 1.3 PROJEKTEERIJA

#### Peaprojekteerija.

Kaamos Ehitus OÜ

Projekteerimise projektijuht:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 11100288

Veskiposti 2, Tallinn

Kalmer Prostang, Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7

+372 53 058 157

[kalmer.prostang@kaamos.ee](mailto:kalmer.prostang@kaamos.ee)

Arhitektuur.

PIN Arhitektid OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik:

Koostaja:

Projekti autorid:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 12073665

Tatari 64, Tallinn 10134

Neeme Tiimus, Volitatud arhitekt, tase 7

Armin Meisalu, Volitatud arhitekt, tase 7

Jaan Port, Volitatud arhitekt 7,

Neeme Tiimus, Volitatud arhitekt 7,

Markus Nimik, Volitatud arhitekt 7,

Katrin Kaevats, sisearhitekt

Armin Meisalu, Volitatud arhitekt 7

+372 56 906 655

[neeme@pinarhitektid.ee](mailto:neeme@pinarhitektid.ee)

Konstruksioonid.

AS Sweco Projekt

Esindaja, vastutav pädev isik

Telefon

E-mail

Registrikood 11304200

Valukoja 8/1, Tallinn

Jaanus Natka

+372 522 6562

[jaanus.natka@sweco.ee](mailto:jaanus.natka@sweco.ee)

Tuleohutus.

Firetek OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 10642260

Pae 21, Tallinn

Georg Kangur, tuleohutusekspert, tase 6

+ 372 504 4330

[georg@firetek.ee](mailto:georg@firetek.ee)

Küte, ventilatsioon, jahutus.

Projektide Agentuur OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik

Telefon

E-mail

Registrikood 10920606

Laki tn 14a, Tallinn

Oliver Tärk

+372 514 8803

[oliver@pra.ee](mailto:oliver@pra.ee)

Vesi, kanalisatsioon.

Projektide Agentuur OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik

Telefon

E-mail

Registrikood 10920606

Laki tn 14a, Tallinn

Oliver Tärk

+372 514 8803

[oliver@pra.ee](mailto:oliver@pra.ee)

Välisruum.

K-Projekt AS

Esindaja, vastutav pädev isik:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 12203754

Ahtri 6a, Tallinn

Karel Vergi, dipl. ehitusinsener, tase 7

+ 372 505 7035

[kare.vergi@kprojekt.ee](mailto:kare.vergi@kprojekt.ee)

Elektripaigaldis.

AS Contactus

Esindaja, vastutav pädev isik:

E-mail:

Registrikood 10076926

Pärnu mnt 139E-2, Tallinn

Margus Leoste

[margus.leoste@contactus.ee](mailto:margus.leoste@contactus.ee)

Tulekustutussüsteemid.

Firetek OÜ

Esindaja, vastutav pädev isik:

Telefon:

E-mail:

Registrikood 10642260

Pae 21, Tallinn

Georg Kangur, tuleohutusekspert, tase 6

+ 372 504 4330

[georg@firetek.ee](mailto:georg@firetek.ee)

## 1.3 ALUSDOKUMENDID

### 1.3.1 Lähteandmed

#### Tellija lähteülesanne

Projekt on koostatud vastavalt Tellija lähteülesandele.

#### Detailplaneering

Detailplaneering: Hoone projekteerimise aluseks on kehtiv detailplaneering Filtri tee 18 kinnistu detailplaneering. R-Konsult, nr 04/2006 (05.04.2013)

Projekt vastab detailplaneeringus esitatud nõuetele.

### 1.3.2 Ehitusuuringud

Geodeesia: Hades Geodeesia OÜ, Töö nr HG-4031. Veskiposti tn 8 maa-ala plaan tehnovõrkudega. Mõõdistamise aeg september 2024.

Geoloogia: Inseneribüroo REIB OÜ. Töö nr GE-3619. Tallinn, Veskiposti 8 Ehitusgeoloogilised uurmistööd. November 2024

Dendroloogia: OÜ Visioon Haljastus. Töö nr 541/2024. Veskiposti 8 haljastuse hinnang. Oktoober 2024.

### 1.3.3 Normdokumendid

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

- Riigikogu 11.02.2015 vastu võetud seadus „Ehitusseadustik“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.“
- Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri määrus nr 63, 11.12.2018 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Vabariigi Valitsuse määrus nr 17 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainister 09.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele.“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile.“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Tallinna Linnavalitsus 17.09.2020 Tallinna parkimiskohtade arvu normid.

STANDARDID:

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 812-8:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 8: Kõrghoonete tuleohutus

- EVS 812-7:2018 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsioon. Kaitse müra eest
- ET-1 0207-0068 Hea ehitustava
- EVS-EN 15251:2007/AC:2012 Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekterimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojustikust mugavusest, valgustusest ja akustikast.

**Kvaliteedinõuded:**

- MaaRYL 2010 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd;
- TarindiRYL 2010 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid;
- SisetöödeRYL 2013 Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd
- MaalritöödeRYL 2012 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistluskombinatsioonid
- InfraRYL I- IV osa;
- RT 29-10769 Ehituse maalritööd. Koormusklassid;
- RT 29-10770 Ehituse maalritööd. Viimistluse välimusklassid;
- RT 33-10858 Siseseinte ja lagede tasandamine.

Ülejäänud eriosade projekteerimisel kasutatakse vastavasisulistest õigusaktides ja standardites kehtestatud nõudeid.

Kõikide materjalide ja konstruktsioonide valikul ja ehitamisel tuleb kinni pidada headest ehitustavade, Ehitusseadustikust, Eesti Standardikeskuse standarditest, kvaliteedinõuetest RYL ning materjalide ja seadmete tarnija- ja tootjapoolsetest paigaldusjuhistest ning hooldusnõuetest.

Eelprojekti koostamisel on lisaks õigusaktides sätestatule Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 vv 17.07.2015 „Nõuded ehitusprojektile“ järgitud Eesti standardites EVS 932:2017 Ehitusprojekt kajastatud eelprojekti koosseisu, sisu ja detailsust.

Normdokumendid, mida on järgitud eelprojekti osade koostamisel ja projektlahenduste kavandamisel, on esitatud ehituskirjelduse vastavates peatükkides. Üldreeglina on juhitud 2024 kehtivatest Eesti standarditest.

Alljärgnevalt on toodud olulisemate hooneosade, ehitustööde ja konstruktsioonide kohta käivad kvaliteedinõuded:

-Aknad peavad vastama standardile SFS 3304 ja standardile SFS 4433. Akende õhu- ja veepidavus ning vastupidavus tuulekoormisele peavad vastama RT 41-10027 (SFS 3304) klassi 1 nõuetele.

-Klaaspaketid peavad vastama standardile SFS 4704 või E0332, pr EN 1279. Ülejäänud küsimustes akende osas on aluseks Tarindi RYL 2010 p 1242 „Aknad“.

-Uksed peavad vastama standarditele SFS 4434 ja SFS 4487. Ülejäänud küsimustes akende osas on aluseks Tarindi RYL 2010 p 1243 „Välisuksed ja Viimistlus“.

-Uste ja akende paigaldamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 731 „Akende ja uste paigaldamine“ ja p 911 „Soojustamine“ toodud nõuetest.

-Krohvimistööde tegemisel tuleb jälgida Tarindi RYL 2010 p 1011 „Krohvitööd“ toodud nõudeid.



- Sademete ärajuhtimise inventar valmistada ja paigaldada vastavalt RT juhendkaardile RT 85-10596 ning tagada Tarindi RYL 2010 p 1261 „Katusetarindid“, p 1262 „Räästatarindid“, p 1264 „Katuse varustus“ toodud nõuete täitmine.
- Kiviplokkidest vaheseinte ladumisel juhendada Tarindi RYL 2010 p 513 „Plokkmüüritööd“ toodud nõuetest. Tellismüüritöödel tuleb juhendada Tarindi RYL 2010 p 511 „Tellismüüritööd“ toodud nõuetest.
- Metallkarkassil kipsplaadist vaheseinte ehitamisel jälgida Tarindi RYL 2010 p 611 „Metalltarindtööd“ ja p 741 „Karkassitarindite plaaditööd“ toodud nõudeid.
- Katusetöödel jälgida Tarindi RYL 2010 p 921 „Piirdetarindite hüdroisolatsioonitööd“ toodud nõudeid ja RT juhendkaardil RT 85-10851.
- Soojustamisel järgida Tarindi RYL 2010 p 911 „Soojustamine“ toodud nõudeid.
- Helisummutustööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 912 „Heliisolatsioonitööd“ toodud nõuetest.
- Hüdroisolatsioonitööde teostamisel lähtuda Tarindi RYL 2010 p 921 „Piirdetarindite hüdroisolatsioonitööd“ toodud nõuetest.
- Maalritööd tuleb teostada silmas pidades Maalritööde RYL 2012 toodud nõudeid.
- Plaatimistööd tuleb teostada vastavuses Sisetööde RYL 2013 p 54 toodud nõuetest.
- Põrandate paigaldamisel jälgida Sisetööde RYL 2013 p 104 toodud nõudeid.

#### **Üldised nõuded ehitustöödele**

Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet. Projekti joonised, ehituskirjeldus ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Käesolevat arhitektuurse osa köidet tuleb käsitleda ka koos teiste antud objekti ehitusprojekti osadega. Ehitaja peab tagama projektis kirjeldatud hoone valmimise ilma komplikatsioonideta. Kõikidest tekkivatest küsimustest ja ehituslikest konfliktidest peab ehitaja koheselt teavitama arhitekti juhise saamiseks.

Täpsustused antakse põhiprojektiga. 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.

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.

Toodete ja materjalide näidised kooskõlastada arhitekti ja tellijaga. Projekti koostamisel on arvestatud ehituskirjelduses nimetatud toodetega; tooteid võib asendada analoogiga kui see on esteetiliselt ja kvaliteedilt sama või parema klassi toode; toote muutus toob kaasa projekti muudatuse ja tuleb kooskõlastada arhitekti ja tellijaga projekti järelevalve käigus.

Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatedokumentidel 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.

Kõikidest nähtavatest materjalidest ja värvitoonidest teha enne lõplikku materjali/toote tootmist ja paigaldamist näidised. Suuremate pindade näidised koos kõrvuti asetsevate materjalidega ja minimaalses suuruses 1m<sup>2</sup>.

Kõik plekitööd teostada 0,6 mm paksusest PUR kattega plekist kui ei ole projektis märgitud teisiti. Kohad,

kus seda ei ole võimalik teostada, kooskõlastada arhitektiga.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 08.06.2015 määrusele nr 62 „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ §3 lg 2 p3-5 kohaselt tuleb ehitusprojektile, mille järgi kavatsetakse ehitada, teha ehitusprojekti ekspertiis, kui hoones saab samaaegselt viibida enam kui 50 inimest.

## 2. ASENDIPLAAN

### 2.1 ÜLDOSA

Asendiplaan, vertikaalplaneering ja välisvõrgud lahendatakse eraldi projektiosadena eriosade projekteerija poolt. Vt K-Projekt AS töö nr 24156

### 2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.2.1 Paiknemine

Veskiposti tn 8 kinnistu asub Tallinnas, Kesklinna linnaosas, Tehnika tänava ja Tallinn-Tapa raudtee vahelises alas. Kinnistu põhjaküljel, üle Tehnika tänava, asub Kaitseväge kalmistu. Kinnistu lääneküljel asub Veskiposti tänav ja Veskiposti tn 1 kaubandushoone. Lõuna- ja lääneküljele jääb raudtee ja Filtri tee lõik T2.

#### 2.2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Olemasolevad hooned kinnistul puuduvad.

#### 2.2.3 Olemasolev reljeef

Projektis käsitletud kinnistu on enamuses tasase reljeefiga. Kinnistu põhiosas asub ümbritsetavatest tänavatest kõrgemal. Põhja- ja lääneküljed on järskude kalletega. Kõrguste erinevus Tehnika tänavaga ca 3m, Veskiposti tänavaga 4 ... 5,5 m.

Kinnistu kõrgusmärgid jäävad vahemikku +27,0...+32,1.

#### 2.2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Olemasolev kõrghaljastus puudub, kinnistu on kaetud muruga.

#### 2.2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Olemasolevad juurdepääsuteed kinnistule puuduvad. Kinnistu põhjaküljele jääb Tehnika tänav ja lääneküljele Veskiposti tänav. Mõlemal tänaval on äärekividega eraldatud kõnniteed, valgusvõõrid, tänavavalgustus. Projektis käsitletud kinnistu poolsetel külgedel kõnniteed puuduvad.

## 2.3 PLAANILAHENDUS JA LIIKLUSKORRALDUS

### 2.3.1 Hoone(te) ja rajatis(t)e paigutus

Kavandatud hoonestus vastab detailplaneeringu nõuetele. Lahendus järgib detailplaneeringu kõrguseid, korruselisust, hoonestusalasid, haljastuse paiknemise põhimõtteid. Autode ligipääs kinnistule on ette nähtud Veskiposti tänavalt.

### 2.3.2 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs kinnistule toimub Veskiposti tänavalt, kinnistu lääneküljelt. Seal on kavandatud pandus maa-alustele parkimiskorrustele ja 1. korruse avatud parkimisalasse.

Jalakäijate sissepääsud on 1. korruse tasapinnalt hoone põhja- ja läänekülgedel. Põhjaküljel peasissepääs, läänes teeninduskäik ja pääs rataste hoiuruumi. Võttes arvesse suurt kõrguste erinevust hoone 1. korruse ja tänavatega, viivad 1. korruse tasapinnale Tehnika tn poolt pikem kõnnitee osa ja Tehnika tänava ja Veskiposti tänavate ristumiselt looklev teerada, mis läbib kahes kohas sirget trepistikku.

Kinnistule on ette nähtud 140 parkimiskohta, millest 26 asub hoone mahus, 1. korruse tasapinnas, avatuna. Hoone all kahel korrusel asub 114 kohta.

Parkimise arvutus on teostatud kesklinna normi järgi, s.t maksimaalselt saab ette näha 1 parkimiskoha äripindade 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Järelikult on normi järgi võimalik rajada kuni 120 kohta.

	SÜDALINN	Arvutuse tehniline näitaja	Kohti projekteeritud
Ärihooned	Sb/100	Sul. brutopind = 11984,5 m <sup>2</sup>	140

Lähtuvalt ümbruskonnas puuduvatest avalikest parklatest ning ühistranspordi puudumisest on projekteeritud rohkem parkimiskohti.

Posti äärsetel parkimiskohtadel on standardist kõrvalekalle.

Erinevus standardist tuleb potentsiaalsele kliendile teatavaks teha.

Katendite konstruktsioonid vt. K-Projekt AS töö nr 24156

Jalgrataste parkimine on lahendatud vastavalt Tallinna rattastrateegia 2018-2027, mille järgi tuleb äripindadele tagada 1 rattakoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.  $11987,6 / 100 = 120$  kohta. Hoonesse on 1. korrusele projekteeritud 1 rattaruum, pääsuga hoone lääneküljelt. Rattaruumile on ette nähtud elektrilukuga varustatud välisuks, mida saab kiibiga avada. Hoonest välja, sisepääsude juurde on projekteeritud rattahoidjad, millel on raamist lukustamise võimalus.

Hoone põhjaküljele on projekteeritud rataste varjualune.

1. korruse tasapinnas on projekteeritud 120 parkimiskohta jalgratastele.

### 2.3.4 Liikluskorraldusvahendid

Vt. teede osa projekt K-Projekt AS töö nr 24156

### 2.3.5 Ehitusetapid

Hoone ehituses etapilist jaotamist ei ole ette nähtud.

## 2.4 VERTIKAALPLANEERING

### 2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Vertikaalplaneerimise lähteandmeteks on olemasolev reljeef ja detailplaneeringus määratud kõrguslikud piirangud. Vt. K-Projekt AS töö nr 24156

### 2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus

$\pm 0,00 = +32,0$  abs. Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2.4.3 Sademevee käitlemine

Projekteeritaval alal on kavandatud vihmaveed kohalikult immutada või suunata sadeveekanalisatsiooni. Katuste ja terrasside sadeveed kogutakse pindadele antud kalletega kokku, juhitakse sadeveekanalisatsiooni.

## 2.5 HALJASTUS JA HEAKORRALDUS

Vt. K-Projekt AS töö nr 24156

### 2.5.1 Jäätmekäitlus

Ehitusjäätmete hulka kuuluvad puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed, sh need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid ning väljaveetav pinnas, mis tekivad ehitamisel ning mida ehitusobjektil tööde tegemiseks ei kasutata. Ehitustööde teostamisel tekkivate jäätmete ja prahi käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023.a määrusest nr 3 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“. Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevses vedav isik peab omama jäätmeluba või olema registreeritud Keskkonnaameti Harju- Järva-Rapla regioonis. Jäätmeõiend tuleb kinnitada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti jäätmehooldde osakonnas. Puude alla ehitusmaterjali- ja jäätmeid mitte ladustada.

Kaeve- või ehitustööde käigus reostusnähtudega pinnase või pinnasevee ilmnemisel hinnata reostuse suurust ja ulatust. Olenevalt reostuse iseloomust ja ohtlikkusest see lokaliseerida või likvideerida. Seniks peatada reostuse levikut soodustavad tegevused. Reostuse avastamisest teavitada kohe Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti (tel 6 404 285). Ehitusjäätmete käitluse korraldab ehituse ajal ehitusettevõtte, kes annab vajadusel jäätmed sorteerimiseks üle vastavat jäätmekäitlusluba omavale ettevõttele.

Kaevetööde teostamisel jälgida pinnase omadusi organoleptiliselt (hinnata lõhna ja visuaalsuse alusel). Kui väljakaevatavas pinnases on tunda kütusele iseloomulikke lõhna või näha pinnasekihtides selgestieristuvat naftasaaduste reostust mh kütusemahuti avastamisel, palume teavitada sellest kohe Tallinna Strateegiakeskust (tel. 640 4137; jaatmed@tallinnlv.ee).

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult süvamahutitesse, mis on ette nährud kinnistu Tehnika tänavapoolsele küljele.

Vastavalt jäätmete liikidele on kinnistule ette nähtud mahutid nelja liigi jaoks: olmejäätmed, pakendid, paber ja papp, biojäätmed.

Mahutite suurused valitakse vastavalt „Tallinna jäätmehoolduseeskirjale“ arvestades kasutajate arvu ja tühjendamise tihedusega.

Prügiveoki peatumiskoht on ette nähtud Tehnika tn äärde, olemasoleva sõidutee ja projekteeritud kinnistuisese kõnnitee vahele rajatavasse taskusse.

### 2.6 VÄLISVALGUSTUS

Fassaadivalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus, kus antakse valgustite tooted, kogused ja asukohad.

Tänavavalgustus vt. K-Projekt AS töö nr 24156

## 3. ARHITEKTUUR

### 3.1 ÜLDANDMED

#### 3.1.1 Projekteerimistöo piiritus

Käesoleva projektiga käsitletakse kinnistule Veskiposti tn 8 projekteeritud ärihoone arhitektuurset osa.

#### 3.1.2 Normdokumendid

Projekti koostamise aluseks olnud dokumendid on loetletud käesolevas seletuskirjas punkti 1.3 all.

### 3.2 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

#### 3.2.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Kavandatud hoonestus vastab detailplaneeringu nõuetele. Lahendus järgib detailplaneeringu kõrguseid, korruselisust, hoonestusalasid.

Detailplaneeringus on käsitletud positsioonile (POS NR 3) lubatud rajada kuni 44m kõrge 13 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega ärihoone. Detailplaneeringu tehniliste näitajate piirangud ja projekteeritud lahenduse võrdlus nendega on toodud punktis 3.4

#### 3.2.2 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Büroohoone on kavandatud raudbetoon kohtvalu hoonena. Hoones on kokku 10 maapealset korrust ja 2 maa-alust korrust. Hoone moodustub 1 kuni 2-kordsetest horisontaalse proportsiooniga mahtudest ja kahest lõikuvast kõrgemast tornist. 2., 3. ja 10. korruse mahulise liigenduse, tagasiastete peale on ette nähtud terrassid. Tornide omavahelise mahulise liigendatuse rõhutamiseks ja katusele paigaldatavate tehnoseadmete peitmiseks on Tehnika tänava poolse torni parapet ette nähtud oluliselt kõrgem.

Tornide mahud erinevad teineteisest ka välisviimistluse ja fassaaditüübi osas. Kõrgem maht on ette nähtud katta klaasfassaadiga ja vertikaalsete lamellidega. Madalam osa on ette nähtud kergkonstruktsioonis tehaselistest elementidest nõ aken seinas fassaadina. Mängulisust lisavad ruumilised painutatud elemendid.

Peasissepääs asub hoone põhjaküljel. Selle kohal üleulatuv torni maht rõhutab sissepääsu asukohta.

#### 3.2.3 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Avaliku funktsiooniga hooneosades on tagatud liikumisvõimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele, vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“, sealhulgas:

- Kõik lävepakud teha madaldatud 0-2,0 cm
- Liftid varustada korruste häälteavitusega
- Liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta.
  - Parkimiskoht peab olema paigutatud lifti sissekäigu lähedusse ja tähistatud vastava liiklusmärgiga.
  - Invaparkimiskohad varustada tunnusviit 575d-ga ja kontrastse (sinise ja valge) piktogrammiga katendil.

Inva WC nõuded:

- 1) Ratastooli jaoks vaba ruumi laius WC-poti küljel peab olema vähemalt 900 millimeetrit;

- 2) Ratastooli jaoks vaba pöörde läbimõõt vähemalt 1,5 meetrit.
- 3) WC-poti kõrgus põrandast prill-laua pealispinnani peab olema 470–500 millimeetrit ning paigutatud loputuskastiga vastu sein.
- 4) Klosetipoti kasutamist hõlbustavad käsitoed peavad olema mõlemal pool klosetipotti 600-mm vahega, (üles) tõstetavad ja reguleeritavad, kõrgus käsitoe peale 800 mm.
- 5) Kraanikauss peab asuma põrandast 800 millimeetri kõrgusel ja seinast sellisel kaugusel, et kraanikausi alla jääks vähemalt 300 millimeetri sügavune ja 670 millimeetri kõrgune ruum põlvedele.
- 6) Kraanikausi suurus peab olema valitud selliselt, et oleks tagatud 1,5-meetrise läbimõõduga manööverdamisruum.
- 7) Tualettruumis asuv peegel peab olema paigutatud kraanikausi taha seinale peegli alumise serva kõrgusega põrandast kuni 900 millimeetrit.
- 8) Kätekuivati või -paberi hoidja, seebialus või -dosaator, föön, pistikupesad ning valgustilülitid paigaldatakse põrandast 900–1100 millimeetri kõrgusele.
- 9) Ukse avamine väljapoole ning tähistamine. Ukse avamiseks väljastpoolt kasutada kõigile kergesti käsitletavat linki ümmarguste nuppkäepidemete vms asemel.
- 10) Lisikäepide uksel (paigutus ukse sisemisele küljele ukselingi kõrgusele ja hingede poolsesse serva horisontaalselt, pikkus 40-60 cm, kõrgus 75-85 cm, painutatud metalltoru).
- 11) Kätepesuks kasutada tavalist kangsegistit, mitte fotoelemendiga segistit.
- 12) Klosetipotil olles peab saama kasutada painduva varrega termostaatilist käsidušši (bideedušš).
- 13) WC-d varustatakse häirenupuga, häirenupp või selle pikendusnõör, peab olema kättesaadav nii potil olles kui ka põrandalt. Soovitatav häirenupu paigutus poti kohale lae alla selliselt, et pikendusnõör ripuks poti kõrval.
- 14) WC-paberi hoidja käeulatuses 30 cm või käetugede küljes;
- 15) Nagide kõrgus maapinnast (klosetipoti kõrvale seinale tuleb põrandast ca 1200 mm kõrgusele paigaldada 2–3 nagi rõivaste, karkude, keppide jms riputamiseks).
- 16) Invatualettruumi lukustamiseks seestpoolt kasutada pööratavaid lukkkäepidemeid WC pott paigaldada vastu sein

### 3.3 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

Hoone vundamendid, vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid, trepid ja konstruktsioonide tüübid (põrandad pinnasel, vahelaed, katuslaed, välisseinad, siseseinad) koos ehitusfüüsikaliste parameetritega on toodud ehitusprojekti konstruktiivses osas. Konstruktsioonitüübid täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

#### 3.3.1 Vundament

Vastavalt konstruktiivsele projektile rajatakse hoone vaivundamendile.

#### 3.3.2 Põrand pinnasel

Parkla -2.korruse põrand on ette nähtud soojustatud betoonpõrand. Betoonplaat on ette nähtud 300 mm paksune, selle alla paigaldatakse PE-kile ja 100 mm XPS soojustus. Betooni pealmine pind töödeldakse pinnakõvendiga.

### 3.3.3 Laed

Vahelaed on ette nähtud monoliitsest raudbetoonist paksusega 300 mm. Äripindade vahelagede viimistlus vastavalt SA-osale.

Parkla korruste vaheline lagi kaetakse pinnakövendiga.

-1. korruse vahelagi on osaliselt 1. korruse külma parkla all, osaliselt 1. korruse soojade ruumide all. Külmas osas valatakse lae kandev 300 mm osa kalletega. Paigaldatakse SBS-hüdroisolatsioon, XPS-soojustus 200 mm, eralduskiht ja betoonplaat 120 mm.

Külma parkla vahelagi on ette nähtud 300 mm monoliitsest betoon plaadist, mis alt soojustatakse 300 mm mineraalvillaga, paigaldatakse 30 mm musta kattega tuuletõkkeplaadid. Viimistluskiht paigaldatakse 350 mm kaugusele tuuletõkkeplaadist. Viimistlusplaadi paksuseks on arvestatud 20 mm. Kihte täpsustatakse edasisel projekteerimisel sõlmede lahendamise käigus.

### 3.3.4 Trepid, liftid

Hoonesse on ette nähtud monteeritavad betoonist trepid. Trepid on U-kujulised vahemademega. Hoones on kokku 5 tepikoda, millest 2 teenindavad maa-aluseid korruseid, 2 teenindavad torni kõiki korruseid ja 1 hoone 2-kordset osa. Hoone põhilisest trepikojast saab otse katusele.

Hoones on kokku 3 lifti, millest 2 on tuletõrjeliftid. Liftid teenindavad kõiki korruseid, s.t -2. kuni 10. korrus. Liftide viimistlus vastavalt sisearhitektuurile.

### 3.3.5 Katus ja katuslagi

Hoone katused on ette nähtud monoliitsele betoonplaadile, mis kaetakse SBS-õhu- ja aurutõkkega, paigaldatakse 300 mm kiviilla, 30 mm tuulutussoontega villaplaadid, ning kaetakse SBS-hüdroisolatsiooniga. Paigaldatakse eralduskiht ning valatakse minimaalse paksusega betoonplaat (vastavalt EK-osale 60...80 mm) kandmaks katusele paigaldatavaid tehnoseadmeid. Kalded antakse soojustusekihis näiteks kergkruusaga.

Terrasside katused on ette nähtud lahendada sarnaselt. Terrassi katteks otte nähtud B-klassi komposiitlaudis.

### 3.3.6 Välisseinad

Hoone välisseinad on ette nähtud: 1. kergkonstruktsioonis 225mm metallist termoprofiilidele. Karkassi vahed täidetakse min.villaga (soojuserijuhtivus max 0,033 W/mK). Karkassi sissepoole paigaldatakse õhu- ja aurutõkkele, 66 mm metallkarkass min.villaga ning 2-kordselt standardkipsplaadid. Termoprofiilide välja poole on ette nähtud 9mm tuuletõkkekips, metallist roovitus ja ruumilised painutatud al.komposiitplaadid.

2. Alumiiniumprofiil klaasfassaad. Avatud osas 3-kordsete klaaspakettidega, tummas osas taustvärvitud 2-kordne klaaspakett, õhuvähe, fassaadisüsteemi kandepostid mineraalvillaga (150mm) õhu- ja aurutõkkeplekk, metallkarkass mineraalvillaga 95 mm, 2-kordselt standardkipsplaadid, siseviimistlus. Arvestuslik keskmine soojapidavus 0,7 W/m<sup>2</sup>K

Fassaadid on kaetud vertikaalsete lamellidega.

Tuule- ja aurutõkkesoodete vuugid teipida.

Välispiirded peavad tagama nõuetekohased müratasemed ruumis.

### 3.3.7 Siseseinad

Ehitise sise- ja välispiirded peavad vastama ehitiste heliisolatsiooni Eesti standardile EVS 842:2003

Õhumüra isolatsiooniindeks R'w:



Tehniliste ruumide ja tööruumide/korterite vahel:	60db
Tööruumide vahel, tööruumide ja üldk.ruumide vahel	48 dB
Kabineti ja tööruumi ning üldk. ruumide vahel, kui tööruumi seinas on uks	34 dB

Kandvad siseseinad on ette nähtud monoliitbetoonist. Hoone stabiilsust tagavad diafragmana töötavad vahelaeplaadid ja tornide liftišahtide ja trepikodade seinad.

Hoone sisemised kergseinad on ette nähtud 66 mm (1..2. korrusel vajadusel 95 mm karkassile ruumi kõrgusest tulenevalt) metallkarkassile, mis täidetakse min.villaga ning kaetakse mõlemalt poolt erikõva kipsplaatidega (min. 1000 kg/m<sup>3</sup>), pahteldatakse ja viimistletakse värviga.

Šahtide seinad on projekteeritud 150...200 mm kergbetoon-plokkidest.

Siseseinad viimistleda vastavalt RYL kvaliteediklassile 2.

### 3.3.8 Avatäited

Hoone kergseinaga mahule on ette nähtud paigaldada 3-kordse klaaspaketiga alumiiniumaknad. Raamide toon sees ja väljas tumehall, RAL 7021.

Kogu akna  $U \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Avatäidete g-arvud 0,37.

Avatäidete ja klaasfassaadide puhul kasutatakse hoone samapinnalise fassaadi ulatuses alati samade näitajatega ning samast partiist klaaspakette.

Hoonele ei ole avatavaid aknaid projekteeritud, v.a üksikud, mis avanevad 2., 3. ja 10. korruse terrassidele. Tagada klaaspakettide turvalisus vastavalt nõuetele.

Hoone välisuste  $U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Välisavatäited on ette nähtud tumehallide raamidega, nt. RAL 7021.

Plekid 0,6 mm PUR kattega.

### 3.3.9 Terrassid, rõdud ja väliskonstruktsioonid

2. kuni 10. korruseni on hoone idaküljel evakuatsioonirõdud. 2., 3. ja 10. korrus on tagasiastega, moodustades ida- ja lõuna- ning lääneküljele terrassid.

Terrasside klaaspiirded on ette nähtud karastatud ja lamineeritud. Kasutada sama klaasitüüpi nagu fassaadil.

Rõdude ja terrasside piirded on ette nähtud klaasist, nn. täisklaaspiire. Kõrgus vähemalt nõuete kohane.

Katusele paigaldada turvapollarid.

### 3.4 HOONE TEHNILISED ANDMED

Kinnistu aadress:	Veskiposti tn 8; 78401:116:0074
Hoone kasutusotstarbed:	12201; Büroohoone (8472,3 m <sup>2</sup> ) 12132; Kohvik, baar või söökla (181,3 m <sup>2</sup> )
Ehitisealune pind:	1950,5 m <sup>2</sup>
Maapealse osa alune pind:	1727,0 m <sup>2</sup>
Köetav pind:	13696,7 m <sup>2</sup>
Toatemperatuuriga pind:	9786,7 m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	13696,7 m <sup>2</sup>
Mitteeluruumide pind:	8653,6 m <sup>2</sup>
Üldkasutatav pind:	4780,0 m <sup>2</sup>
Tehnopind:	263,1 m <sup>2</sup>
Kõrgus ol.olevast maapinnast:	41,9 m
Kõrgus proj. maapinnast:	41,7 m
Abs. Kõrgus:	+73,7 abs.
Pikkus:	53,4 m
Laius:	45,6 m
Sügavus:	9,8 m
Maapealsete korruste arv:	10
Maa-aluste korruste arv:	2
Maht:	63295 m <sup>3</sup>
Maapealse osa maht:	47813 m <sup>3</sup>
Suletud brutopind:	16061,9 m <sup>2</sup>
- Maapealne	11984,5 m <sup>2</sup>
- Maa-alune	4090,1 m <sup>2</sup>

Detailplaneeringu ja projekteeritud lahenduse võrdlus:

	DP	Projekt
Ehitisealune pind	Maapealne: 2050	Maapealne: 1727 m <sup>2</sup>
Maapeale, maa-alune	Maa-alune: 2050	Maa-alune: 1935,5 m <sup>2</sup>
Krundi täisehituse % Maapealne, maa-alune	Maapealne: 45% Maa-alune: 45 %	Maapealne: 37,7 % Maa-alune: 42,2 %
Maapealsete korruste arv / kõrgus	13; h = 44 m	10; h = 41,9 m
Maa-aluste korruste arv	-2	-2
Hoonete arv krundil	1	1
Maa sihtotstarve ja osakaalu %	Ä 100 %	Ä 100 %

Suletud brutopind m <sup>2</sup> Maapealne / maa-alune	Maapealne: 12000 m <sup>2</sup> Maa-alune: 4100 m <sup>2</sup>	Maapealne: 11984,5 m <sup>2</sup> Maa-alune: 4090,1 m <sup>2</sup>
Tulepüsivus	TP1	TP1
Parkimiskohtade arv	100	140
Maaga seotud haljastuse m <sup>2</sup> / % kinnistul	1800 m <sup>2</sup> / 39 %	1900 m <sup>2</sup> / 41,5 %

## **TULEOHUTUS**

Tuleohutuse osa on käsitletud eraldi projektiosana. Vt. Firetek OÜ töö nr FRT813 Ärihoone Veskiposti 8, Tallinn, Harju maakond.

/allkirjastatud digitaalselt/