

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Adress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 1 / 7
--------------------------------	--	--	------------------------	--------------------------------	---------------------------

1 ÜLDOSA

Projekti nimetus: **Rakvere Magaziin. Kaubandushoone**
Stadium: **Eelprojekt**

1.1 SISSEJUHATUS.

Projekt käsitleb Rakvere vallas, Tõrremäe külas, Haljala tee 5 kinnistule uue hoone rajamist, kinnistut ja selle vahetut ümbrust.

Projekt koos selle erinevate osade köidete seletuskirjade, jooniste ning spetsifikatsioonidega moodustab ühtse lahutamatu terviku.

1.2 ÜLDANDMED

Peamine kasutamise otstarve: **12311 Kaubandushoone**

Kinnistu aadress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald
66101:001:0736

Kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 100%

Projekti tellija: KPG Kaubanduse OÜ
Räpina mnt 15, Võru linn, Võru maakond

1.3 PROJEKTEERIJAD

Peaprojekterija. Üldosa: **ROK-Projekt OÜ**, reg. nr. 11426802, EEP001210
Projektijuht: Olavi Ründva 6838036, olavi@rokprojekt.ee

Arhitektuurne osa (AR): **ROK-Projekt OÜ**, reg. nr. 11426802, EEP001210
Vastutav spetsialist: Karmo Tõra. Volitatud arhitekt, tase 7

Tuleohutus: **Rovalis OÜ**, Vastutav spetsialist: Kajar Laus

Asendiplaaniline osa projekt: **T-Model OÜ** nr. 11270607, EEP001401
Vastutav spetsialist: E.Välling, info@tmodel.ee

Ehituskonstruksioonid (EK): **ROK-Projekt OÜ**, 6838036, reg. nr. 11426802,
EEP001210 Vastutav spetsialist: Revo Luuk

Veevarustus, kanalisatsioon (VK): **ROK-Projekt OÜ**, reg. nr. 11426802, EEP001210
Vastutav spetsialist: Olavi Ründva

Küte, ventilatsioon, jahutus (KVJ): **KVVK Projekt OÜ**, reg. nr. 12242047, EEP002365
Vastutav spetsialist: V.Krehov

Elektripaigaldise siseosa (EL): **OÜ Elsaro**, reg. nr. 12481772,
Vastutav spetsialist: Ott Oras

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Aadress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 2 / 7
--------------------------------	--	---	------------------------	--------------------------------	---------------------------

Nõrkvoolupaigaldise siseosa (EN): **Output Team OÜ**, Reg. Nr. 11289587.
Vastutav spetsialist: P. Prans

Gaasivarustus (VS): **OÜ DEM Projekt**, Reg. Nr. 11111412, MTR reg.nr.:
EEP000272, Vastutav spetsialist: D.Demidiv

Energiatõhusus: **Energiapartner OÜ**, MTR reg. nr. 11511956
Vastutav spetsialist: Merilin Kütt

Tuleohutus: **Rovalis OÜ**, Vastutav spetsialist: Kajar Laus

1.4 ALUSDOKUMENDID

1.4.1 Lähteandmed

- Tellija lähteülesanne.

1.4.2 Ehitusuuringud

- Geodeetiline alusplaan. OÜ GEM-GEO (Töö nr. 13418, 28.04.2023)
- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ. „Haljala tee 3 ja 5 EHITUSGEOLOOGILISED UURINGUD“. Töö nr GE-3425..

1.4.3 Detailplaneering

- Aiandi, Haljala tee 3 ja Haljala tee 5 kinnistute detailplaneering, OÜ A.V.R. Projekt (Töö nr: 1027/0821, 18.11.2022)

1.4.4 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 38525940. Väljastatud 21.12.2023.

1.4.5 NORMDOKUMENDID

Projekteerimisel on lähtutud ning edasistel projekteerimistöodel ja ehitustöodel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismuudatustest ja seadustest. Täiendavad normdokumendid on ära toodud seletuskirja vastavates alajaotustes.

- Ehitusseadustik; Vastu võetud 11.02.2015. a.
- Majandus- ja taristuministri määrus nr. 97, „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017. a. määrus nr. 17,
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a. määrus nr. 63,
- „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded1“.
- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“.
- EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Lisaks on projekteerimisel aluseks võetavad ehitusnormid ja eeskirjad toodud iga projektiosa seletuskirjas.
- Rakvere valla kaevetööde eeskiri. Vastu võetud 18.12.2018 nr 36.
- Rakvere valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastu võetud 21.03.2018 nr 11 .

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Aadress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 3 / 7
--------------------------------	--	---	------------------------	--------------------------------	---------------------------

2 ASENDIPLAAN

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Projekt käsitleb Rakvere vallas, Tõrremäe külas, Haljala tee 5 kinnistule uue hoone rajamist, kinnistut ja selle vahetut ümbrust.

Projekt on koostatud KPG Kaubandus OÜ tellimusel.

Asendiplaaniline osa koos teedehitusliku osaga: **T-Model OÜ töö nr.: 23033**

2.2 OLEMASOLEV

2.2.1 Olemasolevad hooned ja rajatised

Kinnistul asuvad hetkel autoremonditöökoda (EHR kood 108037411).

Hoone nähakse ette lammutada.

Kinnistul olemasolev puurkaev ei ole kasutusese ning vastavalt detailplaneeringule nähakse ette tamponeerida.

2.2.1.1 Olemasolevad tehnovõrgud.

Kinnistul olemasolevad toimivad veevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud, gaasitorustik ning elektrivarustuse välisvõrgud.

Kinnistut läbivad elektrivarustuse madal ja kõrgepinge maakaablid ning gaasitrass säilitatakse, tagades ehitustööde käigus nende kaitse.

Ehitustööd tehnovõrkude kaitsevööndis teostata tehnovõrkude valdajate eelneval nõusolekul ja tingimustel.

2.2.2 Olemasolev reljeef

Reljeef on kinnistu ulatuses ebaühtlane, langusega ida ja lõuna suunas.

Absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 79.02-81.00.

2.2.3 Olemasolev kõrghaljastus

Kõrghaljastusest on krundi põhja ning ida küljel kuusehekk ja ülejäänud kinnistul asuvad mõned üksikud puud.

2.2.4 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Kinnistule on olemasolev mahasõit idast, Rakvere-Haljala teelt ning kinnistule pääseb ka lõunapiirilt.

Kõnnitee/kergliiklustee on välja ehitatud Rakvere-Haljala tee vastas küljele.

2.2.5 Kitsendused

- Kinnistul gaasitrass koos kaitsevööndiga.
- Kinnistul elektrikaablite kaitsevööndid.

2.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

Detailne asendiplaaniline lahendus esitatud T-Model OÜ töö nr.: 202307. Esitatakse eraldi projektiosana.

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Aadress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Staadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 4 / 7
--------------------------------	--	---	-------------------------	--------------------------------	---------------------------

2.3.1 Hoonete ja rajatiste paigutus

Projekteeritud hoone on paigutatud kinnistu läänepiirile.

Kauplusest idasse ja lõunasse jäävale alale on projekteeritud parkimisala kaupluse külastajatele.

Parkla liigendatakse madalhaljastusega kaetud haljassaartega.

Projekteeritud hoone lõunaküljel, krundi edelanurgas hakkab paiknema kaubaautode laadimisala.

Parkla äärtesse paigaldatakse tänavavalgustuse postid parkla valgustamiseks.

2.3.2 Ehitusetapid

Hoone ja hoonega seotud rajatiste ja tehnovõrkude väljaehitamine on ühes etapis.

2.4 VERTIKAALPLANEERING

2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Vertikaalplaneeringu lahenduses on lähtutud olemasolevast maapinna reljeefist, ehitiste, rajatiste ja ehitatava hoone soovitud esimese korruse põranda kõrgustest ning sademeveete kogumise ja ärajuhtimise lahenduse võimalustest.

2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Hoone esimese korruse paiknemiskõrgusest $\pm 0.00 = 80.50$ (EH2000).

2.4.3 Sademevee käitlus

Kinnistul ning lähialal sademevee eelvoolud (s.h. kraavid, torustikud, imbalad) puuduvad.

Kinnistule sademevee kanalisatsioonisüsteemi (s.h. puhastussüsteemi) ei rajata.

Katuse sademevesi kogutakse pooles ulatuses sisemise äravoolutorusiku kaudu ning juhitakse isevoolselt krundi lõunaküljel rajatavasse immutus alasse (kraav).

Teine pool hoone katuse sademeveest juhitakse väliste äravooludega krundi põhjakülje haljasalale, kus sademevesi hajutatult immutatakse.

Teedelt ja platsidelt suunatakse sademevesi vertikaalplaneerimise lahenduse järgi hajutatult krundi lõunaküljel ja idaküljel olevatele haljasaladele immutamiseks.

Krundi lõunapiirile parkimisala ja Haljala tee J2 tänava vahelisele alale sademevee vastuvõtmiseks ja immutamiseks projekteeritud kraav. Krundi idaküljel parkimisala ja Haljala tee vahelisele alale kinnistul projekteeritud sademevee kogumise ja immutamise ala. Vertikaalplaneerimise lahendus esitatud teedehituslikus projektis.

Sademevett naaberkinnistutele ei juhita.

Sademevete projekteeritud lahenduse kirjeldus vaadata veevarustuse ja kanalisatsiooni osa projektist.

Teede ja platside arvutuslik kogumis- ja imbaladele juhitud sademevee hulk 73 m³ kahe tunni jooksul.

Projekteeritud kogumisalade sademevee vastuvõtu maht kokku 135 m³.

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Adress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 5 / 7
--------------------------------	--	--	------------------------	--------------------------------	---------------------------

2.5 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

2.5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Lahendus esitatud asendiplaanilises osas. Vt T-Model OÜ liikluskorralduse joonis (EP-TL-4-30_Liiklus) ja seletuskiri.

2.5.2 Liikumis- nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Kehapuuetegega inimeste, sealhulgas ratastooli kasutavatele liikumisvaeguritele ja lapsevankriga jalakäijatele tuleb tagada takistusteta laskumised kõnniteele.

Liikluskorraldusvahendid

2.5.3 Liikluskorraldusvahendid

Vt T-Model OÜ töö nr 202307 liikluskorralduse joonised ja seletuskiri.

Peamised liikluskorraldusvahendid kinnistul on liikumisteede katendid ja äärekivid. Jalgteed kaetakse betoonkividega. Parkimiskohad tähistatakse teekattemärgistusjoontega.

Kinnistu sisene sõidutee ja parkla kaetakse asfaltkattega.

2.5.4 Parkimine

Parkimine on lahendatud avatud parklana omal kinnistul. Kavandatud parkimiskohti 84.

2.6 TEED JA PLATSID

2.6.1 Juurdesõidutee

Olemasolevad

2.6.2 Krundisisesed teed ja platid

Vt T-Model OÜ töö nr 202307 teedehitusliku projekti joonised ja seletuskiri.

2.7 HALJASTUS

Olemasolev kõrghaljastusest on krundi põhja ja kirde-ida küljel kuusehekk ja ülejäänud kinnistul asuvad mõned üksikud puud.

Projekteeritud haljasala osakaal kinnistu pindalast 35 % (DP nõue 30%).

Projektiga nähakse ette uue kõrghaljastuse (harilik mänd) rajamine krundi põhjakülgedele. Kõrghaljastusega kaetud ala DP järgi 15% krundi pinnast.

Hoone sissepääsuesised haljasalad ja parkla ohutussaarte pind kaetakse graniitkillustiku ning madalakasvulise põõsastikuga. Ülejäänud haljasalad haljastatakse murukattega.

2.8 Väikeehitised ja vormid

Käesoleva töö mahus rajatakse hoone peasissepääsu kõrvale jalgrattahoidla, kuhu paigaldatakse jalgrattahoidjad 6-le rattale (vt. joonis AR-6-03). Samuti paigaldatakse parkla keskele 3 9m kõrgust lipumasti.

2.9 PIIRDED JA VÄRAVAD

Krundile piirdeid ei rajata.

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Aadress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 6 / 7
--------------------------------	--	---	------------------------	--------------------------------	---------------------------

2.10 JÄÄTMEKÄITLUS

Kaupluses tekkiv prügi sorteeritakse liigiti ja kogutakse kokku hoone taha, laadimisala kõrvale paigaldatavatesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite kohale rajatakse varikatus ja küljed piiratakse variseintega. Seinte karkass rajatakse nelikanttorudest ja kaetakse perforeeritud paneelidega. Värvitoon on analoogne hoone välisseinaga, RAL 9007. Konteinerite tagune välissein kaetakse tsementlaastplaadiga Stonerex Basic, 10mm. Värvitoon analoogne hoone välisseinaga.

Prügi äraveoks sõlmitakse leping kohaliku jäätmeveo ettevõttega.

2.10.1 Olemjäätmed

Tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult. Taaskasutatavate jäätmed sorteeritakse hoones sees ja nende äraveo korraldab hoone omanik. Segaalmejjäätmed antakse üle jäätmekäitlejale, kellega on sõlmitud jäätmekäitlus leping.

Olmejjätmete kogumiseks on paigaldatud kinnistule prügikonteinerid. Kuhu on tagatud prügiauto ligipääs. Ette on nähtud olmeprügi, biolaguneva prügi ning paberi ja papi kogumiseprügikonteinerid.

2.10.2 Ehitusjäätmed

Ehituse ajal koguda jäätmed liigiti. Järgida Rakvere valla jäätmehoolduseeskirja. Jäätmete liigiti kogumisel järgida Jäätmehoolduseeskirja nõudeid.

Ehituse peatöövõtjal esitada Keskkonnaametile jäätmekava. Ehitustöödel tekkivate jäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma järgmistest dokumentidest:

- Jäätmeseadus
- Rakvere valla jäätmehoolduseeskiri

2.11 VÄLISVALGUSTUS

Parkimisala ja laadimisala hoone taga on kavas valgustada hoone fassaadile paigaldatavate välisvalgustitega ning tänavavalgustuse posti otsa paigaldatavate valgustitega.

Kagupoolne parkla valgustatakse eraldiseisvate tänavavalgustuspostide otsas paiknevate valgustitega.

Valgustite kõrgus maapinnast 8,0m

2.12 ENERGIATÕHUSUS

Projekteeritud hoone vastab energiatõhususe miinimumnõuetele.

Kaalutud keskmine energiatõhususarv 159 kWh/(m² a)

Energiamärgise nr. 2311569/03522

Energiaerikasutuse skaala järgi kuulub hoone A-klassi (madalenergiahoone).

Kaubandushoone liginullenergiahoone energiatõhususarvu piirväärtus on 160 kWh/(m² a) ehk A-klass

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------

Töö nr.: 2023/07 Osa: AA	Töö nimetus: RAKVERE MAGAZIIN Kaubandushoone	Adress: Haljala tee 5, Tõrremäe küla, Rakvere vald	Stadium: Eelprojekt	Versioon: 29.01.2024 V03	Lehekülg: 7 / 7
--------------------------------	--	--	------------------------	--------------------------------	---------------------------

2.13 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

Kinnistu sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Kinnistu suurus:	7354m ²
Hoonete arv krundil:	1 (DP lubatud 2)
Kinnistu täisehituse %:	21 (DP lubatud 30)
Haljastuse %:	35 (DP nõutud 31)
Parkimiskohtade arv:	84

2.13.1 Hoone nurgapunktide koordinaadid

jrk	x	y
1	6582512.64	632666.62
2	6582473.44	632676.06
3	6582464.84	632640.42
4	6582504.07	632630.97

Koostas: Olavi Ründva
/allkirjastatud digitaalselt/

ROK-Projekt OÜ	Kõver tn 5, Tallinn Reg.nr. 11426802	Tel. +372 683 8024 www.rokprojekt.ee	EEP001210
----------------	---	---	-----------