

PROJEKTI KOOSSEIS

I. SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA.....	4
1.1	EELPROJEKTI ÜLESEHITUS	5
1.2	ÜLDANDMED	5
1.2.1	Ehitise asukoht	5
1.2.2	Ehitise lühikirjeldus.....	5
1.2.3	Projekteerija	6
1.3	ALUSDOKUMENDID	6
1.3.1	Lähteandmed	6
2.	ASENDIPLAAN.....	8
2.1	ÜLDANDMED	8
2.1.1	Projekteerimistöö piiritus.....	8
2.1.2	Alusdokumendid	8
2.2	OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
2.2.1	Paiknemine	8
2.2.2	Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	9
2.2.3	Kaitsealused objektid ja kinnismälestised.....	9
2.2.4	Krundi pinnase omadused	10
2.3	ASENDIPLAANI LAHENDUS	10
2.3.1	Hoone(te) ja rajatis(t)e paigutus	10
2.4	VERTIKAALPLANEERIMINE.....	10
2.4.1	Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed	10
2.4.2	Hoone paiknemiskõrgus	10
2.4.3	Sademevee käitlemine	10
2.5	KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	10
2.6	TEED JA PLATSID	11
2.6.1	Tänavad	11

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 1/25

2.6.2	Juurdesõidutee	11
2.6.3	Krundisisesed teed ja platsid	11
2.7	HALJASTUS JA HEAKORRASTUS	11
2.7.1	Haljastus	11
2.7.2	Väikeehitised ja -vormid	11
2.7.3	Piirded ja väravad	11
2.7.4	Prügikonteinerid	12
2.8	VÄLISVALGUSTUS	12
3.	ARHITEKTUUR	12
3.1	ÜLDANDMED	12
3.1.1	Projekteerimistöö piiritlet	12
3.1.2	Alusdokumendid	12
3.1.3	Projekteeritud kasutusiga	12
3.2	OLEMASOLEV OLUKORD	12
3.3	ARHITEKTUURI ÜLD-LAHENDUS	13
3.3.1	Hoone ehitusetapid	13
3.3.2	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	13
3.3.3	Hoone ruumid	13
3.3.4	Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	13
3.3.5	Energiatõhusus ja sisekliima	13
3.4	TEOSTATAVAD EHTUSTÖÖD	13
3.4.1	Välisseinad	13
3.5	LIFTID, TÕSTUKID, ESKALAATORID, LIIKURTEED	14
3.6	FASSAADIPESUSÜSTEEM	14
3.7	HOONE TEHNILISED ANDMED (OLEMASOLEVAD)	14
4.	KANDEKONSTRUKTSIOONID	17
5.	TEHNOSÜSTEEMID	17
6.	EHTUSTÖÖDE ÜLDISED KVALITEEDI NÕUDED	17
6.1	MATERJALIDE KVALITEEDINÕUDED	17
6.2	KAEVE JA TÄITETÖÖD	18

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 2/25

7.	TERVISEKAITSENÕUDED JA KESKKONNAKAITSE.....	19
7.1	TERVISEKAITSENÕUDED.....	19
7.2	KESKKONNAMÕJUD.....	19
7.3	JÄÄTMEKÄITLUS	20
7.3.1	Jäätmekäitluse üldnõuded	20
7.3.2	Kogumismahutite esitatavad nõuded	21
7.3.3	Ehitusjäätmete käitlus	21
8.	TULEOHUTUS	24
8.1	Sissejuhatus	24
8.2	TULEOHUTUS ON LAHENDATUD PROJEKTIS VASTAVALT JÄRGMISTELE NORMDOKUMENTIDELE:	24
8.3	Välisseina, välisseina välispinna, õhutuspiilu välis ja sisepinna tuletundlikkus	24

II. GRAAFILINE OSA

Situatsiooniskeem	AS-4-01
Asendiplaan	AS-4-02
Vaated edelast ja loodest	AR-6-01

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur-ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 3/25

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva tööga on koostatud kauplusehoone fassaadi rekonstrueerimise ehitusprojekt eelprojekti staadiumis, asukohaga Rohuaia tn 6, Loksa linn, Harju maakond. Projektiga nähakse ette olemasoleva kauplusehoone kahel vaadeldaval fassaadil profiilpleki asendamine *sandwich* paneelidega. Lisaks nähakse projektiga ette Rohuaia tänav L1 kinnistule jalgte rajamine ja sõidutee rekonstrueerimine.

Ehitustööd tuleb teostada Hea Ehitustava (ET-1 0207-0068) kohaselt. Ehitamisel tuleb järgida RYL 2010 („Ehitustööde üldised kvaliteedi nõuded“) 2. klassi kvaliteedinõudeid. Tööde maksumuse määramisel lähtuda nii joonistest kui ka tööde kirjeldusest. 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.

Kui ebatüüpsed lahendused põhjustavad ehitajale probleeme, tuleb sellest informeerida projekteerijat, et saada tegevusjuhiseid.

Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitusjuhenditega.

Töötingimusi ja muud töö tegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist kontrollida ja vajadusel turvata. Juhul kui erilepetes ei ole nimeliselt teisiti määratletud, kuuluvad töövõttu kõik tööettevõtulepingus määratletud tööd, nende teostamiseks vajalikud ehitusmaterjalid, tooted ja mehhanismid, kohustused ja õigused. Kui erilepetes ei ole teisiti määratud, kuuluvad töövõttu ka need tööd ja kohustused, mida ei ole tööettevõtulepingus eriliselt mainitud ja ei sisaldu projektdokumentatsioonis kuid, mis häid ehitustavasid silmas pidades on vajalikud õnnestunud töötulemuse saavutamiseks.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Staadium: eelprojekt		Leht/lehti 4/25

Juhul kui töödokumentatsioonis puudub selgitus montaaži või materjali kohta, tuleb juhendada kehtivatest ehitusnormidest, tootja paigaldusjuhendist ja üldiselt kasutusel olevatest töömeetoditest.

1.1 EELPROJEKTI ÜLESEHITUS

Käesolevaga on ehitusprojekti seletuskiri ülesehitatud vastavalt hoone ja teda ümbritseva keskkonna funktsionaalsusele. Eelprojekti seletuskiri on koostatud vastavalt Eesti Standardi EVS 932:2017

„Ehitusprojekt“ nõuetele ja sisaldab sama või samaväärset infot. Projekti seletuskiri ja joonised moodustavad terviku, mis täiendavad teineteist.

1.2 ÜLDANDMED

1.2.1 Ehitise asukoht

Kauplusehoone asub Harju maakonnas Loksas linnas Rohuaia tn 6, katastriüksuse numbriga 42401:005:0042.

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus

Olemasolev kauplusehoone on ühekorruseline 8° viilkatusega ehitise. Hoone seinad on kaetud profiilplekiga, katusekatteks samuti plekk. Hoone pikkus on 64,3 m ja laius 24,4 m. Hoone kõrgus ümbritsevast maapinnast on 7,8 m.

1.2.2.1 Kinnistu omanik

OG Elektra AS

Keskuse, Tobia küla, 44416 Rakvere vald, Lääne-Viru maakond.

Reg.nr: 10054238

e-mail: info@ogelektra.ee

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 5/25

1.2.3 Projekteerija

1.2.3.1 Asendiplaan

KEK Invest AS, töö nr: 25-18

Reg. nr 100661600

MTR EG10061600-0001

Näpi tee 10, 44305, Näpi alevik, Rakvere vald, Lääne -Virumaa E-post: info@kekinvest.eu

1.2.3.2 Arhitektuur

KEK Invest AS, töö nr: 25-18

Reg. nr 100661600

MTR EP100616000001

Näpi tee 10, 44305, Näpi alevik, Rakvere vald, Lääne -Virumaa Telefon: 32 55 949

E-post: info@kekinvest.eu

1.3 ALUSDOKUMENDID

1.3.1 Lähteandmed

Käesoleva ehitusprojekti koostamise aluseks on:

- Tellija lähteülesanne;
- Materjalide ja seadmete paigalduseeskirjad ja nende juhised;
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused, standardid, määrused ja projekteerimismid.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 6/25

1.3.1.1 Tellija lähteülesanne

Tellija poolt projekteerijale esitatud eskiisjoonised.

1.3.1.2 Detailplaneering ja projekteerimistingimused

Puuduvad.

1.3.1.3 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Puuduvad.

1.3.1.4 Normdokumendid

- Eesti Vabariigi Ehitusseadustik, 01.07.2015;
- Tarindi RYL 2010;
- Maa RYL 2010;
- Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- EVS-EN 1990:2002 Ehituskonstruksioonide projekteerimise alused;
- Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr.51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus-ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a. määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“ [RT I, 31.05.2018, 55]

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 7/25

2. ASENDIPLAAN

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 Projekteerimistöö piiritletus

Asendiplaaniline tööde piiritletus ja maa-ala on kirjeldatud joonisel AS-4-02 (asendiplaan).

2.1.2 Alusdokumendid

2.1.2.1 Lähteandmed

Vt punkt 1.3.1

2.1.2.2 Normdokumendid

Vt punkt 1.3.1.7.

2.2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.2.1 Paiknemine

Rohuaia tn 6, Loksa linn, Harju maakond (kü tunnus 42401:005:0042) piirneb:

- põhjast kü-ga Rohuaia tn 8, katastritunnus 42401:005:0044; sihtotstarve ärimaa;
- kirdest kü-ga Kõrtsi, katastritunnus 42301:004:0312; sihtotstarve elamumaa;
- kagust kü-ga Lille, katastritunnus 42301:004:0309; sihtotstarve elamumaa;
- edelast kü-ga Rohuaia tn 2b, katastritunnus 42401:005:0083; sihtotstarve elamumaa;
- läänest kü-ga Rohuaia tänav L1, katastritunnus 42401:001:0144; sihtotstarve transpordimaa;
- loodest kü-ga Rohuaia tn 6b , katastritunnus 42401:001:0068; sihtotstarve elamumaa;
- kü-ga Rohuaia tn 6a , katastritunnus 42401:001:0067; sihtotstarve tootmismaa.

Hoone paikneb kinnistu keskosas loode- kagu suunaliselt, esifassaadiga edelasse.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur-ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Staadium: eelprojekt	Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	
			Leht/lehti 8/25

2.2.2 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

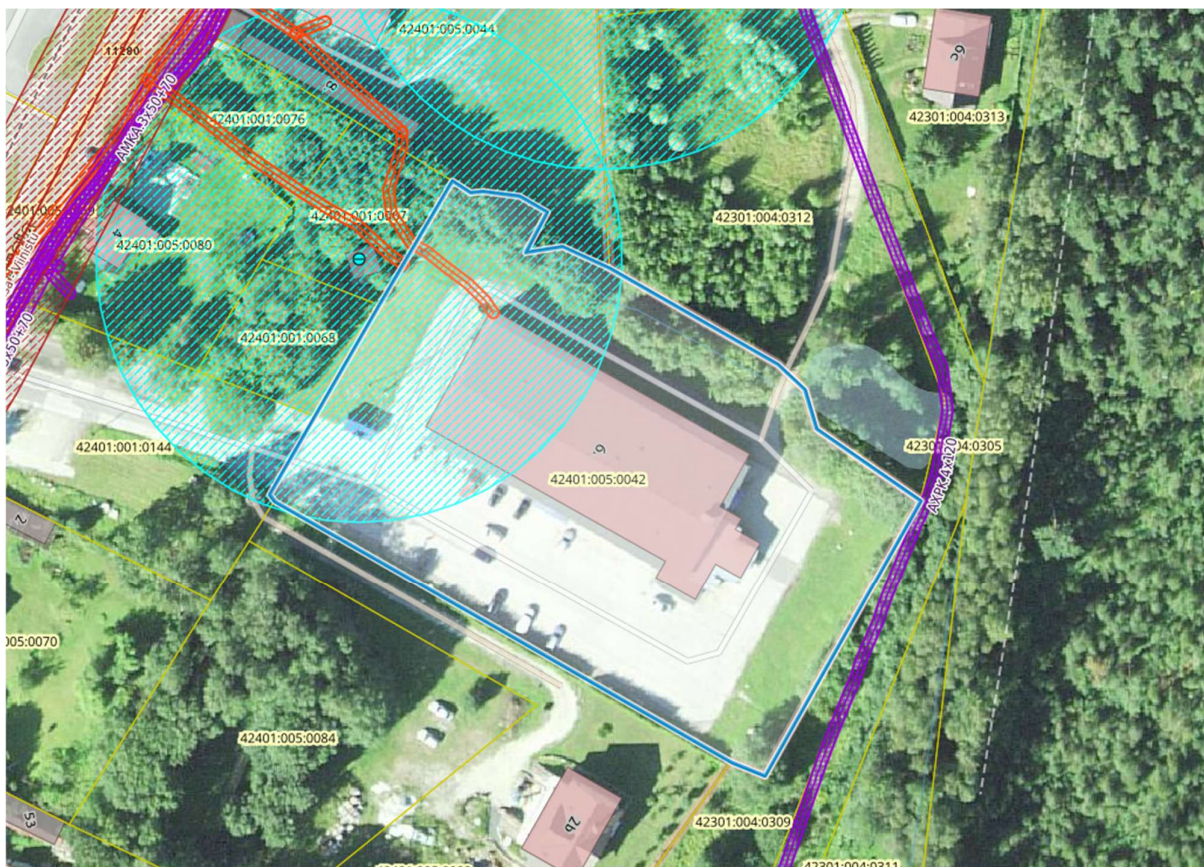
Olemasolev juurdesõidutee kinnistule on läänest- asfaltkattega Rohuaia tänavalt.

2.2.3 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Projektis käsitletaval kinnistul puuduvad kinnismälestised.

2.2.3.1 Kinnistul kohaldatavad kitsendused:

- Veehaarde sanitaarkaitseala, puurkaev, VID 2042036969;
- sidepaigaldise kaitsevöönd: sideehitis maismaal, VID 106551350 .



Joonis 1. Kinnistul kohaldatavad kitsendused [Maa- ja Ruumiamet 2025]

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 9/25

2.2.4 Krundi pinnase omadused

Andmed puuduvad.

2.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

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

Hoone paikneb kinnistu keskosas loode- kagu suunaliselt, esifassaadiga edelasse, vaata joonis AS-4-02 (asendiplaan).

2.4 VERTIKAALPLANEERIMINE

2.4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Kinnistu katendite rekonstrueerimisel tuleb tagada, et sademeveed ei valguks naaberkinnistutele.

2.4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Andmed puuduvad.

2.4.3 Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemise süsteem säilib olemasolev. Kõvakattega alasid kinnistul ei suurendata.

Sademeveed hoone katuselt tuuakse alla väliste sadeveetorudega ning juhatakse maapinna kalletega hoonest eemale ja immutatakse kinnistu muruplatsil pinnasesse.

2.5 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Säilib olemasolev liikluskorraldus ja parkimislahendus, teostatakse vaid olemasoleva asfaltkatte taastamine.

Krundi liiklusskeem on kaherealine. Parkimine on lahendatud kinnistusiseselt, parkimiskohti on 44.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Staadium: eelprojekt		Leht/lehti 10/25

2.6 TEED JA PLATSID

Käesolevaga kirjeldatakse teede ja platside põhimõttelist lahendust. Täpsemalt lahendatakse vajadusel teede ja liikluse põhiprojektiga.

2.6.1 Tänavad

Käesolevaga kirjeldatakse tänavate põhimõttelist lahendust. Täpsemalt lahendatakse vajadusel teede ja liikluse põhiprojektiga.

Rohuaia tänav L1 kinnistule rajatakse jalgtee ja sõiduteele teostatakse asfaltkatte taastusremont.

2.6.2 Juurdesõidutee

Olemasolev juurdesõidutee Rohuaia tänavalt säilib, teostatakse asfaltkatte taastusremont.

2.6.3 Krundisisesed teed ja platsid

Krundisisesed teed ja platsid on asfaltkattega, teostatakse katte taastusremont.

2.7 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

2.7.1 Haljastus

Kinnistusiseselt säilib olemasolev haljastuslahendus.

Rohuaia tänav L1 kinnistule rajatakse mõlemale poole projekteeritud jalgteed mururiba.

2.7.2 Väikeehitised ja -vormid

Olemasolevad. Kaupluse sissepääsu vahetus läheduses on jalgrattahoidjad ja prügikast.

2.7.3 Piirded ja väravad

Käesolev projekt ei käsitle.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 11/25

2.7.4 Prügikonteinerid

Olemasolevad. Kaupluse jäätmekonteinerid paiknevad hoone loode poolses küljes, vaata joonis AS-4-02 asendiplaan.

2.8 VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustus paigaldatakse hoone välisseintele.

3. ARHITEKTUUR

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 Projekteerimistöö piiritletus

Käesolev projekt on koostatud kauplusehoone fassaadi rekonstrueerimiseks.

3.1.2 Alusdokumendid

3.1.2.1 Lähteandmed

Vt punkt 1.3.1

3.1.2.2 Normdokumendid

Vt punkt 1.3.1.7.

3.1.3 Projekteeritud kasutusiga

Vähemalt 50 aastat

3.2 OLEMASOLEV OLUKORD

Vt punkt 2.2.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 12/25

3.3 ARHITEKTUURI ÜLD-LAHENDUS

3.3.1 Hoone ehitusetapid

Projekti käsitleva kauplusehoone fassaadide rekonstrueerimine toimub ühes etapis.

3.3.2 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Olemasolev kauplusehoone on ühekorruseline 8° viilkatusega ehitus. Käesoleva projektiga näha ette kahe vaadeldava külje fassaadi rekonstrueerimine. Kaks välisseina kaetakse kolmes värvitoonis *sandwich* paneelidega, vaata joonis AS-6-01 (vaated edelast ja loodest).

Hoone sisearhitektuur säilib olemasolev.

3.3.3 Hoone ruumid

Olemasolevad, käesolev projekt ei käsitlen.

3.3.4 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoone on liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele ligipääsetav. Välisukse esise maapinna põiklalle on alla 5% ning uste ees puuduvad trepid ja kaldteed. Hoone peasissepääs valgusava laiused on minimaalselt 1050 mm ning kõrgus 2000 mm.

3.3.5 Energiatõhusus ja sisekliima

Käesolev projekt ei käsitlen.

3.4 TEOSTATAVAD EHITUSTÖÖD

3.4.1 Välisseinad

Hoone edela ja loode poolsest küljest demonteeritakse olemasolev profiilplekk ning metallroovitus. Paigaldatakse uus horisontaalne metallroovitus ning vertikaalsed *sandwich* paneelid.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 13/25

3.5 LIFTID, TÕSTUKID, ESKALAATORID, LIIKURTEED

Projektiga ei ole ette nähtud.

3.6 FASSAADIPESUSÜSTEEM

Projektiga ei ole ette nähtud.

3.7 HOONE TEHNILISED ANDMED (OLEMASOLEVAD)

Tabel 1.

Nr.	EHITISE TEHNILISED ANDMED	
1.	Ehitise alune pind, m ² ;	1442,4
2.	Maapealse osa alune pind, m ² ;	1442,4
3.	Ehitise suletud netopind, m ² ;	1272,6
4.	Maapealse osa korruste arv;	1
5.	Maa-aluse osa korruste arv;	0
6.	Absoluutne kõrgus, m ;	-
7.	Kõrgus, m;	7,8
8.	Sügavus, m;	0
9.	Pikkus, m;	64,3
10.	Laius, m;	24,4
11.	Maht, m ³ ;	7 791

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 14/25

Nr.	EHITISE TEHNILISED ANDMED	
12.	Maapealse osa maht, m ³ ;	7 791
13.	Köetav pind, m ² ;	1184,7
14.	Üldkasutatav pind, m ² ;	0
15.	Tehnopind, m ² ;	-
16.	Vundamendi liik;	madalvundament
17.	Kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal;	väike- või suurplokk, näiteks vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon; monteeritav raudbetoon
18.	Katuste ja katuslagede kandva osa materjal;	monteeritav raudbetoon; puit
19.	Vahelagede kandva osa materjal;	monteeritav raudbetoon; puit
20.	Välisseina liik;	väike- või suurplokk (vaht, mull, kergkruus, kärg, betoon jms)
21.	Katusekatte materjal;	plekk
22.	Välisseina välisviimistluse materjal;	metall (seal hulgas plekk või profiilplekk)
23.	Veevarustuse liik;	võrk
24.	Elektrisüsteemi liik;	võrk;

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur-ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 15/25

Nr.	EHITISE TEHNILISED ANDMED	
25.	Kanaliseatsiooni liik;	võrk
26.	Soojusvarustuse liik	kaugküte
27.	Soojusallikas;	-
28.	Energiaallikas;	-
29.	Ventilatsiooni liik;	-
30.	Jahutuse liik;	-
31.	Võrgu- või mahutigaasi olemasolu;	puudub
32.	Liftide arv;	puudub
33.	Eluruumide arv;	-
34.	Eluruumide pind,	-
35.	Eluruumi tehnilised andmed;	-
36.	Mitteeluruumide arv;	1
37.	Mitteeluruumide pind;	1272,6
38.	Mitteeluruumi tehnilised andmed;	-

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 16/25

4. KANDEKONSTRUKTSIOONID

Olemasolevad, käesolev projekt ei käsitle.

5. TEHNOSÜSTEEMID

Olemasolevad, käesolev projekt ei käsitle.

6. EHTUSTÖÖDE ÜLDISED KVALITEEDI NÕUDED

- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded kande- ja piirdetarinditele peavad vastama Tarindi RYL 2010 nõuetele, kvaliteediklass 2.
- Pinnasetööde ja alustarindite kvaliteedinõuded peavad vastama Maa RYL 2010 nõuetele.
- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded viimistlustöödele ja sisetarinditele peavad vastama Sisetööde RYL 2013 nõuetele. Kvaliteediklass 2.
- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded maalritöödele ja viimistluskombinatsioonidele peavad vastama Maalritööde RYL 2012 nõuetele.
- Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded hoone tehnosüsteemidele peavad vastama Hoone tehnosüsteemide RYL 2002 I osa nõuetele.

6.1 MATERJALIDE KVALITEEDINÕUDED

Töös kasutatavad ained ja materjalid peavad olema neile esitatud kvaliteedinõuetele vastavad. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel ja saatedokumentides peab olema märged, mille põhjal materjali kvaliteet peab olema kontrollitav.

Materjalid peavad olema transportimise ja vaheladustamise ajal vastavalt kaitstud ja pakitud. Materjalide kohaletoometus ajad tuleb kooskõlastada ehitusgraafikuga.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 17/25

Kui materjalid saavad ehitusele, kontrollitakse nende võimalikud puudused ja transpordikahjustused visuaalsel vaatlusel. Leitud kahjustuste ja puuduste teatamise eest vastutab materjalide tellija. Reklamatsioonid tehakse materjalide kohale toimetajale.

Ehitusmaterjalid tuleb ehitusplatsil hoida materjalidele sobivas, soojades ja kuivades ventileeritud ruumides nii, et neid oleks lihtne kontrollida.

Omanikujärelevalvele teatatakse aeg, millal kasutatud materjalide kvaliteedis ja erinevate tööoperatsioonide õiges teostusviisis saab veenduda enne, kui need varjatakse teiste konstruktsioonide poolt.

Garantiiajal ilmnenud vead parandatakse vastavalt lepingule. Vigased või rikutud materjalid parandatakse või asendatakse uutega. Välimuse kahjustusest tingitud parandustöö tehakse sellises ulatuses, et paranduskoht ei torkaks silma normaalvalguses vaatluses.

6.2 KAEVE JA TÄITETÖÖD

KAEVETÖÖD:

Töövõtja peab enne tööde algust veenduma ehitustsoonis asuvate kaablite ja torustike täpses asukohas. Töövõtja vastutab ka võimalike seadmetele tekitatava kahjude eest. Kaevamistööl peab töövõtja enne ehitustööde algust kindlaks tegema ehitustsoonis asuvate TEHNOVÕRKUDE täpsed sisendite asukohad, sisendite kohtades töid teostada käsitsi. Kaevetööde ajaks kohale kutsuda vastava tehnoõrgu esindaja. Töövõtja hoolitseb kaevikute toetamise, (vajadusel) kaitsmise ja kuivatamise eest kogu kaeviku ehitusprotsessi vältel. Tagasitõiteks sobiv pinnas ladustatakse. Mittesobivad pinnasekogused on töövõtja kohustatud vedama selleks ettemääratud kohta. Tööd teostada MaaRYL 2012. osale vastavalt. Kaevamine talvisel ajal teha RIL 132 p. 4.11 kohaselt.

TÄITETÖÖD:

Täitetööde teostamisel juhendada RIL 132 toodud nõuetest. Talvistel tingimustel RIL 132 p. 7.15 kohaselt. Tagasitõite tuleb teha drenivast mineraalsest pinnasest (killustik, kruus, jämedateraline liiv). Täite tihendamine peab toimuma kihtide kaupa, tihendusaste $D \geq 95\%$.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 18/25

TAIMESTIK:

Olemasolev ehituse käigus rikutud murukate tuleb taastada.

7. TERVISEKAITSENÕUDED JA KESKKONNAKAITSE

7.1 TERVISEKAITSENÕUDED

Projekteerimisel on lähtutud:

- Hoone rekonstrueerimisel kasutada vaid Tervisekaitse poolt aktsepteeritud ehitus- ja viimistlusmaterjale;
- Ehitamise käigus jälgida kehtestatud ohutusnõudeid ja talitada vastavalt heale ehitustavale.
- Ehitusplatsil tuleb kasutada töötajate esmaseid tervisekaitsevahendeid. Ehitustööde ohutuse eest vastutab täiel määral ehitusettevõtja.

7.2 KESKKONNAMÕJUD

Kinnistu haljastuslikku olukorda antud projektiga ei muudeta. Hoone fassaadide rekonstrueerimine ning teekatete taastusremont ei halvenda olemasolevat keskkonnaseisundit. Krundil ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, muinsuskaitseobjekte ega keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustööde käigus mitte kahjustada ehitusala kõrvale jäävat maastikku. Ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras, et vältida reostust.

Vähendamaks sotsiaalseid mõjusid, tuleb tagada, et tööriistad ja masinad oleksid varustatud korras summutitega ja töid teostataks päevavalgel.

Pärast ehitustöid kinnistu heakorrastatakse.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Staadium: eelprojekt		Leht/lehti 19/25

7.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest, Loksa linna jäätmehoolduseeskirjast ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuetest. Iga tegevuse juures tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

7.3.1 Jäätmekäitluse üldnõuded

Jäätmeid tuleb tekkekohas sortida ja liigiti koguda, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Tekkekohas tuleb eraldi koguda ja käitlemiseks üle anda selleks vastavat õigust omavale isikule või nõuetekohaselt käidelda järgmised jäätmed:

- 1) paber ja kartong;
- 2) plastid;
- 3) metallid;
- 4) klaas;
- 5) biolagunevad aia- ja haljastujäätmed;
- 6) biolagunevad köögi- ja sööklajäätmed;
- 7) bioloogiliselt mittelagunevad aia- ja haljastujäätmed;
- 8) pakendid;
- 9) puit;
- 10) tekstiil;
- 11) suurjäätmed;
- 12) probleemtoodete jäätmed;
- 13) ravimijäätmed;
- 14) ohtlikud jäätmed.

Segaolmejäätmete, paberi ja kartongi, pakendite ning biolagunevate köögi- ja sööklajäätmete jäätmemahutitesse on keelatud panna ohtlikuid jäätmeid, tule- ja plahvatusohtlikuid jäätmeid, sh kuum tuhk, vedelaid jäätmeid, ehitus- ja lammutusjäätmeid, probleemtooteid, sh vanarehvid, elektroonikaromusid, patareisid ja akusid, nakkust tekitavaid jäätmeid, kogumiskaevude sh käimlate

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Staadium: eelprojekt		Leht/lehti 20/25

setteid, aineid ja esemeid, mis võivad kahjustada jäätmemahuteid või -veokeid, jäätmemahuti kasutajat, jäätmevedajat või teisi isikuid.

7.3.2 Kogumismahutile esitatavad nõuded

Kogumismahuti peab tagama:

- 1) jäätmete kogumise nende levikut takistaval viisil;
- 2) jäätmete hoidmise haisu levikut takistaval viisil;
- 3) lekete vältimise.

Kogumismahutina kasutatakse suletavaid käsitsi teisaldatavaid (ratastel) kogumismahuteid, mida on võimalik tõstemehhanismiga varustatud jäätmeveokiga tühjendada. Kogumismahutid paigaldatakse jäätmeveokile ligipääsetavasse kohta tasasele kõvale alusele.

Erinevate jäätmeliikide kogumiseks kasutatavad kogumismahutid tuleb arusaadavalt märgistada vastavalt kogutud jäätmeliigile. Juhul kui kogumismahuti on üheselt mõistetavalt märgistamata, käsitletakse seda kui segaolmejäätmeid sisaldavat kogumismahutit.

7.3.3 Ehitusjäätmete käitlus

Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja. Kahtluse korral on Linnavalitsusel õigus jäätmevaldajalt küsida nõuetekohase käitlemise kohta dokumenti.

Ehitusjäätmete hulka kuulub pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed (sh asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel, remontimisel ja lammutamisel.

Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või kõrvaldatakse sellekohase jäätmeloaga ehitusjäätmete käitluskohas. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 21/25

7.3.3.1 Mitteohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Ehitusjäätmel tuleb liigiti sortida eraldi vastavalt sorditavatele jäätmeliikidele tähistatud mahutitesse nende tekkekohal, lähtudes jäätmete taaskasutusvõimalustest. Eraldi tuleb sortida:

- 1) puit;
- 2) kiletamata paber ja papp;
- 3) metall (eraldi must- ja värviline metall);
- 4) mineraalsed jäätmel (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne);
- 5) raudbetoon- ja betoonetailid;
- 6) tõrva mittesisaldav asfalt;
- 7) kile.

Kui ehitusjäätmel tekkekohas puudub võimalus neid sortida või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, tuleb jäätmel anda käitlemiseks üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale.

Jäätmel tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, taaskasutada või anda taaskasutamiseks üle sellekohase jäätmeloaga jäätmekäitlejale. Ehitusjäätmel, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohas.

Mahukad ehitusjäätmel, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohale. Mahukad ehitusjäätmel on suuregabariidilised ja raskemad ehitus- ja lammutustöödel tekkinud jäätmel (vannid, raudbetoon- ja betoonetailid, palgid, metall- ja puittalad jne).

Raudbetoon- ja betoonetaille, asfaldi, eelsorditud ehituskive ja telliseid ning puitu ei ole lubatud ladestada prügilas ega kasutada pinnasetäiteks väljaspool prügilat. Raudbetoon- ja betoonetailid ning tõrva mittesisaldav asfalt tuleb üle anda purustamiseks ja materjalide taaskasutamiseks. Eelsorditud ehituskivid ja tellised tuleb korduskasutada. Puhas puit tuleb kasutada küttena või anda puiduhakke valmistamiseks üle. Tõrva sisaldavat asfaldi tuleb käidelda ohtliku ehitusjäätmelena.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 22/25

Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast käsitatakse kaevisena ning selle kasutamine toimub vastavalt maapõueseaduse nõuetele.

7.3.3.2 Ohtlike ehitusjäätmete käitlemine

Ohtlikud ehitusjäätmed on ehitamisel tekkivad jäätmed, mis ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlikud ehitusjäätmed selgitatakse välja jäätmenimistu ja Vabariigi Valitsuse 6. aprilli 2004 määruse nr 103 "Jäätmete ohtlike jäätmete hulka liigitamise kord" alusel.

Ohtlikud ehitusjäätmed, välja arvatud saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on märgistatud keskkonnaministri kehtestatud korra kohaselt. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad või valvatavad.

Vedelad ohtlikud jäätmed, nagu kasutuskõlbmatud värvid, lakid, lahustid ja liimid ning nende jäägid tuleb koguda alpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse.

Ohtlikud ehitusjäätmed ja saastunud pinnas tuleb üle anda ettevõtjale, kellele on väljastatud sellekohane jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsents.

Ohtlike ehitusjäätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmete üleandmiseni jäätmekäitlejale.

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 23/25

8. TULEOHUTUS

8.1 Sissejuhatus

Olemasolev kauplusehoone on ühekorruseline 8° viilkatusega ehitus. Hoone seinad on kaetud profiilplekiga, katusekatteks samuti plekk. Hoone pikkus on 64,3 m ja laius 24,4 m. Hoone kõrgus ümbritsevast maapinnast on 7,8 m. Käesoleva projektiga nähakse ette kahel vaadeldaval fassaadil profiilpleki asendamine *sandwich* paneelidega.

Kuna hoonel teostatakse vaid kahe välisseina viimistlusmaterjali muutus ning muus osas säilib täielikult olemasolev lahendus, siis käsitletakse tuleohutust vaid osas, mis hõlmab välisseina tuletundlikkust.

8.2 TULEOHUTUS ON LAHENDATUD PROJEKTIS VASTAVALT JÄRGMISTELE NORMDOKUMENTIDELE:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015. a määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 01.03.2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

8.3 Välisseina, välisseina välispinna, õhutuspiilu välis ja sisepinna tuletundlikkus

Soojustussüsteem minimaalselt D,d0

Metallist kihtpaneelid (*sandwich*), mille tuletundlikkus on B,d0 ja kus soojustusmaterjalina kasutatakse soojustusmaterjali tuletundlikkusega E, tuleb avatäidete ümber teha tuletõke A1 materjalist, mille tihedus on vähemalt 140 kg/m³ ning kaitsekiht peab olema vähemalt 20 mm paksune.

Välisseina välispind D,d2

Projekti alaosa:	Projekti osa:	Koostas:	Kuupäev:
SELETUSKIRI	Arhitektuur -ehitus	Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	09.06.2025
	Stadium: eelprojekt		Leht/lehti 24/25

Õhutuspilu välispind D,d2

Õhutuspilu sisepind – nõudeid ei esitata

Projekti alaosa: SELETUSKIRI	Projekti osa: Arhitektuur -ehitus	Koostas: Projekteeris: Monika Gitška /allkirjastatud digitaalselt/ Pädev isik, arhitekt: Marina Toomel /allkirjastatud digitaalselt/	Kuupäev: 09.06.2025
	Staadium: eelprojekt		Leht/lehti 25/25