

SELETUSKIRJA SISUKORD:

1. ÜLDOSA

- 1.1 Sissejuhatus
- 1.2 Projektermistöö piiritlus
- 1.3 Üldandmed
- 1.4 Lähteandmed
- 1.5 Peamiste kasutatud normdokumentide loetelu

2. ASENDIPLAAN

- 2.1 Vastavus lähteandmetele
- 2.2 Tehnilised näitajad
- 2.3 Olemasolev olukord
- 2.4 Plaanilahendus
- 2.5 Vertikaalplaneering
- 2.6 Teed ja platsid
- 2.7 Haljastus ja heakorrastus
- 2.8 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine
- 2.9 Jäätmekäitlus

3. ARHITEKTUUR

- 3.1 Ehitise üldandmed
- 3.2 Projektermistöö piiritlus
- 3.3 Kasutatud normdokumentide loetelu
- 3.4 Ehitise tehnilised näitajad
- 3.5 Arhitektuurne üldlahendus
- 3.6 Arhitektuursed nõuded hoone piirdekonstruktsioonidele
- 3.7 Välisvalgustus
- 3.8 Tuleohutusnõuded

4. EHITUSKONSTRUKTSIOONID

5. ELEKTER JA NÕRKVOOL

6. KÜTE, VENTILATSIOON JA JAHUTUS,

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

8. GAASIVARUSTUS

9. ENERGIATÕHUSUS

10. JÄÄTMEKORRALDUS

11. KESKKONNAKAITSE

12. RUUMIDE EKSPLIKATSIOON

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Roosivälja tee 6 kinnistu (katastritunnus 65301:001:5755) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Soodevahe külas.

Kinnistu suurusega 7000 m² sihtotstarve on 80% tootmismaa, 20% ärimaa.

Antud projektiga on kavandatud äri- ja laohoone lahendus eelprojekti mahus. Töö on vormistatud ehitusloataotluse menetlemiseks ja lähteülesandeks järgnevatele projekteerimise staadiumidele.

- Hoone kavandatav kasutusiga: 50 aastat.
- Hoonetesiseste tehnosüsteemide kavandatav kasutusiga: 20 aastat.
- Välistrasside kavandatav kasutusiga: 20 aastat.
- Teede ja platside kavandatav kasutusiga: 10 aastat.

1.2 Projektermistöö piiritus

Projekteerimstöö on piiritletud Roosivälja tee 6 kinnistuga ning käsitleb sellele kinnistule kavandatavat hoonet koos ümbritsevate platside, haljasalade ja tehnovõrkudega.

1.3 Üldandmed

Hoone nimetus :	ÄRI- ja TÖÖSTUS/LAOHOONE
Kasutamise otstarve :	Muu laohoone (12529), muu tööstushoone (12519) 80%, büroohoone (12201) 20%
Kinnistu aadress :	Roosivälja tee 6, Soodevahe küla, Rae vald, Harju MK
Katastritunnus :	65301:001:5755
Sihtotstarve :	Tootmismaa 80%, Ärimaa kuni 20%

Omanik/tellij:	Tallinna Äripark OÜ Luise tn 2, Tallinn juhatuse liige: Ingvar Allekand ingvar.allekand@domus.ee kontaktsik: Kaur Kaasik +372 53418131 kaur.kaasik@domus.ee
-----------------------	---

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

**Peaprojekterija ja:
arhitektuur**

REALARHITEKTID OÜ

Reg. k 10844489

MTR: 10844489-0001

Vastutav spetsialist: Ralf Tamm, volitatud arhitekt tase 7

+372 56622611

ralf@arhitektid.ee

Insenertehnilised eriosad, sh konstruktiivne lahendus, energiamärgis esitatakse eraldi projektiosadega.

1.4 Lähteandmed

Projekti koostamisel on lähtutud:

- Omaniku Tallinna Äripark OÜ ja TAP L4 OÜ tellimus
- DP: "Soodevahe küla Laanemetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering", kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.12.2019 korraldusega nr 1675.
- REALARHITEKTID OÜ, Töö nr A248, sama hoone staadium eskiis, 23. okt 2025
- Topo-geodeetiline uuring, OÜ Geoterra töö nr 429-2025, 03.10.2025
- Ida-Tallinna Tööstuspargi teede ja tehnovõrkude projekt, OÜ T-Model töö nr 019035, 14.08.2020
- Teekatte teostusjoonis. Geoex OÜ töö nr E22128, 05.08.2022

1.5 Peamiste kasutatud normdokumentide loetelu

- Kehtiv Ehitusseadustik
- Kehtiv Tuleohutuse seadus
- 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“
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 22. veebruari 2011. a määruse nr 12 „Liiklusmärkide ja teemärgiste tähendused ning nõuded fooridele“
- Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Majandus- ja taristuministri 30.04.2015 määrus nr 36 „Nõuded energiamärgise andmisele ja energiamärgisele“

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri “
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-4:2018 Ehitise tuleohutus.

Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

- EVS 812–6:2012 Ehitise tuleohutus.

Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

- EVS 812–7:2018 Ehitise tuleohutus.

Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 613:2001/A2:2016 Liiklusmärgid ja nende kasutamine
- EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1:
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“

Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6

- Tarindi RYL 2010 – Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone kande ja piirdetarindid.
- Sisetööde RYL 2013 - Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone sisetööd.
- Maalritööde RYL 2012 – Maalritööde kvaliteedi üldnõuded ja iimistluskombinatsioonid.
- Maa RYL 2010 - Ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Hoone ehituse pinnasetööd.
- Hoone tehnosüsteemide RYL 2002.

Lisaks vastavete alajaotiste juures välja toodud dokumendid.

2. ASENDIPLAAN

2.1 Vastavus lähteandmetele

Projekti koostamisel on lähtutud seletuskirja punktis 1.3 toodud üldandmetest ja alusdokumentidest. Lahendus vastab lähteandmetele.

2.2 Tehnilised näitajad

Tehnilised andmed:

Kinnistu katastritunnus	65301:001:5755
aadress	Roosivälja tee 6, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond
sihtotstarve	tootmismaa 80%, ärimaa kuni 20%
hoonete arv krundil	1
kinnistu pindala	8748 m ²
sh haljasala	3050 m ² (DP järgi min 10% kinnistu pindalast)

HOONE

Ehitisealune pind	2821 m ²
Suletud netopind	2997,2m ²
Mitteeluruumide pind	2978,4 m ²
Üldkasutatav pind	0 m ²
Tehnopind	18,8 m ²
Köetav pind	2997,2 m ²
Suletud brutopind	3251 m ²
sh tööstus- ja laopind	2576 m ²
äripind	675 m ² (20%)
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	0
0.00	39.5 m abs.k
Absoluutne kõrgus	48.0 m (DP järgi max 48/51 m abs.k)
Kõrgus maapinnast	8.6 m
Sügavus	0 m
Pikkus	92,2 m
Laius	30,6 m

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

Maapealse osa maht	22800 m3
Maa-aluse osa maht	0 m3
Maht kokku	22800 m3
Katuse kalle	0-3 kraadi (DP järgi 0-20 kraadi)
Sõiduautode parkimiskohtade arv - 59	
Sadulauto parkimiskoht - 1	
Jalgrataste parkimiskohtade arv - 20	
Peamine kasutamise otstarve:	12529 Muu laohoone, 12519 muu tööstushoone

2.3 Olemasolev olukord

Kinnistu on detailplaneeringuga moodustatud tööstus-, lao- ja ärihoonete kompleksis, mis on endine isetekkeliste aiamaade ala Tallinna lennujaama lennuraja kõrval. Tänapäevaks on välja ehitatud Roosivälja ja Laanemetsa teed ning juurdepääsud kõigile ala kinnistutele. Tööstushooned aadressil Roosivälja tee 1 ja Laanemetsa tee 2 on valmis ehitatud.

Kitsendused

Krunt asub Lennuvälja kaitsevööndis.

Detailplaneeringust tulenevad servituudialad:

Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrikilbi kaitsevööndile, seadmest kuni 2 m võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala planeeritud sademevee kraavile koridori laiusena kuni 6 m pos nr 1 kuni 12 krundi (Laanemetsa tänava ja kõigi kinnistute) kasuks.

Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule koridori laiusena kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule koridori laiusena kuni 1 m võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega ala planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule koridori laiusena kuni 4 m võrguvaldaja kasuks

Radoon

Käsitletav ala on piirkonnas, kus esineb kõrge radoonisisaldusega pinnas, ning seetõttu on vaja kasutusele võtta radoonivastased meetmed. Tagada tuleb hea ehituskvaliteet, nõuetele vastav ventilatsioon ja radoonikindlad tarandid (nt radoonitorustik). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Täiendava radoonitõrje meetmena näha ette hoone alla radoonikaevu paigaldamine, eesmärgiga vähendada pinnasest hoonesse tungiva radoonigaasi kontsentratsiooni. Radoonikaevu moodustab horisontaalselt paigaldatud drenaažitoru (PE160), mis asetatakse killustikukihi sisse vundamendi alla. Toru ühendatakse vertikaalse ventilatsioonitoruga, mis suunab pinnasest kogutud radoonigaasi hoonest välja (katusele või maapinnale). Vajadusel varustada toru aktiivse ventilaatoriga, et tagada

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

alarõhk torus ja tõhusam radooni eemaldamine.

Tööruumide radooni tase peab vastama keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele. Tähelepanu juhtimine: tööruumide osas peab tööandja korraldama õhu radoonisisalduse mõõtmise tööruumis, mis asub kõrgendatud radooniriskiga maa-alal ja paikneb maa all, hoone maa-alusel korrusel, hoone korrusel, mille välissein omab kokkupuudet pinnasega või hoone esimesel korrusel, kui maa-alune korrus puudub. Alus: Keskkonnaministri 30.07.2018 määrus nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“. Antud määruse järgi on kogu Rae vald määratud kõrgendatud radooniriskiga piirkonnaks.

2.4 Plaanilahendus

Hoone on paigutatud detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, 5,3m kinnistu loodepiirist, 12,2 m kirdepiirist. Hoone nurgapunktide koordinaadid – vt asendiplaan, joonis AS402

2.5 Vertikaalplaneerimine

Kinnistu on suhteliselt tasase reljeefiga, absoluutkõrgused valdavalt +39 m. Kinnistu maapinna planeerimisel on arvestatud naaberkinnistutele paiknevate ja perspektiivsete hoonetega ning olemasolevate tänava ja sissesõidutee kõrgusega. Projekteerimistöö käigus valitud kõrgused sobivad nimetatud piirnevate alade kõrgustega. Ehitustegevuse kõigus rajatakse asfaltkattega plats ja haljasala, lõunapoolne osa kinnistust, kuhu on perspektiivselt plaanis rajada hoone laiendus, jäetakse katenditeta. Vertikaalplaneerimisega on tagatud, et sademevesi ei valguks kinnistult väljapoole.

2.6 Teed ja platsid

Ligipääs kinnistule on planeeritud kogu detailplaneeringuga lahendatud ala läbiva Laanemetsa tee kaudu. Sisse- ja väljasõitsõit kinnistule kirdepiirilt. Kinnistule, hoone kirde- ja kaguküljele on kavandatud asfaltkattega plats ja loode- ning edelapiiride äärde haljasalad. Katendite paiknemine vt asendiplaan (AS402).

Sõidutee ja parkla katend:

asfaltkatend

- 50mm asfaltbetoon AC 16 surf (Gilsoniit 10%) ja 70mm asfaltbetoon AC 32 base
- 250-300mm killustikalus, fr 16/32 E>170Mpa, kiilutud, fr 16/32 ja 4/16
- 200mm drenkiht, jämeliiv Kf>2,0 m/ööp; Kt=0,98
- täitepinnas Kt>0,5 m/ööp; Kt=0,98 vast. vajadusele, looduslik aluspinnas

2.7 Haljastus ja heakorrastus

Lähteülesanne

Maastikuarhitektuuri osa on koostatud juhindudes järgmistest projektidest, standarditest, normdokumentidest ja juhenditest:

- Projekti koostamisel on juhindutud EV projekteerimisalasest seadusandlusest. Ehitusprojekt vastab Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97, 17.07.2015. "Nõuded ehitusprojektile".

Projekti koostamisel ja vormistamisel on aluseks võetud standardid ning määrused:

- Eesti Standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti Standard EVS 843:2016. "Linnatänavad"
- MaaRYL 2010 ja selle juhendteatmik (RT 89-10620-et, 89-10639-rt, RT 89-10727-et)
- Tee projekteerimise normid (RT I, 07.08.2015, 14)
- Eesti Standard EVS 939-1:2020 Puittaimed haljastuses „Terminid ja määratlused“
- Eesti Standard EVS 939-2:2020 Puittaimed haljastuses „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“
- Eesti Standard EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses „Ehitusaegne puude kaitse“
- Eesti Standard EVS 939-4:2020 Puittaimed haljastuses „Puuhooldustööd“

Uushaljastuse projekteerimine ja asendusistutuse tingimused.

Arvestades kehtestatud detailplaneeringut on arvestatud iga 1000m² kohta ja kokku on Roosivälja tee 6 kinnistu alale projekteeritud 9 puud. Lahendus vastab esitatud nõuetele.

Uushaljastuse idee on luua puuistutusega piiratud väliala krundi loodepiiril. Puudest on kasutatud hapu-kirsipuu (*Prunus cerasus*) nt sort „Novella“, mis sobib poolvarjulisse kohta, on talvekindel, kompaktse püstise ca 4m laiuse võraga, ca 5-7m kõrgune ja seega ei kasva kontrollimatult üle DP-järgse kõrgusepiirangu.

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026



Hapukirss Novella istiku kõrgus min 1,5-2m ja tüve rinnasdiameeter 3-4cm

Peab lähtuma istikute sobivust Eesti kliimavöötmes (V) istutamiseks, sarnases kliimavööndis eelkasvatatud minimaalselt 2 aastat. Puuistikul peab olema võra ja jälgima peab juurestiku suurust. Istikute kvaliteedinõuded (kehtivad kõikidele istutatavatele taimedele):

Istikud peavad olema liigiehtsad;

Istikutel ei tohi olla ohtlikke haigusi ega kahjureid;

Istikutel ei tohi olla kuivanud oksatüükaid ega oksa;

Istikutel ei tohi olla rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi;

Ei tohi esineda kuivamistunnuseid;

Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud;

Istikud peavad olema liigiomaselt kujundatud ning vastavalt kvaliteedinõuetele sorditud;

Istiku juurepalli (kui on juurepalliga istik) suurus peab olema tasakaalus maapealse osa mõõtmega, vastama istiku vanusele ja liigi iseärasustele;

Suure mullapalli sidumiseks võib kasutada tsinkimata traatvõrku

Istiku võra kuju ja võrsete aastane juurdekasv peavad vastama antud liigi, sordi või vormi võratüübile;

Tüve ümbermõõt ja tugevus peavad olema vastavuses võra suurusega, et puu saaks kasvada ilma toetuseta;

Külgoksad peavad jagunema ümber tüve ühtlaselt ning olema peenemad kui 1/3 tüve läbimõõdust harunemiskoha juures;

Püstise kasvukujuga liikide (v.a vormide) istikud peavad olema selgelt eristatava ladvaga;

Istikule peab olema puukoolis vähemalt kolm korda tehtud juurehooldust või peab selle juurestik olema kujundatud sobivaks muul viisil. Juurehooldus on puukoolis juurte läbilõikamise ja/või ümberistutamisega istikule kompaktse juurestiku kujundamine;

Juurekael peab olema mulla- või substraadipinnaga ühel tasapinnal;

Juured peavad juurekaelalt kasvama ühtlaselt eri suundadesse.

Kaeve- ja istutustööd ning puude kaitse

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.

Ehitustöödel peab ehitaja jälgima ja täitma kõiki nõudeid, mis on esitatud Vabariigi Valitsuse 8. detsembri 1999.a. määruses nr. 377 "Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses"

Haljasalale rajatav istutusauk serv tuleb rajada olemasoleva maapinnast kõrgemale tasapinnale, et tagada pinnavee valgumine eemale. Istutatava taime juurekael jääb projekteeritud pinnase tasandile. Puude tüvede ümbruses jäetakse mullapind avatuks 10 cm raadiuses ja edasi kaetakse maapind 7cm paksuse kooremultši (diam 0-15mm) kihiga. Peale seda moodustatakse istutusala ümbrusesse pinnasest vall, et kastmisvesi saaks imbuda otse juurepalli kohale. Puude istutusala kasvupinnas vahetada välja vastavalt 1 m sügavuselt. Uue kasvupinnase kohal teostatakse taastav murukülv. Tagada puudele esmane kasvusügavus 1 m. Alal võib olla vajadus istutusaugu süvistamiseks paepinnasesse.

Kõvakatetest vabaks jäävad alad haljastatakse muruga, kasvumulla lisamisega (ca 15-20cm paksuselt). Muruseguna kasutada kiirekasvulist murusegu.

Haljastatav maapind tuleb eelnevalt planeerida (maapinnale anda õiged kalded vastavalt projekti vertikaalplaneerimisele), vajadusel täita ehitusobjektilt saadava pinnasega (ei sobi puude istutusalasse), katta kasvumulla kihiga (h=15 cm) ning külvata muruseeme. Aluspinnad peavad olema järelevalve poolt heaks kiidetud ja vastu võetud. Kasvumuld peab olema mineraalmuld (pH 6,5...7,0) huumuse sisaldusega min 3%, muld ei tohi sisaldada taimedele kahjulikke jäätmeid, kive killustiku jms. Muld tihendada nii, et ei tekiks vajumisi ega veelohkusi, ei tohi kasutada külmunud pinnast. Olemasoleva ja rajatava haljasala piir ühtlustada ja tasandada niitmiskõlblikuks.

Enne istutamist tuleb taimede juurepalli korralikult kasta ja istutusauku kallata vähemalt kuni 50 liitrit vett. Istik asetada augu keskele tihendatud kasvumullale selliselt, et juurekael jääks tulevase maapinnaga ühele tasandile või kuni 2 cm kõrgemale. Istutusauk kaevata neljakandiline, et juurestik leviks puust paremini eemale. Istutusauku paigaldatud taimel peab olema eemaldatud kogu pakkematerjal koos selle sidumisvahenditega. Sealjuures jälgida, et juurepall ei laguneks ja kontrollida visuaalselt juurestiku vastavust kvaliteedinõuetele. Samuti tuleb jälgida, et juured ei jääks istutusauku keerduks ega otsad ülespoole. Juured peavad olema suunaga taimest eemale (keerdujuurte korral vahetada istik ümber). Kui on vigastatud juuri, siis tuleb need tagasi lõigata.

Puud toetada 3 puutoega. Tüvetugede ja puu kinnitused teostada laia paelaga. Nööriidiga kinnitamine ei ole lubatud, sest need soonivad tüvesse ja lõikavad selle läbi. Tüvetoed paigaldada nii,

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

et need on ühel kõrgusel. Istutusaugu täitmisel kasvamullaga tuleb see kihtide haaval suruda juurestiku vastu. Istutatud taim peab jääma vertikaalasendisse igast ilmakaarest vaadelduna.

Parim aeg puude istutamiseks on kevadel, kui maa on sulanud ja öökülmaoht möödas. Esmane väetamine tehakse koos istutusega lisades istutusaukudesse kasvukiirust tõstvat väetissegust.

* Kevadine väetamine / esimene väetamine – tehakse peale lumesulamist, kui taimed ärkavad talveunest ja alustavad kasvamist. Taimi, millede noored võrsed võivad rikkuda hilised öökülmad väetatakse hiljem, et mitte ergutada neid varakult kasvama. Muru väetatakse alles siis kui murupind on muutunud rohelisteks.

* Suvine väetamine / lisaväetamine – tehakse vastavalt vajadusele.

* Sügisene väetamine – tehakse vastavalt vajadusele kui kogu hooaja jooksul pole taimedele antud piisavalt fosforit ja kaaliumit, mis aitavad taimedel ettevalmistuda talvitumiseks ja järgmise aasta õitsemiseks. Väetist antakse taimedele augusti keskpaigast kuni septembrini, mil taimed on veel rohelised ja jõuavad omastada vajalikud toitained enne kasvuperioodi lõppemist.

* Talvine väetamine / lupjamine – tehakse vastavalt vajadusele, et vähendada mulla happesust tihti just varakevadel viimasele lumele, et kiirendada ka selle sulamist.

Konkreetne väetamise vajadust selgub juba hiljem, kui istutused on tehtud. Väetiste valik ja väetamise ajaline valik jääb ala hilisema hooldaja otsustada.

Haljastuse hooldus.

Haljastuse hooldus ja garantiaeg määratakse kindlaks ehitaja ja tellija vahelise lepinguga. Pärast haljastustööde teostamist läheb taimede hooldus üle maa haldajale/omanikule tingimused täpsustatakse vastavate lepingutega. Arvestada garantiiaegadega. Haljastustööde teostaja kohustub tagama taimestuse säilimise vastavalt kokkuleppele tellijaga või haldaja/omanikuga garantiiaja jooksul. Tagada alale istutatavate puude kastmine vähemalt 2 aasta jooksul, et toimuks juurdumine ja juurepallid ära ei kuivaks. Puud istutatakse suhteliselt avatud kohale uuele pinnasele ja kastmine on selles asukohas oluline. Puude kastmiseks kasutada võimalusel istutuskotte, mis tagavad vee pikaajalise imbumise juurepalli kohal ja tagavad parima puude kasvamamineku. Kastmiskotid kinnitada tüvekaitsete külge. Tavalisel lihtsal kastmisel valgub vesi tihti maapinnal laiali ja see ei jõua pinnasesse ning juurepalli. Tulemusena juurepall kuivab läbi ja puu kasvamamineku võimalused vähenevad oluliselt. Puule arvestada kastmiseks vähemalt 50l vett. Kasta on vaja suvisel kuivaperioodil ja ka kevadel kui on pikem põuasem periood. Kastmisvajadus täpsustada vastavalt ilmastiku olukorrale. Lühikesed vihmahood jätavad siiski pealmise pinnasekihi märjaks, kuid puu juurepall on kuiv seega tagada, et istiku juurepall oleks niiske 2 aasta jooksul peale istutamist.

2.8 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

Projekti mahus on lahendatud hoone sidumine, juurdepääsud ja parkimiskord.

Ligipääs kinnistule on planeeritud kogu detailplaneeringuga lahendatud ala läbiva Laanemetsa tee kaudu. Sissesõit kinnistu loodepiirilt.

Autode parkimine toimub omal kinnistul, parkimiskohti hoonesse ette nähtud pole. Jalgrataste parkimiskohad on projekteeritud hoone kõrvale.

Liikluskorraldus tagatakse projekteeritavate liiklusmärkidga, mis peavad kuuluma suurusgruppi I. Liiklusmärkide alused sõiduteel valmistada alumiiniumist. Sõiduteele paigaldatavatel liiklusmärkidel kasutada II-klassi valgustpeegeldavat kilet. Kasutatava liiklusmärgikile kohta tuleb esitada vastavussertifikaadid.

Projekteeritud liiklusmärgid paigaldada vastavalt standardile EVS 613:2001/A2:2016 „Liiklusmärgid ja nende kasutamine” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 22.02.2012 määrusle nr 12 „Liiklusmärkide ja teemärgiste tähendused ning nõuded fooridele” Kõik liiklusmärgid, liiklusmärkide postid ja kinnitustarvikud peavad vastu pidama EVS-EN12899-1 kirjeldatud koormustele. Minimaalsed koormuste nõuded on toodud Riigiteede liikluskorralduse juhise tabelis II-1.4b. Kõik postid peavad olema kuum-galvaniseeritud terastorud, mille mõõtmed tagavad liikluskorraldusvahendi püsimise EN 12899 kirjeldatud koormuste korral. Kõik avatud ülemise otsaga postid tuleb varustada vastupidavast materjalist kattega, mis takistab vee sissepääsu posti. Vundamentide ehitamisel peab kasutama EVS-EN 206:2014+A1:2016 nõuetele vastavat betooni. Betooni keskkonnaklassid valida vastavalt Riigiteede liikluskorralduse juhise punktile 1.5.6. Kasutatava liiklusmärgikile kohta tuleb esitada vastavussertifikaadid. Vundament peab vastu võtma EN 12899-1 kirjeldatud koormused. Liiklusmärgi konstruktsiooni võib paigaldada betoonvundamendile, kui vundament on saavutanud 80 % tugevusest.

Kinnistule on projekteeritud järgmised liiklusmärgid ja teekattemärgised:

- nr 221 „Anna teed” - kinnistult väljasõidul
- nr 575d ja 976a „Puudega inimese sõiduki parkimiskoht” märk vastava parkimiskoha kõrval (h1-1,2m) ja teekattemärgistus parkimiskoha peal kinnistu parkimisalal. Puudega inimese parkimiskoha mõõtmed: 3,6x5m. Vt joonis AS402.
- nr 911 „Ühekordne pidevjoon” parkimiskohtade tähistamiseks
- nr 913 „Kahekordne pidevjoon” äärmiste parkimiskohtade välisäärtede tähistamiseks

Vastavalt standardile EVS 843:2016 kavandatud parkimiskohtade arv:

- sõiduautode parkimiskohtade arv - 59 – hooneesisel ja kõrval platsil
- sadulauto parkimiskoht – 1 – hoone kõrval
- jalgrataste parkimiskohtade arv - 20 – hoone ees ja kõrval sissepääsude läheduses

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

Autode parkimiskohtade kontrollarvutus

Kasutusotstarve	Brutopind (sb)	Normatiiv (parkimiskohti brutopinna kohta)	Normatiivne parkimiskohtade arv
Ladu	2576	1/90 sb/m ²	29
Büroo	675	1/40 sb/m ²	17
		KOKKU	46

Veokite parkimise vajadus ei ole normeeritud, st. kinnistu arendaja (ettevõtte) peab vajadusel veokite parklad ette nägema arvestades oma äriplaani. Arendaja äriplaani kohaselt ei ole kinnistul veoautode parkimist kavandatud st projekteeritud hoone ruumilahendus ja pindalad teenindatakse väiksema transpordiga (kaubikud jms) ning rasketehnika või suuremate veoste puhul teostatakse lühiajalisi laadimisprotseduure. Veoautode laadimisalad on kavandatud hoone kagukülje platsile tõstuste esisele alale.

Jalgrataste parkimiskohtade kontrollarvutus

Kasutusotstarve	Brutopind (sb)	Normatiiv (parkimiskohti brutopinna kohta)	Normatiivne parkimiskohtade arv
Ladu	2576	1/200 sb/m ²	13
Büroo	675	1/100 sb/m ²	7
		KOKKU	20

2.9 Jäätmekäitlus

Hoone eksploatatsiooniaegseks jäätmehoolduseks on krundil ette nähtud koht prügikonteineritele krundi kirdenurga juures võrkpiirdega piiratud alas. Konteinerite hulk peab võimaldama jäätmete sorteeritud kogumise vastavalt jäätmehooldusettevõtte võimalustele. Jäätmemahutid peavad paiknema min. 3m kaugusel naaberkinnistust kui naabrid pole teisiti kokku leppinud. Kuni 1100 l käsitsi teisaldatavad ratastel väikekonteinerid tuleb paigutada neid tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega alusele, mis pole veoki peatumiskohast kaugemal kui 4m. Kavandatud on 3tk 240l jäätmemahutit - segaolmejäätmed, biojäätmed ja pakendid. Ja sinna mahub veel 2 lisakonteinerit, mille jäätmeliik lahendatakse vastavalt rentnike tegevusele ja vajadusele.

Vt joonis AS402

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

3. ARHITEKTUUR

3.1 Ehitise üldandmed

Antud projekt käsitleb äri- ja laohoone lahendust eelprojekti mahus. Hoone on projekteeritud ühe ehitismahuna. Pikemas perspektiivis on see esimene etapp kavandatavast ca 4800m² ehitisealuse pinnaga äri- ja tööstushoonest, millele on kavas tulevikus koostada laiendamise projekt. Käesolevas projektis see juurdeehitus ei kajastu, selle vajadus ja mahuline lahendus selgub alles tulevikus.

3.2 Projektermistöö piiritus

Projekteerimistöö on piiritletud Roosivälja tee 6 kinnistuga ning käsitleb sellele kinnistule kavandatavat äri ja lao/tööstushoonet koos ümbritsevate platside, haljasalade ja tehnovõrkudega.

3.3 Kasutatud normdokumentide loetelu vt seletuskirja punkt 1.4.

3.4 Ehitise tehnilised näitajad vt seletuskirja punkt 2.2

3.5 Arhitektuurne üldlahendus

Hoone on kavandatud ühe risttahukakujulise valdavalt ühe- ja büüroo-osades kahekorruselise mahuna. Pääsud hoonesse on kavandatud kirde- ja kagufassaadis.

Hoone sokkel on 30cm kõrguseni betoonpaneelidest, välisseinaks on tumehalli värvi teras-plekk-kattega kihtpaneelid. Muidu lameda suure seinapinna reljeefsust rõhutavad tumehallist sändvitšpaneelseinast 160mm distantliga eenduv kontrastselt heledatest terasprofiilidest vertikaalne fassaadidekoor ning pimedal ajal graafiliselt ruumilisust loov LED-valgustus. Hoone parapetiservas on kuni 1m eenduv samuti tumedast seinast kontrastina eralduv hele räästas, millel alumisele küljele saabki valguslahendust lisada.

Avatäidete raamide ja katte- ning servaplekkide toon on piirjooni rõhutavalt tumehall.

Hoone katuseks on fermidest katusekandjate ülemise vöö kaldeid järgiv väikeste kalletaga katus. Katusekattematerjal ei ole maapinnalt vaadeldav, kuna seda ümbritseb parapet.

Hoone välisviimistlusmaterjalide värvitoonid (vt joonis AR601):

1 betoonsokkel - hall RAL7037

2 terasplekk - sandwich-paneel ja paneelide katteliistud - tumehall RAL7024

3 terasplekk-dekoorprofiilid - valge RAL9010

4 kiudtsement- vms viimistlusplaat - räästas - valge RAL9010

5 pvc ja terasplekk - välisüksed, garaažiüksed, aknaraamid,

serva- ja katteplekid ja välisuste piirdeliistud - tumehall RAL7024

6 klaas, kirgas

3.6 Arhitektuursed nõuded hoone piirdekonstruktsioonidele

Müra normtasemed tagatakse konstruktsioonitüüpide valikuga. Piirdekonstruktsioonide valikul on lähtutud keskkonda sobivusest ja ökonoomsusest. Valitud lahendused vastavad tehnilistele nõuetele. Piirete lõiked ja soojusläbivused on näidatud konstruktsioonitüüpide joonistel.

Ruumidevahelised heliisolatsiooninõuded

Kaitse müra eest“ on vajalik tagada alljärgnevad õhumüraisolatsiooni indeksid $R'w$ (dB)

ja taandatud löögimürataseme indeksid $L'n$ w(dB):

Õhumüra isolatsiooniindeksid $R'w$:

- tööruumide vahel, tööruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel

$R'w = 48$ dB (minimaalne nõue 38 dB)

- kabineti ja tööruumi ning üldkasutatavate ruumide vahel, kui seinas on uks

$R'w = 34$ dB, nõue uksele 30 dB (minimaalne nõue 25 dB, nõue uksele 25 dB)

Konstruktsioonitüübid tehniliste nõuete ja parameetritega on antud joonistel (AR701-705).

3.7 Fassaadivalgustus

Hoonele kavandatud fassaadivalgustus:

a) Välisuste ja garaažiuste kohale on kavandatud LED-prožektorid, mis käivituvad hämara- ja liikumisanduriga ning valgustavad sooja valgusega (3000K) lühiajaliselt otse alla sissepääsuesist maapinda tekitamata häirivat valgusreostust krundil ja naaberkinnistutel viibijatele.

Prožektorid: LEVANTE floodlight medium või analoog.

b) fassaadide valgustus katuseräästast allasuunatud spot-valgustid, mis ei lisa väliruumile valgustatust ega ka mingit valgusreostust. elavdamiseks ning ei lisa väliruumile valgustatust ega ka mingit valgusreostust.

Välisvalgustuse täpsem lahendus antakse põhiprojekti staadiumis. Paigaldatavad valgustid ei tohi häirida valgusreostusega ega tekitada valgusest tingitud pimestuse riski.

Valgustuse edasisel projekteerimisel lähtuda standardist EVS 932:2017 (lk 72-74) ja valgustid peavad vastama lampide ja lampseadmete fotobioloogilise ohutuse standardi EVS-EN 62471:2008 klassile RG0 või RG1.

3.8 TULEOHUTUS

Vt TO osa

4. EHITUSKONSTRUKTSIOONID

Vt EK osa.

5. ELEKTER JA NÕRKVOOL

Vt ELNV osa.

6. KÜTE ja VENTILATSIOON

Vt KV osa.

7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vt VK osa.

8. GAASIVARUSTUS

Vt GV osa.

9. ENERGIATÕHUSUS

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 13.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ Lisa 2 kohaselt ei tohi ehitatava hoone energiatõhususarv ületada 80 kWh/(m²·a) ehk klass A, mis tähendab, et ehitatav liginullenergiahoone vastab energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoonele on koostatud energiamärgis, mis on kantud ehitisregistrisse

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

10. JÄÄTMEKORRALDUS

10.1 Pinnasetööde mahud

Pinnasetööde mahtud on optimaalsed ning toimuvad kogu krundi ulatuses – hoone osas vundamendi rajamiseks, muus osas parkla ning haljasala rajamiseks. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks.

Tabel: Mullatööde bilanss

Jäätmekood	Pinnase liik	Hinnan- guline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
17 05 03	Ohtlikke aineid sisaldavad kivid ja pinnas	0	t	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 05 04	Kivid ja pinnas	2200	t	Taaskasutatakse ehitusobjektile täitematerjalina. Ülejääv pinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 05 04	Kasvupinnas	1200	t	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääv kasvupinnas antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale. Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõueseaduse §is 97 toodust

10.2 Jäätmete kogumine ehitusplatsil

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda kehtivast Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmete paigutamine segaolmejäätmete konteinerisse on keelatud, nende kogumine tuleb korraldada muude jäätmete kogumisest eraldi. Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise korraldab ehitusjäätmete valdaja. Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid üle 10 m³, tuleb ehitise kasutusloa taotluse dokumentide juurde lisada seletuskiri ning Vallavalitsuse poolt kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Ehitusjäätmete valdaja on ehitise omanik, kui tema ja ehitusettevõtja või kinnisvara-arendaja vaheline leping ei näe ette teisiti, või muu isik, kellele on välja antud ehitusluba või kelle valduses on ehitusjäätmed. Ehitusjäätmete valdaja ja jäätmekäitleja omavahelised õigused ja kohustused lepatakse kokku jäätmekäitluslepinguga.

Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on ehitusjäätmed puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed, sh need, mis sisaldavad asbesti ja teisi ohtlikke jäätmeid, mis tekivad ehitamisel, sh ehitusmaterjali hoidmisel, remontimisel, lammutamisel või ehitusmaterjali purustamisel. Ohtlikud ehitusjäätmed on ehitamisel või ehitusmaterjalide ja -toodete hoidmisel või ladustamisel tekkivad jäätmed, mis nende ohtlike omaduste tõttu võivad põhjustada kahju tervisele ja/või keskkonnale ning nõuavad käitlemisel erimenetlust. Ohtlike ehitusjäätmete hulka kuuluvad asbesti sisaldavad jäätmed, värvi-, laki-, liimi- ja

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

vaigujäätmed ning neid sisaldanud tühi taara ja nendega immutatud materjalid; naftaprodukte sisaldavad jäätmed (nt tõrvapapp, immutatud isolatsioonmaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jms); saastunud pinnas ja teised jäätmenimistus toodud ohtlikud ehitusjäätmed.

Ehitusjäätmete valdajad ja ehitusettevõtjad ehitusplatsil on oma tegevuses kohustatud:

- rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks tekkekohas
- korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud või ohtlike ehitusjäätmete korral ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale isikule
- rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks
- võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmete ladustamisel või paigutamisel konteineritesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel, objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.
- valmistama ette tasase kõvakattelise aluspinna jäätmemahutite paigutamiseks
- Vallavalitsusega kooskõlastama jäätmemahutite paigutamise avalikult kasutatavatele maa-aladele
- tagama, et kinnistul oleksid eraldi märgistatud jäätmemahutid olmejäätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks
- teavitama oma töötajaid kehtivatest jäätmehoolduse nõuetest

Ehitusjäätmed tuleb tekkekohas liigiti koguda. Ehitamisel tuleb eraldi koguda ohtlikud jäätmed, vanapaber ja papp, puidujäätmed, metallijäätmed, püsijäätmed ja mineraalsed jäätmed (nt kivid, krohv, betoon, kips jms), plastijäätmed, sh kile, raudbetoon ja betoondetailid ning muud jäätmed. Jäätmemahutid peavad olema tähistatud vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele. Kui ehitusjäätmete tekkekohas puudub võimalus neid liigiti sorteerida tuleb jäätmed anda käitlemiseks üle vastava keskkonnakaitseluba omavale isikule. Eelistada tuleb isikut, kes tagab jäätmete täielikuma taaskasutamise.

Ehitusjäätmed, mida ei saa materjali või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides vastavat keskkonnaluba omavas jäätmekäitluskohas. Mahukad ehitusjäätmed, mida kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta kohe üle jäätmekäitlejale, paigutatakse kinnistu piires selleks eraldatud alale nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta.

Ohtlikud ehitusjäätmed, v.a. saastunud pinnas, tuleb koguda liikide kaupa eraldi kogumismahutitesse, mis on märgistatud vastavalt keskkonnaministri poolt kehtestatud korrale. Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid peavad olema lukustatavad. Ohtlike ehitusjäätmete mahutisse ei tohi kallata vedelaid ohtlikke jäätmeid (nt värvid, lakid, lahustid, liimid jms). Vedelad ohtlikud jäätmed (nt värvid, lakid, lahustid, liimid jms) ja nende jäägid tuleb koguda algpakendisse või vastavalt märgistatud lekkekindlalt suletavasse mahutisse. Ohtlike jäätmeid sisaldavad ehitusjäätmed ja saastunud pinnas tuleb üle anda vastavat keskkonnakaitseluba omavale isikule. Ohtlike ehitusjäätmete valdaja vastutab nende ohutu hoidmise eest kuni jäätmete üleandmiseni vastavat keskkonnaluba omavale isikule. Isikud, kes tekitavad või käitlevad ohtlikke ehitusjäätmeid, on kohustatud andma Vallavalitsuse poolt määratud ametnikele neid jäätmeid puudutavat informatsiooni.

Tabel: Jäätmete liigid

Jäätmekood	Jäätme liik	Hinnang. kogus t	Maht m3	Tegevuse lühikirjeldus
15 01	Pakendid	0.4	1.1	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale käitlejale
15 01 10 08 01 11	Ohtlike aineid sisaldavad või nendega saastuvad pakendid	0.06	0.25	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale
17 01 01	Betoon	8	2.8	Purustatakse kohapeal ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale käitlejale.
17 01 02	Tellised	0	0	AHinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 01 03	Keraamikatooted	0.05	0.03	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17.02.01	Puit	0.6	1.2	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17.02.02	Klaas	0	0	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 03 03	Plast	0.04	0.05	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 03 02	Asfaldijäätmed	0.5	0.25	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 04 07	Metallisegud	0.1	0.3	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
17 06 05	Asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	0	0	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	0.4	0.4	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

				jäätmekäitlejale.
17 09 03	Ohtlikke aineid sisaldav muu ehituspraht	0	0	Hinnanguliselt ei teki ehitusplatsil
17 09 04	Muu segapraht (ehitus- ja lammutuspraht)	3	1.5	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
20 03 01	Segaolmejäätmed	0.8	0.8	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.

11. KESKKONNAKAITSE

Käesoleva projektiga ei ole hoonesse kavandatud tegevusi, mis nõuaksid:

- paikse heiteallika käitaja tegevuse registreeringu kohustust
- jäätmekäitleja registreeringu kohustust
- õhusaasteloa, veeloa, jäätmeloa või kompleksloa kohustust

Juhul kui hoone eksploatatsiooni käigus hoone või selle osa kasutaja tegevused vajavad üldnimetatud registreeringut või luba tuleb lähtuda alljärgnevatest õigusnormidest ja –aktidest:

- Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Täpsemalt saab infot: <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/ohk-ja-kliima/registeringud>
- Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib jäätmeseaduse § 58.
- Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.
- Veeloa kohustust reguleerib veeseaduse § 187.
- Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse“ § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.
- Kompleksloa kohustus on määratud „Tööstusheite seaduse“ § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba“.

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

12 RUUMIDE EKSPLIKATSIOON:

Ruumi nimetus	<i>Suletud netopind</i>	Mitteelur. pind	Tehno- pind
Tehnoruumid			
Tehnoruum 1	13.7		13.7
Tehnoruum 2	5.1		5.1
1.korrus			
RENDIPIND 1			
Näidiste saal	163.9	163.9	
Koosolekuruum	23.2	23.2	
Kontor 1	17	17	
Puhkeruum	16.7	16.7	
WC	2.1	2.1	
WC	2	2	
Seadmete ladu	243	243	
Garaaž	138.8	138.8	
Remondiruum	128.4	128.4	
Pesuruum	11.9	11.9	
Töökoda	78.1	78.1	
Varuosaladu	69.5	69.5	
Riietusruum	10.6	10.6	
Duširuum	5.7	5.7	
WC	2.1	2.1	
RENDIPIND 2			
Ladu v töökoda	611.4	611.4	
Esindusruum	56.6	56.6	
Puhkeruum	13.5	13.5	
Riietusruum	4.6	4.6	
Duširuum	4.6	4.6	
WC	2.6	2.6	
RENDIPIND 3			
Ladu v töökoda	973.4	973.4	
Esindusruum	56.6	56.6	
Puhkeruum	13.5	13.5	
Riietusruum	4.6	4.6	
Duširuum	4.6	4.6	
WC	2.6	2.6	

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026

2.korrus			
RENDIPIND 1			
Siserõdu	42.1	42.1	
Kontor 1	15.9	15.9	
Kontor 2	15.1	15.1	
Kontor 3	27.6	27.6	
Kontor 4	22.8	22.8	
Kontor 5	23.5	23.5	
WC	2	2	
WC	2	2	
RENDIPIND 2			
Büroo	63.3	63.3	
Nõupidamisterruum	17.9	17.9	
WC	1.7	1.7	
RENDIPIND 3			
Büroo	63.3	63.3	
Nõupidamisterruum	17.9	17.9	
WC	1.7	1.7	
	<i>Suletud netopind</i>	<i>Mitteelur. pind</i>	<i>Tehno- pind</i>
HOONE KOKKU m2	2997.2	2978.4	18.8
kõetav pind m2	2997.2		

Seletuskirja koostas:

Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Töö nr: A248, Staadium: EP

Realarhitektid OÜ, Kosemetsa 14, Tallinn, reg k 10844489, MTR 10844489-0001

vastutav spetsialist Ralf Tamm, volitatud arhitekt, tase 7

Kuupäev: 12.01.2026