



OÜ EHITUSEKSPERT

Rävala pst. 8-706
10143 TALLINN
Tel. 63111118

Registreering nr:
EK 10423285-0001
EP 10423285-0001
Reg. nr. 10423285

Töö nr: 0124

Tellija: Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ
WAM TT OÜ lepinguline esindaja

**Asjatundja arvamus Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone
I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6
kasutamise kohta üüripinnana**

Juhataja:

Ülo Lainsalu

Tallinn, veebruar 2024

SISUKORD

1. Üldosa	3
2. Lähteandmed ja kasutatud dokumendid	4
3. Uuring	4
3.1. Ehitusprojekt. Kasutusluba	4
3.2. Mitteiluruumide üürileping	5
3.3. Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutuse seisukord ja sellealased puudused	5
3.4. Evakuatsiooniteel ja väljumisteel paiknevad uksed	9
4. Kokkuvõte	10
5. Fotod 1 – 14	13

Lisad

1. Büroo- ja ärihoone Hobujaama tn 4, Tallinn. Väljavõte ehisregistrist
2. Üüripinna paiknemine Hobujaama tn 4, Tallinn asuvas hoones
3. Fragment Hobujaama tn 4 hoone põhikorruse plaanist 08.03.1996



**Asjatundja arvamus Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone
I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6
kasutamise kohta üüripinnana**

1. Üldosa

1.1. OÜ Ehitusekspert'i poole pöördus tellimusega Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ WAM TT OÜ lepingulise esindajana, et anda arvamus/hinnang Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 nõuetekohasuse kohta üüripinnana.

1.2. Arvamuse esitamisel paluti vastata järgmistele küsimustele:

- 1.2.1.** Kas Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 (edaspidi „Hooneosa“) kasutamiseks vajalikud üldkasutatavad ruumid ning nende osad (sh evakuatsiooniteed ja välisused) vastasid seaduses ja muudes normatiivaktides, ehitusnormides ja standardites ning heas ehitustavas ettenähtud tuleohutusnõuetele?
- a) Ülevaatuse ajal 20.12.2023 ja 03.01.2024
b) Üürilepingu sõlmimise ajal 27.06.2022 (arvestusega, et objekt anti üle 27.06.2022)
c) Üürilepingust taganemise ajal 21.12.2023
- 1.2.2.** Kas hoone peasissepääsu ukseid vastasid kehtivale projektile p. 1.2.1. a-c esitatud aegadel?
- 1.2.3.** Juhul, kui Hooneosas esinesid p. 1.2.1. või p. 1.2.2. täheldatud puudused, kas tegemist oli ohutusnõuete rikkumisega? Teisisõnu, kas puudused olid lihtsalt seotud kasutusmugavuse vähenemisega või olid mittevastavused Hooneosa kasutaja töötajaid, kliente (kauplust külastavaid ostjaid) ja vara ohtu seadvad?
- 1.2.4.** Juhul, kui tegemist on kasutaja ohutust mõjutavate rikkumistega, kas neid saab ehituslase tava- ja praktika kohaselt lugeda Hooneosa kasutustakistuseks?
- 1.2.5.** Juhul, kui esines p. 1.2.1. või p. 1.2.2. täheldatud puudusi, kas nende avastamiseks 27.06.2022 pidi ruumide vastuvõtja omama ehitus- või tuleohutuslaseid eriteadmisi või need olid selgelt nähtavad ka erialaspetsialisti teadmisi mitteomavale isikule?
- 1.2.6.** Kas ehituslase tava ja praktika kohaselt peab hoone omanik olema teadlik objekti tuleohutusnõuete nõuetele mittevastavusest?

1.3. Ekspertarvamuse koostaja

OÜ Ehitusekspert, registrikood 10423285
aadress: Rävala pst 8-706, 10143 Tallinn
postiaadress: Narva mnt 5, 10117 Tallinn
e-mail: ehituseksperdid@gmail.com
pädev isik: Ülo Lainsalu

Pädev isik

Ülo Lainsalu

- e-mail: ehituseksperdid@gmail.com
- kontakttelefon: +372 50 34 657
- EKEI-s registreeritud eraekspert
- volitatud ehitusinsener, tase 8 (hoonete ehitus, ehitise audit)
- kutsetunnistus nr 173958

2. Lähteandmed ja kasutatud dokumendid

- 2.1.** Käesoleva ehitustehnilise arvamuse koostamise aluseks olid järgmised alg- ja lähteandmed:
- 2.1.1. WAM TT OÜ esindaja Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ tellimus 20.12.2023.
 - 2.1.2. Aadressil Hobujaama 4, Tallinn asuv hoone/ehitis.
 - 2.1.3. Kohapeal 20.12.2023 ja 03.01.2024 teostatud ehitise osalise ülevaatused.
 - 2.1.4. AS Norma äri- ja büroohoone Tallinnas, Hobujaama tn 4. Arhitektuurne osa. Tööjoonised. Koostas Arhitektuuri- ja konsultatsioonibüroo AS R-Konsult, 1996.
 - 2.1.5. Akt ehitise vastuvõtu kohta. Hobujaama tn 4. Büroo- ja ärihoone, 05.01.1999.
 - 2.1.6. Mitteiluruumi üürileping nr HJ-1506-22, Hobujaama 4, Tallinn, 27.06.2022 ja Hobujaama 4 büroohoone sisekorraeskiri.
 - 2.1.7. Päästeameti tuleohutuskontrolli akt 19.01.2023. Ehitis: Hobujaama Kinnisvara OÜ. Hobujaama 4, Tallinn.
 - 2.1.8. Akt tuleohutusülevaatused kohta. Hobujaama tn 4, Tallinn. Koostas Marek Hindreus (Antifire Tuleohutuslahendused OÜ), 31.01.2023.
 - 2.1.9. Tuletõrjeseaduse tehnilise seisukorra kontrollakt. Koostas OÜ Firetek, 22.02.2023.
 - 2.1.10. Hobujaama tn 4, Tallinn. Päästeameti ettekirjutus 11.07.2023 nr 7.2-6-2023-1228-1.
 - 2.1.11. Nõudekiri. Adressaat: Päästeamet. Erika 3, 10416 Tallinn. Avaldaja: WAM TT OÜ, 08.01.2024. Koostas Advokaadibüroo TRINITI OÜ.
 - 2.1.12. Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 (redaktsioon 01.03.2021). Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
 - 2.1.13. Tuleohutuse seadus (jõustus 01.09.2010).
 - 2.1.14. Ehitusseadus (jõustus 01.01.2003).
 - 2.1.15. Ehitusseadustik (jõustus 01.07.2015).
 - 2.1.16. Eesti standard EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
 - 2.1.17. Osaline kirjavahetus e-maili teel, mis käsitleb WAM TT OÜ, Päästeameti ja halduri vahelist suhtlust Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutuse küsimustes.
- 2.2.** Selgitusi Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutuse ja teostatud tuleohutusülevaatuste kohta andis hr Marek Hindreus (Antifire Tuleohutuslahendused OÜ).

3. Uuring

3.1. Ehitusprojekt. Kasutusluba

- 3.1.1. 1996.a. on Arhitektuuri- ja konsultatsioonibüroo AS R-Konsult koostanud ehitusprojekti „AS Norma äri- ja büroohoone Tallinnas, Hobujaama tn 4. Arhitektuurne osa. Tööjoonised“, mille seletuskirjas on ehitise kohta kirjeldatud järgmist (osaline väljavõte):
- a. Arhitektuurne ja konstruktiivne osa
 - Ehitis on 8 maapealse korrusega raudbetoonist karkassiga ehitis. Hoone maa-aluses osas on garaažid. Hoone korrused on ühendatud nii treppide kui liftidega.
 - Hoone välisseinad on raudbetoonist paneelidest ja klaasfassaadina Al-profiilidest ning klaaspakettidest.
 - Ehitisel on monoliitsest raudbetoonist karkass ja raudbetoonist vahelaed.
 - b. Tulekaitse
 - Büroooshoonesse on projekteeritud kaks evakuatsiooni trepikoda, kust pääseb otse tänava tasapinnale. Pikim vahemaa evakuatsiooni trepikojani on 30 m.
 - Evakuatsiooni trepikojad on varustatud tuletõkke ustega.
 - Hoones kasutada tuletõrjekappe 690 x 690 x 290 mm, milles on rattale keritud veega täidetud voolik Ø 25 mm pikkusega 30 m ja joatoru 100 l/min.
 - 1.-6. korrusele tuleb ehitada nõuetekohane tuletõrje sprinklersüsteem.
- 3.1.2. Ehitusprojekt on kinnitatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti projektide läbivaatamise komisjoni otsusega nr 93 15.05.1996.

- 3.1.3. 05.01.1999 on koostatud Hobujaama tn 4, Tallinn asuva büroo- ja ärihoone osas „Akt ehitise vastuvõtu kohta“, milles on toodud järgmist:
- Ehitustöid teostas AS FCM
 - Vastuvõtukomisjonile on esitatud ehitusseadusega ettenähtud mahus täitedokumentatsioon (teostusjoonised, kaetud tööde aktid, eritööde vastuvõtuaktid ning seadmete ja süsteemide eksploatatsiooni load)
 - Vastuvõtukomisjoni otsus: Vastuvõtuks esitatud büroo- ja ärihoone ehitustööd on lõpetatud. Ehitis vastab ehitusprojektile, ehituseeskirjadele ja -normidele ning keskkonna-, tervise-, tule- ja töökaitse nõuetele
 - Tallinna Ehitusinspektsiooni juhataja (Märt Ilus) kinnitus 29.01.1999: Vastuvõtu toimingute seaduslikkust tõendan, ehitise kasutamiseks tehnilisi takistusi ei ole
- 3.1.4. Pärast eeltoodud dokumendi väljaandmist on objekti remonditud ja muudetud.

3.2. Mitteeluruumide üürileping

- 3.2.1. 27.06.2022.a. on Hobujaama 4 Holding OÜ (Üürileandja) ja WAM TT OÜ (Üürnik) vahel sõlmitud „Mitteeluruumi üürileping nr HJ-1506-22“, mille kohaselt, muuhulgas:
- Üüripinnaks on Hobujaama 4, Tallinn asuva hoone 1. korrusel paiknevad mitteeluruumid nr 1.2, 1.3, 1.4 ja 1.6 orienteeruva üldpinnaga 395.7 m² (Fotod 1-5). Üüripinna paiknemine Hoones on toodud Lepingu Lisas 1. Üüripinna asendiplaan (vt käesoleva töö lisa nr 2, kus ruumide tähisteks on vastavalt B-2, B-3, B4-5, B-6)
 - Üüripinna sihtotstarve – kaubanduspind
- 3.2.2. Lepingu üldtingimused, muuhulgas:
- Hoone ehituskonstruksioonide ja -tarindite, tehnoseadmete ja -võrkude, tulekustutussüsteemide, torustike jne korrashoiu, hooldusremondi ja remondi eest vastutab Üürileandja (p. 10.1.2.)
 - Üürnik on kohustatud kogu käesoleva Lepingu kehtivuse ajal hoidma kehtivana kindlustuslepingu Üürileandja poolt aktsepteeritud kindlustusfirmaga; ka üürileandjal on kindlustamiskohustus (p.12)
- 3.2.3. Üürilepinguga on kaasnev „Hobujaama 4 büroohoone sisekorraeeskiri“, milles on esitatud järgmist:
- 3.2.3.1. Büroohoone iseloomustus
- Büroohoone on 7-korruseline, peasissepääse on üks (pöörduks ja selle kõrval asuv uks. Fotod 6, 7). Trepikotta ja garaaži pääseb personaalse läbipääsukaardiga.
 - Hoone on varustatud osaliselt automaatse tulekahjusignalisatsiooni süsteemiga.
- 3.2.3.2. Büroohoonesse sisenemise ja väljumise kord. Liikumise režiim hoones:
- Hoones liikumiseks väljastatakse Üürnikele personaalsed läbipääsukaardid/võtmed.
 - Üürnikule eraldatud läbipääsukaardid/võtmed on ette nähtud ainult isiklikuks kasutamiseks.
- 3.2.3.3. Büroohoone tuleohutusnõuded
- Omanik kehtestab Hoone üldise tuleohutusjuhendi ja määrab Hoone tuleohutuse eest vastutavad töötajad

3.3. Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutuse seisukord ja sellealased puudused

- 3.3.1. Ehitusseadusest (jõustunud 01.01.2003) ja Ehitusseadustikust (jõustunud 01.07.2015) tulenevalt peab ehitis kogu tema kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale (**Ohutuse põhimõte**). Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad rida erinevaid nõudeid, sh tuleohutust, kasutamise ohutust ja juurdepääsu, ehitisest inimeste evakuatsiooni.
- 3.3.2. Ehitist tuleb korras hoida hea tava kohaselt, mis hõlmab ka kasutusotstarbekust ja kasutamisest tulenevaid nõudeid ehk **seisundinõudeid**. Ehitise kasutusea ajal tuleb tagada

ehitise püsivuseks ja ohutuks kasutamiseks vajalik asjatundlik korrashoid. Nõudeid ehitise kasutamisele ja korrashoiule tulenevad heast tavast, õigusaktidest või ehitise kohta koostatud kasutus- ja hooldusjuhenditest.

- 3.3.3. Võttes aluseks eeltoodu, käsitleme alljärgnevalt Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone **tuleohutuse kontrolli** osas koostatud dokumente ja sealtoodut, lähtudes 27.06.2022 allkirjastatud mitteeluruumide üürilepingust:

3.3.3.1. **Päästeameti 19.01.2023 tuleohutuskontroll**

- Päästeamet viis 19.01.2023 Hobujaama tn 4 hoones läbi, vastusena teabenõudele, tuleohutuskontrolli (Päästeameti Ohutusjärelvalvebüroo peainspektori Aleksandra Mäesepp 02.02.2023 e-mailis toodu põhjal teostas tuleohutusülevaatus Antifire Tuleohutuslahendused OÜ), mille eesmärgiks oli kontrollida kehtivate tuleohutusnõuete täitmist. Kontrolli ulatus: osaline (Hobujaama tn 4 evakuatsiooniteed, tuleohutuspaigaldised, tuletõkkeseksioonid). **Tuleohutuskontrolli raames tuvastati tuleohutusalsed rikkumised**, sh võimatus evakuatsiooniteede nõuetekohaseks kasutamiseks, evakuatsioonipääsude ebapiisavus ning hüdrantide mittevastavused nõuetele. Kontrolli põhjal koostati tuleohutuskontrolli akt, mille lisalehes on puudused täpsemalt loetletud.
- Päästeameti poolt anti tähtaeg (26.01.2023) puuduste kõrvaldamiseks.
- Aktis on välja toodud järgmised puudused:
 - Tulekahjusignalisatsiooni kvartali ja aasta hooldus teostamata
 - Gaas kustutussüsteemis. Nädala, kuu, kvartali, poolaasta ja aasta hooldus teostamata
 - Evakuatsioonivalgustus. Osaliselt puudub, kuu ja aasta hooldus teostamata
 - Suitsu ja soojuse eemaldamise seadmestik. Hooldus teostamata
 - Tuletõrje voolikusüsteem. Hooldus ja voolikute survetestid teostamata
 - Tulekustutite koguarv ebapiisav
 - Tuletõkkeseksioonid ei ole terviklikud. Puudused on tehniliste süsteemide läbiviikudel ja tuletõkkeustel
 - Väljumis- ja evakuatsiooniteed. Osaliselt nõuetekohane. Parkla korrusel viibivate inimeste jaoks peab olema tagatud evakuatsioon läbi esimese korruse. **Evakuatsiooniteel asuvad uksed (2 ust) ei ole ilma võtmeta avatavad evakuatsiooni suunas (puuduvad „liblikad“).** Mõnedel korrustel on evakuatsioonitee takistatud, evakuatsioonipääsu ette on paigaldatud prügikonteinerid, kastid jne. Osadel korrustel evakuatsioonivalgustid uste kohal ei näita korrektselt evakuatsiooni suunda.

3.3.3.2. **Tuletõrjesivesikute tehnilise seisukorra kontrollakt**

- 30.01.2023 viis tuleohutusspetsialist Roman Razumovski (OÜ Firetek) läbi Hobujaama 4, Tallinn hoone tuletõrjesivesikute tehnilise seisukorra ülevaatus ning katsetuse. Järelekontroll teostati väidetavalt 22.02.2023, sh käsitletaval üüripinnal. Läbiviidud kontrollimise tulemusel koostati 22.02.2023 „Tuletõrjesivesikute tehnilise seisukorra kontrollakt“, milles on toodud hoone 10 erinevat kontrolliobjekti ja -elementi.
- Akti märkuste osas on öeldud (p. 1), et süsteemi tootlikkuse norm vastab nõuetele kuni 5 korruse ulatuses. VI ja VII korrusel on tootlikkus 1,33 l/s, peab olema 1,7 l/s. Esmane tulekustutusaine kompenseeritakse lisatulekustutitega. Kokkuvõtlikult: Süsteem on töökorras ja teda saab kasutada.
- Üürnikku (WAM TT OÜ) ega tema esindajat olemasolevatel andmetel 30.01. ega 22.02.2023 üüripinnal ei viibinud, ruumid olid suletud ja valve all ning tegelikkuses puudus teadaolevalt kontrolli teostajal juurdepääs üüripinnale, et seal hüdrantide ja nende kappide kontrolli teostada (kontrollitav element ja selle sisu – kas tuletõrjekapil

ei ole kahjustusi ja kapiuks avaneb vabalt). WAM TT OÜ nimetas, et akt on ebausaldusväärne.

- Koostatud kontrollakti lk 2 olevast tabelist (saadud tulemused) nähtub, et kõik kontrollitud 21 tuletõrjekappi (jrk nr 8) olid kahjustusteta ja kapiuks avaneb vabalt. Märkus. Tegelikult on üüripinnal (ruumis B-6) asuva tuletõrjekapi käepide katki, mis ilmnes allakirjutanud eksperdi poolt teostatud ülevaatusel 20.12.2023, ja seetõttu puudub kapiukse avamismõimalus ning võimalus kontrollida kapiukse vabalt avamist.

3.3.3.3. Hobujaama tn 4 asuva hoone tuleohutusülevaatus Antifire Tuleohutuslahendused OÜ poolt

- 31.01.2023 teostas Antifire Tuleohutuslahendused OÜ Hobujaama tn 4 asuva hoone tuleohutusülevaatus (ülevaatus läbiviija Marek Hindreus, tuleohutuse eraekspert). Ülevaatus tellis hoone omanik.
- Ehitise andmed:
 - Tuleohutusklass: TP1
 - Hoone peamine kasutusviis: V kasutusviis
 - Kasutusotstarve: Büroohoone (V)
 - Hoone kasutajate arv: 150
 - Ehitusaasta: 1999
- Ülevaatus tulemusel on koostatud **akt, milles on välja toodud tuleohutusülevaatusel avastatud puudused**, mida alljärgnevalt kirjeldame. Akt on selle koostaja M. Hindreus poolt digitaalselt allkirjastatud 27.02.2023.
- Aktis on välja toodud **järgmised puudused**:
 - Tulekahju korral tegutsemise plaan on puudulik
 - Evakuatsiooniskeem on puudulik
 - Evakuatsioonisulused ei ole nõuetekohased. Tagada evakuatsioonipääsude ja ühiskasutusala väljumisteel uste võtmeta avamine
 - Tulekahjusignalisatsioon. Hoolduse seis – puudused (2., 3. ja osaliselt 4. korrusel on suitsuandurid ripplae taga, 1. korrusel koridori häirekell teibitud).
 - Evakuatsiooniteede läbitavus ei ole osaliselt nõuetekohane. Tagumise trepikoja evakuatsioonilahendust tuleb muuta, et ei suunaks rendipinnale ja -1 ning -2 korrusel ei suunaks parklasse. Parkla korrusel viibivate inimeste jaoks peab olema tagatud evakuatsioon läbi esimese korruse. Evakuatsiooniteedel oleval kahel uksele puuduvad „liblikad“, ukseid ei ole ilma võtmeta avatavad.
 - Tuletõkkesektsioonid puuduvad osaliselt, ei ole terviklikud. Esitamata on tuletõkkeuste ja ventilatsioonikanalite tuletõkkeklappide hooldusaktid 2022.a. kohta. Tehniliste süsteemide läbiviigid ei vasta osaliselt seinakonstruktsioonide tulepüsivusele.
 - Tulekustuteid ei ole piisavas koguses
 - Tuletõrje voolikusüsteemi survetestid on teostamata. Hooldus teostamata. Märkus: Järgmine ettenähtud survetest 10.2021.a., mida ei teostatud.
 - Suitsu ja soojuse eemaldamise seadmetik puudub osaliselt. Ümberehitustega on tagamata korruste suitsueemaldus. Lahenduseks on taastada avatavad aknad või projekteerida mehaaniline suitsueemaldus
 - Ventilatsioonisüsteemi hooldus on teostamata
 - Elektripaigaldise audit teostamata
 - Tulekahjusignalisatsiooni kvartali ja aasta hooldusel avastatud puudused on likvideerimata
 - Sprinklersüsteemi nädala hooldused on teostamata
 - Paikse tulekustutussüsteemi (gaaskustutus) nädala ja kuu hooldused on teostamata

- Avastatud puuduste kõrvaldamiseks on antud tähtajad, mis on sõltuvalt töömahust ja -sisust 30.04. või 31.12.2023.

3.3.3.4. Päästeameti ettekirjutus (11.07.2023 nr 7.2-6-2023-1228-1)

- Päästeamet teostas 28.06.2023 Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone ülevaatuse, mille käigus **tuvastati ohutusnõuete rikkumised**, mille põhjal tehti ettekirjutus (allkirjastanud Põhja Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Aleksandra Mäesepp) Hobujaama 4 Holding OÜ'le järgmiste rikkumiste osas, mis tuleb täita määratud tähtjaks:

3.3.3.4.1. **Koostada tulekahju korral tegutsemise plaan vastavalt kehtivatele nõuetele.** Paikvaatlusel tuvastati, et tulekahju korral tegutsemise plaan ei ole vastavalt kehtivatele nõuetele korrigeeritud. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

3.3.3.4.2. **Täiendada evakuatsiooniskeemid vastavalt tegelikule olukorrale.** Paikvaatlusel tuvastati, et evakuatsiooniskeemid on puudulikud ja ei ole vastavalt korrigeeritud. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

3.3.3.4.3. **Varustada evakuatsiooni- ja väljumisteedel asuvad uksed evakuatsioonisulustega, mis on alati avatavad ilma abivahenditeta.** Paikvaatlusel tuvastati, et evakuatsioonisulused ei ole nõuetekohased – evakuatsioonitrepikodades ja parklas asuvad osad **evakuatsioonipääsud ei ole ilma võtmeta avatavad evakuatsiooni suunas**, puudub „liblikas“. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

3.3.3.4.4. **Tagada hoonest ohutu evakuatsioon ja hoone igalt evakuatsioonialalt kahe evakuatsioonipääsu olemasolu.** Paikvaatlusel tuvastati, et evakuatsiooniteede läbitavus ei ole osaliselt nõuetekohane – **evakuatsiooni suunamine ei ole korrektne, evakuatsioon on juhitud läbi korruste või parkla, teine evakuatsioonipääs maapinnale ei ole moodustatud**. Hoone igalt evakuatsioonialalt peab üldjuhul olema võimalik jõuda vähemalt kahe hajutatult paigutatud evakuatsioonipääsuni. Evakuatsioonitee tuleb ehitada eraldi tuletõkkesektsioonina ja väljapääs peab viima maapinnale või teise tulekindlasse sektsiooni (ohutusse kohta), mille kaudu on üldjuhul võimalik pääseda evakuatsiooniteele, mis viib maapinnale. Kahte nõuetekohase evakuatsioonipääsu mitte moodustades **ei ole tagatud ohutu evakuatsioon ning võib tekkida oht inimese elule**. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

Märkus. Vastavalt üürilepingule on üürnikule eraldatud parklas autokohad, mis tähendab, et tulekahju korral parklas olevate inimeste elu satub ohtu, kuna puudub väljapääs. Parklast väljasõidu uksele puudub eraldiolev evakuatsiooniuks, mille valgusava laius peab üldjuhul olema 850 mm ja mis peab olema alati avatav ilma abivahendita.

3.3.3.4.5. **Tagada automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi katkematu toimipidavus.**

Paikvaatlusel tuvastati, et tulekahjusignalisatsioonisüsteemi puudused ei ole täielikult likvideeritud – tsoon 28 on isoleeritud seoses ehitustöödega. Tuleohutuspaigaldise omanik peab **tagama tuleohutuspaigaldise korrashoiu ja katkematu toimipidavuse**. Täitmise tähtaeg 16.08.2023.

3.3.3.4.6. **Varustada kogu hoone automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga.** Paikvaatlusel tuvastati, et tulekahjusignalisatsioon puudub osaliselt – **paljud andurid on puudu või asuvad ripplae taga. Tuleohutuspaigaldis tuleb projekteerida ja paigaldada ning seda kontrollida ja hooldada**. Tähtaeg 31.12.2023.

3.3.3.4.7. **Tagada korruste suitsueemaldus ja suitsueemaldussüsteemi katkematu toimepidavus.**

Paikvaatlusel tuvastati, et suitsu ja soojuse eemaldamise seadmestik puudub osaliselt – **ümberehitustega on tagamata korruste suitsueemaldus**. Tulekahju korral peab olema võimalik eemaldada hoone kõikidest ruumidest soojust ja suitsu. Täitmise tähtaeg 31.12.2023.

3.3.3.4.8. **Tagada automaatse tulekustutussüsteemi katkematu toimepidavus.**

Paikvaatlusel tuvastati, et III korrusel üks sprinkleripea on välja kukkunud (ripub) ja teine on seinale liiga lähedal, mille tõttu **tuleohutuspaigaldis ei täida oma otstarvet ja katkematu funktsioneerimist**. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

3.3.3.4.9. **Tähistada -1 korrusel asuv teine evakuatsiooniväljapääs nõuetekohase valgustatud ohutusmärgiga. Kogu hoones korrigeerida vastavalt evakuatsioonivalgustuse suunda.**

Paikvaatlusel tuvastati, et evakuatsioonivalgustus puudub osaliselt: -1 korrusel asuv teine evakuatsioonipääs ei ole evakuatsioonisuuna märgisega tähistatud ning evakuatsioonivalgustuse suund evakuatsioonitrepikodades ja parklas ei ole korrektne. Täitmise tähtaeg 25.09.2023.

3.4. Evakuatsiooniteel ja väljumisteel paiknevad uksed

3.4.1. Siseministri 30.03.2017.a. määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on **evakuatsiooniteel ja väljumisteel paiknevate uste** osas märgitud järgmist:

- Evakuatsiooniukse, evakuatsioonipaarisukse aktiivse ukselehe ning tõsteukses oleva **evakuatsioonikäiguukse valgusava laius** peab vastama ettenähtud maksimaalsele evakuatsioonitee kasutajate arvule ja hoones, mida kasutab rohkem kui 60 inimest, peab ukse valgusava laius olema vähemalt 1050 mm (§48 lg2 p2).

3.4.2. Käesolevale arvamusele allkirjutanu poolt teostatud Hobujaama tn 4 asuva hoone evakuatsiooniteel paiknevate uste mõõdistamise ning varem koostatud tuleohutuskontrolli aktide analüüsi põhjal ilmnes alljärgnev:

3.4.2.1. Hoone osas eelnevalt läbiviidud tuleohutusülevaatusel ja nende alusel koostatud aktides ei ole käsitletud väljumisteel paiknevate uste tegelikke mõõtusi ja nende vastavust nõuetele.

3.4.2.2. Ehitusloa saanud projekti tööjooniste seletuskirja kohaselt on hoonesse projekteeritud kaks evakuatsiooni trepikoda, kust pääseb otse tänava tasapinnale (vt p. 3.1.1.b).

Ülevaatus ja mõõdistamine näitas, et:

3.4.2.3. Trepikojast T1/2 (vt Lisa nr 2) otse tänavale ei pääse, kuna väljapääsuks hoonest puudub uks, st et tegelikult pääseb trepikojast otse tänava tasapinnale ainult ühest trepikojast, s.o. trepikojast T1/1.

3.4.2.4. Hoone ülemistelt korrustelt hoonest välja pääsemiseks on kaks võimalust:

3.4.2.4.1. Trepikojas T1/1 tuleb minna pool korrust I korrusest allapoole, kus hoone välisseinas on tuletõkkeuks, mille kaudu pääseb otse Hobujaama tänavale. Ukse valgusava laius on 850 mm, olles väiksem nõutavast mõõdust 1050 mm.

3.4.2.4.2. Trepikojas T1/2 tuleb liikuda alla esimese korrusele, seal väljuda trepikojast, minnes läbi lifti esise ruumi I korruse fuajeesse ja sealt edasi hoone välisukse poole või trepikotta T1/1. Trepikoja ukse valgusava laius I korrusel on 850 mm (Foto 8). Ukse valgusava laius fuajeesse pääsemiseks on 930 mm (Foto 9). Mõlemad uksed avanevad trepikoja poole, st vastupidiselt liikumissuunale.

3.4.2.5. Ehitusloa saanud projektis on peasissepääsuks projekteeritud tuulekotta (ruum nr 1) telgede D ja E vahele suured automaatsed (vt Lisa nr 3), tegelikult on tuulekoda ära jäetud ja välisseina on evakuatsiooniks paigaldatud 1 uks, mille valgusava laius on 850 mm, avamisvõimalus ainult seestpoolt ja mis ei vasta min. nõudele 1050 mm (vt Fotod 10, 11, 12 ning lisa nr 2).

- 3.4.2.6. Võrreldes algse olukorraga (vt Lisa nr 3) on hoone esifassaadile paigaldatud täiendav klaasist välisuks (Fotod 6, 7), mille valgusava laius on 850 mm ja milline on mõeldud päästemeeskonna sisenemisteena (Foto 13), kuid mida hoone külastajad igapäevaselt pidevalt kasutavad hoonesse sisse- ja väljapääsuna koos sealoleva samuti hilisemalt ehitatud kaldteega (Foto 14). **Päästemeeskonna juurdepääsutee** siseministri määruse nr 17 30.03.2017 tähenduses on **juurdepääs**, mis võimaldab päästetehnikaga ja -varustusega **takistamatut ligipääsu territooriumile ning seal asuvale ehitisele**. Tulekahju puhul ei saa lubada inimeste evakuatsiooni suunas, mis ühtib päästemeeskonna juurdepääsuga.
- 3.4.2.7. Eelnevalt kirjeldatud tuleohutuse kontrolli aktides (vt p. 3.3.3.) on käsitletud parklas viibivate inimeste evakuatsiooni puudusena, kuna evakuatsiooniteel olevad uksed pääsuks trepikotta ei ole ilma võtmeta avatavad, kuid ei käsitle seda, et parklast ei pääse tulekahju puhul otse välja sealoleva tõstevärava tõttu, milline ei ole mõeldud evakuatsiooniks ja ei ole avatav ilma elektrita ning millel puudub eraldiolev ja vabalt avatav evakuatsiooniuks, vaid inimesed suunatakse parklast hoone I korrusele ning mille juures evakuatsioonitee pikkus evakuatsioonipääsuni on suurem kui üldjuhul nõutav 30 m.
- 3.4.2.8. Nimetame lisaks, et kahe nõuetekohase evakuatsiooniväljapääsu olemasolu on ohutusnõue, mis võimaldab täita seaduses sätestatud kohustust koostada asjakohane tulekahju korral tegutsemise plaan ning läbi viia evakuatsiooniõppusi (TuOS § 6 lg 3).

4. Kokkuvõte

- 4.1. Erinevate Hobujaama tn 4, Tallinn asuva büroo- ja ärihoone tuleohutuse osas teostatud ülevaatuste ning koostatud aktide põhjal on ilmnenud, et nimetatud hoones kui ehitises on tervikuna hulgaliselt tuleohutusalasid puudusi ja seetõttu hoone ei vasta tema kasutamisel tuleohutusnõuete tingimustele. **Kokkuvõtvalt** on Päästeameti Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Aleksandra Mäesepp esitanud Päästeameti seisukoha käsitletava hoone osas 03.02.2023 e-maili teel WAM TT OÜ esindajale järgmiselt:
2023. aasta jaanuarikuus teostatud tuleohutuskontrolli põhjal võib väita, et **hoone vastaks kehtivatele tuleohutusnõuetele tingimusel, et kõik tuvastatud puudused likvideeritakse.**
- 4.2. 07.11.2023 teatas Päästeamet (Aleksandra Mäesepp) e-maili teel WAM TT OÜ-le, et 30.10.2023 tähtjaks ei ole Hobujaama tn 4 hoones puudusi likvideeritud ning aasta lõpus (st 2023.a.) teostab Päästeamet ettekirjutuse järelkontrolli kohapeal. 16.01.2024 teostas Päästeamet ettekirjutuse nr 7.2-6-2023-1228-1 järelkontrolli kohapeal ja selle käigus tuvastati, et Päästeameti ettekirjutuses ja Antifire tuleohutusülevaatus aktis nr 7.2.-15-2023-142 **väljatoodud puudused on vaid osaliselt täidetud.**
- 4.3. Hoone ühised tuleohutuse alased probleemid nagu näiteks mittevastavused evakuatsiooni, automaatse tulekustutussüsteemi ning tulekahjusignalisatsioonisüsteemi, korruste suitsueemalduse ja suitsueemaldussüsteemi katkematu toimepidevuse ning päästemeeskonna tegutsemisvõimaluste tagamise nõuetele, mõjutavad ka eraldi rendipindade tuleohutust, millest tulenevalt tuleb ehitises esinevaid tuleohutuse alaseid puudusi vaadelda tervikuna, millel on ohutuse seisukohalt arvestatav negatiivne mõju igale rendipinnale ning seal olevatele inimestele.
- 4.4. **Vastused esitatud küsimustele.**

Küsimus 1.2.1. Kas Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 (edaspidi „Hooneosa“) kasutamiseks vajalikud üldkasutatavad ruumid ning nende osad (sh evakuatsiooniteed ja välisused) vastasid seaduses ja muudes normatiivaktides, ehitusnormides ja standardites ning heas ehitustavas ettenähtud tuleohutusnõuetele?
d) Ülevaatus ajal 20.12.2023

e) Üürilepingu sõlmimise ajal 27.06.2022 (arvestusega, et objekt anti üle 27.06.2022)

f) Üürilepingust taganemise ajal 21.12.2023

Vastus. Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate eelnimetatud mitteiluruumide kasutamiseks vajalikud üldkasutatavad ruumid ning nende osad ei vastanud tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17, Eesti standardile EVS 812-7:2018 ega ehitusseadustikule ja heale ehitustavale teostatud ülevaatuse ajal 20.12.2023, üürilepingu sõlmimise ajal 27.06.2022 ja üürilepingust taganemise ajal 21.12.2023, samuti üürilepingust taganemise järgse ülevaatuse ajal 03.01.2024, kuna hoone kui ehitise või tema osade kasutamine ei ole/olnud ohutu (ohutuse põhimõte). Detailsemalt on nõuetele mittevastavusi ehk puudusi käsitletud käesoleva arvamuse punktides 3.3. ja 3.4.

Küsimus 1.2.2. Kas hoone peasissepääsu ukсед vastasid kehtivale projektile p. 1.2.1. a-c esitatud aegadel?

Vastus. Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone peasissepääsu ukсед ei vasta/vastanud nimetatud aegadel kehtivale projektile, mille põhjal anti 15.05.1996 ehitusluba.

Küsimus 1.2.3. Juhul, kui Hooneosas esinesid p. 1.2.1. või p. 1.2.2. täheldatud puudused, kas tegemist oli ohutusnõuete rikkumisega? Teisisõnu, kas puudused olid lihtsalt seotud kasutusmugavuse vähenemisega või olid mittevastavused Hooneosa kasutaja töötajaid, kliente (kauplust külastavaid ostjaid) ja vara ohtu seadvad?

Vastus. Käesoleva arvamuse punktides 3.3. ja 3.4. esitatud ehituslike puuduste puhul on tegemist oluliste ohutusnõuete rikkumistega, milliste esinemine seab ohtu Hooneosa kasutaja töötajaid, kliente (kauplust külastavaid ostjaid) ja sealolevat vara.

Küsimus 1.2.4. Juhul, kui tegemist on kasutaja ohutust mõjutavate rikkumistega, kas neid saab ehitusalase tava- ja praktika kohaselt lugeda Hooneosa kasutustakistuseks?

Vastus. Kuna erinevate läbiviidud ülevaatuste ja nende tulemuste põhjal koostatud aktides toodud ehituslike puudustega on otseselt tegemist hoone kasutaja ohutust mõjutavate rikkumistega, siis saab ning tuleb väljatoodud rikkumisi/puudusi lugeda Hooneosa kasutustakistuseks. Puudusi pole kõrvaldatud 20.12.2023 ja isegi 03.01.2024 läbiviidud ülevaatuse ajaks.

Küsimus 1.2.5. Juhul, kui esines p. 1.2.1. või p. 1.2.2. täheldatud puudusi, kas nende avastamiseks 27.06.2022 pidi ruumide vastuvõtja omama ehitus- või tuleohutuslaseid eriteadmisi või need olid selgelt nähtavad ka erialaspetsialisti teadmisi mitteomavale isikule?

Vastus. Hobujaama tn 4, Tallinn asuvas hoones olevate ehituslike tuleohutuslase puuduste avastamiseks 27.06.2022 ruumide vastuvõtja (üürnik) pidi omama ehitus- ja tuleohutuslaseid eriteadmisi ning puudused ei olnud selgelt nähtavad erialaspetsialisti teadmisi mitteomavale isikule.

Küsimus 1.2.6. Kas ehitusalase tava ja praktika kohaselt peab hoone omanik olema teadlik objekti tuleohutusnõuete nõuetele mittevastavusest?

Vastus. Hoone omanik pidi olema teadlik ehitise ehk Hobujaama tn 4 asuva hoone tuleohutusnõuetele mittevastavusest, sest tuleohutusseaduse §31 sätestab, et tuleohutuspäigaldise omanik peab tagama tuleohutuspäigaldise korrashoiu ja katkematu toimepidavuse (p.1), korraldama ettenähtud juhtudel tuleohutuspäigaldise vaatlust, kontrolli ja hooldust (p.2) ning omama dokumentatsiooni tuleohutuspäigaldise ning selle kontrolli ja hoolduse kohta (p.3).

Käesoleva arvamuse koostamiseks esitatud dokumendid näitavad, et ettenähtud toiminguid ehitise omaniku poolt tehti, tuleohutuse jaoks mittenõutavas ulatuses, ning ümberehitustega ei ole lõppkokkuvõttes kinni peetud tuleohutuse alal kehtivatest nõuetest. Seetõttu tekitati

hoones olulisi tuleohutusnõuetele mittevastavusi, mida on kirjeldanud kontrolli läbiviinud firmad ja sealhulgas Päästeamet (detailsemalt vt punktist 3.3.).

- 4.5. Kokkuvõtlikult nähtub, et kõik kirjeldatud puudused olid Hobujaama tn 4, Tallinn asuval hoonel olemas juba enne üürilepingu sõlmimist 27.06.2022, kuid üürilepingu sõlmimisel ehituslikest ja tuleohutusalaalastest puudustest üürnikku ei teavitatud. Hoone kui terviku tuleohutusalaalased puudused ja probleemid mõjutavad otseselt ka kõigi rendipindade tuleohutust ning inimeste ja vara ohutust. Seetõttu Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate mitteiluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 kasutamine üüripinnana olemasolevas ehituslikus ja tuleohutuse nõuetele mittevastavas olukorras ei ole võimalik.

5. Fotod 1 - 14 lk 13 - 19

Koostas:

Ülo Lainsalu
Volitatud ehitusinsener, tase 8

/allkirjastatud digitaalselt/

FOTOD 1 - 14

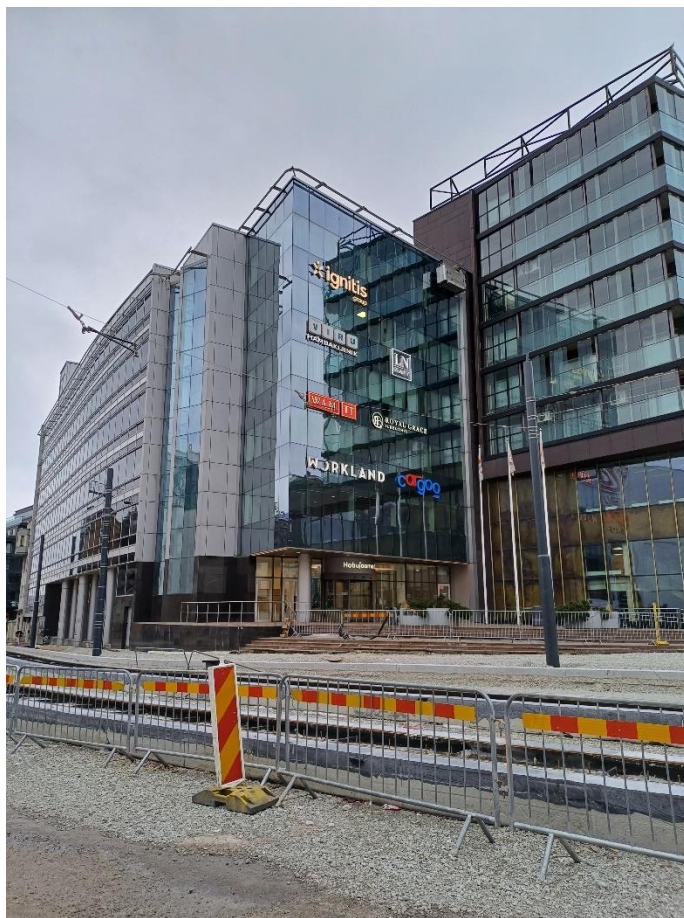


Foto 1



Foto 2

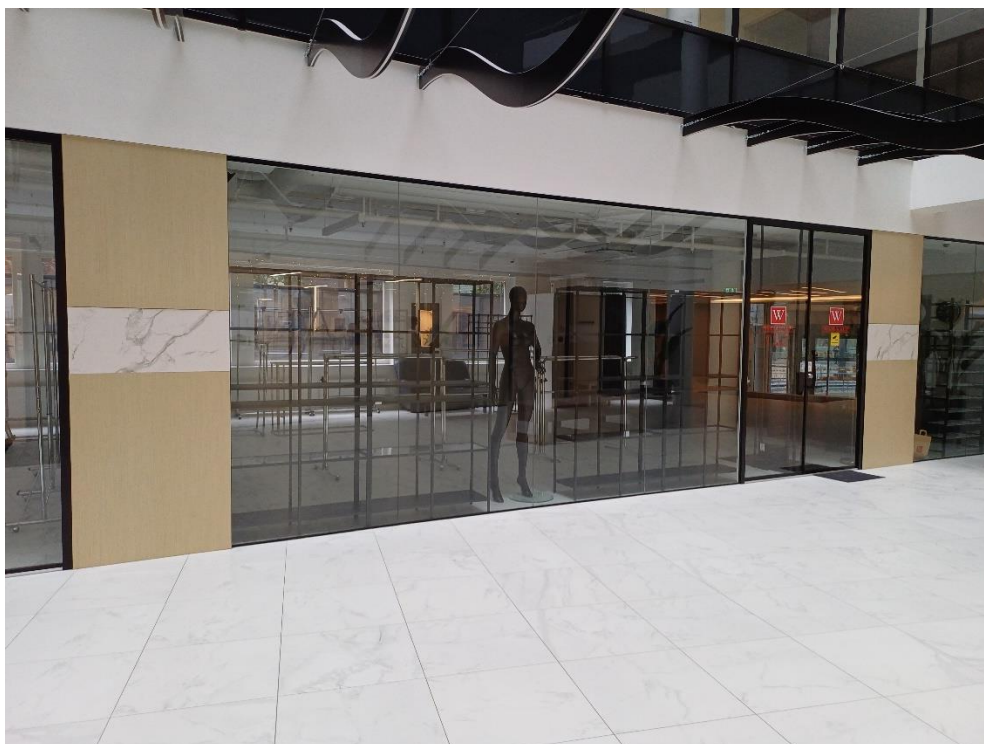


Foto 3



Foto 4



Foto 5

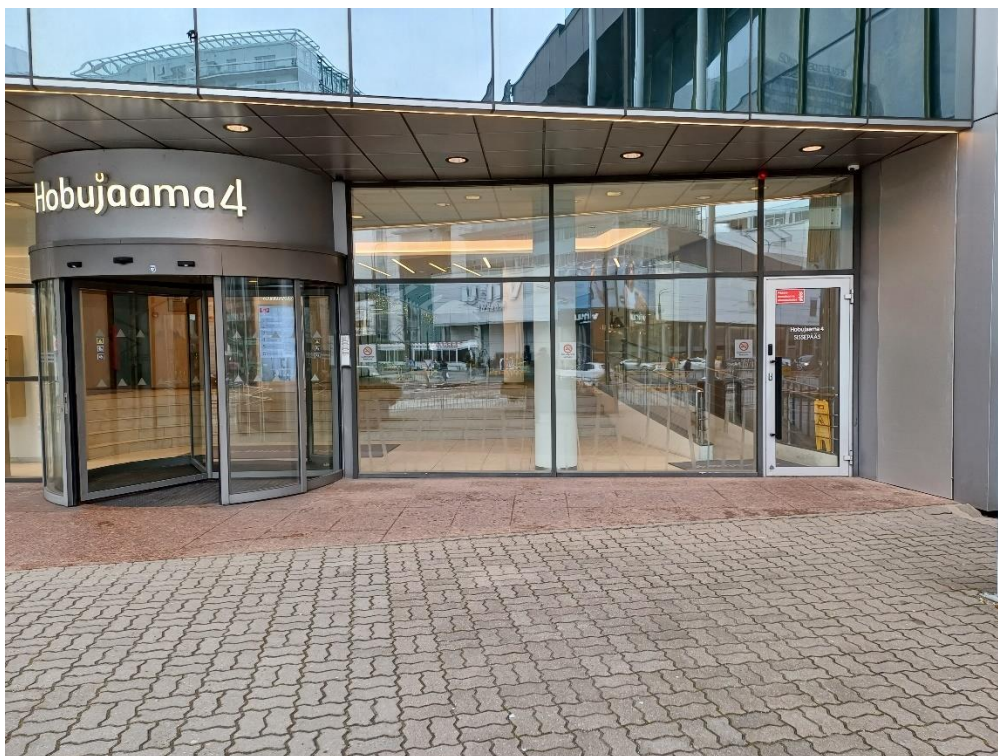


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

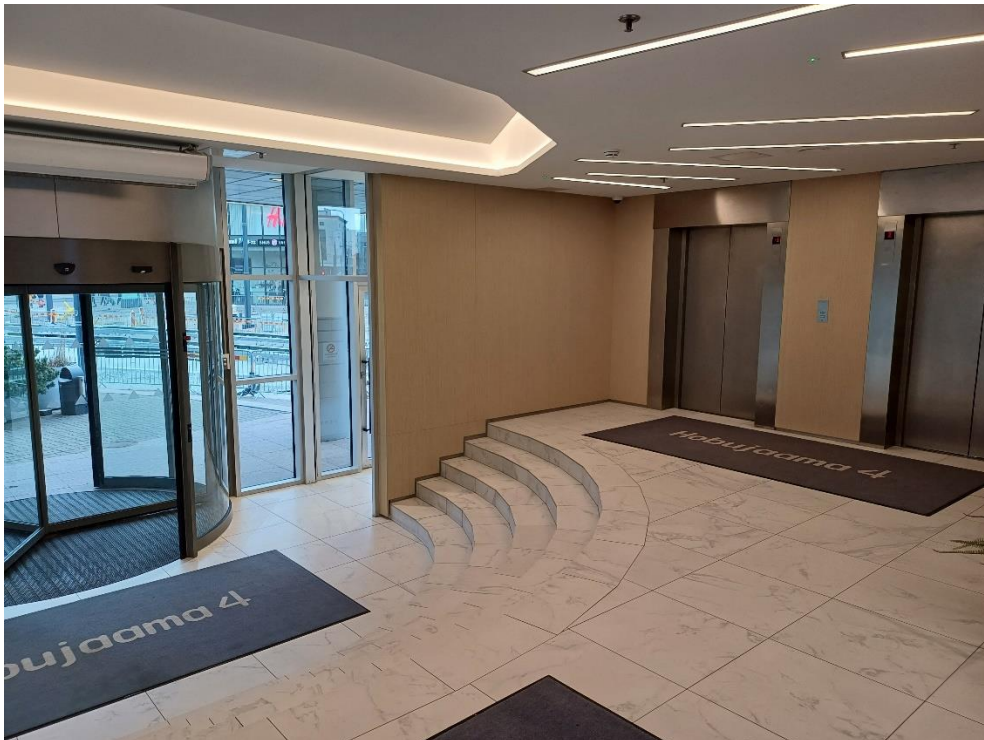


Foto 11



Foto 12



Foto 13

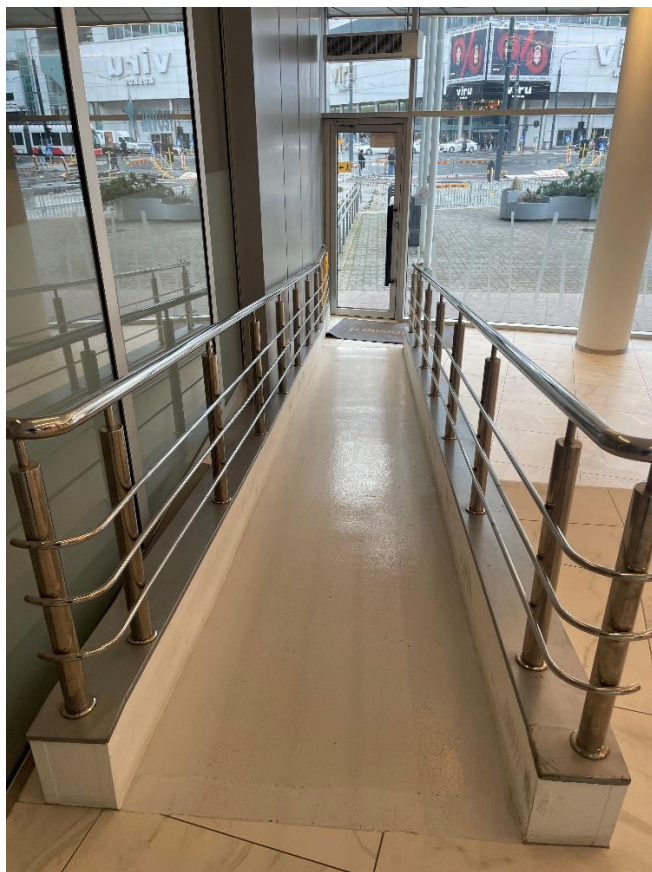


Foto 14