

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus <p style="text-align: center;"><b>MAJUTUSHOONE</b></p> Objekt Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev <p style="text-align: center;">20.05.2026</p>
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku <p style="text-align: center;">18</p>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT Versioon 01

## ARHITEKTUURSE OSA SELETUSKIRI

<b>1. ÜLDANDMED</b>	<b>2</b>
<b>1. ÜLDANDMED</b>	<b>2</b>
1.1. Üldosa.	2
1.2. Alusdokumendid	2
1.2.1. Lähteandmed	2
1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	2
1.3. Normdokumendid	3
<b>2. ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS</b>	<b>4</b>
2.1 Olemasolev olukord	4
2.2 Asendiplaaniline lahendus	5
2.3 Arhitektuurne lahendus	7
2.4 Viimistlus	8
2.5 Lift	10
2.6 Energiatõhusus ja sisekliima.	10
2.7 Radooniuuringud ja kaitsemeetmed	10
2.8 Niiskusturvalisus	10
2.9 Heliisolatsiooninõuded	10
2.10 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	12
<b>3. HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED</b>	<b>12</b>
3.1 Kandekonstruktsioonid	12
3.2 Välisseinad	12
3.3 Siseseinad	12
3.4 Põrand pinnasel	12
3.5 Vahelaed	13
3.6 Katus	13
3.7 Trepid	13
3.8 Avatäited	13
3.9 Varikatused, rõdud, terrassid	13
<b>4. TULEOHUTUSNÕUDED</b>	<b>14</b>
<b>5. HOONE TEHNILISED NÄITAJAD</b>	<b>14</b>
<b>6. KESKKONNAKAITSE MEETMED</b>	<b>17</b>
<b>7. JÄÄTMEKAVA</b>	<b>17</b>

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDANDMED

### 1.1. Üldosa

Käesolev eelprojekt on koostatud majutushoone rajamiseks endise Tallinna vangla maa-alale aadressil Luku tn 4, Tallinn. Tegemist on hoonestamata kinnistuga, mis asub arenevas linnakeskkonnas, kus varasem monofunktsionaalne ala on ümber kujundumas mitmekesise linnaruumi osaks.

Kavandatav hoone on kolmekorruseline ning selle all asub maa-alune korrus. Hoone funktsiooniks on majutus.

Kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa.

Üldandmed

Objekt: Majutushoone  
 Aadress: Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn  
 Katastritunnus : 78401:101:5517  
 Kinnistu pindala : 2964m<sup>2</sup>

#### 1.1.1 Projekteerija

Arhitektuur: Arhitekt Martin Aunin

Käesolev projekt käsitleb hoone arhitektuurset eelprojekti. Kinnistu asendiplaaniline lahendus – juurdepääsud, teed, katendid ja vertikaalplaneering – on koostatud eraldi projektiosana (ViaVelo Inseneribüroo OÜ). Maastikuarhitektuuri- ja haljastusprojekt on koostatud Fie Peep Moorast poolt, töö nr 7-26.

### 1.2. Alusdokumendid

#### 1.2.1. Lähteandmed

1. Detailplaneering: Tallinn, Kesklinna, Magasini tn 35 kinnistu detailplaneering, K-Projekt AS töö nr 09059. 2013.a.
2. Tellija lähteülesanne.

#### 1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

1. „Maa-ala plaan tehnovõrkudega“, Võtme tn DP ala, Tehnika tn ja Õilme tn, EXACT Geomark AS töö nr 10231-1, 13.06.2025.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

2. Ehitusgeoloogilised uurimistööd. „Võtme tänav 2,6..10,12,14 ja 18 kinnistute hoonestus endine Tallinna vana vangla“, Inseneribüroo REIB OÜ töö nr GE-3684, aprill 2025

3. Radooniuring „Magasini 35, Tallinn radoonitaseme määramine maapinnas ning radooniohtlikuse hinnang.“ Raport. Radoonitõrjekeskus, Tulelaev OÜ, 03.06 2010

### 1.3. Normdokumendid

Käesoleva eelprojekti arhitektuuri osa on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi õigusaktidest, Eesti Standardikeskuse poolt välja antud ehitusvaldkonna standarditest ja juhendmaterjalidest. Allpool on välja toodud käesoleva arhitektuurse projekti seisukohast olulisimad.

#### Õigusaktid ja määrused:

- Ehitusseadustik (RT I 2017, 40, 231; kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121112025013?leiaKehtiv>
- Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127122024025?leiaKehtiv>
- Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“; kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/114052024003?leiaKehtiv>
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“; kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127052020002?leiaKehtiv> ;
- Sotsiaalministri 12. novembri 2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“; kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/114112025014>
- Tallinna Linnavolikogu 09. märtsi 2023 määrus nr. 3 "Tallinna jäätmehoolduseeskiri", kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/402072025015?leiaKehtiv>
- Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korraldus nr 723 „Tallinna parkimisnormatiivi kinnitamine“;
- „Tallinna parkimise korralduse arengukava aastateks 2006–2014“
- Tallinna Rattastrateegia 2018-2028
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29. mai 2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembri 2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/127082025012?leiaKehtiv>
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/123022021013>.

### Standardid:

- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ – kehtestab ehitusprojekti koostamise nõuded ja asendab varasemad standardid EVS 811:2012 ja EVS 907:2010
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ – kehtestab nõuded piirde-konstruktsioonide heliisolatsioonile, ruumide järelkõlakestusele ja mürataseme mõõtmise meetoditele
- EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

### Juhendmaterjalid:

- RYL (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset) – Soome ehitustööde üldised kvaliteedinõuded, mida kasutatakse Eestis juhendmaterjalidena: MaaRYL 2010, Tarindi RYL 2010, Sisetööde RYL 2013, Maalritööde RYL 2012, Hoone tehnosüsteemide RYL 2002, Viimistlustööde RYL2000.
- ETF-kartoteek – Eesti Ehitusteabe Fondi kartoteek, sisaldab ehitusvaldkonna normatiive, seadusandlust, projekteerimisjuhiseid ja tootekaartide andmeid.

## 2. ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

### 2.1 Olemasolev olukord

Käsitletav kinnistu paikneb endise Tallinna vangla territooriumil, mis on tänaseks likvideeritud ning vastavalt kehtivale detailplaneeringule ümber krunditud. Käesolevaks hetkeks puudub alal olemasolev hoonestus ning tegemist on hoonestamata arendusalaga. Planeeritav ala on varasemalt olnud suletud ja ümbritsevast linnaruumist eraldatud territoorium, kuid lammutustööde järgselt on see füüsiliselt ja visuaalselt avatud. Selline olukord loob eeldused uue, tervikliku linnaruumilise struktuuri kujundamiseks, ilma olemasolevatest hoonestusmahtudest või ruumilistest piirangutest tulenevate kitsendusteta. Ala reljeef on valdavalt tasane ning kõrghaljastus puudub.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus <p style="text-align: center;"><b>MAJUTUSHOONE</b></p> Objekt Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev <p style="text-align: center;">20.05.2026</p>
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku <b>18</b>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT Versioon 01

Juurdepääs kinnistule on kavandatud Luku tänavalt, tagades loogilise ühenduse ümbritseva tänavavõrguga. Perspektiivselt kujuneb piirkond aktiivseks ja mitmekesise kasutusega linnaruumiks, kus keskne roll on jalakäijasõbralikkusel, läbivusel ning kvaliteetsel avalikul ruumil.

## 2.2 Asendiplaaniline lahendus

Kinnistu asendiplaaniline lahendus lähtub ümbritsevast tänavavõrgust, detailplaneeringuga määratud hoonestusstruktuurist ning kavandatava kvartali ruumilise arengu põhimõtetest. Hoone paigutus loob Luku tänava suunal selgelt defineeritud tänavafrondi, tugevdades tänavaruumi linnaehituslikku struktuuri. Kuna tegemist on uue hoonestusega piirkonnas, kus olemasolev hoonestuslik ruumikontekst puudub, on tänavafrondi kujundamisel oluline roll uue linnaruumi karakteri määratlemisel. Kuigi käesolev ehitusprojekt käsitleb ühte kinnistut, on lahenduse kavandamisel arvestatud kogu kvartali arengupõhimõtetega, et vältida ruumilist killustatust ning tagada kvaliteetne ja terviklik avalik ruum.

Hoonestatav kinnistu piirneb:

- kirdest Luku tänavaga;
- kagust Tehnika tänavaga;
- edelast Varre tn 14 kinnistuga;
- läänest Varre tänava transpordimaaga;
- loodest Varre tn 13 kinnistuga.

Hoone paikneb loode–kagusuunalisel teljel paralleelselt Luku tänavaga. Selline paigutus toetab tänavaruumi selget ülesehitust ning võimaldab kujundada kinnistu sisemusse haljastatud ja kasutajasõbraliku väliruumi.

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud ümbritsevate tänavate kõrgusmärkidest, olemasolevast reljeefist ning kavandatavast hoonestusest. Lahenduse eesmärk on tagada sujuvad kõrguslikud üleminekud, toimiv sademevee ärajuhtimine ning universaalne ligipääsetavus. Reljeefi eripärasid arvestades on kavandatud loogiline ja hästi toimiv liikumisruum nii jalakäijatele kui ka sõidukitele.

Planeeringus on ette nähtud avalikult kasutatav jalakäijate liikumistee, mis läbib kvartalit ning seob kinnistu ümbritseva linnaruumi liikumisvõrgustikuga. Antud kinnistut läbib jalakäijate liikumistee lääne–ida suunas, ühendades seni tupiktänavana toiminud Varre tänava Luku tänavaga. Selline lahendus parandab ala läbitavust ning toetab selle muutumist suletud iseloomuga territooriumist avatud ja integreeritud linnaruumi osaks.

Kinnistule ei kavandata piirdeaedu, eesmärgiga säilitada avatud, ligipääsetav ja kutsuv linnaruumi keskkond. Avatud asendiplaaniline lahendus toetab avaliku ruumi sidusust, jalakäijate loomulikku liikumist ning kavandatava kvartali terviklikku ruumilist toimimist.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 01

### Parkimiskohtade arvutus ja lahendus:

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud detailplaneeringust<sup>1</sup>:

	Detailplaneeringu aegne normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringuga kavandatud parkimiskohti	Parkimiskohti projekteeritud
Majutushoone	7*	62	33

\*Parkimisarvutus vastavalt Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014. Minimaalne autokohtade arv vahevööndis:  
 Hosteli majutusüksuse kohta  $0,1 \times 66 = 7$  autokohta

Vastavalt Tallinna rattastrateegiale 2018-2028:

	1 koht/ 100 sb m <sup>2</sup>	
Äripind	$1797 / 100 = 17,9$	18

### Parkimiskorraldus:

- Maa-alusesse parklasse pääseb Luku tänava poolt (33 kohta)
- Maa-aluses osas on kinnine rattaparkla 12 rattale, hoone kangialuses on väline rattaparkla 6 rattale

Juurdepääs kinnistule on lahendatud detailplaneeringu kohaselt, arvestades kvaliteetse ruumi põhimõtteid, ümbritsevat keskkonda ja kvartali terviklahendust.

Lahendus toetab kogu kvartali ühtset maastikuarhitektuurset kontseptsiooni ja 5-minuti linna põhimõtet, sidudes elamualad mugavalt teenuste ja kaubandusega.

Kahest maa-alusest korrusest loobumine vähendab hoone ehitus- ja kasutusfaasi CO<sub>2</sub> jalajälge, vähendades betooni, pinnasetööde ja energiakulukate süsteemide mahtu. See toetab säästliku ja ressursitõhusa linnaruumi kujundamist.

<sup>1</sup> Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 29. juuli 2025 korralduse nr 723 „Tallinna parkimisnormatiivi kinnitamine“ lisale ei rakendata enne otsuse jõustumist vastuvõetud või kehtestatud detailplaneeringutele (v.a juhul, kui detailplaneeringus on viide vajadusele rakendada neid norme ehitusprojekti staadiumis vastavalt hetkel kehtivale normatiivile) ega väljastatud projekteerimistingimuste alusel koostatavatele ehitusprojektidele.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

### 2.3 Arhitektuurne lahendus

Hoone arhitektuurne lahendus lähtub olukorrast, kus planeeritaval alal puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. See võimaldab kavandada uue ruumilise struktuuri terviklikult, ilma varasematest ruumilistest seostest tulenevate otseste piiranguteta.

Hoone mahu ja kuju kujundamisel on lähtutud detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõigusest. Kavandatav hoone on kolmekorruseline hostel-tüüpi majutushoone, mille arhitektuurne eesmärk on pakkuda kaasaegset, privaatsemate majutusruumidega majutusteenust.

Hoone on kavandatud Z-kujulise mahuna. Hoone -1. korrusele on planeeritud autoparkla ja panipaigad. Esimene kuni kolmas korrus on kavandatud majutusruumide tarbeks. Esimese korruse avaramatel ja kõrgemate lagedega majutusruumidel on terrassid, osadel teise ja kolmanda korruse majutusruumidel on rõdud. Kõik majutusruumid on varustatud miniköögiga. Kõiki korruseid teenindab lift, tagades hoone ligipääsetavuse.

Detailplaneeringu kohaselt läbib hoonet esimese korruse tasapinnas avalik jalgtee, mis ühendab Varre tänava ülejäänud kvartaliga. Jalgtee on integreeritud hoone mahulisse ja ruumilisse lahendusse viisil, mis toetab kvartalisest liikumist ning loob aktiivse ja kasutajasõbraliku ühenduse.

Mahuline käsitus on tasakaalustatud ning väldib liigset domineerimist. Hoone kõrgus, proportsioonid ja liigendatus suhestuvad kavandatava ümbruskonna eeldatava mõõtkavaga. Arhitektuurse lahenduse eesmärk on luua selge, rahulik ja kaasaegne hoonemaht, mis toetab tulevase kvartali sidusa linnaruumi kujunemist.

Fassaadilahendus on liigendatud aknaavade, rõdude ja fassaadipindade rütmistamise abil. Selline käsitus aitab visuaalselt vähendada hoone mahtu ning luua inim mõõtmelisemat ja mitmekesisemat tänavaruumi. Vertikaalsed rõhud ning fassaadipaneelide jaotus annavad hoonetele sihvakama proportsiooni ning toetavad fassaadi tajutavat rütmi ja dünaamikat. Materjalikasutuses on lähtutud kestlikkuse, vastupidavuse ja arhitektuurse selguse põhimõtetest. Hoone põhifassaadid on kavandatud heledates toonides plaatmaterjaliga, mille jaotus loob korrastatud ja rahuliku ruumilise rütmi ning rõhutab hoone geomeetriat ning annab suurematele pindadele peenema mõõtkava.

Fassaadi soojema aktsendina kasutatakse heledamas roostepruunis toonis Cor-ten terast. Cor-ten terasest elemendid annavad hoonetele iseloomuliku ja ajas väärikalt muutuva ilme. Hoone otsafassaadidele on kavandatud Cor-ten terasest pannood, millesse on integreeritud kunstipärased kujutised. Need paneelid toimivad nii arhitektuurse aktsendi kui ka hoone identiteeti tugevdava kujunduselemendina.

Hoone arhitektuuris on kasutatud skandinaavialikku väljenduslaadi, mida iseloomustavad selged mahud, heledad fassaadipinnad, naturaalne materjalikäsitus, lihtsad detailid ja rahulik värvipalett. Rõdud ja avatäited on lahendatud tagasihoidlikult ning fassaadiga kooskõlas, vältides liigset visuaalset koormust.

Hoone tagaküljele on kavandatud haljastatud pargilaadne ala, mis pakub elanikele ja kasutajatele kvaliteetset puhke- ja viibimisruumi. Haljastus aitab parandada hoone ümbruse mikrokliimat, pehmendada hoonemahu mõju ning toetada kestliku projekteerimise põhimõtteid. Rohealale on kavandatud erineva kõrgusega põõsagrupid, puud ja jalakäiguteed, mis loovad mitmekesise ja meeldiva väliruumi.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

Kokkuvõttes taotleb arhitektuurne lahendus tasakaalu funktsionaalsuse, esteetika ja linnaruumi kvaliteedi vahel. Kavandatud hoone on kaasaegne, kestlik ja selge arhitektuurse identiteediga majutushoone, mis loob eeldused tulevase kvartali sidusa, inimhõõtmelise ja kvaliteetse linnakeskkonna kujunemiseks.

### Detailplaneeringus esitatud nõuete vastavus projektis kavandatud:

Detailplaneering	Projekt
1. Hoonestusviis: lahtine.	1. Kavandatud on lahtise hoonestusviisiga kvartal.
2. Katusekalle: 0 kraadi.	2. Katusekalle on 0 kraadi.
3. Hoone välisviimistluses kasutada kaasaegseid materjale.	3. Fassaadides domineerivad soojades ja looduslähedastes toonides tsemntkiudplaatkate, metalldetailid ja naturaalne betoon, mis loovad väärrika üldilme.
4. Kinnistule pole lubatud rajada piirdeaedu.	4. Piirdeaeda ei ole kavandatud.
5. Kinnistut läbivat kõnniteed võivad kõik kasutada. Kõnnitee valgustamiseks näha ette sobiv välisvalgustus (madalad pargivalgustid).	5. Kõnnitee on avalikus kasutuses ja valgustatud pollaritega.
6. Juurdepääs krundile on kavandatud planeeritud sisetänavalt (Luku tänav). Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse.	6. Juurdepääs krundile on kavandatud planeeritud sisetänavalt (Luku tänav), Parkimiskohad on kavandatud oma krundile maa-alusesse parklasse.

## 2.4 Viimistlus

Hoone viimistluslahendus on kavandatud kaasaegses, minimalistlikus ja ajas kestlikus stiilis, rõhutades puhtaid jooni, looduslähedasi materjale ning valguse ja ruumi harmooniat. Eesmärk



<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

on luua arhitektuurne tervik, mis toetab hoone üldist kontseptsiooni – kergust, läbipaistvust ja inimlikku mõõtkava.

Materjalid on esitatud vaadete joonistel.

### Välisviimistlus

- Fassaadid: heledates toonides kiudtsementplaadid loovad neutraalse tausta, millele akende vahelistes vertikaalsetes metallprofiilides aktsente esile tõstetakse. Vertikaalsed dekoratiivsed elemendid annavad fassaadile rütmi, suunates pilku ülespoole ja rõhutades hoone proportsioone.
- Tugimüürid: hele krohvi- ja betoonpind visuaalselt eristab hoonet maapinnast ning loob soliidse aluse.
- Katus: kaetud tumehallide SBS-rullmaterjalidega, mis tagavad vastupidavuse ja lihtsa hoolduse
- Piirded on tumehallid metallist, vertikaalse pulkade jaotusega, mis kombineerivad turvalisuse ja visuaalse kerguse.

### Avatäited

- Kolmekordsed energiatõhusad aknad alumiinium- ja puit-alumiiniumraamides hallis toonis (RAL 7011), osaliselt avatavad.
- Klaasuksed hallis (RAL 7011) toonis, minimalistliku disainiga, fassaadi üldlahendusega kooskõlas. Tõstanduksed vasepruunis toonis (RAL 8004).

### Siseviimistlus (RYL 2000 klass 2)

- Seinad: heledates toonides pahteldatud ja värvitud, suurendades ruumide avarust ning valgusküllasust. Märkades ruumides (WC, pesuruumid, riietusruumid) keraamilised plaadid neutraalsetes toonides.
- Laed: r/betoon- ja osaliselt kipsplaat-ripplaed ning märgruumides niiskuskindlad ripplaed, viimistletud ja värvitud valgeks.
- Põrandad: vastavalt ruumi funktsioonile – keraamilised plaadid, LVT-, PVC-katted.

### Trepikojad ja käsipuud

- Trepid: peatreppi mademed kaetud keraamilise plaadiga, trepi marsid vormipind; evakuaatsioonitrepikoja trepi lõppviimistluseks on vormipind.
- Käsipuud metallist, pulbervärvitud halliks, vertikaalsete pulkade samm 100 mm, tagades turvalisuse ja vastupidavuse.
- Seinad: pahteldatud ja värvitud heledates toonides.
- Põrandad: kaetud klinkerplaadiga, mis on kulumiskindel ja lihtsalt hooldatav.
- Laed: värvitud.

### Parkla, panipaikade ja tehnoruumide siseviimistlus

- Seinad: värvitud heledates toonides.
- Põrandad: kaetud tolmutõkkekattega, vastupidavad ja kergesti hooldatavad.
- Laed: värvitud.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku 18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT
		Versioon 01

Viimistluslahendus loob tervikliku ja kvaliteetse keskkonna, kus hoone funktsionaalsus ja esteetika toimivad üheskoos. Materjalide valik ja värvitoonid rõhutavad hoone arhitektuuri, tagades samal ajal kestvuse ja hooldusmugavuse.

## 2.5 Lift

Hoonesse on kavandatud lift 8 inimesele, kandevõimega 630 kg, kiirusega 1 m/s. Lifti tüüp on Kone MonoSpace 4DX Pro või muu sarnane toode. Kabiini mõõtmed on 1100x1400x2200 mm ja ukseava 900x2100 mm.

Lifti juhtnupud on reljeefsed.

## 2.6 Energiatõhusus ja sisekliima.

Hoone ruumide projekteerimisel on järgitud standardi EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6“ nõudeid.

- Sisekeskkonna kvaliteedi kategooria: IEQ II („keskmine“)
- Ventilatsioon ja õhuvahetus: Hoone varustatakse soojustagastiga mehaanilise sissepuhke–väljatõmbe ventilatsiooniga. Ruumide õhuvahetus on arvatud vastavalt normidele, tagades piisava siseõhu kvaliteedi.
- Küte ja jahutus:
  - Soojusvarustus: kaugküte
  - Jahutus: VRF süsteem dry-cooleritega.
- Akende ja uste tehnilised nõuded:
  - Kolmekordse klaaspaketiga aknad, U-väärtus  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ , g-arv 0,35...0,56
  - Välisuste U-väärtus  $\leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Päikesepaneelid: Katusele on kavandatud 56 päikesepaneeli, inverteri võimsusega 55kW
- Täiendavad tervisekaitse meetmed:
  - Kõik ruumid on projekteeritud piisava loomuliku valguse ja ventilatsiooniga
  - Märjades ruumides (vannituba, WC, pesuruumid) tagatakse niiskuskindel õhuringlus ja ventilatsioon
  - Sisekliima kontroll hoiab temperatuuri normide piires.

## 2.7 Radooniuringud ja kaitsemeetmed

Radooniuringute põhjal on piirkond normaalse radoonisisaldusega (kõrgeim mõõdetud väärtus  $50 \text{ kBq/m}^3$ ).

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  <b>18</b>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

- Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid hermetiseeritakse.
- Tagatakse mehaaniline ventilatsioon ruumide siseõhu kvaliteedi ja radoonisisalduse kontrollimiseks.

## 2.8 Niiskusturvalisus

- Hoone kuulub osaliselt niiskusklassi 2 (majutushoone).
- Hoone välispiirded on projekteeritud niiskus- ja õhutihedalt.
- Hoone õhulekkearv on  $q_{50} < 1,5 \text{ m}^3 / (\text{h} \cdot \text{m}^2)$ , hoone ehitamisel tuleb teostada tegelik õhulekkearvu mõõtmine.
- Hüdroisolatsioonikihi paigaldamisel tuleb lähtuda materjali paigaldusnõuetest, orienteeruv konstruktsiooni suhteline niiskus mitte üle 85...95%.
- Niiskete ruumide seintes kasutada niiskuskindlaid ehitusplaate ja katta niiskustõkkega. WC seinasiseste loputuskastide, dušside jt. voolava vee kõrval olevad ja sellega kokkupuutuvad seinad katta vööphüdroisolatsiooniga.
- Duširuumi ja tehnoruumi tuleb paigaldada trapid ja tagada kalded trapi suunas. Põrandaplaadistuse alla tuleb paigaldada hüdroisolatsioon vajalike ülespööretega. Kontrollida, et hüdroisolatsioon on nii tihe kui ka pidev vuugikohtades, tarindite liitmikes ja läbiviikude kohal. Vesi ei tohi pääseda vaheseinatarinditesse, vahelagedesse ega ümbritsevatesse ruumidesse. Duširuumis kasutada trapina nn nõrguvat trappi, kus hüdroisolatsioon läheb trappi sisse. Viimistlusmaterjalide paigaldamisel kontrollida konstruktsioonide niiskustaset ja arvestada vajalike väljakuivamisaegadega.
- Hoonel on lamekatuse. Põhikalle on 1:60. Käidavatel katuseterrassidel on põhikalle 1:100.
- Tehnosüsteemide läbiviikudel katusele tuleb tagada katusekatte ülespöörded ja veetihedus. Võimalusel kasutada tootepõhiseid läbiviike.

## 2.9 Heliisolatsiooninõuded

Tehnoseadmete müra leviku vähendamiseks kasutatakse seadmete ja kommunikatsioonide paigaldamisel müra ja vibratsiooni levikut tõkestavaid tarindeid. Struktuurse müra leviku piiramiseks paigaldatakse torustik piirdekonstruktsioonide läbimisel elastsetesse ümbistorudesse või tihendatakse läbiviigud elastse materjaliga. Projekteerimisel on arvestatud standardi EVS-EN 16798-1:2019 nõuetega tehnoseadmete töötamisest põhjustatud müratasemele.

Lähtutakse Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ning keskkonnaministri määrusest nr 71 (16. dets. 2016) “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Lubatud helirõhutasemed ruumides ja välisterritooriumil ei tohi ületada määrukses kehtestatud norme.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

Fassaadi vahetus läheduses (2 m kaugusel) ei tohi õhuvõtul ja väljaviskel müratase ületada  $L_{pAmax} = 50$  dB, tagamaks, et müra ei leviks läbi akende või klaasitud pindade vaikust nõudvatesse ruumidesse ning oleks kooskõlas välisterritooriumi normidega.

Hoone siseseinad projekteeritakse järgmistel nõuetel:

Siseseinte akustilised nõuded peavad vastama majutusruumidele:

- õhumüra isolatsiooni indeks:

$R'w \geq 52$ dB (majutusruumide vahel ja üldkasutatavate ruumide vahel)

$R'w \geq 39$ dB (kui majutusruumi ja üldkasutatavate ruumide vahelises seinas on uks)

$R'w \geq 60$ dB (müratekitavate ruumide vahel)

- taandatud löögimürataseme indeks:

$L'_{n,w} \leq 58$ dB (majutusruumist ja üldkasutatavast ruumist teise majutusruumi)

$L'_{n,w} \leq 53$ dB (müratekitavast tehnohoorde- ja teenindusruumist majutusruumi)

Sisearhitektuurses lahenduses valitakse viimistlusmaterjalid nii, et ruumides oleks tagatud soodne akustika, et täita ette antud järeldõlakesuse nõuded või saavutada piisav helineelduvus.

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

Hoone ruumide projekteerimisel on lähtutud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29. mai 2018.a. määrusest nr. 28 "Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele". Liikumisteedele ümber maja ja peasissepääsudele on ehituslike takistusteta juurdepääs (lävepaku kõrgus ei ole üle 25 millimeetri). Siseruimide erinevatele tasapindadele on olemas juurdepääs liftiga. Kõik sissepääsud hoonesse ja sealt liftile on üldjuhul astmeteta ligipääsetavad. Sõidulift vastab standardile EVS-EN 81-70:2018. Välis- ja siseuste valgusava laius on vähemalt 800 millimeetrit ja kõrgus vähemalt 2 meetrit. Lifti juhtnupud on reljeefsed ning liftis on ka häälteavitus.

## 3. HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

### 3.1 Kandekonstruktsioonid

- Hoone rajatakse madalvundamentidele.
- Kandekonstruktsiooni moodustab monoliitne betoonkarkass koos monoliitbetoonist vahelagedega.

<div>Arhitekt Martin Aunin</div> <div>Reg.kood 11809271</div> <div>Mustamäe tee 46</div> <div>B-korpus, Tallinn 10621,</div> <div>Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com</div>	<div>Töö nimetus</div> <div>MAJUTUSHOONE</div> <div>Objekt</div> <div>Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn</div>	<div>Kuupäev</div> <div>20.05.2026</div>
<div>Töö tähis:</div> <div>LUKU4</div>	<div>SELETUSKIRI</div> <div>ARHITEKTUUR</div>	<div>Lehti kokku</div> <div>18</div>
<div>Koostas:</div>		
<div>Vastutav spetsialist:</div> <div>Martin Aunin</div>	<div>Projekti nr.</div> <div>26-4</div>	<div>Staadium</div> <div>EELPROJEKT</div>
		<div>Versioon</div> <div>01</div>

### 3.2 Välisseinad

- Kavandatud on kaasaegne energiatõhus fassaad. Välisseinad koosnevad metalltermoroovidest, mille vahele paigaldatakse soojustus ning lõppviimistluseks tsementkiudplaat. Välisseinte U-arv on 0,15 W/m<sup>2</sup>K.
- Välispiirdekonstruksioonide tüübid vt. joonised ehituskonstruksioonide osas.

### 3.3 Siseseinad

- Kipsplaatvaheseinte tüübid vt joonisetel AR-7-01...AR-7-04 ning asukohad on näidatud korruste plaanidel.
- Kipsplaatvaheseinad on kas 66 mm või 120 mm teraskarkassil, täidetud mineraalvillaga ja kaetud 13 mm kipsplaadiga. Keraamiliste plaatidega kaetavad seinad paigaldatakse karkassile sammuga 400 mm.
- Maa-aluses osas olevate tehnoruumide ning panipaikade seinad on kergkruus-plokist.
- Trepikodade ja liftišahti seinad on monoliitset r/betoonist.
- Šahtide seinad on projekteeritud poorbetoonplokist.

Kipsplaatvaheseinad rajatakse ujuva põrandaplaadi peale, plokkseinad aga rajatakse kandekonstruksioonide peale.

### 3.4 Põrand pinnasel

- Monoliitset r/betoonist põrandaplaat rajatakse tihendatud killustikalusele. Viimistlus sõltub ruumi otstarbest: keraamiline plaat või tolmutõke.
- Betoonpõrandad peavad vastama B klassi nõuetele (BLY7/by45) ja 2. klassi kulumiskindluse nõuetele.
- Tehnoruumide põrandad on kalletega trappide suunas.
- Põranda U-arv on 0,22W/m<sup>2</sup>K (kõetavate ruumide puhul).

### 3.5 Vahelaed

- Vahelaed on 265mm monoliitset r/betoonplaadist, millele paigaldatakse sammumüraplaat, 80mm ujuv raudbetoonplaat ning lõpuks põrandaviimistlus vastavalt ruumi otstarbele.
- Duširuumides on põrandad kohtkalletega trappide suunas.  
 Keldrikorrusel on parkla lagi soojustatud, U-arv on 0,12W/m<sup>2</sup>K.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus <p style="text-align: center;"><b>MAJUTUSHOONE</b></p> Objekt Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev <p style="text-align: center;">20.05.2026</p>
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku <p style="text-align: center;">18</p>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. <p style="text-align: center;">26-4</p>	Staadium EELPROJEKT Versioon <p style="text-align: center;">01</p>

### 3.6 Katus

- Katus koosneb 265mm monoliitsest r/betoonplaadist, millele paigaldatakse EPS-plaat (min 250mm) kalletega ning tuulutussoontega mineraalvillaplaat 50mm. Katusekatteks on 2xSBS kiht.
- Katuse põhikalle on 1:60 ning vastukalded 1:40..1:60. Katuse tuulutamine toimub alarõhutuulutitega.
- Katusele on paigaldatud piki katuse perimeetrit kukkumist peatav süsteem, mis koosneb üksikutest ankurduspostidest ja nende külge kinnitatud ühendustrossist.
- Pääs katusele on trepikojast kohtkindla redeli ja katuseluugi kaudu.
- Katuse valmimisel tuleb läbi viia veepidavuse katse.
- Katuse U-arv on 0,11W/m²K, keldri katuslael 0,13 W/m²K.

### 3.7 Trepid

- Hoonel on monteeritavatest r/b-elementidest trepid.

### 3.8 Avatäited

- Aknad on kolmekordse klaaspaketiga alumiinium-ja puitaluiniiniumraamides, halli tooni RAL7011.
- Avatavaid aknaid peab saama avada 90°.
- Klaaspaketi  $g < 0,35$  või 0,56, akende  $U < 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- Kõik maja välisüksed kolmekordse klaaspaketiga alumiiniumraamides on halli tooni RAL7011. Välisuste U-arv on  $< 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Tõstanduksed on vasepruuni tooni RAL8004, U-arv on  $< 3,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### 3.9 Varikatused, rõdud, terrassid

- Varikatused puuduvad. Akende ümber on dekoratiivsed Cor-ten terasest valtsitud plekist aknraamid.
- Hoonel rõdud on Cor-ten terasest valtsitud plekist.
- Hoone katuseterrassid (-1. korruse lagi) on kaetud murukatttega ning terrassilaudisega.

## 4. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõudeid käsitletakse eraldi projektiosaga.

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus <p style="text-align: center;"><b>MAJUTUSHOONE</b></p> Objekt Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev <p style="text-align: center;">20.05.2026</p>
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku <p style="text-align: center;">18</p>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT Versioon 01

## 5. HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

NÄITAJA	PROJEKTEERITUD
KASUTUSOTSTARBE KOOD	Majutushoone 12123
KORRUSTE ARV	3
MAAPEALNE EHITISEALUNE PIND	648,5 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE EHITISEALUNE PIND	1199,0 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE SULETUD BRUTOPIND	1199,0 m <sup>2</sup>
MAAPEALNE SULETUD BRUTOPIND	1797,0 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE SULETUD NETOPIND	1114,4 m <sup>2</sup>
MAAPEALNE SULETUD NETOPIND	1501,5 m <sup>2</sup>
MITTELURUUMI PIND	1693,3 m <sup>2</sup>
TEHNOPIND	20,5 m <sup>2</sup>
ÜLDKASUTATAV PIND	902,1 m <sup>2</sup>
KÖETAV PIND	1693,3 m <sup>2</sup>
MAHT	10096 m <sup>3</sup>
SH. MAAPEALNE MAHT	6619 m <sup>3</sup>
HOONE PIKKUS	46,3 m
HOONE LAIUS	20,3 m
HOONE KÕRGUS MAAPINNAST	12m
TULEPÜSIVUSASTE	TP1

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

## KINNISTU TEHNILISED NÄITAJAD

	PROJEKT	DETAIL-PLANEERING
KRUNDI PINDALA	2964 m <sup>2</sup>	2951 m <sup>2</sup>
KASUTUSOTSTARBE KOOD	Majutushoone, 12123	Ä100%
MAAPEALNE EHITISEALUNE PIND	648,5m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE EHITISEALUNE PIND	1199m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
MAAPEALNE SULETUD BRUTOPIND	1797m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>
MAA-ALUNE SULETUD BRUTOPIND	1199m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
MAAPEALSETE KORRUSTE ARV	3	3
MAA-ALUSTE KORRUSTE ARV	1	2
SULETUD NETOPIND	2615,9 m <sup>2</sup>	
MITTEELURUUMI PIND	1693,3m <sup>2</sup>	
TEHNOPIND	20,5 m <sup>2</sup>	
ÜLDKASUTATAV PIND	902,1m <sup>2</sup>	
KÕETAV PIND	1693,3m <sup>2</sup>	
MAHT	10096 m <sup>3</sup>	
HOONE KÕRGUS MAAPINNAST	12m	12m
HOONE ABSOLUUTNE KÕRGUS	36,80	
HOONETE ARV KRUNDIL	1	1
KATUSE KALLE	0°	0°
HALJASTUSPROTSENT MAAPINNAL	48%	min 47%

Hoone kandekonstruktsioonide kasutusiga on 50 aastat (EVS-EN 1990:2002/A1:2006/AC:2010 kategooria 4). Hoone erinevate konstruktsioonide, elementide ja süsteemide tehnilised kasutusead ei tohi olla väiksemad RT juhendkaardi 18-10922 tabeli nr 1 tulbas nr 2 esitatust (normaalne kasutuskooormuse klass tavapärasel linnakeskkonnas).



<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus <p style="text-align: center;"><b>MAJUTUSHOONE</b></p> Objekt Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev <p style="text-align: center;">20.05.2026</p>
Töö tähis: LUKU4	SELETUSKIRI ARHITEKTUUR	Lehti kokku <b>18</b>
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr. 26-4	Staadium EELPROJEKT Versioon 01

## 6. KESKKONNAKAITSE MEETMED

Õigusaktid ja eeskirjad, mis on aluseks:

- Jäätmeseadus
- Pakendiseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Looduskaitseadus
- Tallinna linna jäätmehoolduseeskiri
- Keskkonnaministri 16. jaanuari 2007. a määrusega nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”.

Olme- ja ehitusjäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale *Tallinna jäätmehoolduseeskirjale*. Ehitustööde käigus tekkivad jäätmed ja prahti ära anda vastavalt ehitusaegsele jäätmekäitluse regulatsioonile. Taaskasutatavaid jäätmeid kogutakse liikide kaupa eraldi mahutitesse. Sorteerimiskonteinerid (mahutid) paigaldatakse kinnistu sissesõidu lähedale. Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik; jäätmekäitlust ehituse ajal korraldab ehitusettevõtja.

## 7. JÄÄTMEKAVA

Ehitamisel tekkivate ehitusjäätmete kogumisel ja käitlemisel juhendatakse järgmistest õigusaktidest:

1. Jäätmeseadus, vastu võetud 28.01.2004 (RT I 2004, 9, 52), kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118032026027?leiaKehtiv>
2. Pakendiseadus, vastu võetud 21.04.2004 (RT I 2004, 41, 278), kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/107012026023?leiaKehtiv>
3. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus, vastu võetud 08.10.2024 (RT I 18.10.2024, 3), kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072025060?leiaKehtiv>
4. Tallinna jäätmehoolduseeskiri, kehtiv: <https://www.riigiteataja.ee/akt/418032023007?leiaKehtiv>

### Ehitusplatsil tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine:

- Konteinerite paigutus ja tähistus: Kõik konteinerid peavad olema selgelt tähistatud vastavalt jäätmeliikidele ning paigutatud kinnistu piiridesse. Ehitustöölised peavad olema instrueeritud konteinerite asukoha ja kasutamise kohta ning andma allkirja teadmiseks.
- Jäätmete liigiti kogumine vastavalt seadusandlusele ja kohaliku omavalitsuse juhistele ning eeskirjadele (<https://www.tallinn.ee/et/media/554524>):

<b>Arhitekt Martin Aunin</b> Reg.kood 11809271 Mustamäe tee 46 B-korpus, Tallinn 10621, Tel.5113787, arhitektmartinaunin@gmail.com	Töö nimetus  <b>MAJUTUSHOONE</b>  Objekt  Luku tn 4, Kesklinna LO, Tallinn	Kuupäev  20.05.2026
Töö tähis: LUKU4	<b>SELETUSKIRI</b> <b>ARHITEKTUUR</b>	Lehti kokku  18
Koostas:		
Vastutav spetsialist: Martin Aunin	Projekti nr.  26-4	Staadium  EELPROJEKT
		Versioon  01

### Jäätmete edasine käitlemine:

- Ehitusjätmed tuleb edastada käitlemiseks ainult isikutele, kellel on vastav jäätmeluba või kes on registreeritud jäätmeregisris. Ohtlike jäätmete käitlemiseks peab käitlejal olema ohtlike jäätmete käitluslitsents.
- Taaskasutus ja kõrvaldamine: Ehitusjätmed tuleb eelistatavalt taaskasutada. Kui taaskasutus ei ole võimalik, tuleb jätmed kõrvaldada vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
- Tolmu vältimine: Ehitusjätmete paigutamisel konteineritesse ja laadimisel veokile tuleb rakendada abinõusid tolmu tekke vältimiseks.
- Konteinerite paigutamine: Tagada tasase aluspinna olemasolu konteinerite paigutamiseks.
- Erilised konteinerid: Tagada eraldi konteinerite olemasolu olmejätmete ja ohtlike jäätmete kogumiseks.
- Töötajate teavitamine: Töötajad tuleb teavitada vallas kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.
- Dokumentide esitamine: Ehitise kasutusloa taotlemisel tuleb kohalikule omavalitsusele esitada tekkinud jäätmete käitlemist või üleandmist tõendavad dokumendid.