



Iru motocenter

Aadress:

Tellija:

Töö nr:

Staadium:

Välja antud:

Projekteerija:

Autor:

Saha Loo tee 36, Jõelähtme vald, Harjumaa
Poolsaare Ärimaja OÜ

2401

EP

2024-05-28

Hüperuum OÜ

V. Reimani 2-17, Tallinn

info@hyperruum.com

Reg.nr: 12302491

Litsents: 156252

Meelis Vanker



1.	ÜLDOSA	1.1
1.1	Seletuskirja ülesehitus	1.2
1.2	Üldandmed	1.2
1.2.1	Ehitise asukoht	1.2
1.2.2	Ehitise lühikirjeldus	1.2
1.2.3	Tellija	1.2
1.2.4	Projekteerijad	1.3
1.2.5	Alusdokumendid	1.5
2.	ASENDIPLAAN	2.1
2.1	Olemasolev	2.2
2.1.1	Paiknemine	2.2
2.1.2	Olemasolevad hooned ja rajatised	2.2
2.1.3	Olemasolev reljeef	2.2
2.1.4	Olemasolev kõrghaljastus	2.2
2.1.5	Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	2.2
2.1.6	Kaitsealused objektid ja kinnismälestised	2.2
2.1.7	Planeeringu piirangud	2.3
2.2	Asendiplaani lahendus	2.3
2.2.1	Hoone paigutus	2.3
2.2.2	Ehitusetapid	2.3
2.2.3	Servituudi vajadus	2.4
2.3	Vertikaalplaneering	2.4
2.3.1	Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed	2.4
2.3.2	Hoone paiknemiskõrgus	2.4
2.3.3	Sademevee käitlemine	2.5
2.4	Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine	2.5
2.4.1	Liikluskorraldus ja parkimine krundil	2.5
2.5	Teed ja platsid	2.6
2.5.1	Juurdesõidutee	2.6
2.5.2	Krundisisesed teed ja platsid, katendid ja äärekivid	2.6
2.6	Haljastus ja heakorrastus	2.6
2.6.1	Üldnõuded	2.6
2.6.2	Olemasolev, säilitatav ning projekteeritud haljastus	2.6
2.6.3	Väikeehitised ja -vormid, piirded, väravad	2.7
2.6.4	Sildid ja viiad	2.7
2.6.5	Liikluskorraldusvahendid	2.7
2.6.6	Turvatehnika	2.7
2.6.7	Välisvalgustus	2.7
2.7	Keskkonnakaitse, tervisekaitse, heakord	2.7
2.7.1	Radoonirisk	2.7
2.7.2	Jäätmekäitlus	2.8
2.7.3	Keskkonnakaitse	2.9
2.7.4	Müra	2.9
2.8	Maa-ala tehnilised andmed	2.10
2.8.1	Tehnilised näitajad	2.10
2.8.2	Tehniliste näitajate võrdlustabel	2.10
3.	ARHITEKTUUR	3.1
3.1	Arhitektuuri üldlahendus	3.2
3.1.1	Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	3.2
3.1.2	Hoone ehitusetapid	3.2
3.1.3	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	3.2
3.1.4	Energiatõhusus ja sisekliima	3.2
3.1.5	Hoone ruumid	3.3
3.2	Hoone konstruktsioonid, elemendid ja pinnakatted	3.3

3.2.1	Vundament	3.3
3.2.2	Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid	3.3
3.2.3	Välisseinad	3.3
3.2.4	Katuslagi	3.3
3.2.5	Siseseinad	3.3
3.2.6	Vahelaed	3.4
3.2.7	Trepid	3.4
3.2.8	Avatäited	3.4
3.2.9	Hoone väliskonstruktsioonid	3.4
3.3	Hoone tehnilised andmed	3.5
4.	ARHITEKTUURSED JOONISED	4.1

ÜLDOSA

1.1 SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Seletuskiri on koostatud vastavalt standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“. Käesolev seletuskiri hõlmab hoone arhitektuurset osa.

1.2 ÜLDANDMED

1.2.1 Ehitise asukoht

Aadress:	Saha loo tee 36, Jõelähtme vald, Harjumaa
Katastritunnus:	24501:001:2646
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Krundi pindala:	10466 m ²
Krundi omanik:	Poolsaare Ärimaja OÜ

1.2.2 Ehitise lühikirjeldus

Käesolev projekt käsitleb Iru Motocenter ärihoone projektdokumentatsiooni arhitektuurse eelprojekti mahus. Valdavalt ühekorruseline ärihoone on orienteeritud peamiselt autoteenindusega seotud tegevusele. Sellele lisaks on hoonesse projekteeritud ka mõned väiksemad laopinnad. Hoone ühele äripinnale on kavandatud toitlustus.

Hoone kasutusotstarbed:

- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12529 Muu laohoone
- 12132 Kohvik, baar või söökla

1.2.3 Tellija

Nimi:	Poolsaare Ärimaja OÜ
Aadress:	Junga tee 1, Rohuneeme küla, 74012 Viimsi vald, Harju maakond
Kontaktisik:	Tarmo Küla
Telefon:	+372 5237563
E-post:	info@viimsiarimaja.eu

1.2.4 Projekteerijad

1.2.4.1 Projekteerimise peatöövõtja

Teostaja: Mapri Ehitus OÜ
Aadress: Valga maakond, Otepää vald, Tõutsi küla, Joosti, 67303
Registreering: 10131080
Vastutav spetsialist: Mihkel Kannelmäe
Telefon: +372 526 2182
E-post: mihkel.kannelmae@mapri.eu

1.2.4.2 Vertikaalplaneering, teed ja platsid

Teostaja: E. Jahhu Projektbüroo OÜ
Aadress: Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Suur-liiva tn 15-32, 90503
Registreering: 10209600
Vastutav spetsialist: Elmo Jahhu
Telefon: +372 501 0233
E-post: ejahhu@gmail.com

1.2.4.3 Arhitektuur

Teostaja: Hüperruum OÜ
Aadress: V. Reimani 2-17, Tallinn, 10124
Registreering: 12302491
Vastutav spetsialist: Meelis Vanker
Telefon: +372 53 4141 84
E-post: meelis@hyperruum.com

1.2.4.4 Ehituskonstruksioonid

Teostaja: Mapri Ehitus OÜ
Aadress: Valga maakond, Otepää vald, Tõutsi küla, Joosti, 67303
Registreering: 10131080
Vastutav spetsialist: Mihkel Kannelmäe
Telefon: +372 526 2182
E-post: mihkel.kannelmae@mapri.eu

1.2.4.5 Tuleohutus

Teostaja: AM Lahendus OÜ
Aadress: Melissi tn 2/1-4, Saue linn, 76505 Saue vald, Harju maakond
Registreering: 14533183
Vastutav spetsialist: Andres Mäll
Telefon: +372 5341 3263
E-post: mallandres516@gmail.com

1.2.4.6 Küte, ventilatsioon, jahutus

Teostaja: Mapri Ehitus OÜ
Aadress: Valga maakond, Otepää vald, Tõutsi küla, Joosti, 67303
Registreering: 10131080
Vastutav spetsialist: Ivar Kravets
Telefon: +372 5346 6344
E-post: ivar@covente.ee

1.2.4.7 Hoone veevarustus ja kanalisatsioon

Teostaja: Smart Pipes OÜ
Aadress: Majaka tn 44-9, Lasnamäe linnaosa, 11412 Tallinn, Harju maakond
Registreering: 11979398
Vastutav spetsialist: Veiko Loorents
Telefon: +372 526 8802
E-post: loorents@gmail.com

1.2.4.8 Hoone tugev- ja nõrkvoolupaigaldis

Teostaja: Elpec Energy OÜ
Aadress: Pargi tee 12, Haaslava küla, 62107 Kastre vald, Tartu maakond
Registreering: 14480021
Vastutav spetsialist: Taavet Tatar
Telefon: +372 5800 2027
E-post: taavet@elpec.ee

1.2.5 Alusdokumendid

1.2.5.1 Lähteandmed

Tellija lähteülesanne

„Saha Loo tee 36 hoone tehniline kirjeldus“, märts 2024

Detailplaneering

„Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneering“

1.2.5.2 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Telekommunikatsioon

Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38689610

Vesi ja kanalisatsioon

„Kinnisvara arendustegevuse leping“ 02.11.2023, Loo Vesi OÜ

Detailplaneeringu koostamise aluseks on väljastatud järgmised tehnilised tingimused:

Vesi- ja kanalisatsioon

Loo Vesi OÜ tehnilised tingimused nr 52/2022, 28.03.2022

Telekommunikatsioon

Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35979359“

Tugevool

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 406758

1.2.5.3 Ehitusuuringud

Geodeesia

„Topo-geodeetiline uuring, Saha loo tee 36“, töö nr 8647-23, 8.01.2024, Geodeesia24 OÜ

1.2.5.4 Normdokumendid

Nõuded ehitusprojektile, üldnõuded

Ehitusseadustik

„Nõuded ehitusprojektile“, majandus- ja taristuministri määrus nr 97, vastu võetud 17.07.2015

EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“

„Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“, majandus- ja taristuministri määrus nr 57, vastu võetud 05.06.2015

„Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, majandus- ja taristuministri määrus nr 51, vastu võetud 02.06.2015

Teed, liiklus, parkimine

EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Tuleohutus, evakuatsioon

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17

EVS 812-4:2018 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded.“

EVS 812-6:2012/a2:2017 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

EVS 812-7:2018 „EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 919:2020 „Suitsutõrje. projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“

„Ehituslike tuleohutusnõuete kokkuvõte. Täiendatud trükk“, Päästeamet 2020

Töötervishoid, tervisekaitse

„Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses“, Vabariigi Valitsuse määrus nr 377, vastu võetud 08.12.1999

„Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“, Vabariigi Valitsuse määrus nr 176, vastu võetud 14.06.2007

Jäätmekäitlus, heakord, keskkonnakaitse

Jäätmeseadus

„Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“, keskkonnaministri määrus nr 28, vastu võetud 03.06.2022.

„Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri“, Jõelähtme Vallavolikogu 17.02.2022 määrus nr 12

„Jõelähtme valla heakorraeeskiri“, Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 91

ASENDIPLAAN

2.1 OLEMASOLEV

2.1.1 Paiknemine

Projektiga käsitletav maa-ala asub Iru küla äärealal Saha-Loo tee ääres Tallinnast u 500 m kaugusel. Saha-Loo tee näol on tegemist tiheda liiklusega teega, mis ühendab Vana Narva maanteed Peterburi teega.

Krundist lääne poole jääv lähiala on hoonestatud ühe- kuni kahekorruseliste ühepereelamutega. Krundist ida pool, teisel pool Saha-Loo teed, mis jääb Maardu linna koosseisu, paiknevad suured lao- ning tootmishooned. Krundist lõunas on Saha-Loo tee ääres ärihoone (Saha-Loo tee 34) ning krundist põhjas, Vana-Narva maantee ning Saha-Loo tee nurgal paikneb Iru Ärimaja (Metsa tee 1).

2.1.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Krundil puudub olemasolev hoonestus.

2.1.3 Olemasolev reljeef

Valdav osa krundist jääb Saha-Loo teest madalamale ja on tasane. Absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37,53 ja 38,12.

Krundi põhjaosas on kõrgem puudega ala, kus absoluutkõrgusmärgid on kuni 39,38 m.

Mööda krundi läänekülge kulgeb kuivenduskraav.

2.1.4 Olemasolev kõrghaljastus

Lubatud ehitusalal puudub madal- ja kõrghaljastus. Tegemist on kruusaplatsiga. Lääne pool kraavi perval on pinnasehunnikud. Kraavi teisel kaldal, eramukruntide piiril paiknevad mõned lehtpuud.

Põhjaosas paikneval kõrgemal alal kasvavad kõrged männipuud ja kuused. Puud ei jää ehitusalasse.

2.1.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Krundil on otseühendus Saha-Loo teega kinnistu kaguservast. Mööda kinnistu idapiiri kulgeb hiljuti valminud kergliiklustee. Krundil puudub olemasolev teedevõrk.

2.1.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Muinsusameti kirjas 11.11.2021 nr 1.1-7/1895-3 „Iru küla Saha-Loo tee 36, 38, 40, 42, 44 ja Saha-Loo tee lõik 8 maaüksuste detailplaneering“ on juhitud tähelepanu, et kinnistutel ei paikne kaitse all olevaid kinnismälestisi, kuid kinnistutele võib ulatuda Peeter Suure Merekindluse tunneleid, sest lähedal paikneb Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni tunnel, 1914-1916 registrinumbriga 8784.

Naaberkinnistutel paikneb pärandkultuuri objekt Peeter Suure Merekindluse Iru kaitsepositsiooni tunnel. Naaberkinnistu lõuna poolses nurgas võivad paikneda tunneli kinni aetud šahtid. Projektiga käsitletaval maa-alal võivad paikneda tunnelid põhjapoolse piirialal.

Põhjapoolse kinnistu detailplaneeringule on Oldschool OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused 05.05.2020. a, kus on määratud:

- Juhul, kui tegemist on tunneli šahtiga (kaardi analüüsi tulemusel peaks üks reljeef kaardil kujutatutest olema algne šaht) ning madalad künkad kinnistul on kunagine maa peale tõstetud aheraine siis reljeefi võib tasandada.
- Kanalisatsiooni või muude trasside ühendamine tunnelitega on keelatud.
- Peeter Suure Merekindluse maa pealsete kaitserajatiste või maa aluste paljandumisel viivitamatult teavitada Muinsuskaitseametit.
- Võimalusel juhtida ametkondade ja omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et tunnelikompleks tuleks täpsemalt kaardistada (mäeinseneride poolt).

2.1.7 Planeeringu piirangud

2.1.7.1 Tallinn-Helsingi raudteetunneli koridor

Kinnistu jääb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ette nähtud perspektiivsesse Tallinn-Helsingi raudteetunneli koridori ja osaliselt Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt perspektiivsesse raudtee koridori.

Kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ning ühenduse väljaehitamiseni on lubatud raudtee koridoris rajada ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid.

Kinnistu jääb perspektiivse Tallinn-Helsingi raudteetunneli koridori maa-alale ning seetõttu on kavandatud hooned ajutise iseloomuga, mis tuleb pärast raudteetunneli osas riigi eriplaneeringu kehtestamist ja ehitamiseks ettevalmistustööde tegemist Tallinn-Helsingi raudteetunneli trassile jääval maa-alal lammutada.

2.1.7.2 Maakasutust kitsendavad kaitsevööndid

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- gaasitorustike kaitsevöönd mõlemale poole 1 m toru teljest kummalegi poole;
- sidekaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 m äärmise kaabli teljest kummalegi poole;
- elektri õhuliini 35 – 110 kV kaitsevöönd mõlemale poole liini 25 m äärmisest liiniteljest;
- Saha-Loo tee ääres kulgev Rail Baltica võimalik trassikoridor;
- perspektiivne Rail Baltic raudteed ja perspektiivset Tallinn-Helsingi tunnelit ühendava raudtee trassikoridor.

2.2 ASENDIPLAANI LAHENDUS

2.2.1 Hoone paigutus

Hoone paikneb krundil detailplaneeringuga kehtestatud lubatud ehitusalas. Hoone on paigutatud krundi läänepoolse külje lähedale krundipiirist ligikaudu 15 m kaugusele. See võimaldab suurema osa parkimiskohti lahendada Saha-Loo tee poolses osas. Hoone põhifassaad on tee poole.

2.2.2 Ehitusetapid

Hoone on planeeritud üheetapilisena.

2.2.3 Servituudi vajadus

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks:

- Olemasolevale elektri õhuliinile 35 – 110 kV 25 m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevale kõrge- ja madalpinge kaablile 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevale sidekaablile ja gaasitorule 1 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Olemasolevale elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Projekteeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Saha-Loo tee 48 (24501:001:0847)

Planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Metsa tee lõik 1 (24501:001:0840)

Planeeritud veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Ämma põik (24501:001:0273)

Planeeritud veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Metsa tee 5a (24504:002:0359)

Planeeritud perspektiivsetele vee- ja reovee kanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

2.3 VERTIKAALPLANEERING

2.3.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Vertikaalplaneering on lahendatud eraldi tööna:

Teostaja:	E. Jahhu Projektbüroo OÜ
Töö nr:	715EJ24
Vastutav spetsialist:	Elmo Jahhu

2.3.2 Hoone paiknemiskõrgus

Kõrgused on EH2000 süsteemis.

Hoone kokkulepitud kõrgusele 0.00 vastab absoluutkõrgusmärk 38,30 m.

2.3.3 Sademevee käitlemine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademevesi katuselt suunatakse väliste vihmaveerennide ja torudega maapinnale. Asfaltplatsilt juhitakse vesi vertikaalplaneeringuga rajatavatesse restkaevudesse ning sealt läbi õlipüüduri olemasolevasse immutuskraavi.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ega ka mitte naaberkinnistutele.

Täpne lahendus antakse vertikaalplaneeringuga.

2.4 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

2.4.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Sissesõit krundile toimub Saha-Loo teelt krundi kagunurgast. Lisaks on projekteeritud ühendus Iru Ärimaja kinnistuga krundi põhjapoolsest küljest.

Hoone on paigutatud krundile selliselt, et põhiline parkimisala paikneb hoone esisel platsil. Hoone ümber tekib ringliiklus, mis võimaldab hoones olevaid autoteenindusi funktsionaalselt parimal viisil ära kasutada, kus teenindusse saabuvate ning sealt lahkuvate sõidukite liikumisteed ei ristu. Liiklus krundil korraldatakse vastavalt hooviala reeglitele kinnistu omaniku soovidest lähtuvalt.

2.4.1.1 Sõidukite parkimine

Parkimine on lahendatud omal krundil. Enamik parkimiskohti paikneb hoone esisel platsil. Lisaks on osa parkimiskohti krundi lõunaküljes ning maja taga kraavi ääres.

Detailplaneeringuga on parkimiskohti kavandatud 69. Vajalik parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt standardile EVS 843:2016, p9.2.3:

Tabeli 9.1 järgi on asukohaks võetud väikeelamute ala ning parkimisnormatiiviks 1/90.

Parkimiskohtade arvutus: $3134/90 = 34,8$ kohta.

Tulenevalt hoone funktsioonist on krundile kavandatud 110 parkimiskohta.

84 kohta on paigutatud hoone esisele platsile. 19 kohta paikneb hoone taga ning 7 kohta lõunaküljel. Parkimiskohtade laius on 2,6 m.

Elektriautodele paigaldatakse juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale. Elektriauto parkimiskohad on esitatud asendiplaanil.

2.4.1.2 Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkimiskohtade arvu leidmisel on aluseks võetud parkimisnormatiiv vastavalt standardile EVS 843:2016, p9.2.3, tabel 9.3.

Parkimisnormatiiv sõltuvalt hoone funktsioonist on tabeli järgi 1/200, kuid mitte vähem kui 6 kohta.

Parkimiskohtade arvutus: $3134/200 = 15,6$ kohta.

16 parkimiskohta jalgratastele on ette nähtud hoone põhjapoolses otsas restorani sissepääsu lähedal. Parkimiskohad on näidatud asendiplaanil.

2.5 TEED JA PLATSID

2.5.1 Juurdesõidutee

Kinnistu on otse ühendatud Saha-Loo teega, mis kulgeb mööda kinnistu idapoolset piiri.

2.5.2 Krundisisesed teed ja platsid, katendid ja äärekivid

Hoone ümber paiknev liikumistee ja parkimisala on lahendatud asfaltbetoonkattega. Plats ühendatakse põhjas asuva Iru Ärimaja platsiga ühendustee kaudu.

Platsi põhjaküljes asub haljasala olemasolevate puudega. Ida pool on olemasoleva kergliiklustee ning parkimisala vahele kavandatud murukattega ala.

Äärekivisid ei planeerita.

Teekattemärgistus projekteerida vastavalt standardile EVS 614:2023 „Teemärgised ja nende kasutamine“

2.6 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

2.6.1 Üldnõuded

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajalikku nähtavust.

Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel.

Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja pöösaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga. Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitsed ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil sügavamal kui 1m. Kaevetööd segavate puude raie ning okste kärpimine on lubatud vaid Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjaliku loa alusel.

Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4 cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse Keskkonnaametiga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga.

Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks.

Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis vältib pinnase tihenemise.

Kõvakatte uuendamisel puude võra ulatuses säilitada olemasoleva katendi aluskihid, vajalikud parandused teha olemasolevate aluskihtide peale.

2.6.2 Olemasolev, säilitatav ning projekteeritud haljastus

2.6.2.1 Olemasolev

Projekteeritaval maa-alal paikneb kõrghaljastus suures osas ala põhjaosas ning vähesel määral lääneservas teisel pool kraavi. Kõrghaljastusega alla domineerivad kuused ja männid. Valdav osa krundist on taimkatteta kruusaplats.

Kõik olemasolevad puud asuvad väljaspool lubatud ehitusala. Seoses rajatud kuivenduskraavi pikendamise mööda krundi piiri, on kavas likvideerida kaks puud. Likvideeritavad puud on näidatud asendiplaanil.

2.6.2.2 Projekteeritav.

Kokkuleppel krundist lääne pool asuvate naaberkinnistute omanikega rajatakse järgnev haljastus naaberkinnistu piiri ja kraavi vahele:

- Metsa tee 5a - rajatakse smaragdelupuude rivi vahemikku, kus naaberkinnistul elupuud puuduvad.
- Metsa tee 7a - rajatakse kuused tühimikku, kus naaberkinnistul kuused puuduvad. Olemasolevad ploomipuud säilitatakse.
- Metsa tee 9a - Lehtpuude vahele tühimikku istutatakse paju.
- Metsa tee 13 - Istutatakse kuuskede rivi varjamaks korrapäratuid elemente krundil.

Rajatav haljastus on näidatud asendiplaanil

Saha-loo kergliiklustee ning parkimisala vahele on projekteeritud murukattega ala.

2.6.3 Väikeehitised ja -vormid, piirded, väravad

Väikevorme, piirdeid ja väravaid krundile pole projekteeritud.

2.6.4 Sildid ja viidad

Hoone fassaadile on ette nähtud reklaamtahvlid firma logodega. Reklaamtahvlid paiknevad iga rendipinna sissepääsu lähedal ning on kujundatud fassaadilahendusega ühtse tervikuna.

Hoone kummaski otsas paikneb hoone nimetus „Iru motocenter“, mis on lahendatud sarnaselt kõrvalkrundil paikneva Iru Ärimaja logoga.

2.6.5 Liikluskorraldusvahendid

Ei ole ette nähtud.

2.6.6 Turvatehnika

Kaamerate ja liikumisandurite lahendus antakse eraldi projektiga.

2.6.7 Välisvalgustus

Välise teede ja platside valgustus on planeeritud lahendada hoone külge paigaldatavate LED prožektoritega. Välisvalgustus lülitub hämaraanduriga.

Disain- ja efektvalgustust fassaadi valgustamiseks ei ole projekteeritud.

2.7 KESKKONNAKAITSE, TERVISEKAITSE, HEAKORD

2.7.1 Radoonirisk

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse. Pinnase radoonisisaldus on 150-250 kBg/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Hoone ehitamisel tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

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. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.

2.7.2 Jäätmekäitlus

2.7.2.1 Jäätmete käitlemine hoone ekspluatatsiooni ajal

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest, Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjast ja teiste asjakohaste õigusaktidega kehtestatud nõuetest.

Jäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmed liigiti koguda vastavalt keskkonnaministri 03.06.2022 määrusele nr 28 § 2 lg (3).

Jäätmete kogumisel ja hoidmisel tuleb jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi jäätmemahutitesse või selleks ettenähtud kohta.

Krundile on planeeritud kaks prügikonteinerite asukohta krundi põhja- ja lõunapoolses küljes maja taga. Prügimaja asukohad on esitatud asendiplaanil.

2.7.2.2 Ehitusjäätmed

Ehitamisel tekkivate võimalike jäätmete ligikaudsed kogused ning utiliseerimine on esitatud allolevas tabelis:

JÄÄTMELIIK	HINNANGULINE KOGUS	KÄITLUSVIIS
Pinnas	3000 m ³	Taaskasutatakse haljastusel ja tagasitaitel
Olmejäätmed	4 m ³	
Pakendijäätmed	5 m ³	Antakse üle vastavat jäätmekäitlusaluba omavale ettevõttele
Ehitussegupraht	20 m ³	
Metall	1 m ³	
Puit	2 m ³	
Ohtlikud jäätmed, sh viimistlusjäätmed	0,15 m ³	

Ehitustööde käigus tuleb järgida Jõelähtme Vallavolikogu 26.04.2012 määruses nr 91 „Jõelähtme valla heakorraeeskiri” peatükis 10 „Ehitus- ja remonditöö tegija kodustused” toodut.

Ehitaja on kohustatud vältima objektilt pori ja prügi ning tolmu või muu lendsodi kandumist sõidu- ja kõnniteele ning naaberkinnistule. Selle tagamiseks peab ehitus- või remonditöö tegija katma objekti tööpinna kattega alates tellingute paigaldamisest, rajama veoste vedamise alale kõvakattega sõidupinna, tagama ehitusobjekti territooriumilt väljuvate sõidukite rehvide puhtuse ning koheselt koristama ehitusobjektilt üle ehituspiirete kandunud lendsodi ja muu prügi.

Ehitise kasutusloa taotluse dokumentide juurde tuleb lisada seletuskiri ning vallavalitsuse poolt kinnitatud õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

2.7.3 Keskkonnakaitse

2.7.3.1 Veeloa kohustus

Hoone tegevusega ei kaasne veereostust.

Vastavalt Veeseaduse §18 ei peeta heitveeks sademevett. Samas peab olema tagatud, et suublasse ei satuks saasteaineid. Parklate veed puhastatakse enne immutamist ja äravoolu suunamist.

Antud projektis veeloa taotlemise kohustus puudub.

2.7.3.2 Jäätmeloa kohustus, jäätmekäitleja registreering, kompleksloa kohustus

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse §73.

Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib Jäätmeseaduse §98⁷.

Kompleksloa kohustus on määratud Tööstusheite seaduse §19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89.

Hoones ei hakka tegutsema firmad, kes tegelevad eelpoolmainitud seadustes ja määrustes loetletud tegevustega.

Hinnanguliselt ei teki hoones toimuva tegevuse käigus rohkem kui 1 tonn jäätmeid aastas, mistõttu jäätmeloa omamine pole nõutav.

Hoones toimuva tegevuse käigus tekkivate tavajäätmete äraveo jaoks on kinnistu omanik kohustatud sõlmima jäätmevedajaga jäätmete äraveo korraldamiseks lepingu.

2.7.3.3 Pinnase võõrandamine

Ehituselt kaevandatav sobimatu pinnas, mis veetakse objektilt ära, on käsitletav maapõueseaduse kohaselt võõrandatava kaevisena. Töövõtja peab hankima selle käitlemisega seotud load ja kooskõlastused ning tasuma ka vastavad tasud.

2.7.4 Müra

Koostatud on mürauuring „Keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine. Saha-loo tee 36 ärihoone“, töö nr 240913-1, Akukon Eesti OÜ, mai 2024.

Hoones toimuvast tegevusest on tehnoloogiast (survepesurid, kompressorid jms) tekkiv maksimaalne müra 60-65 dB.

Välisseina heliisolatsiooni indeks on minimaalselt 26 dB ja tõstustel 20 dB, seega jääb tehnoloogiast tekkiv müra hoonest väljas pool väiksemaks kui tänavamüra ega tekita päeval ajal täiendavat mürakoormust elamumaale.

Töö ajal tuleb elamumaa poolsed tõstused hoida võimalusel suletud asendis ning avada ainult vastavalt vajadusele masinate sisse või välja sõiduks

2.8 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

2.8.1 Tehnilised näitajad:

Krundi pindala:	10466 m ²
Krundi sihtotstarve:	Ärimaa 100%
Ehitisealune pind:	2699,1 m ²
Krundi täisehituse protsent:	25,8 %
Parkimiskohtade arv krundil:	117
Krundisise teede ja platside pind:	5231 m ²
Hoone tuleohutusklass:	TP3

2.8.2 Tehniliste näitajate võrdlustabel

	Detailplaneeringus lubatud	Projektiga kavandatud
Ehitusalune pind:	2700 m ²	2699,1 m ²
Krundi täisehituse protsent:	26 %	25,8 %
Maksimaalne korruselisus:	2	1, osaliselt 2
Hoonete arv krundil:	1+1 (põhi, ja abihoone)	1
Sihtotstarve:	Ä 100%	Ä 100%
Suletud brutopind:	5400 m ²	3134,0 m ²
Maksimaalne kõrgus:	11 m	9,7 m
Katuse kalle:	0°-30°	11°
Haljasala	2095 m ² , 20%	2525 m ² , 24%
Parkimiskohtade arv	69 kohta	117 kohta

ARHITEKTUUR

3.1 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

3.1.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Vastavalt Jõelähtme valla üldplaneeringule läbib krunti perspektiivne Rail Baltika transpordikoridor. Alale on ette nähtud ajutine ehitusõigus. Rajatud hoonestus tuleb Tallinn-Helsingi raudteetunneli trassile jääval maa-alal lammutada peale raudteetunneli osas riigi eriplaneeringu kehtestamist ja ehitamiseks ettevalmistustööde tegemist. Seega on tegemist ajutise hoonestusega, mille kasutusiga on kuni 5 aastat.

Hoone paikneb kinnistul detailplaneeringuga määratud lubatud hoonestusalal. Hoone on nihutatud krundil tahapoole, mis võimaldab suurema osa parkimiskohti ära lahendada hoone ees tänava pool.

Hoone põhifassaad avaneb tee poole. Vastasküljel, eramute pool on rendipindade uksed, mis võimaldavad pindade paremat kasutust ühesuunalise läbisõidu näol.

Hoone kõrvalkinnistul (sama omanik) paikneb Iru Ärimaja. Seega on projekteeritav ärihoone kõrvaloleva loogiliseks jätkuks.

3.1.2 Hoone ehitusetapid

Hoone on projekteeritud üheetapilisena.

3.1.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Hoone on piklik lihtsa vormiga risttahukas küljepikkustega 112 ja 24 meetrit. Tingituna hoone ajutisest iseloomust ning otstarbest on projekteerimise lähtekohtadeks olnud lihtsus ja funktsionaalsus. Tegemist on peamiselt autode teenindamiseks mõeldud ärihoonega. Hoonesse on planeeritud mitmesugused töökojad ja teeninduspinnad, mis on paigutatud hoonesse ristisuunaliselt. See võimaldab mugavamat kasutust, kus teenindatavad sõidukid saavad siseneda hoone tänavapoolsest küljest ning väljuda vastasküljest. Valdaval osal teeninduspindadest on viidud olmeplakk hoone keskele, mis võimaldab esindusfassaadi paremat ära kasutamist. Suuremate töökodade ja teeninduspindade vahel, kummalgi pool olmeplakki paiknevad väiksemad rendilao tüüpi pinnad.

Ruumide kohale, mis hoone täit kõrgust ei vaja, on ette nähtud teise tasandi kasutuselevõtt abipinnana, kuhu viivad trepid. Pind on funktsionaalselt tihedalt seotud esimese korruse pinnaga.

3.1.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Kinnistu jääb Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ette nähtud perspektiivsesse Tallinn-Helsingi raudteetunneli koridori ja osaliselt Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt perspektiivsesse raudtee koridori. Kuni raudtee koridori täpsema planeerimise ning ühenduse väljaehitamiseni on lubatud raudtee koridoris rajada ainult ajutise iseloomuga ehitisi, sh äri- ja tootmishooneid.

Sõltuvalt hoone ajutisest iseloomust ei taotleta ehitisele energiamärgist.

Projekteerimisel kasutatud tarindite U-väärtused:

Välisseinad:

- Sandwich-paneelseinad PIR vahuga: $U=0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Sandwich-paneelseinad mineraalvillaga: $U=0,33 \text{ W/m}^2\text{K}$

Katus: $U=0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$

Põrand: $U=0,29 \text{ W/m}^2\text{K}$

Aknad: $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

Uksed: $1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Tõstused: $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

3.1.5 Hoone ruumid

Hoone ruumid on valdavalt ette nähtud autode teenindamiseks mõeldud tegevusega. Järgnevalt on loetletud hoones paiknevad rendiüksused koos kavandatava funktsiooniga:

- Autoteenindus 10 teeninduskohaga
- Laopind koos klienditeeninduse osaga
- Rehvitöökoda
- Tehnoülevaatus
- Autopesula
- 2 teeninduspinda/töökoda
- 8 rendiladu

Valdavalt hoone töötajatele ning hoone külastajatele orienteeritud toitlustuspind (restoran).

Igal töökojal/teeninduspinnal on olemas olmeplakk, mis koosneb personali riietusruumist, dušširuumist, wc-st ja klienditeeninduse alast.

3.2 HOONE KONSTRUKTSIOONID, ELEMENDID JA PINNAKATTED

Kõik tarinditüübid täpsustuvad järgmises projektistaadiumis. Viimistluse värvitoonid on esitatud vaatejoonistel.

3.2.1 Vundament

Raudbetoon plaatvundament 180 mm, kaetakse pinnakõvendiga. Perimeetris 1,2 m laiuselt soojustus EPS200 100 mm.

3.2.2 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Hoone kandekonstruktsioon on monteeritavast metallist. Konstruktiivne lahendus vastavalt konstruktsiooniosa projektile.

3.2.3 Välisseinad

Mittekandvad välisseinad on väljavalitava paneelitarnija poolt pakutavad standardse pinnaprofileeringuga (mikroprofileering) ja PIR soojustusega horisontaalsed 120 mm SW-paneelid, värvitoon RAL7024 (hall), RAL9003 (valge), RAL9004 (must). Helipidavuse parandamiseks on hoone Saha-loo tee poolses fassadis PIR soojustuse asemel kasutatud mineraalvillast soojustust.

Sisepoole perimeetrisse paigaldada 400 mm kõrguseni veekindel vineer mehaaniliste vigastuste vältimiseks.

Fassaadi ehisdetailid lahendatakse katteplekkidega. Parapeti katteplaat on alumiinium-komposiitplaat teraskarkassil.

3.2.4 Katuslagi

145/190 mm PIR täitega SW-paneel, mis toetub teraskonstruktsioonile.

3.2.5 Siseseinad

Tuletõkkesektsiooni piirpindala seinad

Betoonplakk 190 mm tulepüsivusega EI90, laotud puhta vuugiga

Erinevaid kasutusotstarbeid eraldavad seinad, tehnoruumid

Betoonplokk 140 mm tulepüsivusega EI30, laotud puhta vuugiga, esindusruumide pool värvitud.

Rendipindade vahelised tulepüsivusega seinad, olmeploki perimeetri seinad

Vertikaalne SW-paneel 120 mm, standardne värvitoon (valge). Töökoja/lao poole perimeetrisse paigaldada 400 mm kõrguseni veekindel vineer mehaaniliste vigastuste vältimiseks.

Olmeploki siseseinad, restorani siseseinad

Vertikaalne SW-paneel 100 mm, standardne värvitoon (valge). Esinduslikemate ruumide (restorani külastajate ruumid, klienditeeninduse ruumid) pool kaetakse SW-paneel 2x kipsplaadiga (metallroovil).

3.2.6 Vahelaed

Vahelaed on puitkarkassil, mille vahel on heliisolatsiooniks mineraalvill, kaetakse kipsplaadiga.

3.2.7 Trepid

Välisestrepid puuduvad.

Sisetrepid on töökodades ja ladudes keevisrestist moodultrepid, restoranis metallkonstruktsioonis ning betoon- või puitastmetega lahtine trepp.

3.2.8 Avatäited

Aknad on kahekordse klaaspaketiga ja PVC raamidega. Teise korruse tasandis paiknevate abipindade akendel on käsitsi avatavad osad.

Esinduspindade välisukseks on alumiinium- või terasprofiilidest ukseks.

Tehnoruumide välisukseks on soojustatud terasukseks ilma valgusavata.

Käiguuste lävepakud on roostevabast terasest.

Laopindade tõstukesks on automatiseeritud. Tõstustel on käiguukseks evakuatsiooniks. Tõstukse ava all üleminekud asfaldilt betoonile tuleb lahendada nurkrauaga.

Katuse suitsuluugid on läbipaistvad.

Olmeplukkide ja restorani siseukseks on standardsed sileukseks.

3.2.9 Hoone väliskonstruktsioonid

Katusele paigaldada vihmavee suunamiseks rennid ja vihmaveetorud. Sissepääsude kohale paigaldada lumetõkked.

Kuni 1 m sügavused karastatud ja lamineeritud klaasist ja teraskanduritel varikatused paiknevad restorani, autoteeninduse kliendiruumi ning lõunapoolses otsas oleva äripinna sissepääsude kohal

Firmade logode tahvlid sissepääsude kohal on lahendatud C-profiiliga teraskarkassil, mis on kaetud kahelt poolt komposiitplaadiga.

3.3 HOONE TEHNILISED ANDMED

Otstarve:	12332 Sõidukite teeninduse hoone 12529 Muu laohoone 12132 Kohvik, baar või söökla
Hoone kasutusiga:	5 aastat
Gabariitmõõtmed:	
Pikkus	112,2 m
Laius:	24,1 m
Kõrgus:	8,7 m
Ehitisealune pind:	2699,1 m ²
Korruselisus:	1, osaliselt 2
Hoone suletud netopind	3002,8 m ²
Kõetav pind:	3002,8 m ²
Hoone suletud brutopind:	3134,0 m ²
Hoone kubatuur:	20563 m ³

ARHITEKTUURSED JOONISED

Jooniste nimekiri:

Joonise nr	Joonise nimetus	Mõõtkava/formaat
-------------------	------------------------	-------------------------