

SUVILA
Võsu, Kooli tn 6
PROGE OÜ TÖÖ NR 0825, EELPROJEKT, september 2025
0825_EP_AR-3-01_seletuskiri
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

SUVILA

Võsu, Kooli tn 6

**EHITUSPROJEKT
staadium eelprojekt**

**I ASENDIPLAAN
II ARHITEKTUUR**

TÖÖ NR: 0825

TELLIJA : Rivo Neuhaus

PROJEKTI AUTORID: MARGUS MAISTE

PROJEKTI KOOSTAJA: PROGE OÜ

registrikood 10980732
MTR EP10980732

Luha 32-10, Tallinn 10131
e-mail: info@proge.ee
GSM +372 52 71 787

Tallinn, september 2025

SELETUSKIRI

SISUKORD	2
I ASENDIPLAAN	5
Üldandmed	5
1.1 Projekteerimistöö piiritus	5
1.2 Alusdokumendid	5
1.2.1 Lähteandmed	5
1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	5
1.2.3 Normdokumendid	5
2. Olemasolev olukord	5
2.1 Paiknemine	5
2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised	5
2.3 Olemasolev reljeef	6
2.4 Olemasolev kõrghaljastus	6
2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	6
2.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised	6
2.7 Krundi pinnase omadused	6
3. Asendiplaani lahendus	6
3.1 Hoone ja rajatiste paigutus	6
3.2 Ehitusetapid	6
4. Vertikaalplaneering	6
4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed	6
4.2 Hoone paiknemiskõrgus	7
4.3 Sademevee käitlemine	7
5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine	7
5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil	7
5.2 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	7
5.3 Liikluskorraldusvahendid	7
5.4 Parkimine	7
6. Teed ja platsid	7
6.1 Juurdesõidutee	7
6.2 Krundisisesed teed ja platsid	7
6.3 Katendid	8
5.4 Äärekiivid	8
7. Haljastus ja heakorrastus	8
7.1 Olemasolev, säilitatav haljastus	8
7.2 Projekteeritud haljastus	8
7.3 Väikeehitised ja -vormid	8
7.4 Piirded ja väravad	8
7.5 Jäätmekäitus	8
8. Välisvalgustus	8
9. Maa-ala tehnilised andmed	9
10. Lisad	9

II ARHITEKTUUR	9
Üldandmed	9
1.1 Projekteerimistöö piiritus	9
1.2 Alusdokumendid	9
1.2.1 Lähteandmed	9
1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	9
1.3 Normdokumendid	9
2. Olemasolev olukord	10
3. Arhitektuuri üldlahendus	11
3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	11
3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	11
3.4 Energiatõhusus ja sisekliima	12
3.5 Hoone ruumid	12
3.6 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	13
4. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted	13
4.1 Vundament	13
4.2 Põrand pinnasel	14
4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid	14
4.4 Trepid	14
4.5 Vahelaed	14
4.6 Katus, katuslagi	14
4.7 Välisseinad	14
4.8 Siseseinad	14
4.9 Avatäited	15
4.10 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid	15
5. Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed	15
6. Fassaadipesusüsteem	15
7. Hoone tehnilised andmed	16
8. Lisad	16
8.1 Hoone kasuliku pinna jaotus	16
8.2 Jäätmekäsitlus	16
8.3 Muud lisad	17

I ASENDIPLAAN

1. Üldandmed

1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projekti eesmärk on Võsu, Kooli tn 6 krundil (katastriüksuse tunnus 92201:003:0870) uue suvemaja (suvila) kavandamine. Projekt hõlmab nimetatud krundi asendiplaani osa.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

Maa sihtotstarve on 100% elamumaa. Aluseks on võetud Haljala Vallavalitsuse projekteerimistingimused 11.09.2025 ning Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava.

1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Krundil on teostatud topo-geodeetiline alusplaan OÜ KG-Büroo töö nr 138-25GEO, juuli 2025.

1.2.3 Normdokumendid

Projektlahenduste koostamisel olid aluseks:
EVS 932:2017 Ehitusprojekt;
EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A1:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6 :
Tuletõrje veevarustus
EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad
tuleohutusnõuded
Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava.

2. Olemasolev olukord

2.1 Paiknemine

Kinnistu piirneb lõunast Laane tänavaga, läänest Kooli tänavaga, põhjast Kooli tn 8 elamumaaga, kirdest Karja tn 4 elamumaaga ning kagust Laane tn 3 elamumaaga.

Lähimatest naaberkruntide ehitistest paiknevad Karja tn 4 ja Laane tn 3 abihooned kinnitu piiril.

2.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

SUVILA
Võsu, Kooli tn 6
PROGE OÜ TÖÖ NR 0825, EELPROJEKT, september 2025
0825_EP_AR-3-01_seletuskiri
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

Krunt on hoonestatud elamuga (EHR 108022643), väiksema majandushoonega (EHR 108022644) ning kahe väiksema abihoonega (kuurid) (EHR 108022645 ning EHR 108022646). Kinnistul on olemasolevad vee- ja kanalisatsiooniühendused, elektri- ning sideühendus.

2.3 Olemasolev reljeef

Olemasolev krundi pind on tasane.

2.4 Olemasolev kõrghaljastus

Krundi kõrghaljastus puudub, haljastatud viljapuudega.

2.5 Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Krundi põhjaküljel asub Karja tänav, lõunaküljel Laane tänav ning lääneküljel Kooli tänav. Sõidukitega juurdepääs hoovialale on Laane tänavalt ja Karja tänavalt. Kooli tänav on riigitee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee.

2.6 Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Kaitsealused objektid ja kinnismälestised puuduvad.

2.7 Krundi pinnase omadused

Ehitusgeoloogilised tingimused on olemasolevat hoone olukorda arvestades head.

3. Asendiplaani lahendus

3.1 Hoone ja rajatiste paigutus

Kavandatav suvemaja paikneb krundi loodenurgas Kooli tänavast 5,7 - 7,1 m kaugusel. Ehitise vähim kaugus krundi piirist on 4m. Suvila vähim kaugus olemasolevast majandushoonest on 11.3 meetrit.

3.2 Ehitusetapid

Suvila ehitamine on planeeritud üheetapilisena.

4. Vertikaalplaneering

4.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Olemasoleva juurdesõidutee abs. Kõrgusmärk on krundile pääsu juures on +8.6m.

SUVILA
Võsu, Kooli tn 6
PROGE OÜ TÖÖ NR 0825, EELPROJEKT, september 2025
0825_EP_AR-3-01_seletuskiri
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

4.2 Hoone paiknemiskõrgus

Olemasoleva hoone 0.00=+8.60 (põranda kõrgus). Kinnistu kõrgusmärke (sh Kooli tn poolseid olemasoleva pinnase kõrgusmärke) suvila kavandamisega ei muudeta.

4.3 Sademevee ärajuhtimine

Sademeveed kogutakse kokku ja hajutatakse olemasoleval kinnistu haljasalal.

5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

5.1 Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Sisse- ja väljasõit krundile on olemasolev sissesõidukoht Laane tänavalt. Säilib olemasolev sõidukite juurepääs hoovialale. Uut juurdepääsu kinnistule ei kavandata.

5.2 Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Olemasolevad juurdepääsud nii jalakäijatele kui autodele (hooviala) on madalakaldelised, äärekive ei ole. Täiendavaid meetmeid ei ole ette nähtud.

5.3 Liikluskorraldusvahendid

Täiendavaid liikluskorraldusvahendeid kinnistule ette nähtud ei ole.

5.4 Parkimine

Kinnistul on parkimiskohad neljale autole.

6. Teed ja platsid

6.1 Juurdesõidutee

Projekteeritav maa-ala piirneb Laane, Kooli ja Karja tänavaga. Säilib olemasolev pääs kinnistule Laane tänavalt. Kooli tänav on riigitee koos kaitsevööndiga (riigitee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee).

6.2 Krundisisesed teed ja platsid

Säilib olemasolev lahendus.

6.3 Katendid

Säilib olemasolev lahendus, uusi teid ja platse ei kavandata.

6.4 Äärekivid

Krundisestel teedel äärekive ei ole.

7. Haljastus ja heakorrastus

7.1 Olemasolev, likvideeritav haljastus.

Krundil olemasolevat kõrghaljastust ei ole.

7.2 Olemasoleva haljastuse säilitamine ja korrastamine.

Käesoleva projektiga on täiendavat kõrghaljastust krundile ei kavandata.

7.3 Väikeehitised ja -vormid

Muid väikeehitisi krundile kavandatud ei ole.

7.4 Piirded ja väravad

Kinnistu külgedel säiluvad olemasolevad piirdeaiaid. Uusi piirdeaedu ei kavandata.

7.5 Jäätmekäitlus

Prügikastid paiknevad krundi hoovialal kagu – olemasolevat lahendust ei muudeta.

Ehitustöid teostatakse vastavalt heakorraeeskirjale ja jäätmehoolduseeskirjale.

8. Välisvalgustus

Hoovivalgustus lahendatakse hoone fassaadidele paigaldatavate valgustitega.

9. Maa-ala tehnilised andmed

Krundi pindala ja sihtotstarve – 1743 m² 100% elamumaa

Ehitisealune pind – 77,0 m²

Hoonete arv krundil – 5 (kavandatud suvemaja, olemasolev eluhoone, olemasolev majandushoone ja kaks olemasolevat abihoonet)

Parkimiskohtade arv - 4 kohta

Krundisestest teede ja platside pindala – 34 m²

Hoone tulepüsivusklass – TP3

SUVILA
Võsu, Kooli tn 6
PROGE OÜ TÖÖ NR 0825, EELPROJEKT, september 2025
0825_EP_AR-3-01_seletuskiri
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

10. Lisad

Muud asendiplaani seletuskirjaosa lisad puuduvad.

II ARHITEKTUUR

1. Üldandmed

1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projekti eesmärk on Võsu, Kooli tn 6 krundil (katastriüksuse tunnus 92201:003:0870) uue suvila (suvamaja) kavandamine.

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

Maa sihtotstarve on 100% elamumaa. Aluseks on võetud Haljala Vallavalitsuse projekteerimistingimused 11.09.2025 ning Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduskava.

1.2.2 Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Krundil on teostatud topo-geodeetiline alusplaan OÜ KG-Büroo töö nr 138-25GEO, juuli 2025.

1.3 Normdokumendid

Projektlahenduste koostamisel olid aluseks:

EVS 932:2017 Ehitusprojekt;

EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2 : Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3 : Küttesüsteemid

EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A1:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6 :

Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad
tuleohutusnõuded

EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused.

EVS 812-2:2014 – Ventilatsioonisüsteemid

Siseministri 30.03.2017. a. Määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad
tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

Ehitusseadustik

Hooldusjuhend ja üldised nõuded ehitustöödele:

1. Ehituse peatöövõtja peab tajuma käesoleva hoone terviklikkust ja oma tegevuse loogilisust, et garanteerida ehituse kvaliteet. Projekti joonised, seletuskiri ja spetsifikatsioonid moodustavad terviku ja neid tuleb käsitleda koos. Kõikidest tekkivatest küsimustest ja ehituslikest konfliktidest peab Ehitaja koheselt teavitama Arhitekti juhise saamiseks.
2. Kui tööseletus või joonised ei võimalda täpselt määratleda tööliigi ulatust või ehituslikku teostatavust või kui nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist hankima täiendavalt informatsiooni projekteerijalt või tellijalt.
3. Kõikide materjalide ja konstruktsioonide kasutamisel peab ehitaja kursis olema vastavate paigaldus- ja käsitusjuhenditega. Tehtavad tööd ja kasutatavad materjalid peavad vastama toote valmistaja poolt toote paigaldamiseks antud juhiste. Need tuleb vajadusel hankida materjalide ja konstruktsioonide tootjatelt või müüjatelt.
4. Hoone ehitusel kasutatavad materjalid peavad vastama projektis neile esitatud kvaliteedinõuetele. Kasutatavatel materjalidel, nende pakenditel või saatedokumentidel peab olema märged, mille materjalide kvaliteet on tõdetav või tuleb need andmed teatada muul viisil ehitajale. Töötingimusi ja muid töötegemist mõjutavaid asjaolusid tuleb enne tööde alustamist hästi kontrollida ja vajadusel turvata.
5. Uute ehitusosade ja konstruktsioonide puhul on RYL 2000 nõuete täitmine kohustuslik. Olemasolevate ehitusosade või konstruktsioonide remonttööde teostamisel tuleb lähtuda RYL 2000 nõuetest niivõrd kui see on ehitustehniliselt võimalik.
6. Lisaks eeltoodule on tööde teostamisel kohustus täita kõigi ehitusmaterjalide ja konstruktsioonide tootjate kirjalike juhiseid, sh. paigaldusjuhiseid. Kui eelpool loetletud juhised lähevad vastuollu RYL 2000 nõuetega on viimased ülimuslikud.
7. Hoone valmimisel tuleb asjakohasel juhul esitada hoone hooldusjuhend, kus on esitatud nõuded ehitise, selle osade, ehitustoote, -materjali ja seadme ning tehnosüsteemi ja seadme ning muu sellise kasutamiseks ning hooldamiseks.

2. Olemasolev olukord

Krunt on hoonestatud elamuga (EHR 108022643), väiksema majandushoonega (EHR 108022644) ning kahe väiksema abihoonega (kuurid) (EHR 108022645 ning EHR 108022646).

Krundil olemasolevat kõrghaljastust ei ole.

3. Arhitektuuri üldlahendus

3.1 Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Kavandatav suvemaja paikneb krundi loodenurgas Kooli tänavast 5,7- 7,1m kaugusel. Ehitise vähim kaugus krundi piirist on 4 meetrit. Suvila vähim kaugus olemasolevast majandushoonest on 11.3 meetrit.

Autodele on hoovialal 4 parkimiskohta.

Pääs hoonesse on kavandatud hoovialat - hoone põhjaküljelt. Uut pääsu ja parkimisala kinnistule ei kavandata.

Hoone 0.00=8.60abs.

Kavandatava suvila parameetrid järgivad Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduseeskirja, mis näevad ette suurema abihoone (60...90m² ehitisealune pind) korral abihoone harja kõrguseks 4.5 ... 5.5m, räästa kõrguseks 3.0m, viilkatus, kaldega 32 ...45 kraadi.

Viilkatusega ehitise parapetikõrgus maapinnast on vastavalt Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduseeskirjale 3,0m. katuseharja kõrgus 5.45m, katusekalle 35 kraadi.

Suvemaja on paigutatud otsafassaadiga Kooli tänava poole.

3.2 Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Suvemaja ehitamine on planeeritud üheetapilisena. Hilisema juurdeehitamise võimalusega ei ole käesolevas projektis arvestatud.

3.3 Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Suvemaja on kavandatud viilkatusega ühekorruselise helehalli kahe erineva laiusega (90mm ja 180mm) fassaadilaudisega kaetud ehitisena. Väikest hoonemahtu liigendavad tänava ja hoovi pool maani ulatuvad nurgaaknad.

Lõunapoolse fassaadi ette on kavandatud puidust terrass.

Aknad on kavandatud valgete puitaknendena.

3.4 Energiatõhusus ja sisekliima

Suvemajale on kavandatud soojustagastusega ventilatsioonisüsteem (ventilatsiooniseade paikneb dušširuum/WC-s).

Suvemaja väliskonstruktsioonide soojapidavused tagavad energiatõhusa hoone nõuded.

3.5 Hoone ruumid

Suvenemajja on kavandatud kolm ruumi ja wc/dušš. Kahe väiksema ruumi kohal on avatuna madal abipind hoiuruumina, kuhu pääseb seinale kinnitatud statsionaarse redeliga.

3.6 Liikumis-, nägemis-, ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Hoonesiseselt ei ole täiendavaid meetmeid (lift, tõstuk, invatualett) ette nähtud.

3.6 Projekti vastavus projekteerimistingimustele

Keskkonnaameti tingimused :

1. Kooli ja Karja tänava väärtusliku piirkonna suuremale abihoonetele. Eskiisprojektis kasutatud must fassaadi- ja katuselahendus ei ole lubatav,

- Hoone fassaadilaudise ja katusepleki värv on muudetud : helehall RAL7035

Transpordiameti tingimused :

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

- Teekaitsevöönd on kantud asendiplaanile ja välja toodud seletuskirjas

2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

- Asendiplaanile on katud kavandatava hoone kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast (,7m kuni 7,1m)

3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Kinnistu asub alevikus, riigitee liiklussagedus on madal, tee ristlõige kitsas ning kiirusrežiim 30 km/h. Vaba ruum (vajalik teehoiuks ja ohutuseks) on tagatud. Nõustume eelnõu kohase hoone paigutusega teekaitsevööndis. Kuna kaitsevööndis esineb mõjutusi, palume veelkord kaaluda hoone kavandamist teest kaugemale.

- Kinnistu omanik ja hoonestaja on teadlikud, et kavandatav suvila paikneb riigitee kaitsevööndis ning teadlikud ka sellest tulenevatest võimalikest häiringutest.

4. Lähtuvalt asjaolust, et elukondlikku hoonet kavandatakse riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

- Kinnistu omanik ja hoonestaja on teadlikud, et kavandatav suvila paikneb riigitee kaitsevööndis ning teadlikud ka sellest tulenevatest võimalikest häiringutest ja sellest, et tee omanik ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

5. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

- Projektis on kajastatud, et Kooli tänav on riigitee 17181 Võsu-Vergi-Sõeaugu tee.

6. Juurdepääs kavandada kohalikelt Laane ja Karja tänavatelt.

- Kinnistule säilivad olemasolevad pääsud Laane ja Karja tänavalt, uut juurdepääsu ei kavandata.

7. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

- Asendiplaanile on kantud tee kaitsevööndi ulatus ja kirjeldatud mõjusid seletuskirjas. Uuut piiret, haljastust vms ei kavandata, samuti ei muudeta kinnistu maapinna kõrgusmärke.

8. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

- Kinnistu olemasolevat lahendust ei muudeta, riigiteelt ühendust ei ole ja ei kavandata. Säilib olemasolev parkimine elamu juures, uut parkimisala ei kavandata.

9. Projekti joonistel näidata projekteeritava alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

- Asendiplaanil näidatud olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Riigitee poole uusi trasse ette ei nähta, säilib olemasolev situatsioon.

10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademeveete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele.

- Käesoleva projektiga juhitakse sademeveed omale kinnistule, kinnistu olemasolevaid kõrgusmärke (sh riigiteega külgneval alal) ei muudeta. Sademevett riigitee alusele maaüksusele ei juhita.

11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.

- Projekti aluseks on kehtiv geodeetiline alusplaan.

12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

- Kinnistu omanik ja hoonestaja on teadlikud, et kavandatav suvila paikneb riigitee kaitsevööndis ning teadlikud ka sellest, et transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

4. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

Suvamaja keskkonnatingimuste klass on C SFS EN 12944-2 järgi.

4.1 Vundament

Suvamaja on kavandatud madalvundamendil. Betoonest sokli kõrgus on maapinnast 30cm.

4.2 Põrand pinnasel

Soklikorruse põrand on kavandatud 100mm paksuse raudbetoonplaadina, mille alla on ette nähtud 200mm EPS Silver soojustust.

4.3 Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Suvamaja kandekonstruktsiooniks on kavandatud 190mm paksused puitkarkasseinad.

4.4 Trepid

Ühekorruselises suvamajas treppe ei ole.
Päas katusele on ette nähtud välise mittestatsionaarse redeliga.

4.5 Vahelaed

Suvamajale on kavandatud väiksemate ruumide kohale puitkarkassil lahtine abipind /hoiuala.

4.6 Katus, katuslagi

Katuslagi on kavandatud 200mm puitsarikatega, millede vahel on soojustuskiht, peal aluskate koos tuulutuse ja plekkkatusega ning allpool lisarikad 100mm (vahel mineraalvillakiht).

4.7 Välisseinad

Välisseinad on 200mm paksused soojustatud puitkarkasseinad, koos sisemise 50mm pakuse lisa mineraalvillakihihiga. Väljast on seinad kaetud helehalli värvi RAL 7035 fassaadilaudisega.

4.8 Siseseinad

Ruumide vahelised siseseinad on puitkarkassil kipsseinad.

Ruumides ja esikus on seinad pahteldatud ja viimistletud poolmati seinavärviga, duširuumis poolmati niiskuskindla värviga. Duširuumi ümbruses kaetakse seinad niiskustõkkega ning viimistletakse keraamilise plaadiga.

4.9 Avatäited

Hoonele on kavandatud 3x klaaspaketiga puitaknad.
Akende soojusjuhtivus on 0,8 W/m²K, helipidavus 35dB. Akende raami värv on sees ja väljas valge RAL 9010.

Hoone välisuks on kavandatud analoogselt välisfassaadiga helehalli laudisega puituksena. Ukse soojusjuhtivus on 0,8 W/m²K.

Suvemaja siseuksed on lävepakuga valged puitraamiga sileuksed, lukustuseta. Dusširuumi siseuks on niiskuskindel valge puitraamiga sileuks, lävepakuta. Duširuumi ja WC uksele paigaldada vastav lukustus. Kõikide siseuste käepidemete ja suluste valikul kasutada standardlahendusi.

4.10 Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruksioonid

Suvemaja lõunaküljele on kavandatud puitterrass.

5. Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Lifte, tõstukeid, eskalaatoreid ja liikurteid hoonesse projekteeritud ei ole.

6. Fassaadipesusüsteem

Hoonele ei ole fassaadipesusüsteemi ette nähtud.

7. Hoone tehnilised andmed

Hoone kasutamise otstarve on suvila (kood 11103).
Ehitisealune pind – 77,0 m²
Gabariitmõõtmed - pikkus 11,0m, laius 7,0 m, kõrgus 5,45m
Maapealse osa korruste arv - 1 korrust
Maa-aluse osa korruste arv - puudub
Suletud netopind – 64,8m²
Kõetav pind – 64,8 m²
Hoone maht – 346,5 m³
Hoone kasutusandmed – vastavalt kasutaja vajadustele
Kasutusiga - 4. klass (50 aastat)

8. Lisad

8.1 Hoone suletud netopinna jaotus

Suletud netopind:
Suvila pind – 64,8 m²

8.2 Jäätmekäitlus

Jäätmeid käidelda vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo korrale.

Ehituse Töövõtja vastutab ehitusperioodil keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevail aladel Eesti Vabariigis kehtivaile seadustele ja nõuetele ning Tellija poolt esitatud juhiste vastavalt. Tähelepanu tuleb pöörata ehitustöödel tekkivate jäätmete käitlusele. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise

SUVILA
Võsu, Kooli tn 6
PROGE OÜ TÖÖ NR 0825, EELPROJEKT, september 2025
0825_EP_AR-3-01_seletuskiri
Vastutav isik : Margus Maiste, volitatud arhitekt, tase 7 (nr 166926)

litsentsi omavatele ettevõtetele. Ehituse käigus tekkivad ehitusjäätmelised kõrvaldatakse vastavalt keskkonnaorganite ettekirjutustele ja ladustuskoha kasutuseeskirjadele. Ehitusjäätmelised ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmeliste käitlejana registreeritud.

Ehitusjäätmeliste valdaja peab säilitama kahe aasta jooksul dokumendid, mis tõendavad jäätmeliste nõuetekohast kogumist või üleandmist jäätmekäitlejale ning esitama need dokumendid või jäätmeveolepingu vallavalitsuse ametniku nõudel kontrollimiseks.

Jäätmeliste hinnanguline kogus ja liigitus kehtiva jäätmenimistu järgi:

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus
17 01 01	Betoonijäätmelised	0,2 t
17 02 01	Puit	0,25 t
17 05 04	Kivid	0,15 t
	Pinnas	-
17 09 04	Ehitus- ja lammutuspraht	0,2 t
08 01 11	Orgaanilisi lahusteid või muid ohtlikke aineid sisaldavad värvi- ja lakijäätmelised	0,01 t
15 01 10	Ohtlikke aineid sisaldavad või nendega saastatud pakendid	0,01 t

Jäätmemahutid paiknevad hoone betoonkiviga kaetud alal.

8.3 Muud lisad

Suvila ühendatakse olemasoleva kinnistul paikneva kanalisatsioonitrassiga. Rajatakse veeühendus elumaja juurest olemasolevast veetrassist. Olemasolev elektriühendus on elumaja juures olevast liitumiskilbist. Suvila küte lahendatakse õhk-vesi soojuspumbaga.

III TULEOHUTUS

1. Üldandmed

1.1 Projekteerimistöö piiritus

Käesoleva projekti eesmärk on Võsu, Kooli tn 6 krundil (katastriüksuse tunnus 92201:003:0870) uue suvamaja (suvila) kavandamine

1.2 Alusdokumendid

1.2.1 Lähteandmed

Projekti koostamisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, Haljala vallavalitsuse projekteerimistingimustest 11.09.2025, Lahemaa rahvuspargi kaitsekorralduseeskirjast ning omaniku soovidest. Maa sihtotstarbeks on 100% elamumaa.

1.2.2 Uuringud

Tuleohutusuuringud puuduvad.

1.2.3 Normdokumendid

Hoone tuleohutusosa on projekteeritud juhindudes järgmistest õigusaktidest:

Hoone tuleohutusosa on projekteeritud juhindudes järgmistest standarditest:

EVS 932:2017 – Ehitusprojekt

EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus. Osa 2 : Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 3 : Küttesüsteemid

EVS 812-6:2012/A1:2013/AC:2016/A1:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6 :
Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7 : Ehitistele esitatavad
tuleohutusnõuded

EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused.

EVS 812-2:2014 – Ventilatsioonisüsteemid

Siseministri 30.03.2017. a. Määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad
tuleohutusnõuded“ (redaktsiooni jõustumine 01.03.2021).

Siseministri 18.02.2021. a. Määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise,
katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded,
tingimused ja kord“ (redaktsiooni jõustumine 22.01.2024).

2. Olemasolev olukord

Krunt on hoonestatud elamu, majandushoone ja kahe abihoonega. Kinnistul on olemasolev veeühendus ning elektriühendus.

3. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Hoone tulepüsivusklass on TP-3.

Hoone kuulub I kasutusviisi (suvila).

Hoone kasutamise otstarve on suvila (kood 11103).

4. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

4.1 Tuleohutuskujad

Suvila paikneb krundi loodenurgas. Ehitise vähim kaugus krundi piirist on 4.0 meetrit ja vähim kaugus olemasolevast majandushoonest on 11.3 meetrit.

Hoone 0.00=8.00abs. Hoone räästakõrgus maapinnast on 3,0m ja harjakõrgus 5,45m.

4.2 Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad

Kandekonstruktsioonidele klassinõudeid ei ole.

4.3 Põlemiskoormus

Põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

5. Eripärased tuleohutuspõhimõtted

Eripärased tuleohutuspõhimõtted puuduvad.

5.1 Tuleohuklass ja tulekaitsetase

Käesoleva projektiga ei määrata.

5.2 Muud tuleohutust mõjutavad olulised tegurid

Kõrvalekaldeid tuleohutusunõuetest ei ole.

6. Tuletõkkeseptsioonid, tulepüsivus

Suvilas on üks tuletõkkeseptsioon.

7. Suitsutsoonid

Suvilas eraldi suitsutsoone ei ole ette nähtud ja täiendavaid suitsutõkkeid ei paigaldata.

8. Tuletundlikkus

Välisseinte välispinna tuletundlikkus vastab minimaalselt D,d2 nõuetele. Õhutuspilu välispinna tuletundlikkus vastab minimaalselt D,d2 nõuetele ja soojustussüsteemi tuletundlikkus vastab minimaalselt D,d0 nõuetele.

Ruumide seinte ja lagede tuletundlikkus on üldiselt D-s2,d2. Põrandatele üldiselt nõudeid ei esitata. Tehnohoorde ruumi seinte ja lagede tuletundlikkus on Bs1,d0, põrandate tuletundlikkus on minimaalselt D_{FL}-s1.

Katusekattematerjal peab olema klassist Broof.

9. Evakuatsioonilahendus

9.1 Maksimaalne inimeste arv

Kasutajate arv on piiranguta.

9.2 Evakuatsiooniteed

9.2.1 Evakuatsiooniteede laiused ja arv

Suvila evakuatsioonipääsuks on ette nähtud välisuks ja avatavad aknad .

9.2.2 Trepikojad

Suvilas treppe ei ole .

9.3 Evakuatsioonialade piirangud

Piirangud puuduvad.

9.4 Juurdepääs keldrisse, pööningule ja katusele

Hoonel soklikorrus puudub. Pääs katusele toimub hoovipinnalt mittestatsionaarse redeliga.

9.5 Ohutusabinõud

Katuseräästa kõrgus maapinnast on kuni 3.0m, täiendavat turvavarustust pole ette nähtud.

10. Tuleohutuspaigaldised

Hoonesse on ette nähtud tulekustutid.

10.1 Automaatne tulekahjusignalisatsioon

Automaatne tulekahjusignalistatsioon puudub.
Hoonesse paigaldatakse autonoomne patareil tulekahjusignalisatsioon.

10.2 Evakuatsioonivalgustus

Evakuatsioonivalgustus puudub.

10.3 Automaatne tulekustutussüsteem

Automaatne tulekustutussüsteem puudub.

10.4 Piksekaitse

Projekteeritavale hoonele piksekaitset ette ei nähta. Potentsiaaliühtlustuseks on abiruumi projekteeritud peamaanduslatt PML. Lisaks nähakse ette hoonesse potentsiaaliühtlustuslatid PÜL, mis paigaldatakse enamjaolt jaotuskeskuste juurde või sisse. Elektripaigaldisele ehitada maandusseade maandustakistusega alla 10 oomi.

10.5 Suitsueemaldamine

Suitsueemaldamiseks kasutatakse hoone perimeetris paiknevaid käsitsi avatavaid uksi ja aknaid.

10.6 Tulekustutid

Hoonesse on kavandatud soovituslikult esmased tulekustutusvahendid tulekustutitena. Tulekustutid paigaldatakse hoonesse vastavuses Siseministri 30.08.2010 määrusega nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ (redaktsioon 13.02.2016). Ette on nähtud 1 tulekustuti iga 200 m² kohta (a'6 kg), vähemalt 2tk igal korrusel. Tulekustutid paigutada hajutatult, kergesti ligipääsetavatesse kohtadesse, mitte kõrgemale kui 1,5 meetrit põranda pinnast.

10.7 Tuletõrje voolikusüsteem

Tuletõrje voolikusüsteem puudub.

10.8 Muud tuleohutussüsteemid

Täiendavad tuleohutuspaigaldised ja -süsteemid puuduvad.

11. Tehnosüsteemide tuleohutus

11.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Hoonesse on kavandatud soojustagastusega sundventilatsioon.
Õhutorudele paigaldatakse puhastusluugid vastavalt RYL 2002, peatükk G3322. Kindlasti paigaldatakse puhastusluugid iga tulekaitseklapi juurde.

11.2 Kütteseadmete tuleohutus

Suvila küte lahendatakse õhk-vesi soojuspumbaga.

11.3 Muude tehnosüsteemide tuleohutus

Elektrikaablite avatäited teostatakse vastavuses seinte tulepüsivuse astmele. Pistikute jms süvistamisel tule tõkkeseintesse tuleb jälgida, et ei väheneks konstruktsiooni tulepüsivusaeg. Vajadusel kasutada tulekindlaid karbikuid või isoleerida vajalikud kohad täiendavalt.

Hoones kasutatava kaablite tulekindlikkus peab olema vähemalt Dca-s2,d2,a2 ja evakuaatsiooniteel (trepikojas) Cca-s1,d1,a2.

Küttesüsteemide isolatsioon peab olema standardi SFS 3976 kohane.

12. Muud tuleohutusabinõud ehitises

Muud tuleohutusabinõud ehitises puuduvad.

13. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele

Krundi juurdepääsutee laius on minimaalselt 4 meetrit. Päästetehnika juurdepääs hoonele on tagatud idaküljest olemasoleva sissesõidutee kaudu. Päästemeeskonnale on tagatud ligipääs välisukse juurde.

14. Väline tulekustutusvesi

Väline tuletõrjevesi saadakse ca 150m kaugusel asuvast Luha tänaval olemasolevast hüdrandist nr 16.

15. Lisad

Tuleohutuse seletuskirja lisad puuduvad.