



23.04.2024.a. Nr. 0424

**Asjatundja arvamus Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone
tuleohutusnõuetele mittevastavuste kõrvaldamise kohta
vastavalt Päästeameti ettekirjutusele**

1. OÜ Ehitusekspert koostas 29.02.2024.a. Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ tellimisel töö nr 0124 „Asjatundja arvamus Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone I korrusel paiknevate mitteeluruumide nr 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 kasutamise kohta üüripinnana“, milles esitatud dokumentide analüüsi põhjal on märgitud, et hoones olevad tuleohutuse alased probleemid mõjutavad nii eraldi kui tervikuna rendipindade tuleohutust, millest tulenevalt tuleb ehitises tuleohutuse alaseid puudusi vaadelda tervikuna, millel on ohutuse seisukohalt arvestatav negatiivne mõju igale rendipinnale ning seal olevatele inimestele.
Päästeameti Ohutusjärelevalve büroo peainspektor Aleksandra Mäesepp on esitanud Päästeameti seisukoha käsitletava hoone osas 03.02.2023 e-maili teel WAM TT OÜ esindajale järgmiselt:
2023. aasta jaanuarikuus teostatud tuleohutuskontrolli põhjal võib väita, et **hoone vastaks kehtivatele tuleohutusnõuetele tingimusel, et kõik tuvastatud puudused likvideeritakse.**
28.06.2023 teostas Päästeamet Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone ülevaatuse, mille käigus tuvastati ohutusnõuete rikkumised ning selle alusel Päästeamet esitas 11.07.2023 ettekirjutuse nr 7.2-6-2023-1228-1 puuduste (9 tk) likvideerimiseks, mis tuleb täita määratud tähtajaks (hilisemad tähtajad 31.12.2023).
Käesolevale arvamusale allakirjutanu viis 04.04. ja 22.04. 2024 läbi täiendava ülevaatuse vastavalt Päästeameti ohutusjärelevalve büroo peainspektori Aleksandra Mäeseppa poolt teabenõude osas 18.03.2024 koostatud vastusele ja jääb varasema seisukoha juurde ega näe nimetatud kuupäevade seisuga olukorra paranemist.
Oma 18.03.2024 vastuses ei andnud Päästeamet sisulist vastust 09.03.2024 esitatud teabenõudele ega esitanud konkreetset informatsiooni (välja arvatud suitsu väljatõmbe süsteemi osas) käesoleval hetkel eksisteerivate tuleohutusala puudujääkide kohta ega andnud informatsiooni puuduste kõrvaldamise ajakava kohta, vastavalt kostja poolt tellitud ja OÜ Ehitusekspert poolt koostatud eksperthinnangule.
Selle tulemusena ei ole asjatundjal võimalik täpselt kindlaks teha, millised Antifire Tuleohutuslahendused OÜ poolt tuvastatud ja 31.03.2023 aktis fikseeritud ning Aleksandra Mäeseppa poolt ohutusjärelevalve büroo poolt 19.01.2023 ja 11.07.2023 fikseeritud tuleohutusala puudujäägid on likvideeritud, kelle poolt ja millal.
Tuleb võtta arvesse, et tuleohutuspuudujääkide kõrvaldamiseks tehtavaid remonditöid on lubatud teha ainult eritööde teostamise õigusega spetsialistidel.
Üüripinna üürilevõtja käest saadud informatsiooni kohaselt ei esitanud Päästeamet talle üürilepingu kehtivusaja jooksul elektripaigaldise, ventilatsioonisüsteemi ja muude eritööde auditeerimise akte, mille tulemusena ei ole asjatundjal võimalik välja selgitada tööde tegelikku teostamist, hinnata nende kvaliteeti ja nende võimaliku teostamise tähtaegu.
2. Vastuseks Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ teabenõudele teatas Päästeameti Ohutusjärelevalve büroo peainspektor oma 18.03.2024 e-mailis, et hetkel kehtib Hobujaama tn 4, Tallinn asuva ehitise kohta ettekirjutus nr 7.2-6-2023-1228-1 ning antud ettekirjutuses on täidetuks loetud punktid 1-6 ja 8-9. Ettekirjutuse punkti 7 (tagada korruste suitsueemaldus ja suitsueemaldus-

süsteemi katkematu toimepidevus) tähtaeg on vastavalt objekti esindaja taotlusele pikendatud kuni 31.05.2024.

3. Nimetatud 18.03.2024 e-mailis kirjeldatakse Päästeameti poolt vastusena olukorda järgmiselt:
 - 3.1. 2024. aasta jaanuaris teostatud järelkontrolli käigus tuvastati, et puuduolev evakuatsioonivalgustus on paigaldatud, -1. parklakorruusele on paigaldatud värav koos käiguuksega. Käiguuks on varustatud vastava sulusega. Hobujaama tn 4, Tallinn ehitises evakuatsioon on lahendatud kahel viisil: inimesi juhatakse mõlemast evakuatsioonitrepikojast läbi esimese korruse fuajee või inimesi juhatakse ühest trepikojast läbi fuajee ning teisest trepikojast -1. korrusele läbi värava käiguukse. Vastava suunaga evakuatsioonivalgustus on paigaldatud, evakuatsiooniskeemid ja tulekahju korral tegutsemise plaan vastavalt sellele lahendusele uuendatud.
 - 3.2. Tuginedes Teie päringule küsis Päästeamet hoone omaniku esindajalt selgitusi tulekahjuõppuse kohta. Selgitustest selgus, et viimane õppus toimus 19.01.2022. Õppuse käigus selgusid puudused (häirekellade kuuldavus, ATS-i puudused, tulekahju korral tegutsemise plaani uuendamise vajadus), mis on tänasel hetkel likvideeritud. 2023. aastal jäi õppus teostamata. Omaniku esindaja selgitusel planeeriti õppus 2023. aasta detsembris, kuid kuna uuendatud evakuatsiooni lahendus, evakuatsioonivalgustus ja tulekahju korral tegutsemise plaan ei olnud aasta lõpus veel valmis, lükati õppuse teostamine 2024. aastasse. Seoses avastatud rikkumisega alustab Päästeamet haldusmenetlust ning koostab uue ettekirjutuse tulekahjuõppuse teostamise kohta. Omaniku esindaja kinnitusel õppus on planeeritud kevade lõpus.
 - 3.3. Evakuatsioonipääsude valgusava laiuse mõõtmist ei ole Päästeamet ega tuleohutusülevaatuse tegija kohapeal teostanud. Arvestades hoone reaalselt kasutajate arvu, puudusid Päästeametil visuaalsel vaatlusel märkused evakuatsioonipääsude laiuse kohta. 2022. aasta tulekahjuõppuse kokkuvõttes puuduvad samuti märkused evakuatsioonipääsude mõõtude või läbitavuse kohta. Sellest lähtuvalt ja arvestades asjaolu, et hoone on varustatud nõuetekohaste tuleohutuspaignalidega ning hoones on moodustatud vajalikud tuletõkkeseksioonid, ei nõudnud Päästeamet evakuatsioonipääsude laiuse suurendamist. Vastavalt siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 47 lg 4 evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 millimeetri laiune. Lisaks sellele ei ole analüütilist tõendamist evakuatsiooni tagamise kohta aadressil Hobujaama tn 4, Tallinn Päästeametile teadaolevalt teostatud.
4. Päästeameti poolt 18.03.2024 vastuses Glikman Alvin Advokaadibüroo OÜ-le märgitud ettekirjutuse 8 punkti täitmise kohta 9-st näitasid allakirjutanu poolt 04.04. ja 22.04. 2024 teostatud pistelised ülevaatused järgmist (vt ettekirjutuse punkte):
 - 4.1. Punkt 2. Evakuatsiooniskeemid.

Vastavalt Päästeameti 11.07.2023 ettekirjutusele pole Hobujaama tn 4 hoones täiendatud ja korrigeeritud evakuatsiooniplaane välja pandud. Skeem koostatakse hoone iga korruse või evakuatsiooniala kohta, kus töötavad või võivad viibida inimesed. Seega ettekirjutuse punkt 2 on täitmata.
 - 4.2. Punkt 4. Tagada hoonest ohutu evakuatsioon ja igalt evakuatsioonialalt kahe evakuatsioonipääsu olemasolu.
 - 4.2.1. **Päästeameti esitatud selgitus 1.** Evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 mm laiune.

➤ **Tegelik olukord.**

Tegemist on hoonega, millel on üldkasutatavat pinda 6-el korrusel, lisaks veel 2 korrust üldkasutatava parkla pinda soklikorrusel (korrused -1 ja -2). Seega ei ole tegemist ehitisega, mida kasutab kuni 60 inimest. Ehitisregistri andmetel on Hobujaama tn 4 asuva büroo- ja ärihoone suletud netopind 8484 m² ja Hobujaama tn 4 osas 2018.a. koostatud „Tulekahju

korral tegutsemise plaan“-is toodud punktis 2.1 (Ehitise iseloomustus) on märgitud, et **hoones võib korraga viibida kuni 320 inimest** (vt Lisa nr 1). Oluline on lisaks asjaolu, et hoonet saavad üürnikud kasutada 7 päeva nädalas, 24 h ööpäevas.

Märkus. 31.01.2023.a. läbiviidud tuleohutuse ülevaatuse aktis (ülevaatuse läbiviija Marek Hindreus) on hoone kasutajate arvuks märgitud 150 inimest, mis ületab 2,5 korda Päästeameti poolt teabenõude vastuses esitatud inimeste arvu (60) ja ei ole kooskõlas hoone ehituslikust mahust tulenevate rentnike reaalse arvuga. Samuti ei ole kooskõlas ehitise projektiga tuleohutuse ülevaatuse aktis kasutajate arvuks märgitud 150 inimest.

Seega Päästeameti poolt esitatud vastuses toodu, et kui evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 mm laiune, ei vasta tegelikkusele ja on ohutuse ning tuleohutuse seisukohalt eksitav, sest lähtudes juba üksnes büroo- ja ärihoone ehituslikust mahust, **ei saa tema kasutajate arv piirduda kuni 60 inimesega, vaid on kordades seda ületav.**

4.2.2. **Päästeameti esitatud selgitus 2.** Hobujaama tn 4, Tallinn ehitises on evakuatsioon lahendatud kahel viisil.

➤ **Tegelik olukord.**

- a. Inimeste juhtimisel mõlemast evakuatsioonitrepikojast läbi esimese korruse fuajee (esimene viis) on uks trepikojast T1/2 väljumisel nõuetest kitsam (ukse valgusava laius 850 mm) ja ukse valgusava laius liftiesisest ruumist fuajeesse pääsemiseks on samuti kitsam ehk 930 mm. Uste valgusava nõutav laius 1050 mm.
- b. Mõlemad ukSED avanevad fuajeesse pääsemiseks trepikoja poole, st vastupidiselt liikumissuunale (Fotod 1-4). Evakuatsiooni suunas mitteavanev uks võib olla 30 inimese evakuatsiooniks, mis ei vasta käesoleval juhul tegelikule olukorrale ja inimeste arvule. Ehituslike tuleohutusnõuete põhjal lubatakse evakuatsiooniks kasutatavate uste vastupidises suunas avanemine juhul kui hoones viibib vähem kui 30 inimest, mis on kümme korda vähem kui planeeritud inimeste arv.
- c. Päästeameti poolt teostatud tuleohutusülevaatused ja järelkontrollid ei käsitle üldse -2 parklakkorrust. Et tulekahju puhul pääseda -2 korruselt välja, tuleb minna korrusele -1 ja sealt edasi uue sinna paigaldatud autovärava juurde, millel on käiguuks ja mis ei vasta tuleohutuse nõuetele, olles kitsam nõutavast uste valgusava laiuselt 1050, või minna läbi -1 korruse trepikotta T1/2, kus ukSED avanevad nõuetele mittevastavalt ehk vastu inimeste liikumissuunda. -2 korrusel puuduvad lisaks evakuatsioonivalgustid. Korruste -2 ja -1 vahel puudub viide/valgusti liikumissuuna kohta (Foto 9).
- d. Inimeste juhtimisel esimese viisi puhul I korruse fuajeesse läbi trepikoja T1/1 on uks trepikojast väljumisel paigaldatud samuti vastupidiselt inimeste liikumissuunale ehk uks ei avane evakuatsiooni suunas ja ukse kohal on viide/valgusti liikumiseks mitte läbi ukse, vaid trepist alla, kus on korrusel -0,5 evakuatsiooninõuetele mittevastav uks (Foto 6).
- e. Inimeste edasi liikumine hoone I korruse fuajeesst välja esimese viisi puhul saab toimuda praeguse lahenduse kohaselt ehitise esifassaadil oleva ukse kaudu, mille valgusava laius on 850 mm ehk ei vasta nõuetele, olles kitsam nõutavast min. nõudest (1050 mm).
- f. Teise viisi puhul juhitakse inimesed välja ühest trepikojast (T1/1) läbi I korruse fuajee (vt eelnevaid punkte) ning teisest trepikojast (T1/2) -1 korrusele läbi sealoleva värava käiguukse. Selle variandi/viisi puhul evakueerumine läbi hoone I korruse fuajee ja -1 korruse käiguukse ei ole täidetud uste vajalikke nõudeid (uste valgusavade laiused, uste mitteavanemine evakuatsiooni suunas) ehk sellisele evakuatsiooniteele viitamine Päästeameti vastuses teabenõudele ei ole kooskõlas tuleohutusnõuetega ega asjakohane.
- g. Vastuseks teabenõudele märgitakse, et evakuatsioonipääsude valgusavade laiuse mõõtmist ei ole Päästeamet ega tuleohutusülevaatuse tegija kohapeal teostanud ja arvestades hoone reaalselt kasutajate arvu, puudusid Päästeametil visuaalsel vaatlusel märkused evakuatsioonipääsude laiuse kohta.

Vastus näitab, et arvestades ehitise suurt mahtu ning sellest tulenevalt hoone kasutajate suurt projekteeritud/planeeritud arvu, ei ole piisava tähelepanelikkusega suhtunud tegeliku olukorra väljaselgitamisse ja arvestatud seda, et ehitis ei vasta mõnedes osades, tulenevalt tehtud ümberehitustest, kasutusloa saanud ehitusprojektile.

5. Päästeameti ettekirjutuse punkt 6. Varustada kogu hoone automaatse tulekahjusüsteemiga.

Päästeameti poolt märgiti ettekirjutuses, et läbiviidud paikvaatlusel tuvastati tulekahjusignalisatsiooni osaline puudumine: paljud andurid on puudu või asuvad ripplae taga. Eeltoodud puuduse likvideerimine eeldab nimetatud süsteemi remontimist/ümberehitamist ning pärast selle tegemist tuleb koostada süsteemi teostusjoonis ja läbi viia töökindluse kontroll, mille kohta koostatakse akt. Teave tööde läbiviimise ja vajaliku tehnilise kontrolli teostamise kohta koos vajalike ehitusdokumentide koostamise osas puudub.

6. 31.01.2023 teostas Antifire Tuleohutuslahendused OÜ Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutusülevaatus, mille põhjal koostatud aktis on välja toodud järgmised avastatud puudused, **mis on ehitustehniliselt olulised**, mida aga Päästeamet oma 11.07.2023.a. **ettekirjutuses ei kajasta**:

- Tuletõkkesektsioonid puuduvad osaliselt, ei ole terviklikud
- Tehniliste süsteemide läbiviigud ei vasta osaliselt seinakonstruktsioonide tulepüsivusele
- Elektripaigaldise audit teostamata

7. Evakuatsioonitee piiritletakse vastavalt tuleohutusnõuetele nii, et evakuatsiooniteed oleks võimalik ohutult kasutada kogu evakuatsiooniaja jooksul. Seetõttu evakuatsioonitee moodustatakse omaette tuletõkkesektsioonina, millest ühe osa moodustavad sealolevad uksed. Hobujaama tn 4 asuva hoone trepikoja T1/1 välisseinas on korrusel -0,5 uks (Foto 5), mis on vana (valmistatud 1998.a.) ja mille omadused ning seisund käesoleval ajal ei vasta enam tuletõkkekonstruktsioonile esitatavatele nõuetele (tulepüsivus, ukse värvkate, sulused jne), sealjuures on uks kõverdunud/väändunud ja ei sulgu täielikult (Fotod 6, 7, 8). Päästeameti poolt teostatud ülevaastusel ja kontrollil ei ole sealoleva ehk tuletõkkesektsioonis asuva ukse tehnilisele seisukorrale seni mingit tähelepanu pööratud, vaid uksele on paigaldatud märgis, et ukse hooldus teostatud 11.2023 ja järgmine hooldus 05.2024 (Foto 11). Ukse ülevaatus näitas, et mingit hooldust tegelikult teostatud ei ole (Fotod 6, 7, 8).

8. **Kokkuvõte**

8.1. **Kokkuvõtlikult** saab Hobujaama tn 4, Tallinn asuva hoone tuleohutusnõuete rikkumiste osas tehtud ettekirjutuses ettenähtud puuduste kõrvaldamise kohta märkida seda, et :

- puuduvad evakuatsiooniplaanid
- kontrolli käigus avastatud puudused ei ole kõik ettenähtud ajaks likvideeritud
- osa teadaolevaid ehk tuleohutusülevaatus tegija poolt välja toodud olulisi puudusi ei ole ettekirjutuses kajastatud
- hoones ei ole seisuga 04.04. ja 22.04. 2024 tagatud kahe evakuatsioonitee olemasolu, mis vastaks kehtivatele nõuetele
- arvestades hoones puuduvat suitsueemalduse võimaluse tagamist korrustelt ja suitsueemaldussüsteemi katkematu toimepidevuse mitteolemasolu, tulekahju korral risk inimeste ohutuse mittetagamiseks on suur
- osaliselt puudub evakuatsioonivalgustus
- evakuatsiooniteel olevate uste mõõdud ei ole kooskõlas nõuetega
- uksed avanevad evakueeritavate inimeste liikumise suunale vastassuunas
- evakuatsioonitee pikkus ei ole kooskõlas standardiga

- garaaživärava konstruktsioonis olev lükanduks -1 korrusel ei saa olla evakuatsioonitee lõpp-punktiks
- 8.2. Hoone aadressil Hobujaama 4 on V kasutuskategooriaga hoone. Arvestades seda, et hoones tegutseb kauplus, ilusalong ja meditsiinasutus, on hoonele täiendavalt omistatud IV kasutuskategooria. See tähendab, et hoones viibib palju inimesi ja aset võib leida inimeste tunglemine.
 - 8.3. Vastavalt V kasutuskategooriale tuleb evakueerimise tagamiseks igal aastal läbi viia evakuatsiooniõppusi. Päästeameti 18.03.2024 esitatud vastusest nähtub, et 2023. aastal ega 2024. aasta alguses ei ole evakuatsiooniõppusi läbi viidud. Elanikele ei ole korraldatud evakuatsiooniõpet, mistõttu hoone elanikud ei ole teadlikud evakueerimise võimalusest.
 - 8.4. Seoses ülaltooduga ja arvestades hoones viibivate inimeste suurt arvu, on tegemist suure tuleohuga hoones viibivatele inimestele ja keskkonnale. Asjaolu, et hoones puudub suitsu väljatõmbesüsteem, suurendab veelgi tulekahjuohtu, mis läheneb kriitilisele tasemele.
 - 8.5. Käesolevas arvamuses on käsitletud Hobujaama tn 4, Tallinn asuva äri- ja büroohoone kasutamisel ohutuse põhimõtte tagamist ning ohutuse küsimusi, mis tulenevad ehitusseadustikust, läbi ehitustehniliste ja konstruktiivsete elementide, sest ehitise peab kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja olemasolu vältel olema ohutu. Ehitisele esitatavad nõuded hõlmavad asjakohasel juhul vastavalt ehitusseadustikule ehitise kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitisest evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning ehitise toimivust.
9. Kasutatud dokumendid
 - 9.1. Hobujaama tn 4, Tallinn äri- ja büroohoone. Tulekahju korral tegutsemise plaan, 2018.a.
 - 9.2. Evakuatsiooni ja tulekahju korral tegutsemise õppus. Hobujaama tn 4, Tallinn. Koostas Antifire Tuleohutuslahendused OÜ, 2022.a. (õppuse toimumise aeg ja koht: 19.01.2022 kell 11:16 – 11:23. Hobujaama tn 4, Tallinn).
 - 9.3. Stell Eesti AS haldusjuhi Ivar Maimjärv 28.12.2022.a. e-mail WAM TT OÜ järelpärimisele evakuatsiooni ja tulekahju korral tegutsemise õppuse läbiviimise kohta.
 - 9.4. Päästeameti tuleohutuskontrolli akt 19.01.2023. Ehitise: Hobujaama Kinnisvara OÜ. Hobujaama tn 4, Tallinn.
 - 9.5. Akt tuleohutusülevaatus koht. Hobujaama tn 4, Tallinn. Koostas Marek Hindreus (Antifire Tuleohutuslahendused OÜ), 31.01.2023.
 - 9.6. Päästeameti Ohutusjärelvalve büroo peainspektori Aleksandra Mäesepp e-kiri 07.03.2023 vastuseks Advokaadibüroo TRINITI 03.03.2023 teabenõudele.
 - 9.7. Hobujaama tn 4, Tallinn. Päästeameti ettekirjutus 11.07.2023 nr 7.2-6-2023-1228-1.
 - 9.8. Päästeameti Ohutusjärelvalve büroo peainspektori Aleksandra Mäesepp e-kiri 18.03.2024 vastuseks Advokaadibüroo Glikman Alvin OÜ teabenõudele.
 - 9.9. Siseministri määrus nr 17 30.03.2017 (redaktsioon 01.03.2021). Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
 - 9.10. Tuleohutuse seadus (jõustus 01.09.2010).
 - 9.11. Ehitusseadustik
 10. Fotod 1 – 11 lk 6 – 12
 11. Lisa 1. Hobujaama tn 4, Tallinn äri- ja büroohoone. Tulekahju korral tegutsemise plaan. Väljavõtte plaanist.

Koostas:

Ülo Lainsalu
Volitatud ehitusinsener, tase 8

/allkirjastatud digitaalselt/

FOTOD 1 – 11



Foto 1

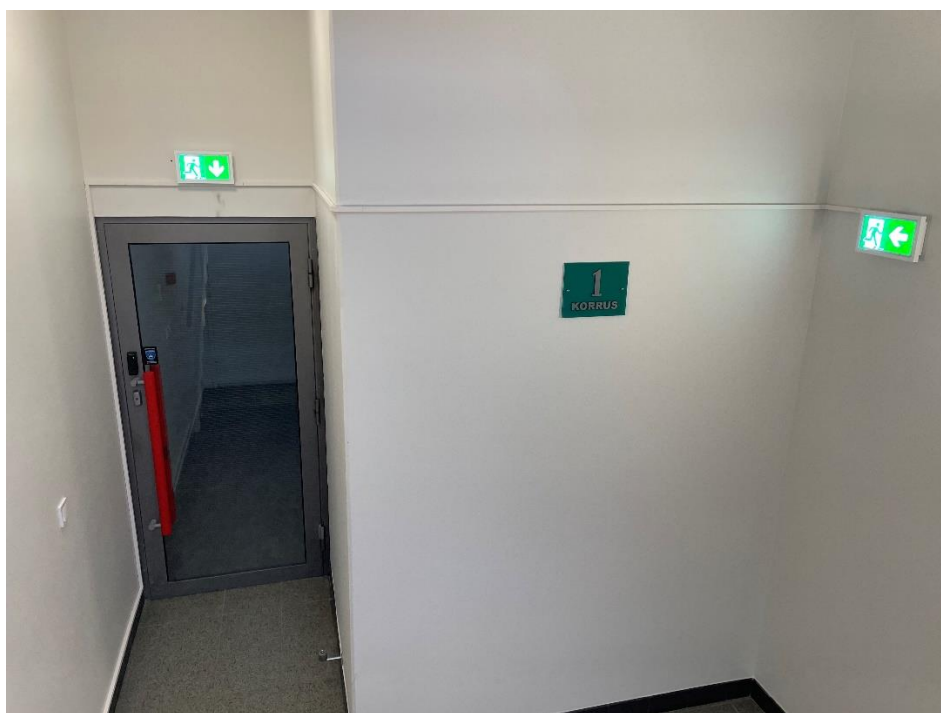


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

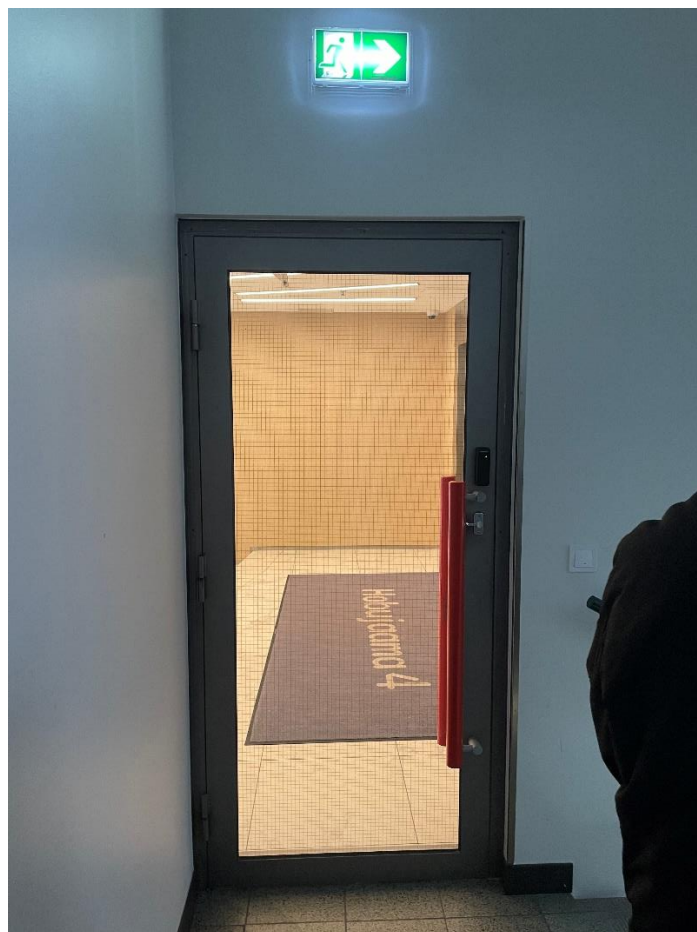


Foto 10



Foto 11