

Tervise tn 32 korterelamu

Tervise tn 32, Mustamäe linnaosa, Tallinn

ÜLDOSA

EELPROJEKT

Töö nr: NP2408

Tellija: **Brodal Holding OÜ**
Registrikood: 11280416
Aadress: J.Sütiste 19a-196, 13419 Tallinn
Tellija esindaja: Jevgeni Lustin
jevgeni@brodal.ee
+372 515 0619

Kinnistu omanik: **Brodal Holding OÜ**
Registrikood: 11280416
Aadress: J.Sütiste 19a-196, 13419 Tallinn

Peaprojekteerija: **Nord Projekt OÜ**
Registrikood: 10056556
MTR: EP10056556-0001
Aadress: Kalasadama tn 4, Tallinn
Tel. +372 640 3950

Projektijuht: Sergei Anissimov
Sergei.anissimov@nordprojekt.ee
+372 5565 3091

Koostatud: 25.05.2024
Viimane versioon: v01



SISUKORD

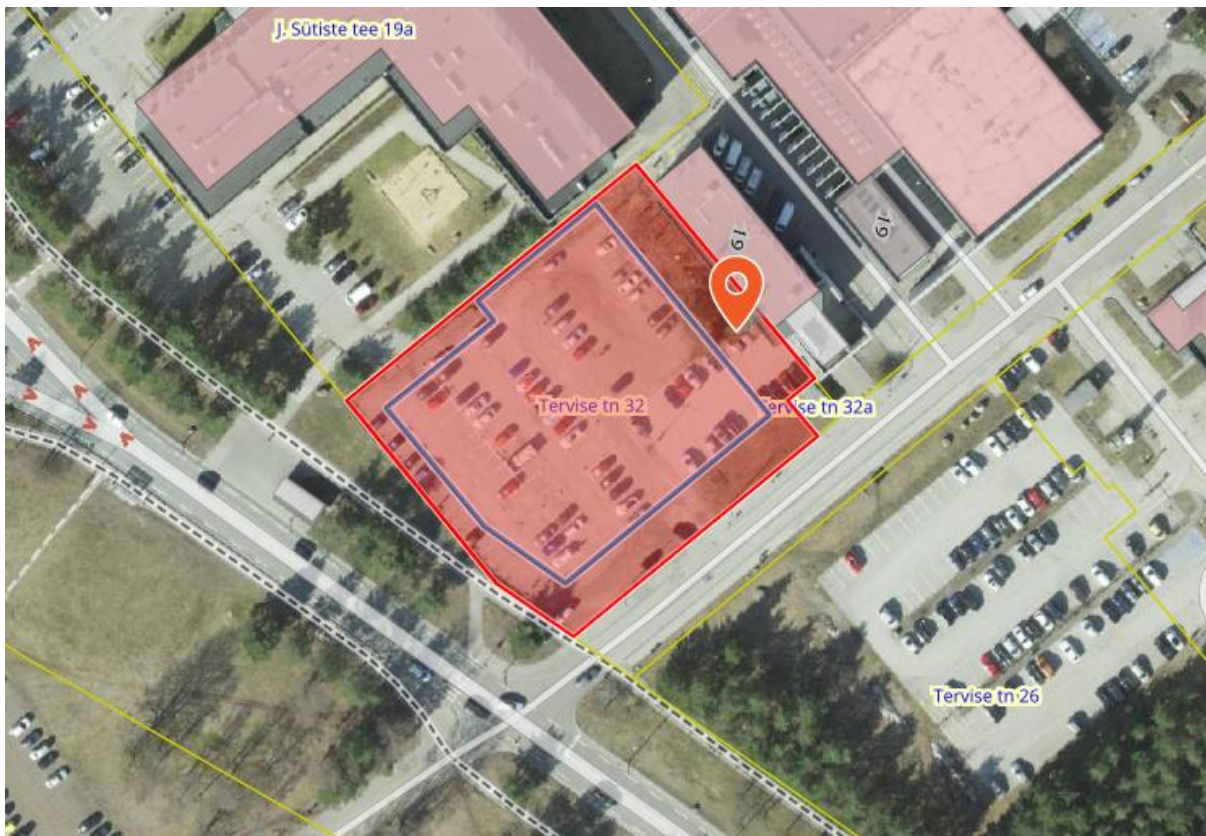
1	ÜLDOSA.....	3
1.1	Projekteerimistööde piiritus	3
1.2	Projekteeritud lahenduste ja toodete muutmine.....	3
2	EHITUSPROJEKTI ÜLESEHITUS.....	4
3	ÜLDANDMED	5
3.1	Ehitise asukoht ja territooriumi lühikirjeldus.....	5
3.2	Olemasoleva ehitise lühikirjeldus	5
3.3	Tellija ja Kinnistu omanik	5
3.4	Peaprojekteerija.....	6
3.5	Projekteerijad.....	6
4	LÄHTEANDMED.....	7
4.1	Detailplaneering.....	7
4.2	Tellija lähteülesanded	7
4.3	Ehitusuuringud	7
4.3.1	Ehitusgeoloogia	7
4.3.2	Topo-geodeetiline aruanne	7
4.3.3	Dendroloogiline inventeerimine.....	7
4.4	Täiendavate ehitusuuringute vajadus.....	8
4.5	Ametkondade ja tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.....	8
4.6	Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile	8



1 ÜLDOSA

1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖDE PIIRITLUS

Käesoleva ehitusprojekti koostamise aluseks Nord Projekti OÜ ja Brodal Holding OÜ sõlmitud projekteerimise töövõtuleping. Eelnimetatud lepingu töö tulemina koostatakse ehitusprojekt Tervise tn 32 korterelamu püstitamiseks.



Pilt 1: Käesoleva projektiga käsitlev kinnistu

Allikas: www.maaamet.ee

Projekteerimise aluseks on olnud Tellijaga kooskõlastatud eelprojekt, kehtiv detailplaneering ja Tellija poolt projekteerimise käigus täpsustatud ja protokollitud lähteülesanded.

Ehitusprojekti vormistuse ja mahus määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri määrusest nr. 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Vastavalt projekteerimise lähteülesandele on kasutatud eelprojekti mahu ja detailsuse määramisel muuhulgas ka Eesti standardis EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ esitatud nõudeid.

1.2 PROJEKTEERITUD LAHENDUSTE JA TOODETE MUUTMINE

Projekti koostamisel on arvestatud Tellija esitatud nõuetele vastavate toodetega. Kui ehitusprojekti ei ole määratud konkreetset toodet või materjali, siis on kirjeldatud nõuded, millele ehitaja valitav toode või materjal peab vastama. Nõuete puudumisel tuleb lähtuda

heast ehitustavast ning keskmisest kvaliteedist, sellisel juhul tuleb materjalid ja lahendused kooskõlastada omanikujärelevalve ja vajadusel ka ehitusobjekti tellijaga.

Ehitusprojektis määratud materjale või tooteid võib asendada tehniliste ja visuaalsete omaduste poolest võrdväärsetega, kui see ei vähenda tehnilisi, esteetilisi või muulaadseid kvaliteediomadusi. Kõik valitud materjalide asendused kooskõlastada tellija ja ehitusprojekti koostajaga.

2 EHITUSPROJEKTI ÜLESEHITUS

Ehitusprojekti selgitavad dokumendid (seletuskirjad, lisad, skeemid) on jaotatud osadeks, mille on koostanud vastava projektiosa autorid. Ehitusprojekti terviklik selgitav osa moodustub projektiosade seletuskirjade kogumina, millele on lisatud käesolev üldosa.

Teostatavate töödega ja projekteeritud lahendustega seotud teemasid on käsitletud võimalikult kohases alajaotuses, kuid sellele vaatamata ei ole seletuskiri jagatav eraldiseisvateks seletuskirjadeks ning alajaotuseid tuleb käsitleda koos kui ühte jagamatut tervikut (mh. joonised, spetsifikatsioonid ja muud lisad).

Käesolev ehitusprojekt koosneb alljärgnevatest osadest:

Jrk	Projektiosa tähis	Ehitusprojekti osa	Selgitus
1	AA	Üldosa	Kaust sisaldab: * Ehitusprojekti üldosa
2	AR	Arhitektuurne osa Asendiplaani osa	Kaust sisaldab: * Arhitektuurse osa seletuskiri * Asendiplaani osa seletuskiri * Asendiplaan * Tehnovõrkude koondplaan * Vertikaal * Korruste plaanid, vaated, lõiked (mh tuleohutuse paigaldiste osa)
3	EK	Ehituskonstruksioonide osa	Kaust sisaldab: * Ehituskonstruksioonide osa seletuskiri * Konstruksioonitüübid
4	ELV+EL+EN+EA	Tugevvoolu paigaldise osa	Kaust sisaldab: * Seletuskiri
5	TO	Tuleohutuse osa	Kaust sisaldab: * Seletuskiri



			* Joonised vt AR osa
6	KVJ	Kütte-ventilatsiooni- jahutuse osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri
7	MSE	Mehhaanilise suitsueemalduse osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri
8	VK	Vesi ja kanalisatsiooni osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri
9	SV	Soojusvarustuse osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri
10	SPR	Sprinkleri osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri
11	VKV	Välis vee ja kanalisatsiooni osa	Kaust sisaldab: *Seletuskiri *Joonised

3 ÜLDANDMED

3.1 EHITISE ASUKOHT JA TERRITOORIUMI LÜHIKIRJELDUS

Kinnistu (väljavõtte Maa-ametist)

Aadress: Tervise tn 32, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Katastriüksuse tunnus: 78405:501:0090
Kinnistu sihtotstarve: Elamumaa 100%
Kinnistu pindala: 4456 m²

3.2 OLEMASOLEVA EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Ehitis (väljavõtte EHR-ist)

Välja ehitatud ehitised puuduvad

3.3 TELLIIJA JA KINNISTU OMANIK

Tellija: Brodal Holding OÜ
Registrikood: 11280416
Aadress: J.Sütiste 19a-196, 13419 Tallinn
Tellija esindaja: Jevgeni Lustin
jevgeni@brodal.ee



Tervise tn 32 korterelamu	Aadress: Tervise tn 32, Tallinn	Üldosa seletuskiri
Töö nr: NP2408	Koostanud: Sergei Anissimov	Stadium: Eelprojekt
Kuupäev: 25.05.2024	Versioon: v01	Lehekülg: 5 / 8

+372 515 0619

Kinnistu omanik: **Brodal Holding OÜ**
Registrikood: 11280416
Aadress: J.Sütiste 19a-196, 13419 Tallinn

3.4 PEAPROJEKTEERIIJA

Peaprojekteerija: **Nord Projekt OÜ**
Registrikood: 10056556
MTR: EP10056556-0001
Aadress: Kalasadama tn 4, Tallinn
Tel. +372 640 3950

Projektijuht: Sergei Anissimov
Sergei.anissimov@nordprojekt.ee
+372 5565 3091

3.5 PROJEKTEERIJAD

Projekti osa	Projekteerija	Vastutavad spetsialistid
Arhitektuur, Asendiplaan	Nord Projekt OÜ (10056556) Kalasadama 4, 10415 Tallinn Tel. 640 3950 MTR reg-nr. EP10056556-0001, EL10056556-0001	Andres Kariste Volitatud arhitekt, tase 7
Konstruksioonid	Nord Projekt OÜ (10056556) Kalasadama 4, 10415 Tallinn Tel. 640 3950 MTR reg-nr. EP10056556-0001, EL10056556-0001	Jelena Zubkova Diplomeeritud ehitusinsener, tase 7
Küte, ventilatsioon, jahutus Mehhaaniline suitsueemaldus	Nord-Kliima OÜ (14245314) Katusepapi 6, 11412 Tallinn Tel. 5296157 MTR reg-nr. EEP003846, FPR000753	Jevgeni Litvinov Dipl. kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinsener, tase 8
Vesi ja kanalisatsioon, Sprinkler	VP Projekt OÜ (11359365) Neiuvaiba tee 4, 11912 Tallinn	Joonas Vaabel Volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8

	MTR reg-nr. EEP001040, FPR000178	
tugev-, nõrkvoolu- ja automaatika paigaldis	3INS OÜ (16101329) Kalasadama 4, 10415 Tallinn Tel. 51930955 MTR reg-nr. FPR000561	Taisto Tammearu Turvasüsteemide projekteerija, tase 6
Soojusvarustus	AL Consult OÜ (16470506) Pöörise tn 22- 32, 13520 Tallinn MTR reg-nr. EEP004942	Diplomeeritud soojusenergeetikainsener, tase 7
Tuleohutus	Rovalis OÜ (11128134) Meistri tee 6, Lähtse küla, Kiili vald, 75416 MTR reg-nr: FOT000027	Kajar Laus Tuleohutusekspert, tase 6

4 LÄHTEANDMED

4.1 DETAILPLANEERING

Detailplaneering. J.Sutiste tee 19A kinnistu detailplaneering. AS Nord Projekt too nr 16070

4.2 TELLIJALÄHTEÜLESANDED

Varem koostatud ning ehitusloa saanud projekt „KORTERELAMU MAA-ALUSE GARAAŽIGA“, töö nr 16070
Uus Eskiis

4.3 EHITUSUURINGUD

4.3.1 EHITUSGEOLOOGIA

IPT Projektijuhtimine OU „Korterelamu Tallinnas, Sutiste tee 19a. GEOTEHNIKA ARUANNE“. Too nr. 06-01-0572, Tallinn, 2006

4.3.2 TOPO-GEODEETILINE ARUANNE

Ankord OÜ “GEODEETILISTE TÖÖDE ARUANNE”, Töö Nr. 3672M, Tallinn, 2024

4.3.3 DENDROLOOGILINE INVENTEERIMINE

OU Hendrikson & Ko ”Tallinn Sutiste tee 19b
Dendroloogiline hinnang ja haljastuse lahendus”. Too nr. 2685/16, Tartu, 2016.a.

4.4 TÄIENDAVATE EHITUSUURINGUTE VAJADUS

Puudub

4.5 AMETKONDADE JA TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

- Elektrilevi OÜ poolt väljastataud tehnilised tingimused nr 471282.
- Tallinna Vesi AS-I poolt väljastataud tehnilised tingimused 22.03.2024 PR/2412010-1
- Telia Eesti AS-i poolt väljastataud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38842940
- Utilitas Tallinn AS-I poolt väljastataud Tehnilised tingimused 24TT-10084

4.6 NÕUDED EHITUSPROJEKI EKSPERTIISILE

Vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 62 (vastu võetud 08.06.2015) „Nõuded ehitusprojekti ekspertiisile“ projektile, mille järgi kavatsetakse ehitada, on vaja koostada ehitusprojekti ekspertiisi, kuna käesoleva projektiga vaadeldav hoone kõrgus maapinnast on üle 30 meetri ja sügavus üle 5 meetri.