



## Sisukord

1	ÜLDOSA.....	3
1.1	Sissejuhatus.....	3
1.2	Üldandmed.....	3
2	ASENDIPLAANILINE LAHENDUS.....	4
2.1	Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine.....	4
2.1.1	Auto parkimine .....	4
2.1.2	Jalgrataste parkimine .....	4
2.2	Maastikuarhitektuurne lahendus .....	4
2.2.1	Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal.....	4
3	ARHITEKTUURNE LAHENDUS.....	6
3.1	Arhitektuurne kirjeldus.....	6
3.2	Roosikrantsi tn 8 kinnistu ja sellel paiknevate hoonete tehnilised näitajad .....	6
3.2.1	Roosikrantsi tn 8 kinnistu (katastriüksuse nr: 78401:107:0120) üldandmed ja tehnilised näitajad 6	
3.2.2	Roosikrantsi tn 8/2 hoone (EHR kood: 120260352) üldandmed ja tehnilised näitajad 9	
	Arhitektuurne lahendus.....	11
3.2.3	.....	11
3.2.4	Välisviimistlus .....	12
3.2.5	Trepid .....	12
4	TULEOHUTUS.....	12
4.1	Aluseks olevad õigusaktid ja standardid .....	12
4.2	Üldist .....	12
4.3	Tuletõkkeseptsioonid.....	13
4.4	Soojustussüsteemi tuleohutus.....	14
4.5	Tuleohutuskujad .....	14
4.6	Evakuatsioon .....	15
4.6.1	Hoones viibivate Inimeste hulk.....	15
4.6.2	Evakuatsiooni lahendus .....	15
4.7	Suitsu ja soojuse eemaldamine .....	15
4.8	Tuleohutuspaigaldised .....	15
4.8.1	Tulekahjusignalisatsioon.....	15
4.8.2	Evakuatsioonivalgustus .....	16
4.8.3	Piksekaitse .....	16
4.9	Tulekustutusvesi.....	16
4.10	Päästemeeskonna ohutus ja tegutsemise võimalused.....	16



---

4.11	Kütte ja ventilatsiooniseadmete tuleohutus.....	16
5	<i>Küte ja ventilatsioon.....</i>	16
6	<i>Hoone akustikale esitatavad nõuded.....</i>	17
JOONISTE NIMEKIRI .....		18



## 1 ÜLDOSA

### 1.1 Sissejuhatus

Käesolev muudatusprojekt on koostatud Tallinna Kesklinna linnaosas, Südalinna asumis, Roosikrantsi tn 8 hoovis olemasoleva hoone Roosikrantsi tn 8/2 (EHR kood 120260352) ehitusloa saanud (31.03.2021; 2112271/08227) eelprojekti muutmiseks mille jaoks oli koostatud muudatusprojekt (kooskõlastus nr.2375, kuupäev 05.08.2022), milles on samuti toimunud muudatused, mis kajastuvad käesolevas muudatusprojekti.

### 1.2 Üldandmed

#### Projekteeritud

Hoone nimetus:

Elamu

Hoone eh.reg.kood:

Roosikrantsi tn 8/2: 120260352

Roosikrantsi tn 8: 120260354 (likvideeritav)

Hoone kasutusotstarve:

11222 Muu kolme või enama korteriga elamu

Kinnistu andmed

Katastriüksuse nr:

78401:107:0120

Kinnistu suurus:

1230 m<sup>2</sup> (olemasolev suurus, Maa-ameti ja Kinnistusraamatu andmetel)

1103 m<sup>2</sup> (detailplaneeringus määratud)

Kinnistu sihtotstarve:

Elamumaa 95%/ Ärimaa 5% (lubatud projekteerimistingimustega)

Kinnistu aadress:

Harjumaa, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Roosikrantsi tn 8, 10119

Tellija:

**NORAL ARENDUS OÜ**

11415 Tallinn, Harju maakond

Registrikood: 14926865

Priit Mändmaa, [p.mandmaa@gmail.com](mailto:p.mandmaa@gmail.com)

Projekteerijad:

**Muudatusprojekti koostaja:**

Apex Arhitektuuribüroo OÜ

Oksana Karula, Ove Oot

Tatari tn 64 - 7. korrus,

10134, Tallinn

MTR EEP000533, 24.11.2005

registrikood: 11192333

Muinsuskaitse tegevusluba: E 271/2006-P

Vastutav spetsialist:

Ove Oot volitatud arhitekt VII

Tel: 514 0577, [ove@apexab.ee](mailto:ove@apexab.ee)



## 2 ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

### 2.1 Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

Tänaväärses 8/1 hoones säilib 8 korterit ja 2 äriruumi. Rekonstrueeritavasse ja laiendatavasse 8/2 hoovihoones on kortereid kokku 4. Kokku on projekteeritud lahenduses kinnistul 12 korterit ja 2 äriruumi.

Selgitus: Ehitusloaga projektis on hoonesse projekteeritud 5 korterit. Sellest hilisemas muudatusprojektis (kooskõlastus nr.2375, kuupäev 05.08.2022) muutus 5 korteriga hoone 4 korteriga hooneks. Seetõttu seda muudatust ei käsitleta käesolevas muudatusprojektis muudatusena.

**Projekteerimistingimustest** ja korterite arvust lähtudes on lahenduses planeeritud 10 parkimiskohta: 2 hoones ja 8 hoovis.

Esimesele korrusele on kokku planeeritud 2 garaaži

#### 2.1.1 Auto parkimine

Parkla parkimislahendust muudetud. Planeeritud 10 parkimiskohta: 2 hoones ja 8 hoovis.

Käesolevas muudatusprojektis toodud parkimislahendus lähtub aprillis 2025 väljastatud projekteerimistingimustest, mille on kooskõlastanud ka Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, võttes arvesse projekteerimistingimustes sätestatud tingimusi.

Taotluse andmed

Liik - detailplaneeringu tingimuste täpsustamine

Number - 2411002/09643 (ehr menetlus nr 468127)

#### 2.1.2 Jalgrataste parkimine

Jalgrataste parkimislahendust muudetud.

Planeeritud 14 kohta: 8 hoones ja 6 hoovis.

### 2.2 Maastikuarhitektuurne lahendus

Lõuna-lääne nurga on roheline ala muutunud

Kinnistule on paigutatud kokku kolm haljasala pindalade summas 84,3m<sup>2</sup>.

#### 2.2.1 Haljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal

Roosikrantsi tn 8 kinnistul kasvab kaks läänepärna ning Roosikrantsi tn 8a kinnistul üks läänepärn. Puud on laiuva võraga ning heas seisus.

Kõvakatte pinna paigaldamisel tuleb jälgida, et juurekaela ümbruses pinnast ei tõstetaks ega langetataks ning aluspind rajataks viisil, mis võimaldab vee ja õhu liikumist mulda. Vältida tuleb ka sügavamat kaevet murukivi alla, sest juurte läbilõikamine ja pinnase struktuuri muutmine on puule ohtlik.

Projekt näeb ette olemasoleva asfaldi asendamise murukärje augud täita killustikuga uute parkimiskohtade rajamisel, mis parandab puude kasvutingimusi. Asfaldi eemaldamine puude



lähedusest ja selle asendamine vett läbilaskva pinnakattega on võimalik ilma puude kasvutingimusi kahjustamata, kui ei sekkuta aluskillustikust madalamatesse kihtidesse.

Katendi konstruktsioonis on kasutatud järgnevaid materjale:

- Murukärjed 40 augud täita killustikuga -40mm
- Ridakillustik fr. 4-8 – 30mm
- Ridakillustik fr. 16-32 – 80mm
- Geotekstiil
- Ol,ol tee aluskihid
- Ol,ol pinnase aluskihid

Kaeve maksimaalne sügavus on 150mm,  
Vaata joonis AS-6-02\_Lõige B-B

Heakorra- ja ehitustöödel tuleb vältida mehhanismide liiklemist ning kaevetöid säilitatavate puude juurestiku kaitsealal. Kaitseala ulatub ringikujuliselt ümber tüve raadiusega, mis võrdub kaheteistkordse puu rinnasläbimõõduga. Minimaalselt on puu kaitsetsoon puu võra ristprojektsioon maapinnal. Kaitsetsoon tuleb märgistada ning märgistus säilitada kogu ehitustegevuse aja.

Kui tööde tegemine juurestiku kaitsealal on vältimatu, tuleb puude juured, tüved ja võrad kaitsta võimalike vigastuste eest. Tüvede kaitseks tuleb ümber tüve kinnitada püstised lauad, mille ja tüve vahele asetatakse pehmenudmaterjal (nt kivivill, vanad rehvid vms). Kaitsealdis peab ulatuma vähemalt 4 meetri kõrguseni. Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et puude oksid ei vigastataks. Vajadusel tuleb olulised oksad painutada ja siduda või kärpida nii, et see ei tekitaks puule püsivaid kahjustusi ning säilitaks võra kuju.

Kui masinate liikumist puude läheduses ei saa vältida, tuleb teekatted rajada nii, et vältida mulla tihenemist juurte ümber. Selleks võib kasutada vähemalt 20 cm paksust puitlaastude või killustiku kihti või paigaldada ajutised sillad.

Kui kaevetöid on vaja teha juurestiku kaitsealal, tuleb kindlasti konsulteerida arboristiga. Kogu ehitusperioodi vältel tuleb kaitsta kaitsealasse jääva pinnase struktuuri ja sealset peenjuurestikku. Mullatöid tuleb teha ettevaatlikult, eelistatult käsitsi või kergseadmetega, et vältida juurte rebestamist ja jämedamate juurte koore vigastamist.

Alla 25 mm läbimõõduga juuri võib vajadusel lõigata spetsiaalsete kääride või käsisaega. Üle 25 mm läbimõõduga juured tuleks võimalusel säilitada. Üle 40 mm läbimõõduga juurte läbiraumimine ei ole lubatud, sest see muudab puu vastuvõtlikuks haigustele ja tuuleheidetele. Selliste juurte eemaldamine on lubatud vaid arboristiga kooskõlastatult, kuna need võivad olla puu tervise ja stabiilsuse seisukohalt otsustava tähtsusega. Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümberkukkumise oht.

Ehitustööde käigus eemaldatav kasvupinnas tuleb ladustada puudest eemal. Juurestiku kaitsealal töötades tuleb järgida standardis EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ toodud juhiseid.

Suurte puude läheduses trasside rajamisel tuleb juured puhastada käsitsi, kaablid paigaldada kaitsetorusse ning asetada need juurte vahele. Puude võra all olev maapind tuleb jätta samale kõrgusele puude juurekaela suhtes. Kui maapinda tõstetakse, tuleb juurekaela ümbruses kasutada hästi vett läbilaskvat täidet. Maapinna langetamisel tuleb säilitada algne kõrgus võraprojektsiooni ulatuses puu ümber.



Puude raie ja hooldusloikus (va viljapuud) võib toimuda vaid Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud loa alusel ning on soovitatav tellida arboristilt.

Juurekaitseala piires kasutatakse Air-Spade'i- õhupressiga töötavat pinnasekaevamise süsteemi, mis võimaldab puude juurte lähedal eemaldada pinnast ilma juurtele kahju tegemata.

### 3 ARHITEKTUURNE LAHENDUS

#### 3.1 Arhitektuurne kirjeldus

#### 3.2 Roosikrantsi tn 8 kinnistu ja sellel paiknevate hoonete tehnilised näitajad

Järgnevalt tabelites viidatud:

(ehr) tähistab andmeid, mis pärinevad Ehitisregistrist mart 2021 seisuga

(ma) tähistab andmeid, mis pärinevad Maa-ameti kaardiserverist jaanuar 2025 seisuga

(mõp) tähistab andmeid, mis põhinevad 2007. a. mõõdistusprojektil (vt lisad) ja 2020. a. teostatud punktipilvel – tegelik olukord

(inv) tähistab andmeid, mis põhinevad 1986. a. inventeerimisjoonistel (vt lisad)

(tpo) tähistab andmeid, mis põhinevad 2019. a. topogeodeetilisel alusplaanil

(pt) tähistab andmeid, mis põhinevad 2025. a. projekteerimistingimusel

Tähistab andmeid, mis põhinevad 2022.a muudatusprojektil, kooskõlastus nr.2375

##### **3.2.1 Roosikrantsi tn 8 kinnistu (katastriüksuse nr: 78401:107:0120) üldandmed ja tehnilised näitajad**

**Kinnistul paikneb olemasolevalt kolm hoonet:**

**Roosikrantsi tn 8/1 hoone (EHR kood: 120260345) - mittekäsitletav ehitise - olemasolevaid andmeid ei muudeta!**

**Roosikrantsi tn 8 hoone (EHR kood: 120260354) – osaliselt likvideeritav ehitise – olemasolevast mahust säilitatavad konstruktsioonid (hoone osa 1 mahus) (vt joonised) ning liidetakse Roosikrantsi tn 8/2 hoonega.**

**Roosikrantsi tn 8/2 hoone (EHR kood: 120260352) – projekti lahenduses rekonstrueeritav ja üle 33% laiendatav ehitise – hoonega liidetakse Roosikrantsi tn 8 ehitise olemasolevast mahust säilitatavad konstruktsioonid (hoone osa 1 mahus) (vt joonised) ning nende juurde rajatav uus maht (Roosikrantsi tn 8 ehitise ol.ol. hoonealuse pinna sees!).**

**Eelprojekti võrdlus detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega.**



	Detail- planeeringus määratud	Olemasolev	Projekteerimis- tingimused	Hooned kinnistul kokku, Muudatusprojekt (nr.2375)	Käesolev MUUDATUS- PROJEKT
Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	1103	1230	1230	1230	1230
Kinnistu sihtotstarve %	E86 / Ä14	E95 / Ä5 Maa-amet E95 / Ä5 Tegelik	E95 / Ä5	E95 / Ä5	E95 / Ä5
Hoonete arv kinnistul	2	3	2	2	2
Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	595	kinnistu sees 600,2 koos naaberkinnis- tutel paiknevate tulemüüri osadega 611,9	Vastavalt DP-le	kinnistu sees 595  koos naaberkinnistutel paiknevate tulemüüri osadega 606,7	kinnistu sees 595  koos naaberkinnistutel paiknevate tulemüüri osadega 606,7
Maapealne suletud brutopind m <sup>2</sup> (vt ka suletud brutopindade skeem lisades)	2200 (Ä300 / E1900)	1824,1 (Ä102,5 / E1721,6)	1867 (Ä102,5 / E1764,5)	1877,8 (Ä102,5 / E1775,3)	1877,8 (Ä102,5/ E1775,3)
Maapealse osa korruste arv <sup>1</sup>	4 / 3	4 / 3 ja 1	4/3	4 / 3	4 / 3
Kõrgus	18 / 11	18,7 / 10,5 ja 3,4	18,7 / 10,8 <i>Harja võib tõsta olemasolevate sarikate peale paigaldatava soojustuse ja katusekattekihtide võrra</i>	18,7 / 10,8	18,7 / 10,8
Parkimiskoht ade arv	E8 / Ä2 (7 hoones, 3 hoovis)		hoones nii palju kohti kui on selles kortereid ja 8 kohta hoovis  -	E10 / Ä0 (4 hoones, 6 hoovis)  14 jalgrataste kohta	E10 / Ä0 (2 hoones, 8 hoovis)  14 jalgrataste kohta (8 hoones, 6 hoovis)
Tuleohutuskla- ss	TP1	-	-	TP1/ TP2	TP1/ TP2
		Rekonstrueeritava 8/2 hoone konstruktsioonide säilitamiseks on tuleohutusalaalastest kehtivatest määrustest, standarditest ja seadustest tulenevalt õigem rakendada TP2 hoone tuleohutusklassi nõudeid.			

**MÄRKUS: Ehitisealune pind** – ehitised Roosikrantsi tn 8 kinnistul paiknevad olemasolevalt kitsaste

<sup>1</sup> Hoone tänava ääres / hoone hoovis



siiludena ka naaberkinnistutel. Info põhineb kinnistule jaanuaris 2019 koostatud topo-geodeetilisel alusplaanil (vt lisad).

Põhjusena hindab projekteerija asjaolu, et kõik 3 olemasolevat hoonet paiknevad osaliselt kitsaste siiludena kõrvalkinnistutel (hoovihoonetel tulemüüri osa, tänavaäärsel hoonel tänavasein). DP tekstis ei ole hoonete naaberkinnistutel (sh ka tänavamaal) paiknemisele viidatud ega vastavaid servituute määratud. Projekti koostamisel on arvestatud kinnistu sisese ehitisealuse pinna vastavusega detailplaneeringule.

Samuti hindab projekteerija võimaliku põhjusena ehitusaluse pinna arvutuskorra muutumisest tulenevaid asjaolusid (olemasoleva rekonstrueeritava hoone pindala on arvutatud DP koostamise ajal teiste eeskirjade alusel).

**Märkus: Perspektiivne maapealne suletud brutopind** – Roosikrantsi tn 8/2 rekonstrueerimise ja laiendamise lahenduse juures on arvestatud Roosikrantsi tn 8/1 hoone sooviga tulevikus laiendada hoonet pööningukorruse arvelt.

	OloL KOKKU	8/1 hoone	8/2 hoone Muudatuspr ojekt (nr.2375)	8/2 hoone käesoleva muudatus - projektiga	OloL ja projekte eritu vahe	Muudatus projekt (nr.2375) KOKKU	Käesole vas muudat us- projektis KOKKU	DP's määr atud
Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	1230 (ma)				-	1230	1230	1103
Kinnistu sihtotstarv e %	E50 / Ä50 (ma)				E +45 / Ä -45	E95 / Ä5	E95 / Ä5	E86 / Ä14
Kinnistu haljastuse %, olemasole val kinnistul	14,2				+0,4	16,1	14,6	-
Hoonete arv kinnistul	3 (ehr)				-1	2	2	2
<b>Ehitisealu ne pind m<sup>2</sup></b> (vt märkus tabeli kohal!)	kinnist u sees 600,2 (tpo)	kinnist u sees 326,6 (tpo)	kinnistu sees 268,4	kinnistu sees 268,4	-5,2	kinnistu sees 595	kinnistu sees 595	595
	koos naaber kinnist utel paikne vate osadega 611,9 (mõp+i nv)	koos naaber kinnist utel paikne vate osadega 332 (inv)	koos naaberkinnis tutel paikne-vate osadega 274,7	koos naaberkinnis tutel paiknevate osadega 274,7	-5,2	koos naaber- kinnistutel paiknevate osadega 606,7	koos naaber- kinnistut el paikneva te osadega 606,7	



	OloL KOKKU	8/1 hoone	8/2 hoone Muudatuspr ojekt (nr.2375)	8/2 hoone käesoleva muudatus - projektiga	OloL ja projekte eritu vahe	Muudatus projekt (nr.2375) KOKKU	Käesole vas muudat us- projektis KOKKU	DP's määr atud
<b>Maapealn e suletud brutopind m<sup>2</sup></b>	1824,1 (Ä102,5 / E1721,6 )	1266,7 (inv) (Ä102,5 / E1164,2 )	E611,1	<b>E611,1</b>	+E40,9	1877,8 (Ä102,5/ E1775,3)	1877,8 (Ä102,5/ E1775,3)	2200 (Ä30 0 / E190 0)
<b>Perspektii vne maapealn e suletud brutopind m<sup>2</sup> (vt ka märkus tabeli kohal)</b>	1824,1 (Ä102,5 / E1721,6 )	E333	-	-	+E375,9	2200 (Ä102,5/ E2097,5)	2200 (Ä102,5/ E2097,5)	2200 (Ä30 0 / E190 0)
Maapealse osa korruste arv <sup>2</sup>	4 / 3 ja 1	4	3	3	-	4 / 3	4/3	4 / 3

### 3.2.2 Roosikrantsi tn 8/2 hoone (EHR kood: 120260352) üldandmed ja tehnilised näitajad

Rekonstrueeritav ja üle 33% laiendatav olemasolev ehitis – hoonega liidetakse Roosikrantsi tn 8 ehitise olemasolevast mahust säilitatavad konstruktsioonid (vt joonised) ning nende juurde rajatav uus maht (Roosikrantsi tn 8 ehitise ol.ol. hoonealuse pinna sees!).

**MÄRKUS: Ehitisealune pind** – ehitis paikneb olemasolevalt põhja küljes kitsa siiluna naaberkinnistul. Info põhineb kinnistule jaanuaris 2019 koostatud topo-geodeetilisel alusplaanil (vt lisad).

	EHR andmed enne 03.2021	Tegelik	OloL ja projekti vahe	Muudatus- projekt (nr.2375)	Käesolev muudatus- projekt
<b>Ehitisealune pind m<sup>2</sup> (vt märkus tabeli kohal!)</b>	204	kinnistu sees 199,2 (tpo)	+69,2	kinnistu sees 268,4	kinnistu sees 268,4
		koos naaberkinnistut el paiknevate osadega 204,2 (mööp)	+70,5	koos naaberkinnistutel paiknevate osadega 274,7	koos naaberkinnistut el paiknevate osadega 274,7
<b>Maapealne suletud brutopind m<sup>2</sup></b>		<b>E481,6</b>	<b>+116,9</b>	<b>E611,1</b>	<b>E611,1</b>

<sup>2</sup> Hoone tänava ääres / hoone hoovis



(vt ka suletud brutopindade skeem lisades)					
Maa-alune suletud brutopind m <sup>2</sup>		-	0	43,1	-
Suletud netopind m <sup>2</sup>	287,5	287,5 (mõp)	+183,7	489,6	470,5
Eluruumid	129,9	-	-	406,1	428,8
Mitteeluruumid	110,7	-	-	-	-
Tehnopind	-	-	-	-	-
Üldkasutatav pind	46,9	-	-	83,5	43,9
Kõetav pind	-	-	-	489,6	470,5
Mittekõetav pind	-	-	-	0	0
Maapealse osa korruste arv	3	3	-	3	3
Maa-aluse osa korruste arv (vt ka märkus tabeli kohal)		-	0	-1	-
Kõrgus m	8,7	10,4 (mõp)	+0,4	10,8	10,8
Pikkus m	26,2	26,1 (mõp)	+9,7	35,8	35,8
Laius m	7,8	7,8 (mõp)	-	7,8	7,8
Sügavus m		0,9 (mõp)	-0,9	1,23	-
Maht m <sup>3</sup> (vt ka mahtude skeem lisades)	1291	1594 (mõp)	+585 (37%)	2241	2179
Maapealse osa maht m <sup>3</sup>		1543 (mõp)	+636	2179	2179
Maa-aluse osa maht m <sup>3</sup> (vt ka märkus tabeli kohal)		51 (mõp)	-51	62	-
Eluruumide arv	4	4 (mõp)	-	4	4
Mitteeluruumide arv	5	5 (mõp)	-5	0	0

	Eluruum m <sup>2</sup>	Garaaž m <sup>2</sup>	Kokku m <sup>2</sup>
Korter 1	137,3	22,0	159,3
Korter 2	133,3	21,9	155,2
Korter 3	34,5	-	-
Korter 4	121,5	-	-
	427,3	43,9	470,5



### 3.2.3 Arhitektuurne lahendus

Hoovihoone esimesele korrusele on kokku planeeritud 2 garaaži, Muudatus toob kaasa korterite planeeringute muutmise.

Hoovihoone rekonstrueeritakse korterelamuna – kokku 4 korterit.

Korter nr.1 – 5-toaline

Korter nr.2 – 6-toaline

Korter nr.3 – 2-toaline

Korter nr.4 – 4-toaline

Eluruumid asuvad rekonstrueeritava hoone kõigil korrusel.

Selgitus: Ehitusloaga projektis on hoonesse projekteeritud 5 korterit. Sellest hilisemas muudatusprojektis (kooskõlastus nr.2375, kuupäev 05.08.2022) muutus 5 korteriga hoone 4 korteriga hooneks. Seetõttu seda muudatust ei käsitleta käesolevas muudatusprojektis muudatusena.

#### Muudatused:

- Põranda kõrgusmärk on muudetud. Varem oli esimesel korrusel erinevad kõrgusmärgid, nüüd on põrandal kõikides hoone osades üks kõrgusmärk
- Hoone maa-alune osa on muudetud. Maa-alune osa likvideeritakse ja täidetakse
- Korterite planeerimise lahendused on muutunud. Kuna lisatud uued aknaavad või on aknaavad liigutatud.
- Korterite pindalad on muutunud
- Muutuvad sektsiooni piirid
- Korter 1-pindala on suurenenud. Põhjapoolsele küljele on lisatud aknad. Korter asub kahel tasandil
- Korter 2-oli projekteeritud teisel korrusel. Praegu korter 2 asub kahel tasandil. Põhjapoolsele küljele on lisatud aknad.
- Garaažide arv on muudetud, varem oli hoones 4 garaaži, praegu on 2tk.
- Vastavalt uuele planeeringule olemasolev trepp likvideeritakse ja asendatakse uuega.
- Vastavalt uuele planeeringule on muutunud katuseakende asukohad ja arv.
- Olemasolevad korstnad likvideeritakse ja täidetakse. Ehitatakse korstna imitatsioon, et säilitada hoone algne välimus
- Lõunafassaadi uues mahus muudetakse uste ja akende paiknemist. Muudatus on seotud uute korterite planeerimislahendusega
- Lisatud made puhastusrestiga
- Idafassaadil olemasolev aknaava on muudetud, aknaava liigutatakse alla, ülemine osa suletakse mõõtmised säilivad.
- Põhjafassaadil osas, vastavalt uuele planeeringule on lisatud aknaavad



- Seinakonstruktsioon on muudetud
- Katuse konstruktsioon on muudetud
- Muutunud on tehnilised andmed
- Hoovialale muudetud roheala
- Parkla planeeringulahendus on muudetud.

Käesolevas muudatusprojektis toodud parkimislahendus lähtub aprillis 2025 väljastatud projekteerimistingimustest, mille on kooskõlastanud ka Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet, võttes arvesse projekteerimistingimustes sätestatud tingimusi

- Põhjafassaadil lisatud ventilatsioonirestid
- Lisatud kliimaseade (õhukonditsioneer) välisosa.
- Tuletõkkesektsiooni tähendus on muutunud
- Lisatud välisvalgustus
- Jalgrataste parkimislahendust muudetud. Planeeritud 14 kohta, 8 hoones ja 6 hoovis

### 3.2.4 Välisviimistlus

Välisviimistlust ei ole muudetud.

### 3.2.5 Trepid

Hoonesse on projekteeritud kolm korterisisest treppi.

## 4 TULEOHUTUS

### 4.1 Aluseks olevad õigusaktid ja standardid

- Riigikogu seadus „Tuleohutuse seadus“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.04.2025
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, redaktsiooni jõustumise kp: 01.03.2021
- Eesti Standard EVS 812-2:2014 „Ehitise Tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“
- Eesti Standard EVS 812-3:2018 „Ehitise Tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Standard EVS 812-7:2018 „Ehitise Tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti Standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused“

### 4.2 Üldist

Hoone kasutusviis	I (eluhooned)
Hoone tuleohutusklass	TP2
Inimeste arvu piirang hoones	Ei piirata
Hoone korruste arv	3



Hoone kõrgus	10,8m
Põlemiskoormus	Kuni 600 MJ/m <sup>2</sup>
Kandekonstruktsioonide tulepüsivus	-Pealmaakorrused R60* (kui kandetarandid ei ole vähemalt A2-s1, d0 tuleundlikkusega, peab hoone soojustusmaterjal olema vähemalt A2 tuleundlikkusega) -Keldrikorrused R60** (kandetarandid peavad olema vähemalt A2 tuleundlikkusega)
Tuletõkketarandite tulepüsivus	EI 60; Tulemüür REI60
Tuletõkkeseptsioonide piirpindalad	Iga korter ja garaaž on eraldi tuletõkkeseptsioonid
Ehitusmaterjalide tuleundlikkus sisepindadel	Seinad ja lagi: D-s2,d2 Põrandad: - Tehnilise ruumi seinad ja lagi: B-s1, d0 Tehnilise ruumi põrandad: D <sub>FL</sub> -s1 Evakuatsioonitee seinad ja lagi: B-s1,d0 Evakuatsioonitee põrandad: D <sub>FL</sub> -s1
Kaablite ja torupaigaldise tuleundlikkus	I kuni V kasutusviisiga alla 26 m kõrguse hoone kaabli tuleundlikkus peab olema vähemalt Dca-s2,d2,a2 ja evakuatsiooniteel Cca-s1,d1,a2. Eksponeeritud torupaigaldise tuleundlikkus tehakse vastav ümbritseva lae ja seinapinna tuleundlikkusele ning kui torupaigaldise eksponeeritud kogupind on suurem kui 20 protsenti sellega piirnevast seina- või laepinnast ning selle puhul kasutatakse isolatsiooni- või katematerjale, peab isolatsioon vastama A2L-s1,d0 tuleundlikkusele või pealiskihit A2-s1,d0 tuleundlikkusele.
Välisseina ehitusmaterjalide tuleundlikkus üldiselt ja räästakonstruktsioonis	Soojustussüsteem: B,d0 Välisseina välispind: B,d0 Õhutuspiilu välispind: B,d0 Õhutuspiilu sisepind: B-s1,d0
Rõdude tuleundlikkus	Terrassipõranda konstruktsioonid D-s2 (talad, soojusisolatsioon ja ehitusplaat) ja pinnakiht Dfl-s2 (terrassilaudis)
Katuse pealispinna katte tuleundlikkus	Üldjuhul B <sub>ROOF(T2-T4)</sub> Metallist katusematerjalil Broof(t2)

### 4.3 Tuletõkkeseptsioonid

Korterid ja garaažid jagatakse tuletõkkeseptsioonideks EI60. Korter 4 on projekteeritud läbi kolme korruse, mille trepikoda on korter 4 septsiooni osa, kuna see pole teiste korterite poolt juurdepääsetav.

Varem oli üldkasutatav trepikoda, on nüüd projekteeritud korter 4 individuaal kasutuseks.

Kõik katusekonstruktsioonid vastavad tulepüsivusnõudele REI60.

Tulepüsivusnõudega avatäited on märgitud plaanidel, tuletõkkekonstruktsioonis oleva ukse ja akna tulepüsivusaeg peab üldiselt olema vähemalt 50 protsenti tuletõkkekonstruktsioonile ettenähtud tulepüsivusajast, kuid kõige vähem 30 minutit.



Tehnovõrkude püstikud ehitatakse mitme tuletõkkeseptsiooni läbimisel EI60 tulekindla karbikuna ning sektsiooni piiride rõhtsal läbimisel varustatakse kohaste tulekindlate klappide ja mansettidega.

Avatäidete paigaldamisel tuleb lähtuda ukse/akna tüübist ning selle tulepüsivusest – tihendid ja paigaldusviis ei tohi vähendada uste tulepüsivuse omadusi.

Kõik tuletõkkeüksed peavad vastama Sa nõuetele. Evakuatsioonitrepikotta avanevad ukseid peavad lisaks vastama S200 nõudele.

#### 4.4 Soojustussüsteemi tuleohutus

Projekteeritud on krohvitatavad soojustusisolatsiooni liitsüsteemid ning tuulutatavad soojustussüsteemid.

Õhutuspiluta soojustussüsteemis kasutatakse üldiselt A-klassi tulekindlikkusega soojustusmaterjali väljaarvatud soklisõlmed, kus kasutatakse niiskuskindlamat C kuni E-klassi soojustust ulatuses, mis ei põhjusta fassaadipõlengu ohtu.

Lahendus teostatakse lahendades vajalikud sõlmed edasistes projekti staadiumites nt ET-2 0404-1010 juhendmaterjalile ja süsteemi tootja paigaldusjuhiste tuginedes. Kasutada asjaomase väljaõppega töötajaid.

Kahekordse hoone mahus on katuse kandekonstruktsioon vähemalt A2-klass ja kasutatav soojustus B-klass. Viilkatuse mahus on konstruktsioon puidust ja soojustus kivivill, A-klassi. Lamekatuse ja viilkatuse liitumise sõlmes kasutatakse lamekatusel 200mm laiuselt EPS-i asemel läbivalt kivivilla (A-klass). Lamekatuse PVC peab olema B-klass.

Viilkatuse räästa puhul, kuna on lähemal, kui 8 meetrit, siis puidu töötlemine tuleõõkeimmutusel. Vertikaalses osas kasutatakse tuuletõkkeplaati ning alumine katuse aluskatte rida tuleb B-klassi katuse aluskattematerjal.

Hoone põhjaküljelt, kahekordse hoone mahus on sein kandekonstruktsioon vähemalt A2-klassi ja kasutatakse B-klassi tulekindlikkusega soojustusmaterjali.

Hoone lõunaküljelt, korter 1 mahus on sein kandekonstruktsioon vähemalt A2-klass ja kasutatakse B-klassi tulekindlikkusega soojustusmaterjali. 2 korruse akende kohal, räästa all kulgeb rida kivivillast, 200mm laiuselt.

Tuulutatavas soojustussüsteemis, kus kasutatakse A-klassi tulekindlikkusega soojustusmaterjali tihedalt puitkarkassi vahele paigaldatuna on ainuke võimalik tuleleviku koht tuulutuspilu, milles tõkestatakse tulelevik kasutades vähemalt B-klassi tulekindlikkusega tuuletõkkeplaati ja B,d0 tulekindlikkuseni immutatud roovitust ja fassaadilaudist. Tulelevik katusekonstruktsiooni tõkestatakse tuulutuspilus tuleõõkesti kasutamisega ning räästalaudise B,d0 tulekindlikkuseni võõpamisega

#### 4.5 Tuleohutuskujad

Olemasoleva hoone paekivist kivimüüri hoone põhjaküljel kasutatakse osaliselt tulemüürina (Roosikrantsi tn 6 hoone vastas).

Teistest olemasolevatest hoonetest paikneb Roosikrantsi tn 8/2 hoone rohkem kui 8 meetri kaugusel.



## 4.6

### 4.6 Evakuatsioon

#### 4.6.1 Hoones viibivate Inimeste hulk

TP2 elamus kasutajate arvu ei piirata.

I kasutusviisiga hoonetes võetakse inimeste arv arvestuslikult 10 m<sup>2</sup> ühe inimese kohta. Projekteerimisel arvestatakse hoone kasutajate arvuks vastavalt eluruumide netopindalale kokku 49 inimest.

#### 4.6.2 Evakuatsiooni lahendus

I kasutusviisiga hoones ei või väljumistee pikkus üldjuhul olla pikem kui 30 m. Antud hoones ei ületata evakuatsioonitee pikkuse nõuet.

Kõikidel korteritel on eraldiseisev sissepääs väljast 1. korruse tasapinnalt.

Evakuatsiooniteel paiknevad uksed peavad olema hädaolukorras kergesti avatavad ning pääs peab olema varustatud kohase (evakuatsiooni)sulusega. Kasutatakse tavalisi uksepinke. Olemasolev trepikojast väljapääs on välja avatav, valgusava laiussega ~950mm.

Korteritest tagatakse hädaväljapääsud tüübina C ehk päästetehnika (redeli) abil teise korruse akendelt hoone põhjaküljelt ja kolmanda korruse katuselt. Päästetehnikaga juurdepääs toimub Prantsuse Lütseumi territooriumilt.

### 4.7 Suitsu ja soojuste eemaldamine

Suitsueemaldusel lähtutud standardist EVS 919:2020 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid.

Suitsueemaldus lahendatakse vastavalt 1 ja 2 lahendusviisile.

Suitsueemaldus korteritest on ette nähtud läbi avatavate akende ja välisuste (lahendusviis 1). Igas eluruumis on vähemalt üks avatav aken.

### 4.8 Tuleohutuspaigaldised

Tuleohutuspaigaldise peab hoonesse paigaldama ning seda kontrollima ja hooldama tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuleohutuspaigaldis peab ehitisse paigaldatuna vastama temale ettenähtud asjakohasele tehnilisele normile ning paigaldist tuleb hoida töökorras kogu hoone kasutaja jooksul. Tulekahju ajal tegutsevate seadmete montaaž peab olema teostatud nii, et seadmete toimimisvõime säiliks vajaliku aja jooksul.

Tuleohutuspaigaldiste täpsed lahendused antakse vastava eraldi projektiga.

#### 4.8.1 Tulekahjusignalisatsioon

Varasemalt oli hoonesse projekteeritud ATS süsteem. Kuivõrd hoone lahendus muutus, sh korterite planeeringud, siis nüüd lahendatakse hoones tuleohutuse signalisatsioon AVS süsteemina (automaatne valvesignalisatsioonisüsteem). Igas korteris on ette nähtud üks EN 50131 standardile vastav komplekteeritud keskseade. Suitsuandurid ja temperatuuriandurid paiknevad igas eluruumis ja garaazis ning häirekell iga korteri igal korrusel, mille lahendus pannakse paika AVS projektis. Kõik süsteemi kasutatavad andurid, kellad jne seadmed peavad omama EN 54 sertifikaati, tagamaks vastavuse tuleohutuse ja signalisatsiooni nõuetele.



#### 4.8.2 Evakuatsioonivalgustus

Evakuatsioonivalgustuse lahendus on kirjeldatud ehitusloa saanud eelprojekti elektrivarustuse osas.

#### 4.8.3 Piksekaitse

Tulenevalt hoone kasutusviisist, kõrgusest või inimeste arvust ei ole tarvilik paigaldada hoonele piksekaitset. Hoone on ümbritsevast hoonestusest madalam.

#### 4.9 Tulekustutusvesi

Kinnistuvälise tulekustutusvee normatiivne vooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul. Hoonesse ei ole planeeritud sisemist tulekustutust ega märgtõusutoru. Kinnistu väline tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrandist. Lähimad hüdrandid asuvad Roosikrantsi tänaval (Roosikrantsi tn 13 ees, nr 126) ja Hariduse tänaval (Hariduse tn 2 ees, nr 141 ja Hariduse tn 3/1 ees, nr 408).

#### 4.10 Päästemeeskonna ohutus ja tegutsemise võimalused

Olemasolevate kangialuste kõrgus kogu Roosikrantsi tänava ulatuses ei võimalda tuletõrjeautode juurdepääsu kvartali sees olevatele hoonetele. Operatiivautode juurdepääs hoovi on võimalik tagada Prantsuse Lütseumi krundi kaudu.

Tuletõrjesõidukitega pääseb hoone lõunaküljele.

Pääs hoone katusele toimub hoone kolmanda korruse katuseterrassilt kantava redeliga katusele.

#### 4.11 Kütte ja ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Projekteerimisel ja paigaldamisel järgida: Eesti Standard EVS 812-3:2018 „Ehitise Tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“

Hoone põhikütteks kasutatakse keskkütet.

Hoone ventilatsiooniseadmed on projekteeritud korteripõhised.

Olemasolevad korstnad lammutatakse ja ehitatakse üks korsten ehitatakse olemasoleva korstna asemel ja ei täida tehnilisi funktsioone (vt. joonis AR-6-03)

Korteris 1 lisatud jahutusüsteem, pumba väline osa asub krundi läänepool (vt. joonis AS-4-02)

### 5 Küte ja ventilatsioon

Korter 1 osas lisatud soojuspump-konditsioneer. Väline osa asub krundi läänepiiril. Täpne asukoht on näidatud asendiplaanil (AS-4-02) ja joonisel AR-6-02

Õhukonditsioneer hoonesisene seade paigaldatakse garaaži ja välisseade varjestatakse varjualusega ribiseina taha maapinnale. Täpsemad soojuspumba lahendused annab paigaldaja.

**Küte ja ventilatsiooni lahendus koostatakse eraldi projektina järgmises etapis.**



## 6 Hoone akustikale esitatavad nõuded

Vastavalt 16.12.2016 Keskkonnaministri määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 - Müra normtasemed rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.

Roosikrantsi tn 8 kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Müra peab vastama nõuetele Roosikrantsi tn 8 kinnistul ja kinnistu piiril.

Naaberkiinnistutel asub samuti II müra kategooria alas.

- Hariduse tn 3 (78401:107:0480)
- Hariduse tn 3a (78401:101:1556)
- Roosikrantsi tn 8a (78401:107:0130)
- Roosikrantsi tn 4a (78401:107:0160)

Kavandatud õhukonditsioneeride seadme müratase 1m (nominaal) on 49dB ning seadmed asuvad hoone läänepiiril. Kaugus hoonest on 6 meetrit. Õhukonditsioneeride seadme paigaldamisel tagatakse kooskõla müra piirnormidega



## JOONISTE NIMEKIRI

Muudetud kehtivad joonised	Ehitusloa saanud eelprojekti joonis ja muudatus projekti joonis	Joonise nimi
AS-4-02-M	AS-4-01 AS-4-02M* AS-4-03	Situatsiooniskeem Asendiskeem Insolatsiooni tingimused
	AS-6-01 AS-6-02	Linnaehituslik lõige A-A Lõige B-B
AR-5-01	AR-5-01 M*	-1. korruse plaan
AR-5-02	AR-5-02 M*	1. korruse plaan
AR-5-03	AR-5-03 M*	2. korruse plaan
AR-5-04	AR-5-04 M*	3. korruse plaan
AR-5-05	AR-5-05 M*	Katuse plaan
AR-6-01	AR-6-01 M* AR-6-02 AR-6-03	Vaade lõunast Vaated idast ja läänest Vaade põhjast
AR-6-04	AR-6-04 M*	Lõiked 1 ja 2
AR-6-05	AR-6-05 M*	Lõige 3
	AR-7-01	Sõlmed
AR-8-04	AR-8-04 M*	Konstruktioonide spetsifikatsioon

Kehtivuse kaotanud joonised	Joonise nimi
AS-4-02 AS-6-02	Asendiskeem Lõige B-B
AR-5-01 AR-5-02 AR-5-03 AR-5-04 AR-5-05	-1. korruse plaan 1. korruse plaan 2. korruse plaan 3. korruse plaan Katuse plaan
AR-6-01 AR-6-04 AR-6-05	Vaade lõunast Lõiked 1 ja 2 Lõige 3
AR-8-04	Konstruktioonide spetsifikatsioon

*M'-muudatused tehtud muudatusprojekti alusel (kooskõlastus nr. 2375)*