

**TÖÖ NR :** 2112

**OBJEKT:** Masti 7 büroohoone muudatusprojekt,  
Pirita linnaosa, Tallinn

**TELLIJA:** Masti residents OÜ, reg .nr. 17295956  
**AUTOR:** D.Merkulov

**VASTUTAV ARHITEKT:** M.Kallas

**PEAPROJEKTEERIJA:** KMK Stuudio OÜ

**PROJEKT:** KMK STUUDIO OÜ  
REG.NR. 10939407 EP10939407-0001  
*Padriku tee 5/2-8, Tallinn*  
TEL/FAX: 6542312  
GSM: 56480404

e-mail: [info@kmkstuudio.eu](mailto:info@kmkstuudio.eu)

## SISUKORD:

1.	ÜLDOSA	4
1.1	SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS .....	4
1.2	ÜLDANDMED.....	4
2.	ALUSDOKUMENDID.....	6
3	ASENDIPLAAN .....	8
3.1	ÜLDANDMED.....	8
3.2	OLEMASOLEV .....	8
3.3	ASENDIPLAANI LAHENDUS.....	9
3.3.2	VERTIKAALPLANEERIMINE .....	9
3.5	HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....	10
3.5.1	VÄIKEEHITISED JA VORMID .....	10
3.5.2	PIIRDED JA VÄRAVAD .....	10
4.	ARHITEKTUUR .....	12
4.1	ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS.....	12
	Arhitektuursed nõuded piirdekonstruktsioonidele .....	12
7.	HOONETE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED .....	12

Joonised:

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 2112_EP_AR-5-02_1-kor       | – Masti 7 1.korruse plaan         |
| 2. 2112_EP_AR-5-03_2-kor       | – Masti 7 2.korruse plaan         |
| 3. 2112_EP_AR-5-05_Katus       | – Masti 7 Katuseplaan             |
| 4. 2112_EP_AR-6-01_loige1-1    | – Masti 7 Loige 1-1               |
| 5. 2112_EP_AR-6-04_vaated      | – Masti 7 vaated                  |
| 6. 2112_EP_AR-6-04_aknad       | – Masti 7 akende spetsifikatsioon |
| 7. 2112_EP_AR-6-04_uksed       | – Masti 7 uste spetsifikatsioon   |
|                                |                                   |
| 8. 2112_EP_AS-4-01_asendiplaan | – Masti7 ja 7a asendiplaan        |
| 9. 2112_EP_AS-4-05_piiirdeaed  | – Masti7 ja 7a piiirdeaed         |

# 1. ÜLDOSA

## 1.1 SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

### 1.2 ÜLDANDMED

#### 1.2.1 EHITISE ASUKOHT

Projekteeritud hoone asub Masti tn.7, Pirita linnaosas, Tallinnas.

#### 1.2.2 EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Käesoleva muudatusprojekt on koostatud Pirita linnaosas Masti 7 kinnistule 2 korruselise büroo hoone(101001852) ümberehitamiseks. Rekonstueeritava hoone ehitusalune pind jääb samaks.Uuel arendajal tekisid enda muudatustesoodid, mis kajastavad hoone siselahenduse, need on näidatud ja peegeldatud plaanide joonistel. Hoones on praegu 9 bürood, ehitusprojektis oli neid 10. Asendiplaanil on muudetud prügikonteinerite asukoht, mis on kooskõlastatud Masti 7a büroo-korterelamu omanikuga. Projektil on olemas ehitusluba(ehitusloa nr. -2312271/07997, välja antud 12.10.2023)

#### 1.2.3 PROJEKTEERIIJA

Projekteerimistöode peatöövõtja

KMK Stuudio OÜ

MTR registreering EP 10939407-0001

##### 1.2.3.1 ASENDIPLAAN JA ARHITEKTUUR

KMK Stuudio OÜ

MTR registreering EP 10939407-0001

##### 1.2.3.2 KONSTRUKTSIOONID

1.2.3.3 FIE Jekaterina Kriis-ehitusprojekt

##### 1.2.3.4 KÜTE JA VENTILATSIOON

IN Arhitektuuri Studio OÜ - MTR registreering EEP003050

##### 1.2.3.5 VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRK

IN Arhitektuuri Studio OÜ - MTR registreering EEP003050

##### 1.2.3.6 HOONE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

IN Arhitektuuri Studio OÜ - MTR registreering EEP003050

##### 1.2.3.7 TUGEVVOOLU VÄLISVÕRK, HOONE TUGEVVOOLUPAIGALDUS

NSWE OÜ

MTR registreering EP 10049958-0001

### 1.2.3.8 HOONE NÕRKVOOLUPAIGALDIS

NSWE OÜ

MTR registreering EP 10049958-0001

### 1.2.3.9 TEED JA KATENDID

KLM PROJEKT OÜ

MTR reg nr: EEP003312

### 1.2.3.10 ENERGIATÕHUSUS (ENERGIAMÄRGIS)

Energiaarvutus123 OÜ

Reg. Kood 16464960

## 2. ALUSDOKUMENDID

Muudatusprojekti koostamisel on aluseks võetud:

Tellija lähteülesanne

Eelprojekt

Masti tn, Purje tn ja Regati pst vahelise maa-ala detailplaneering, kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 16.11.2000 nr 377

### 2.1 EELPROJEKT

Arhitektuurse osa eelprojekt koostatud KMK Stuudio OÜ poolt

### 2.2 DETAILPLANEERING

3. Projekteeritavad krundid jäävad Masti tn, Purje tn ja Regati pst vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Tallinna Linnavolikogu otsusega 16.11.2000 nr 377) alale, millega on projekteerimiseks ja ehitamiseks antud järgmised tingimused

4.

Krundi aadress	Eh. alune pind	Täis-ehituse %	Max korruselisus	Sihtotstarbe osakaal	Suletud brutopind	Kõrgus
Masti tn 7	337 m <sup>2</sup>	22	2	Ä 100%	590 m <sup>2</sup>	11 m
Masti tn 7a	258,9 m <sup>2</sup>	25	3	EE 50%/Ä50%	765 m <sup>2</sup>	11 m

5. Hiljem kehtestatud (Tallinna Linnavolikogu 17.09.2009 otsus nr 179) „Pirita linnaosa üldplaneeringu“ kohaselt jäävad Masti tn 7 ja Masti tn 7a kinnistud väljakujunenud pereelamute ja korterelamute alale.

6. Üldplaneeringuga on antud korterelamute alale järgmised tingimused:

7. • lubatud kavandada väikeelamuid, kuni 3-korruselisi korterelamuid, samuti elamupiir-konda teenindavaid ärihooneid;

8. • kruntide tiheduseks maksimaalselt 0,2;

9. • kortermaja soovitatav korterite arv on 10 ja trepikodade arv 1;

10. • hoonete lubatav kõrgus on max 11 m ja korruselisus 3;

11. • heakorrasstatud haljasala osatähtsus peab olema minimaalselt 15% krundi pindalast.

12. Üldplaneeringus määratud ehitusõigus on väiksem kui detailplaneeringus, üldplaneeringu kohaselt saaks Masti tn 7 kinnistule ehitada korterelamu suletud brutopinnaga kuni 303 m<sup>2</sup> ja Masti tn 7a kinnistule korterelamu suletud brutopinnaga kuni 204 m<sup>2</sup>.

### 2.3 TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

Hoone projekteerimiseks on väljastatud tehnilised tingimused AS Tallinna Vesi, AS Eesti Gaas, Elektrilevi OÜ, Telia AS

### 2.4 EHITUSUURINGUD

1. OÜ RM Grupp poolt mõõdistatud geodeetiline alusplaan (töö nr G21-011);

2. Aquaplant Design OÜ poolt koostatud Masti 7 ja 7a kinnistude puittaimestiku haljastuslik hinnang (15.04.2021).

3. OÜ REI GEOTEHNIKA, töö nr. (4823-21) ehitusgeolgiauuringu aruanne

## 2.5 NORMDOKUMENDID

### Ehitusseadustik

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;

Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;

Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

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+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

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

EVS-EN 16798-1:2019/NA:2019 Hoonete energiatõhusus : hoonete ventilatsioon. Osa 1, Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6

Tuleohutuse seadus 05.05.2010

EVS-EN 1176:2017 ja EVS-EN 1177:2018

**Ehitaja peab dokumenteerima kõik ehitustööd vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 3 14.02.2020 Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded.**

## 3.ASENDIPLAAN

### 3.1 ÜLDANDMED

#### 3.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Asendiplaaniga on lahendatud Masti 7 büroohoone paigutus, krundile juurdepääs, uus prügikonteinerite asukoht, majadevahelised teed ja platsid, parklad, terrasside asukohad krundil ning krundi vertikaalplaneering.

#### 3.2 OLEMASOLEV

Masti 7 kruntil on olemas vana büroohoone(101001852) ja antud projektiga on ettenähtud selle hoone rekonstrueerimine

Vastavalt detailplaneeringule on Masti tn 7 krundi sihtotstarve 100% ärimaa ja Masti 7a sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% elamumaa.

#### 3.2.1 PAIKNEMINE

Rekonstrueeritav hoone paikneb Pirita linnaosas, Masti ja Purje tänavate äärses kvartalis.

Vastavalt kehtestatud detailplaneeringule paikneb hoone kinnistu kvartali nurgas. Detailplaneeringuga on kruntidele juurdepääs ette nähtud Masti tänava poolt. Ümberkaudsed krundid on hoonestatud – Masti ja Purje tänavate ääres on üksikelamud ja väiksed korterelamud.

Hoonestatav kinnistu kuulub maa omanikule – Masti residents OÜ le.

#### OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Krundil aadressiga Masti tn 7 asub 1912. aastal ehitatud kahekordne puithoone, mis oli algselt ehitatud elamuks, hilisemalt tehtud ümberehituste käigus on hoone muutunud büroohooneks.

#### 3.2.2 OLEMASOLEV RELJEEF

*Krunt on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid 2.62 kuni 2.96*

#### 3.2.3 OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS

Haljasliku hinnangu kruntidele koostas Julia Kinževskaja 15.04.2021. Masti 7 ja 7a kinnistutel haljastus on kehvast seisukorras, krundil on olemas kuivanud ja ohtlikud puud, teised puud vajavad hoolduslõikust. Krundi haljastuses puuduvad põõsad ja igihaljad taimed. Alal kasvab 10 erinevat liiki puittaimi. Täpsemat informatsiooni saab võtta haljastusprojektist koostatud Aquaplant Design OÜ poolt (töö nr.:231121-1)



### 3.2.4 OLEMASOLEV TÄNAVAD, JUURDESÕIDUTEED JA KÖNNITEED

Masti 7 kinnistul on olemas ol.olev sissesõit krundile, mis kasutatakse praegu olemasoleva hoone teenindamiseks ja hoone pääsemiseks.

## 3.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

Asendiplaan lahendatud nii, et kaks kinnistud(Masti 7 ja Masti 7a) on jaotatud, aga projekteeritava ala lahendatakse ühes võtmes, parklad ja puhkealad on jaotatud 2 kinnistu vahel

### 3.3.1 HOONE PAIGUTUS

Hoonete paigutus krundile on vastavalt detailplaneeringuga ette nähtud hoonestusalale.Selles osas muudatusi ei ole.

### 3.3.2 VERTIKAALPLANEERIMINE

Kõrgusliku lahenduse aluseks oli ümbritsev maapind ning vajalikud kalded sajuvete äravooluks. Samuti olemasolevad Masti ja Purje tänavad. Vastavalt dendroloogilise hinnangule tuleb väärtuslikud puud säilitada ning kõrgusliku lahenduse koostamisel on puude juures olevate kõrguslike lahendustega arvestatud.

### 3.3.3 HOONE PAIKNEMISKÕRGUS

Masti 7 hoone paiknemise kõrgus: Hoone esimese korruse põranda  $\pm 0.00=3.30$

### 3.3.4 SADEMEVEE KÄITLEMINE

Sademeveed juhitakse planeeritud kalletega (min.0,7%) krundisiselt haljasaladele ja immutatakse pinnasesse. Masti tn 7 sademeveed hajutatakse haljasala ja murukivide alal.

## 3.4 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Sõidukite sissepääs hoovialale on tagatud Masti tänava kaudu. Kinnistusesine auto- on projekteeritud asfalt kattega, kõnniteed on projekteeritud betoonkivist. Selles projekti osas muudatus ei ole

Parkimiskohtade kontrollarvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84

Parkimine on lahendatud vastavalt varem kooskõlastatud ehitusprojektile.

### TEED JA PLATSID

### 3.4.1 JUURDESÕIDUTEE

Kinnistu juurdepääs on lahendatud vastavalt varem kooskõlastatud ehitusprojektile.

### 3.4.2 PUUETEGA INIMESTE LIIKUMISVÕIMALUSED

Masti 7 hoone peasissepääs on maapinna tasandis ja madalate uksepakkudega,  
KMK Stúdio OÜ 9/13  
Töö nr. 2112

Asendiplaaniliselt on jalg- ja kergliiklusteede ühendused ja ülekäigurajad madaldatud äärekividega. Liikumispuudega inimeste sõiduki parkimiskoht asub sissepääsu vahetus läheduses.

### 3.4.3 KATENDID

Katendid on lahendatud ehitusprojekti ja selles projektiosas muudatust ei ole.

### 3.4.4 ÄÄREKIVID

Äärekivid on lahendatud ehitusprojekti ja selles projektiosas muudatust ei ole.

## 3.5 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Projekteeritav uus haljastus, asendusistutus on näidatud haljastusprojekti, mis on koostatud Aquaplant Design OÜ poolt (töö nr.:231121-1). Selles osas muudatusi ei ole

### 3.5.1 VÄIKEEHITISED JA VORMID

**Väikeste vormide on lahendatud kooskõlastatud ehitusprojekti raames ja selles osas muudatusi ei ole.**

### 3.5.2 PIIRDED JA VÄRAVAD

*Masti 7 ja 7a ala ümber on projekteeritud kõrgusega 1,5m,*

terastorudest metallpostidel aed. Aia fragmentid on antud joonistel AS-4-05, Sissesõidu tee poolt on projekteeritud tiibväravad, antud joonisel AS-4-05.

Piirdeaia lahendus (välimus) on muudetud tellija soovide järgi, piirdeaia kõrgus ja perimetraalne pikkus jäävad samaks, on muudetud piirdeaia välisilme, mis oli ehitusprojekti järgi metallist, muudatusprojekti järgi see sai puit lippaiaks.

### 3.6.1 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlus on kirjeldatud kooskõlastatud ehitusprojekti. Prügikonteinerite asukoht on muudetud vastavalt Masti 7 ja 7a arendajate soovidele.

## 4. VÄLISVALGUSTUS\*

Välisvalgustus on lahendatud kooskõlastatud ehitusprojekti ja selles projektiosas muudatusi ei ole.

## 5.MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

### Masti 7 büroohoone

Otstarve –	büroohoone	EP
Hoone gabariitmõõtmed -	26,4 x 21,0 m	26.5x21.5
Hoone kõrgus/abs. kõrgus	12.05/15.15	14.00/
Hoone ehitisalune pind–	335,7 m <sup>2</sup>	335,7 m <sup>2</sup>
Korruselisis –	2	2
Suletud brutopind -	564,3 m <sup>2</sup>	564,3 m <sup>2</sup>
Suletud netopind –	495,9m <sup>2</sup>	506,9 m <sup>2</sup>
Büroo pind -	472,0 m <sup>2</sup>	471,7 m <sup>2</sup>
Kõetav pind –	472,0 m <sup>2</sup>	471,7 m <sup>2</sup>
Tehnopind –	2,9 m <sup>2</sup>	2,6 m <sup>2</sup>
Terrassi pind -	27,8 m <sup>2</sup>	31,4 m <sup>2</sup>
Hoone maht -	2033,0 m <sup>3</sup>	2033,0 m <sup>3</sup>
Kasutusiga -	50 aastat	50 aastat

## 6. ARHITEKTUUR

### 6.1 ARHITEKTUURI ÜLDLAHENDUS

#### 6.1.1 HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Rekonstrueeritav hoone on paigutatud kruntidele vastavalt detailplaneeringule. Krundi sisene juurdepääsutee on detailplaneeringu järgi ette nähtud ühiskasutusse, servituudi vajadusega nii Masti 7 läbi Masti 7a kinnistu.

#### 6.1.2 HOONE EHITUSETAPID JA LAIENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonestus on projekteeritud ühe etapilisena ja samuti toimub ehitamine ühe etapina. Kogu detailplaneeringus kavandatud hoonemaht on seega ära kasutatud.

#### 6.1.3 HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONSEPTSIOON

Masti 7 hoone taastamine esialgsel kujul aitab kaasa elamukvartali mitmekesisele arhitektuursele maastikule, kus on kõrvuti XX sajandi alguse, keskpaiga, lõpu ning käesoleva sajandi kvaliteetarhitektuur.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimise projektiga on võimalikult püütud säilitada hoone ajaloolist struktuuri, seepärast on projekteeritud väikesed äriruumid vanale hoonele sarnase jaotusega, et säilitada ajaloolise hoone iseloom ja pikendada tema eluiga.

Uue hoone (Masti 7a) projekteerimisel oli aluseks kehtiva detailplaneeringu tingimused ning kõrval asuvad hooned - Masti 5a, Regati puistee 13, Purje 7, Masti 3a, Masti 3a, Masti 8a.

Arhitektuurse lahenduse eesmärk on kavandada kaasaegse arhitektuuri keelega uushoonestus, mis rikastaks antud linnaruumi ja samal ajal oleks sümbioosis rekonstrueeritava Masti 7 hoonega. Tulemuseks oleks, et Masti 7 ja Masti 7a ruumiline keskkond on omavahel seotud ja moodustaks väärtusliku osa Masti tänava innaruumist.

#### 6.1.4. ENERGIATÕHUSUS JA SISEKLIIMA

Hoone on projekteeritud vastavalt kaasaegsetele energiatõhususe nõutele. Kõik ruumid on loomuliku valgusega ja igas ruumis on vähemalt üks avatav aken.

##### Arhitektuursed nõuded piirdekonstruktsioonidele

Välisõhu arvutuslikud parameetrid:

talvel	$t = -22^{\circ}\text{C}$	RH = 80 %
suvel	$t = 30^{\circ}\text{C}$	RH = 40 %

### 7. HOONETE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTED

Hoonete väliskostruktsioonid on muudetud:

1. korruse betoonpõrand olemasolevas hooneosas ja projekteeritavas juurdeehituses soojustatakse EPS-plaatidega 200mm. 2. korrusel põrandad soojustatakse klaas- ja/või kivivillaga 200mm. 1. korrusel on projekteeritud põrandaküttega konstruktsioon. 2. korrusel soojustatud puittaladega põrandad kaetakse kipsplaatidega ja viimistletakse vastavalt projekteerimisotsusele.

PP-01 soojajuhtivus  $U=0,17\text{ W/m}^2\text{K}$

Büroo-hoone kandeskelett on moodustatud puitsõrestiku sintest ja katusekonstruktsioonist. Välisseina kandev osa on puitsõrestiksein, siseseinad on puit karkassist, vahelaed on projekteeritud puit taladest. Välisseninte ja katuse sarikate

soojustamiseks on valitud FF-PIR polüuretaan soojustusmaterjaal.

## AVATÄITED

Avatäited on muudetud, akende avade laiused on muudetud(muudatusprojektis avade suurused on kitsendatud)

## 8.TULEOHUTUS

Võrreldes ehitusprojektiga muudatused tuleohutuse osas on kajastatud ainult 2. punktis

1. On muudetud tulesektsoonide tüüp hoones on määratud praegu EI-30 ja REI 30 tulesektsoonid, Eps need olid EI – 60 ja REI – 60. Mis on lubatud TP – 2 korruselistes hoonetes.
2. Trepikoja suitsueemaldamiseks on projekteeritud aken trepikojale, EP trepikoja suitsueemaldus toimus pööninguluuki kaudu.

Seletuskirja koostas arhitekt D.Merkulov (diplomeeritud arhitekt, tase 7).

