

SISUKORD

1. PROJEKTI ÜLDOSA.....	6
1.1. Eelprojekti lähtekohad.....	6
1.2. Üldandmed	6
1.2.1. Hoone asukoht.....	6
1.2.2. Hoone lühikirjeldus.....	6
1.2.3. Ehitusprojekti tellija	6
1.2.4. Kinnistu omanik.....	6
1.2.5. Projekteerija.....	7
1.3. Alusdokumendid	7
1.3.1. Lähteandmed	7
1.3.1.1. Eelprojekt	7
1.3.1.2. Projekteerimistingimused	7
1.3.1.3. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	7
1.3.2. Ehitusuuringud	7
1.3.3. Normdokumendid.....	7
1.3.4. Kvaliteedinõuded	9
2. ASENDIPLAAN	10
2.1. Olemasolev olukord	10
2.1.1. Paiknemine	10
2.1.2. Olemasolevad hooned ja rajatised.....	10
2.1.3. Olemasolev reljeef.....	11
2.1.4. Olemasolev kõrghaljastus	11
2.1.5. Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed.....	12
2.2. Asendiplaaniline lahendus	12
2.2.1. Hoone paigutus	12
2.3. Vertikaalplaneering.....	12
2.3.1. Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed.....	12
2.3.2. Hoone paiknemiskõrgus	12
2.3.3. Sademevee käitlemine	12

Töö nr: 015-24
Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Prooton AB OÜ
MTR reg nr: EEP003512
Vastutav spetsialist: Helin Vahter
Stadium: eelprojekt

2.4.	Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine	12
2.4.1.	Liikluskorraldus ja parkimine krundil	12
2.4.2.	Liikluskorraldusvahendid	13
2.4.3.	Parkimine	13
2.5.	Teed ja platsid	13
2.5.1.	Krundisesed teed ja platsid	13
2.6.	Haljastus ja heakorrastus	13
2.6.1.	Olemasolev, säilitatav haljastus	13
2.6.2.	Projekteeritud haljastus	14
2.6.3.	Jäätmekäitlus	16
2.6.4.	Välisvalgustus	16
3.	ARHITEKTUUR	17
3.1.	Arhitektuuri üldlahendus	17
3.1.1.	Hoone paiknemine	17
3.1.2.	Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	17
3.1.3.	Energiatõhusus ja sisekliima	17
3.1.4.	Hoone ruumid	18
3.2.	Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted	18
3.2.1.	Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid	18
3.2.2.	Trepid	18
3.2.3.	Vahelaed	18
3.2.4.	Katus	19
3.2.5.	Välisseinad	19
3.2.6.	Siseseinad	21
3.2.7.	Avatäited	22
3.2.8.	Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid	22
3.3.	Ehitusakustika	22
3.3.1.	Välispiirete heliisolatsiooninõuded	22
3.3.2.	Maksimaalsed müratasemed	23
3.3.3.	Ruumidevahelised heliisolatsiooninõuded	23

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3.4. Hoone tehnilised andmed	23
4. Lisad (pindade eksplikatsioon)	25
5. ERIOSAD	28
5.1. Küte ja ventilatsioon	28
5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	28
5.3. Sadevesi	29
5.4. Elektripaigaldis	29
5.5. Energiatõhusus	29
6. TULEOHUTUS	30
6.1. Alusdokumendid	30
6.2. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve	30
6.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted	30
6.3.1. Tuleohutuskujad	30
6.3.2. Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad	31
6.3.3. Põlemiskoormus	31
6.4. Tuleohuklass	31
6.5. Tuletõkkeseptsioonid	31
6.6. Suitsutsoonid	31
6.7. Tuletundlikkus	31
6.8. Evakuatsioonilahendus	32
6.8.1. Maksimaalne inimeste arv	32
6.8.2. Evakuatsiooniteed	32
6.8.2.1. Evakuatsiooniteede laiused ja arv	32
6.8.2.2. Trepikojad	32
6.8.2.3. Evakuatsiooniväljapääsud	32
6.8.3. Pääs katusele	33
6.9. Tuleohutuspaigaldised	33
6.9.1. Tulekahjusignalisatsiooniandurid	33
6.9.2. Piksekaitse	33
6.9.3. Suitsueemaldamine	33

Töö nr: 015-24
Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Proton AB OÜ
MTR reg nr: EEP003512
Vastutav spetsialist: Helin Vahter
Stadium: eelprojekt

6.9.4. Tulekustutid	33
6.10. Tehnosüsteemide tuleohutus.....	33
6.10.1. Ventilatsiooniseadmete tuleohutus	33
6.10.2. Kütteseadmete tuleohutus.....	34
6.11. Tuleohutusega seotud toite- ja juhtimissüsteemid	34
6.12. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele	34
6.13. Väline tulekustutusvesi.....	35
7. JÄÄTMEKÄITLUS	36
7.1. Olmejäätmete käitlemine	36
7.2. Ehitusjäätmete käitlemine.....	36
7.2.1. Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatavate mahutite tüübid	36
7.2.2. Jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.....	37
7.3. Jäätmekava.....	37
7.3.1 Üldandmed.....	38
7.3.2 Objektil eeldatavasti tekkivad jäätmed	38
7.3.3 Juhised ehitajale.....	39

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

1. PROJEKTI ÜLDOSA

1.1. Eelprojekti lähtekohad

Käesolev arhitektuurne eelprojekt käsitleb Kuressaare tee 2 ja 2a büroohoone juurdeehitust Kudjape alevikus Saaremaa vallas. Eelprojekti aluseks on tellija lähteülesanne ja 07.05.2020 SOLIDPLAN OÜ poolt koostatud eelprojekt nr 02/20 ning projekteerimistingimused nr 1911802/00016.

1.2. Üldandmed

1.2.1. Hoone asukoht

Eelprojekt hõlmab 684 m² suurust kinnistut aadressiga Kuressaare tee 2 (katastritunnus 27003:001:0100) ja 4777 m² suurust kinnistut aadressiga Kuressaare tee 2a (katastritunnus 27003:001:0554), Kudjape alevik, Saaremaa vald 93851. Kuressaare tee 2 kinnistu kasutamise sihtotstarve on 100 % tootmismaa ja Kuressaare tee 2a 100 % ärimaa.

1.2.2. Hoone lühikirjeldus

Väliste treppidega juurdeehitus on projekteeritud olemasolevate büroohoonete kohale 2. korruseks. Juurdeehituse funktsioon on lühiajaline majutus. Parkimiskohti Kuressaare tee 2a hoone juurde on ette nähtud 9 ja Kuressaare tee 2 hoone juurde 6. Parkimiskohad paiknevad hoonete külgedel ja taga olemasoleval asfaltkattega alal.

Hoone on projekteeritud vastavalt Eesti Vabariigi seadustele, planeerimis- ja ehitusseadusele, ehituses kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele ning projekteerimise lähteandmetele. Ehitus- ja viimistlustööde kvaliteet peab vastama Tarindi RYL 2010, Maalritööde RYL 2012, Sisetööde RYL 2013 ja Maa RYL 2010 kehtestatud nõuetele.

1.2.3. Ehitusprojekti tellija

Ehitusprojekti tellija on Taavo Tenno Autokool OÜ, Nooruse 59, Kuressaare 93816, tel 52 15 069, e-post tennoautokool@gmail.com

1.2.4. Kinnistu omanik

Mõlema kinnistu omanik on Taavo Tenno Autokool OÜ, Nooruse 59, Kuressaare 93816, tel 52 15 069, e-post tennoautokool@gmail.com

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

1.2.5. Projekteerija

Eelprojekti koostas Prooton AB OÜ, reg nr 12233407, Pikk 23-5, 93 812 Kuressaare, MTR reg nr EEP003512, vastutav spetsialist Helin Vahter, tel 53 333 151, e-post helin.vahter@gmail.com

1.3. Alusdokumendid

1.3.1. Lähteandmed

Eelprojekti koostamisel on juhitud all-loetletud lähteülesannetest ja tingimustest.

1.3.1.1. Eelprojekt

Kuressaare tee 2a hoone laiendus, SOLIDPLAN OÜ, töö nr 02-20, 07.05.2020

1.3.1.2. Projekteerimistingimused

Kuressaare tee 2a projekteerimistingimused, nr 1911802/00016, Saaremaa Vallavalitsus, 03.01.2019

1.3.1.3. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Elektrivarustuse tehnilised tingimused: Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 495253, 17.04.2025

1.3.2. Ehitusuuringud

Topo-geodeetiline alusplaan: Geodeetilised mõõdistamistööd, Geodeesiabüroo OÜ, töö nr G-43/4-25, 24.04.25

1.3.3. Normdokumendid

Seadused ja määrused:

- Planeerimisseadus – vastu võetud 28.01.2015; RT I, 26.02.2015, 3, redaktsiooni jõustumine 01.11.2022
- Ehitusseadustik – vastu võetud 11.02.2015; RT I, 25.03.2015, 1, redaktsiooni jõustumine 01.09.2022
- Looduskaitseadus – vastu võetud 21.04.2004; RT I 2004, 38, 258; redaktsiooni jõustumine 09.07.2022
- Rahvatervise seadus – vastu võetud 14.06.1995; RT I 1995, 57, 978; redaktsiooni jõustumine 01.05.2021
- Nõuded ehitusprojektile – Majandus- ja taristuministri määrus nr 97; vastu võetud 17.07.2015; redaktsiooni jõustumine 01.03.2021

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded – Siseministri määrus nr 17; vastu võetud 30.03.2017; redaktsiooni jõustumine 01.03.2021
- Hoone energiatõhususe miinimumnõuded – Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 63; vastu võetud 11.12.2018; redaktsiooni jõustumine 10.07.2020
- Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika – Majandus- ja taristuministri määrus nr 58; vastu võetud 05.06.2015; redaktsiooni jõustumine 10.07.2020
- Ehitusmaterjalidele ja -toodetele esitatavad nõuded ja nende nõuetele vastavuse tõendamise kord – Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 49; vastu võetud 26.07.2013; redaktsiooni jõustumine 01.01.2021
- Eluruumile esitatavad nõuded – Majandus- ja taristuministri määrus nr 85; vastu võetud 02.07.2015; redaktsiooni jõustumine 12.07.2020
- Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused – Majandus- ja taristuministri määrus nr 57; vastu võetud 05.06.2015; redaktsiooni jõustumine 01.07.2015
- Toote nõuetele vastavuse seadus – vastu võetud 20.05.2010; RT I 2010, 31, 157; redaktsiooni jõustumine 16.07.2022
- Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehituses – vastu võetud 08.12.1999 nr 377; RT I 1999, 94, 838; redaktsiooni jõustumine 01.03.2021
- Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri – Saaremaa Vallavolikogu määrus nr 26, vastu võetud 26.08.2022; redaktsiooni jõustumine 13.09.2022
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid – Sotsiaalministri määrus nr 42; vastu võetud 04.03.2002; redaktsiooni jõustumine 01.01.2021
- Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid – Keskkonnaministri määrus nr 71; vastu võetud 16.12.2016; redaktsiooni jõustumine 30.05.2020
- Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid – Sotsiaalministri määrus nr 42; vastu võetud 04.03.2002; redaktsiooni jõustumine 01.01.2021
- Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele – Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus nr 28, vastu võetud 29.05.2018; redaktsiooni jõustumine 03.06.2018

Kvaliteedinõuded:

- Tarindi RYL 2010
- Maalritööde RYL 2012
- Sisetööde RYL 2013
- Maa RYL 2010

Standardid:

- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt”
- Eesti standard EVS 812-2:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

- Eesti standard EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid”
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded “
- Eesti standard EVS 620-2:2012 „Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid“
- Eesti standard EVS 919:2020 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“
- Eesti standard EVS-EN 62305-... seeria „Piksekaitse“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS-EN 16798-1:2019, „Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6 “
- Eesti standard EVS-EN 1990:2002 „Eurokoodeks. Ehituskonstruktsioonide projekteerimise alused“

1.3.4. Kvaliteedinõuded

Ehitise eluiga on kavandatud 50 aastat, vastavalt standardile EVS-EN 1990:2002/A1:2006/AC:2010 ning kehtib asjakohase hoolduse korral.

Ehitamise töövõtja peab järgima kõiki materjalide tarnijate ja tootjate poolt toote kasutamiseks esitatud tingimusi. Tööde kvaliteedi ning konstruktsioonide kestvuse tagamiseks peab töövõtja nägema ette kõik vajalikud lisavahendid ja materjalid.

Juhul kui projekti seletuskirjas või joonistel ei ole täpsemat nõuet, siis tööde kvaliteet peab vastama minimaalselt II klassi nõuetele. Betoontööde puhasvalupindade viimistlus peab vastama klassile A (BÜ4, 2010).

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

2. ASENDIPLAAN

2.1. Olemasolev olukord

2.1.1. Paiknemine

Büroohoone laiendus on projekteeritud krundile aadressiga Saaremaa vald, Kudjape alevik, Kuressaare tee 2 ja 2a (katastritunnused 27003:001:0100 ja 27003:001:0554). Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt asuvad Kuressaare tee 2 ja 2a olemasoleval ettevõtlusalal. Kinnistutest põhja pool paikneb kaitsealune Kudjape tammiku kaitseala (KLO1200094) ja Kudjape-Upa terviserada. Kinnistust läänes on ärimaa kinnistul analoogselt kokku ehitatud hooned, idas piirneb kinnistu suuremate töökodadega ning lõuna pool avalikult kasutatava riigimaanteega 21139.

2.1.2. Olemasolevad hooned ja rajatised



Kuressaare tee 2 ja 2a olemasolevad hooned.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

Kuressaare tee 2 oleva ja laiendatava büroohoone ehitisregistri kohased andmed on järgnevad:

Ehitisregistri kood 106000816

Esmase kasutuselevõtu aasta 1982

Ehitisealune pindala 130 m²

Suletud netopindala 105.7 m²

Korruste arv 1

Maht 394 m³

Kuressaare tee 2a oleva ja laiendatava büroohoone ehitisregistri kohased andmed on järgnevad:

Ehitisregistri kood 106000889

Ehitisealune pindala 317 m²

Suletud netopindala 253.9 m²

Korruste arv 1

Maht 877 m³

Veel on Kuressaare tee 2a kinnistul 2016.aastal ehitatud laohoone ehitisregistri koodiga 120773286, mille ehitisealune pind on 136.4 m². Kruntidele jäävad ka mitmed tehnovõrgud, mis on kantud geodeetilisele alusplaanile.

2.1.3. Olemasolev reljeef

Maapind kinnistul on suhteliselt tasane, kerge kaldega lõuna suunas. Maapinna absoluutkõrgused üksikutes lokaalsetes krundipunktides jäävad Balti süsteemis vahemikku 5,12 – 6,20 m.

2.1.4. Olemasolev kõrghaljastus

Kuressaare tee 2a krundi loodenurgas on kõrghaljastusena mõned lehtpuud.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

2.1.5. Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Ligipääs mõlemale krundile toimub 21139 riigimaanteelt Kuressaare teelt.

2.2. Asendiplaaniline lahendus

2.2.1. Hoone paigutus

Juurdeehitus on paigutatud täpselt olemasoleva hoonestuse kohale, millest väljapoole jäävad vaid hoone tagumisele küljele ligipääsuks rajatavad välised trepid ja rõdu ning hoone esiküljele rajatavad uued varikatused. Sissepääsud majutusruumidesse jäävad hoone põhjaküljele, mis võimaldab avada eluruumid lõunapäikesele. 1.korrusel hoone lõunaküljel paiknevad peasissepääsud on lahendatud uue varikatusega.

2.3. Vertikaalplaneering

2.3.1. Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Vertikaalplaneerimisel on lähtutud eesmärgist viia sademeveed hoonest eemale ning juhtida kinnistul paiknevale haljasalale. Vertikaalplaneerimine arvestab naaberkruntide kõrgustega.

2.3.2. Hoone paiknemiskõrgus

Olemasolev maapind hoone peasissepääsu kohas on kõrgusmärgiga +5,93 abs (Kuressaare tee 2a) ja +5,97 abs (Kuressaare tee 2). 1. korruse põranda suhtelisele kõrgusmärgile $\pm 0,00$ vastab absoluutne kõrgusmärk +6,15.

Hoone kõrgus ümbritsevast maapinnast on 7.83 m (+13.82 abs).

2.3.3. Sademevee käitlemine

Sadevesi kogutakse kokku katustelt ja immutatakse pinnasesse krundil paikneval haljasalal.

2.4. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.4.1. Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Juurdepääs kinnistule toimub riigimaanteelt 21139 ehk Kuressaare teelt. Krundisisene parkimine rajatakse 9-le sõiduautole Kuressaare tee 2a kinnistul ja 6-le sõiduautole Kuressaare tee 2 kinnistul. Vt joonis AS-4-01 Asendiplaan.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

2.4.2. Liikluskorraldusvahendid

Ajutise ehitusaegse liikluskorralduse objektil korraldab töövõtja vastavalt tema poolt teostatavatele tööde etappidele. Liikluskorraldus peab vastama Majandus- ja taristuministri 13. juuli 2018.a. määrusele nr. 43 "Nõuded ajutisele liikluskorraldusele" ning olema kooskõlastatud enne tööde algust tee valdajaga.

2.4.3. Parkimine

Parkimise planeerimine on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Asutuse parkimismormatiiv väikeelamute alal on 1/40 ning nõutud parkimiskohtade arv külaliskorteritele Kuressaare tee 2a kinnistul $465.9/40 = \sim 12$ kohta, külaliskorteritele Kuressaare tee 2 kinnistul $255/40 = \sim 7$ kohta. Koolituskeskuse parkimismormatiiv väikeelamute alal on 1/70, nõutud parkimiskohtade arv õppekeskusele Kuressaare tee 2a kinnistul on $177.3/70 = \sim 3$ kohta.

Kuna külaliskorterisse ei mahu majutuma korraga rohkem inimesi, kui üks perekond, siis on projektis iga külaliskorteri kohta arvestatud 1 parkimiskoht ja õppekeskuse kohta 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv kokku on 9 parkimiskohta Kuressaare tee 2a kinnistul ja 6 kohta Kuressaare tee 2 kinnistul.

2.5. Teed ja platsid

2.5.1. Krundisisesed teed ja platsid

Parkimiseks kasutatakse olemasolevat asfalteeritud platsi. Liikluskorralduse tagamiseks uuendatakse teekatte märgistust vastavalt parkimislahendusele. Riigitee eraldamiseks rajatakse tee serva haljasriba. Haljasala ja sõiduteede vahele on planeeritud betoonist äärekivid (sirged mõõtmetega 8x20x64 cm, kaarjad R500 mõõtmetega 8x20x90cm, R1000 mõõtmetega 8x20x90 cm, R2000 mõõtmetega 8x20x81cm), äärekivide paigalduskõrguseks on $h=10\text{cm}$.

2.6. Haljastus ja heakorrastus

2.6.1. Olemasolev, säilitatav haljastus

Kuressaare tee 2a kinnistul paiknev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada. Säilitatavate puude juurekaela ümbruse pinnase kõrgusi pole projektiga ette nähtud muuta.

Olemasolevad säilitatavad puud tuleb lasta üle vaadata kutsetunnistusega arboristil ning läbi viia võrahooldus - lõigata võrast välja kuivanud ja murdunud oksad. Olemasolevatele

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

puudele on soovitatav teha hoolduslõikust regulaarselt.

Ehitustööde ajal tuleb kasutusele võtta olemasolevate puude kaitsemeetmed. Puude tüvede ümber siduda püstised prussid, prusside ja tüve vahele panna pehmendus (kivivill, autokummid vms, prussidest kaitse peab ulatuma kogu tüve kõrguseni) ning jälgida, et ehitustööde käigus ei vigastataks puude oksa. Samuti tuleb jälgida, et ehitusseadmetega ei sõidetaks puude juurtel ega ladustataks ehitusmaterjale sinna. Tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni. Põlispuude ümber peaks kaitstav ala olema 50% laiem kui puu võra, sest tihti ulatuvad puu juured kaugemale kui puu võra läbimõõt. Üle 4cm läbimõõduga juuri ei tohi läbi raiuda, samuti ei tohi läbi raiuda ankurjuuri. Kui ruumipuudus sunnib ehitusmaterjali puu alla ladustama, kaetakse koht kõigepealt ~20 cm paksuse liiva- või kergkruusakihiga, mille peale asetatakse puidust vms materjalist restid ehitusmaterjalide ladustamiseks. Ehituse lõppedes koristatakse kaitsekihid. Viide: Kadi Tuul, 2006 „Linnahaljastus“.

Pinnase koorimisel puu tüvele lähemal kui 3m tuleb kaevetööd teha käsitsi. Säilitatavate puude asukohad on toodud joonisel AS-4-01 Asendiplaan.

2.6.2. Projekteeritud haljastus

Kuressaare tee 2a kinnistule on kavandatud 770,8 m² haljasala, mis moodustab 16,1% krundi kogupinnast. Kuressaare tee 2 kinnistu haljasala on 180,4 m², mis moodustab 26,4% krundi kogupinnast. Haljastust täiendatakse sissesõidutee poolt madalate põõsastega paralleelselt Kuressaare teega. Rajatava haljastuse planeeringut vaata joonisel AS-4-01 Asendiplaan. Valitud haljastuse liike võib asendada analoogsetega.

Projekteeritav haljastus liikide kaupa:

Liik/sort	Kogus	Istiku kõrgus	Täiskasvanud taime võra läbimõõt	Täiskasvanud taime kõrgus
Aedhortensia 'Limelight'	24 tk	45-55 cm	1.5-2m	1.5-2 m
Hydrangea paniculata 'Limelight'				

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt



Üldnõuded istikutele ja istutamine, kasvavate puude kaitse ehitustööde ajal

NB! Istutustööde, hoolduslõikuste jm eriteadmisi nõudvate tööde läbiviimiseks tuleb kaasata professionaalne aednik vm taoliste teadmistega spetsialist!

Istutusaugud tuleb teha vastavalt kasutatavate istikute mullapalli/juurepalli suurusele, kuid alati viimase läbimõõdust 1/3 võrra suuremad. Istutusaugud täidetakse viljaka kasvumullaga. Vajadusel toestatakse istikud 2-3 tugiteibaga. Tugiteivas rammitakse maasse 1/3 ulatuses, maapealse osa pikkus peab ulatuma vähemalt poole puu kõrguseni. Teibaid hoitakse vähemalt 2 aastat peale istutamist ja lõigatakse seejärel maapinnalt ära. Sidumismaterjali ja tüve vahele tuleb panna koort kaitsev materjal. Toestada tuleb puud mitte kõrgemalt, kui tüve esimene veerand. Kasvuperioodi jooksul tuleb kontrollida puude toetuse olukorda ja veenduda, et side ei sooniks ning puu oleks endiselt toetatud. Puude istutamisel tuleb jälgida, et puuistikud oleksid istutusjärgselt vertikaalsuunas otse, nagu ka seda, et istiku juurekael poleks kaetud mullaga. Puu tuleb istutada istutusauku nii, et augu keskele jääks väike kuhjatis, mis juhib vee juurekaenlast eemale.

Istutustööd teha soovitavalt aprillis-mais või septembris-oktoobris. Istutamisel lõigata ära kuivanud ja vigastatud oksad ning vigastatud juured ning lisaks sellele kärpida põõsaste võrasid vajadusel kuni 1/4-1/3 ulatuses. Peale istutamist tuleb taimi rikkalikult kasta. Edaspidi kastetakse kord nädalas. Muld püsikute ja pinnakattetaimede istutusalaades peab olema neutraalse ph-ga mineraalne kasvupinnas (koostisega 50% kompost, 50% liiv), kus ei tohi olla umbrohuseemneid. Huumusesisaldus kasvupinnases peab olema 2,1-3,0 %. Kasvupinnase sügavus peab olema 20 cm. Istutusaladel peab enne kasvupinnase asendamist olema teostatud umbrohutõrje.

Muru rajamisel peab kasutatav mullakiht olema vähemalt 15cm paksune. Võimalik on kasutada olemasolevat kooritavat kasvupinnast, millest on kivid välja sõelutud ja muld ette

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

valmistatud. Kasutatav muruseeme peab olema kvaliteetne. Seemne külvamistihedus peaks olema 12-15 gr/m². Kasvumulla huumuse sisaldus peab olema vähemalt 3%. Kasvumuld peab olema mineraalmuld (pH 6,5...7,0), ei tohi sisaldada taimede kahjulikke jäätmeid ning on tihendatav nii, et ei tekiks vajumisi ja vee lohkusid. Ei tohi kasutada külmunud pinnast.

2.6.3. Jäätmekäitlus

Krundile kavandatud prügikastid on paigutatud hoonestuse tagaküljele uute treppide alla. Prügikastide täpne asukoht on näha joonisel AS-4-01 Asendiplaan.

2.6.4. Välisvalgustus

Hoone fassaadile paigaldatakse 1.korruse räästa välimisele servale LED-ribad. Välisvalgustus ei tekita valgusreostust. Valgustite asukohad on näidatud joonistel AS-4-01 Asendiplaan ja vaated AR-6-01, AR-6-02, AR-6-03, AR-6-04.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3. ARHITEKTUUR

3.1. Arhitektuuri üldlahendus

3.1.1. Hoone paiknemine

Hoone projekteerimisel on aluseks võetud projekteerimistingimused, mis lubavad olemasolevale hoonele ehitada peale teise korruse.

3.1.2. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Hoone arhitektuurse lahenduse aluseks on projekteerimistingimused. Kaks olemasolevat omavahel kokku ehitatud hoonet laiendatakse analoogselt teise korruse lisamisega. Kahte hoonet eraldab tulemüür. Sissepääsud teise korruse ruumidesse on lahendatud hoonete põhjapoolselt küljelt väliste treppide kaudu. Hoone tagakülge ääristavad rõdud on ühendatud hoone esikülje sissepääsude kohale rajatava varikatusega. Kogu hoone on niiviisi varikatuste abil seotud ühtseks arhitektuurseks tervikuks. Hoonete katused on sarnaselt olemasoleva katusega 15-kraadise kaldega viilkatused.

Fassaadi materjalid on lahendatud kolme tooniga – katus ja katuseräästa servad on musta viimistlusega. Teise korruse ja osaliselt ka esimese korruse fassaad on kaetud tumehalli fassaadiplaadiga. Varikatuse alla esimesel korrusel jääb puitfassaad. Naturaalse puidutooni kõrval mõjub tume fassaad kontrastsena ning toob seejuures puidu paremini esile. Hoone terrass ja rõdude/varikatuste/katuseräästa alumine pool on kaetud fassaadiga samasuguse naturaalse tooni puiduga.

3.1.3. Energiatõhusus ja sisekliima

Kõik olulised sõlmed on projekteeritud külmasillavabalt, piirded on hoone ruumipoolses tasapinnas õhupidavad, igas eluruumis saab avada aknaid/uksi. Hoone juurdeehitus vastab kõikidele energiatõhususe kriteeriumitele. Juurdeehituse energiatõhususarv ei ületa 150 kWh aastas ruutmeetri kohta.

Hoonesse on kavandatud korteripõhised mehaanilised sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooni agregaadid. Kööki paigaldatavad pliidikubud on integreeritud ventilatsioonisüsteemi.

Ruumide küte on lahendatud õhk-vesi soojuspumba baasil. Ruumide jahutuskoormuse vähendamiseks on ette nähtud päiksekaitseklasidega aknad ja katuseräästas.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3.1.4. Hoone ruumid

Hoone teisele korrusele on planeeritud lühiajalise majutuse ruumid sissepääsudega hoonestuse põhjaküljelt. Kuressaare tee 2a kinnistule tuleb 6 uut külaliskorterit, millest kaks on 2-toalised ja neli 1-toalised. Kuressaare tee 2 kinnistule tuleb kaks uut 2-toalist külaliskorterit. Hoonete ühine tehnoruum paikneb 1.korrusel.

3.2. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

3.2.1. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Elamu kandekarkassi moodustavad olemasolev betoonplokkidest vundament, olemasolevad tuhaplokkidest seinad 1.korrusel ja projekteeritud ristkihtpuidust seinad 2.korrusel, olemasolev raudbetoonpaneelidest vahelagi ja projekteeritud puitfermidega viilkatus.

3.2.2. Trepid

Esimese ja teise korruse vahelised välistrepid on kavandatud kahel terastalal 100x200(h)mm ja terasrestist astmetega. Astmete sügavus on vastavalt kaetud välistrepi soovituslikule normile 280mm. Astmeplaadid on tagaküljest avatud, mis lihtsustab lumekoristust. Piirdeks on teraspostidel puitpiire h=1000mm. Kuressaare tee 2a kinnistul paiknevale laohoonele lähemal kui 8m tuleb kõik puitpinnad immutada tulekaitsevahendiga.

3.2.3. Vahelaed

Vahelaed element on olemasolev raudbetoonpaneelidest vahelagi, mille peale tuleb sammumüra summutav plaat ja pealevalubetoon. Pealevalu sees on põrandaküttetorustik. Niisketes ruumides teha plaatkatte alla hüdroisolatsioon süsteemse tootega.

VL-1

1. Põrandakattematerjal 15 mm
2. Raudbetoonplaat 80 mm
3. Eralduskiht polüetüleenkile 0.2 mm
4. Sammumüravill ISOVER FLO 20 mm
5. Olemasolev kandev raudbetoonpaneel 220 mm
6. Olemasolev ripplagi

Kõik vahelaed konstruktsioonitüübid tuleb täpsustada konstruktiivse projekti käigus koostöös tuleohutuse eksperdiga.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3.2.4. Katus

Hoone katus on projekteeritud puidust katusefermidega viilkatusena kaldega 15 kraadi. Fermide vahele lae peale paigaldatakse soojustus ning seest viimistletakse laed kipsplaadiga. Viilkatuse fermid kaetakse pealt valtsplekiga. Katused on kavandatud peidetud äravoolurenniga, vihmaveetorud peidetud fassaadi taha või posti taga.

KL-1

1. Valtsplekist katusekate (Ruukki Classic vms)
2. Puidust roov 125x25 mm, s=200 mm
3. Puidust roov/tuulutus 50x50 mm, s=600 mm
4. Hingav aluskate
5. Puidust ferm, s=900 mm

L-1

1. Mineraalvillast soojustus (Isover KL35) 500 mm
2. Aurutõkke kile 0.2 mm
3. Terasest mütsprofiil 25x85 mm, s=400 mm
4. 2x kipsplaat 25 mm
5. Viimistlus või ripplagi

L-2

1. Terrassilaudis 28x95 mm
2. Alusroov 95x45 mm, s=500 mm
3. Kandev terastala 120 mm
4. Alusroov 75x45 mm
5. Voodrilaud 21x95 mm

Kõik katuslae konstruktsioonitüübid tuleb täpsustada konstruktiivse projekti käigus koostöös tuleohutuse ekspertiisiga.

3.2.5. Välisseinad

Hoone olemasolevad 1.korruse seinad soojustatakse ja kaetakse fassaadiplaadi või voodrilauaga. 2.korruse välisseinad on monteeritavad puitelemendid. Hoone seinad viimistletakse väljast puitlaudisega ja fassaadiplaadiga. Tuleohutuse tagamiseks sektsioneeritakse soojustussüsteem 200mm villaribadega fassaadiplaadi /laudise all. Vihmaveetorud jooksevad fassaadil ja vihmavesi juhitakse maa-aluste drenaažitorude abil hoonest eemale.

VS-1 (1.korrus fassaadiplaat)

1. Fassaadiplaat 5 mm
2. Fassaadiplaadi liimisüsteem 3 mm

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3. Anofix profiilisüsteem / tuulutus 20 mm
4. Soojustus FinnFoam PIR 150 mm
5. Olemasolev tuhaplokk 200 mm
6. Karkass/mineraalvill 50 mm
7. Kipslaad 13 mm

VS-2 (1.korrus puitlaudis)

1. Välisvoodrilaud vertikaalne 21x95 mm
2. Alusroov-õhkvahe horisontaalne 22 mm
3. Anofix profiilisüsteem / tuulutus 30 mm
4. Soojustus FinnFoam PIR 150 mm
5. Olemasolev tuhaplokk 200 mm
6. Karkass/mineraalvill 50 mm
7. Kipslaad 13 mm

VS-3 (tulemüür 1.korrus)

1. Fassaadiplaat 5 mm
2. Fassaadiplaadi liimisüsteem 3 mm
3. Anofix profiilisüsteem / tuulutus 20 mm
4. Tuuletõkke villplaat 20 mm
5. Soojustus mineraalvill / termoroovid 150 mm
6. Olemasolev tuhaplokk 200 mm
7. Karkass/mineraalvill 50 mm
8. Kipslaad 13 mm

VS-4 (tulemüür 2.korrus)

1. Fassaadiplaat 5 mm
2. Fassaadiplaadi liimisüsteem 3 mm
3. Anofix profiilisüsteem / tuulutus 20 mm
4. Tuuletõkke villplaat 20 mm
5. Soojustus mineraalvill / termoroovid 150 mm
6. Bauroc Hard kergplokk 250 mm
7. Armeeritud sisekrohv 3 mm

VS-5 (2.korrus fassaadiplaat)

1. Fassaadiplaat 5 mm
2. Fassaadiplaadi liimisüsteem 3 mm
3. Anofix profiilisüsteem / tuulutus 20 mm
4. Soojustus FinnFoam PIR ALK 150 mm
5. CLT 120 mm

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

6. Kübarprofiil 20 mm
7. 2x kipslaad 25 mm

Kõik välisseina konstruktsioonitüübid tuleb täpsustada konstruktiivse projekti käigus koostöös tuleohutuse eksperdiga.

3.2.6. Siseseinad

Kandvad siseseinad 2.korrusel on ristkihtpuidust seinad. Mittekandvad siseseinad on teraskarkassil kahekordse kipsplaadiga vaheseinad.

SS-1 (tulemüür korterite vahel)

1. Armeeritud sisekrohv 3 mm
2. Bauroc Hard kergplok 200 mm
3. Mineraalvill 50 mm
4. Bauroc Hard kergplok 250 mm
5. Armeeritud sisekrohv 3 mm

SS-2 (korterite vahel)

1. 2 x kipsplaat 25 mm
2. Roovitus 20 mm
3. Ristkihtliimpuit 120 mm
4. Mineraalvill 50 mm
5. Ristkihtliimpuit 120 mm
6. Roovitus 20 mm
7. 2 x kipsplaat 25 mm

SS-3 (korteri siseseinad)

1. 2 x kipsplaat 25 mm
2. Karkass/mineraalvill 66 mm
3. 2 x kipsplaat 25 mm

SS-4 (tuletõkkeseptsioon olemasolevast karkassist)

1. 2 x tulekindel kipsplaat 25 mm
2. Karkass/mineraalvill 100 mm
3. 2 x tulekindel kipsplaat 25 mm

SS-5 (tuletõkkeseptsioon)

1. 2 x tulekindel kipsplaat 25 mm
2. Karkass/mineraalvill 66 mm
3. 2 x tulekindel kipsplaat 25 mm

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

Kõik siseseina konstruktsioonitüübid tuleb täpsustada konstruktiivse projekti käigus koostöös tuleohutuse eksperdiga.

3.2.7. Avatäited

Hoone välisuks ja peasissepääs 1.korrusel uue varikatuse all on alumiiniumraamiga ning kolmekordse klaaspaketiga (Schüco FWS 50.SI või analoog). Hoone juurdeehituse aknad on kolmekordse klaaspaketiga PVC aknad. Akende kombineeritud (raam+pakett) soojajuhtivus ei ole üle 0,9 W/(m²K). Lõuna- ja läänepoolsetel akendel kasutada päiksekaitseklasse.

Külaliskorterite välisuksed on tummad teraskonstruktsioonis uksed.

3.2.8. Varikatused, rõdud, terrassid ja teised hoone väliskonstruktsioonid

Hoonet ümbritsev terrass, rõdu ja varikatuse lagi viimistletakse fassaadiga sarnasest naturaalset tooni puidust.

T-1 (terrass)

1. Terrassilaud 95x28 mm, s=100 mm
2. Terrassilaud 95x28 mm, s=600 mm
3. Geotekstiil
4. Tihendatud killustik fr 4/16 50 mm
5. Tihendatud killustik fr 16/32 150 mm
6. Olemasolev mineraalne aluspinnas või täitepinnas

T-2 (asfaltkatend)

1. AC 12 surf 60 mm
2. Paekillustikust alus põhi fr 32/64 250mm
3. Täitematerjal (aheraine fr 32/64 60% ja täiteliiv 40%) 300-600 mm
4. Geotekstiil
5. Olemasolev puutumata mineraalne pinnas

Kõik katendid tuleb täpsustada konstruktiivse projekti käigus.

3.3. Ehitusakustika

3.3.1. Välispiirete heliisolatsiooninõuded

Hoone konstrueerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 842:2003 (Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.). Hoone välispiirde heliisolatsioon peab olema vähemalt $R'w_{Ctr} = 55dB$ ning avatäidete heliisolatsioon vähemalt $R'w_{Ctr} = 35dB$.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

3.3.2. Maksimaalsed müratasemed

Ehitustegevusega kaasnev müratase ja tehnoseadmete müra ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi. Liikluse müra normtase majutusasutuse tubades on päeval 46 dB ja öösel 35 dB. Majutusasutuse tubades maksimaalselt lubatud tehnoseadmete tekitatud müratase on 32 dB (soojuspumba välisosa vastavus määrusele nr 71).

Riigi tee omanik Transpordiamet on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

3.3.3. Ruumidevahelised heliisolatsiooninõuded

Külaliskorterite eluruumide ja üldkasutatavate ruumide vahel peab olema tagatud heliisolatsioon $R'w_{Ctr} = 55$ dB ning korterite eluruumide vahel $R'w_{Ctr} = 55$ dB. Kortrite välisuste heliisolatsioon peab olema $R'w \geq 35$ dB. Tehnoruumide uste õhumürapidavus peab olema vähemalt $R'w > 27$ dB.

3.4. Hoone tehnilised andmed

TEHNILISED NÄITAJAD	KURESSAARE TEE 2a	KURESSAARE TEE 2
Krundi pindala (m ²)	4777	684
Maa sihtotstarve ja osakaal	100% Ärimaa	100% Tootmismaa
Tulepüsimisklass	TP2	TP3
Parkimiskohtade arv	9	6
Krundisest teede/platside pindala (m ²)	3434,3 (71,9 %)	325,6 (47,6 %)
Haljasala pindala (m ²)	770,8 (16,1 %)	180,4 (26,4 %)
Hoone ±0.000	abs +6,15	abs +6,15
Ehitisealune pind (m ²)	448,4	190,0
Korruisus	2	2
Absoluutne kõrgus (m)	13,82	13,82
Kõrgus (m)	7,67	7,67
Pikkus (m)	31,2	13,4
Laius (m)	16,0	15,1
Suletud netopind (m ²)	547.9	209.2
Kõetav pind (m ²)	542.7	209.2

Töö nr: 015-24
Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Prooton AB OÜ
MTR reg nr: EEP003512
Vastutav spetsialist: Helin Vahter
Stadium: eelprojekt

Suletud brutopind (m ²)	653.0	264.3
Maht (m ³)	2363,5	
Hoone kasutusotstarve	12129 Muu lühiajalise majutuse hoone 12201 Büroohoone	12129 Muu lühiajalise majutuse hoone

Töö nr: 015-24
Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Proton AB OÜ
MTR reg nr: EEP003512
Vastutav spetsialist: Helin Vahter
Stadium: eelprojekt

4. Lisad (pindade eksplikatsioon)

KURESSAARE TEE 2a

RUUMI NR	RUUMI NIMETUS	NETOPINDALA	BRUTOPINDALA
	ÄRIPIND		
00-1	tuulekoda	5.2	
00-2	auditoorium	126.4	
00-3	tehnoruum	7.2	
00-4	koridor	7.1	
00-5	duširuum	4.8	
00-6	ladu	3.8	
	Äripind kokku:	154.5	
	KORTER 1		
01-1	köök	23.0	
01-2	tuba	11.7	
01-3	elutuba	19.3	
01-4	wc	2.0	
01-5	duširuum	3.0	
01-6	panipaik	4.0	
01-7	esik	1.9	
	Korter 1 kokku:	64.9	
	KORTER 2		
02-1	elutuba/köök	32.9	
02-2	tuba	8.3	
02-3	tuba	8.1	
02-4	esik	2.9	
02-5	duširuum	2.8	
	Korter 2 kokku:	55.0	
	1. korrus kokku:	274.4	331.2
	KORTER 3		
03-1	elutuba/köök	35.7	
03-2	magamistuba	10.4	
03-3	koridor	3.2	
03-4	duširuum	3.7	
03-5	esik	3.1	
	Korter 3 kokku:	56.1	
	KORTER 4		
04-1	Elutuba/köök	32.9	

Töö nr: 015-24
 Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
 Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
 Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Prooton AB OÜ
 MTR reg nr: EEP003512
 Vastutav spetsialist: Helin Vahter
 Staadium: eelprojekt

04-2	duširuum	4.1	
04-3	esik	3.3	
	Korter 4 kokku:	40.3	
	KORTER 5		
05-1	Elutuba/köök	32.9	
05-2	duširuum	4.1	
05-3	esik	3.3	
	Korter 5 kokku:	40.3	
	KORTER 6		
06-1	Elutuba/köök	32.9	
06-2	duširuum	4.1	
06-3	esik	3.3	
	Korter 6 kokku:	40.3	
	KORTER 7		
07-1	Elutuba/köök	32.9	
07-2	duširuum	4.1	
07-3	esik	3.3	
	Korter 7 kokku:	40.3	
	KORTER 8		
08-1	elutuba/köök	35.7	
08-2	magamistuba	10.3	
08-3	koridor	3.2	
08-4	duširuum	3.8	
08-5	esik	3.2	
	Korter 3 kokku:	56.2	
	2.korrus kokku	273.5	321.8
	kogu hoone kokku:	547.9	653.0
	kogu hoone terrassid:		

KURESSAARE TEE 2

RUUMI NR	RUUMI NIMETUS	NETOPINDALA	BRUTOPINDALA
	KORTER 1		
01-1	elutuba/köök	27.6	
01-2	tuba	10.2	
01-3	tuba	10.2	
01-4	duširuum	2.6	
01-5	esik	2.6	
	Korter 1 kokku:	53.2	

Töö nr: 015-24
 Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
 Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
 Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Prooton AB OÜ
 MTR reg nr: EEP003512
 Vastutav spetsialist: Helin Vahter
 Staadium: eelprojekt

	KORTER 2		
02-1	elutuba/köök	28.2	
02-2	tuba	12.9	
02-3	duširuum	3.8	
02-4	esik	3.3	
	Korter 2 kokku:	48.2	
	1. korrus kokku:	101.4	132.9
	KORTER 3		
03-1	elutuba/köök	34.3	
03-2	magamistuba	10.5	
03-3	koridor	3.2	
03-4	duširuum	3.9	
03-5	esik	3.2	
	Korter 3 kokku:	55.1	
	KORTER 4		
04-1	elutuba/köök	33.0	
04-2	magamistuba	9.6	
04-3	koridor	3.2	
04-4	duširuum	3.6	
04-5	esik	3.3	
	Korter 4 kokku:	52.7	
	2.korrus kokku	107.8	131.4
	kogu hoone kokku:	209.2	264.3
	kogu hoone terrassid:		

Töö nr: 015-24
 Töö nimetus: büroohoone juurdeehitus
 Objekti aadress: Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla
 Kuupäev: 31.07.2025

Autor: Prooton AB OÜ
 MTR reg nr: EEP003512
 Vastutav spetsialist: Helin Vahter
 Staadium: eelprojekt

5. ERIOSAD

5.1. Küte ja ventilatsioon

Hoonet köetakse õhk-vesi soojuspumbaga (2 x Daikin Altherma 3 R EBBX11D9W/ERLA11DW1 või analoog). Soojuspumba 2 siseosa paigaldatakse ruumi 00-3 (tehnoruum). Soojuspumba lubatud müratase on ≤ 53 dB(A). Soojuspump tuleb paigaldada vastavalt tootja poolt etteantud juhistele. Põrandatesse paigaldatakse küttestorustik, soojuskandjaks vesi. Küte peab kindlustama vajaliku temperatuuri kõikides ruumides. Küttesüsteemi töö peab olema ökonoomne: reguleerimisautomaatika peab kindlustama soojusvarustuse reguleeritavuse sõltuvalt ruumitemperatuurist ja välistemperatuurist. Küttesüsteem peab kindlustama vajaliku temperatuuri kõikides ruumides. Soojuspumpade välisosad on näidatud joonisel AS-4-01 Asendiplaan.

Hoone ventilatsioonisüsteemina nähakse ette sund sissepuhke-väljatõmbe süsteem, ventilatsiooniagregaat soojustagastiga (Zehnder EVO 2 ERV PR või analoog), igal korteril enda seade. Küttesüsteemide kavandatud kasutusiga on 30 aastat. Küte ja ventilatsioon lahendatakse eraldi projektina tööprojekti staadiumis. Hoone jahutus on planeeritud eraldiseisva konditsioneeriga (iga korteri puhul ca 5 kW jahutusvõimsus), kahe siseosaga multiseadmega (Alpic Air multiseade ja seinapealsed siseosad või analoog). Hoone energiavajadus on välja toodud eraldi energiatõhususe kalkulatsioonis (vt. EE-9-01).

5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Liitumispunkt ühisveevärgiga on Kuressaare tee 2 kinnistu piiril paiknev maakraan DN25. Maakraani asukoht on ära näidatud joonisel AS-4-01 Asendiplaan. Olemasolev veemöödusõlm asub mõlema hoone korteris 1. Uute külaliskorterite jaoks kasutatakse olemasolevat veemöödusõlme.

Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga on Kuressaare tee 2 kinnistu piiril paiknev D200 kaev ja Kuressaare tee 2a kinnistu piiril paiknev D200 kaev. Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. Uute külaliskorterite kanalisatsioonitorustik ühendatakse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku. Kanalisatsioonitorustiku puhastamiskulude vähendamiseks ja võrgu häireteta toime tagamiseks tuleb torustik projekteerida ja ehitada nii, et sellesse ei settiks tahkeid osakesi. Selleks antakse torustikule sõltuvalt toru läbimõõdust sobiv lang. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamise minimaalseks languks on 1/DN. Hoone kanalisatsioonil peab olema lahendatud torustiku õhutus.

Olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorude paiknemine on näidatud asendiplaanil (AS-4-01). Hoonesisene veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse eraldi projektina tööprojekti

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

staadiumis.

5.3. Sadevesi

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Sademeveed kogutakse hoone katustelt ja suunatakse hoonest eemale ning immutatakse murupinda omal kinnistul, selle naaberkinnistutele juhtimine on keelatud. Allatulekute kohad on näidatud plaanijoonistel AR-5-01, AR-5-02 ja AR-5-03.

5.4. Elektripaigaldis

Kuressaare tee 2a ja 2 kinnistute liitumispunkt Elektrileviga paikneb hoone seinal põhjapoolsel küljel liitumiskilbis 28925LK. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga.

Elektri liitumispunkt on eraldi välja toodud asendiplaanil (AS-4-01). Elektrivarustuse lahenduse aluseks on tüüpsed tehnilised tingimused. Võrgu ühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3×25A. Elektrisüsteemide kavandatud kasutusiga on 30 aastat. Majasisesed elektri- ja sidekaabeldused hakkavad paiknema seinte ja lagede sees. Pistikupesad ja valgustite lülitid paigutatakse süvistatult seinte peale. Hoonesisesesse peakilpi tuuakse liinid kokku lagede pealt. Peakilp on kavandatud ruumi 00-3 (tehnoruum). Kaablite valikul lähtutakse vastavalt nimivoolule. Kaablid on eraldi paigaldatud polüolefiin korrosioonkindlatesse kaablikõrdesse, mis vastavad normile DIN EN 61386 (VDE 0605). Valgustite valikul kasutada võimalikult palju LED valgusteid. Elektripaigaldis lahendatakse eraldi projektina tööprojekti staadiumis.

5.5. Energiatõhusus

Juurdeehituse ehitamisel peavad olema täidetud järgmised nõuded: Ehitusseadustik 1, 2. Osa, peatükk 7 §65 lõige 3 ja Majandus- ja taristuministri määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" (vastu võetud 11.12.2018).

Hoonele on koostatud eraldi energiatõhususe projekt, vt. Energiatõhususe osa EE-9-01.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

6. TULEOHUTUS

6.1. Alusdokumendid

- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded – Siseministri määrus nr 17; vastu võetud 30.03.2017; redaktsiooni jõustumine 01.03.2021
- Eesti standard EVS 812-2:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“
- Eesti standard EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 620-2:2012 „Tuleohutus. Osa 2: Ohutusmärgid“
- Eesti standard EVS 919:2020 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“
- Eesti standard EVS 871:2017 „Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine“
- Eesti standard EVS-EN 62305-... seeria „Piksekaitse“

6.2. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Hoonel on kaks korrust. Vastavalt siseministri määruse nr. 17 lisale 1 on hoone olemasolev 1.korrus osaliselt II kasutusviisiga (majutushoone) ja osaliselt V kasutusviisiga (büroohoone), hoone projekteeritav 2.korrus on II kasutusviisiga (majutushoone). Ehitise kõrgus ümbritsevast maapinnast on 13,82 m. Kuressaare tee 2a hoone netopindala on 547.9 m² ja Kuressaare tee 2 hoone netopindala on 209.2 m². Kavandatav tuleohutusklass on Kuressaare tee 2a hoonel TP2 ehk tuldtakistav ja Kuressaare tee 2 hoonel TP3 ehk tuldkartev.

6.3. Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Hoone tuleohutus tagatakse põhiosas hoone tarindusega. Hoone seinad ja vahelaed on ristkihtpuidust ning kergbetoon- ja raudbetoonkonstruktsioonid. Katuse kandekonstruktsiooniks on puidust katusefermid, katusekonstruktsioon peab vastama Broof(t1) tulepüsivusklassile.

Kõik külaliskorterid on omaette tuletõkkesektsioonid. Kõigist korteritest on otsepääs välisõhku.

6.3.1. Tuleohutuskujad

Mõlemad hooned paiknevad kinnistu piiril. Hoonete vahele on projekteeritud tulemüür REI60. Kuressaare tee 2a kinnistul paiknev laohoone jääb Kuressaare tee 2 hoonetele

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

juurdeehitatavale rõdule lähemale kui 8m, tuleohutuskuja on 5,3m. Seega ehitatakse rõdu, trepp ja piirded B-s1,d0 tuleohutusklassile vastavatest materjalidest.

6.3.2. Kande- ja tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivusajad

Tuletõkkekonstruktsiooni tarindid vastavad tulepüsivusklassile **R30**. Tulemüür vastab tulepüsivusklassile **REI60**.

Soojaisolatsiooni- ja tihendus-(täite)materjalidena tuleb kasutada mittepõlevaid ehitusmaterjale paigutatult ja kaitstult nii, et tule levimine ühest tuletõkkeseptsioonist teise oleks takistatud.

6.3.3. Põlemiskoormus

Põlemiskoormus jääb alla 600MJ/m².

6.4. Tuleohuklass

Tuleohutusklass Kuressaare tee 2a hoonel on TP2 ja Kuressaare tee 2 hoonel on TP3.

6.5. Tuletõkkeseptsioonid

Hoonesisene jaotus tuletõkkeseptsioonideks on näidatud korruste plaanidel, vaadetel ja lõikel. Äripind ja kõik korterid on eraldi tuletõkkeseptsioonid. Samuti moodustavad omaette tuletõkkeseptsioonid tehnoruum ja tehniliste kommunikatsioonide šahtid. Tuletõkkeseptsioonide tarindid vastavad tulepüsivusnõudele EI30, tulemüüris REI60.

6.6. Suitsutsoonid

Äripind ja korterid on omaette suitsutsoonid, millest suitsuärastus toimub avatavate uste ja akende kaudu. Tehnoruum on eraldi suitsutsoon, millest suitsu eemaldamine toimub uste kaudu päästeameti kaasabil.

6.7. Tuletundlikkus

Välisseina välispinna kihi ja tuulutuspilu tuletundlikkuse klass on D-s2,d2, tulemüür tehakse välispinnakihi vähemalt klassis A2. Korterite põrandakatetele nõudeid ei esitata. Tehnoruumi põrandakatte tuletundlikkus on D_{FL}-s1 (mittepõlev). Siseseinte ja lagede tuletundlikkus on korterites D-s2,d2, tehnoruumis B-s1, d0.

Hoone katusekonstruktsioon on puitfermidest ning soojustatud, pealispinnaks on valtsplekk. Katusekate kuulub klassi B_{ROOF} (t2-t4). Rõdude katematerjali tuletundlikkus on D-s2. Rõdudel, mis paiknevad naaberhoonele lähemal kui 8 meetrit, on kasutatud vähemalt klassi B-s1,d0 materjale.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

6.8. Evakuatsioonilahendus

Esimese korruse äripinnalt ja korteritest evakueerutakse läbi välisuste otse välisõhku. Teise korruse korterite evakuatsioonipääs suundub rõdule ja sealt vahetult maapinnale. Igast korterist on võimalik pääseda otse välisõhku.

Evakuatsiooniteedel olevad uksed on varustatud evakuatsioonisuluste ehk avamisseadmetega, mis on alati avatavad ilma abivahenditeta.

6.8.1. Maksimaalne inimeste arv

Evakueeruvate inimeste arv on arvutatud vastavalt siseministri 30.03.2017.a määrusele nr. 17, mille järgi arvutuslik ruumi pindala 1 inimese kohta V kasutusviisiga ehitises on 10m². II kasutusviisiga hoone puhul peetakse inimeste üle arvestust magamiskohtade arvu järgi. Kuressaare tee 2a äripinnalt evakueerub otse välja 16 inimest, esimese korruse külaliskorteritest aga 6 inimest ja teise korruse külaliskorteritest 12 inimest. Kuressaare tee 2 hoonest evakueerub esimeselt korruselt otse välja 6 inimest ja teiselt korruselt 4 inimest.

Kuressaare tee 2a hoone maksimaalne inimeste arv on 34 inimest ja Kuressaare tee 2 maksimaalne inimeste arv on 10.

6.8.2. Evakuatsiooniteed

6.8.2.1. Evakuatsiooniteede laiused ja arv

Evakuatsioonipääsu laius on vähemalt 1200mm ja kõrgus vähemalt 2100mm. Evakuatsiooniks ette nähtud välisuste ava laius on minimaalselt 900 mm.

6.8.2.2 Trepikojad

Trepikojad puuduvad. Hoonel on kolm välist treppi, mis on kasutusel 2.korruse evakuatsioonitrepina (Kuressaare tee 2a hoonel kaks treppi 12 inimese jaoks ja Kuressaare tee 2 hoonel üks trepp 4 inimese jaoks).

6.8.2.3 Evakuatsiooniväljapääsud

Väljapääs mõlemalt korruselt toimub läbi korterite /äripinna peauste otse õue. Evakuatsiooniuksed on väändenupust avatavad. Tuletõkkeseptsiooni piiril asuv uks peab vastama EI30 nõudele ning olema varustatud sulguritega.

Hoonele on tagatud vähemalt 3,5m laiune juurdepääsutee.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

6.8.3. Pääs katusele

Katuse räästa kõrgeim kõrgus maapinnast on 7.83 m ning katus on viilkatus. Hoonel on üks olemasolev telliskorsten. Korsten uuele katusele rajatakse hoone katusepinnast ristisuunas vähemalt 1000mm kõrgemaks. Katusele pääseb teisaldatava redeli abil.

6.9. Tuleohutuspaigaldised

6.9.1. Tulekahjusignalisatsiooniandurid

Hoonesse paigaldatakse vähemalt üks suitsuandur igasse tuppa. Kuna Kuressaare tee 2 hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, siis tuleb sellesse hoonesse paigaldada vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur, järgides tootja juhiseid.

6.9.2. Piksekaitse

Projekteeritavale hoonele piksekaitset ette näha vaja ei ole, kuna hoone kõrgus maapinnast on alla 15 m.

6.9.3. Suitsueemaldamine

Hoonesse kavandatakse loomulik suitsueemaldamine läbi avatavate akende ja uste.

6.9.4. Tulekustutid

Esmasteks kustutusvahenditeks on käsikustutid. Hoonesse on ette nähtud tulekustutid vastavalt siseministri määrusele: „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“. Kustuteid paigaldatakse iga 200m² kohta üks vähemalt 6 kg tulekustutusaine massiga pulberkustuti, kuid mitte vähem kui 2 tk korrusel. Kilbiruumi juures paiknev kustuti peab olema CO₂ kustuti.

6.10. Tehnosüsteemide tuleohutus

6.10.1. Ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Hoonele on planeeritud soojustagastusega sundventilatsioon. Agregaadid paigaldatakse Kuressaare tee 2a tehnoruumi. Ventilatsioonisüsteemid tehakse reeglina mittepõlevatest materjalidest. Põlevatest materjalidest võivad olla ühenduslõdvikud, juhtmed, vibratsioonisummutid, rihmülekanne, tihendid, filtrid. Kõik tuletõkkepiiretest läbiviigud tehakse nii, et need ei nõrgenda piirete tulepüsivusomadusi, kasutatakse tuletõkkeisolatsiooni ja/või tuletõkkeklappe.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

Ventilatsioonitorustikud tehakse tsingitud plekist, mille paksus peab vastama standardile EVS 812-2:2014. Ventilatsioonitorustikule paigaldatakse puhastusluugid ja tulekaitseklapid. Vastavalt vajadusele paigaldatakse tulekaitseisolatsioon. Ventilatsioonitorustiku kinnitused tuleb teha vastavalt EN 12236 nõuetele. Torustike kinnituste tulepüsivusaeg peab olema vähemalt sama pikk kui on torustiku tulepüsivusaeg. Köögi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud šahti, peab olema tulepüsivusega vähemalt EI 15 ja tuletundlikkusega vähemalt A2-s1,d0. Õhupuhasti ja väljatõmbekanalali ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

6.10.2. Kütteseadmete tuleohutus

Hoonet köetakse õhk-vesi soojuspumbaga, mille sisemoodul paigaldatakse Kuressaare tee 2a tehnoruumi. Küttesüsteemid tehakse reeglina mittepõlevatest materjalidest. Küttetorude läbiminekul tuletõkketarindist on vaja läbiviik tihendada nii, et see vastaks ettenähtud tulepüsivuse klassile. Põlevatest materjalidest võivad olla pörandasisesed küttetorustikud. Saunas olev elektrikeris paigaldatakse vastavalt tootja juhendile.

Lisa küttekehana kasutatakse ühes külaliskorteris puiduküttel ~16kW kamin-ahju. Kamina taguse seina materjal peab vastama A1 tuletundlikkuse klassile. Uksega küttekolde ees peab kaitstava ala ulatus olema vähemalt 400 mm selle ette ja vähemalt 100 mm koldeava külgedele. Lahtise küttekolde puhul peab kaitstud ala ulatuma 150mm koldeava külgedele ja 750mm selle ette kolde esiservast möödetuna. Puhastamiseks vajalikud tahmaluugid paigaldatakse püstilõõri jalamisse ja lõõrid käänukohtadesse nii, et suits põrkaks otse neisse. Luukide alumine serv jääb põlevmaterjalidest pörandast vähemalt 50 mm kõrgemale. Põlevmaterjalist pörandakattega ruumis kaitstakse küttekolde ees olev pörand süttimise eest tihedalt ja küttekoldega liituva mittepõleva materjaliga. Kamina suitsulõõride läbiviigud katusest isoleeritakse läbiviigu perimeetril 200 mm ulatuses mittepõleva mineraalvillaga. Nähtaval olevate ja kergesti juurdepääsetavate korstnaosade pinnatemperatuur võib olla maksimaalselt 80 kraadi. Korstna kõrgus katusekattest peab olema 1000 mm.

6.11. Tuleohutusega seotud toite- ja juhtimissüsteemid

Elektrikilp paigaldatakse Kuressaare tee 2a tehnoruumi (ruum 00-3).

6.12. Päästemeeskonna juurdepääs ehitisele

Hoone on projekteeritud vastavalt projekteerimistingimustele. Päästemeeskonna juurdepääs on tagatud Kuressaare teelt hoone läänepoolsele küljele. Päästemeeskonna sisenemine hoonesse toimub läbi tagaukse hoone põhjaküljel. Võimalik on siseneda ka läbi kõigi külaliskorterite välisuste.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

6.13.Väline tulekustutusvesi

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast tuletõrje veevõtuhüdrandist nr 8 (10 l/s 3h jooksul), mis asub Kuressaare tee 2a kinnistust kagusuunas naaberkiinnistul projekteeritavast hoonest 31m kaugusel.

Töö nr:	015-24	Autor:	Proton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

7. JÄÄTMEKÄITLUS

7.1. Olmejäätmete käitlemine

Olmejäätmeid tuleb käidelda vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.2. Ehitusjäätmete käitlemine

Ehitus- ja lammutusjäätmete hulka kuulub pinnas ning puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed (sh asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid), mis tekivad ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel. Kui ehitamise käigus tekib ehitusjäätmeid (sh kaevist) üle 10 m³, tuleb ehitise kasutusteatisel või kasutusloa taotlemise dokumentidele lisada jäätmeõiend ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.

Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab ehitaja ning selleks sõlmitakse ehitajaga eelnev kokkulepe.

7.2.1. Ehitusplatsil jäätmete kogumiseks kasutatavate mahutite tüübid

Liikidesse sorditud jäätmed tuleb koguda eraldi mahutitesse, mis on tähistatud vastavalt kogutavale jäätmeliigile. Vastava Keskkonnaameti loa või registreeringu olemasolul võib liigiti sorditud ehitusjäätmeid taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks üle vastavat Keskkonnaameti luba või registreeringut omavale jäätmekäitlejale. Ehitusjäätmed, mida ei saa materjalina või tootena taaskasutada, kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides jäätmeloaga jäätmekäitluskohtades.

Ehitusjäätmed tuleb tekkekohal liigiti sortida. Eraldi tuleb koguda:

ohtlikud jäätmed (liikide kaupa);

puit;

kiletamata paber ja kartong;

metall (eraldi must- ja värviline metall);

mineraalsed jäätmed (kivid, krohv, betoon, kips, ehituskivid ja tellised, lehtklaas jne);

raudbetoon- ja betoondetailid;

tõrva mittesisaldav asfalt;

kiled;

muud jäätmed.

Mahukad ehitusjäätmed, mida oma kaalu või mahu tõttu pole võimalik paigutada mahutisse ja mida ei anta koheselt üle jäätmekäitlejale, paigutatakse krundi piires selleks eraldatud territooriumile nende hilisemaks transportimiseks jäätmekäitluskohta. Mahukad

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

ehitusjäätmel on suuregabriidilised ja raskemad ehitus- ja lammutustöödel tekkinud jäätmel (vannid, pliidad, raudbetoon- ja betoondetailid, palgid, metall- ja puittalad jne).

7.2.2. Jäätmel kätlemistoimingud ja -kohad

Ehitusplatsil:

- rakendatakse kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmel liigiti kogumiseks tekkekohas,
- korraldatakse oma jäätmel taaskasutamine või antakse jäätmel kätlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmekätlejana registreeritud isikule; ohtlike ehitusjäätmel puhul kontrollitakse ohtlike jäätmel kätluslitsentsi olemasolu,
- rakendatakse kõiki võimalusi ehitusjäätmel taaskasutamiseks;
- võetakse tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmel paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel;
- valmistatakse ette tasane kõvakatteline aluspind jäätmel mahutite paigutamiseks;
- kooskõlastatakse kohaliku omavalitusega jäätmel mahutite paigutamise tänavatele ehitustööde tegemisel,
- tagatakse, et kinnistul või krundil oleksid eraldi märgistatud mahutid olmejäätmel ja ohtlike jäätmel kogumiseks;
- teavitatakse ehitusplatsil töötajaid eeskirjaga kehtestatud jäätmel hoolduse nõuetest.

Jäätmel kogutakse liikide kaupa eraldi mahutitesse, taaskasutatakse või antakse taaskasutamiseks üle sellekohase jäätmel oaga jäätmekätlejale. Mahutid tähistatakse vastavalt kogutavatele jäätmeliikidele.

Ohtlikud ehitusjäätmel, välja arvatud saastunud pinnas, kogutakse liikide kaupa eraldi mahutitesse, mis on märgistatud kehtiva korra kohaselt. Ohtlike ehitusjäätmel mahutisse ei kallata vedelaid ohtlikke jäätmel, nagu värvid, lakid, lahustid ja liimid.

Ehitusjäätmel ei anta vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmel kätlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmel üleandmisel kontrollib jäätmel valdaja, et isikul, kellele jäätmel üle antakse, on lisaks jäätmel oale ka ohtlike jäätmel kätluslitsents.

7.3. Jäätmekava

Koostatakse ehitus- ja lammutusjäätmel kavandatava kätlemise kohta objektil vastavalt Saaremaa valla jäätmel hoolduseeskirja § 32 lõikele 1 ja § 33 lg 3 punktile 2. Ehitus- ja lammutusjäätmel kätlemise info ja kätluskohad:

<http://www.saaremaaaval.d.ee/ehitus-ja-lammutusjaatmed>

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

7.3.1 Üldandmed

Ehitusobjekti aadress ja nimetus	Kuressaare tee 2/2a büroohoone
Ehitise omanik, kes vastutab nõuetekohase jäätmekäitluse eest	Taavo Tenno
Selgitus jäätmete liigiti kogumise kohta ehitusobjektil	Vt punkt 7.2.1
Muu asjakohane selgitus	Vt punkt 7.2.2
Selgitus, milliseid taaskasutatud või korduskasutusmaterjale on soovituslik ehitamisel kasutada (näiteks tellised, ehituskivid, palgid, ukSED, aknad, pinnasejäätmED, asfalt jmt)	Puit

7.3.2 Objektile eeldatavasti tekkivad jäätmED

JÄÄTMELIIK	KOGUS	ÜHIK	ISIK, KELLELE JÄÄTMED KAVATSETAKSE ÜLE ANDA VÕI JÄÄTMETE KAVANDATAV KÄITLUSKOHT
Värvitud, immutatud või lakitud puit	0.2	t	Taaskasutatakse ehitusobjektile või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kudjape jäätmejaam
Töötlemata puit	1.2	t	Taaskasutatakse ehitusobjektile
Paber ja kartong	0.2	t	Viaakse vastavalt tähistatud paberi konteinerisse
Metall	0.6	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Sikassaare Vanametall
Mineraalsed jäätmED (tellised, krohv, betoon jms)	4.3	t	Purustatakse kohapeal ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Kudjape jäätmejaam
Klaas	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
Pinnas	44	t	Kasutatakse samal kinnistul maastiku kujundamiseks
Kile ja muud plastijäätmED	0.2	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Sikassaare Vanametall
Korduskasutuseks sobivad materjalid (tellised, ukSED, aknad jmt)	14	m ²	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Sikassaare Vanametall
Pakendid	0.4	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmETE ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Sikassaare Vanametall
Ehitus-lammutussegapraht	3.0	t	Antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, nt Sikassaare Vanametall
SegaolmejäätmED	1.5	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohaliku omavalitsuse poolt

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

Ohtlikud jäätmed liikide kaupa:	-	-	
Asbesti sisaldavad jäätmed	0.1	t	
Värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmed	-	-	
Naftaprodukte sisaldavad jäätmed	-	-	
Ohtlike aineid sisaldav ehitusmaterjal	-	-	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale, nt
Saastunud pinnas	-	-	Sikassaare Vanametall

7.3.3 Juhised ehitajale

Ehitusobjektile tekkivad jäätmed sorteeritakse kohapeal liikide kaupa vastavalt jäätmekavale ja paigutatakse eraldi konteineritesse mahuga 0,24 – 10 m³, mis on vastavalt tähistatud. Pinnas, kaevis ja suuremahulised jäätmed paigutatakse eraldi hunnikutesse.

Ohtlike ehitusjäätmete kogumiseks kasutatavad mahutid märgistatakse ja lukustatakse või tagatakse nende valve.

Ehitusjäätmeid võib üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeleale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Lubade ja litsentside olemasolu saab kontrollida keskkonnalubade infosüsteemist. Jäätmete üleandmisel vormistatakse seda tõendav dokument.

Pinnase ladustamiseks või taaskasutamiseks väljaspool ehitusobjekti tuleb taotleda Keskkonnaametilt registreerimistõend.

Kui pinnas kaevatakse välja kaevetööde käigus looduslikust olekust, st tekib kaevis, on võimalik seda kasutada väljaspool sama kinnistut ainult Keskkonnaameti nõusolekul, esitades ametile eelnevalt vastava taotluse.

Puidujäätmeid võib põletada/kasutada kütteks vaid juhul, kui need ei ole värvitud, lakitud ega immutatud.

Asbestitööde tegemisel tuleb järgida keskkonnaministri määrust asbesti sisaldavate jäätmete käitlusnõuete kohta.

Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas viiakse erikäitlusse. Reostuse avastamisest teavitada Saaremaa Vallavalitsust.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt

Muus osas tuleb jäätmete nõuetekohasel käitlemisel lähtuda Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseadusest.

Pärast ehitustööde lõppemist esitada ehitusregistri kaudu kooskõlastamiseks jäätmeõiend (Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri § 32). Vajadusel esitatakse lisaks jäätmete üleandmisel kinnitavad dokumendid.

Ehitusjäätmete üleandmist tõendavad dokumendid säilitatakse vähemalt kaks aastat või kuni kasutusloa/kasutusteatise kooskõlastamiseni ehitusregistri kaudu.

Töö nr:	015-24	Autor:	Prooton AB OÜ
Töö nimetus:	büroohoone juurdeehitus	MTR reg nr:	EEP003512
Objekti aadress:	Kuressaare tee 2/2a, Kudjape küla	Vastutav spetsialist:	Helin Vahter
Kuupäev:	31.07.2025	Stadium:	eelprojekt