



Adelais Projekt OÜ

Projekteerimistööde reg. Nr. EEP00298616.07.2014

LAOHOONE EELPROJEKT

Ehitusprojekti valmimise kuupäev: 11.03.2024

Töö nr. 70-23-EP

TELLIJA: HANSA24 GROUP OÜ

ADDRESS: ROOMASSAARE TEE 2D, KURESSAARE LINN, SAAREMAA VALD, SAARE
MAAKOND

Kat. tunnus 34901:016:0085

ARHITEKT: EDE LAIDRO

VASTUTAV ARHITEKT: ANDRES KASK, volitatud arhitekt tase 7

KVALIFIKATSIOON: Volitatud arhitekt, tase 7 nr 139124

Harjumaa 2023

Adelais Projekt OÜ reg.kood 12688450

Tallinna tn 16, Kuressaare, Saaremaa vald Saaremaa

E-mail: andres@projektum.ee

Mob. telefon: 58440362

SELETUSKIRJA SISUKORD

1 Ehitusprojekti ühisosa	6
1.1.1 Üldandmed	6
1.1.2 Alusdokumendid	6
1.1.3 Ehitusuuringud	6
1.1.4 Normdokumendid	6
1.1.5 Eelprojekti täpsustus kandekonstruksiooni osas	7
2 Välisruum	7
2.1 Olemasolev olukord	7
2.1.1 Kitsendused ja piirangud	7
3 Asendiplaan	8
3.1 Detailplaneering	9
4 Tehnovõrgud ja -rajatised	9
5 Vertikaalplaneering	9
6 Haljastus	9
7 Jäätmekäitlus	10
8 Välisvalgustus	13
9 Elektrivalgustuse välisvõrk	14
9.1.1 Liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid	14
9.1.2 Kaablid	14
10 Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk	14
10.1 Normdokumendid	14
10.2 Veevarustuse välisvõrk	14
10.3. Reovee kanalisatsioonivärk	14
10.3.1 Väliskanaliseerimise põhimõtted	14
10.4 Sademevee kanalisatsioonivõrk	15
11 Hoone arhitektuur	15
11.1 Hoone piirded	15
11.1.1 Vundamendid	15
11.1.2 Põrand pinnasel	16
11.1.3 Välisseinad	16
11.1.4 Siseseinad	16
11.1.5 Katus ja vahelagi	16

*Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d**Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d*

11.1.6 Trepid	16
11.1.7 Terrassid ja rõdud	16
11.1.8 Aknad ja uksed	16
11.1.9 Uste spetsifikatsioon	17
11.2 Ehitise tehnilised andmed	17
11.2.1 Eksplikatsioonid	18
12 Hoone sisearhitektuur	18
13 Hoone ehituskonstruksioonid	18
13.1 Kasutatud normdokumendid	18
13.2 Hoone kandeskelett	19
13.2.1 Kandekonstruksioonide tolerantsi-ja kvaliteedinõuded	19
13.3 Koormused	19
13.3.1 Lumekoormus	19
13.3.2 Omakaalukoormus	19
13.3.3 Tuulekoormus	19
14 Hoone tuleohutus	20
14.1 Projekti tuleohutuseosa koostamisel aluseks olevad standardid:	20
14.2 Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve	20
14.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted	21
14.3.1 Tuleohutuskujad	21
14.3.2 Tuletõkkekonstruktsioonid ja tuletõkkesektsioonid	21
14.4 Tuleohutusklass ja tulekaitsetase	21
14.5 Tuletundlikkus	21
14.6 Hoones viibivate inimeste arvu piirangud	22
14.8 Suitsutsoonid ja suitsueemalduse põhimõtted	22
14.9 Evakuatsioonilahendus	23
14.9.1 Evakuatsiooniteed	23
14.9.2 Pääsud keldrisse, pööningule, katusele	24
14.9.3 Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs	24
14.10 Tuleohutuspaigaldised	25
14.10.1 Piksekaitse	25
14.11 Tehnosüsteemide tuleohutus	25
14.11.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus	25
14.11.2 Kütteseadmete tuleohutus	25

14.12 Väline tulekustutusvesi	25
14.13 Ladustamine	25
15 Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm	26
15.1 Normdokumendid	26
16 Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis	26
16.1 Normdokumendid	26
16.2 Hoone veevõrk	26
16.3 Hoone kanalisatsioon	26
17 Elektripaigaldised	26
17.1 Normdokumendid	26
17.2 Tugevvoolu-, nõrkvoolu-, automaatikapaigaldis	27
18 Energiatõhusus	27

GRAAFILISE OSA SISUKORD

Asukohaskeem	-	Leht 1
Asendiplaan	MK 1:500	Leht 2
Korruseplaan	MK 1:100	Leht 3
Lõige L-1	MK 1:50	Leht 4
Vaated	MK 1:100	Leht 5
Pildid	-	Leht 6
Avatäidete spetsifikatsioon	MK 1:50	Leht 7
Evakuatsiooniskeem	MK 1:100	Leht 8

SELETUSKIRI**1 Ehitusprojekti ühisosa****1.1.1 Üldandmed**

Objekti asukoht	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d Kat. tunnus: 34901:016:0085
Ehitusprojekti staadium	Eelprojekt
Ehitusprojekti tellija andmed	Nimi: Hansa24 Group OÜ E-post: toivo@saarek.ee
Peaprojekteerija andmed	Adelais Projekt OÜ reg. kood: 12688450 Pädev isik: Andres Kask volitatud arhitekt tase 7 Kontaktandmed: 5844 0362 E-post: andres@projektum.ee
Ehitusprojekti osad koostanud projekteerijate andmed	Ehitusprojekti osad puuduvad

1.1.2 Alusdokumendid

- Detailplaneering, Roomassaare tee 2 detailplaneering, Klotoid OÜ, kuupäev 10.09.2010
- Projekteerimistingimused nr. 2411802/00743 Piret Miller, Saaremaa vallavalitsus
07.03.2024

1.1.3 Ehitusuuringud

- Geodeetiline alusplaan töö nr. G-141/11-23, kuupäev 30.11.2023

1.1.4 Normdokumendid

- Eesti standard EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- Määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile" vastu võetud 17.07.2015

1.1.5 Eelprojekti täpsustus kandekonstruksiooni osas

Kandekonstruksioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevates projekti staadiumites kasutades insenertehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.

Eelprojekt ei anna piisavat ülevaadet materjalide ristlõigete, tugevusklasside, armatuuri, pinnase kandevõime jms osas. Ehitustööd tuleb teostada vastavalt tööjoonistele või teostada peale ehitust enne kasutusloa taotlemist ehitustehniline audit kandekonstruksioonidele.

2 Välisruum

2.1 Olemasolev olukord

Kinnistu asub Roomassaare teel. Krunt piirneb mitme kinnistuga. Kinnistu ei ole hoonestatud.

Naaberkinnistud:

Nimi	Katastritunnus
Roomassaare tee 2	34901:016:0011
Roomassaare tee 2a	34901:016:0083
Roomassaare tee 2c	34901:016:0084

Projekteeritav hoone ei varja ühtegi olemasolevat hoonet. Projekteeritav hoone paikneb kõrvalkrundi hoonest ligikaudu 22,6 m kaugusel. Olemasolevad hooned asuvad projekteeritavast hoonest rohkem kui 8 meetri kaugusel, seetõttu ei põhjusta oluliselt projekteeritava hoone varjamist päikesevalguse eest.

Kõrgusmärgid krundi mõõtepiirkonnas jäävad vahemikku 2,82-4.51 h.abs. Keskmine arvestuslik olemasoleva maapinna kõrgusmärk ehitusala ümber on 3.27 .h.abs.

Kinnistule juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat Kuressaare ringtee L1 (34901:015:0087), mis asub kinnistust ida pool.

Kinnistul on väga vähe kõrghaljastust, üksikud puud on sõidutee ääres.

2.1.1 Kitsendused ja piirangud

- Lennuvälja kaitsevöönd (allikas Geoportaal)

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d
Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

- Elektripaigaldise kaitsevöönd, Elektrimaakaabelliin (allikas Geoportaal), Elektrilevi OÜ
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (allikas Geoportaal)
- Sideehitise kaitsevöönd, Sideehitis maismaal (allikas Geoportaal)

Enne ehitustegevuse alustamist kutsuda kohale trassi valdaja esindaja, kes näitab ette trassi paiknemise ja olulise tähtsusega objektid.

Kitsenduste paiknemine on kantud asendiplaanile.

3 Asendiplaan

Hoonele juurdepääs toimub mööda olemasolevat Kuressaare ringtee L1, mis asub krundist ida suunas. Krundile pääsemiseks kasutatakse olemasolevat sissesõitu.

Ümbritsevad hooned on peamiselt tootmishooned.

Projekteeritava tee katendiks kasutada kruuskatte pindmist või asfalti (soovitatav oleks teha sama kattega, millest on olemasolev juurdepääs). Kinnistustisest teekatete koormuseid ei määrata.

Parkimine toimub Roomassaare tee 2 olemasolevates parklates.

Kinnistul on sõlmitud liitumisleping prügivedu pakkuva ettevõttega. Prügikastid peavad olema paigaldatud nõuetele vastavalt kõvale alusele, näiteks betoonkivikatendile. Prügikastid paiknevad Roomassaare tee 2 prügiplatsil.

Maa-ala pindala ja sihtotstarve	5971 m ² , Tootmismaa100%
Ehitisealune pind	1789,4 m ²
Täisehitusprotsent	30,0 %
Parkimiskohtade arv	2 veoauto kohta; 7 sõiduauto kohta
Ehitise tuleohutusklass	TP2

Nr	X	Y
1	6455011.88	412116.31
2	6455018.28	412175.61
3	6454988.45	412178.83

4	6454982.05	412119.53
---	------------	-----------

Hoone koordinaadid on märgitud ehitisealuse pinna järgi.

3.1 Detailplaneering

Krundi täisehituse protsent	30 %
Maks. korruselisus	2
Maks. Harja abs. kõrgus	13,8 m
Katusekalle	Vaba

4 Tehnovõrgud ja -rajatised

Ehitusprojekti graafilises osas leht nr 2 “Asendiplaan” on toodud olemasolevad ja projekteeritavad tehnovõrgud ja -rajatised.

5 Vertikaalplaneering

Hoone esimese korruse põranda kõrgus absoluutkõrguste järgi +0,00= 3,60 m, mis on olemasolevast ümbritsevast pinnasest ligikaudu 0,1 m kõrgemal. Maapinda tuleb tasandada, projekteeritava hoone juures.

Asfaltplatside vertikaalplaneeringu koostamine toimub järgnevas projekteerimise staadiumis. Sademeveed kogutakse katustelt ning platsidelt kokku ning juhitakse olemasolevasse kraavi.

6 Haljastus

Kinnistu, kuhu projekteeritakse antud hoone, ei kuulu Natura 2000 alale. Läheduses ei ole ühtegi looduskaitseala, kaitstavat objekti ega liiki. Keskkonnamõjude hindamine ei ole vajalik. Krundil on vähe nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Üksikud puud paiknevad sõidutee kõrval. Projekteeritava hoone asukohas on hetkel 4 puud, mis likvideeritakse. Likvideeritakse ka 5 puud, mis jäävad asfalteeritud ala kõrvale, nende asemele istutatakse uued puud. Likvideeritavate puude asemel tuleb istutada uued puud. DP kohaselt on uus puuderida planeeritud Roomassaare 2d maanteeäärsesse osasse.

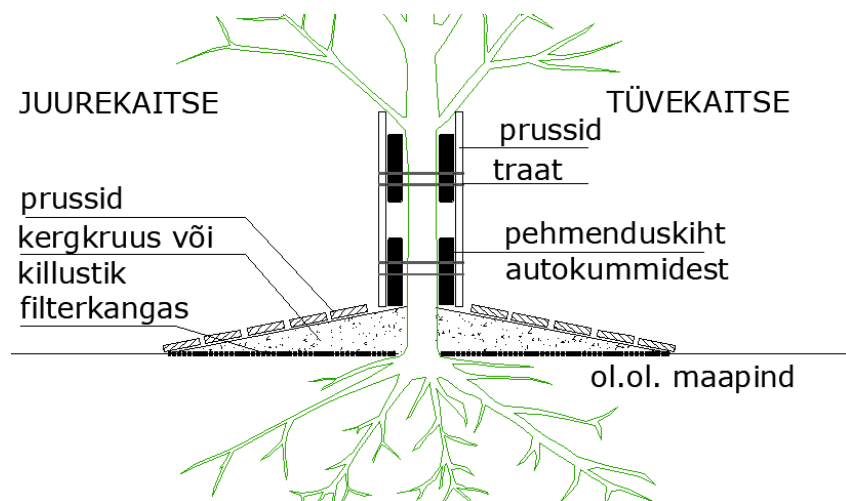
Puuliikideks kasutada nt mägivahtraid või pooppuid. Hävitamisel olevad puud peab asendama uutege DP kohaselt.

Puude ja põõsaste täpne arv panna paika ehitustöö käigus või edasise projekteerimise käigus, kui on teada puude/põõsaste täpsed liigid.

Antud krunt läheb maksimaalselt asfalteerimisele (v.a see tänavapoolne ala, mis on DP kohaselt puuderida). Asfalteeritud õueala kasutatakse ladustamiseks.

Ümbritsevad hooned on samuti lao- ja tööstushooned, nende kruntide taimestik ning haljasala võiks omavahel kokku sobida.

Tagatud peavad olema kõrghaljastuse head kasvutingimused. Raadata võsa, teostada raie ohtlikele ja projekteeritavale olukorrale ette jäävate puudele.



Antud krundil on üksikud puud. Geoalusel oli märgitud 9 puud, 4 puud jäävad hoone ehitisealuse pinna alla, mistõttu tuleb need likvideerida. Parkimisskeemil on need puud välja toodud eraldi tingimärgiga. Kõrghaljastus rajatakse sõidutee ja Roomassaare 2d vahele.

7 Jäätmekäitlus

Ehitusaegne ja -järgne prügimajandus toimub lähtuvalt omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kivi- ja metallmaterjalid kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse prügimäele. Ohtlikud jäätmed viiakse ohtlike jäätmete kogumispunkti. Puidujäätmed tükeldatakse ning kasutatakse küttematerjalina.

Jäätmete ära viimiseks jäätmejaama ei kasutata eraldi konteinerit vaid viiakse ära koheselt järeelhaagisega.

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d
Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

Ehitusjätmeid võib üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjätmete käitlejana registreeritud.

Ehituse käigus koorida pinnas eraldi ja kasutada maksimaalselt kinnistu haljastamiseks.

Puit, betoon, ohtlikud viimistlusjätmed ning muud ehitus- ja lammutusjätmed sh pakend tuleb üle anda liigiti materjalide taaskasutamiseks vastavat luba omavale ettevõttele. Väljakaevatud pinnase kasutamine väljaspool ehitusobjekti kooskõlastada riigi Keskkonnaametiga või üle anda vastavat luba omavale isikule. Kasvupinnas koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Välistada tuleb kasvupinnase reostamine ja ülemäärane tihendamine.

Jäätmemajandust reguleerib Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri vastu võetud 26.08.2022 nr 26.

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
17 01 01	Betoon	0,5	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 01 02	Tellised	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 02 01	Puit	< 0,5	t	Taaskasutatakse kütteks
17 02 02	Klaas	< 0,1	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 02 03	Plast	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 03 02	Asfaldijätmed	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
17 04 07	Metallisegud	0,05	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 09 04	Ehitus-ja lammutussegapraht	2,0	t	Kogutakse konteinerisse ja antakse üle vastavalt jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
15 01	Pakendid (nt puitalusid, kile,	< 0,5	t	Tagastatakse pakendiettevõtjale

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

	paberkartongpakend jms)			pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	0,5	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavalt jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 06 05*	Eterniit või muu asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile
08 01 11* 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	< 0,05	t	Antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba ning ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale jäätmekäitlejale
17 09 03*	Ohtlike aineid sisaldavad muu ehitus- ja lammutuspraht (sh segapraht)	< 0,05	t	Kogutakse vastavasse konteinerisse ja antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
20 03 01	Prügi (segaolme- jäätmed)	0,2	t	Antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohalik omavalitsuse poolt.

* - ohtlikud jäätmed

Antud tabel on rangelt hinnanguline.

Pinnasetööde mahtude bilanss

Pinnase liik	Hinnanguline kogus	Ühik	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas (17 05 04)	100	m3	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Üle jäävat kasvupinnast antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

Kivid ja pinnas (17 05 04)	150	m3	Taaskasutatakse ehitusobjektile täitematerjalina.
Ohtlikke aineid sisaldavad kivid ja pinnas (17 05 03*)	-	-	Eelhinnangu järgi ei teki ehitusobjektile.

* - ohtlikud jäätmed

Antud tabel on rangelt hinnanguline.

Selgitused:

Tabelites esitatud ehitusjäätmete mahud võivad muutuda. Kui objekti omanik või ehitaja soovib mõnda materjali kasutada või ladustada teisiti kui jäätmekavas kirjeldatud, siis tuleb see täiendavalt kooskõlastada Keskkonnaametiga. Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või teatud juhul registreeritud riigi Keskkonnaametis (Harju kontor Narva mnt 7a, Tallinn).

Töötajaid teavitatakse eeskirjaga kehtestatud jäätmehoolduse nõuetest.

Pakendijäätmed tagastatakse pakendiettevõtjale (PAKS § 10 Pakendiettevõtja on isik, kes majandus- või kutsetegevuse raames pakendab kaupa, veab sisse või müüb pakendatud kaupa.) pakendijäätmete taaskasutusse suunamiseks või antakse üle taaskasutamiseks vastava jäätmeloa omavale jäätmekäitlejale. Ohtlikud ehitusjäätmed, välja arvatud saastunud pinnas, kogutakse liikide kaupa eraldi nõuetekohaselt märgistatud mahutitesse. Vedelaid ohtlikke jäätmeid kogutakse algpakendisse või vastavalt märgistatud kindlalt suletavasse mahutisse. Kui tekib kahtlus, et pinnas võib olla saastunud õliga või teiste ohtlike jäätmetega, võetakse juhiste saamiseks ühendust Saaremaa Vallavalitsusega. Peale ehitustööde lõpetamist, ehitise kasutusloa taotlemisel vormistatakse jäätmeõiend ja kinnitatakse Keskkonnaametis. Selle jaoks kogutakse kokku kõik ehitustööde ajal jäätmete üleandmis-vastuvõtu aktid.

Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab ehitise omanik/valdaja/ehituse peatöövõtja (kellega sõlmitakse eelnevalt vastav kokkulepe).

8 Välisvalgustus

Õueala ning sissesõidutee valgustamiseks paigaldada välisvalgustus. Soovitav on paigaldada üksikud energiasäästlikud liikumisanduriga lambid.

Välisvalgustus peab tagama ohutu liikumise parkimisalal ning maja peasissepääsu juures. Paigaldada välisvalgustus hoone sissepääsu juurde välisseina või varikatuse külge.

9 Elektrivalgustuse välisvõrk

9.1.1 Liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid

Elektriliitumine toimub naaberkinnistule ehitatud elektrivõrgu kaudu.

9.1.2 Kaablid

Liitumiskilbist viia madalpingekaabel hoones asuva jaotuskilbini. Hoone varustada eraldi maanduskontuuriga.

10 Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk

10.1 Normdokumendid

- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848: 2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 847-1:2014 Veevõrk. Osa 1: veehaarded

Tehnosüsteemi kasutusiga: 20 aastat.

10.2 Veevarustuse välisvõrk

Joogivee ühendust ei tule. Hoonesse tuleb kastmissüsteemide jaoks tarbevee ühendus.

Veetorustiku materjal: Veevärgi rajamisel kasutatakse torusid ja toruliitmikke, mis on valmistatud vastavalt Eesti oludele sobivatele standardiseeritud kvaliteedinõuetele.

10.3. Reovee kanalisatsioonivõrk

10.3.1 Väliskanaliseerimise põhimõtted

Hoonesse ei tule kanalisatsiooni.

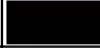
10.4 Sademevee kanalisatsioonivõrk

Sadevesi suunata kalletega hoonest eemale ja suunatakse kraavi. Sademe- ja drenaaživete juhtumine reokanalisatsiooni on keelatud.

11 Hoone arhitektuur

Ehitise kui terviku projekteeritud kasutusiga: 50 aastat.

Arhitektuursete tarindite projekteeritud kasutusead: fassaadikate 15 a, välisperimeetri avatäited 10 a, katusekate 20a.

Nr	Tarindi nimetus	Materjal	Värvus	Näidis	Kataloog
1	Fassaad ja piirdeliistud	Sandwich paneel/Plekk	RAL7016/ RAL6037		RAL värvikaart
2	Sokkel	Betoom/krohv	Hall		
3	Välisüksed	Metall	RAL7016		RAL värvikaart
4	Aknad	PVC	Must		
5	Katus	Plekk	RAL7016		RAL värvikaart

Esmased ehitise tarindite välised värvitoonid. Toonid on näitlikud. Hoone planeeritud värvilahendus joonistel Vaated.

11.1 Hoone piirded

Kandekonstruksioonide dimensioneerimine ja konstruktiivsed sõlmed lahendatakse konstruktiivses põhiprojektis.

11.1.1 Vundamendid

Hoonele on projekteeritud raudbetoonist taldmikuga postvundament. Postvundamendi taldmiku mõõdud ning postide asukohad määratakse konstruktiivse ehitusprojektiga. Vundament rajada alla külmumispiiri.

Eelprojektis toodud vundamendi lahendus on perspektiivne. Pinnaseuuringud on teostamata. Täpne lahendus vundamendile teostada tööjoonistega.

11.1.2 Põrand pinnasel

Hoone põrand ehitatakse betoonist. Sokkel rajada betoon sandwich elementidest või laotatakse kergplokkidest teraspostide vahele.

11.1.3 Välisseinad

Hoone välisseinad ehitatakse tööstuslikult valmistatud 120mm sandwich-paneelidest. Kandvaks osaks on teraspostid.

11.1.4 Siseseinad

Hoones puuduvad siseseinad.

11.1.5 Katus ja vahelagi

Laoruumides puudub vahelagi.

PVC katusekate

Tuulutussoontega vill 30 mm

Vahtpolüsütreen 150 mm

Kõva mineraalvillaplaat A1 klass 70 mm

Kandev profiil

Terasfermid

11.1.6 Trepid

Hoones puuduvad trepid.

11.1.7 Terrassid ja rõdud

Hoones puuduvad terrassid ja rõdud.

11.1.8 Aknad ja uksed

Projekteeritud aknad ei ole avanevad. Enne akende valmistamist võtta reaalsed, ehituse käigus tekkinud avade mõõtmed. Paigaldamisel arvestada termonihkeohtudega. Veelauad ja veeplekid kinnitada peidetud kinnitusvahenditega. Aknad on tumedate PVC kolmekordse klaasingu, ühekordse raamiga.

Uksed varustada suluste, tihendite, piirajate, lukkude ja muu tarvilikuga. Kasutada ASSA lukke südamikuga TVIN või mõne teise firma samaväärse kvaliteediga toodangut. Enne uste valmistamist mõõta üle avatäidete reaalsed ehituskäigus tekkinud suurused. Paigaldamisel arvestada termonihkeohtudega.

11.1.9 Uste spetsifikatsioon

NIMETUS	MÕÕDUD	KOGUS	MÄRKUS
VU-1	7000x4500	2	Tõstuks
VU-2/VU-2*	1000x2100	1/2	Tavauks

- Täpsem seletus uste spetsifikatsiooni joonistel. Joonise nr on 7.

11.2 Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	1789,4
Maapealse osa alune pind (m ²)	1789,4
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	12,5
Kõrgus (m)	9,0
Pikkus (m)	59,6
Laius (m)	30,0
Sügavus (m)	0
Suletud netopind (m ²)	1741,3
Köetav pind (m ²)	0
Hoone maht (m ³)	14494
Maapealse osa maht (m ³)	14494
Üldkasutatav pind (m ²)	0

Tehnopind (m ²)	0
Eluruumide pind (m ²)	0

Hoone kasutamise otstarve 12529 (muu laohoone).

11.2.1 Eksplikatsioonid

NUMBER	NIMI	PINDALA
1	Laoruum/tootmishoone	1741,3
		1741,3 m²

- Korruseplaan, joonis nr 3.

12 Hoone sisearhitektuur

Hoone sisearhitektuuri detaile ei fikseerita käesoleva projekti käigus. Keelatud on kasutada siseviimistluses materjale, mis kujutaks inimese tervisele või ümbritsevale keskkonnale ohtu.

13 Hoone ehituskonstruksioonid

13.1 Kasutatud normdokumendid

- ET-1 0113-0189 Ehitise tööiga. EPN 15.1
- ET-1 0113-0096 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.1. Ehituskonstruksioonide koormused. Sissejuhatus EPN - ENV 1.2.1
- ET-1 011-0109 Projekteerimise alused. Koormused ja mõjurid. Osa 2.3. Omakaalukoormused EPN - ENV 1.2.3
- ET-1 0113-0167 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.4. Kasuskoormused EPN - ENV 1.2.4
- ET-1 0113-0097 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.5. Lumekoormus EPN - ENV 1.2.5
- ET-1 0113-0138 Projekteerimise alused. Koormused. Osa 2.6. Tuulekoormus EPN - ENV 1.2.6
- CEN/TS 54-14:2018- Automaatne tulekahju-signaalsüsteem: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri.

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

- EVS-EN 62305-1:2011 + AC:2016- Piksekaitse. Osa 1: Üldpõhimõtted, EVS 919:2020.

13.2 Hoone kandeskelett

Ehitise kandvad välisseinad projekteeritakse teraskarkassil konstruktiivse projekti raames. Teraspostid ja fermid dimensioneeritakse vastavalt kehtivatele standarditele. Fermide kalle on 6°. Eelprojekti staadiumis on maapinna uuringud teostamata. Vundamendi valikult tuleb lähtuda geoloogilistest uuringust ning pinnase kandevõime ja koormuste arvutustest. Vundamendiks rajada postvundament.

13.2.1 Kandekonstruktsioonide tolerantsi-ja kvaliteedinõuded

Tolerantside arväärtused võtta konkreetse ehitiseosa või konstruktsiooni kohta „Tarindi RYL 2010“ kvaliteediklassi nõuetest.

13.3 Koormused

13.3.1 Lumekoormus

Lume normkoormus $S_k = 1,25 \text{ kN/m}^2$

Katuses kaldenurk 6° ($0^\circ \leq \alpha \leq 30^\circ$), kujutegur $\mu_1 = 0,8$

Katuse lumekoormuse normsuurus $s = 0,8 \times 1,25 = 1,0 \text{ kN/m}^2$

13.3.2 Omakaalukoormus

Omakaalukoormus arvutada vastavalt konstruktsioonile.

13.3.3 Tuulekoormus

Vastavalt standardile EVS-EN 1991-1-4/NA:2007 on Eestis tuule põhilise baaskiiruse väärtuseks 21 m/s.

Hoone kõrgus 9,0 m

Maastiku tüüp 0.

Tuule kiirusrõhk on $q_p = 0,807 \text{ kN/m}^2$

Normatiivne tuulekoormus $w_e = 0,807 \times C_{pe} \text{ (kN/m}^2\text{)}$

C_{pe} - vastava tsooni välisrõhutegur

14 Hoone tuleohutus

14.1 Projekti tuleohutuseosa koostamisel aluseks olevad standardid:

- Tuleohutuse seadus, vastu võetud 05.05.2010
- Siseministri määrus nr 10 “Veevõtukoha rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,” vastu võetud 18.02.2021
- Siseministri määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded,” jõustunud 01.03.2021
- Majandus- ja taristuministri määrus 21.07.2015 nr 97 “Nõuded ehitusprojektile”
- EVS 812-2:2014+AC:2018- Ehitiste tuleohutus: Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017- Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7-2018- Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-4:2018- Ehitise tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus
- EVS-EN 62305-4:2011+AC:2016- Ehitiste elektri-ja elektroonikasüsteemid
- Päästameti Arhitektuurse eelprojekti seletuskirja tuleohutuse juhend, 2019
- EVS-EN 1838:2013 Valgustehnika. Hädavalgustus
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
- CEN/TS 54-14:2018 Automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem. Osa 14: Planeerimise, projekteerimise, paigaldamise, ülevaatuse, kasutamise ja hoolduse eeskiri
- EVS 919:2020- Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid

14.2 Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Projekteeritud tulepüsivusklass	TP2
Hoone kasutusviis	VI (tööstus-ja laohooned)
Kasutamise otstarve	12529 Muu laohoone

14.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

14.3.1 Tuleohutuskujad

Hoonetevahelised 8- meetrised kujud on tagatud. Täiendavaid nõudeid välisseina konstruktsioonile ei esitata.

14.3.2 Tuletõkkekonstruktsioonid ja tuletõkkesektsioonid

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus R-30.

TP2 hoones, millel on 1-2 korrust (antud juhul 1 korrus), on tuletõkkekonstruktsioonide tulepüsivus EI 30.

Terasest kandekonstruktsioon katta tuletõkkevõõbaga R-30.

Tuletõkkesektsioonide piiripindalad kuni 2000 m².

Hoonete eripõlemiskoormus: 600-1200 MJ/m².

2. tuleohutusklass (tuleohtlik): sellesse kuuluvad tootmine ja ladustamine, kus tuleoht ja tule leviku võimalus on suure tõenäosusega.

Ladustatav materjal puidutooted.

14.4 Tuleohutusklass ja tulekaitsetase

Tegemist on puidutööstusega. Hoone kuulub 2. tuleohutusklassi (tuleohtlik), hoones on II tulekaitsetase. II tulekaitsetasemele vastavates ehitistes peavad olema tulekustutid ja tulekahjusignalisatsioon.

14.5 Tuletundlikkus

TP2 klassi VI kasutusviisi, 2. tuleohutusklassi kuuluvate hoonete esitatavad nõuded tuletundlikkusele:

Seinad ja lagi: B-sl,d0

Põrandad: A2FL-sl

Tehnoruumid:

Seinad ja lagi: B-s1,d0

Põrandad: A2FL-sl

Kaablid:

Kaablid ehituses: Dca-s2,d2,a2

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d

Kaablid evakuatsiooniteel Cca-sl,dl,a2

Evakuatsioonitee

Seinad ja lagi: B-sl,d0

Põrandad: A2FL-sl

Välisseina, välisseina välispinna ja õhutuspilu välis ja sisepinna nõutud:

Välisseina soojustus: D,d0

Välisseina välispind: D,d2

Õhutuspilu välispind: D,d2

Õhutuspilu sisepind: D-s2,d2

Katusekatte väline tuletundlikkus Broof (t2-t4)

Torupaigaldis:

Kui eksponeeritud kogupind on suurem kui 20% sellega piirnevast sein- või laepinnast ning selle puhul kasutatakse isolatsiooni- või kattematerjale, peab isolatsioon vastama A2L-s1,d0 tuletundlikkusele või pealiskiht A2-s1,d0 tuletundlikkusele.

Kui eksponeeritud kogupind on väiksem kui 20% sellega piirnevast sein- või laepinnast ning selle puhul kasutatakse isolatsiooni- või kattematerjale, peab toruisolatsioon vastama vähemalt järgmistele tuletundlikkustele:

BL-s1,d0, kui ümbritsevatel pindadel on nõue B-s,d0

CL-s3,d0, kui ümbritsevatel pindadel on nõue C-s2,d1

DL-s3,d0, kui ümbritsevatel pindadel on nõue D-s2,d2

14.6 Hoones viibivate inimeste arvu piirangud

Vastavalt määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" Lisa 2 (vastu võetud 30.03.2017) kohaselt ei ole hoones piiratud inimeste arvu VI kasutusviisiga hoones.

14.8 Suitsutsoonid ja suitsueemalduse põhimõtted

Suitsueemalduse lahendusviisiks on lahendusviis 2: kasutatakse kaugjuhtimisega avanevaid suitsu ja kuumuse eemaldamise luuke (loomulik suitsu eemaldamine, käivitustase 2). Tase 2: käsitsi mehaanilise või elektriajamiga.

Avanemisnuppude eeldatavad asukohad ruumi sisenedes välisuste kõrval, sõltuvalt ukse avanemise suunast, ning päästemeeskonna infopunktist. Avanemine toimub elektriajamiga.

Suitsueemaldusavade kogupindalad määratakse suitsueemalduse tsooni põrandapindalast olenevalt eripõlemiskoormuse väärtusest. Antud laohoone puhul on see 600- 1200 MJ/m², ruumi põranda pindalast 1%. Suitsueemaldusavade kogupindala: Ruumi põranda pindalast 1% x 1742= 17,42 m². Antud projektis on pandud 6 suitsuluuki, ühe suitsuluugi kogupindala on 3,08 m². Kokku teeb see 3,08x6= 18,48 m².

14.9 Evakuatsioonilahendus

Kasutatud on siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" (vastu võetud 30.03.2017).

Evakuatsiooni on hoone kasutajate sunnitud liikumine ohutusse kohta tulekahju, selle ohu või muu ohu korral.

Hoonest evakueerimine toimub projekteeritava hoone välisustest. Siseministri määrus nr 17 lisa 8 "Väljumistee maksimaalpikkus ja ruumi arvutuslik pindala ühe inimese kohta" kohaselt on väljumistee pikkus evakuatsioonipääsuni (meetrites): VI kasutusviisiga 45 m. Hoones töötab korraga kuni 15 inimest.

14.9.1 Evakuatsiooniteed

Hoone igalt evakuatsioonialalt peab üldjuhul olema võimalik jõuda vähemalt kahe hajutatult paigutatud evakuatsioonipääsuni.

- Väljumistee pikkus evakuatsioonipääsuni maksimaalselt 45 m. Väljumistee võib olla pikem kuni 20%, kui tegemist on esimesel korrusel asuva väljumisteedga ja evakuatsiooniks saab kasutada ka hädaväljapääsu, mille kaudu pääseb otse maapinnale.
- Evakuatsioonialal, mida kasutab kuni 60 inimest, võib üks evakuatsiooniteedest olla vähemalt 900 mm laiune.
- Evakuatsioonitee vaba kõrgus peab olema vähemalt 2100 mm. Antud projektis on laoruumis välisuksed 1000 mm.
- Evakuatsiooniteel paiknev uks peab olema paigaldatud nii, et oleks võimalik kasutajate kiire evakuatsioon, ja avanema vähemalt 90°.
- Evakuatsioonipääsud tuleb märgistada.

- Hoones peavad olema hädaväljapääsud. Kõik hoones olevad hädaväljapääsud tähistatakse tuleohutuse seaduse kohaselt.
- Evakuatsioonialal, kus on üks evakuatsioonipääs või -tee, peab olema vähemalt üks hädaväljapääs.

Evakuatsiooniteel või väljumisteel asuv uks varustatakse evakuatsioonisulusega, mis peab alati olema avatav ilma abivahenditeta ning mille liikumine ei tohi olla vastupidine evakuatsiooni suunale. Võib kasutada võtmeta avatavaid suluseid, näiteks vääندنupud.

14.9.2 Pääsud keldrisse, pööningule, katusele

Käesoleval hoonel puudub pööning ja kelder.

Katusele pääsemiseks paigaldada 2 redelit. Redel tuleb suitsuluukide teenindamiseks, lumekoristuseks jms hooldustöödeks. Tuletõrjeredel tuleb paigaldada katusele iga 1000 m² kohta. Päästemeeskonna turvalisuse tagamiseks rajada katusele vajadusel 0,6m kõrgune räästabarjäär. Katusele tuleb paigaldada lumetõkked. Hoone on kõrgem kui 8m, mistõttu peavad olema ette nähtud lahendused ohutusköite kinnitamiseks. Kinnitusena saab kasutada asjakohaselt kavandatud katuse ohutuskonkse, katusesildu või muid juurdepääsupaigaldisi. Juurdepääsupaigaldised peavad olema nõutavale klassile vastavad. Ohutusköite kinnitustarvikud kavandatakse vastavalt nendele mõjuvatele koormustele, ohutusvahendite kinnitamine kinnitustarvikute külge peab olema ohutu.

14.9.3 Päästemeeskonna juurde- ja sissepääs

Krundile juurdepääs toimub Kuressaare ringtee L1 kaudu (kat. 34901:015:0087). Hoonesse sissepääsud on märgitud asendiplaanile.

Ehitise päästemeeskonna infopunkt asub uste juures. Päästemeeskonna infopunktis peab asuma tuleohutuspäigaldiste infotablood, ATS juhtimisseadmed, operatiivkaart, päästetöödeks vajalikud skeemid ja joonised, teave lisavee andmise võimaluste kohta, teave varugeneraatori kohta ning suitsuluukide juhtpult. Päästemeeskonna infopunkti asukohta saab näha evakuatsiooniskeemilt.

Päästemeeskonna infopunktis peavad paiknema tuleohutuspäigaldiste infotablood ning päästetöö tegemiseks vajalikud skeemid ja joonised, automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi ja suitsueemaldussüsteemi juhtimisseadmed ning operatiivkaart. Samuti kajastatakse päästemeeskonna infopunktis teavet tulekustutussüsteemile, märgtõusutorule ja tuletõrje voolikusüsteemile lisavee andmise võimaluste kohta.

14.10 Tuleohutuspaigaldised

Tuleohutuspaigaldis peab ehitisse paigaldatuna vastama temale ettenähtud asjakohasele tehnilisele normile, samuti peab see olema hooldatud ja kontrollitud. Paigaldada hoonesse atomaatne tulekahjusignalisatsiooniandur. Paigaldada hoone laoruumi vähemalt 1 6kg-ne pulberkustuti. Evakuatsiooniskeemil on välja toodud tulekustutite perspektiivne asukoht.

Paigaldada hoonesse evakuatsioonivalgustus. Evakuatsioonivalgustus peab olema evakuatsiooni ajal nähtav evakuatsioonitee igas punktis.

14.10.1 Piksekaitse

Piksekaitse peab paigaldama VI kasutusviisiga hoonele, milles toimub tuleohtlik või tule-ja plahvatusohtlik tootmisprotsess või säilitatakse sellise omadusega materjali. Paigaldada hoonele piksekaitse standardile EVS-EN 62305-1:2011/AC:2016. Piksekaitseklass II (kõrge tuleohuga tööstushoonel või laol).

14.11 Tehnosüsteemide tuleohutus

14.11.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Hoone ventilatsioon on lahendatud tavaliste mehaaniliste ventilaatoritega.

14.11.2 Kütteseadmete tuleohutus

Kütte lahendamiseks tuleb rajada soojatrass ja ühendada see olemasoleva katlamajaga Roomassaare tee 2 tootmishoones. Soojusallikateks lakke paigaldada kalorifeerid.

14.12 Väline tulekustutusvesi

Aadress: Roomassaare tee 2, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond.

Veevõtukoha liik: Aastaringselt kasutatav rajatis veemahuti, loodusliku või tehisveekogu juures, mille kaudu saab päästetöödeks kustutusvett. VID 8521. Kaugus projekteeritavast hoonest on ligikaudu 130 m.

14.13 Ladustamine

Ei ole planeeritud teha suuri riuleid. Pakid virnastatakse üksteise peale.

15 Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm

15.1 Normdokumendid

- ET-1 0113-0189 Ehituse tööiga. EPN 15.1
- EVS 82-3:2018/AC:2018- Ehitise tuleohutus:Osa 3: Küttesüsteemid

Hoone ventilatsioonisüsteemidel, soojaveetorustike tööea klass E 20 aastat.

Hoone kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuspaigaldiste lahendamine toimub eraldi eriprojektide käigus. Kütmine toimub olemasoleva katlaruumi ja projekteeritava kütetrassi kaudu. Laoruum on madala temperatuuriga (15°C).

16 Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis

16.1 Normdokumendid

- EVS 835:2014 Hoone veevõrk
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon

16.2 Hoone veevõrk

Hoonesse tuleb kastmissüsteemide jaoks tarbevee ühendus.

16.3 Hoone kanalisatsioon

Hoones puudub kanalisatsioon.

17 Elektripaigaldised

Hoone elektripaigaldiste kasutusiga E-20 aastat.

Kinnistul tuleb sõlmida elektriliitumisleping. Kaabliteed ehitada põrandasse, seintesse ning vahelakke. Kaablite paigaldamisel säilitada hoone aurutihedus.

17.1 Normdokumendid

- EVS-HD 60364-5-53:2015 Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 5-53: Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Lülitus- ja juhtimisaparaadid

- EVS-HD 60364-7-701:2007 Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 7-701: Nõuded elektripaigaldistele ja -paikadele. Vanne ja dušše sisaldavad ruumid

17.2 Tugevvoolu-, nõrkvoolu-, automaatikapaigaldis

Tugevvoolupaigaldise, nõrkvoolupaigaldise ning automaatikapaigaldise ehitamisel lähtuda vastava ala projektist. Eelprojekt ei kätke piisavas mahus elektripaigaldiste osa. Elektritöid tehes tuleb tellida eraldi elektriprojekt. Elektritööde teostaja peab olema registreeritud ja omama vastavat pädevustunnistusega spetsialisti majandustegevuse registris. Ehitispaigaldiste valmimisel on tööde teostajal vaja tellida elektripaigaldise audit. Auditi väljastavad akrediteeritud inspekteerimisasutused. Nõuetekohasuse tunnistus on vajalik kasutusluba taotledes.

18 Energiatõhusus

Projekteeritud hoone on sisekliima tagamisega. Hoone küte on vajadusepõhine- ruumide temperatuur jääb alla määruses nr 60 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” (vastu võetud 11.12.2018) ladudele määratud madala temperatuuriseadega pindade piirväärtust (15°). Määruse “Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika”, vastu võetud 05.06.2015. nr § 3 punkti 4 kohaselt ei võeta madala temperatuuriseadega pinna energiakasutust energiaarvutuses arvesse. Energiaarvutust ei koostata

Adelais Projekt OÜ

Projekteerija: Andres Talk 5844 0362 andres@projektum.ee

Vastutav arhitekt: Andres Kask 5844 0362 andres@projektum.ee

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Ehitusprojekti tunnus: 7023_EP_AA-0-01_Roomassaare2d



PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr. 2411802/00743

Haldusakti üldandmed

Projekteerimistingimuste taotlus nr. 2411002/00489 v01 (esitatud 19.01.2024)

Haldusakti väljaandja Saaremaa Vallavalitsus (Reg. nr. 77000306)

Haldusakti koostaja Piret Miller

Andmed

34901:016:0085 Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d

Suurus 5971 m², sihtotstarve tootmismaa 100%

Alal on kehtib Roomassaare tee 2 detailplaneering nr 429-10, kehtestatud 16.12.2010

Kitsendused: Lennuvälja kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliini kaitsevöönd.

Taotluse alusel soovitakse hoonestusala suurendada alla 10 protsendi ehituslike põhjuste tõttu.

Hoonestusala peab võimaldama 30 m laiust hoonet projekteerida inventari ja ehitusmaksumuse mõistlikkuse tõttu.

Sisu ja põhjendused

Maaüksusel kehtib Roomassaare tee 2 detailplaneering, kehtestatud 16.12.2010

Detailplaneeringuga on moodustatud 3 krunti ja kavandatud uutele moodustavatele kruntidele ehitusõiguse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Detailplaneeringu kohaselt on krundile kavandatud tootmiskompleks, mis rajatakse Roomassaare tee 2 ja Roomassaare tee 2d kruntidele. Kompleksi planeerimisel on neid kahte krunti vaadatud kui tervikut ja kõik hooned ja rajatised on kavandatud tootmistsükli ühe osana ning koos funktsioneerivatena.

Roomassaare tee 2d krundile on lubatud üks hoone, krundi täisehitusprotsent 30%. Kavandatava hoone kõrgus maksimaalselt 13.3 m paigutusega risti või paralleelselt Roomassaare teega.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on moodustatud krundid ja osaliselt realiseeritud ehitusõigus Roomassaare tee 2 krundil. Roomassaare tee 2d on hoonestamata.

Saaremaa Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus, mille alusel soovitakse suurendada Roomassaare tee 2d detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kuni 10 %.

Planeeritud hoonestusala suurus on 2130.7m² ja soovitud ehitisealuse pind on 2342.2m² kokku 9.9%

Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 kohaselt antakse võimalus täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Ehitusseadustiku § 27 lg 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi kehtestatud detailplaneeringu lahenduse olemuslikuks muutmiseks. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada EhS §

27 lõikes 2 toodud asjaolusid, sh seda, et projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus avaliku huviga.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 5 a, mistõttu kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu põhimõtetega EhS § 27 kohaselt võib väljastada detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimusi detailplaneeringu täpsustamiseks sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Detailplaneeringu lahenduse täpsustamiseks soovitud muudatust, mis hõlmab hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest on võimalik kaaluda ehitusseadustiku § 27 lõike 4 alusel. Uue detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas ega mõistlik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Täidetud on eeldused projekteerimistingimuste andmiseks detailplaneeringu olemasolul, seejuures on avalikkusele antud võimalus kaasa rääkida avatud projekteerimistingimuste menetluses.

Ehitise kavandamine käesolevates projekteerimistingimustes detailplaneeringu täpsustamiseks antud tingimuste alusel on aktsepteeritavad, kuna ei sekkuta detailplaneeringus kavandatud linnaehituslikku lahendusse ning detailplaneeringu kohase põhimõttelise lahenduse elluviimine on jätkuvalt võimalik. Seega ei ole tegemist detailplaneeringu olemusliku muutmisega. Lubatud täpsustuste alusel kavandatav lahendus tagab samasuguse tasakaalustatud ja mitmekesise linnaruumilise lahenduse planeeritud alal, nagu ka detailplaneeringus kavandatu elluviimisel. Kavandatavad muudatused ei oma visuaalselt nähtavat linnaruumilist ega ehitustehnilist mõju, samuti ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

Tootmiskompleksi hooned paigutuvad ehitusjoonel 5m kaugusel tänava äärsest piirist lühema küljega paralleelselt tänavaga. Tulenevalt hoonete paremast paigutusest ja tootmisprotsessi iseloomust on võimalik kavandada hooned üksteisele ligemale, kui tänavaäärne ehitusjoon säilib.

Eeldatavalt kavandatav muudatus ei piira naaberkinnistute õigusi ja sobitub väljakujunenud keskkonda.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt paikneb krunt ettevõtluse alal. Ettevõtlusala all mõistetakse mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud on äri ja tootmismaa sihtotstarve. Tootmishoone ehitus sobitub on kooskõlas üldplaneeringuga. Üldplaneeringu peatükis 4.3 on käsitletud maakasutus ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

EhS § 27 alusel kehtiva detailplaneeringu täpsustamine projekteerimistingimustega, arvestades asjaolu, et hoonestusala suurendamisel hoone sobitub piirkonna hoonestusega ja säilib ehitusjoon on projekteerimistingimuste väljastamine kooskõlas ühisplaneeringuga.

EhS § 31 kohaselt korraldab omaavalitsus projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EhS § 27 ja PlanS § 125 lg 5 nimetatud juhul. Ajavahemikul 22. veebruarist kuni 06. märtsini

2024 oli avalikul väljapanekul Roomassaare tee 2 detailplaneeringut täpsustav eelnõu. Avatud väljapaneku perioodil ei esitatud ettepanekuid ega vastuväiteid kavandatava muudatuse osas.

Tulenevalt eelnenust ja võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 2 väljastatakse projekteerimistingimused hoonestusala suurendamiseks kuid mitte rohkem kui 10 %. Arhitektuurse terviku saavutamiseks on vajalik järgida ehitusjoont tänava ulatuses.

Kõikide teiste nõuete ja näitajate osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtiva detailplaneeringu lahendusele.

Projekteerimistingimuste eelnõud ei ole täiendavalt esitatud Transpordiametile kooskõlastamiseks, kuna hoone suurus, ega otstarve võrreldes detailplaneeringuga ei muutu. Projekteerimistingimuste väljastamine ei too kaasa piiranguid naaberkinnistute kasutamisele, kavandatava tegevuse mõju hõlmab üksnes Roomassaare tee 2d krunti.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa vallavolikogu 22.02.2018 määrusest nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 4 punktist 1 ja „Kuressaare linna ja Kaarma kontaktvööndi ühisplaneeringust“, ning kooskõlas haldusmenetluse seaduse § 50 lõikega 2 väljastatakse projekteerimistingimused ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkt 2 alusel kehtiva Roomassaare tee 2 detailplaneeringu täpsustamiseks ja hoonestusala suurendamiseks 10%.

Projekti koosseis ja vormistamine:

Projekt koostada päevakajalisele geodeetilisele alusplaanile. Asendiplaanil näidata ära kruntide piirid, ehitiste asukohad, liikluse, parkimise, haljastuse ja heakorra lahendus, krundi katastriüksuse sihtotstarve, hoone ehitisealune pind jm tehnilised näitajad vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Ehitusprojekti koostamisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded I“ ja Eesti standardiga 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“.

Hoonete tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ võrdleval kujul: detailplaneering, projekteeritud.

Hoones tuleb tagada nõuetekohane tervislik sisekliima. Standarditele vastava projekti koostamine loob eelduse, et ehitamisel on järgitud head tava ja ehitis vastab nõuetele.

Ehitusprojekt peab olema allkirjastatud EhS § 24 kohaselt projekteerimises pädeva spetsialisti poolt. Ehitusprojekti asendiplaan esitada lisaks ka *.dwg. formaadis. Projekteerimisel võtta aluseks võrguvaldajate tehnilised tingimused ning kehtivad muud normid ja nõuded.

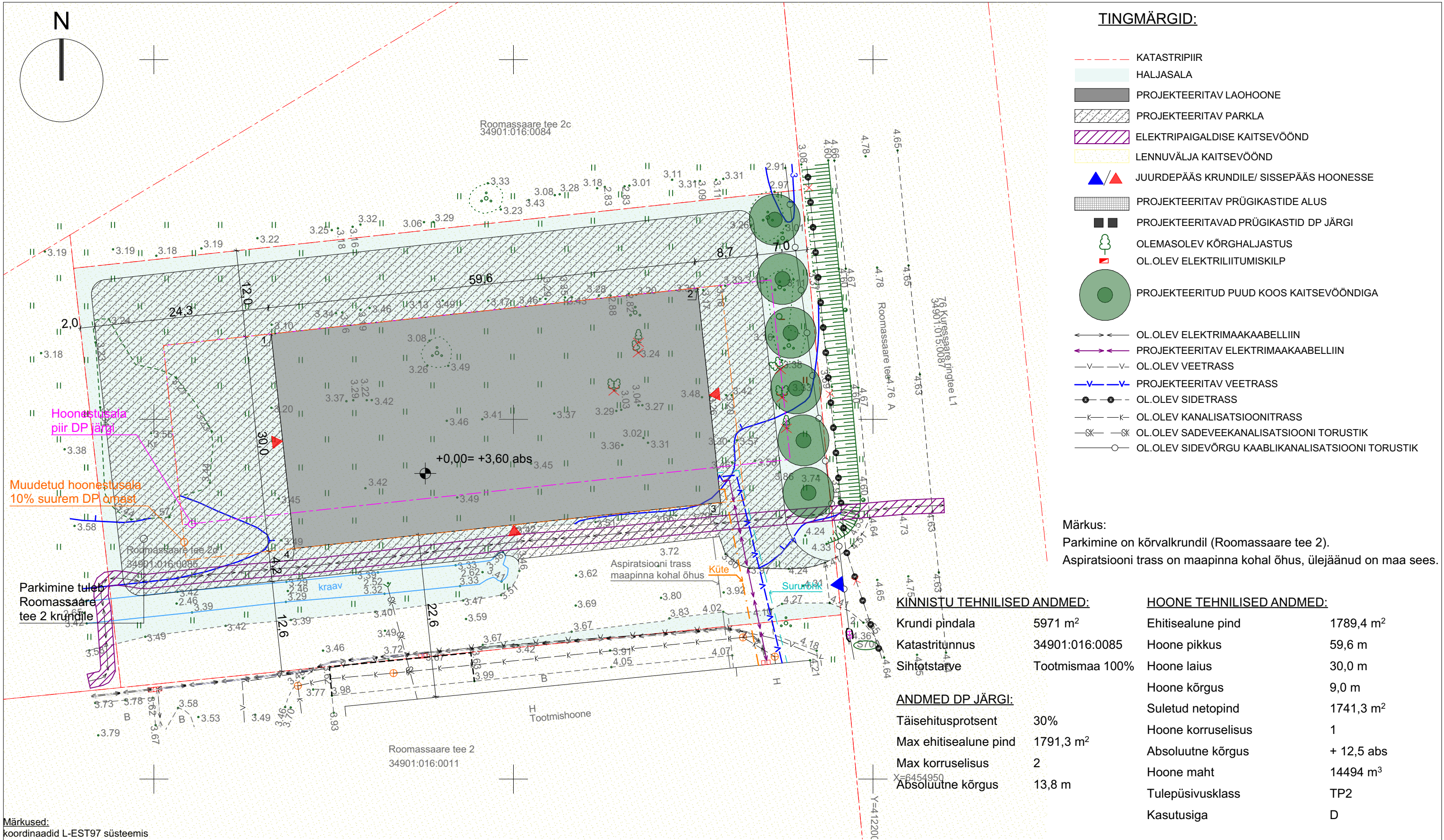
Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Haldusakti on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul Tallinna halduskohtus (Pärnu Kohtumaja) arvates teatavakstegemisest.

/Digiallkiri/
Piret Miller
Arhitekt

Saaremaa Vallavalitsus | Tallinna tn 10, Kuressaare 93819
+372 452 5042 | +3725280701 | www.saaremaavald.ee





Märkused:
koordinaadid L-EST97 süsteemis
kõrgused EH2000 süsteemis
lähtereeper RGP-5062 H=16.065

Objekti nimetus ja aadress	Jooniste arv 1	Joonise nr. 1
ROOMASSAARE TEE 2d GEODEETILINE ALUSPLAAN	joonise sisu	mõõtkava
Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond	Geoalus	1:500
	Litsentsid: 772MA; 695MA-k; kutset.156403 geodeet tase7	
	Mõõtis O.Kitt	Mõõdistatud 27.11.2023
	Koostas A.Jõgi	Keostatud 30.11.2023
	Juhat. O.Arge	Töö nr. G-141/41-23

KOORDINAADID:

- 1: x- 6455011.88 y- 412116.31
2: x- 6455018.28 y- 412175.61
3: x- 6454988.45 y- 412178.83
4: x- 6454982.05 y- 412119.53

Märkus:
Koordinaadid tähistavad
ehitisealust pindala

KINNISTU TEHNILISED ANDMED:

Krundi pindala	5971 m²
Katastritunnus	34901:016:0085
Sihtotstarve	Tootmismaa 100%

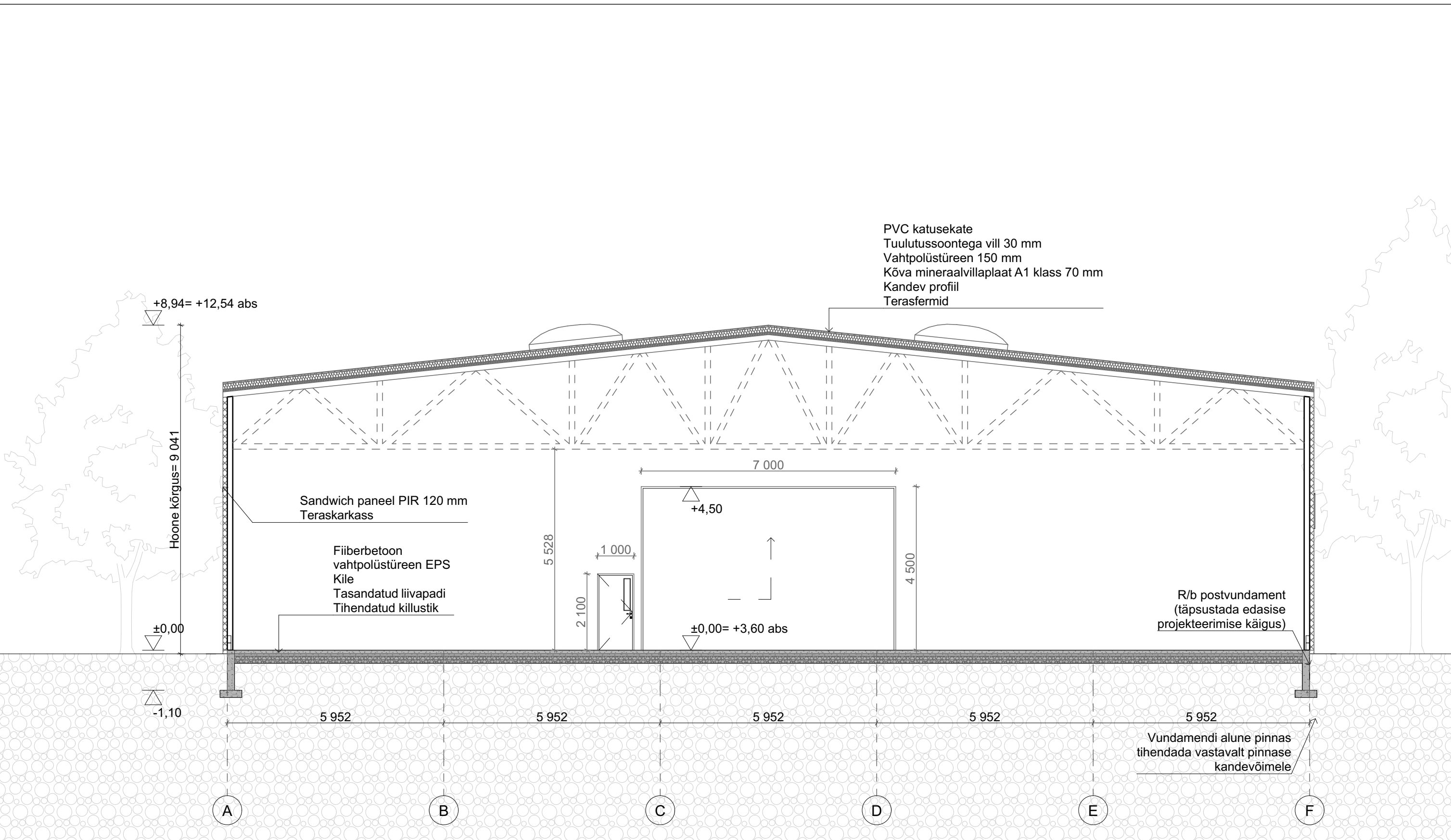
ANDMED DP JÄRGI:

Täisehitusprotsent	30%
Max ehitisealune pind	1791,3 m²
Max korruselisus	2
Absoluutne kõrgus	13,8 m

HOONE TEHNILISED ANDMED:

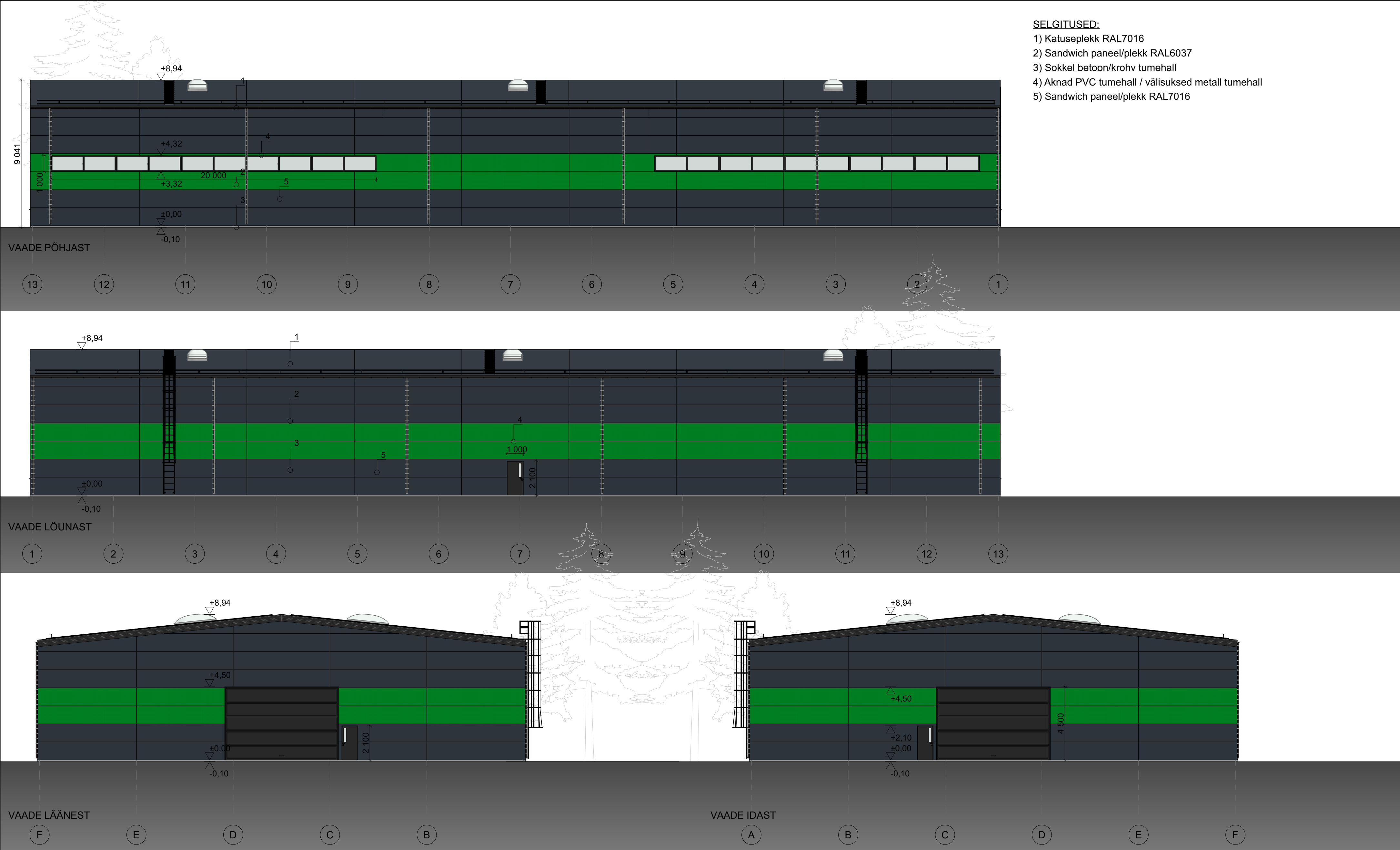
Ehitisealune pind	1789,4 m²
Hoone pikkus	59,6 m
Hoone laius	30,0 m
Hoone kõrgus	9,0 m
Suletud netopind	1741,3 m²
Hoone korruselisus	1
Absoluutne kõrgus	+ 12,5 abs
Hoone maht	14494 m³
Tulepüsimusklass	TP2
Kasutusiga	D

Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel: 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 7523_EP_AA-0-01	Lehti 8 Leht 2
Arhitekt: E. Laidro Vastutav arhitekt: A. Kask	Tellija: Hansa24 Group OÜ	LAOHOONE
	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d	08.03.2024
	Asendiplaan	1:500

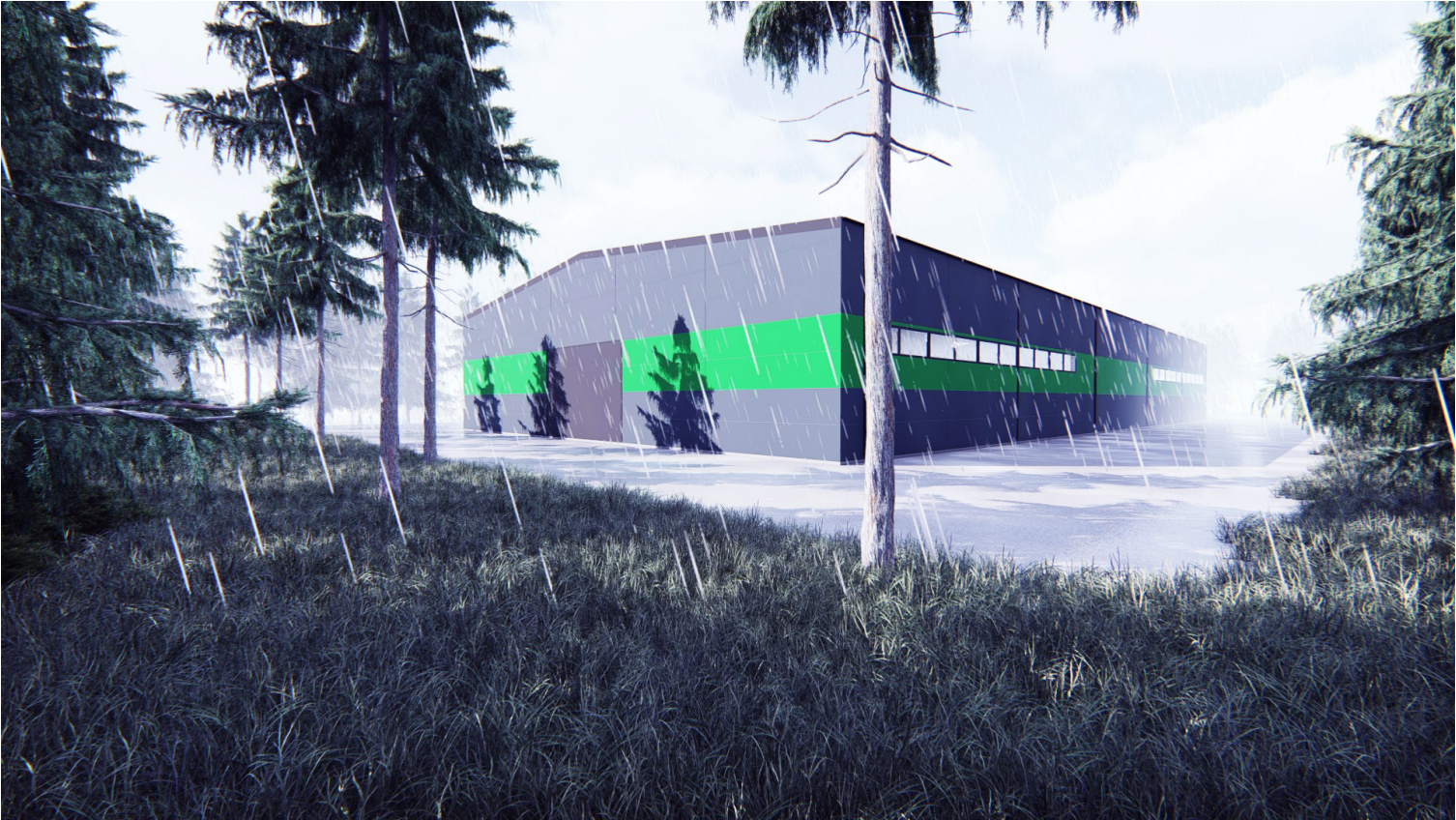
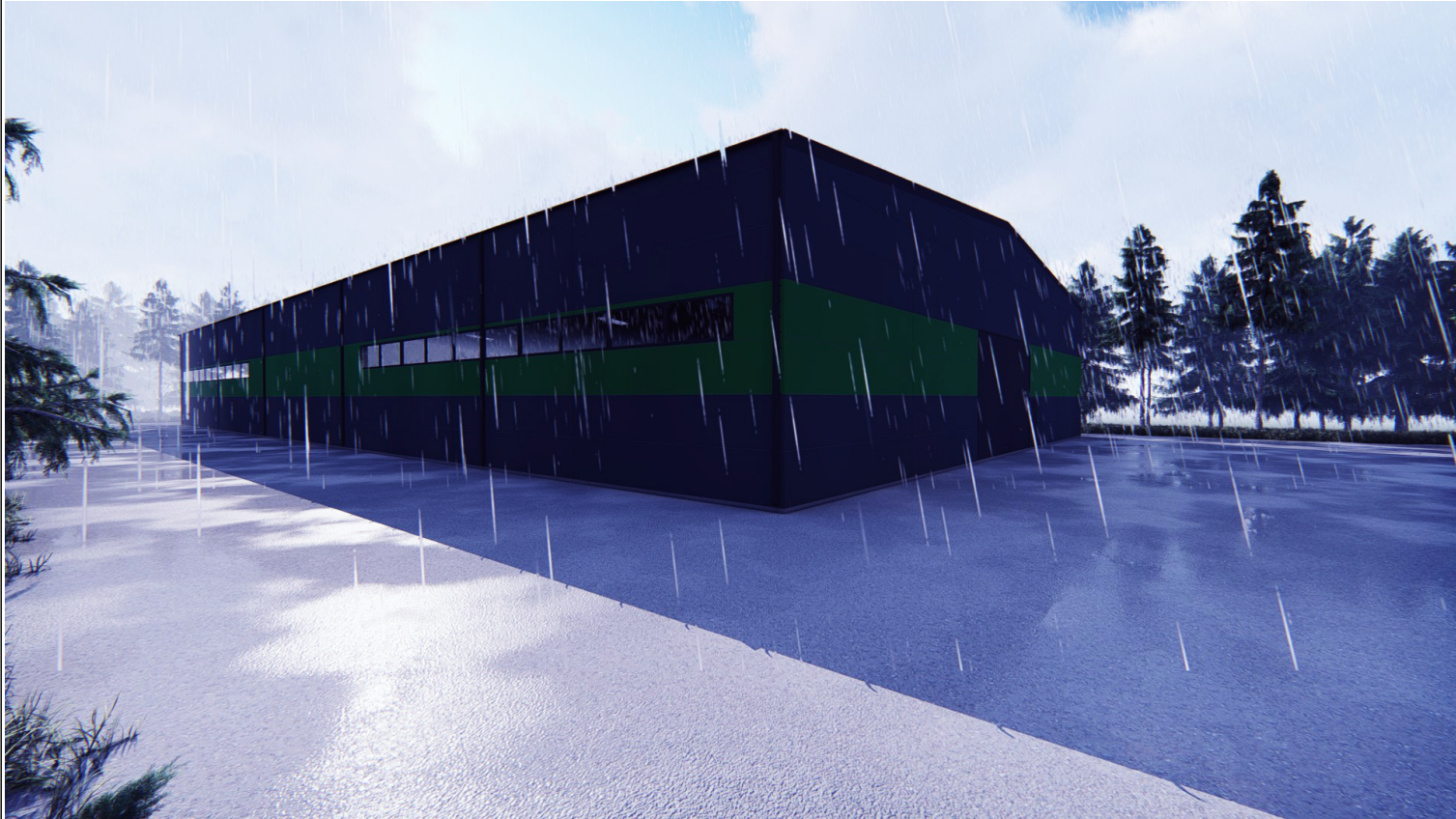
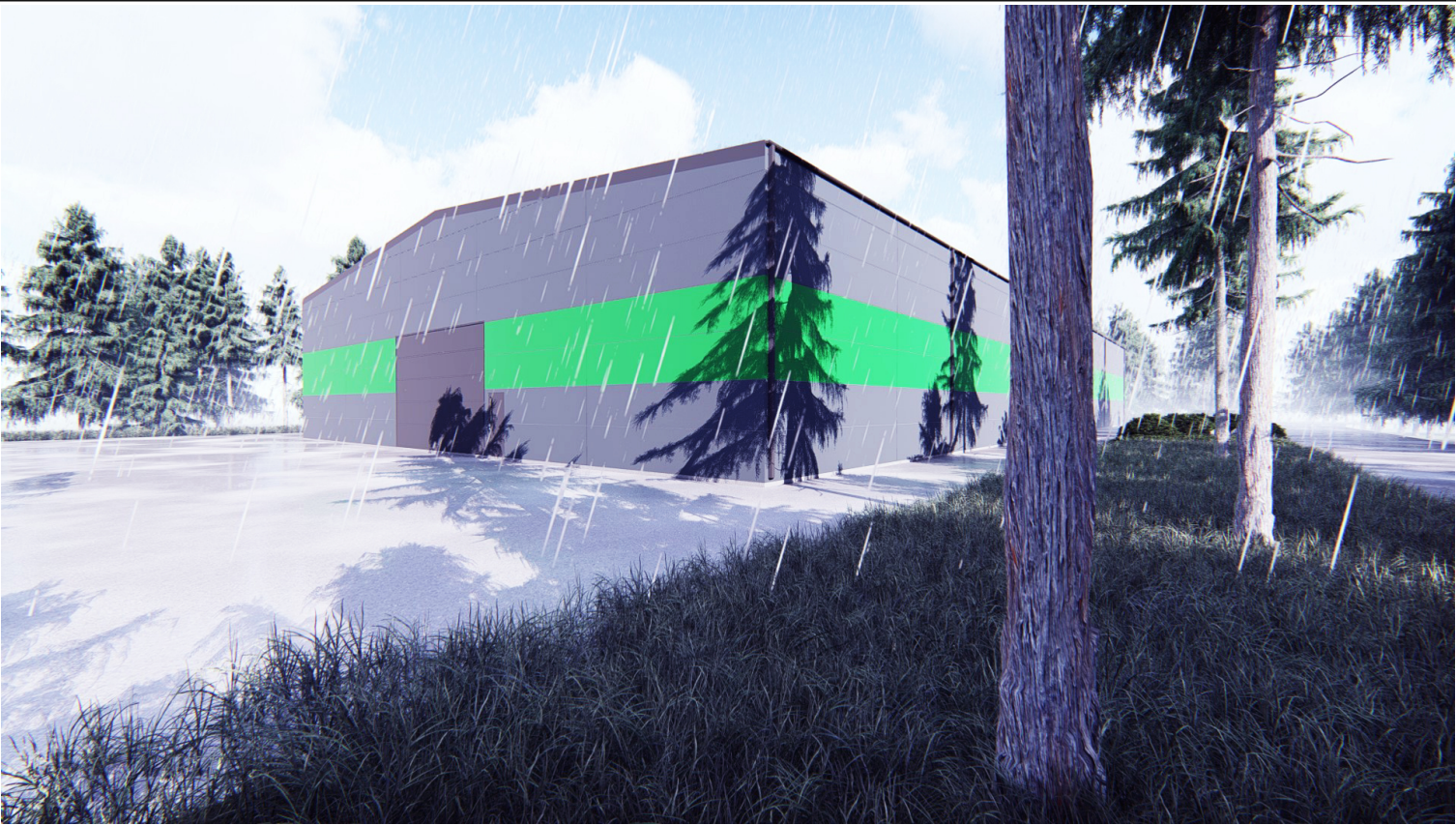
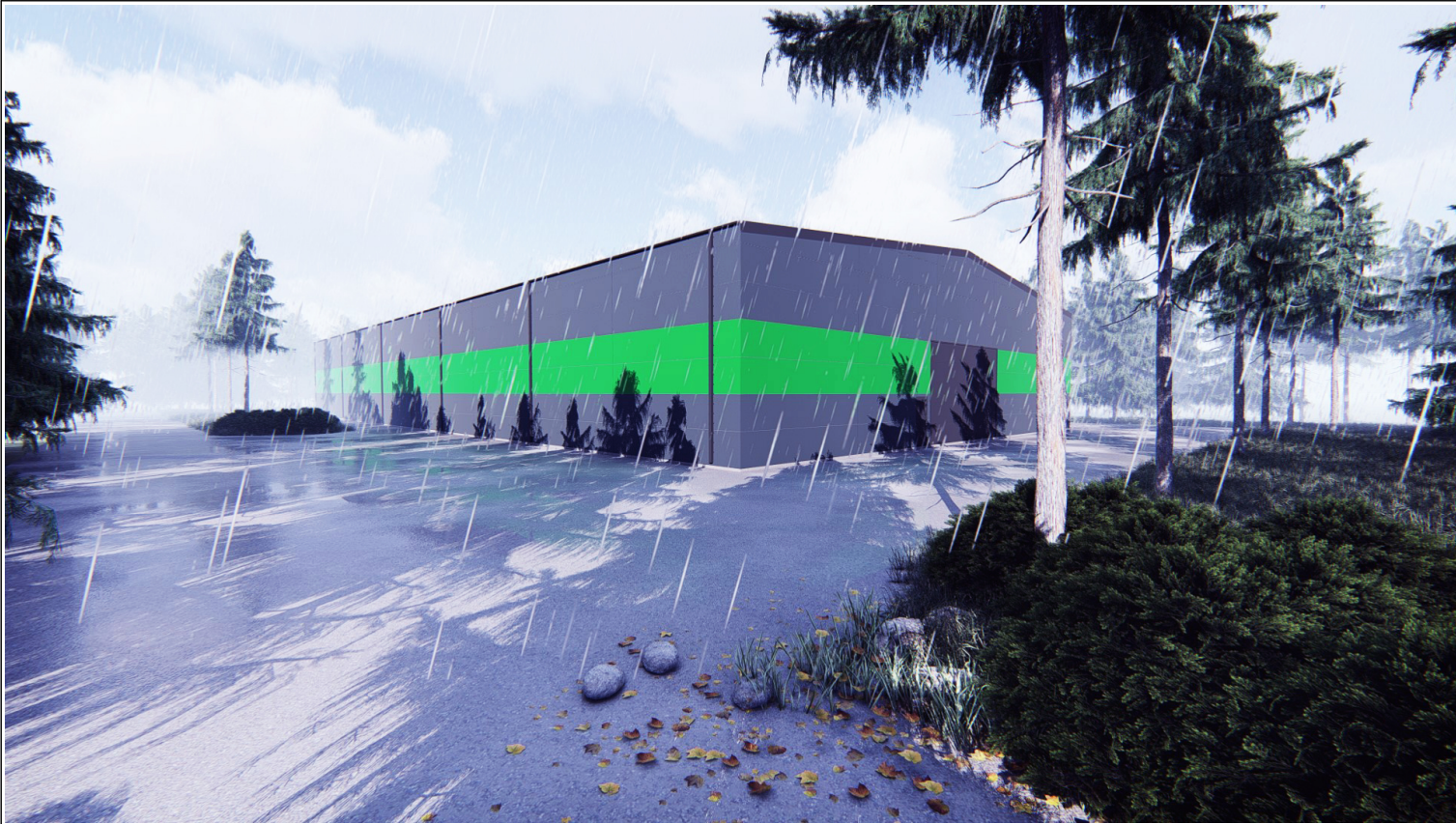


MÄRKUSED:
Eelprojekt ei anna piisavat ülevaadet materjalide ristlõigete, tugevusklasside, armatuuri, pinnase kandevõime jms osas.
Eelprojektis toodud lahendused on perspektiivsed.
Ehitustööd tuleb teostada vastavalt tööjoonistele või teostada peale ehitust enne kasutusloa taotlemist ehitustehniline audit kandekonstruktsioonidele.

Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel: 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 7523_EP_AA-0-01	Lehti 8 Leht 4
	Tellija: Hansa24 Group OÜ	LAOHOONE
Arhitekt: E. Laidro Vastutav arhitekt: A. Kask	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d	11.03.2024
	Lõige L-1	1:100



Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel: 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 7523_EP_AA-0-01	Lehti 8 Leht 5
	Tellija: Hansa24 Group OÜ	LAOHOONE
Arhitekt: E. Laidro Vastutav arhitekt: A. Kask	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d	13.03.2024
	Vaated	1:150

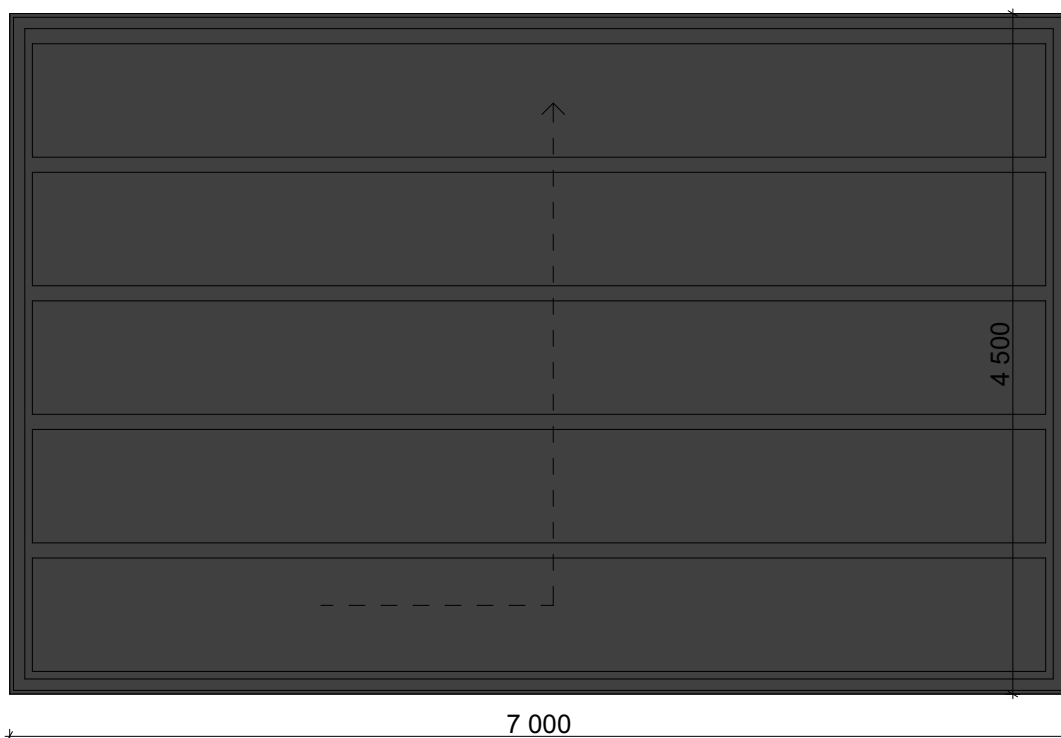


Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel: 5844 0362 Arhitekt: E. Laidro Vastutav arhitekt: A. Kask	EELPROJEKT Töö nr 7523_EP_AA-0-01	Lehti 8 Leht 6
	Tellija: Hansa24 Group OÜ	LAOHOONE
	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d	08.03.2024
	Pildid	

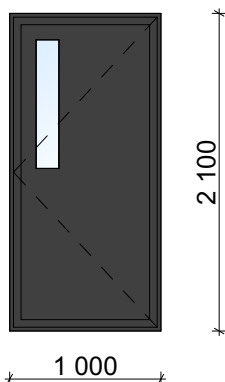
VU-1

7000x4500

Kogus: 2



VU-2/VU-2*



1000x2100

Kogus: 1/2

Märkus: *- Sama uks, teist pidi avaneb

MÄRKUSED:

-Akende mõõdud 20 000x 1000 (pikkus x kõrgus),

aknaid on 2, akende kõrgus põrandast 3320 mm

-Akende värvus tumehall

-Reaalseid mõõtmeid kontrollida ehitustöö käigus ning enne ostmist

-Suitsuluukide täpsed mõõdud panna paika edasise projekteerimise käigus

Adelais Projekt OÜ
Reg. kood 12688450
Andres Talk
Tel: 5844 0362

EELPROJEKT
Töö nr 7523_EP_AA-0-01

Tellijä: Hansa24 Group OÜ

Arhitekt: E. Laidro
Vastutav arhitekt:
A. Kask

Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn,
Roomassaare tee 2d

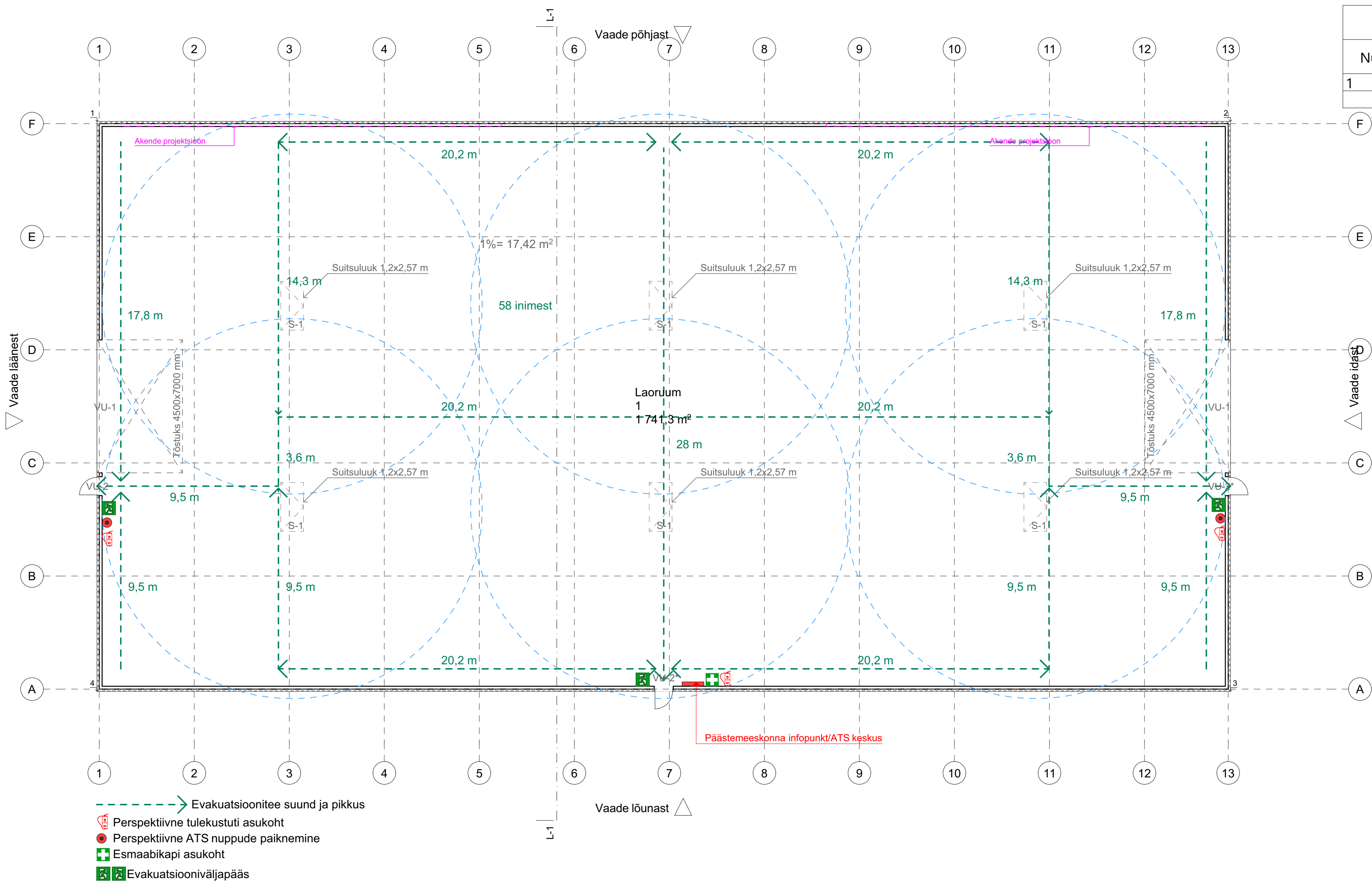
Avatäidete spetsifikatsioon

Lehti 8
Leht 7

LAOHOONE

01.03.2024

1:50



EKSPLIKATSIOON		
Number	Nimi	Pindala
1	Laoruum	1 741,3
		1 741,3 m ²

MÄRKUSED

- Eelprojekt ei anna piisavat ülevaadet materjalide ristlõigete, tugevusklasside, armatuuri, pinnase kandevõime jms osas. Eelprojektis toodud lahendused on perspektiivsed. Ehitustööd tuleb teostada vastavalt tööjoonistele või teostada peale ehitust enne kasutusloa taotlemist ehitustehniline audit kandekonstruktsioonidele.
- Hoone koordinaadid on märgitud ehitisealuse pinna järgi, korruseplaani joonisel näidatud kuidas.

Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel: 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 7523_EP_AA-0-01 Tellija: Hansa24 Group OÜ	Lehti 8 Leht 8
Arhitekt: E. Laidro Vastutav arhitekt: A. Kask	Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Roomassaare tee 2d Evakuatsiooniskeem	11.03.2024 1:150