

PROJEKTI KOOSSEIS:

Köite nr	Tähis	Ehitusprojekti osa
01	AA	Ühisosa ja lisad
02	AR	Arhitektuur
03	EK	Ehituskonstruksioonid
04	AK	Akustika
05	TO	Tuleohutus
06	EE	Energiatõhusus
07	KVJ	Kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm, mehaaniline suitsutõrjepaigaldis
08	VKS	Veevarustuse- ja kanalisatsioonipaigaldis, A-klassi ehitisesisene veevõrk
09	VKT	Automaatne sprinklersüsteem, tule tõrjevooliku süsteem
10	GK	Gaasikustutussüsteem
11.1	EL	Tugevvoolupaigaldis
11.2	EN	Nõrkvoolupaigaldis
11.3	EA	Hoone automaatikapaigaldis, tuleohutussüsteemide automaatikapaigaldis
12	VKV	Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk
13	SV	Soojusvarustuse välisvõrk
14	TL	Teed ja liikluskorraldus
15	KV	Jahutusvarustuse välisvõrk

SELETUSKIRI

1	ÜLDINFO	3
1.1	Projekteeritud keskne objekt	3
1.2	Eelprojekti kasutamine	3
2	Üldandmed	3
2.1	Projekteeritud ehitise asukoht ja juurdepääs	3
2.1.1	Asendiskeem	4
2.2	Ehitusprojekti tellija	4
2.3	Ehitise lühikirjeldus	5
2.4	Lutheri kvartali projekteerimise üldpõhimõtted	6
2.5	Tatari tn 51a ehitise rajamise etapisus	7
2.6	Olemasoleva olukorra kirjeldus	7
2.7	Projekteeritud ehitise tehnilised näitajad	7
3	Ehitusprojekti ülesehitus	7
4	ALUSDOKUMENDID	9
4.1	Lähteandmed	9
4.1.1	Tellija lähteülesanne	9
4.1.2	Detailplaneering	10
4.1.3	Projekteerimistingimused	10
4.1.4	Muinsuskaitse eritingimused	10
4.1.5	Eskiisprojekt	10
4.1.6	Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	10
4.1.7	Seotud projektid	11
4.2	Uuringud	11
4.2.1	Topo-geodeetiline uurimistöö	11
4.2.2	Ehitusgeoloogiline uuring	11
4.2.3	Radooniuring	11
4.2.4	Reostusuuring	12
4.2.5	Haljastuse uuring	12
4.2.6	Liikluse müra	12
4.2.7	Olemasolevate tarindite uuringud	12
4.3	Normdokumendid	12

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1
 Address: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
 Kõide: 01
 Staadium: EP
 Kuupäev: 11.06.2026

EHITUSPROJEKTI ÜHISOSA SELETUSKIRI

1 ÜLDINFO

Ehitusprojekti ühisosa annab üldinfo ehitusprojekti ülesehituse ning projekteeritud ehitise kohta. Käesolev projekt on koostatud eelprojekti staadiumis.

1.1 Projekteeritud keskne objekt

Käesoleva projektiga projekteeritud Tatari tn 51a multifunktsionaalne ehitis on osa Tallinna Kesklinna planeeritud Vana-Lõuna tänava, Vineeri tänava, Pärnu maantee ning Tatari tänava vahelisest Lutheri kvartali arendusest.

1.2 Eelprojekti kasutamine

Eelprojekti dokumentatsiooni eesmärgiks on võimaldada tellijal hinnata kavandatud projektlahenduste üldist sobivust, otsustada järgnevate staadiumite alustamine ning taotleda ehitusluba.

Ehitusprojekti digitaalsed ametlikud projektdokumendid on pdf-failiformaadis. Redigeeritavas failiformaadis (dwg, doc, xls vms) joonised, tekstid jne on abimaterjaliks.

Vastuolude korral ehitusprojekti erinevate osade vahel on prioriteetseks arhitektuuri ja välisruumi osas määratletu.

Projekti kõik osad koos moodustavad tervikliku ehitusprojekti.

2 ÜLDANDMED

2.1 Projekteeritud ehitise asukoht ja juurdepääs

Katastriüksuse (KÜ) lähiaadress: Tatari tn 51a, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harjumaa
 KÜ tunnus: 78401:101:3108
 KÜ pindala: 5315,0 m²
 KÜ kasutamise sihtotstarve: Elamumaa 85%
 Ärimaa 15%

Katastriüksuse (KÜ) lähiaadress: Tatari tn 51b, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harjumaa
 KÜ tunnus: 78401:101:3121
 KÜ pindala: 112,0 m²
 KÜ kasutamise sihtotstarve: Ärimaa 100%

Tatari tn 51a asub endisel A/S A.M. Luther Vineeri- ja Mööblivabriku alal, kus paiknevad endised vabriku hooned, millest mitmed on tunnistatud kultuurimälestisteks ja kuuluvad säilitamisele.

Tatari tn 51b krundil asub 1910. aastal ehitatud vineeri- ja mööblivabriku veetorn. Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a ja Vineeri tn 2 kruntidel asuvad 1897.-1919. aastatest pärinevad tööstushooned.

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Aadress: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
Kõide: 01
Stadium: EP
Kuupäev: 11.06.2026

Pärnu mnt 69b, Vineeri tn 6 ja Vineeri tn 8 kruntidel paiknevad samuti tööstushooned, Tatari tn 51/Vana-Lõuna tn 4 krundil asub vineeri- ja mööblivabriku 1900. aastal ehitatud elektrijaam ja 1896.-1909. aastatel ehitatud katlamaja. Nimetatud ehitised on tunnistatud arhitektuurimälestiseks kultuuriministri 18. augusti 1997 määrusega nr 45 "Kultuurimälestiseks tunnistamine", millega määrati mälestistele ühine kaitsevöönd piiridega Tatari tänav - Vana-Lõuna tänav - Vineeri tänav - Pärnu maantee.

Juurdepääs, sh jalakäijate juurdepääsud ning operatiiv- ja eriotstarbelise transpordi liiklemine, on ettenähtud Tatari tn 51a KÜ-le Tatari tänavalt, Lutheri tn T1 transpordimaa ning Lutheri tn T2 transpordimaa kaudu.

Juurdepääs Tatari tn 51a maa-alusesse parklasse on ettenähtud Tatari ja Vana-Lõuna tänavatelt Lutheri tn T1 ja Lutheri tn 2/Vana-Lõuna tn 4 maa-aluse parkla kaudu.

2.1.1 Asendiskeem

Väljavõte Tatari tn 51a asukohast Maa-Ameti geoportaalist:



2.2 Ehitusprojekti tellija

Ehitusprojekti tellijaks on Arco L Torn OÜ, aadress Rotermanni tn 10, Tallinn 10617, kontaktisikuks on Timo Aarmaa.

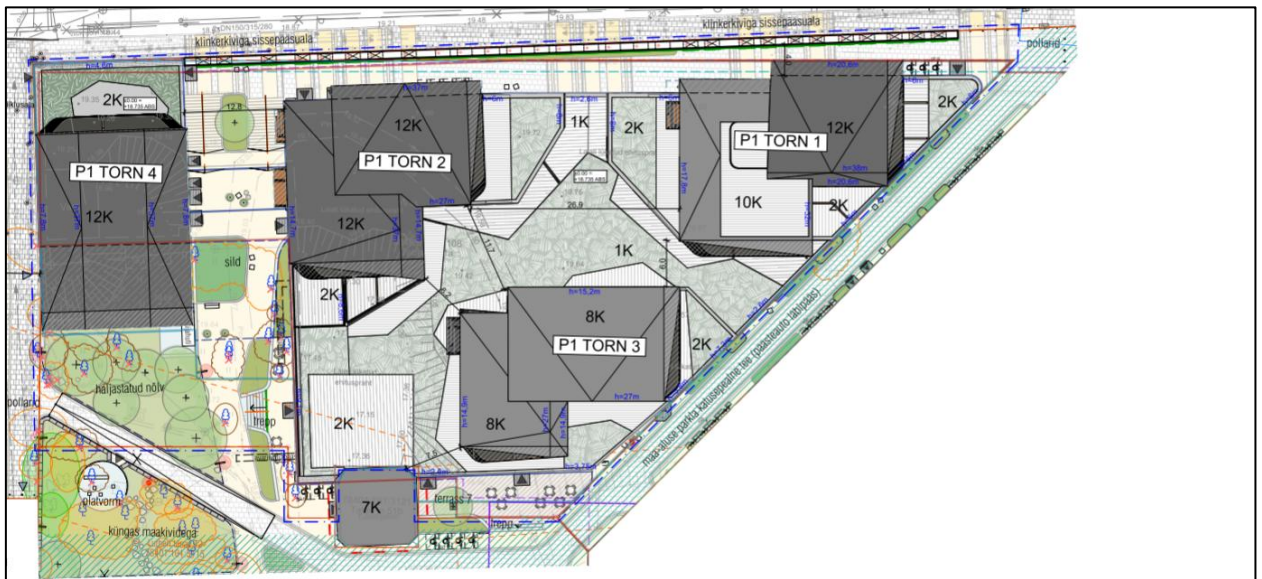
Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1
 Address: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
 Kõide: 01
 Staadium: EP
 Kuupäev: 11.06.2026

2.3 Ehitise lühikirjeldus

Käesoleva ehitusprojektiga antakse lahendus Tatari tn 51a multifunktsionaalne ehitise rajamiseks. Projekteeritud kuni 12-korruseline nelja maapealse torni ja kahe maa-aluse korrusega äri- ja elufunktsiooniga kompleks moodustab osa rajatavast Lutheri kvartalist.

Esimesel korrusel paiknevad äripinnad ning sissepääsud neljale mahuliselt liigendatud tornile. Teisele korrusele on ettenähtud terrassidega katusemaastik. Maa-alustel korrustel asuvad parkla, panipaigad, tehnoseadmete ruumid ja varjumisalad. Hoone esimese korruse äriruumidele on tagatud sissepääs nii kvartali seest kui piirnevate tänavatelt.



Tornide 1-4 paiknemise skeem.

Projekteerimisel on arvestatud muinsuskaitseliste eritingimustega: säilitatakse väärtuslikumad fassaadid Tatari tänava poolse osa esimese korruse ulatuses ning hoovipoolsel alal osaliselt kahe korruse ulatuses. Kinnistu läänes asuv võlvitud kelder on ette nähtud renoveerida.

Tatari tn 51a multifunktsionaalse ehitise lähiümbruse asendiplaanilised, maastikuarhitektuursed, välistrasside ja teede lahendused ning tehnovõrkude koondplaan on lahendatud Sweco Projekt AS poolt koostatud töös nr 21160-0001 „Lutheri kvartali siseste tänavate ja tehnosüsteemide projekteerimise II etapp”, välja antud 27.02.2023.

Projekteeritud ehitise maa-aluste korruste kaudu on Tatari tn 51a hoone seotud varasemalt projekteeritud Lutheri tn 2//2/1//2/2//2/3 uushoonestusega. Antud hoone projekt on lahendatud Sweco Projekt AS poolt koostatud töös nr 21160-0001 „Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt pos 2“, välja antud 23.12.2022.

Varasemalt on Tatari tn 51 projekteeritud hoonega seotud ehitistele väljastatud järgmised ehitusload:

Ehitis (Ehitise kood)	Aadress	Kavandatud tegevus	Ehitusloa nr, väljastusaeg
-----------------------	---------	--------------------	----------------------------

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Address: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
Kõide: 01
Stadium: EP
Kuupäev: 11.06.2026

Äri- ja eluhoone (121399480)	Lutheri tn 2//Vana-Lõuna tn 4, Tallinn	Ehitise püstitamine	Ehitusluba nr 2312271/08334, 17.10.2023
Kaugküttetorustik (221423878) Kvartalisisesed teed (221424861) Veetorustik (221424874) Kanalisatsioonitorustik (221424878) Sademeveekanaliseerimisitorustik (221424884) Puhke- ja pargiala (221430374)	Lutheri tänav T1 // Lutheri tänav T2 // Lutheri tn 2 // 4 // Pärnu mnt 67a // Tatari tänav T3 // Tatari tn 51 // 51a // 51b // Vana-Lõuna tn 4 // Vineeri tänav, Tallinn	Ehitiste püstitamine	Ehitusluba nr 2312271/05010, 28.06.2023
Veetorustik (221391786) Kanaliseerimisitorustik (221391817) Kaugküttetorustik (221391908) Sademeveekanaliseerimisitorustik (221391909) Kvartalisisesed teed (221392148) Lutheri kvartali gaasitorustik (221392372)	Lutheri tänav T1, Lutheri tänav T2, Lutheri tn 11, Lutheri tn 13, Lutheri tn 2 // Vana-Lõuna tn 4, Lutheri tn 3 // Vineeri tn 6a, Lutheri tn 4, Lutheri tn 5 // Vineeri tn 6, Lutheri tn 7, Lutheri tn 9, Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a, Tatari tn 53, Vineeri tn 2, Vineeri tn 4a, Tallinn	Ehitiste püstitamine	Ehitusluba nr 2312271/00936, 15.02.2023
Toolitsehh (101018569)	Tatari tn 51a, Tallinn	Ehitise lammutamine	Ehitusluba nr 2212271/12585, 28.04.2022

2.4 Lutheri kvartali projekteerimise üldpõhimõtted

Lutheri kvartali on terviklik arendusprojekt, mille kavandamisel lähtutakse komplektsetest, omavahel kooskõlas olevatest lahendustest. Tervikliku arendusprojekti moodustavad hoonetele, hoonete vahelistele aladele ja pargi rajamiseks koostatud iseseisvad ehitusprojektid, millele taotletakse või on eelnevalt taotletud eraldiseisvalt ehitusload. Projektide koostamisel on arvestatud nii hoonete ja välisruumi etapiviisilist väljaehitamist kui ka lõppolukorda, milleks on täielikult funktsioneeriv kvaliteetne hoonestus ja linnaruum koos kõige selle juurde kuuluvaga. Arvestades eelnevat on kogu kvartali osas ühtselt lahendatud muuhulgas parkimiskorraldus, jäätmete kogumine ja äravedu, jalgrataste hoiukohad ja haljastus.

2.5 Tatari tn 51a ehitise rajamise etapis

Tatari tn 51a ehitise on kavandatud rajada kahes ehitusetapis. 1.ehitusetapis rajatakse maa-alused korrused ning tornid 1 kuni 3. 2.ehitusetapis rajatakse torn 4.

2.6 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Tatari tn 51a KÜ asub Lutheri kvartali planeeringuala põhjaküljel Tatari tänava ääres. Olemasolev tühjana seisnud A.M. Lutheri Vineeri ja Mööblivabriku tootmishoone (Toolitsehh) on varasemalt lammutatud (ehitusluba nr 2212271/12585). Säilitatud on vastavalt muinsuskaitse eritingimustele väärtuslikumad fassaadid Tatari tänava poolse osa esimese korruse ulatuses, hoovipoolsel alal osaliselt kahe korruse ulatuses ning võlvitud keldrid.

Tatari tn 51a kinnistul langeb maapind Tatari tänavaga paralleelselt lääne suunas. Reljeefi langusega on arvestatud hoonekompleksi sissepääsude ja põranda tasapindade projekteerimisel.

2.7 Projekteeritud ehitise tehnilised näitajad

Vt AR osa seletuskiri.

3 EHITUSPROJEKTI ÜLESEHITUS

Tähis	Ehitusprojekti osa	Vastutav spetsialist	Kontaktandmed
AA	Ehitusprojekti ühisosa	Raino Kloren Vol. ehitusinsener, tase 8 Kutsetunnistus 236260	Sweco Estonia AS Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 11304200 MTR reg. EEP001085 Tel 6744000
AR	Arhitektuur	Hanno Grossschmidt Vol. arhitekt-ekspert, tase 8 Kutsetunnistus 192436	HG Arhitektuur OÜ Narva mnt 7D, 10117 Tallinn Reg.nr 10483695 MTR reg. EP10483695-0001 Tel 6696719
EK	Ehituskonstruksioonid	Andrei Uibukant Vol. ehitusinsener, tase 8 Kutsetunnistus 162320	Sweco Estonia AS Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 11304200 MTR reg. EEP001085 Tel 6744000
AK	Akustika	Marko Ründva Vastutav konsultant	OÜ Kajaja Acoustics Laki põik 2, 12915 Tallinn Reg.nr 11485414 Tel 56264614

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Töö nr: 25170-0037

Kõide: 01

Stadium: EP

Kuupäev: 11.06.2026

Aadress: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

TO	Tuleohutus	Mart Olesk Tuleohutusekspert, tase 6 Kutsetunnistus 218318	Estolux OÜ Oleski, Tonja küla, Värskas vald, 64025 Põlvamaa Reg.nr 12326250 MTR reg. EEP004674 Tel 53345732
EE	Energiatõhusus	Tõnis Vanaveski Vol. energiatõhususe spetsialist, tase 8 Kutsetunnistus 234545	Enefant OÜ Välja tee 11, Tiskre küla, 76916 Harku vald Reg.nr 12790326 MTR reg. EEP003133
KVJ	Kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm, mehaaniline suutsutõrjepaigalis	Mihhail Kirejev Vol. kütte-, ventilatsiooni- ja jahutuseinsener, tase 8 Kutsetunnistus 150778	Sweco Estonia AS Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 11304200 MTR reg. EEP001085 Tel 6744000
VKS	Veevarustuse- ja kanalisatsioonipaigaldis, A-klassi ehitisesisene veevärk	Olga Snõtko Vol. veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8 Kutsetunnistus 188251	Sweco Estonia AS Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 11304200 MTR reg. EEP001085 Tel 6744000
VKT	Automaatne sprinklersüsteem, tuletõrjevooliku süsteem	Andre Väär Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 Kutsetunnistus 222241	Projektituba OÜ Tehnika tn 33-7, 10149 Tallinn Reg.nr 16176057 MTR reg. FPR000003 Tel 53996900
GK	Gaasikustutussüsteem	Erik Pikknurm Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 Kutsetunnistus 220791	Epitec OÜ Tuule tn 3, Luige alevik, 75404 Kiili vald, Harju maakond Reg.nr 16437207 MTR reg. FPR000681 Tel 53426655
EL	Tugevoolupaigaldis	Riho Kirss Dipl. automaatikainsener, tase 7 Kutsetunnistus 176884 Dipl. elektriinsener, tase 7 Kutsetunnistus 206425 Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 Kutsetunnistus 216582	ITK Inseneribüroo OÜ A.H.Tammsaare tee 92, 12913 Tallinn Reg.nr 11474876 MTR reg. FPR000239, TEL000990, TTV000010 Tel
EN	Nõrkvoolupaigaldis	Riho Kirss Dipl. automaatikainsener, tase 7 Kutsetunnistus 176884 Dipl. elektriinsener, tase 7	ITK Inseneribüroo OÜ A.H.Tammsaare tee 92, 12913 Tallinn Reg.nr 11474876

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Aadress: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
Kõide: 01
Stadium: EP
Kuupäev: 11.06.2026

		Kutsetunnistus 206425 Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 Kutsetunnistus 216582	MTR reg. FPR000239, TEL000990, TTV000010 Tel
EA	Hoone automaatikapaigaldis, tuleohutussüsteemide automaatikapaigaldis	Riho Kirss Dipl. automaatikainsener, tase 7 Kutsetunnistus 176884 Dipl. elektriinsener, tase 7 Kutsetunnistus 206425 Turvasüsteemide projekteerija, tase 6 Kutsetunnistus 216582	ITK Inseneribüroo OÜ A.H.Tammsaare tee 92, 12913 Tallinn Reg.nr 11474876 MTR reg. FPR000239, TEL000990, TTV000010 Tel
VKV	Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk	Irene Karindi Vol. veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8 Kutsetunnistus 236319	Sweco Estonia AS Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 11304200 MTR reg. EEP001085 Tel 6744000
SV	Soojusvarustuse välisvõrk	Aleksandr Šuljatjev Vol. soojusenergeetikainsener, tase 8 Kutsetunnistus 220605	HeatConsult OÜ Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 12049862 MTR reg. EEP002074 Tel 58003989
TL	Teed ja liikluskorraldus	Henri Toom Vol. teedeinsener, tase 8 Kutsetunnistus 237489	TO Projekt OÜ Põrgupõhja tee 10, 76917 Harku vald Reg.nr 12772446 MTR reg. ELK000055 Tel 5187165
KV	Jahutusvarustuse välisvõrk	Aleksandr Šuljatjev Vol. soojusenergeetikainsener, tase 8 Kutsetunnistus 220605	HeatConsult OÜ Valukoja tn 8/2, 11415 Tallinn Reg.nr 12049862 MTR reg. EEP002074 Tel 58003989

4 ALUSDOKUMENDID

4.1 Lähteandmed

4.1.1 Tellija lähteülesanne

Tellija poolne lähteülesanne on esitatud järgmistes dokumentides:

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1
Aadress: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037
Köide: 01
Stadium: EP
Kuupäev: 11.06.2026

- Projekteerimise lähteülesanne ja juhised. Lutheri kvartal. Uushoonestus (DP pos.1-2), veetorn (DP pos.15), ajalooline hoonestus (DP pos.3-12) ja kaasnevad välialad (DP pos.16, 18, 19), detsember 2025.

4.1.2 Detailplaneering

Kinnistu ehitusõigus on määratud detailplaneeringuga „Tatari tn 51a, Tatari tn 53, Vana-Lõuna tn 4, Vineeri tn 2, Vineeri tn 4, Vineeri tn 6, Vineeri tn 8, Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a ja Pärnu mnt 69b kinnistute detailplaneering“, mis on kehtestatud Tallinna Linnavolikogu 19. mai 2016 otsusega nr 93.

Detailplaneeringuga saab tutvuda Tallinna planeeringute registris:

<https://tpr.tallinn.ee/menetlus/DP032760/ylid>

4.1.3 Projekteerimistingimused

Detailplaneeringu tingimusi on täpsustatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustega nr 2111002/12364, mis on välja antud 17.04.2023. Projekteerimistingimused kehtivad 5 aastat.

Projekteerimistingimused on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.1.4 Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringu täpsustamiseks on Tatari tn 51a ja Tatari tn 51b kohta koostatud muinsuskaitse eritingimused „Muinsuskaitse eritingimused kinnistute Tatari 51a ja Tatari 51b, Tallinn detailplaneeringu täpsustamise ja projekteerimistingimuste taotlemiseks“. Koostaja Restklubi OÜ, Maris Mändel, välja antud november 2022.

Muinsuskaitse eritingimused kinnistute Tatari 51a ja Tatari 51b, Tallinn detailplaneeringu täpsustamise ja projekteerimistingimuste taotlemiseks on Tallinna Linnaplaneerimise ameti muinsuskaitse osakond kooskõlastanud 22.12.2022.

Muinsuskaitse eritingimused on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.1.5 Eskiisprojekt

Eelprojekti koostamise aluseks on HG Arhitektuur OÜ poolt koostatud „Lutheri kvartali uue hoonestuse eskiisprojekt POS1“, töö nr 2106, välja antud 18.04.2022.

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt on eskiis kooskõlastatud tingimustega. Kooskõlastus nr 2495, 27.06.2023.

Eskiisprojekti kooskõlastus on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.1.6 Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Väljastatud on järgmised tehnilised tingimused.

- **AS Tallinna Vesi** tehnilised tingimused nr PR/2611194-3, välja antud 16.04.2026, kehtivusaeg 1 aasta.

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Address: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Töö nr: 25170-0037

Kõide: 01

Stadium: EP

Kuupäev: 11.06.2026

- **AS Utilitas Tallinn** tehnilised tingimused kaugkütte liitumiseks nr 26TT-13659, kehtivuse algus 27.05.2026, kehtivuse lõpp 27.05.2028.
- **AS Utilitas Tallinn** tehnilised tingimused kaugjahutuse liitumiseks nr 26TT-13698, kehtivuse algus 02.06.2026, kehtivuse lõpp 02.06.2028.
- **Veerenni Jaotusvõrk OÜ** tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 22-01, väljastatud 11.05.2022, kehtivad kuni 10.05.2024 (*täpsustamisel*).
- **AS Gaasivõrk** tehnilised tingimused projekteerimise planeerimiseks gaasi/katoodkaitse kaitsevööndis nr 3-7/32-22, väljastatud 21.04.2022, kehtivus määramata.

Tehnilised tingimused on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.1.7 Seotud projektid

- „Lutheri kvartali elektrivarustus“, Album 03. Alajaam nr 3, elektripaigaldise põhiprojekt. AS Contactus töö nr 3380, välja antud 05.10.2022.
- „Lutheri kvartali siseste tänavate ja tehnosüsteemide projekteerimise II etapp“. Sweco Projekt AS töö nr 21160-0001, välja antud 27.02.2023.
- „Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt pos 2“. Sweco Projekt AS töö nr 21160-0001, välja antud 23.12.2022.

4.2 Uuringud

4.2.1 Topo-geodeetiline uurimistöö

Lutheri kvartali topo-geodeetiline uuring, töö nr 11960-26. Töö teostaja Geodeesia24 OÜ. Uuringu teostamise aeg 13.05.2026.

Topo-geodeetilised uurimistööd on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.2.2 Ehitusgeoloogiline uuring

Lutheri äri- ja elukvartali geotehnika aruanne, töö nr 21-09-1702. Töö teostaja IPT Projektijuhtimine OÜ. Uuringu teostamise aeg 08.11.2021.

Lutheri äri- ja elukvartali täiendavad uuringud, töö nr 26-03-1989. Töö teostaja IPT Projektijuhtimine OÜ. Uuringu teostamise aeg 23.04.2026.

Ehitusgeoloogilised uuringud on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.2.3 Radooniuuring

Tatari tn 51a kinnistul eraldi radooniuuringut teostatud ei ole.

Objekt: Lutheri kvartali uue hoonestuse ehitusprojekt POS1

Töö nr: 25170-0037

Aadress: Tatari tn 51a, Tallinn, Harjumaa

Kõide: 01

Staadium: EP

Kuupäev: 11.06.2026

Radoonimõõtmised on teostatud Tatari tn 51 kinnistul. Tatari tn 51 kinnistu maa-ala radooniriski hinnangu aruanne. Töö teostaja Eesti Geoloogiakeskus, Tallinn 2009. Nimetatud uuring ei ole lisatud käesolevale projektile.

Projekteerimisel lähtutakse Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.2.4 Reostusuuring

Vineeri, Tatari ja Vana-Lõuna kvartali reostusuuring, töö nr 21120. Töö teostaja Maves OÜ. Välja antud 9.11.2021.

Vastavalt Maves OÜ poolt teostatud reostusuuringule (töö nr 21120) Pos 1 krundil reostust täheldatud ei ole.

Reostusuuringu aruanne on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.2.5 Haljastuse uuring

Lutheri kvartal; Tallinn. Haljastuse inventeerimine aruanne, töö nr. 041021-10. Töö teostaja Keskkonnabüroo Grün-E osaühing, välja antud 4.10.2021.

Haljastuse inventeerimise aruanne on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.2.6 Liiklusrüü

Lutheri kvartal. Tatari tn 51a, Tatari tn 53, Vana-Lõuna tn 4, Vineeri tn 2, Vineeri tn 4, Vineeri tn 6, Vineeri tn 8, Pärnu mnt 69, Pärnu mnt 69a ja Pärnu mnt 69b, Tallinn, ehitusprojekt. Liiklusrüü hinnang, töö nr. 21374-02. Töö teostaja Kajaja Acoustics OÜ, välja antud 29.11.2021.

Müra hinnang on lisatud Ehitusprojekti ühisosa lisadesse.

4.2.7 Olemasolevate tarindite uuringud

Ehitise tarindite uuring. Tatari tn 51a, Kesklinna LO, Tallinn. Tatari tn 51b, Kesklinna LO, Tallinn. Töö nr 26022. Töö teostaja Ekspertiis ja Projekt OÜ, välja antud 05.06.2026.

4.3 Normdokumendid

Ehitusprojekti koostamisel on lisaks õigusaktides sätestatud järgitud Eesti standardi EVS 932:2017 nõudeid ehitusprojekti koosseisule, sisule ja detailsusele. Projekti eri osade projekteerimisel aluseks võetud normdokumentide loetelu on antud igas projektiosas eraldi.