

Projekti koosseis**A.Lähtedokumendid**

1. Projekteerimistingimused
2. Katastriüksuse plaan
3. Olemasoleva hoone projektjoonised

B. Seletuskiri

1. Arhitektuurne osa

C. Tehnilised näitajad

1. Ehitise olulised tehnilised näitajad

D. Joonised

1. Arhitektuursed joonised

Jrk.nr.	Joonise nimetus	Möötkava	Joonise nr.
1	Situatsiooniskeem	-	Joonis 1
2	Visualiseering	-	Joonis 2
3	Asendiplaan	1:500	Joonis 3
4	Keldri korruse plaan	1:100	Joonis 4
5	Esimese korruse plaan	1:100	Joonis 5
6	Teise korruse plaan	1:100	Joonis 6
7	Katusekorruse plaan	1:100	Joonis 7
8	Vaade 1-4; 4-1	1:100	Joonis 8
9	Vaade A-C; C-A	1:100	Joonis 9
10	Lõige A-A	1:100	Joonis 10
11	Hoone fassaadi puitdetailid	1:20	Joonis 11
12	Hoone fassaadi puitdetailid	1:20	Joonis 12
13	Liikluskorraldus	1:500	Joonis 13

Arhitektuurne osa Üldosa

Käesoleva projekti koostamise aluseks on võetud olulised õigusaktid ja normdokumendid:

1. Ehitusseadus
2. EVS 811:2006 "Hoone projekt"
3. Majandus ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002.a. määrus nr. 70 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile"
4. Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded EPN 14.1
5. Piirdetarindid EPN 11.1
6. Ehitusele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
7. EVS 843:2003 "Linnatänavad"
8. Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes EPN 13.2
9. Ehitiste heliisolatsiooninõuded EPN 16.1
10. Mõra normtasemed on projekteeritud vastavalt Sotsiaalministri määrusega nr.42 04.03.2002.a. ettenähtud nõuetele.
11. Viimistlus RYL 2000
12. Maalritööd RYL 2001

Projekti koostamisel on lähtutud Eesti ehitusala käsitlevate seaduste, määruste, projekteerimisnormide ja standardite loetelus (ET-2 0199-0605) antud projekteerimisnormidest, samuti heast ehitustavast (ET-1 0207-0068).

Projekt on esitatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega 70, 27.12.2002 "Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile" määratud mahus.

NB! Olemasolevale hoonele on koostatud Ehitusjuht OÜ poolt ehitise tehnilise ekspertiisi akt.

Asukoht ja asendiplaaniline lahendus, Olemasolev olukord

Antud kinnistu asub Harju maakonnas Tallinna linnas, Tegu on olemasoleva elumaja rekonstrueerimise, pööningu ja keldri väljaehituse projektiga. Nimelt on krundile ehitatud 1934 a. keldriga kahekorruseline ja pööninguga funktsionalistlik elamu, mille ehitusalune pind on 136 m². Hoones on 4 korterit- kaks kahetoalist ja kaks kolmetoalist kotterit. Krundi suuruseks on 833 m². Kinnistu kuulub piirkonda, mille ehitustingimuste määramiseks on koostatud teemaplaneering "Tallinna kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride määramine ning kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine". Wismari 21A on 2005 a. aastal Kaasisaba hoonestuse inventeerimisel hinnatud väärtuslikuks hooneks.

Reljeefilt on krunt ilma oluliste kõrgusmuudatustega, kinnistul esineb kõrgahaljastust, mis säilitatakse maksimaalselt. Kinnistu sisehoovi on ette nähtud moodustada parkimine graniitkivikillustikuga alale 5-le autole, mistõttu kuulub likvideerimisele üks viljapuu ning krundi heakorrasdamisega likvideeritakse ka sinna aja jooksul kasvanud võsa. Maapinnale antakse kalle hoonest eemale ning sadeveed juhitakse kinnistu ulatuses pinnasesse.

Arhitektuurne osa

Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel on lähtutud olemasolevast väljakujunenud keskkonnast, naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, arhitektuursest ja mahulisest lahendusest. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku parkimiskorraldusega, arvestatud on Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kirjaga 5.10.2006 nr 4-1/788-2 ja Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt väljastatud projekteerimistingimustega. Hoone algne kehend säilitatakse. Samuti säilitatakse korterelamule omane puitfunktsionalism ning kivitrepikoja dekoratiivne karniis. Hoone laiendamisega ei suurene hoone ehitusalune pindala, rekonstrueeritakse olemasolev ning ehitatakse välja katusealune ning tehakse plaanimuudatus keldrikorrusel (vt joonis 2 ja 5). Nimelt on antud projektiga ära lahendatud lisaks fassaadidele ja üldise hoone korrastamisele keldri korrusel igale korterile üks panipaik ning ühiskasutuseks saunaruumid. Esimese ja teise korruse osas ei ole muudatusi planeeritud va korteris 1A, kus on muudetud üks magamistuba köögiks. Selle tulemusena käsitletakse kolmetoalist korterit edaspidi kahe toalisena. Katusekorrusele on planeeritud kahetoaline korter.

Pööningu väljaehitamine kahetoaliseks korteriks on võimalik, kui tõsta kelpkatuse harja 1 m. Muutmata olemasolevat katusekallet (15°) on katusealuse korteri projekteerimisel välisseinad 1 meetri jagu tagasiastega, nii ei jää see tänavalt visuaalselt oluliselt märgatavaks (naaberkinnistute katusekalded ning korruselisus on mitmeid kordi kõrgem). Katusealuse korruse korteri valgustamiseks on projekteeritud fassaadidele samas mõõdus ja moodulis aknad, mis on juba olemasoleval hoonel kasutusel. Hoone tagumisele fassaadile moodustub oma tagasiastmega $3,6 \text{ m}^2$ rõdu, mis annab korterile oluliselt lisaväärtust.

Sissepääs hoonesse on olemasoleva betoneeritud trepiga, mis renoveeritakse. Keldrikorrusel on eraldi sissepääs, hoone eest.

Ehituslik osa

Olemasolev hoone on kivist vundamendil, sokli seinad ja trepikoja välisseinad üle krohvida. Keldrisse valada uus põrand, hoone ümber rajada võimalusel drenaaži süsteem ja teha hüdroisolatsioon. Maapinnale antakse kalle hoonest eemale ning sadeveed juhitakse kinnistu ulatuses pinnasesse.

Välisseinad on 200 mm rõhtpalkidest, kahjustustega palgid vahetada fassaaditööde käigus (palkide vahed tihendada takuga), mil eemaldatakse voodrilaudis ja asendatakse uuega (paigaldatakse tuuletõkkepaber). Välisseinte soojustamise soovi korral tuleb seda teha seest poolt.

Pööningu väljaehitamisel rajatakse välisseinad 150×50 prussidega, samm 600 mm, mis soojustatakse ja viimistletakse voodrilauaga (lauadise tüüp ja viimistlus sama, mis hoone alumises osas).

Siseseintele koridoris teha viimistlusremont, katusekorruse korteris rajada siseseinad metallkarkassil, mis mõlemalt poolt kaetakse kipsiga, vannitoas katta kipsplaat niiskuskindla kihiga ja plaadistada.

Vahelagi katusealuse korruse ulatuses on 200 mm puidust, mille pehkinud ja kahjustatud osad eemalda hävitada ja asendada uutega, soojustada.

15° kelpkatuse tõstetakse 1 m tagasiastmega 1 m võrra. Olemasolev katusekate asendada uue valtsplekiga, kogu katuse kandekonstruktsioon vahetada välja, asendada räästalaudis, korstnaotsad laduda kõrgemaks ja krohvida (katta plekkmütsiga).

Võimalusel säilitada olemasolev vihmaveetoru allatuleku lehter. Vihmaveesüsteemide toon hall. Katusepealsed vihmaveerennid ja torud paigaldada uued.

Rõdu ja trepiiirdeid remontida ja viimistleda.

Hoone puidust aknad ja välisüksed vahetada ajalooliste akende koopiate vastu või restaureerida. Fassaadi dekoratiivsed detailid, akende profileeritud piirlauad säilitada/restaureerida. Katusekorruse korteri välisüks EI30*, siseüksed täispuidust tahvelüksed.

Siseviimistlus

Katusealuse korteri siseviimistluse jaoks on soovitatav tellida eraldi projekt. Käesoleva projekti mahus on ruumipindade tabelis antud üldised soovitusel ja märkused.

Tehniline lahendus

Olemasolev elumaja on varustatud kõikide vajalike kommunikatsioonidega.

Majas on hetkel 3x220V süsteem, sõlmida üleminekuleping AS Eesti Energiaga uuele pingesüsteemile. Üle minnes teostada ümberehitused- renoveerida peakilp, teostada maanduskontuur, asendada jaotuskilp ja kõik juhtmed.

Korterites on lisaks gaasiküttele kamin/ahjud.

Olemasolev veesisend on soovituslik asendada alates liitumispunktist, lisaks asendada hoones kõik püstikud.

Olemasolev kanalisatsiooni majast väljaviik võimalusel asendada kuni liitumispunktini, keldri põranda uuesti rajamisel võimalusel asendada torustik.

Vihmavesi juhitakse katuselt ja kinnistult murupinda.

Tulekaitseabinõud

Hoone tulepüsivus on TP 2. Ehitamisel järgida VV 27.10.2006.a. määrus nr. 315 ja EVS 812-3-2007, EVS 812 osa 2 nõudeid. Hoone tuleohutus tagatakse normikohaste konstruktsioonide ja pinnakatete tulepüsivusega REI60; ehitise jagamisega tuletõkkeseksioonideks; suitsueemaldusakende; tuletõkkeklappide abil ventilatsioonisüsteemis ja esmaste tulekaitsevahenditega. Hoones olevate inimeste ohutus tagatakse normikohaste evakuatsiooniteede ja –väljapääsudega, igal korteril on hädaväljapääs- aken. Korteritesse sissepääsud on ühtsest trepikojast, mis on omaette tuletõkkeseksioon ja korterite evakuatsiooniväljapääsuks. Suitsueemalduseks on ette nähtud trepikojas avatavad aknad.

Kõik korterid (REI60, avad EI30*) ja trepikoda (REI 60, avad EI30*) on omaette tuletõkkeseksioonid. Omaette tuletõkkeseksiooni moodustavad ka läbi korruste paiknevad sahtid. Kõik kandvad konstruktsioonid (tarindid) R60.

Sauna puhul jälgida tootjapoolseid juhiseid. Kaetud tööde kohta esitada akt.

Ventilatsiooni- ja kütteseadmete tuleohutus on käsitletud vastavate eriosade projektis.

Välisviimistluse nõutav tuletundlikkusklass mittesüttiv B-s1, d0, katusekattel klass Broof.

Hoonesse on vaja paigaldada tulekahjusignalisatsioon ja korteritesse suitsuandurid (ATS).

Lähim tuletõrje hüdrant asub samal tänaval ca 100 m kaugusel kinnistust. Tagada juurdepääs pöömimgule (katusealused). Näha ette luuk üldkoridori, et oleks tagatud pääs katusele.

Ehitustööde dokumenteerimine, järelvalve

Elektri-, veevarustuse ja kanalisatsiooni, küttesüsteemi ja ventilatsioonitööde teostamise kohta koostatakse kaetud tööde aktid.

Kõik kõrvalekalded kinnitatud projektist fikseeritakse ehituspäevikus ja kooskõlastatakse hoonestaja ja projekti autoriga.

Heakord, haljastus ja jäätmekäitlus

Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt. Käesoleva projekti mahus on antud üldised soovitusel ja vältimatud nõuded.

Krundil on kõghaljastust. Sisehoov kujundatakse ilu- ja puhkeaiaks, kus paikneb ka parkimine, mis on paigutatud graniitkivikillustikule. Maapinnale antakse kalle hoonest eemale ning sadeveed juhatakse kinnistu ulatuses pinnasesse.

Kinnistu on osaliselt ümbritsetud 1,5 m kõrguse puitlippaiaga ning osaliselt sama kõrge vörkaiaga. Vörkaed eemaldatakse ja asendatakse puitlippaiaga. Kinnistu idapoolses küljes on kruntidevahelised kõrgusmärgid erinevad ja sinna on rajatud paekivist müüritis, mis korrastatakse ja mille peale rajatakse puitlippaed.

Prügikonteinerid (2 tk) paiknevad sisehoovis betoonist, puhastataval alusel.

Tehnilised näitajad

Hoone kasutusviis	Korterelamu
Monteeritavuse aste	Mittemonteeritav
Tulepüsivusaste	TP 2
Korruseliskus	3 (koos katusealusega)
Krundi pind	883 m ²

Hoone tehnilised näitajad

Hoonealune pind	136 m ²
Netopind	384,8 m ²
Elamispind	152,8 m ²
Abiruumide pind	97,3 m ²
Lahuspind	77,5 m ²
Üldkasutatav pind	57,2 m ²
Maht	1415 m ³

Olemasoleva hoone tehnilised näitajad:

Hoonealune pind	136 m ²
Netopind	314,2 m ²
Eluruumide pind	189,1 m ²
Elamispind	128,1 m ²
Abiruumide pind	61,0 m ²
Üldkasutatav pind	125,1 m ²
Maht	1169 m ³

RUUMIDE SPETSIFIKATSIOON

Korrus	Ruumi nr.	Korter	Ruum	Pind m ²	Seinad	Põrand	Lagi	Märkused
KELDRI KORRUS								
0	1	0	Koridor	25,7	Värv	Betoon	Värv	
0	2	0	Sauna eesruum	8,8	Värv	Keraamiline plaat	Ripp-lagi	
0	3	0	Pesuruum	3,5	Värv	Keraamiline plaat	Ripp-lagi	
0	4	0	Leiliruum	2,7	Puit	Keraamiline plaat	Puit	
0	5	19	Kuur	12,0	Värv	Betoon	Värv	
0	6	17	Panipaik	10,7	Värv ja puit	Betoon	Värv	
0	7	1A	Panipaik	8,0	Värv ja puit	Betoon	Värv	
0	8	1A	Panipaik	9,4	Värv ja puit	Betoon	Värv	
0	9	18	Panipaik	13,1	Värv ja puit	Betoon	Värv	
0	10	17	Panipaik	9,3	Värv ja puit	Betoon	Värv	
1 KORRUS								
Trepikoda 10,7 m ²								
Korter nr. 1A								
1	1A-1	1A	Vannituba	5,0	Keraamiline plaat/ värv	Keraamiline- plaat	Ripp-lagi	
1	1A-2	1A	Esik	5,6	Värv	Keraamiline- plaat	Värv	
1	1A-3	1A	Wc	0,7	Keraamiline plaat/ värv	Keraamiline- plaat	Ripp-lagi	
1	1A-4	1A	Köök	10,2	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
1	1A-5	1A	Elutuba	16,6	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
1	1A-6	1A	Magamistuba	11,6	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
Korter nr. 1								
1	1-1	1	Magamistuba	13,7	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
1	1-2	1	Elutuba	14,3	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
1	1-3	1	Vannituba	4,0	Keraamiline- plaat/ värv	Keraamiline- plaat	Ripp-lagi	

1	1-4	1	Wc	1,0	Keraamiline-plaat/ värv	Keraamiline-plaat	Ripp-lagi	
1	1-5	1	Esik	5,6	Tapeet, värv	Keraamiline-plaat	Värv	
1	1-6	1	Köök	8,8	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2 KORRUS								
Trepikoda 13,3 m2								
Korter nr. 17								
2	17-1	17	Elutuba	15,3	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	17-2	17	Magamistuba	12,6	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	17-3	17	Wc	0,9	Keraamiline-plaat/ värv	Keraamiline-plaat	Ripp-lagi	
2	17-4	17	Esik	5,7	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	17-5	17	Köök	8,7	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
Korter nr. 18								
2	18-1	18	Esik	6,6	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	18-2	18	Wc	1,0	Keraamiline-plaat	Keraamiline-plaat	Ripp-lagi	
2	18-3	18	Vannituba	2,7	Keraamiline-plaat	Keraamiline-plaat	Ripp-lagi	
2	18-4	18	Köök	4,7	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	18-5	18	Magamistuba	11,5	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	18-6	18	Elutuba	11,2	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
2	18-7	18	Magamistuba	11,1	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
3 KORRUS								
Trepikoda 7,5 m2								
Korter nr. 19								
3	19-1	19	Esik	7,8	Tapeet, värv	Keraamiline-plaat	Värv	
3	19-2	19	Vannituba	4,5	Keraamiline-plaat	Keraamiline-plaat	Ripp-lagi	
3	19-3	19	Magamistuba	13,3	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
3	19-4	19	Elutuba	21,6	Tapeet, värv	Parkett	Värv	
3	19-5	19	Köök	13,8	Tapeet, värv	Parkett	Värv	