



ARHITEKT OLAVI NÕMMIK OÜ

ROOSIKRANTSI 17 TALLINN 10119 TEL 6 279 970 FAX 6 279 972
REGISTER 10145125 E-mail: arhon@arhon.ee

OBJEKT:

VIIE KORTERIGA RIDAELAMU

OMANIK :

ASUKOHT:

PROJEKTI STAADIUM:

EELPROJEKT

ARHITEKT :

TALLINN, aprill 2007

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

- 1.1. Kehtestatud detailplaneering maa-ala kohta on tehtud büroo K-PROJEKT poolt - JA
KINNISTUTE DETAILPLANEERING, DP018910 . Projektis on kinni peetud detailplaneerimisprojektiga kehtestatud ehituskeelualadest ja muudest nõuetest.
- 1.2. Hoonete eskiislahendus on kooskõlastatud - Tallinna Linnaplaneerimise Amet projektide läbivaatamise komisjoni otsus nr. 45 14.02 2007.a.
- 1.3. Krundi geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud ARMGAL MAAMÕÕDUBÜROO poolt poolt 2007. aastal, töö nr G-14/07.
- 1.4. Hoone projekteerimisel on aluseks võetud sisekliima parameetriteks – eluruumid + 21, tehnoruumid +10. Välisseinad $U < 0,28$, katuslagi $U < 0,22$.
- 1.5. Hoone eluiga- 50 aastat

2. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE

- 2.1. Hoone paikneb krundil põhimahuga loode-kagu suunaliselt. Juurdepääs krundile on Kiini tänavalt – näidatud asendiplaanil. Krunt on suhteliselt tasane, väikese langusega kagust loodesse. Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasoleva maapinna kõrgustest ja detailplaneeringuga määratud ja Kakumäe tee olemasolevatest kõrgustest ning projekteeritava Kiini tänava põikiprofiilist , samuti kõrvalkruntide maapinnast, projekteeritud hoone põranda kõrgusest ja sadevete ärajuhtimise võimalustest. Sadevesi on juhitud piki- ja põikikalletega hoonest eemale, veed immutatakse pinnasesse, tänavalt restkaevude abil sadevete kanalisatsiooni.
- 2.2. Hoone esimese korruse kõrgusmärk $\pm 0,00$ näidatud asendiplaanil. Vertikaalplaneerimisjoonisel ja krundiplaanil antud teed, parkimisplatsid .
- 2.3. Sissesõiduala kaetakse osaliselt a/b kattega ja osaliselt sillutiskividega. Hoone ümber sillutiskividega riba sokli ääres, täpsemalt vt. Asendiplaan.
- 2.4. Krundile on ette nähtud paigaldada konteinerid olmejäätmete kogumiseks. Sorteeritud jäätmete kogumise koht paikneb Kiini tn ja Kakumäe tee nurga läheduses. Konteinerite all kõva kate, asukoht täpsemalt vt asendiplaan

3. HALJASTUS, HEAKORD

3.1. Olemasoleva ala haljastust on detailplaneeringus hinnatud haljastuslikult, ökoloogiliselt ja dendrooloogiliselt. Väärtuslik kõrghaljastus paikneb loode ja lõuna osas ning tuleb säilitada. Puud vajavad hooldust, võrad kärbitakse haljastusspetsialisti poolt. Säilitatavad puud kaitstakse ehituse ajaks tüvekaitsetega. Rajatava haljastuse osa on projekteeritud vastavalt Heldur Sanderi juhiste ja nõuannetele.

3.2. Hoonealune huumusmuld eemaldatakse vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja lisa 1 sisalduvatele nõuetele, ladustatakse krundil ja kasutatakse hiljem samal krundil haljastuse rajamiseks.

3.3. Rajatav istutusmaterjal on planeeritud EVS 778:2001 järgi. Kuna Kiini 2 ja vastasolev projekteeritud hoone Kiini 1 moodustavad sarnase lahenduse poolest ühtse arhitektuurse ansambli, on nende haljastuspõhimõtted samuti kavandatud sarnastena.

- Kakumäe tee äärne haljastus peab eraldama krundi suurema liiklusega tänavast. Sinna on planeeritud alleepuuna suureleheline pärn (*Tilia platyphylloides*), mis on küllaltki vastupidav ja hästilõigatav. Istutatakse istikutena h=250...300 cm, tüve läbimõõt 40...50 mm, vähim okste arv võras 8, istutatakse koos mullapalliga. Üks sama liiki puu istutatakse ka krundi idanurka.
- Hekk kruntide vahel kavandatud tõmbilehelise viirpuu sort (*Crataegus laevigata* "Rubra Plena"). Istikud kõrgusega 40-50 cm.
- Parklate juurde üksikute roheliste seintena hoone ja parkla eralduseks istutatakse madalakasvuline põõsas jaapani enela sort (*Spiraea japonica* "Froebelii") istikute kõrgus kuni 30 cm.
- Ülejäänud krundi vabasse ossa rajatakse murupind.

3.4. Krundi detailne haljastus koos teostusega tellitakse komplekselt tellija poolt valitud haljastusfirma poolt.

Haljastuse konsultant: Msc Heldur Sander,
EMÜ Metsanduse ja Maaehitusinstituudi teadur. E-mail : Heldur.sander@emu.ee

4. EHITUSE ORGANISEERIMINE. KESKKONNAKAITSE

4.1. ÜLDOSA

Ehituse organiseerimise seisukohalt võib objekti ehitustööd jagada järgmiselt:

- hoone ehitus (nii välis- kui sisetööd);
- maa- aluste tehnovõrkude rajamine (vesi, kanalisatsioon, gaasivarustus, elekter);
- maapinna planeerimine;
- teekatete ehitamine;
- piirete ehitus.

Ehitatav ridaelamu on osaliselt 2-korruseline, osaliselt 3-korruseline hoone. Krunt piirneb tee, Kiini tänava ja naaberkruntidega.

Hoone ehitus teostada mobiilse kraana abil. Ehitusmaterjali ladustamine näha vajalikus mahus ette krundi ehitusest vabas osas.

Ehitatav objekt tuleb piirata kaitsetaraga. Kaitsetara paigutatakse krundi piirile, tänavaga külgneval piiril tagada jalakäijate ohutu liikumine. Kui tee sulgemine on vajalik, kooskõlastatakse see peatöövõtja poolt ettenähtud korras.

Ehituse käigus rikutud tänavakatted tuleb taastada.

4.2. JUURDEPÄÄS EHTUSPLATSILE

Juurdepääs on Kakumäe tee poolt, Kiini tänavalt. Konkreetse juurdepääsutee sobivuse ja kasutatavuse määrab tööettevõtja, kooskõlastades selle vajadusel naaberkruntide valdajatega, mis fikseeritakse tööde teostamise dokumentatsioonis.

4.3. TERVISHOID JA EHTUS

Tööettevõtja peab tegema kõik oma personali ja tööliste tervishoiu ning ohutuse tagamiseks, tagama esmaabitingimused ja kiirabi teenused ehitusplatsil, samuti kõik vajaliku olme- ja hügieenitingimuste täitmiseks.

4.4. EHTUSPLATSI TURVALISUS

Ehitusplatsi turvalisuse eest vastutab tööettevõtja, kes hoolitseb selle eest, et kõrvalised isikud ei satuks ehitusplatsile ja ehitusele. Lubatud isikute ring on piiratud tööettevõtja ning allettevõtjate töötajatega ning tellija või tellija esindaja poolt volitatud isikutega.

4.5. EHTUSPLATSI PUHASTAMINE

Ehitustööde teostamise käigus hoiab tööettevõtja ehitusplatsi vaba liigsetest materjalidest. Kuna on tegemist piiratud suurusega ehituskrundiga, tuleb välis- ja ka sisetööde teostamiseks vajalikud materjalid hoida võimaluse korral ladustatuna sadevete ja ilmastiku eest kaitstuna hoones.

Tööettevõtja peab jooksvalt koristama ja eemaldama ehitusplatsilt kõik riismed ja ehitusprahi.

Tööettevõtja peab tegema kõik võimaliku, et kaitsta keskkonda (nii ehitusplatsil kui sellest väljaspool), et hoida inimesi, nende vara ja loodust oma tegevusest tuleneva müra, reostuse ja muude mõjude kahjustuste eest. Ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjale koos lisadega.

5. ARHITEKTUUR-EHITUSLIK OSA

5.1. Käesolevas projektis on kirjeldatud kõik olulisemad valitud konstruktsioonitüübid ja üldpõhimõtted. Samuti on arvestatud vajalike kandeelementide - välisseinad, vahelaed, katuse, põrandakonstruktsioonid jms orienteeruvate dimensioonidega. Detailne lahendus – monteeritavad ja monoliitsed r/b elemendid, konstruktsioonide dimensioneerimised, armeerimised, vundamentide täpne lahendus jms antakse eraldi konstruktsiooniosade projektis. Arhitektuursed detailid täpsustatakse ja lahendatakse täiendavalt vajadusel, arhitektuurse tööprojekti staadiumis. Tööprojekti võib tellida standardile vastavalt ka peatöövõtja –ehitaja . Määratakse ehituse töövõtulepinguga.

5.2. Konstruktiivse lahenduse projekt teostatakse täiendavalt tellija poolt valitud büroo poolt. Käesolevas projektis antud üldine kirjeldus konstruktiivse osa kohta.

5.3. Elamu on kolme-korruseline, 1 korruse kõrgus on 2,975 m, jäikus ja üldstabiilsus tagatakse piki- ja põikikandeseinte, postide, talade ning vahelaed koostöoga.

5.4. Vundament, sokkel –

Columbia Kivi plokk vm plokkidest. Sokkel krohvitud tugevdatud krohviga. Taldmikud r/betoonist. Täpne lahendus antakse konstruktiivse lahenduse projekti koosseisus.

5.5. Kandeseinad -

Elamu kandekarkassi moodustavad kandvad piki- ja põikiseinad, välisseinad. Kandeseinad – Columbia Kivi plokkidest ja Fibo plokkidest müüritis – vajalik armeerimine jms vastavalt paigaldusjuhistele ja konstruktsiooniosa projektile.

5.6. Välisseinad -

Välisseinad Columbia Kivi plokkidest , soojustatakse polüstürooliga, krohvitakse. Välisseina soojajuhtivus $U = 0.230 \text{ W/m}^2$ - projekti järgi (normatiivne $U=0.28 \text{ W/m}^2$).

5.7. Siseseinad – kandvad siseseinad Columbia Kivi plokk, mitte-kandvad siseseinad Fibo plokk või metallkarkass+mõlemal pool kaetud kahekordse kipsplaadiga.

5.8. Katuslagi –

elamu katuslagi kandval profiilplekil ja R/B paneel vm lahendus vastavalt konstruktsiooniosale. Kandev profiilplekk kaitstakse tule eest kahekordse tuletõkkekipsplaadiga. Katuslae soojajuhtivus $U = 0.18 \text{ W/m}^2$ – projekti järgi (normatiivne $U=0.22 \text{ W/m}^2$).

5.9. Vahelagi – r/b paneelid ja kandev profiil . Vt lõiked.

5.10. Põrandad –

1 korruse pinnasepealne põrand soojustatud vahtpolüstüreeniga , sellel betoonist aluspõrand 80 mm, põrandaküte. Betoonpõrand lihvitud pinnaga, sellel põrandakate. Niisketes ruumides hüdroisolatsioon. (RT 83-10789 – et)

2 korruse põrand - vahelaed peal isolatsioon ja ujuv põrand . Helipidavus 55 dB. Trepid – korrustevaheline trepp metallkandjatel või betoonist puitastmetega. Välistrepp betoonist, kaetud pesubetoonplaatidega - helehall graniit helehalli seguga, minimaalne 2...3 mm fraktsioon.

5.11. Ehitustööde kvaliteet peab vastama RYL2000 nõuetele.

6. VÄLISVIIMISTLUS

6.1. Fassaadi pinnad krohvitakse õhekrohviga, toonid näidatud joonistel. Krohvipinna täitematerjali fraktsioon minimaalne, lõplik seinapind sile. Värvitoonid vt. fassaadijoonised

6.2. Sokliosa eraldus põhiseinast tehakse selge vuugiga, kusjuures sokliosa pind astub veidi (25...30 mm) tagasi, sokliosa krohvitud tugevdatud polümeerkrohviga. Konkreetne üleminek ja terasliistu vajadus määratakse fassaadi teostava firma tüüplahendustest lähtuvalt, kooskõlastades lõpliku lahenduse enne tööde algust arhitektiga autorijärevalve käigus.

6.3. AKNAD, UKSED

Aknad puit või puit-alumiiniumraamidega, $u < 1,4$.

6.4. KARNIISIPLEKID , AKNAPLEKID - värvid vt fassaadijoonised.

6.5. VENTILATSIOONIRESTID – värvitakse samas toonis seinapinnaga, kus nad asuvad.

6.6. RÕDUPIIRDED - 45*45 puitprussidest, kinnitatakse 40*40*2 nelikanttorude külge.

6.7. KATUSED vt katuse plaan. Lameda katuse katteks Protan või SBS kate. Paigaldatakse vastavalt tootjajuhistele, nähakse ette ülespöörded, karniiside ja parapettide katteplekid ja muud vajalikud lisadetailid. Karniiside katteplekid toonid vt fassaadijoonised. Vihmavee äravoolutrapid antud katuseplaanil. Katusest väljuvad korstnaosad kaetakse katuseplekiga, sõlmed, ülespöörded ja üleminekud vastavalt paigaldusjuhistele. Kamine ja ventkorstnad isoleeritakse, katusest väljuv osa kinnitatakse katuse külge.

6.8. PÄÄSUD, TREPID

Podest ja astmed sissepääsude juures betoonist, kaetud pesubetonplaadidega.

Hoovipoolsed terrassid ja trepiastmed – kestvuspuidust , värv vt. vaated.

7. RUUMIKIRJELDUS

7.1. ÜLDIST

Ruumikirjeldus annab ülevaate hoone sisemiste põhilahenduste ja viimistluse osas. Ruumide sisustuse detailsem lahendus antakse eraldi sisekujundusprojektina, olenevalt omaniku soovidest - sisseehitatud mööbel, detailid, kamin jms. Üldised kvaliteedinõuded RYL 2000 alusel.

7.2. TREPP, PIIRDED

Arhitektuursetel joonistel antud trepi põhilised gabariidid, sidumine, kõrgusmärgid, muud parameetrid. Astmete viimistlus, samuti piirded jm detailide täpsem lahendus antakse sisekujundusprojektiga.

7.3. PÕRANDAD

Siseruumide põrandate kandekonstruktsioon vastavalt konstruktiivsele projektile, viimistlusmaterjalid vastavalt sisekujundusprojektile. Niisketes ruumides nähakse ette niiskesisolatsioon

BETOONPÕRANDAD – abiruum - betoonpõrand. Kaetud tolmu kinnitiga Lithurin või muu analoog. kvaliteedinõuded VIIMISTLUS RYL 2000 – ptk F63.

PLAADITUD PÕRANDAD -sisekujundusprojekti järgi, kvaliteedinõuded VIIMISTLUS RYL 2000 - ptk 74, tabel 74:T2 – klass 1.

PARKETTPÕRANDAD- sisekujundusprojekti järgi, kvaliteedinõuded VIIMISTLUS RYL 2000 - ptk 77, materjal tabeli 771:T1 järgi, põranda tasasus 771:T4 – klass 1.

7.4. SEINAD

Aluspinnaks plokkidest müüritis, kipsplaat.

KVALITEEDINÕUDED VIIMISTLUS RYL 2000- müüritised plokist – 42.1, 42.5 – klass 2. Kergvaheseinad F51. Seinte värvkatted – ptk 732. Seinte plaatimine – 74:T1 – klass 1.

Kipsplaadist seinad värvitud (või magamistubades tapeet). Sansõlmedes ja saunas kaetud keraamiliste plaatidega.

Sauna leiliruumis lehtpuidust vooder.

7.5. LAED –

Laed viimistletud betoon ja kipsplaat. Kipsipinnad pahteldatakse, värvitakse mati värviga, toonid sisekujunduse järgi. Niisketes ruumides niiskuskindel värv, matt. KVALITEEDINÕUDED VIIMISTLUS RYL 2000 – F62 ja 78.5 valmis lagi tabel 78:T1- klass1.

Lagede viimistlus, valgustid jm. - sisekujundusprojekti järgi.

7.6. AKNAD-

Üldnõuded paigaldusele ja kvaliteedile RYL 2000 alusel.

Aknalauad tubades 28...30 mm paksused, etteaste seinapinnast ca 30...50 mm, värvitud MDF, värv akendega sarnases toonis, kui sisekujundusega ei määrata teisiti. Aknalaudade täpsed mõõtmed võetakse viimistlusjärgus, koha järgi.

7.7. UKSED-

Üldnõuded paigaldusele ja kvaliteedile RYL 2000 alusel.

8. INSENERTEHNILINE OSA (LAHENDATAKSE ERALDI PROJEKTIDEGA)

8.1. ÜLDIST

Insenertehnilised projektid teostatakse ja kooskõlastatakse vastavalt kehtivale korrale täiendavalt tellija poolt valitud inseneribüroo poolt. Käesolevas arhitektuurses projektis antud üldine kirjeldus nende insenerosade kohta, mida arhitektuurne lahendus puudutab. Välisvõrgud - tänavatrassid teostatud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja viidud kõigi trasside ühendused krundipiirile – veevarustus, kanalisatsioon, дренаaz, elekter, side, gaasivarustus.

Krundi teedelt juhitakse sadeveed restkaevude kaudu sadeveekanalisatsiooni. Sadeveed immutatakse pinnasesse, vajalikud kalded antud vertikaalplaneerimisjoonisel

8.2. VEEVARUSTUS, KANALISATSIOON – vastavalt tehnilistele tingimustele ja nõuetele. Veemõõtja paikneb abiruumis. Sadeveed katuselt juhitakse ära sisemise äravoolu kaudu ja ühendatakse sadeveetrassiga. Drenaaž ühendatakse samuti sadevetekanaliseerimisega.

8.3. KÜTE, VENTILATSIOON

8.3.1.Küte – gaasiühendus gaasitrassiga vastavalt tehnilistele tingimustele ja nõuetele. Gaasikatlal keskküte, igal korteril eraldi seade abiruumis. Täpne lahendus vastavalt lõplikult valitud katla paigaldusjuhiste. Katel on nii kütteks kui ka sooja vee valmistamiseks boileriga. Katla maksimaalne võimsus võib olla kuni 25 kW (vt. ka märkus 1. korruse plaanil). 1 korruse osas veepõrandaküte, 2 korrusel radiaatorküte. Sanitaarruumide põrandates elektriline mugavusküte.

8.3.2.Kaminad korterites – Korstnad terasest, sisemine d=200 mm, isoleeritud kivivillast isolatsiooniga vastavalt nõuetele ja roostevabast terasest kattega ruumi lahtises osas. Konkreetse kamina valik vastavalt etteantud võimalustele tehakse korteriomaniiku poolt. Põhinõuded sisalduvad ka kamina tootejuhendis.

8.3.3.Ventilatsioon – puhas õhk antakse akende mikrotuulutuspilude ja seinte FRESH-klappide kaudu. Mehhaaniline äratõmme on niisketest ruumidest torustike kaudu läbi katuse– wc, saun, 2 ja 3 korruse vannituba. Köögist on mehhaaniline väljatõmme pliidiventilaatoriga läbi katuse. Väljatõmbega ruumide ukSED - jäetakse ukse alla pilu (ilma lävepakuta või madala lävepakuga).

Ventilatsiooniplafoonid –seintes värvitakse selle pinna värv, milles nad asuvad. Lagedes valged.

8.4. ELEKTRILAHENDUS

8.4.1.Igale korterile paigaldatakse eraldi korterikilp esikusse. Vihmaveetorudele ja rennidele renniküte. Üldine lahendus vastavalt normidele, nõuetele – pistikupesad, valgustus jms. Nõrkvoolu osas- TV ühendused tubades, telefon. Turvasüsteem vastavalt korteriomaniiku soovidele, projekteeritakse ja paigaldatakse valitud turvafirma poolt. Uksetelefonid, internetiühendused, arvutivõrk jms vastavalt omaniiku soovidele

8.4.2.Pistikupesad, lülitid, valgustid jms – täpne tüüp ja värv valitakse sisekujunduse ja elektrivarustuse projektis.

8.4.3.Valgustid – tellija –omaniiku valikul, täpne lahendus sisekujunduse ja elektrivarustuse projektis.