

3.1.1 Sokkel ja trepid

Hoonet ümbritsev veeäravoolupandus ja hoone betoontrepid renoveeritakse betooni renoveerimise süsteemiga (nt Combimix, vt lisa 1; renoveerimine analoogiline rõduplaatide renoveerimisega, mida vt 3.1.5.1 Rõdu alusplaadi renoveerimine). Tänavapoolsel küljel asendab pandust tänavaasfalt.

Kaevetöid ei teostata.

Sokli paekivimüritise välispind puhastatakse enne fassaadi krohvimistööde alustamist liivapritsiga ja vuugid vuugitakse lubitsementmördiga. Tagada hoone sokli kvaliteetne ja ühtlane välisilme.

Ühes sokliga tuleb vajalikul määral kivihaaval olemasolevatele analoogiliste vastu asendada, puhastada ja vuukida ka majataguse keldritrepi kõrval asuv müüritis ja trepp ning peasissepääsu ees asuv paekivist osa. Paekivitreppide astmed tuleb libisemise vältimiseks karestada.

Fassaadi renoveerimine

Hoone välisseinu väljast ei soojustata. Olemasolevad krohvitud seinad renoveeritakse.

Eeltööd

Enne välisseinte viimistluse renoveerimist tuleb fassaadilt eemaldada arhitektuurselt ebasobivad paigaldatud kütte- ja ventilatsioonisüsteemiosad, nagu hoone hoovikülje keskel 1. korruse ülaosas paiknev seade (vt vaatel punktiiriga). Kokkuleppel kliendiga võib seadme asendada tasapinnalise värskeõhuklapi vms-ga. Vajadusel tuleb krohvi ja lubitsementmördi abil taastada seadmega muudetud karniisiosa. Hoone keldris paikneva gaasikatla korstende roostevabast metallist torud säilitatakse, aga need tuleb värvida fassaadiga ühtse värvitooniga (vt vaated).



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	13/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

Enne krohvimistöö algust katta kinni aknad, aknalauad, katuse servad, käsipuud, rinnatised jms. Tellingute all kasutada ehituslikku kilet, vältimaks olemasoleva pinnase määrimist ja reostamist.

Krohviparandused ja värvimine

NB! Vastavalt projekteerimistingimustele tuleb säilitada, hoone ajalooline ja terviklik välisilme detailideni: välisviimistluse kujundus, arhitektuursed enduvused, materjalid ja detailid (sh enduvad portaalid, karniisid, pseudorustikas kujundatud 1. korrus, klombitud paekivist sokkel jms), välisuksed, aknad jne. Fassaadi renoveerimistööd tuleb läbi viia kuivades tingimustes, kui õhu ning töödeldava pinna temperatuur on $+ 5^{\circ}$ kuni $+ 25^{\circ}\text{C}$ ning suhteline õhuniiskus alla 85%. Enne aluskruntimise alustamist tuleb mõõta üle krohvitavate aluspinnaosade sirgsus, kõverus ja loodsus võimalikult pikade loodide, lattide või laseri abil; Alustuseks kõrvaldada olemasolev värvikiht, vajumised ja lahtine krohvipind vastavalt nõuetele. Lahtine krohv tuleb eemaldada survepesu abil või vasaraga toksides. Kui krohv sellise meetodiga enam maha ei tule ja on ilmne selle tugev ühendus seinaga, võib eemaldamise lugeda lõpetatuks. Kui aluspinnal on vana liimvärvikiht, tuleb see lahti kraapida ning veega maha pesta. Kipsi- ja anhüdriidsemendikihid ning tugevasti nakkunud värvikihid tuleb üle hõõruda jämeda liivapaberiga, seejärel pühkida harjaga üle ning puhastada hoolikalt tolmust. Krunditavad pinnad peavad olema tasased, jäigad, kuivad ning puhastatud nakkumist takistavatest ainetest: määrideõldest, bituumenist, tolmust jne. Seejärel tuleb sein aluskruntida. Kruntimiseks kasutada sügavale imenduvat krunti (nt Ceresit CT 17). Vahend kanda peale pintsliga. Kruntimist tuleb korrata kuni aluspind kaotab oma imavuse. Krunt kuivab ca 2 tundi. Seejärel kantakse seinale krohvi sisseviskekiht: kui seina kõverus ületab 1...3 cm, visata sisse lohukohad ja suuremad augud, et algne pind oleks võimalikult ühtlane. Väga kõvera aluspinna korral tuleb seda teha mitu korda, enne kui asutakse seina täitekrohvimisele. Täitekrohvimiseks tuleb visata seinale kelluga ühtlane 5...10mm kiht. Kui sisseviskekiht on alustanud tardumist, tõmmata sein pika latiga võimalikult sirgeks ja siledaks. Seda tuleb teha õigel ajal. Liiga vara tehes kukub krohv seinast. Hiljaks jäädes on pärast tööd rohkem. Olenevalt



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	14/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

vajadusest teha üks või mitu täitekihti. Seda võib teha kas kelluga visates või liibiga seina määrides. Aegajalt siluda ja/või sirgestada krohvikihiti pika latiga ja aegajalt loodiga sisenurkade vertikaalsust ning sirgjoonelisust kontrollides. Vajadusel niisutada imavuse vähendamiseks seinapinadasid.

Pärast ebatasasuste täitmist ja pahtlisegu kuivamist tuleb kogu pealispind tasandada tavalise konsistentsiga aluspahtli (nt Ceresit CT 29) segu abil. Ettevalmistatud aluspinnale tuleb pahtlisegukiht laiali ajada ja seejärel seda siluda metallist hõõrutit abil. Kui materjal on juba veidi tahenenud, võib seda siluda kas harja või vahtplastiga. Viltimiseks kasutada veega niisutatud spetsiaalset vilt-tallaga hõõrutit või käsna. Krohvi-välisviimistluspind peab jääma sile. Kui võimalik, teostada korraga terve seina või krohviparanduse aluse pinna suurune osa fassaadist. Kui see pole võimalik, planeerida jätkukoht sinna, kus see on võimalikult väike, näiteks avade juures. Kui krohvikihit on kuivanud (vähemalt 5 päeva), tuleb sein soovitatavalt korraga terve fassaadi ulatuses värvida. Enne pealekandmist tuleb värvi mikseriga umbes 2 minutit korralikult segada. Tavaliselt piisab 2 korrast värvimisest. Teine ning vajadusel ka kolmas kiht kanda peale lahjendamata kujul. Kihtide pealekandmise vahele peaks jääma 12 tundi. CT 54 võib peale kanda pintli, rulli või pihustiga. Veenduda tuleb, et värv on ühtlaselt peale kantud.. Üks tööpind teha korraga valmis, seejuures kasutada pakendil märgitud sama numbriga tooteseeriat või segada erinevate numbritega tooteseeriade pakendite sisu omavahel läbi. Võib peale kanda masinaga (düüs 517, rõhk 160–200 baari, masina jõudlus 12 l/min). Aknad, ukseid jt. värvimata jäetavad pinnad katta hoolikalt kinni (nt. kilega). Juhuslikud värvipritsmed pesta maha veega. Fassaadidel paiknevad redelid värvida fassaadiga sama tooni, et need ei eristuks kontrastsete detailidena fassaadidel. Värvitoon vt vaadetelt.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	15/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

3.1.2 Katus

Hoone katus on hiljuti rekonstrueeritud ja katusekate vahetatud profiilpleki vastu värvitooniga RR29 Punane. Käesoleva projektiga nähakse ette katusekatte amortiseerumisel selle vahetamine valtspleki vastu värvitooniga RR29, millega seoses vahetatakse ühtlasi esteetika ja kuluefektiivsuse eesmärgil välja hoone olemasolevad, räästastele kinnituvad ripprennid katusepealsete valtsrennide vastu. Katuse rekonstrueerimine lahendatakse vajadusel eraldi projektiga.

Katuse rekonstrueerimisel tuleb ühtlasi rekonstrueerida ka korstnad, järgmiselt: rekonstrueerida, krohvida ja valgeks värvida algupärase hoonelahenduse eeskujul korstnapitsid, ning lisada nende jm sarnaste, katusel paiknevate elementide servadesse plekid värvitooniga RR29 Punane.

3.1.3 Katuseräästas

Hoone katuseräästaste seisukorda tuleb enne renoveerimistööde alustamist kontrollida ehitajal. Räästa (eeldatavasti monteeritavast raudbetoonist) plaadid tuleb vajalikul määral kas asendada olemasolevatele identsete vastu või renoveerida (nt Combimix betooni renoveerimise süsteem). Renoveerimise täpsemat kirjeldust vt 3.1.5.1 Rõdu alusplaadi renoveerimine ja Lisa 1. Seejärel tuleb räästad krohvida ja värvida sarnaselt hoone fassaadidele (kirjeldust vt 3.1.2 Fassaadi renoveerimine).

3.1.4 Avatäited

3.1.4.1 Aknad (k.a. keldriaknad)

Hoone 1.-4. korruse akendelt tuleb eemaldada väljas paiknevad trellid. Vajadusel kavandada eraldi projektiga kogu hoone 1. korruse ulatuses ühtse kujundusega trellid akendest sissepoole. Keldriakendele paigaldatakse trellid olemasolevate eeskujul (vt 2.2 Pildid olemasolevast olukorrast ja Avatäidete spetsifikatsioon).



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@korterabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	16/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

Enamik hoone puitaknaid, k.a. kõik trepikoja- ja keldriaknad, on vahetatud uute PVC akende vastu, mis ei ole aga miljöölal lubatud. Käesoleva projektiga nähakse ette PVC-akende vahetamine tulevikus, vastavalt nende amortiseerumisele, algupärastega identse välisilmega (identsete mõõtude, raamijaotuse, avanemissuundade ja profiilidega) puidust pakettakende vastu (6mm Selektiiv(kihiga klaas) + 6mm tavaklaas, kõik raamid varustatud tihenditega). Akende soojusläbivus $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Hoone olemasolevad, algupärase kujundusega puitaknad tuleb ehitajal enne fassaadiviimistluse renoveerimist restaureerida või asendada algupärastega identsete koopia-akendega (NB! Akende asendamiseks tuleb hankida restauraatori kirjalik hinnang). Hoovipoolsete, trepikodade ülemise korruse kaarakendel ja hoovipoolsete uste kohal paiknevatel väikestel akendel luuakse vertikaalne poolitus algsete akende eeskujul. Vt ka avatäidete spetsifikatsioon.

Enne PVC-akende amortiseerumist, st enne fassaadi renoveerimise alustamist, tuleb anda hoone PVC-akendele algupärastele puitakendele sarnane raamijaotus ja kujundus pealekleebitavate prosspulkade abil.

Enne fassaadi renoveerimist peavad kõik hoone aknad olema vahetatud.

Aknad jäetakse olemasolevatele kaugusele seina välispinnast.

Kõik hoone keldriaknad vahetatakse puitprofiiliga akende vastu, millel on poolitav vertikaalne jaotus. Akende täpsemat kujundust vt Avatäidete spetsifikatsioonilt.

3.1.4.2 Akna- jm veeplekid

Senised kõigi hoone akende all ja kohal asuvad veeplekid ning muud varikatuse-, ääre- ja serva- ja veeplekid eemaldatakse välispiiretelt ja asendatakse 0,5 mm paksuste, vähemalt 15 mm ülespöördega, Pural-kattega plekkide vastu, mis peavad vastama keskkonnaklassile C3. Toonid näidatud vaadatel. Plekkide laiused valida nii, et nad ulatuksid kaetava konstruktsioonieleменти välispinnast ca 3 cm kaugemale. Plekkide paigaldus peab olema hermeetiline/veetihe.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	17/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

3.1.4.3 Välisüksed (k.a. keldri- ja rõduüksed)

Hoonele paigaldatud materjalikasutuselt ja arhitektuurselt välisilmelt sobimatud metallist välisüksed näeb käesolev projekt ette asendada (klaasitud osadega) puidust tahveluste vastu, mis on valmistatud kõrvaloleva hoone (Vase tn 5) välisuste eeskujul. Välisüksed avanevad võrdselt pooleks. Uste kaarjad valgmikuaknad säilitatakse ja vajadusel restaureeritakse. Säilitada algupärase kujundusega puitrosetid (kaunistused) peauste kohal kaarakendel (vt uste fotod ja Avatäidete spetsifikatsioon).

Keldriüksed tuleb amortiseerumisel asendada lihtsate puidust tahvelustega (vt Avatäidete spetsifikatsioon). Kuni amortiseerumiseni tuleb olemasolevad, metallist keldriüksed katta puidust tahveluksi meenutava, puidust välisviimistlusega. Vt Avatäidete spetsifikatsioon.

Sobimatust materjalist ja sobimatu välisilmega rõduüksed asendada algupäraste puidust ustega välisilmelt identsete, puidust profiilidega, 3-kordse klaaspaketiga (analoogiline fassaadi akendega, vt.1.3.1 Aknad (k.a. keldriaknad)), soojustatud rõduustega, mis on võrdselt pooleks avaneva alumise osaga ja alumises kolmandikus tahveldatud. Vt ka Avatäidete spetsifikatsioon.

3.1.5 Rõdud

3.1.5.1 Rõdu alusplaadi renoveerimine

Rõdude raudbetoonist alusplaatidelt tuleb enne fassaadi krohvimistööde alustamist eemaldada vastavalt projekteerimistingimustele sobimatud plekist katted. Rõduplaadi kandvaks aluseks on olemasolev raudbetoonist plaat. Halvakvaliteediline, rabe või nõrk betoon tuleb eemaldada mehaaniliselt, nt. meiseldamisega, vesi-meiselpuhastuse või liivapritsiiga. Roostetanud sarrus tuleb puhastada roostest. Roostetanud sarruste ümbert tuleb eemaldada piisavalt betooni, et tagada sarruse korrosioonitõrje ja parandussegu tiheda kinnitumise õnnestumine. Betoonpind peab olema tugev, terve ja puhas ning sellel ei tohi olla naket nõrgendavaid kihte. Liivapritsiiga puhastamisest tekkinud tolmu tuleb maha pesta enne segu pealekandmist.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	18/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

3.1.5.2 Rõdupiirded

Vastavalt projekteerimistingimustele tuleb rõdude metallist piirded säilitada olemasolevas kujunduses. Käesolev projekt näeb ette piirete puhastamise õlist, rasvast, roostest ja muust saastast ning kruntimise ja värvimise korrosioonikindla värviga. Osas, milles metallidetailid on nii amortiseerunud, et neid ei ole otstarbekas säilitada, asendada need algupärastega identsete detailide vastu. Värvitoonid esitatud vaadetel.

3.1.6 Piksekaitse

Kontrollida ja vajadusel rekonstrueerida hoone piksekaitse.

3.1.7 Vihmavee äravoolusüsteem

Hoone vihmavee äravoolusüsteem katuselt on hiljuti rekonstrueeritud. Vihmaveetorud eemaldatakse fassaadi renoveerimistööde käigus vajalikul määral fassaadilt ja paigaldatakse pärast fassaadi värvimise lõpetamist endisel kujul fassaadile tagasi.

3.1.8 Seinte soojustamine

Hoone välisfassaadide peale soojustust ei lisata. Hoone seinad on sisemiselt soojustatud hoone ehituse aegse šlakihiga, mis on aja jooksul alla vajunud. Ehitajal (ehitusvahu paigaldajal) tuleb kindlaks teha šlakihihinivoo kõrgus ja täita ülejäänud vahe avatud pooridega poliüuretaan-pritsvahuga (PUR). Vaht tuleb pihustada seina sisse kas ülevalt või enne fassaadi renoveerimist seina puuritud aukude kaudu. Materjal tuleb paigaldada vastavalt tootjapoolsele juhendile ja soojustustöö peab läbi viima kvalifitseeritud spetsialist. Sarnaselt on renoveeritud näiteks järgm ajalooliselt väärtuslikud hooned: vesilennukite angaaride kuplid ja mõnigi Tallinna kesklinna ajalooline terrasiitkrohviga kaetud maja. Hoone fassaaditelliste vuukidesse soojustamiseks tehtud mõnesentimeetrise läbimõõduga avad täidetakse lubisementmördiga ja viimistletakse pealt sarnaselt ülejäänud fassaadi krohviparandustele.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	19/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

3.2 Tuleohutusnõuded

Hoone fassaadi rekonstrueerimise projekti tuleohutuse osa tugineb Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 27.10.2013 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoone kuulub tulepüsivusklassi TP1. Hoone põhikandekonstruktsioonid jäävad olemasolevad. Välisseinte kandvateks konstruktsioonideks on olemasolevad silikaattelliskiviseinad ning paekivimüüristest madalvundament. TP-1 klassi kuuluva ehitise välisseina materjalid peavad vastama tulekindlusklassile vähemalt B-s1,d0.

Käesoleva hoone olemasolevad välise soojustuseta, (töenäoliselt lubitsement-)krohvi ja värviga välisseinad renoveeritakse lubitsementkrohvi, aluspahtli ja silikaatvärvi abil (nt Ceresit). Seega on tule levik kogu välisseina ulatuses tõkestatud. Hoonete siselahendust käesoleva projektiga ei käsitleta. Tuletõkkesektsioonid EI-60 moodustuvad lähtuvalt silikaattellismaterjalist hoone kõigi korterite, trepikodade ja keldri ümber. 2 eraldi tuletõkkesektsiooniks jaguneb ka hoone pööning, mille muutmist aga käesoleva projektiga ei käsitleta. Pööningu raudbetoonpõrand on kaetud olemasoleva, 350 mm paksuse puisteklaasvillakihiga. Evakuatsioon hoonest toimub läbi trepikodade ja välisuste kaudu, suitsueemaldus läbi avatavate trepikoja- ja keldriakende.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	20/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

3.3 Pinnase- ja lammutustööd ning jäätmekäitlus

Projektiga kavandatud vajalikud ehitustööd ei tekita ümbritseva keskkonna reostumist. Ehituse käigus kannatada saanud ümbruskonna pinnakattematerjalide taastamistööd kuuluvad ehitustöövõttu. Taastamistööde tulem peab olema samaväärne enne töövõttu fikseeritud olukorrale. Hoone ümbruses ehituse tõttu puude ega põõsaste eemaldamine ei ole vajalik. Sellest lähtuvalt tuleb ehitajal hoolt kanda, et neid ei vigastataks. Vajadusel paigaldada peamiselt hoone otstes paikneva kõrghaljastuse kaitseks puude ümber enne ehitustööde alustamist laudadest kaitseürbid, ja pinnast tugevdada vajadusel ajutiselt nt vanade vineerplaatide jms-ga.

Käesolevas projektis ei käsitleta ning rekonstrueerimise käigus ei muudeta liiklus- ja parkimisalasid ega ajaviite- ja mänguväljakute alasid.

Üldehituslike rekonstrueerimistööde käigus demonteeritakse ning utiliseeritakse:

- vana krohvi jäägid
- vanad ning välja vahetamist vajavad puit- ning PVC-aknad;
- akna- ja muud hoone rekonstrueerimise käigus kasutuks muutuvad metallosad;
- jms väiksemamahulised konstruktsiooni osad, mis on vajalikud uute sõlmilahenduste väljatöötamiseks räästas, katusel korstnate ümbruses jne.

Hoone tehnosüsteemide rekonstrueerimistööd käesoleva projektiga ei käsitleta.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa.

Tekkivad lammutus- ja ehitusjäägid kogutakse kokku ja ladustatakse ning veetakse ära vastavalt Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusele nr. 28 Tallinna Jäätmehoolduseeskiri. Jäätmete konteinereid hoitakse ajutiselt hoone kinnistul. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituse peatöövõtja. Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete äraveol pidada silmas, et ehitusjäätmel oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab omama jäätmeluba või olema registreeritud Keskkonnaameti Harju-JärvaRapla regioonis (Tallinn, Viljandi mnt 16), jäätmeõiend kinnitada jäätmehoolduse osakonnas ning lisada ehitise ülevaatused dokumentidele, lisainfo tel 6 404 285.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@korteribi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	21/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

4. VENTILATSIOON

Hoone ventilatsioonisüsteemi uuendamist käesoleva projektiga ette ei nähta. Fassaadile jäävate värskeõhuklappide kanalid puhastatakse, klappide restid asendatakse olemasolevatele analoogiliste metallist restide vastu (nt A4-AISI 316 /8371) ja värvitakse hoone fassaadiga ühte värvi (vt joonistelt).

Keldri ventileerimiseks piisab olemasolevatest avatavatest keldriakendest.

5. KÜTE

Hoone küttesüsteemiks on gaasi-kohtküte. Hoones on olemasolev gaasikatel. Küttesüsteemi rekonstrueerimist käesoleva projektiga ette ei nähta.

6. VESI JA KANALISATSIOON

Hoone linna võrguga ühendatud vee- ja kanalisatsioonisüsteemi rekonstrueerimist käesoleva projektiga ette ei nähta.

7. ELEKTRISÜSTEEM

Hoone elektrisüsteemi rekonstrueerimist käesoleva projektiga ette ei nähta. Enne rekonstrueerimistööde algust kaetakse seinaga ühendatud elektrisüsteemi osad (elektrikilp, juhtmete läbiviigukohad jms) kinni, ja avatakse taas pärast fassaaditööde lõppu.



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	22/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

8. EHITUSJÄRELEVALVE JA DOKUMENTATSIOON

Ehituse teostamise alusdokumentideks on Majandus- ja Kommunikatsiooni ministrium 25. jaanuaril 2011. a. määrus nr. 7 „Omanikujärelevalve tegemise kord“. Ehituse järelevalve teostaja on kohustatud jälgima ehitusprojektist kinnipidamist, ehitusnormide ja kvaliteedinõuete täitmist, ehitusplatsi ohutust ning selle korrashoidu, kontrollima pidevalt ehitusmaterjalide ja ehitustoodete ning tööde teostamise kvaliteedinõudeid ja vastavaid sertifikaate. Ehitamise ajal avastatud projektivigadest ja puudustest on vajalik ehituse tellija kohene teavitamine. Materjalide ja konstruktsioonide muutmisel konsulteerida projekti teostanud firmaga. Ehitusjärelevalve võtab vastu ehitajalt vastavad ehitustööd, ehitise üksikud osad või järgud, vormistades koos ehitajaga nende kohta vajalikud ehitusdokumendid. Peidetud konstruktsioonide ja osade kohta tuleb koostada kaetud tööde aktid, vastasel juhul võib järelevalve nõuda, et peidetud materjalid või nende osad eemaldatakse. Töövõtja, tellija ja projekteerija ehitusaegne järelevalve ja kontroll on määratud täiendavate lepingutega.

Projekti koostanud arhitekt Ivari J M Eller 5.05.2016



KORTERI ABIMEES OÜ
Kopli 98, Tallinn
info@koteriabi.ee
Reg. 12199567
MTR: EE003218

TÖÖ NR.:	A-10032
LK:	23/23
Vastutav spetsialist:	Ivari J M Eller

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

PT 219780

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on ehitusseaduse¹ § 19 lg 1 p 2 ja Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 31.

Vase tn 7 korterelamu (ehitisregistri kood: 101011136) rekonstrueerimise ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile¹“, Eesti standarditele EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“, EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded“.

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav arvestada Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusega nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ja Eesti standardiga EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“.

Kompleksse rekonstrueerimisega tagada hoonetes nõuetekohane, terviklik ja tervislik sisekliima.

Hoone tehnilised andmed esitada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“.

Ehitusprojekti koosseisu lisada väljavõtted originaalprojektist ja inventariseerimisjoonistest.

Vase tn 7 kinnistu asub Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine“ (edaspidi miljööalade teemaplaneering) kohaselt Raua miljööväärtusliku hoonestusala 8. ehituspiirkonnas, ehituspiirangute võondis.

Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel on Vase tn 7 hoone klassifitseeritud väärtuslikuks.

Ehitusprojekt koostada vastavalt eelnimetatud miljööalade teemaplaneeringus esitatud nõuetele ning lähtudes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti linna peaarhitekti büroo tingimustest, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt lisa 1) ja mis on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Väarikate kesklinna hoonete fassaadide soojustamist tuleb pidada üldjuhul ebasoovitavaks, kuna fassaadide soojustamise korral muutuks hooneosade proportsioon tundmatuseni. Hoone fassaadide lisasojustamine rikub oluliselt hoone arhitektuurset tervikut ja avaliku tänavaruumi arhitektuurset kvaliteeti, moonutab oluliselt hoone välisilmet ning lisatava soojustuskihiga kaoks ära hoonet ilmestavate ehisdetailide originaalsus ja autentsus, hoone proportsioonid, iseloomulikud eenduvused.

Kuna lisasojustamine ei võimaldaks vajalikul viisil säilitada hoone rikkalikke ja väärtusikke arhitektuurseid liigendusi ja detaile, ei ole Vase tn 7 fassaadide soojustamine lubatud.

Hoone soojapidavust on võimalik parandada horisontaalsete konstruktsioonide soojapidavust tõstes, tagades soklikorruse põranda ja lae ning pööningu vahelae ja katuslae soojapidavuse; vahetades olevad avatäited soojapidavamate vastu (näiteks kaheraamilised kolmekordse klaasiga puitaknad) või olevate aknaid tihendades ning rekonstrueerides hoone kütte- ja ventilatsioonisüsteemi.

Hoone rekonstrueerida olevas mahus ning aluseks võtta hoone originaallahendus.

Arhitektuurne lahendus ei tohi olla ajaloolist hoonet moonutav. Hoone autentsuse huvides säilitada ja taastada hoone ajalooline arhitektuurne tervik välisilme detailideni: välisviimistluse kujunduses, materjalid ja detailid (portaalid, karniisid, dekoor), välisüksed, aknad jmt. Säilitada hoonetele iseloomulikud eenduvused. Katuse räästa- ja harjajoon säilitada oleval kõrgusel.

Ehitusprojekti koosseisus esitada muuhulgas olemasoleva olukorra fotod ja vaated.

Ehitusprojekti esitatavatel joonistel (plaanidel, vaadetel ja lõigetel) näidata ära olemasolevad ja säilitatavad, likvideeritavad, asendatavad ning juurdeprojekteeritavad konstruktsioonid.

Esitada vajadusel välisviimistluslahendus kataloogi värvinäidiste alusel.