

PROJEKTEERIMISE LÄHTEÜLESANNE

Tellija:	Korteriühistu Koidu __ Kontakt: _____ Tel: _____, e-mail: _____@hot.ee
Objekt:	Korterelamu Koidu tn __ Tallinn
Tellija poolne projektijuht:	Kontakt: _____ Tel: _____ e-mail: _____
Tehniline konsultant:	Kontakt: _____ Tel: _____ e-mail: _____
Projekteerija:	 Projektijuht: Tel: e-mail:
Vastutav arhitekt:	 Tel: e-mail:
Projekti koostav arhitekt:	 Tel: e-mail:

Sisukord

1	PROJEKTEERITAV EHITIS	3
	EHITISREGISTRI KOOD: 101010738.....	3
2	PROJEKTEERIMISE EESMÄRK	3
3	AJAGRAAFIK.....	3
4	PROJEKTEERIMISE TÖÖVÕTUMAHT.....	3
4.1	PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED	3
4.2	KOOSKÕLASTUSED JA LOAMENETLUSED.....	3
4.3	EHITUSUURINGUD	4
4.3.1	EHITUSGEODEESIA JA	4
4.3.2	EHITUSGEOLOOGIA EI	4
4.3.3	RADOON EI.....	4
4.3.4	MÜRA EI.....	4
4.3.5	ASBEST EI.....	4
4.3.6	VENTILATSIOONIKANALITE KAARDISTUS EI	4
4.4	ENERGIATÕHUSUS	4
4.5	EHITUSE TÖÖVÕTU HANKEARVUTUSED	4
4.6	EHITUSPROJEKTI STAADIUMID.....	4
4.7	EHITUSPROJEKTI SISU JA MAHT	4
4.7.1	EELPROJEKT	4
4.7.2	PÕHIPROJEKT	5
4.8	EHITUSPROJEKTI OSAD.....	5
4.8.1	ARHITEKTUURNE JA ASENDIPLAANI OSA	5
4.8.2	KONSTRUKTSIOONIDE OSA	5
4.8.3	KÜTTE, VENTILATSIOONI JA SOOJUSVARUSTUSE OSA.....	6
4.8.4	VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI OSA	6
4.8.5	ELEKTRIPAIGALDISE OSA	6
4.8.6	TULEOHUTUSE OSA.....	7
4.8.7	ENERGIATÕHUSUSE OSA.....	7
4.9	SEADUSANDLUS.....	7
4.10	PROJEKTEERIMISE TEHNILISED NORMID.....	7
4.11	PROJEKTEERIMISE KORRALDUS, INFOVAHETUS	7
4.12	TÖÖ TULEMI ESITAMINE.....	7

1 **PROJEKTEERITAV EHITIS**

Address: Koidu __ Tallinn Kesklinna linnaosa Harjumaa
Katastritunnus: _____
Omanik/valdaja: K/Ü Koidu __
Nimetus: Korterelamu

Ehitisregistri kood:

Kasutusotstarve: Elamu
Suletud netopind : 1393,1 m2
Korruselisus: 3
Muud tingimused: -----
Kaitsekohustused: Miljööväärtuslik hoone miljööväärtuslikul alal koos tulenevate
kaitsekohustustega
Autoriõigused: -----

2 **PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

Koostada **Majandus- ja taristuministri määruse nr 23. 20.03.2015 „ Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused”** nõuetele vastav ehitusprojekt. Projekteerimise tulemusel peab rekonstrueeritav hoone sobima ümbritsevasse keskkonda, olema esteetiliselt sobiv ja funktsionaalselt hästi toimiv.

Muud seatud eesmärgid:

- Taotletav toetuse määr Majandus- ja taristuministri määruse nr 23. 20.03.2015 „ Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused” järgi - 40%

3 **AJAGRAAFIK**

Projekteerimise hinnapakkumine esitada 15.12.2018.

Projekteerimise ajagraafik on järgmine:

- põhiprojekt valmis ja ehitusteatiseks esitamiseks valmis –16 nädalat lepingu sõlmimisest

4 **PROJEKTEERIMISE TÖÖVÕTUMAHT**

4.1 Projekteerimise lähteandmed

Töövõtu mahtu kuulub lähteandmete hankimine lähtudes objekti vajadustest:

- Hoone mõõdistamise tulemusel digitaalsete alusjooniste koostamine
- Kommunikatsioonide tehnilised tingimused;
- Projekteerimistingimuste hankimine ei ole vajalik. Antud lähteülesanne on koostatud Linnaplaneerimis ametilt saadud tingimuste kohaselt.
- Lähteandmeteks annab Tellija üle digitaalsel kujul: tehnilise ekspertiisi akti (2013), energiaauditi (2011) ja korruste plaanid hoone inventariseerimisest (2001).

4.2 Kooskõlastused ja loamenetlused

Töövõtu mahtu kuulub:

- hoone ehitusprojekti kooskõlastamine ehitusteatise esitamiseks vajalikus mahus
- ehitusteatise esitamiseks vajalike taotluste vormistamine omaniku nimel

Töövõtu mahtu ei kuulu:

- KÜ juhatuse ja/või juhatuse poolt volitatud isikute poolt kooskõlastatud projekti kooskõlastamine kinnistu kaasomanikega ning kinnistu piirinaabritega.

4.3 Ehitusuuringud

4.3.1 Ehitusgeodeesia JA

4.3.2 Ehitusgeoloogia EI

4.3.3 Radoon EI

4.3.4 Müra EI

4.3.5 Asbest EI

4.3.6 Ventilatsioonikanalite kaardistus EI

4.4 Energiatõhusus

Töövõtu mahtu kuulub hoone energiatõhususe vastavuse tõendamine arvutuslikult kehtivate määruste ja normatiivide alusel.

4.5 Ehituse töövõtu hankearvutused

Ei kuulu/

4.6 Ehitusprojekti staadiumid

Töövõtu mahtu kuuluva hoone ehitusprojekti staadiumiks on vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97. 17.07.2015

- eelprojekt; jah
- põhiprojekt. jah

4.7 Ehitusprojekti sisu ja maht

Töövõtu mahtu kuuluva ehitusprojekti sisu ja maht ning selles sisalduv informatsioon peavad vastama hoone korral standardisarjadele EVS 811 ja EVS 865 ning rajatiste korral standardisarjale EVS 907. Tuleohutuse osas tuleb lähtuda standardiseeriast EVS 812. Kõik toimingud tuleb lugeda töövõtu mahus kohustuslikult täidetavaks ka juhul, kui üldnimetatud standardites on need kirjeldatud teostamiseks „vajadusel“.

Töövõtu mahtu ega ehitusprojekti koosseisu ei kuulu:

- töö- ja tootejooniste koostamine;
- teostusjooniste koostamine;
- hooldus- ja kasutusjuhendite koostamine;
- montaažijooniste koostamine;
- maa-ala haljastamise ja heakorra projekteerimine, va. katendite taastamine maa-aluse taristu kohal;
- planeeringute koostamine (üld-, detail- ja teemaplaneering);
- nõustamisteenused (ehitusprojekti ekspertiis, hanke finantseerimine, keskkonnamõju hindamine, omanikujärelevalve);
- tõlketööd, visualiseeringud, maketid, reklaamlahendused.

Ehitusprojekti asendiplaani taristu osa koostatakse staadiumis, mis võimaldab taristuvaldajalt hankida ehitusteatise esitamiseks vajalikke kooskõlastusi.

4.7.1 Eelprojekt

Parima tulemuse saavutamiseks esitada Eelprojekti koostamise käigus vähemalt 2 välisviimistluse ja värvilahenduse varianti, mille hulgast tellija teeb oma valiku. Kajastatud peavad olema vajalikud lammutustööd. Tehniliste osade (konstruktiivne osa, küte ja ventilatsioon, veevarustus ja kanalisatsioon, elektripaigaldis) lahendused anda põhimõtteliste skeemide, jooniste ja seletuskirjana. Eelprojekti mahus peab olema läbi mõeldud ventilatsioonisüsteemide põhimõtteline lahendus (vent. kanalite ja -magistraalide paigutus ja

suurus). Ventilatsioonikambrid ja kommunikatsioonide šahtid peavad olema kantud esitatud joonistele.

4.7.2 Põhiprojekt

Tellija poolt heakskiidetud ja ehitusteatisel esitamisel kohalikult omavalitsuselt heakskiidu saanud eelprojekti põhjal tuleb koostada hoone põhiprojekt.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et ehitamistööde pakkumismenetlus(ed) korraldatakse koostatud ehitusprojekti alusel. Ehitusprojekt peab olema sellise tehnilise taseme ja detailsusega, mis võimaldavad ilma täiendavate materjalide või selgitusteta tulevas(t)el ehitamistööde töövõtja(te)l määrata ehitamistööde maksumus(i), koostada ehitamiseks täiendavalt vajalikke töö-, toote- ja montaažijooniseid ja ehitis valmis ehitada. Ehitusprojekti mahus peavad olema üheselt ära määratud kõigi teostatavate ehitamistööde mahud ja nende nõutavad kvaliteeditasemed ning määratud kõikide ehitusmaterjalide ja –toodete põhiparameetrid.

4.8 Ehitusprojekti osad

4.8.1 Arhitektuurne ja asendiplaani osa

- **Asendiplaanil näidata ära parkla ja prügikastide asukohad.**

Parkla rajamine krundi territooriumile kohtade arv 12.

- **Fassaadi krohvimine ilma soojustuseta**

Krohvisüsteemi viimistluseks värvitoon valida võimalikult lähedane ehitusaegsele värvitoonile. Kõik dekoorid ja karniisi elemendid valged.

Lipualused – näha ette uued alused ja asukoht.

Sildid - ette näha uued ilmastikule vastupidavad ja kohaliku omavalitsuse nõuetele vastavad sildid.

- **Sokkel**

Olemasolev paesokkel puhastada soodapritsiiga ja vuugid taastada.

- **Katus**

Katuse puitkonstruktsioonid säilivad põhiosas ehitusaegsed. Kõik veekahjustustega puitkonstruktsioonid välja vahetada. Valtsplekk-katus. Käsivalts topeltvaltsiga.

- **Siseviimistlus**

Trepikodade siseviimistlus, trepi podestide ja vahetasapindade plaatimine.

4.8.2 Konstruktsioonide osa

- **Vundamendi maa-alune osa**

Vundamendi maa-alust osa ei soojustata. Vundamendi maa-aluse osa hüdroisolatsioon näha ette hoone kolmel küljel.

Kontrollida sadevete imbumise ohtu keldrikorrusele. Ei

Keldrilae soojustamine. Ei

Keldri laepaneelide saneerimine ette näha tööde loetelus.

Betoonist pandus ümber hoone perimeetri

Ehitatakse uus pandus hoone kolmele küljele. Tänavapoolne asfalt jäetakse olemasolev, tihendatakse asfaldi ja sokli ühendus, paigaldatakse betoonist sadevee rennid asfaldiga samasse tasapinda.

- **Välistrepid**

Amortiseerunud välistrepid lammutada ja projekteerida uued trepid. Trepid astmeplaadid paekivist, või pesubetoonist.

- **Sokkel**

Olemasolev paesokkel puhastada soodapritsiiga ja vuugid taastada.

- **Välisseinad**

Hoone välisseinad armeeritakse, tasandatakse ja värvitakse.

- **Aknad**

Vahetatakse välja kõik hoone aknad. Aknad puit. Akende klaasijaotus ehitusaegne. Aknad kolmekordsed (välimine tormiklaas eraldi ja sisemine aken kahekordse klaaspaketiga). Välimise klaasi prosspulgad klaase läbivad. Uued aknad paigaldatakse olemasolevasse tasapinda. Akende toon valge.

- **Rõdud**

Hoonel rõdud ja piirded remontida. Rõdudele tagada ilmastikukindel hüdroisolatsioon ja paigaldada veenina.

- **Katus**

Katuse kandekonstruktsioonid jäävad olemasolevad. Välja vahetatakse vaid veekahjustusega puitkonstruktsioonid. Katusekatteks käsi topeltvalts katus. Pööninglael eemaldada kogu ulatuses šlakist soojustuskiht ja asendada puistevillga 300mm. Käiguteede rajamine pööningule ja katusele hooldustöödeks ette näha tööde loetelus.

Kanaliseerimise tuulutustorud – olemasolevad torud tuua katuse tasapinnast läbi. Katusel torud valtsplekist. Ehitusaegsed valgusaknad säilivad. Vihmavee torud varustada sulatuskaablitega. Sadevee suunajad räästa piirkonnas. Katusel ette näha ehitusaegse projektiga võimalikult autentne piire kogu perimeetri osas.

4.8.3 Kütte, ventilatsiooni ja soojusvarustuse osa

- **Kütte rekonstrueerimine**

Ehitatakse uus kahetorusüsteem varustatuna termostaatventiilidega, reguleeritavus 18-23 C°. Radiaatoritena kasutatakse malmradiaatoreid. Küttepameetrid radikatele 50/35.

Küttetorustike pameetrid arvutada perspektiivse katusekorruse väljaehitamise võimalusega. Püstakud ja radiaatorite torustik press teras.

Magistraaltorustikud keldris terastoru keeviliidetega.

Soojasõlme uuendamise.

Soojatootja tehnilised tingimused kuuluvad töövõttu.

- **Ventilatsiooni rekonstrueerimine**

Rajatakse soojustagastusega sundventilatsioon

- Tsentraalne agregaat, õhk-õhk tüüpi soojustagastusega süsteem. Õhukanalid olemasolevatesse lõõridesse. Pööningul kõik torustikud puistevilla kihi sees.
- Agregaaadi asukoht pööningul eraldi ruumis.
- Katusel heitõhu ja õhuvõtu torud korstna imitatsiooni kastides. Ribid õueala poolsesse külge.

4.8.4 Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa

Kuulub täielikult töövõtu mahtu. Püstakud projekteerida perspektiivse katusekorruse rajamise võimalikkusega.

- Vahetatakse välja kogu kanalisatsioonitorustik koos püstakutega kaasa arvatud korteri-sisesed torustikud kuni esimeste väliskaevudeni.
- Tarbeveeühendused rekonstrueeritavate tehnosüsteemidega (küte, soojustagastus)
- Tarbevesi uuendatakse kogu hoone ulatuses.

4.8.5 Elektripaigaldise osa

- uus elektripaigaldis hoone üldkasutatavatele pindadele EI
- uued toitekaablid kuni koridori jaotuskilpideni EI
- uus välisvalgustus valmidus hoone fassaadil JA
- elektripaigaldis projekteeritavale ventilatsioonile ja küttesüsteemile JA
- sadevee torude sulatuskaablite toide JA
- autmaatika ventilatsiooni- ja küttesüsteemi juhtimiseks ning monitoorimiseks JA

4.8.6 Tuleohutuse osa

Tuleohutuse osa projekteerimise teenustes ja tegevustes sisalduvad Majandus- ja taristuministri määruse nr 54 02.06.2015 kohased tegevused.

4.8.7 Energiatõhususe osa

Energiatõhususe osa projekteerimise teenustes ja tegevustes sisalduvad standardi EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt” punkti 11.10 ja 12.10 kohased tegevused.

4.9 Seadusandlus

Töövõtjale on kohustuslikud kõik asjassepuutuvad Eesti Vabariigi õigusaktid ja ministriumide määrused samuti pääste-, töökaitse-, tervisekaitse- ja politseiametkondade suunised ja määrused. Eriküsimused peab Töövõtja kooskõlastama kohalike ametivõimudega ja Hankija esindaja(te)ga.

4.10 Projekteerimise tehnilised normid

Projekteerimisel aluseks võetavate normdokumentide järjestus on:

- Eesti standard (EVS);
- Eesti standardiks ülevõetud Euroopa standard (EN);
- Euroopa standard;
- Rahvusvaheline standard;
- Eesti algupärane standard (EPN);
- muud valdkondlikud rahvusvahelised standardid.

4.11 Projekteerimise korraldus, infovahetus

Projekteerimisteenuste ja tegevuste korralduslikud küsimused lepitakse kokku esimesel projekteerimiskoosolekul.

Töövõtu ametlikuks keeleks on eesti keel. Ehitusprojekt ja töökoosolekute protokollid koostatakse eesti keeles. Koosolekud toimuvad projekteerija ruumides vähemalt kaks (2) korda kuus.

4.12 Töö tulemi esitamine

Projektdokumentatsioon antakse Tellijale üle paberil 2 (kahes) eksemplaris eesti keeles ning identse informatsioonina digitaalsel kujul. Töövõtja annab Tellijale üle valminud Töö digitaalsel kujul pdf ja dwg formaadis. Dwg formaadis väljastatakse sellised joonised, milliste edasise kasutamise ja muutmise õigus on kolmandatel isikutel. Seletuskiri, detail-ja sõlmjoonised väljastatakse ainult pdf formaadis. Eriti soovitatav on esitada kogu projekt BIM formaadis. Nimetatud dokumentide trükkimise, kopeerimise ja postitamise kulud sisalduvad Lepingu tasus. Jooksvad lahendused edastatakse Hankijale e-posti või „dropbox-i” vahendusel projekteerimiskoosolekul kokkulepitud korras.

PROJEKTEERIJA:

TÖÖVÕTJA: