

INVERTARISEERIMISPROJEKT

TÖÖ NR:

30.04.2019

1. SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	2
1.1. Üldised andmed	2
1.2. Põhjendatud vajadus	3
1.3. Inventariseerimisprojekti lähteandmed	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1. Juurdepääsuteed.....	5
2.2. Tehnilised näitajad ja paiknemine krundil.....	5
2.3. Keskkonnakaitse	5
2.3. Arhitektuurne lahendus.....	5
2.4. Materjalid ja viimistlus.....	5
2.5. Konstruktsioon ja soojatehnilised näitajad.....	6
3. TULEKAITSEABINÕUD.....	6
4. EHITISE TEHNILISED ANDMED	7
5. TEHNILISED ÜLDNÄITAJAD.....	11

2. JOONISED:**PLAANID:**

ARH-1.1	Põhikorruse plaan
ARH-1.2	Katusekorruse plaan
ARH-1.3	Katuse plaan

VAATED:

ARH-2.1	Vaade Läänest (tänavavaade)
ARH-2.2	Vaade Põhjast
ARH-2.3	Vaade Idast
ARH-2.4	Vaade Lõunast

LÕIKED:

ARH-3.1	Lõige A-A
ARH-3.2	Lõige B-B

ARHITEKTUURNE OSA SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesolevaga on koostatud olemasoleva korterelamu inventariseerimise projekt registriandmete parandamise eesmärgil.

Korterelamu asetseb Harjumaal, Saku vallas, kinnistul.

Käesoleva projekti koostamise aluseks on Eesti Vabariigi projekteerimisnormid, seadused ja määrused.

Kinnistu on registreeritud Riigi Maa-ameti Maakatastrikeskuses, katastriüksuse tunnus on:

Korterelamu inventariseerimisel on võetud aluseks esialgsed inventariseerimisandmed ning ülesmõõdistatud projekt. Tehnilised andmed on esitatud edaspidi tabelites võrreldaval kujul.

Ehitise tehniliste andmete määramisel on lähtutud: Majandus-ja taristusministri määrusest nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ (vastu võetud 05.06.2015).

Inventariseerimisprojekti sisu käsitleb kogu hoonet tervikuna. Projekti eesmärk on siiski korrastada ainult korteri number 3 registriandmed.

Korteri 1 ja 2 mõõdistused on teostatud olemasolevate jooniste digitaliseerimise alusel, ega pruugi olla vastavuses tegeliku olukorraga, kuna puudub ligipääs korteriomanditesse.

Korteri 4 osas on esitatud ümberehituse eskiisjoonised, millede alusel on inventariseerimisprojekti sisse viidud eeldatav tulemus. Mõõdistused korter 4 osas ei pruugi olla vastavuses tegeliku olukorraga, kuna puudub ligipääs korteriomandisse.

Korter 3 on mõõdistatud kohapeal ja viidud vastavusse tegelulikule olukorrale.

Käesoleva projekti eesmärk on inventariseerida korteri number 3 tegelikud andmed registriandmete korrastamise eesmärgil. Ülejäänud korterid on käsitletud ainult informatiivsel tasandil ja projekti koostajal puudub õigus antud andmeid ehitisregistris muuta.

1.1. Üldised andmed

Ehitise esmane kasutuselevõtu aasta on ehitusregistri 07. oktoober 2014 aasta andmetel 1952 aasta.

Ehitise on esmalt inventariseeritud 29.oktoober 1979 aastal ja kantud registrisse koos abihoonetega.

Ehitise registrisse kandmise aastal ja esmase inventariseerimise ajal ei loetud eluruumidena arvesse katusekorrust ja keldrikorrust. Hoone on algupäraselt ehitatud koos katusekorrusega. Olenemata, et hoone katusekorruse osa maht on samaväärne maapealse põhikorruse osaga, ei ole antud mahtu registrisse kantud. Samuti ei ole kantud katusekorruse osa registrisse pööningu vm. mitteeluruumi nimetusega. Hoone

on registreeritud ühe maapealse korrusega hoonena. Hoonel keldrikorrus puudub ja seda edasi antud projektis ei käsitleta.

Hoone registriandmed on täiendavalt korrigeeritud kohaliku omavalitsuse majavalduse poolt 16.oktoober 1992 aastal ja kantud registrisse koos täiendavate juurdeehitustega. Hoone ruumilist mahtu ei ole seejuures korrigeeritud ja hoone välisgabariitides on toimunud eksitused.

Hoone korteriomandite eluruumide pindalad on kinnitatud 15.detsember 2000 aastal ja need ühtivad esialgse inventariseerimise andmetega.

1.2. Põhjendatud vajadus

Käesoleva inventariseerimise projektiga on digitaliseeritud olemasoleva hoone varasemad joonised, mis on viidud vastavusse tegeliku hetkeolukorraga. Koostatud jooniste alusel on korrastatud andmed hoone pindala, kõrguse ja mahu osas, võttes arvesse algupäraselt ehitatud katusekorruse mahtu ning hilisemalt rekonstrueerimisega teostatud mahtude muudatused.

Vastavalt „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18. Korrus, osa 4 järgi Pööningu- või katusekorrus loetakse korruseks juhul, kui seal paiknevaid ruume on võimalik kasutada eluruumina või mitteeluruumina. § 18 osa 11 kohaselt Rajatise korruste arvu määramisel lähtutakse eelkõige käesolevas paragrahvis sätestatust.

Samuti ei ole algupäraselt käsitletud eluruumidena kööke, esikuid jms. pinnad, mis kehtivate määruste alusel kuuluvad elamispinna hulka.

Korteriomandite üldpindalad on kontrollitud ja need ei erine oluliselt (muutus maks.+/-5%) algupäraselt 1979 aastal inventariseeritud pindaladest. Muutused pindalades võivad tuleneda mõõdistuvigadest. Sellest lähtuvalt on käesoleva projektiga käsitletud korteriomandite pindalade ülemõõtmised ja ümberarvutused ainult nendele korteriomanditele, millede on toimunud selgelt nähtavad pindalade muutused tulenevalt hilisematest renoveerimistest.

Käesoleva projektiga käsitletakse pindalade muudatusi hilisemalt renoveeritud korterite number 1 ja 3 osas. Korterite 2 ja 4 pindalad ei ole oluliselt muutunud. Kuna hoone varasemad terrassid ja katuselaused on kinni ehitatud, siis korterite 2 ja 4 osas on need inventariseerimisega lisatud suletud netopinna hulka. Täiendavalt on lisatud pindalad katusekorruse osas. Katusekorrus on viilkatuse alune, mille madalaim kõrgusmärk on 300mm. Ca 50% ulatuses on katusekorrus madalam, kui 1,6m. Katusekorruusel on arvestatud suletud pinna hulka kogu sisepind ning eraldi arvestatud pindalad, millede kasulik kõrgus on üle 1,6m.

Inventariseerimise projekti koostamise põhjenduslik vajadus tuleneb registriandmete korrastamise vajadusest ja ebaseaduslikult ümberehitatud katusekorruse inventariseerimisest. Ebaseaduslikud ümberehitused on toimunud korterites number 1 ja 3.

Katusekorruse ümberehitamiseks eluruumideks on väljastatud Saku vallavalitsuse poolt vastavad projekteerimistingimused. Tulenevalt, et korterite ümberehituse teostaja (edaspidi Arendaja) ei ole järginud projekteerimistingimustes ette nähtud tingimusi on loetud antud ehitustegevus ebaseaduslikuks. Korterid maha müünud Arendaja on jätnud vastutuse järgmistele korteriomanikele ebaseaduslikult ehitatud eluruumide kasutamise seadustamiseks.

Korteriomanikel puuduvad andmed nii ebaseadusliku ehitustegevuse toimumisaja ning teostajate kohta. Kuna tagantjärele ehitusprojekti ja konstruktiivsete projektide koostamine viimistletud eluruumides osutub ebamõistlikuks, on käesolevaga inventariseeritud korteriomandite tegelikud andmed.

1.3. Inventariseerimisprojekti lähteandmed

Projekteerimisel on lähtutud järgmisest:

1. Korter number 1 eskiislahendus ja ruumiprogramm
2. Korter number 3 eskiislahendus ja ruumiprogramm
3. Ehitusregistri 07. oktoober 2014 aasta andmed
4. Inventariseerimisprojekt 29.oktoober 1979.a.
5. Maaameti geoportaali andmed ja ortofotod alates 2010 aastast
6. Geodeetiline alusplaan Ankord töö nr.1344M, 02.03.2018
7. Objektil teostatud ülesvõtted ja mõõdistused

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Ehitatud korterelamu hoone asub Harjumaal, Saku vallas, Tooma tee 17a tiheasustusalas. Hoone paigutus ja lahendusviis sarnaneb naaberkinnistute lahendustega, kus olemasolevad algupäraselt sarnased hooned on vähesel või suuremal määral ümber ehitatud.

2.1. Juurdepääsuteed

Juurdepääsud hoonesse on olemasolevad, tänavalt igale korterile omaette sissepääsuna.

2.2. Tehnilised näitajad ja paiknemine krundil

Hoone asukoht, ehitusalune pind, kõrgus jm. tehnilised näitajad vastavad detailplaneeringule ja hoonestusreeglitele.

Krundi pindala:	3260 m ²
Olemasolev ehitusalune pind:	395 m ²
Korterelamu ehitusalune pind:	212 m ²
Täisehitus%:	12,12 %
Hoone tulepüsivusklass:	TP-3

2.3. Keskkonnakaitse

Hoones tekkivad jäätmed kogutakse prügikonteineritesse, mis asub iga korteri omal krundi mõttelisel osal. Prügi äravedu toimub kommunaalteenuste korras.

2.3. Arhitektuurne lahendus

Tegemist on olemasoleva hoonena. Projekteeritud antud piirkonnas tüüplahendusena. Hoone on projekteeritud ja ehitatud ühekorruselisena viilkatusega hoonena, milles viilkatuse alune moodustab tuulutatud pööningu.

Hoone põhikorrus on jagatud neljaks eraldiseivaks korteriks, milledes on igaühel omaette sissepääs. Korteriomanditel ühiskasutatavad pinnad puuduvad.

2.4. Materjalid ja viimistlus

Välisviimistlusel kasutatakse silikaat tellist ja horisontaalset puitlaudist. Katusekate on eterniit.

2.5. Konstruktsioon ja soojatehnilised näitajad

Hoone vundament on valmistatud raudbetoon lindina.
Kandevkonstruktsioon koosneb silikaattellistest.
Katuse konstruktsioonid on puidust.
Hoone soojustehnilisi näitajaid ei ole arvestatud.

3. TULEKAITSEABINÕUD

Tegemist on olemasoleva hoonena. Hoonet klassifitseeritakse korterelamuna. Hoone on kiviehitis katuse kandekonstruktsioonidega tulepüsivusklassiga TP-3. Hoone on 2-e korruseline.

Eripõlemiskoormus on alla 600MJ/m².

Hoonel ei ole ette nähtud rajada tuletõkketarindeid. Olemasolevad tuletõkketarindid puuduvad.

Hoones on igal korteril omaette ahiküte. Ahjude ja tulekollete muutmist käesolevas projektis ei käsitleta. Tulekolded ja korstnad on algupäraseid, olemasolevad ja korrashoitud.

Evakuatsioon ning sisse- ja väljapääs hoonesse on tagatud igal korteril eraldi välisuste kaudu.

4. EHITISE TEHNILISED ANDMED

Tallinna Tehnilise Inventariseerimise büroo andmetel seisuga 29.okt.1979.a.

Korter nr.	Ruum nr. plaanil	Ruumi nimetus	Elamispind (m ²)	Kasulik pind (m ²)	Pind kokku (m ²)
1	1	Koda		7.8	7.8
1	2	Wc		1.0	1.0
1	3	Sahver		1.5	1.5
1	4	Esik		5.2	5.2
1	5	Köök		4.1	4.1
1	6	Tuba	13.4	13.4	13.4
1	7	Tuba	9.6	9.6	9.6
Korter number 1 pind kokku:					42.6

2	8	Koda		10.7	10.7
2	9	Esik		5.1	5.1
2	10	Köök		4.1	4.1
2	11	Tuba	13.6	13.6	13.6
Korter number 2 pind kokku:					33.5

3	12	Koda		10.5	10.5
3	13	Esik		4.8	4.8
3	14	Köök		3.9	3.9
3	15	Tuba	13.6	13.6	13.6
3	16	Tuba	9.7	9.7	9.7
Korter number 3 pind kokku:					42.5

4	17	Koda		10.7	10.7
4	18	Esik		5.0	5.0
4	19	Köök		4.1	4.1
4	20	Tuba	13.8	13.8	13.8
Korter number 4 pind kokku:					33.6

Elamu kokku 29.okt.1979.a.:	73.7	152.2	152.2
------------------------------------	-------------	--------------	--------------

Ruumide nimetus ja numeratsioon esitatud vastavalt Inventariseerimisbüroo tabelile.

Käesoleva inventariseerimisprojekti andmetel seisuga 30.aprill.2019.a.

Korter nr.	Ruum nr. plaanil	Ruumi nimetus	Eluruumi pind (m ²)	Rõdud ja lodžad (bruto m ²)	Suletud netopind (m ²)	Korteri pind kokku (m ²)
1	1.1	Esik	4.0		4.0	4.0
1	1.2	Koridor	1.8		1.8	1.8
1	1.3	Wc	3.5		3.5	3.5
1	1.4	Köök	5.3		5.3	5.3
1	1.5	Elutuba	17.6		17.6	17.6
1	1.6	Lastetuba	9.6		9.6	9.6
1	1.7	Hall	8.3		8.3	8.3
1	1.8	Magamistuba	12.8		12.8	12.8
1	1.9	Terrass		4.4		4.4
Korter number 1 pind kokku:			62.9	4.4	62.9	67.3

2	2.1	Esik	10.7		10.7	10.7
2	2.2	Koridor	5.1		5.1	5.1
2	2.3	Köök	4.1		4.1	4.1
2	2.4	Elutuba	13.6		13.6	13.6
2	2.5	Pööning			12.5	12.5
2	2.6	Terrass		4.3		4.3
Korter number 2 pind kokku:			33.5	4.3	46.0	50.3

3	3.1	Esik	4.2		4.2	4.2
3	3.2	Koridor	1.8		1.8	1.8
3	3.3	Wc	3.5		3.5	3.5
3	3.4	Köök	5.3		5.3	5.3
3	3.5	Elutuba	18.2		18.2	18.2
3	3.6	Lastetuba	9.6		9.6	9.6
3	3.7	Hall	3.4		3.4	3.4
3	3.8	Magamistuba	21.4		21.4	21.4
3	3.9	Terrass		4.4		4.4
Korter number 3 pind kokku:			67.4	4.4	67.4	71.8

4	4.1	Esik	10.7		10.7	10.7
4	4.2	Koridor	5.0		5.0	5.0
4	4.3	Köök	4.1		4.1	4.1
4	4.4	Elutuba	13.8		13.8	13.8
4	4.5	Pööning	12.5		12.5	12.5
4	4.6	Eeskoda	3.3		3.3	3.3
Korter number 4 pind kokku:			49.4	0.0	49.4	49.4

Elamu kokku 30.04.2019.a.: **213.2** **13.1** **225.7** **238.8**

Ruumide nimetus ja numeratsioon esitatud vastavalt käesolevale projektile.

EHITISE TEHNILISED ANDMED

Kohaliku omavalitsuse majavalduse korrektuurid seisuga 16.10.1992.a.		
Selgitus	m; (m²); [m³]	Märkus nr.
Elamu pindala välismõõtude järgi (16,8x9,6):	(161.3)	1
Elamu kõrgus:	3.1	2
Elamu maht:	[500]	3
Verandad (8,6x3,0) 2tk kogupindalaga:	(51.6)	
Verandade kõrgus:	2.5	
Verandade maht:	[129]	
Terrassid (1,8x3,0) 4tk kogupindalaga:	(21.6)	
Terrassid kõrgusega:	2.5	
Terrasside maht kokku:	[51.8]	
Korterelamu kokku pindalaga:	234.5	
Korterelamu maht kokku:	[681.0]	4
Märkused:		
1	Korterelamu varasema 1979.a. seisuga on ehitusalune pind 218m ² ja mõõtmed on 22,3m x 9,35m, millest välismõõtude pindala 208,5m ²	
2	Korterelamu kõrgus varasema 1979.a. seisuga inventariseerimise joonistel on ~8,7m, millest põhikorrus 3,7m ja katusekorrus 5m.	
3	Korterelamu maht on arvestatud valede välisgabariitide järgi ja arvestamata katusekorruse mahtu. Tegelik maht on ehituse aegselt 1131m ³ , milles põhikorruse osas 771m ³ ja katusekorrusel 360m ³ .	
4	Tegelik maht kokku koos terrasside ja verandadega on 1312m ³ , millest elamahoone ehituse aegselt 1131m ³	

EHITISE TEHNILISED ANDMED**Käesoleva inventariseerimisprojekti järgsed andmed seisuga 30.04.2019.a.**

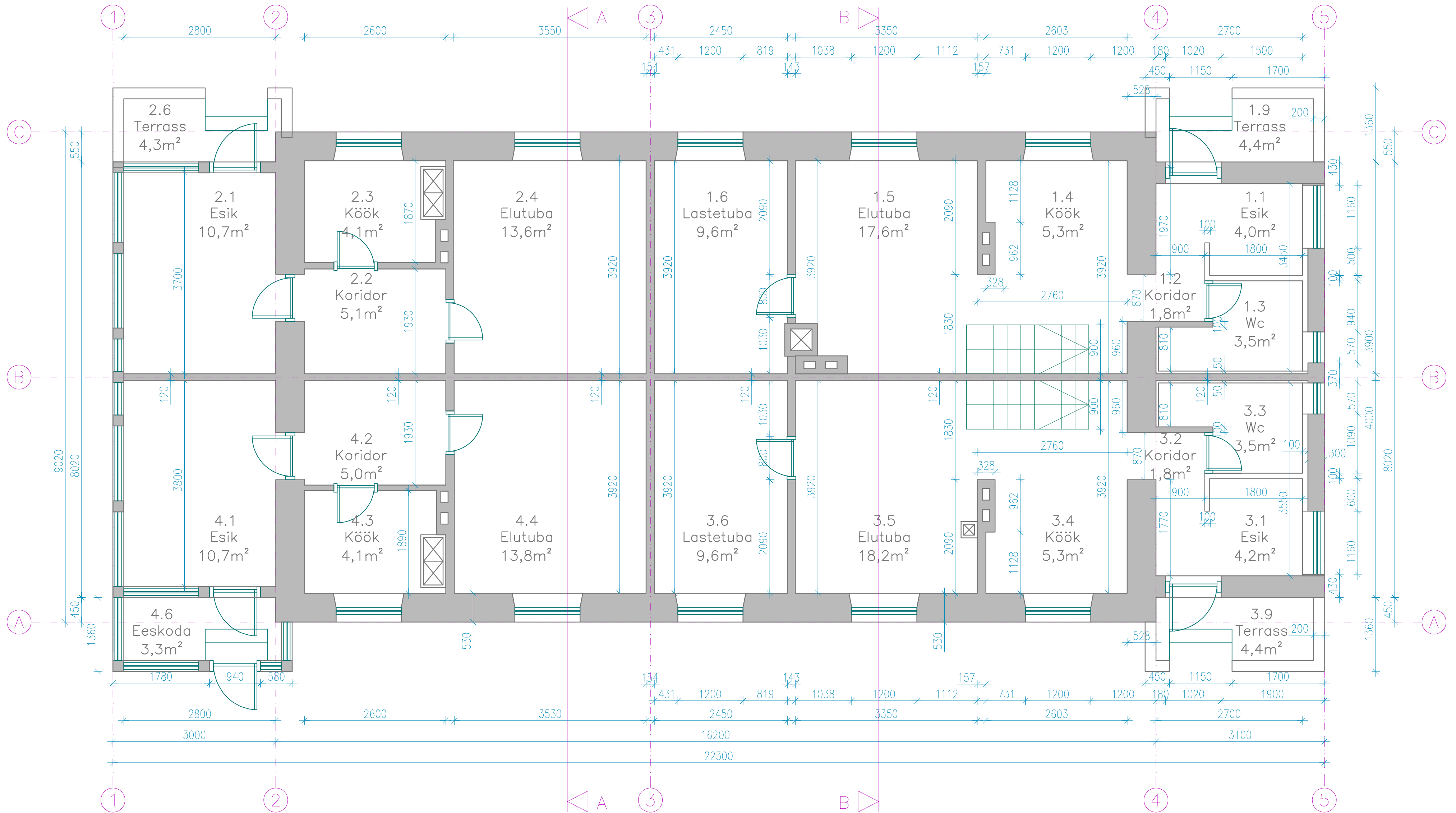
Selgitus	Möött	Ühik	Märkus nr.
Elamu pindala välismõõtude järgi (22,3x9,0):	358	m ²	5
Elamu kõrgus:	8.0	m	
Elamu maht:	1131	m ³	3
Korruseliskus:	2		
Verandad, rõdud, lodžad ja terrassid:	13	m ²	
Suletud netopind kokku:	226	m ²	
Eluruumide pind kokku:	213	m ²	
Mitteeluruumide pind (pööning) kokku:	25	m ²	
Elamu projektsioon maapinnal:	261	m ²	
Ehitusealne pindala	212	m ²	5
Korterelamu maht kokku:	1131	m ³	3

Märkused:

- 3 Korterelamu maht on arvestatud valede välisgabariitide järgi ja arvestamata katusekorruse mahtu. Tegelik maht on ehituse aegselt 1131m³, milles põhikorruse osas 771m³ ja katusekorrusel 360m³.
- 5 Arvutatud välisgabariitide andmetel, sh. terrassid, arvestamata katuseräästast alla 1m. Esitatud on suletud brutopind arvestades seejuures katusekorruse ja pööningu osa.

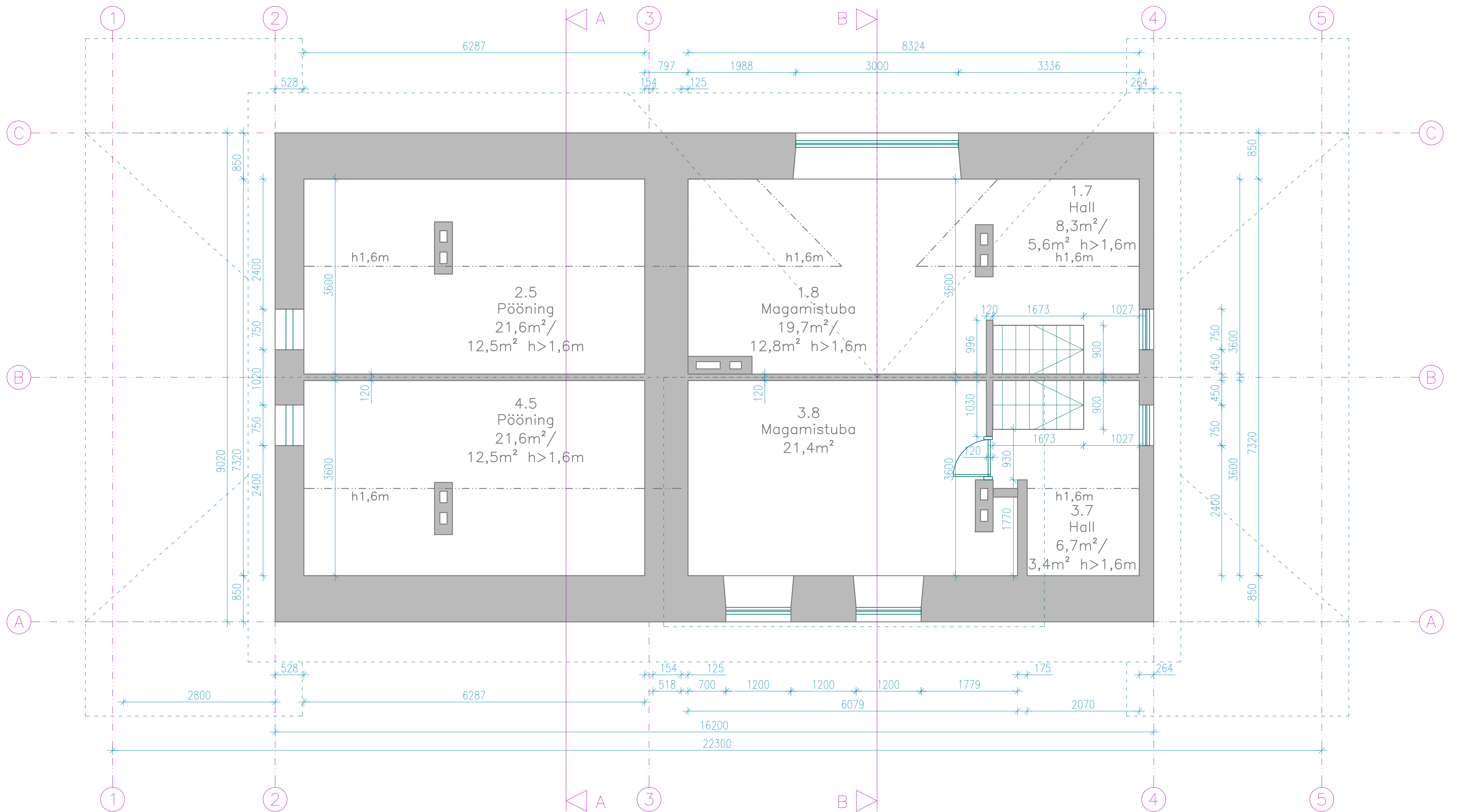
5. TEHNILISED ÜLDNÄITAJAD

1. Krundi pindala:	3260 m ²
2. Ehitiste alune pind kinnistul :	395 m ²
3. Hoone suletud netopind:	225 m ²
4. Hoone suletud brutopind:	358 m ²
5. Hoone ehitusalune pind:	212 m ²
6. Krundi täisehituse %:	12,12 %
7. Ehitatud hoone kubatuur:	1131 m ³
8. Korruste arv:	2
9. Katuse kalle:	45°
10. Ehitatud hoone maksimaalkõrgus:	8,0 m
11. Ehitatud hoone tulepüsivusklass:	TP-3
12. Korter number 1 suletud netopind:	62,9 m ²
13. Korter number 2 suletud netopind:	46,0 m ²
14. Korter number 3 suletud netopind:	67,4 m ²
15. Korter number 4 suletud netopind:	49,4 m ²

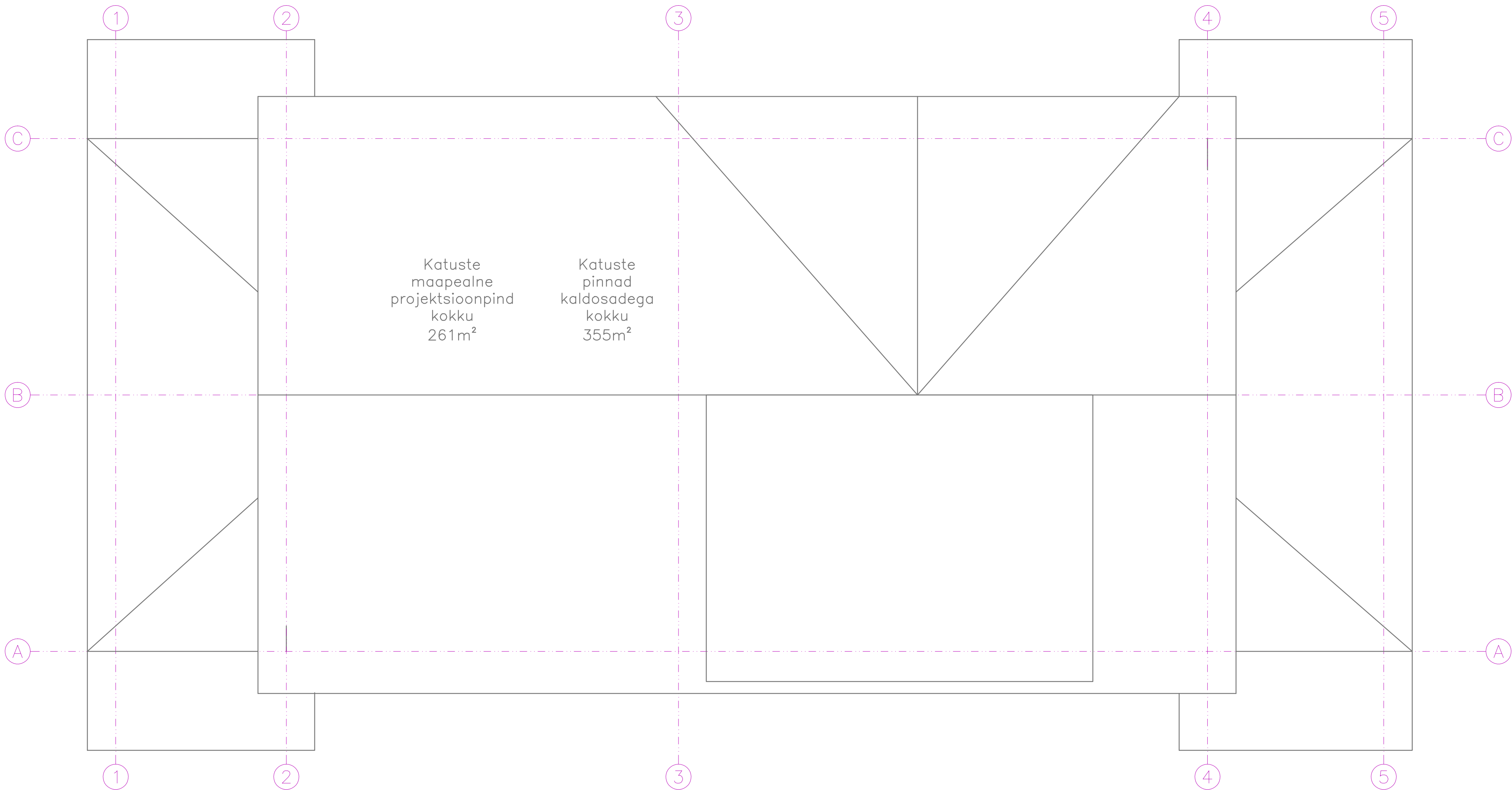


MUUDATUS: ... TEOSTAS: ... KUUP: ...

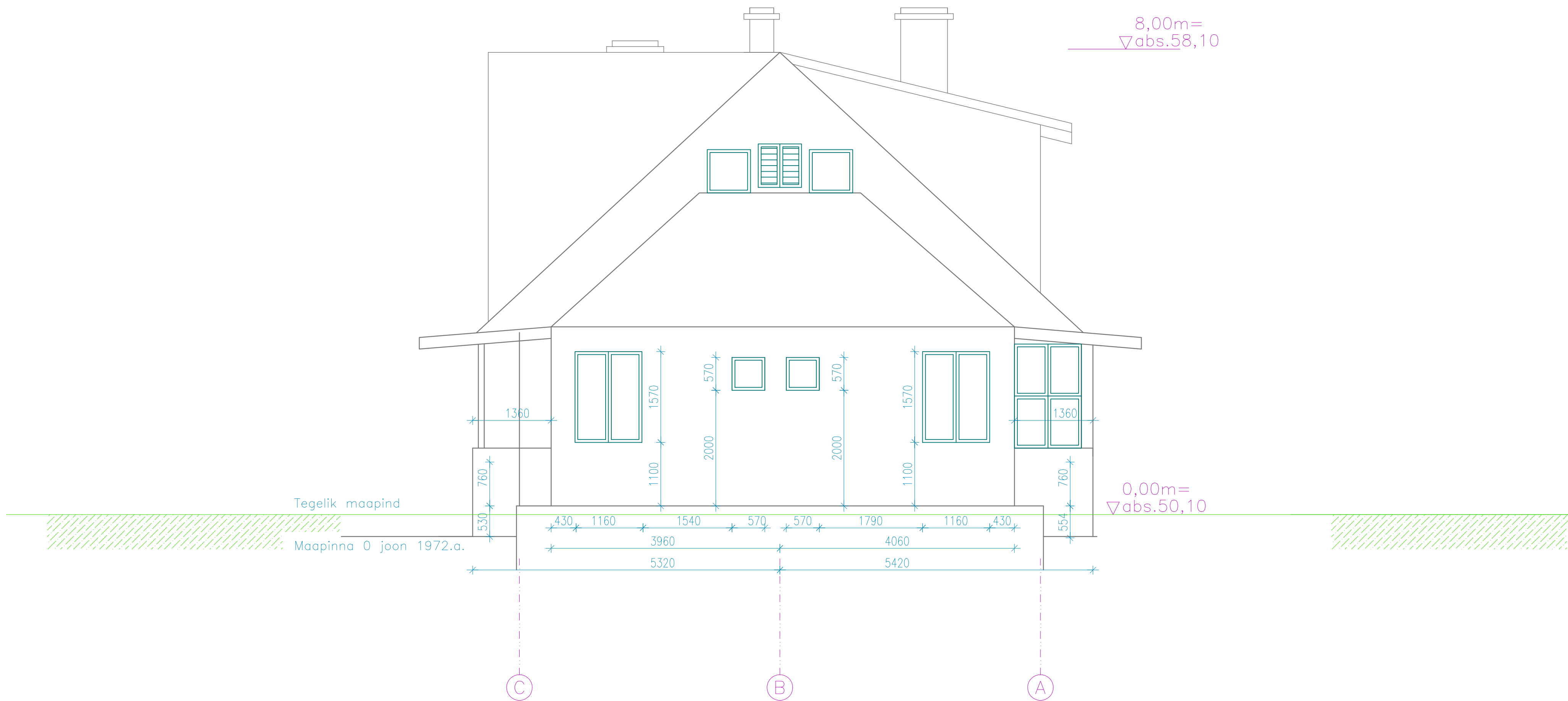
OBJEKT:	JOONIS:	MÖÖT:
KORTERELAMU	PÕHIKORRUSE	1:50
SAKU VALD	PLAAN	ARH-1.1
PROJEKT:	KONTROLL:	KUUP:
		STAAD: TJ



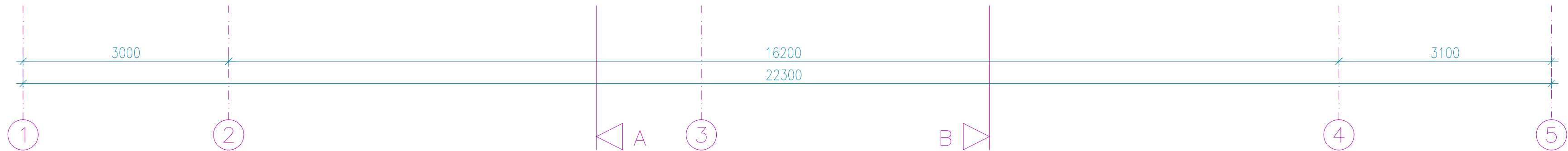
MUUDATUS:	...	TEOSTAS:	...	KUUP:	...
OBJEKT:	KORTERELAMU SAKU VALD	JOONIS:	KATUSEKORRUSE PLAAN	MÖÖT:	1:50
PROJEKT:	...	KONTROLL:	...	JOONIS:	ARH-1.2
				KUUP:	...
				STAAD:	TJ



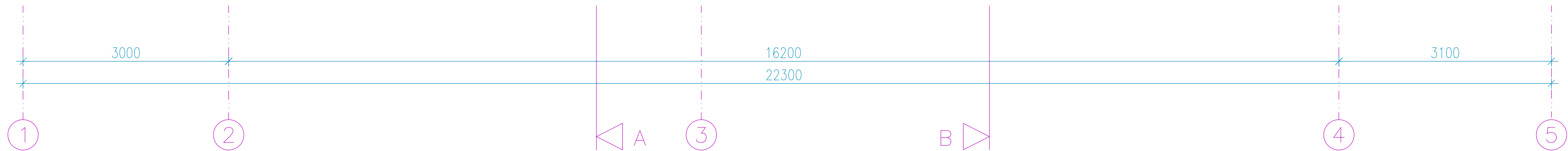
MUUDATUS:		...	TEOSTAS:		...	KUUP:		...
OBJEKT:		KORTERELAMU , SAKU VALD		JOONIS:		KATUSE PLAAN		MOOT: 1:50 JOONIS: ARH-1.3 KUUP: 2004.05.01
PROJEKT:		...	KONTROLL:	...	STAAD:		TJ	



MUUDATUS: ...		TEOSTAS: ...	KUUP: ...
OBJEKT:	KORTERELAMU SAKU VALD	JOONIS:	VAADE LÄÄNEST
PROJEKT:		KONTROLL:	
		MÖÖT:	1:50
		JOONIS:	ARH-2.1
		KUUP:	...
		STAAD:	TJ

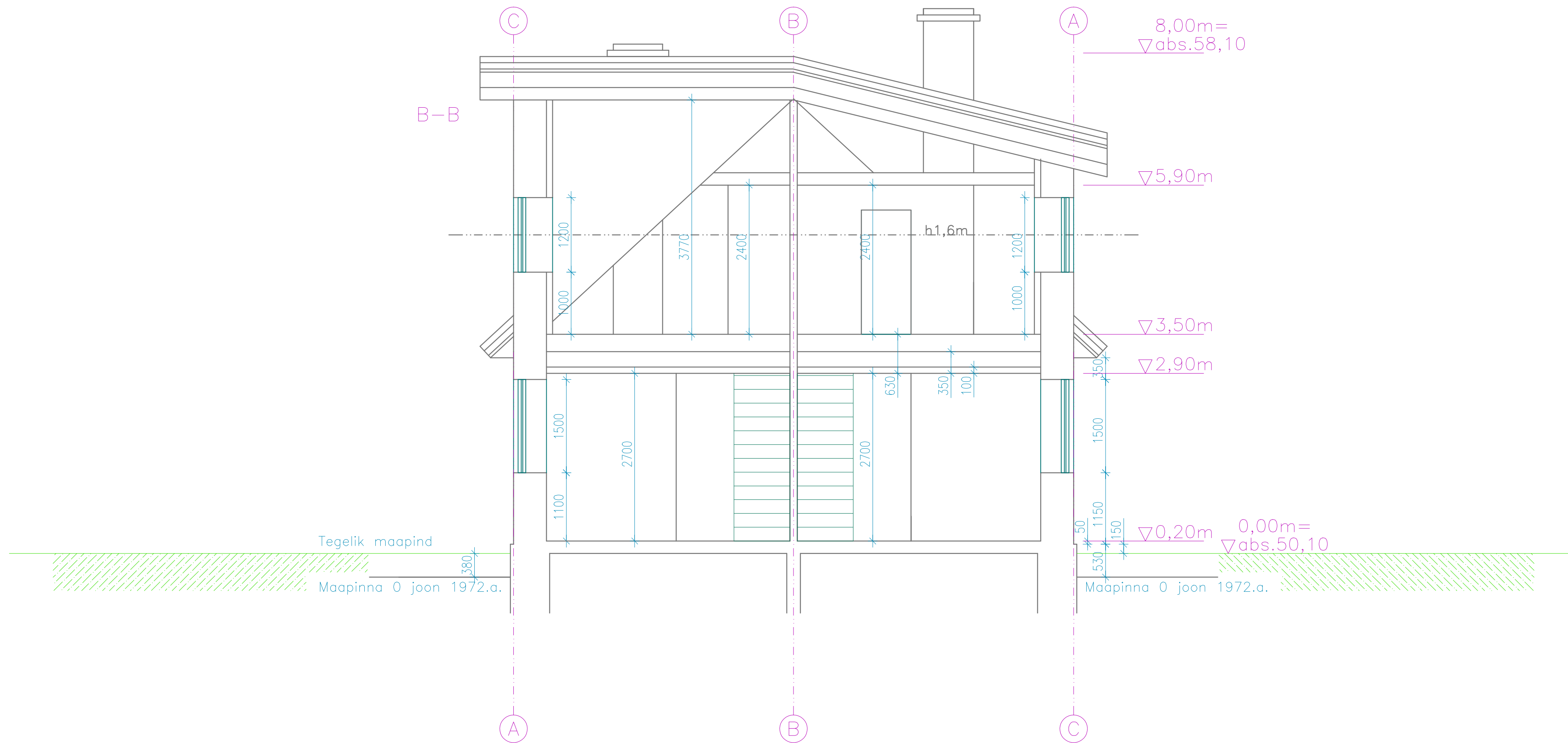


MUUDATUS: ...		TEOSTAS: ...	KUUP: ...
OBJEKT:	KORTERELAMU , SAKU VALD	JOONIS:	VAADE PÕHJAST
PROJEKT:	TJ	KONTROLL:	TJ
		MÕÖT:	1:50
		JOONIS:	ARH-2.2
		KUUP:	...
		STAAD:	TJ



MUUDATUS:	...	TEOSTAS:	...	KUUP:	...
OBJEKT:	KORTERELAMU SAKU VALD	JOONIS:	VAADE IDAST	MOOT:	1:50
PROJEKT:	TJ	KONTROLL:	TJ	JOONIS:	ARH-2.3
				KUUP:	00.0.00.0
				STAAD:	TJ





MUUDATUS: ... TEOSTAS: ... KUUP: ...

OBJEKT:	JOONIS:	MÖÖT:
KORTERELAMU	LÕIGE	1:50
, SAKU VALD	B-B	ARH-3.2
PROJEKT:	KONTROLL:	KUUP:
		STAAD: TJ