

Tellija Minigert OÜ
Töö Nr APR 2552

Viljandimaa
Kolga-Jaani vald
Oiu küla
Joona K/Ü

REHIELAMU
REKONSTRUKTSIOON
Ehitusprojekt
eelprojekt



projektbüroo Urmas Koch
juhataja

vastutav Ott Ojamaa
arhitekt



TARTU
2007

Projekti koosseis

A. Lähtedokumendid

1. Geodeetiline alusplaan

B. Seletuskiri

1. Arhitektuurne osa

C. Joonised

1. Arhitektuursed joonised

0	Asendiplaan	M 1 : 500
1	Esimese korruse plaan	M 1 : 100
2	Teise korruse plaan	M 1 : 100
3	Lõige A-A	M 1 : 100
4	Lõige 1-1	M 1 : 100
5	Lõige 2-2	M 1 : 100
6	Vaade eest	M 1 : 100
7	Vaade tagant	M 1 : 100
8	Vaade paremalt	M 1 : 100
9	Vaade vasakult	M 1 : 100
10	Värvipass	

Seletuskiri

ÜLDOSA

Projekti koostamise sisuline alus

Käesoleva projekti koostamise aluseks on tellijapoolne visioon kavandatava ümberehituse üldise lahenduse ning ruumiprogrammi kohta.

Geodeetilise alusplaani on koostanud Omandi OÜ, töö nr. GEO 2565.

Projekti koostamise õiguslik alus

Seadused

EHITUSSEADUS

MUINSUSKAITSESEADUS

Määrused

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded; nr 315 27.10.2004; (ET-1 0109-0600)

Ehitise kasutamise otstarvete loetelu; nr 10 26.11.02; (ET-1 0202-0457).

Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid; nr 42 04.03.2002; (ET-1 0110-0410)

Standardid

EVS 811:2002 Hoone projekt

Normid

Heast ehitustavast (ET-1 0207-0068)

Projekti eesmärk ja üldised nõuded ehitisele

Projekti eesmärgiks on korrastada rehielamu ja taotleda vastav ehitusluba.

Kavandatava ehitise tööiga on minimaalselt 50 aastat.

ARHITEKTUURNE OSA

Asukoht ja asendiplaaniline lahendus

Olemasolev olukord

Rekonstrueeritava hoone krunt asub Oiu külas Kolga-Jaani vallas Viljandimaal.

Krundil asub rahuldavas seisukorras rehielamu ja mitmeid lagunenud maakivist abihooneid.

Kavandatav lahendus

Projekti koostamisel on lähtutud Lääne-Eesti tüüpi rehielamu iseärasustest.

Seletuskiri

Juurdesõit ja sissepääs krundile on ette nähtud olemasoleva kruusakattega tee kaudu.

Mahuline osa

Olemasolev olukord

Krundil asuvad olemasolev rehielamu ning mitmed varemed.

Kavandatav lahendus

Funktsionaalne lahendus

Hoone põhikorrusel säiluvad eristatavatena kolm plokki- eluruumid, rehetuba koos aganikega ja rehealune koos abiruumidega.

Eluruumide osas muudatusi ette ei ole nähtud. Rehetuba võetakse kasutusele avara trepihallina; rehetoa kõrgenduselt võetakse maha kaks palgirida kuni kõdunemisest puutumata osani. Rehetoa kohale teisel korrusel ehitatakse katuseakendega puhketuba-trepihall. Eluruumide kohale ehitatakse kabinet ja vannituba. Aganikud jagatakse eri ruumiplokkide vahel: elukorterile ehitatakse sinna köögi laiendus ja pesemisruumid; rehetoa ploki kasutada ehitatakse garderoob; rehealusest pääsuga ehitatakse WC-pesuruum.

Rehealuse lagi võetakse maha; ruumist saab suur katuslaega kaminasaal. Üle aampalkide ühendab lahtine galerii härrastetoapealse puhkeruumi rehetoaapealsega.

Veinikelder säilib ehedal kujul.

EHITUSLIK OSA

Vundamendid

Säilitatakse olemasolevad maakivist vundamendid, vajadusel vundamendid puhastatakse liivapritsiiga ning toestatakse.

Välis-ja siseseinad

Hoone maakivist seinad puhastatakse liivapritsiiga ning võimalusel säilitatakse. Palkseinu kattev pehkinud ning mehhaaniliselt kahjustatud laudis eemaldatakse ning asendatakse võimalikult originaalilähedastega. Laudise paksus ei tohiks olla vähem kui 25 mm, võimalusel kattematerjalina kasutada linaõlivärvi. Pehkinud palkseina osad asendada ning tihendada takuga.

Teise korruse mittekandvad kergseinad rajatakse puitkarkassile. Seinad kaetakse laudisega.

Põrandad ja vahelaed

Konstruktiivne lahendus selgitatakse vanade konstruktsioonide lahtivõtmisel.

Võimalusel säilitada vahelaed ümarpalgid. Teise korruse põrandad rajatakse puitkandjatele.

Katus

Seletuskiri

Katus on projekteeritud kaldega 45°. Võimalusel säilitada olemasolevad sarikad, pehkinud või täielikult hävinenud sarikad asendatakse, paigaldatakse uus roovitus.

Katusekatteks on ette nähtud sindel.

Vihmaveele on uste kohal ette nähtud välimine äravool.

Aknad ja uksed

Võimaluse korral säilitada ning restaureerida olemasolevad aknad ja uksed.

Kui säilitamine ei ole võimalik, valmistada võimalikult originaalilähedased uued avataited.

Uued aknad valmistatakse vanade eeskujul.

Trepid

Sisetrepid on puitkandjate ja puitastmetega; viimistlus mööblikvaliteediga.

Korsten

Korstnad laotakse punastest savitellistest.

Eluruumide küttekolded saneeritakse.

Välisviimistlus

Hoone maht ja vorm säilitatakse ehedal kujul. Lisatakse vaid funktsioonimuutuseks vajalikke detaile.

Kaminasaali katuslagi lõigatakse läbi klaaskatusega; rehetoa kohal asuva ruumi valgustamiseks lisatakse katuseaknad. Hoone otsakelbad ehitatakse ümber klaaskatuseks.

Aknad säilitatakse laiuses; vajadusel lõigatakse need suuremaks allapoole; lisatakse mitmed analoogse lahendusega aknad.

Siseviimistlus

Maakivist seinad kaetakse lubikrohviga. Seinad ja laed viimistletakse looduslähedaste materjalidega.

TULEKAITSEABINÕUD

Ehitise tulepüsivusklass on TP-3.

Kamina esine kaetakse paeplaatidega.

Tuletõrjeautode juurdepääs hoonele on tagatud juurdepääsuteelt rajatava sissesõidutee kaudu; tagatud on pääs hoone taha (vt. asendiplaan).

Evakuatsioon igalt korruselt toimub avatavate akende ja uste kaudu otse välisõhku.

Tuletõrje kustutusvesi saadakse lähedalasuvast tiigist.

Suitsu eemaldamine toimub avatavate akende ja uste kaudu.

Seletuskiri

Ventilatsiooni- ja kütteseadmete tuleohutus on käsitletud vastavate eriosade projektides. Ventilatsioonitorude läbiviigud tuletõkkesektsioonide piiretest varustatakse tuletõkkeklappidega.

Suitsuandurid paigaldada vastavalt ET-2 0109-0645 nõuetele ja valmistaja paigaldusjuhendile.

Hoonesse paigaldatakse vähemalt kaks autonoomset tulekahjusignalisatsiooniandurit.

Ventilatsiooni- ja kütteseadmete tuleohutust käsitletakse vastavate eriosade projektides.

EHITUSTÖÖDE DOKUMENTEERIMINE, JÄRELVALVE

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

Vundamendi horisontaal- ja vertikaalsidumise vastavust projektile kontrollitakse enne ehitustegevuse jätkumist, koostatakse vastav akt.

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

HEAKORD, HALJASTUS JA JÄÄTMEKÄITLUS

Olemasolev olukord

Krunti ümbritsevad arvukad põlispuud.

Parkimine, heakord ja haljastus

Krundi haljastamiseks on vajalik koostada eraldi haljastusprojekt.

Krunt kujundatakse ilu – ja puhkeaiaks.

Sissesõiduteed, samuti krundisisesed jalgrajad kaetakse looduskiviga, näiteks paeplaatidega.

ÜLDISED EHITUS- JA PROJEKTEERIMISJUHISED

Käesolev projekt hõlmab arhitektuurset osa ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus.

Vajadusel tellida hoone konstruktiivne projekt ja -arhitektuursed sõlmed; vajalikud tööjoonised tellib ehitaja; insenerivõrkude tööprojektid tellitakse eraldi.

Koostasid projekteerija Margus Valge ja arhitekt Ott Ojamaa

EHITISE OLULISED TEHNILISED ANDMED

jrk ____2____

1. Ehitise üldised olulised tehnilised andmed

ehitisealune pindala	442	m ²	kõrgus	9,39	m
hoone suletud netopind	485,8	m ²	pikkus	36,03	m
rajatise avatud brutopind		m ²	laius	11,40	m
minimaalne korruste arv	2		maht	4150	m ³
maksimaalne korruste arv	2		kõetav pind	485,8	m ²

2. Ehitise materjalid (märkida X, "muu" korral)

vundament

- ☐ puudub
☒ madalvundament
☐ vaivundament
 _____ muu

kandekonstruksioon

- ☐ puudub
☐ asfaltbetoon
☐ bituumeniga töödeldud kruus
☐ kruus
☐ killustik
☐ stabiliseeritud kruus või killustik
☐ kergmetall
☐ malm
☐ teras
☒ looduslik kivi
☐ monoliitne raudbetoon
☐ monteeritav raudbetoon
☐ plastmass
☒ puit
☐ suurpaneel
☐ suurplokk
☐ tellis, väikeplokk
☐ tehisplaat
 _____ muu

jäigastavad ja piirdekonstruktsioonid

- ☐ puudub
☐ eterniit
☐ keraamika
☐ kergmetall
☐ teras
☒ looduslik kivi
☐ monoliitne raudbetoon
☐ monteeritav raudbetoon
☐ plastmass
☒ puit

vahe- ja katuslaed

- ☐ puudub
☐ kergmetall
☐ teras
☐ monoliitne raudbetoon
☐ monteeritav raudbetoon
☒ puit
 _____ muu

välissein

- ☐ puudub
☒ looduslik kivi
☐ profileeritud metall
☒ puit
☐ suurpaneel
☐ suurplokk
☐ tellis, väikeplokk
 _____ muu

katuse kate

- ☐ puudub
☐ eterniit
☐ kivi
☐ plekk
☐ profileeritud metall
☐ puitlaast
☐ roog
☐ rullmaterjal
 SINDEL _____ muu

välisviimistlus

- ☐ puudub
☐ lihtkrohv
☒ looduslik kivi
☐ profileeritud metall
☐ puhasvuuk
☒ puit
☐ terrasiitkrohv
 _____ muu

☐ suurpaneel
☐ suurplok
☐ tellis, väikeplok
☐ tehisplaat

_____ muu

3. Ehitise tehnosüsteemid (märkida X või "muu" korral materjal)

elekter

☐ puudub
☒ 220 V
☒ 380 V
☐ 20 kV
☐ 35–110 kV
☐ 220–330 kV

_____ muu

küttesüsteem

☐ puudub
☐ kaugkeskküte
☐ lokaalne keskküte
☐ elektriküte
☒ maaküte
☒ ahju- või kaminaküte

_____ muu

vesi

☐ puudub
☐ võrk
☒ lokaalne

kanalisatsioon

☐ puudub
☐ võrk
☒ lokaalne

kütte liik

☐ puudub
☐ masuut
☐ petrool
☐ küttegaas
☒ tahke
☐ elekter
☒ maaküte

_____ muu

pesemisvõimalus

☐ puudub
☒ vann/dušš
☐ saun

küttegaas

☒ puudub
☐ võrk
☐ lokaalne

liftide arv _____
 köökide arv 1
 kööginiššide arv _____
 tualettruumide arv 3

küttegaasipaigaldiste arv _____
 rõdude arv ja kogupind _____, _____ m²
 lodžade arv ja kogupind _____, _____ m²
 terrasside arv ja kogupind 3, 56,4 m²

4. Ehitise kasuliku pinna spetsifikatsioon [m²]

Kasutamise otstarve

	kasulik pind	elamispind	abiruumide pind	lahuspind	üldkasutatav pind	mitteeluruumide pind
1.	485,8	418,8	67			
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						

Allkiri _____ 2/2

Kasutamise otstarve	kasulik pind	elamispind	abiruumide pind	lahuspind	üldkasutatav pind	mitteeluruumide pind
7.						
8.						
9.						
kokku	485,8	418,8	67			

5. Ehitise ruumide spetsifikatsioon

eluruumid (sh korterid)	arv	pindala
1-toaline		m ²
2-toaline		m ²
3-toaline		m ²
4-toaline		m ²
5-toaline		m ²
6-toaline		m ²
7-toaline		m ²
8 ja enama toaline		m ²
kokku		m ²
mitteeluruumide arv		
tubade arv	9	

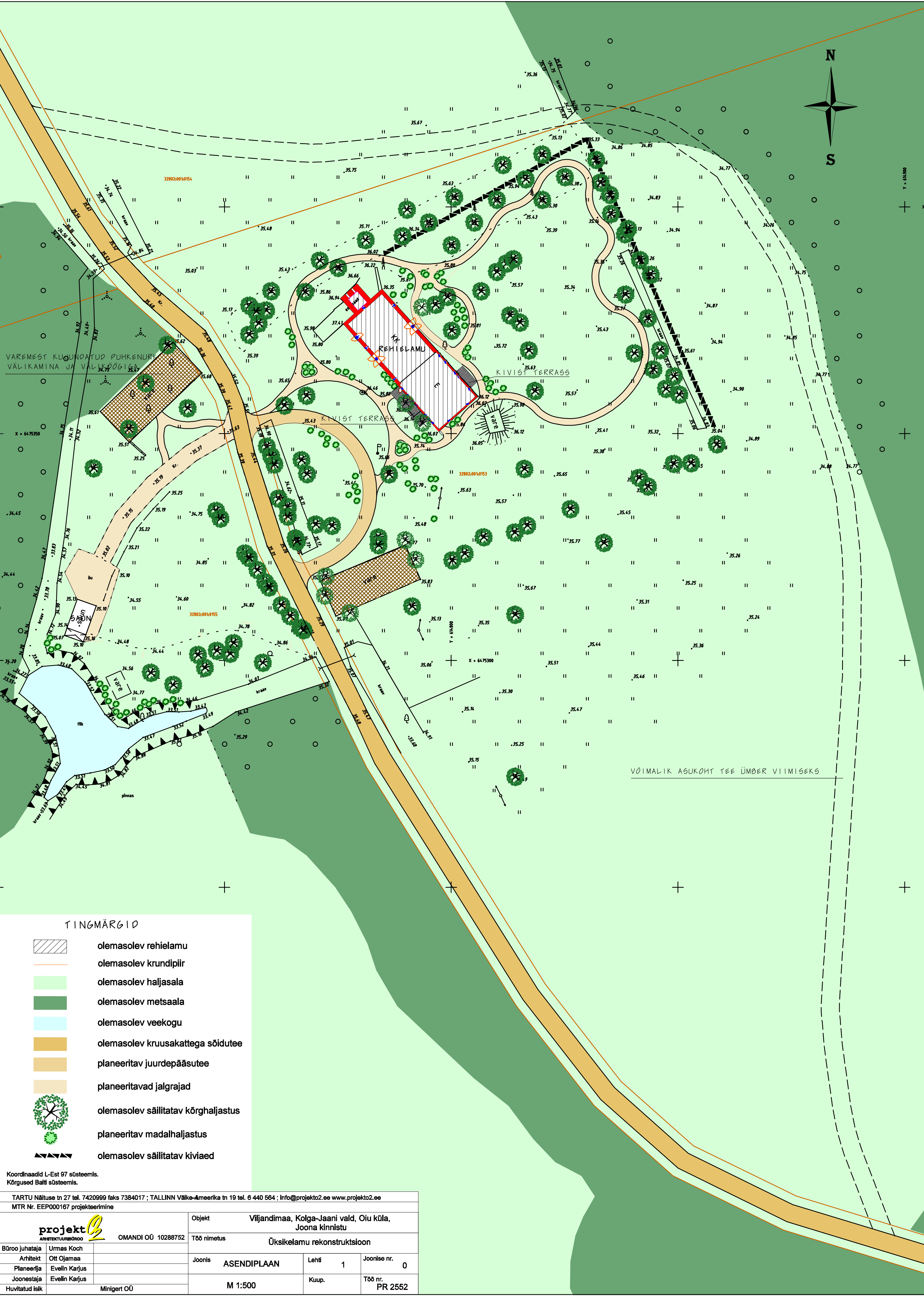
6. Ehitise muud olulised andmed

nimetus	väärtus	mõõtühik
nimetus	väärtus	mõõtühik
nimetus	väärtus	mõõtühik
nimetus	väärtus	mõõtühik
nimetus	väärtus	mõõtühik

7. Märkused ehitise kohta

OIU KÜLA REHIELAMU RUUMIDE EKSPLIKATSIOON

Ruumi nr	Ruumi otstarve	Pind	Seinad	Põrand	Lagi	Märkused
ESIMENE KORRUS						
101	rehealune	97.4				
102	härastetuba	41.7				
103	veinikelder	9.3				
104	rehetuba	43.9				
105	pesemisrrum	4.5				
106	pesemisrrum	7.0				
107	garderoob	4.5				
108	vöörus	3.8				
109	köök	18.3				
110	külalistetuba	22.4				
111	magamistuba	19.5				
112	peretuba	36.1				
	kokku:	308.4				
TEINE KORRUS						
201	kabinet	70.1				
202	vannituba	6.3				
203	hall	6.6				
204	puhkeruum	29.5				
205	galerii	6.7				
206	puhkeruum	58.2				
	kokku:	177.4				
	Terrassid		56.4			
	Kasulik pind		485.8			



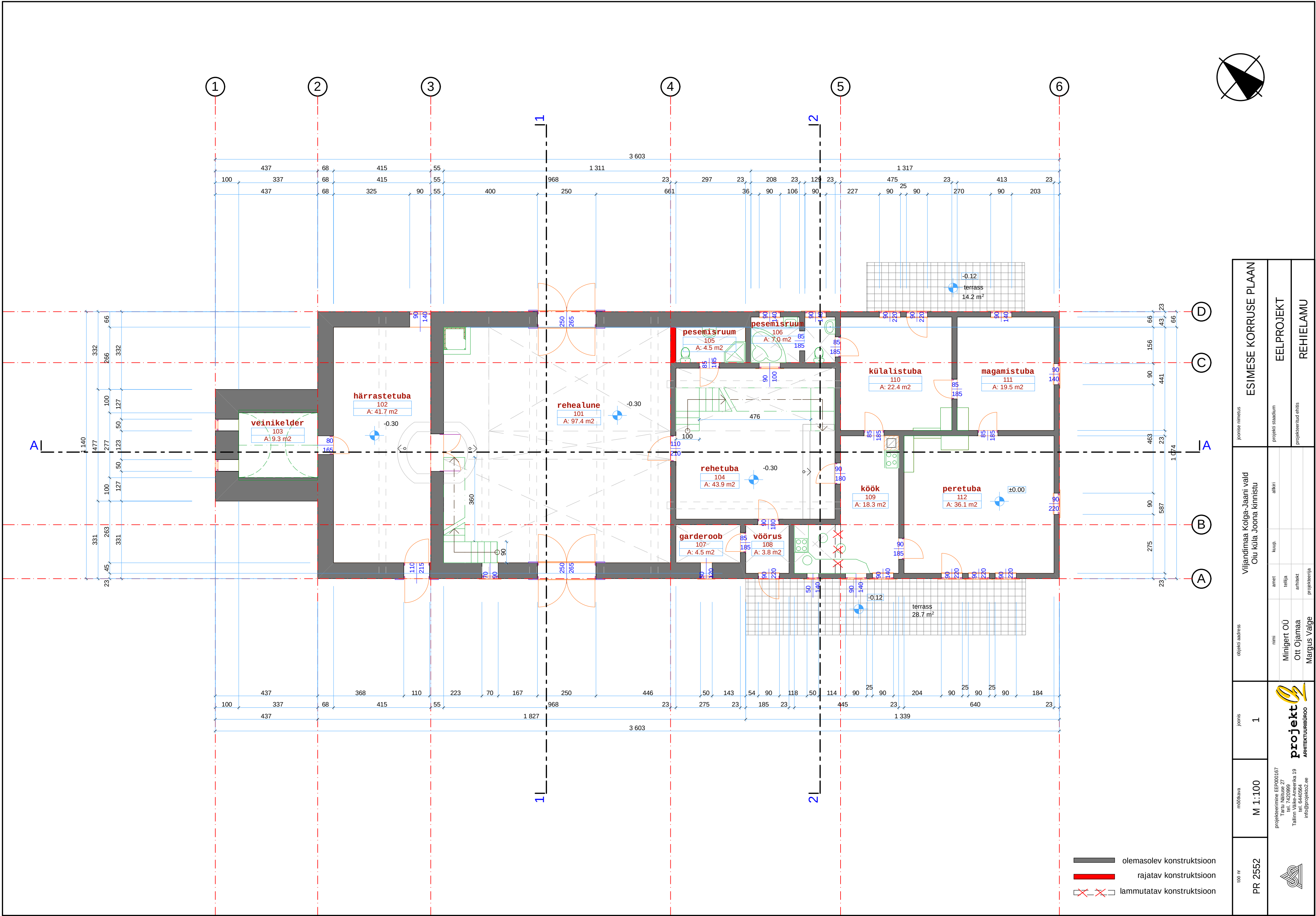
TINGMÄRGID

- olemasolev rehielamu
- olemasolev krundipiir
- olemasolev haljasala
- olemasolev metsaala
- olemasolev veekogu
- olemasolev kruusakatttega sõidutee
- planeeritav juurdepääsutee
- planeeritavad jalgrajad
- olemasolev säilitatav kõrghaljastus
- planeeritav madalhaljastus
- olemasolev säilitatav kiviaed

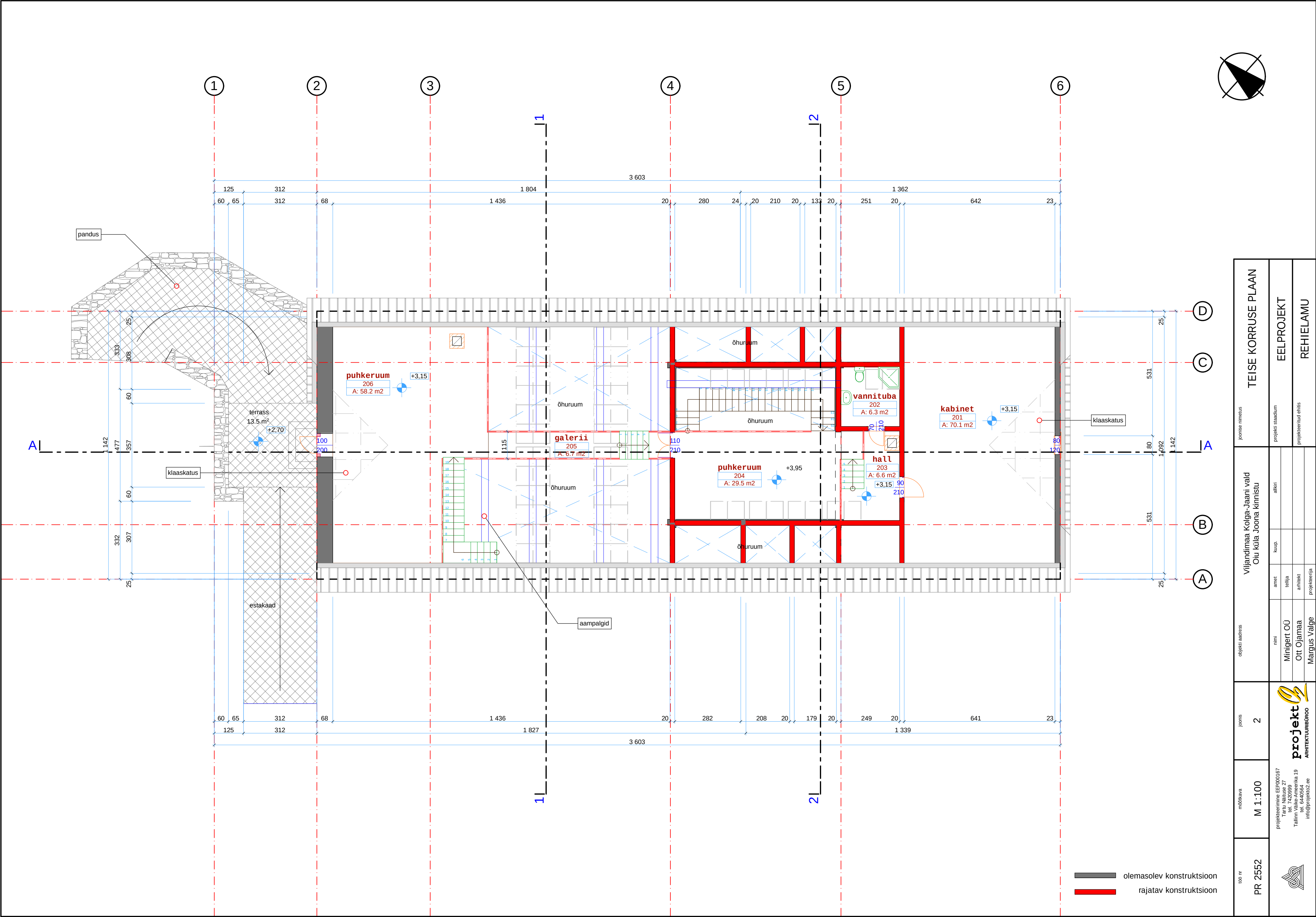
Koordinaadid L-Est 97 süsteemis.
Kõrgused Balti süsteemis.

TARTU Näituse tn 27 tel. 7420999 faks 7384017 ; TALLINN Väike-Ameerika tn 19 tel. 6 440 564 ; info@projekto2.ee www.projekto2.ee
MTR Nr. EEP000167 projekteerimine

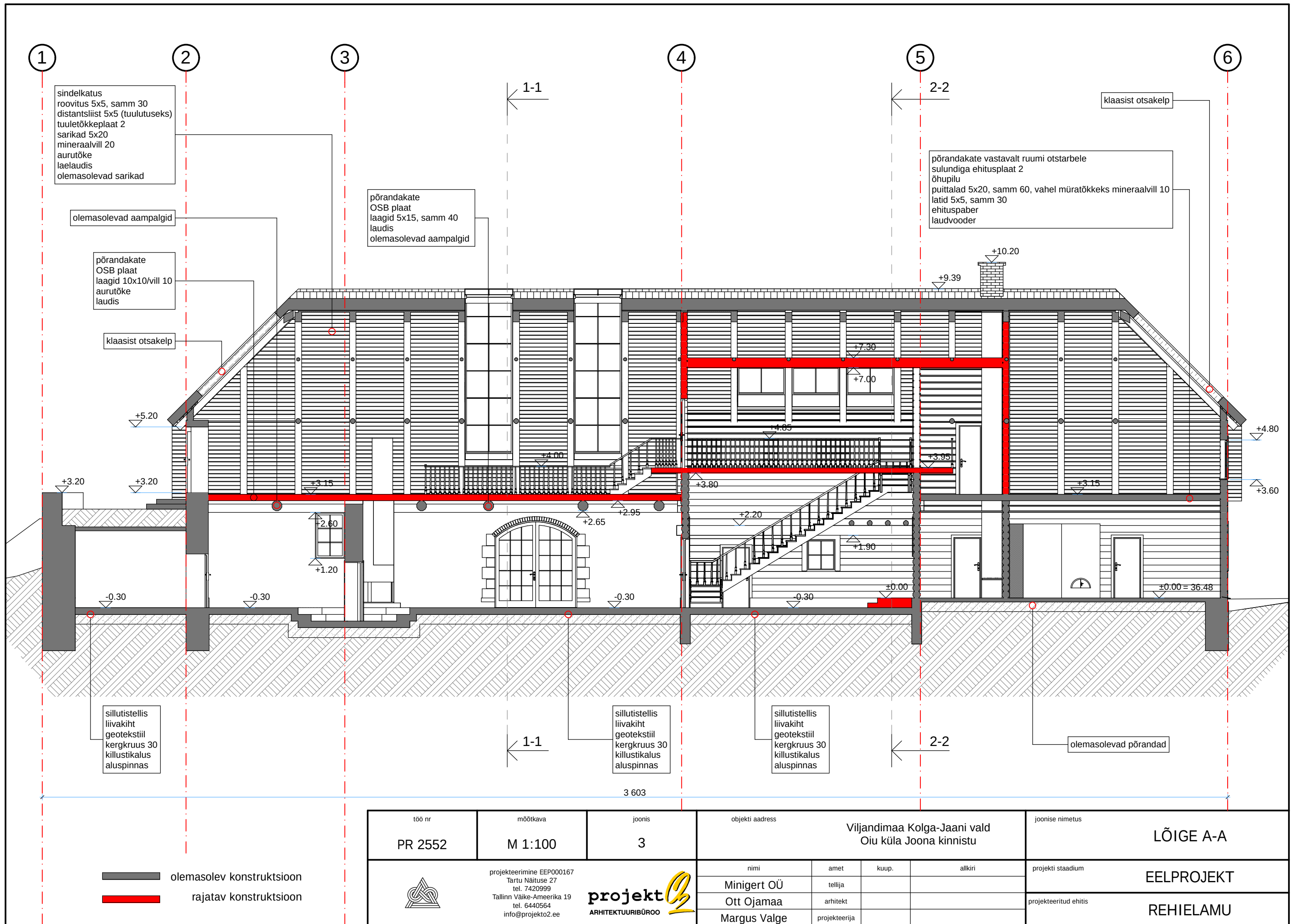
projekt ARHITEKTUURIBÜROO		OMANDI OÜ 10288752		Objekt Viljandimaa, Kolga-Jaani vald, Oiu küla, Joona kinnistu	
Büroo juhataja Urmas Koch		Töö nimetus Üksikelamu rekonstruktsioon		Joonis ASENDIPLAAN	
Arhitekt Ott Ojamaa		Joonis ASENDIPLAAN		Lehti 1	
Planeerija Evelin Karjus		Joonis ASENDIPLAAN		Joonise nr. 0	
Joonestaja Evelin Karjus		M 1:500		Kuup. Töö nr. PR 2552	
Huvitatud isik Minigert OÜ					



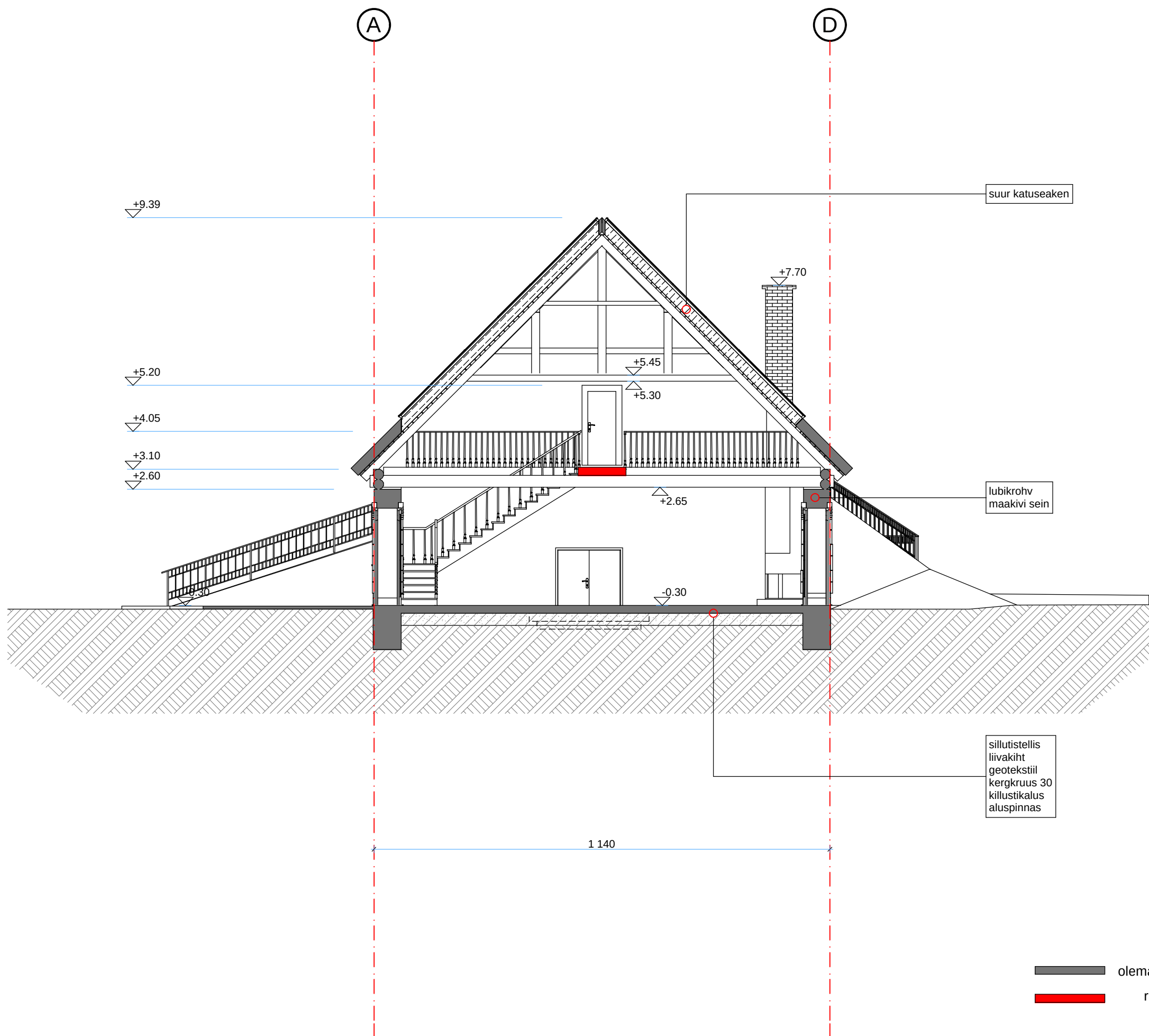
	töö nr PR 2552	mõõtkava M 1:100	pööris 1	objekti aadress Viljandimaa Kolga-Jaani vald Otu küla Joonas kinnistu	ESIMESE KORRUSE PLAAN					
					projekteerimise EEP000167 Tallinn, aadress 10137 Tallinn Vabariigi 19 tel. 7420999 e-post: info@projekt.ee					
					projekt ARHITEKTUURIBÜROO					
					nimi Mingert OÜ Ott Ojamaa Margus Valge	amet telija arhitekt projekteerija	kaup	alkeri	projekti staadium projekteeritud etapis	EELPROJEKT REHIELAMU



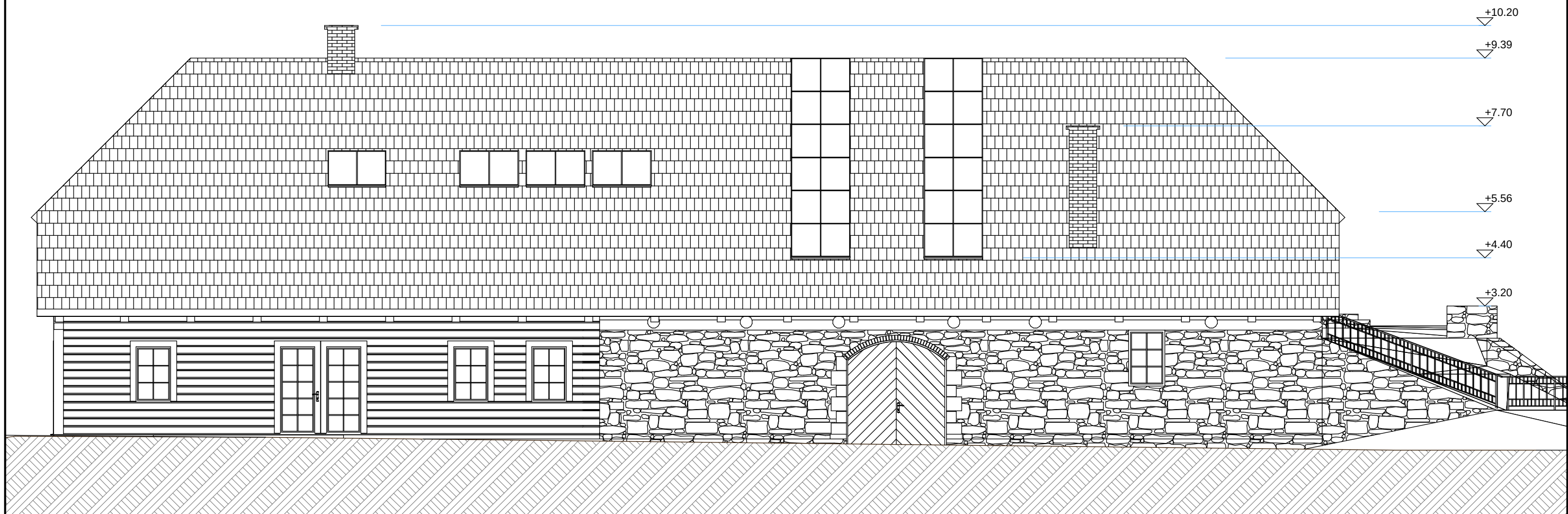
100 nr	PR 2552	mõõkskava	M 1:100	joonis	2	objekti aadress	Viljandimaa Kolga-Jaani vald Oiu küla Joonas kinnistu	projekteerimise etapp	projekteeritud etapis	EELPROJEKT	REHIELAMU
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant
								projektant	projektant	projektant	projektant



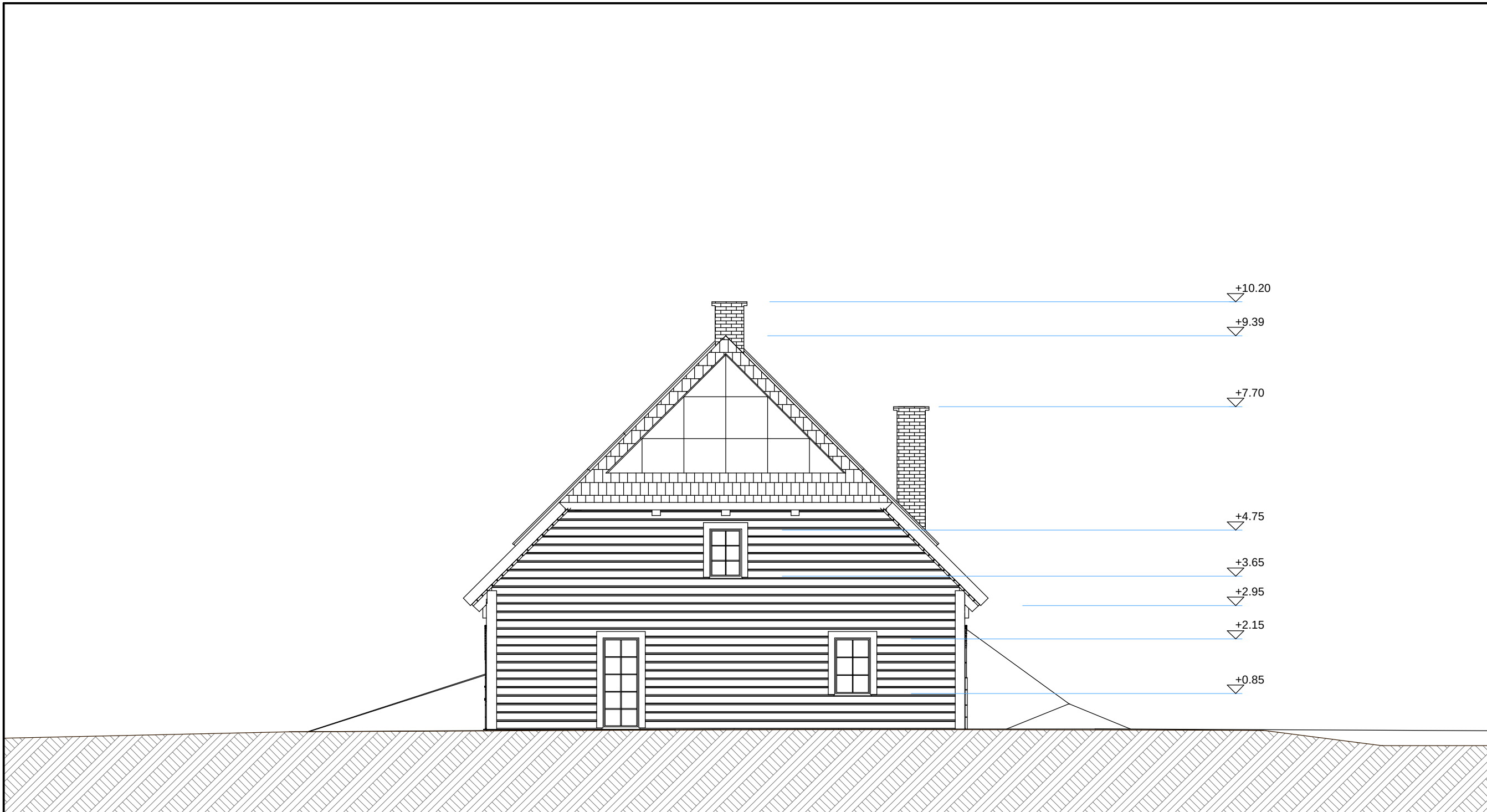
töö nr	mõõtkava	joonis	objekti aadress				joonise nimetus
PR 2552	M 1:100	3	Viljandimaa Kolga-Jaani vald Oiu küla Joona kinnistu				LÕIGE A-A
 projekteerimine EEP000167 Tartu Näituse 27 tel. 7420999 Tallinn Väike-Ameerika 19 tel. 6440564 info@projekto2.ee	 ARHITEKTUURIBÜROO	nimi	amet	kuup.	allkiri	projekti staadium	
		Minigert OÜ	tellija			EELPROJEKT	
		Ott Ojamaa	arhitekt			projekteeritud ehitis	
		Margus Valge	projekteerija			REHIELAMU	

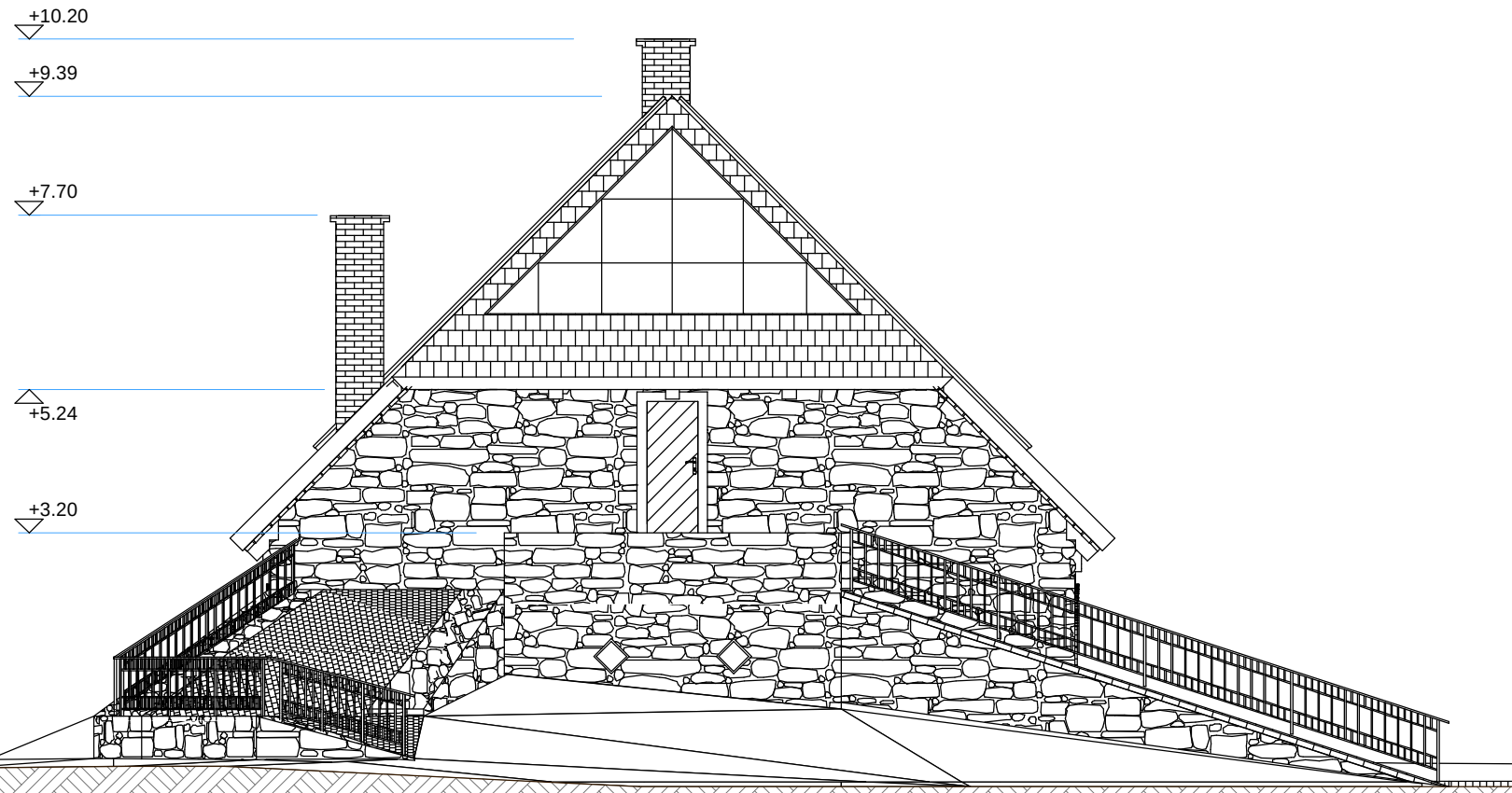


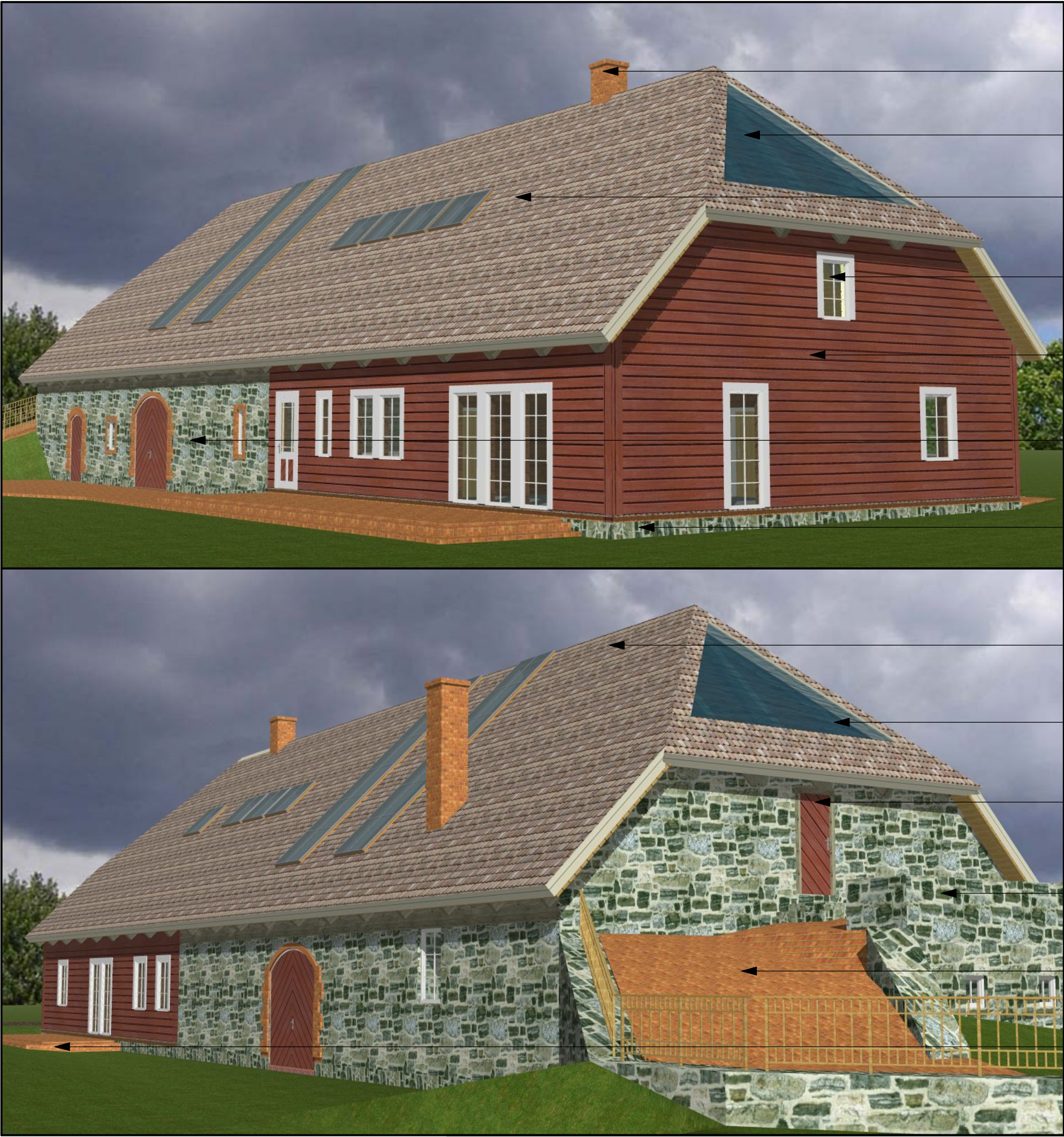
töö nr PR 2552	mõõtkava M 1:100	joonis 4	objekti aadress Viljandimaa Kolga-Jaani vald Oiu küla Joona kinnistu				joonise nimetus LÕIGE 1-1
projekteerimine EEP000167 Tartu Näituse 27 tel. 7420999 Tallinn Väike-Ameerika 19 tel. 6440564 info@projekt02.ee projekt02 ARHITEKTUURIBÜROO			nimi	amet	kuup.	alkiri	projekti staadium EELPROJEKT
			Minigert OÜ	tellijä			projekteeritud ehtis REHIELAMU
			Ott Ojamaa	arhitekt			
			Margus Valge	projekteerija			



töö nr	mõõtkava	joonis	objekti aadress				joonise nimetus
PR 2552	M 1:100	7	Viljandimaa Kolga-Jaani vald Oiu küla Joona kinnistu				VAADE TAGANT
	projekteerimine EEP000167 Tartu Näituse 27 tel. 7420999 Tallinn Väike-Ameerika 19 tel. 6440564 info@projekto2.ee		nimi	amet	kuup.	allkiri	projekti staadium
			Minigert OÜ	tellija			EELPROJEKT
			Ott Ojamaa	arhitekt			projekteeritud ehitis
			Margus Valge	projekteerija			REHIELAMU

				joonise nimetus		VAADE PAREMALT					
	töö nr		projekt ARHITEKTUURIBÜROO	objekti aadress		Viljandimaa Kolga-Jaani vald Oiu küla Joona kinnistu					
	mõõtkava			joonis		8					
	M 1:100			nimi		Minigert OÜ					
				amet		tellija					
				Ott Ojamaa		arhitekt					
				Margus Valge		projekteerija					
				projekt staadium		EELPROJEKT					
				projekteeritud ehtis		REHIELAMU					

[illegible]



- korsten
punane savitellis
- katus
klaas
- katus
sindel
- täispuidust aknaraam
valge
- laudis
rootsi punane
- välissein
looduslik maakivi
- sokkel
looduslik maakivi
- katus
sindel
- katus
klaas
- täispuidust uks
rootsi punane
- müüritis
looduslik maakivi
- estakaad
tellissillutis
- tellissillutis

töö nr
PR 2552

mõõtkava
M 1:100

joonis
10

objekti aadress
Viljandimaa Kolga-Jaani vald
Oiu küla Joona kinnistu

joonise nimetus

VÄRVIPASS



projekteerimine EEP000167
Tartu Näituse 27
tel. 7420999
Tallinn Väike-Ameerika 19
tel. 6440564
info@projekt02.ee

projekt02
ARHITEKTUURIBÜROO

nimi
Minigert OÜ
Ott Ojamaa
Margus Valge

amet
tellija
arhitekt
projekteerija

allkiri

projekti staadium
projekteeritud ehtis

EELPROJEKT

REHIELAMU