

HARJUMAA , VIIMSI VALD, HAABNEEME ALEVIK

REKONSTRUEERIMISPROJEKT

OMANIK:



KOOSTAS:



VIIMSI,

2002a.

S E L E T U S K I R I

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Rekonstrueeritav elamu asub Harjumaal, Viimsi vallas, Haabneeme alevikus,
(kunagine).

Krunt nr. eraldati algselt 17. juulil 1954a. Harju Rajooni Töörahasaadikute Nõukogu poolt aktiga nr. kod.

Teistkordselt eraldas kõnealuse krundi 30. juulil 1958a. Harju RSN TK korraldusega nr. kod. Praegu on krundi ja elamu omanik

Elamu esialgne ehitusprojekt nägi ette tolleaegse tüüpprojekti kasutamise. Ehitatud elamus oli elamispinda $52,7\text{m}^2$, kasulikku pinda $93,8\text{m}^2$ ning kubatuur 350m^3 . Projekt kinnitati 1958a.

1977a. arhitekt poolt projekteeritud juurdeehitus (ruumid 8 – 14) suurendas elamispinda $61,1\text{m}^2$ - ni, üldpinda 145m^2 - ni (I ja mansardkoruse 1977a. plaanid lisades nr. 1 ja 2). Objekt võeti riikliku komisjoni poolt vastu 23. märtsil 1978a. Riikliku komisjoni lisaks oli "Ehitusmaterjalide soetamise seaduslikkuse kontrollimise komisjoni protokoll" nr. 17 22. märtsist 1978a.

Krundi katastriüksuse plaan (vt. lisa nr. 5) on koostatud / poolt 1998a. 1998a. on koostatud ka piiriprotokoll (lisa nr.6.)

Maa-ameti Harju Maakatastri poolt 24. detsembril 1998a. väljastatud õiendi kohaselt on registreeritud

1998a. (lisa nr. 7).

Maa erastas pr. 1999a. sõlmitud ostu-müügilepingu alusel ning 1999a. otsustas Tallinna Linnakohtu kinnistusamet registreerida kinnistu registriora numbri all

Möödunud aja jooksul elamule mõjunud nii moraalne kui ka füüsiline vananemine tingisid vajaduse selle rekonstrueerimiseks kaasaegsemaks.

Rekonstrueerimisprojekti koostamiseks mõõdistati elamu 10m teraslindiga, välissituatsiooni täpsustus 50m teraslindiga.

2. ASUKOHT JA ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Rekonstrueerimise käigus jääb asendiplaaniline lahendus sisuliselt samaks 1977a. koostatud asendiplaanile.

Krunt on peaaegu ristkülikukujuline. Krundi pikem külg on orienteeritud edela-kirde suunas (direktsiooninurk $67^{\circ}22'$).

Edelast piirneb krunt kagust Mereranna teega. Loodes on piirinaabriks elamukrunt (omanik), kirdes juurdepääsutee elamule (omanik). Elamu ise asub umbes 30 m põhja pool elamu krundi põhjanurgast.

Elamu asub krundi kagupiirist 16m, kirdepiirist 0,5 – 0,9m ning loodepiirist 4,25m kaugusel (vt. asendiplaan).

Võrreldes esialgse krundiga on vahepeal krundi laiust suurendatud edelaküljel 6,1m ja kirdeküljel 5,27m võrra.

Sissepääs krundile (jalgvärv, autovärv) ning nendevaheline piirdeaia osa jääb 12,7m ulatuses markeerima esialgset krundi piiri, kuid endine plankaed asendatakse sepisvõredega kivipostide 37x37sm vahel. Juurdemöödistatud piirile ehitatakse dekoratiivne piludega laudpiire samasuguste kivipostide vahele, Rohuneeme tee äärne piirdeplank tuleb samuti piludega dekoratiivplank.

Eralduspiiret ja eramukruntidega ei asendata (jääb 1,5m kõrgune tsingitud traadist võrkaed).

3. ARHITEKTUURILINE LAHENDUS.

Rekonstrueerimise käigus ei muudeta elamu välisseinte ega sisemiste kande-seinte paigutust. Paika jäävad ka kõik 4 sissepääsu majja.

Projekt näeb ette avara trepiplatvormi ehitamise sissekäigu ette ning selle kohale ühepoolse kaldega varikatuse.

Siseplaneeringus nähakse ette tahkeküttehajude lammutamine.

Likvideeritakse ukсед esiku ja köögi, esiku ja toa (pos. 4) ning tubade pos. 4 ja 5 vahel. Samuti likvideeritakse kahepoolne uks 1977a. projekti põhiplaani näidatud tubade nr. 4 ja 5 vahel. Ukseavade ülaosad ehitatakse kaarekujulisteks.

Elutoast pos. 4 lammutatakse ahi.

Toa pos.5 ja vannitua pos 7 vaheline uks demonteeritakse ning ukseava ehitatakse kinni.

Köögi pinna suurendamiseks likvideeritakse sahver (vt. lisa 1), suurendades sellega köögi pinda 2,4 m² võrra.

Peasissekäigu esine terrass ehitatakse kinni. Selle tulemusna tekkiv tuulekoda võimaldab omakorda suurendada esiku pinda olemasoleva tuulekoja pinna arvelt vaheseina lammutamise teel 13,1m²-ni.

Sauna pesemisruumi pinda (3,5m²) suurendatakse koridori arvelt 7,7m²-ni.

Katusekorruse vintskapid ehitatakse ümber katuseuukideks siselaiusega 2,65m. (Võrdle lisa 3 toodud 1977a. projektijärgset esifassaadi käesoleva rekonstrueerimisprojekti kaguvaatega).

Käesoleva projekti lisa on toodud koopia 1977a. projekti põhijoonistest parema orienteerumise huvides.

3. KONSTRUKTIIVNE OSA.

VUNDAMENDID.

Vundamendid on ehitatud paekivist. Paksus 55 – 60sm, fundeerimissügavus ~1,2m. Rekonstrueerimistöde käigus nähakse ette vundamendi perimeetri lahtikaevamine, selle väliskülje soojustamise vahtpolüuretaanplaatidega kuni 0,7m sügavuseni maapinnast. Soojustuskihi paksus 100mm.

SEINAD.

Olemasolevad välisseinad on ehitatud nn. "Harju" seinana, st. seinakandjaks on välisküljel ½ kivi paksune piilaritega tugevdatud silikaattellistest müüri-

tis. Piilarite külge traatankrutega kinnitatud 8x10sm ristlõikega prussi peale on naelutatud 25mm paksune laudvooder. Laudvoodri ja tellismüüritise vahe on soojustuseks täidetud lubi-saepuru seguga.

Seina soojapidavuse tõstmiseks on ette nähtud seinte välispinnale ehitada 50x50mm peenprussidest sõrestik ca 60x60sm, katta tuuletõkkmaterjaliga, vahe täita kivivillaga ning lõpuks katta plastvoodriga.

Välisseinte siseküljele kinnitatakse "Gyproc"-plaadid.

Vaheseinad on põhiliselt 50x100mm puitkarkassil, vooderdatud mõlemalt poolt 25mm paksuste laudadega.

VAHELAED JA PÕRANDAD.

Põranda kandjaiks on puittalad ristlõikega 100x200mm, sammuga ~700 – 800mm.

Sama ristlõikega ja paigaldussammuga on laetalad.

Nii lae kui põranda soojustuseks on lubi-saepuru segu. Elamu rekonstrueerimise käigus ei ole vajadust selle vahetamiseks.

Katusekorruse lagi on ehitatud 50x150mm ristlõikega puittaladele. Soojapidavuse tõstmiseks paigaldada lae peale täiendavalt 100 – 150mm paksune kivivilla kiht.

I korruse põrandad on ruumides pos. 2 – 6 37mm paksustest põrandaladadest, ülejäänud ruumides betoonalusel põrandad. Need põhikonstruktsioonid jäävad rekonstrueerimistööde käigus muutmata. Küll aga kaasajastatakse põrandate katteid.

Nii kaetakse tuulekoja, sauna pesemisruumi ning leiliruumi põrandad keraamiliste plaatidega, mille alla ehitatakse soojendussüsteem.

WC ja duširuumi (pos.7) põrandad kaetakse keraamiliste plaatidega ilma põrandaaluse soojenduseta.

Samuti saab keraamilistest plaatidest katte hall (pos.10) riskülikukujulises osas pikkusega 6,1m, kaarjas osa põrandast saab laminaatparketist katte, mis markeerib kunagist basseini asukohta.

Laminaatparkett on ette nähtud paigaldada ka ruumidesse pos. 2, 4 ja 5.

Katlaruumi (pos. 13) põrand on keskkütte süsteemi torustikes vee tsirkulatsiooni tagamiseks süvistatud 1,56m võrra, võrreldes ruumide pos. 1 – 6 põrandatega ning kogu katlaruum on kessoonis. Ei kuulu rekonstrueerimisele.

Köögi põrand kaetakse linoleumiga.

Katusekorruse tubade pos. 15 ja 17 põrandad kaetakse vaipkattega, toa pos. 16 põrand laminaatparketiga.

Tubade pos 9 – 13 lagede kandjaiks on raudbetoonpaneelid.

Laed kaetakse põhiliselt plastplaatidega. WC-le ehitatakse ventileeritav metallist ripplagi.

Köögi lagi kaetakse klaasriidega ning värvitakse.

Puhta laudvoodriga kaetakse duširuumi, sauna pesemisruumi ning leiliruumi laed.

KATUS.

Olemasolev lainelisest eterniidist katusekate lammutatakse ja asendatakse

“Rannila” terasplekist katusekattega. Pleki alla kinnitatakse ka tuuletõkketile.
Katuselepääsuks monteeritakse korstna lähedusse vastav luuk.
Katuse kandeosa muutmisele ei kuulu.

UKSED JA AKNAD.

Välisüksed on täispuidust, viilungitega, ülemises osas klaasitud.
Siseüksed viilungitega täispuidust uksed.
Katlaruumist ning garaazist eluruumidesse viivad uksed ehitatakse tuldõkestavaiks.

Praegused traditsioonilised puitaknad asendatakse ilma prossipulkadeta “Glaskeki” plastraamis pakettklaasidega akendega

4. VIIMISTLUS

Elamu väline rõhtne plastvooder ei vaja viimistlemist. Samuti ei vaja lisa- viimistlust nii “Rannila” katusekate ega ka akende plastraamid.

Puhta laudvoodriga laed lakitakse mattlakiga.

Plastplaatidega kaetavad laed ei vaja samuti lisaviimistlemist

Seinte katteks tapeet, va. WC, duširuum, sauna ruumid, katlaruum ja garaaz.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Majandus-joogivesi saadakse asula veevõrgust (vt. lisa nr.4). Praegune tšingitud torust majaühendus asendatakse d=25mm plasttoruga, kuna piirkonnas täheldatavad uitvoolud muudavad metalltoru kiiresti kasutamiskõlbmatuks.

Mehhaaniliste vigastuste eest kaitseks paigaldada plastvoolik terashülssi.

Veemõõtja (d=20mm) asub garaazis spetsiaalses kapis.

Kuna lähemas tulevikus ei ole ette näha kogu asula kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamist, on heitvete ja fekaalide kogumiseks juba varem maasse süvistatud 15m³ mahuga emaileeritud (varem veinitööstuses kasutuses olnud) kogumistsistern.

Tsistern tühjendatakse vastavalt täitumisele suuremahulise paakautoga. Kogutud heitveed ja fekaalid viiakse Viimsi puhastusseadmetele.

Veetorustiku ja kanalisatsiooni kogumistsisterni asetus krundil on näidatud asendiplaanil.

6. KÜTE JA VENTILATSIOON

Olemasolev keskküttesüsteem asendatakse 100% - amortiseerunud torustikutega, malmradiaatorid “Komfort”-tüüpi paneelradiaatoritega. Ka vahetatakse välja vana gaasiküttel töötav keskküttekatel automaatjuhtimisga 24kW võimsusega katlakomplektiga “Pirelli”.

Peale keskküttekatla on majas veel 2 tahke kütuse kollet – sauna keris ja kamin hallis.

Leiliruumis ehitatakse lava ja kerise vahele 1,2m kõrgune ohutusekraan.

Hallis keset põrandat asuv kamin tõstetakse ümber seina äärde (vt. I korru-

se plaan).

Ruumid ventileeritakse korstnates asuvatesse ventilatsioonilõõridesse. Ku-
na algselt ahjude ja pliidi tarbeks ehitatud 3-lõõrilisse korstnasse ei suubu pä-
rast rekonstrueemist ühtki ühtki suitsu, kasutatakse vabanevaid suitsulõõre li-
saventilatsiooni tagamiseks.

Eraldi spetsiaalset sissepuhesüsteemi ei ehitata. Ruumide ventileerimine
toimub uste-akende avamise teel ning läbi ehituslike ebatiheduste.

5. ELEKTRIVARUSTUS

Elamu on varustatud 3x380V elektrivooluga. Ühendus on õhukaabliga asu-
la tänava õhuliinist (vt. asendiplaan). Peakaitsmete võimsus 3x25A.

6. TULEKAITSE ABINÕUD

Elamu tulepüsivuse klass on TP 2.

Suitsukorsten (sauna keris ja keskküttekatel) ei puutu kokku süttivatekonst-
ruktsoonidega.

Pääs katusekorruse laele on ruumist pos.15 (vt. katusekorruse plaan).

Katusele pääsemiseks paigaldatakse 3-lõõrilise korstna kõrvale spetsiaalne
väljumisluuk.

Kuur (asendiplaanil pos.2) kuulub lammutamisele.

Lähim veehoidla (160m³) Haabneeme kaupluse hoovil, kaugus ca 300m, lähim
hüdrant on ees, kaugus elamust ca 260m.

7. HEAKORRASTUS

Säilitatakse olemasolev avar muru ning elupuuhekk piirdetara sisepoolel.

Maja peasissepääsu ette rajatakse sillutisekividest kate. Piirdest väljapoo-
le jääv krundiosa asfalteeritakse kokku asfaltkattega, luues nii
külaliste jaoks parkimisplatsi mitmele autole.

8. TEHNILISED NÄITAJAD

Ehitusalune pind	234,8m²
Suletud netopind	204,2m²
Eluruumide pind	149,6m²
Elamispind	110,2m²
Korruselisuus	1,5
Ruumide arv	17
Elutubade arv	6
Hoone ruumala	764m³
Hoone tulepüsivusaste	TP2
Krundi pind	1450m²
Krundi täisehitus	16,2%

Koostas:

