

Korterelamu

rekonstrueerimisprojekti lähteülesanne

1 Üldosa

Töömahuks on korterelamu fassaadi ja trepikoja rekonstrueerimiseks vajalikud projekteerimistööd.

Tellijä andmed:

Aadress	Kesklinna linnaosa, 10121 Tallinn, Harju maakond
Korteriühistu	
KÜ kontaktandmed	

Rekonstrueeritav hoone:

Ehitisregistri kood	
Korruste arv	3
Korteriite arv	10
Kütteallikas	Igal korteril lokaalne lahendus (elekter, gaasikatel, ahi)
Gaasiseadmed korterites	

Olemasolevad alusmaterjalid:

	JAH / EI	Märkused
Inventariseerimise joonised	EI	Valmivad ehituse auditi raames
Energiaaudit	EI	
Energiamärgis	EI	
Eelnevalt koostatud rekonstrueerimisprojektid	Jah	„Korterelamu Kunderi tn 30 I maja pööningukorruse väljaehitamine elamispinnaks“ EP staadiumis, dok nr AE-139, kp 01.09.2003, Osaühing Kaem Projekt

Lisamärkused:	2003. a septembriks sai Kaem Projekt OÜ poolt valmis pööningukorruse, sh kahe uue korteri 7A ja 8A väljaehitamise projekt (dok nr AE-139). Elamu katus planeeriti tõsta kõrvaloleva hoonega aadressil samale kõrgusele, juurdepääs katusekorrusele projekteeriti kahte uude korterisse trepikojust ja mõlemasse korterisse pidi tulema elutuba, 3 magamistuba ja abiruumid. Ehitusloa taotlus anti sisse järgmisel suvel, 20.07.2004 (dok nr 5107) ning ehitusluba väljastati Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 16.02.2006 (dok nr 5108). Reaalsete ehitustöödeni jõuti 21.09.2006 (Ehitamise alustamise teatis, dok nr 23286). Aastal 2006 koostati hoone gaasijaotustorustiku kohta tööprojekt. Välitööd koos katusekorruse kandvate seintega said lõplikult valmis aastal 2007.
---------------	--

Eelnevalt teostatud rekonstrueerimistööd:

	JAH / EI	Märkused
Katusekatte vahetus	JAH	Katusekorruse väljaehitamise (2006-2007.a) käigus paigaldati uus valtsplekk katus (dok nr AE-139)

Katuslae või pööningu soojustamine	JAH	
Välisseinte soojustamine		Osaliselt, tuuletõke
Sokli soojustamine	JAH	Õueala väljaehitamise käigus 2009.a soojustati maja Kunderi 32 poolne otsa seina- ja II maja (hoovi poolne maja) poolse seina maa sisse jääv osa
Sillutisriba uuendamine		
Akende vahetus (vahetuse %)	EI	
Küttesüsteemi rekonstrueerimine	EI	Igal korteril lokaalne lahendus
Veetorustike vahetus		Osaliselt
Kanalisatsioonitorustike vahetus		Osaliselt
Elektrisüsteemi uuendamine	JAH	Paigaldatud uus jaotuskilp koridori tänavapoolses trepikoja osas sissepääsu ukse juures (kõikide korterite vooluarvestid ja peakaitsmed on selles kilbis) ja paigaldatud uued kaablid uuest jaotuskilbist korteritesse

1.1 Üldised kvaliteedinõuded:

Koostatud projekt peab järgima kehtivaid õigusakte, standardeid, tehnilisi norme ja kvaliteedinõudeid.

Peamised projektdokumentatsiooni koostamise alusdokumendid:

- Majandus- ja taristuministri määrus Nõuded ehitusprojektile
- Siseministri määrus Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 932 Ehitusprojekt
- EVS 812 Ehitiste tuleohutus
- EVS 835 Hoone veevärk
- EVS 846 Hoone kanalisatsioon
- EVS 860 Tehniliste paigaldiste termiline isoleerimine
- Hoone piirde ja kandekonstruktsioonide kavandatud kestvus pärast rekonstrueerimist on vähemalt 50 aastat.

1.2 Üldised tehnilised nõuded:

Rekonstrueerimistööd peavad vastama järgnevatele tehnilistele nõuetele:

- välisseinte soojusläbivus $U \leq 0,25 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$;

1.2 Ehitusprojekti staadiumid

	Tellitavad staadiumid	Märkused
Eelprojekt	Võtta aluseks olemasolev	„Korterelamu _____ maja pööningukorruse väljaehitamine elamispinnaks“ EP staadiumis, dok nr AE-139, kp 01.09.2003, Osaühing Kaem Projekt
Põhiprojekt	Lahendada käesoleva pakkumusega	Põhiprojekt kooskõlastatakse Tellija poolt.
Tööprojekt	Lahendada käesoleva pakkumusega	Tööprojekt kooskõlastatakse Tellija poolt.

Projektdokumentatsioon antakse valmimisel Tellijale üle digitaalselt allkirjastatuna digitaalsel andmekandjal koos vastavate lubade ja kooskõlastustega. Digitaalne eksemplar peab sisaldama kogu projektmaterjali koos vastava sisujuhiga.

2 Arhitektuur ja konstruktsioonid

2.0 Asendiplaan

Tallinna Kesklinnas, kinnistul asub kaks korterelamut, antud projekteerimise aluseks on tänavapoolse hoone, tänapäevase aadressiga (Kaart 1).



Kaart 1. Maa-amet, kaardirakendus „Maainfo kaardirakendus“, ortofoto 14.04.2023.a.



Joonis 1. Vaade tänavalt, sisehoovist ja küljelt. Kaem Projekt OÜ, sept 2003.



Foto 1. Vaade tänavalt, sisehoovist ja küljelt.



Foto 2. Maa-ameti Fotoladu, 18.09.2023

2.1 Hoonevälised tööd

Käesoleva projekti raames hooneväliseid töid ei planeerita.

2.2 Vundament, sokkel ja kelder

Käesoleva projekti raames vundamendi, sokli ja keldri töid ei planeerita.

2.3 Välisseinad

Välisfassaad lisasoojustatakse nii, et oleks välditud külmasillad ja et fassaadi soojuskaod looks eeldused vähemalt energiatõhusarvu C saavutamiseks.

	Märkused
Tulepüsivus	KAEN Projekt OÜ koostatud 2003 „KORTERELAMU MAJA pööningkorruse väljaehitamine elamispinnaks“ on kajastatud, et hoonete tulepüsivus on TP2. Vastavalt Siseministri määruse nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" lisa 7 järgi on ettenähtud tuletundlikkus TP 2 hoonetes: Soojustussüsteem B,d0 Välisseina välispind B,d0 Õhutuspiilu välispind B,d0 Õhutuspiilu sisepind B-s1,d0 Vastavalt Siseministri määruse nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" § 21 lg 3 kohaselt soojustussüsteemi, kus soojustusmaterjali tuletundlikkus on vahemikus C–E, peab paigaldama nii, et tule levik soojustusmaterjali sees oleks takistatud. Selliseid materjale võib paigaldada kuni 22 meetri kõrgusele maapinnast. Standardi EVS 812-7:2018 p 11.2.1.5 kohaselt tuli võib levida fassaadikatte taguses õhutuspiilus kiiremini kui mööda fassaadi pinda, kui õhutuspiilus ei ole tulelevik piiratud. P 11.2.2.4 kohaselt kui TP2-klassi 3- kuni 8-korruseliste ehitiste soojustamisel kasutatakse soojustusmaterjali, mille tuletundlikkus on C kuni E, peab see olema kaetud õhutuspiilus enne fassaadi kattematerjali ehitustooteaga, mille tuletundlikkus on A2 või A1, kusjuures soojustusmaterjali ja teda katva materjali vahele ei tohi jääda õhutuspiilu. Samuti tuleb piirata tulelevikut soojustusmaterjali sees. Sama standardi p 11.2.3.2 kohaselt katkestused võib teha mööda korruse perimeetrit (tuletõkkeseptsiooni piir), akende kohal või akende ümber. P 11.2.3.3 kohaselt tuletõkestuseks tuleb kasutada 20 cm laiust mineraalvilla riba, mille tuletundlikkus on A2 või A1 ning paakumistemperatuur minimaalselt 1000 °C kraadi. Mineraalvilla tihedus peab olema minimaalselt 60 kg/m3. Tuletõkke paigaldamisel tuleb jälgida, et seina ja tuletõkke vahele ei jääks tühemikke ning p 11.2.3.4 kohaselt kui tuletõkestus on tehtud horisontaalselt igal korrusel vahelaega samas tasapinnas, ei ole vajalik muid läbiviike soojustuse sees isoleerida. Kui tuletõket kasutatakse ainult akende ja uste ümber, tuleb ka muud läbiviigud ümbritseda tuletõkkega. EPN 10.1. 2000 kohaselt põlevaid ehitusmaterjale võib välisseinas kasutada järgmistel tingimustel: - kuni kolmekorruseliste hoonete puhul võib välispiiretes kasutada kuni 20% ulatuses selle pinnast (akende pindala arvestamata) vähemalt klassile V2/- vastavaid põlevaid viimistluskatteid, kusjuures tuletõkkeseinte ja tuletõkkevahelagede kohal peab põlev viimistluskate olema katkestatud – horisontaalsuunas (seinte kohal) vähemalt 500 mm, vertikaalsuunas (vahelagede kohal) vähemalt 1400 mm; - õhutusvahedega välisseintes peab õhutusvahe pinnakiht olema klassist V1/I; Välisseina välispinnakihi süttivustundlikkuse klass peab vastama vähemalt V2 nõuetele, tule levikut ei reglementeerita, v.a ravi-ja hooldusasutuste hooned, millede puhul pinnakiht peab vastama klassi V1/I nõuetele

	KAEN Projekt OÜ koostatud 2003 „KORTERELAMU MAJA pööningkorruse väljaehitamine elamispinnaks“ on kajastatud, et välisseinte pinnakihi süttivustundlikkuse klass peab vastama V1/I nõuetele ning seinad tuleb katta tulekaitselakiga.
Viimistlusmaterjal	Olemasoleva puitlaudise asendamine

2.4 Trepikoda

Trepikoja rekonstrueerimine, et tagada kehtivate normide järgi ja eelprojektis toodud nõuded tuleohutusele.

	Märkused
Tuleohutus	KAEN Projekt OÜ koostatud 2003 „KORTERELAMU MAJA pööningkorruse väljaehitamine elamispinnaks“ on kajastatud, et trepikoja piirete klass peab olema EI60. Võimalusel ilma sprinklersüsteemita lahendus!
Katuseluuk	EI60
Evakuatsiooniteed	KAEN Projekt OÜ koostatud 2003 „KORTERELAMU MAJA pööningkorruse väljaehitamine elamispinnaks“ on kajastatud, et evakuatsiooniteede viimistlus peab vastama klassile V1/I ning trepiastmed kaetakse altpoolt.
ATS	KAEN Projekt OÜ koostatud 2003 „KORTERELAMU MAJA pööningkorruse väljaehitamine elamispinnaks“ on kajastatud, et hoone varustatakse automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemiga. Projekt puudub ja on välja ehitamata.
Üldkasutatavate pindade valgustus vahetatakse	Juhtimine liikumisanduritega
Kommunikatsioonide kanalid	Korteritesse viiv elektrijuhtmesitik koondatakse (paigutatakse ümber) tsentraalsesse kanalisse Korteritesse viiv telekommunikatsioonide kaablistik koondatakse (paigutatakse ümber) tsentraalsesse kanalisse
Trepikoja viimistlusmaterjal	Seintes pahteldatud kipsplaat ja värv

2.5 Rõdud

Eesmärk on olemasoleva rõdude lahendus (klaasitud) sisseviimine fassaadi projekti ja vajadusel lahendada konstruktsioonide tulepüsivus.

2.6 Katus

Projektiga lahendatakse katusega kaudselt seotud puudused katuseluugi, pääsutee katusele ja katusel olevate käiguteedega.

	Märkused
Katuseluuk	
Pääsutee katusele	Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja määrus 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 51 lg 1 kohaselt päästemeeskonna sissepääs hoonesse peab tagama juurdepääsu keldri- ja pealmaakorrustele ning pööningule ja katusele.

	Standardi EVS 812-3:2018 kohaselt katusele, kaldega üle 11°, ja katusele, millel ei ole võimalik ohutult liikuda, peab olema kinnitatud statsionaarne katuseredel, mis tagab juurdepääsu korstnale. Standardi EVS 812-7:2018 tabelis 4 esitatust on kajastatud, et vajadusel tagada pääs katusele ja käiguteed korstnate, ventilatsiooni jms hooldamiseks. Standardi EVS 812-7:2018 kohaselt hoonetes kõrgusega 8,5 m ja enam tuleb ette näha pääs katusele, kas vahetult trepikojast, läbi põõningu või välise tuletõrjeredeli abil. Eelistatud lahendus läbi trepikoja.
Katusel teed korstnateni	Statsionaarsed käiguteed korstnateni

2.7 Avatäited

Avatäiteid ei vahetada, kuid viiakse samale tasapinnale fassaadiga.

	JAH / EI	Märkused
Seni vahetamata akende vahetamine	EI	
Aknad paigaldatakse soojustuse tasapinda	JAH	
Trepikoja akende avatavus	EI	Koostöös projekteerijaga hinnata vajadus. Võimalusel säilitatakse olemasolev lahendus
Trepikoja välisuste vahetamine	JAH	Hoovipoolse välisukse vahetus
Korteriuste vahetamine	JAH	Paigaldatavad ukse tuletõkkeklassi EI30 nõuetele (juhul kui juba ei ole paigaldatud)
Keldri, tehnoruumide jms uste vahetamine	EI	

3 Tehnosüsteemid

Teostatavad tehnosüsteemide läbiviigud tuleb tihendada vastavalt tuleohutuse nõuetele.

3.2 Soojusvarustus ja küte

Käesolev projekt ei hõlma maja soojusvarustust (lahendatud igal korteril lokaalselt).

3.3 Ventilatsioon

Käesolev projekt ei hõlma maja ventilatsiooni (lahendatud igal korteril lokaalselt).

3.4 Jahutus

Käesolev projekt ei hõlma maja jahutussüsteemi (lahendatud igal korteril lokaalselt).

3.5 Veevarustus- ja kanalisatsioon

Hinnata olemasoleva veemööduõõlme vastavust nõuetele ja vajadusel projekteerida. Projekteerida trepikojas paiknev veetorustik ja veemöödikud veemööduõõlmest korteriteni.

	JAH / EI	Märkused
Uuendatakse veemööduõlm	JAH/EI	Täpsustub koostöös projekteerijaga.
Külmaveetorustik vahetatakse (püstikud, magistraalid)	JAH	Täpsem lahendus kooskõlastatakse projekteerijaga, kaks põhimõttelist lahendust: • Veemööduõlemest hargnemine korteripõhiseks, mehaanilised veemöödikud tsentraalselt loetavad • Püstikud, magistraalid ja jagunemine korteritesse korrustel, kaugloetavad veemöödikud
Soojaveetorustik vahetatakse (püstikud, magistraalid)	EI	Soe vesi lahendatud igal korteril lokaalselt
Rajatakse uus tsentraalne sooja vee süsteem	EI	
Korterite veemöödtjad vahetatakse	JAH	
Olmevee kanalisatsioonitorustik vahetatakse (püstikud, magistraalid, kuni väliste kaevudeni)	EI	Lisada tuletõkkemansetid olemasolevatele
Sademevee kanalisatsioonitorustik vahetatakse (kuni väliste kaevudeni)	EI	
Kinnistusesine vee- ja kanalisatsioonitorustik (vee-, kanalisatsioonitorustiku lahendus kuni liitumispunkti, drenaaži rajamine)	EI	

3.6 Elektripaigaldis

Säilitatakse olemasolevad magistraalliinid korteriteni, võimalusel paigutatakse ühtsesse kanalis. Üldkasutatavate pindade valguslahenduse juhtimine liikumisanduritega.

	JAH / EI	Märkused
Peakilp vahetatakse	EI	
Jaotuskilbid vahetatakse	EI	
Magistraalliinid vahetatakse	EI	
Maanduspaigaldis vahetatakse	EI	Kuid on vaja teha kontrollmõõtmine, et veenduda kordusmaanduse vastavuses nõuetele!
Korterite elektriarestid vahetatakse	EI	
Üldkasutatavate pindade valgustus vahetatakse	JAH	Juhtimine liikumisanduritega
Paigaldatakse evakuaatsioonivalgustus	EI	Koostöös projekteerijaga hinnata vajadus
Välisvalgustus vahetatakse	EI	
Fonoluku süsteem	EI	

3.7 Taastuenergia

Käesolev projekt ei hõlma taastuenergia lahendusi.

3.8 Energiatõhusus

Energiatõhususarvutused teostatakse põhiprojekti staadiumites vastavalt lähteandmetele (nt. tehnosüsteemid ja piirdetarindite tehnilised parameetrid).

Väljastatakse arvutuslik energiamärgis (ETA märgis).

4 Hankesse kuuluvad tegevused

Töövõtja ülesandeks on taotleda kõik projekteerimistöödeks vajalikud tehnilised tingimused ja kooskõlastused (Päästeamet, võrguvaldajad ja muud nõutud ametkonnad) ning projektdokumentides kooskõlastustega nõutud muudatuste sisseviimine.

Töövõtja esitab vajadusel ehitusteatise tellija nimel.

4.2 Projekteerija autorijärelevalve ehitustööde käigus

Projekteerija töövõtu osaks on ka ehitusprojekti projekteerija autorijärelevalve ehitustööde käigus projekteerimise lähteülesandes toodud mahus kuni ehitus- ja rekonstrueerimistööde valmimiseni.

	JAH / EI	Märkused
Asenduste kooskõlastamine ja ehitusajal tekkivatele küsimustele vastamine	JAH	
Konstruksioonide avamise järgselt vajadusel uute lahenduste koostamine	JAH	
Teostusjooniste koostamine	JAH	