

Objekt: Harju maakond, Tallinn,
Nõmme linnaosa,



Töö nr. 2024/238
Üksikelamu juurdeehitus. ESKIIS
Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,

Vastutav spetsialist :
kontakt:

Tallinn 2025

TIITELLEHT JA ÜLDOSA.

Töö number : **2024/238**

Töö nimetus : Üksikelamu laiendusprojekt. ESKIIS.

Objekt ja tema asukoht : Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,

Katastritunnus :

Projekti koostamise aeg : jaanuar 2025

Projekteerija :

Ettevõtte registrikood :

MTR reg nr :

Muinsuskaitse tegevusluba :

Vastutav spetsialist :

digiallkiri

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Üldandmed
2. Asendiplaan
3. Arhitektuur
4. Ehituskonstruksioonid
5. Küte ja ventilatsioon
6. Veevarustus ja kanalisatsioon
7. Elekter ja nõrkvool

JOONISED

AS-4-01	Asukoha skeem
AS-4-02	Asendiplaan
AR-5-01	Esimene korrus
AR-6-02	Teine korrus
AR-5-03	Katuse joonis
AR-6-01	Vaade A
AR-6-02	Vaade B
AR-6-03	Vaade C
AR-6-04	Vaade D

Lisad.

- Lisa 1. 1961 üksikelamu laiendamise projekt. Tallinna LPA arhiiv
- Lisa 2. 1990 üksikelamu laiendamise projekt. Tallinna LPA arhiiv
- Lisa 3. Olemasoleva hoone fotod.
-

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

1.1. Projekteerimistööde piiritus

Projekt käsitleb Harju maakonnas, Tallinna linnas, Nõmme linnaosas asuva olemasoleva üksikelamu laiendamist.

1.2. Alusdokumendid

Juurdeehitusprojekt, 1961

Ümberehitusprojekt, 1990

2. Asendiplaan

2.1. Hoonete ja rajatiste paigutus

Olemasolev üksikelamu paikneb kinnistu sügavuses. Projekteeritud juurdeehitus on kavandatud kinnistupoolsesse külge. Lisaks paikneb kinnistul väike abihoone ehitisealuse pinnaga 16 m².

2.2. Haljastus ja heakorrastus

Seoses juurdeehitusega tuleb likvideerida kaks neljada väärtusklassi puud – mõlemad on aedõunapuud. Ühe küljes kasvab sidrunväänik.

Vastavalt Nõmme üldplaneeringu tingimustele on nõutav haljastuse osakaal 50 %.

Olemasoleva haljasala suurus kokku 1408 m² ehk 80%.

Kõrghaljastuse soovitatav osakaal 25%, tegelik kõrghaljastus moodustab 68% kinnistust (1208 m²)

2.3. Teed ja platsid.

Säilitatakse olemasolevad teed ja platsid.

täna pool säilitatakse olemasolevad

sissepääsud kinnistule ning parkimine sealsamas. Täpne parkimis lahendus kinnistul lahendatakse eelprojekti käigus.

2.4. Maa-ala üldandmed ja tehnilised näitajad

	Ehitisregistri andmetel	Lisanduv	Projekti järgselt
Katastriüksuse tunnus:	78404:407:3170		
Katastriüksuse koha-aadress:	J.V. Jannseni tn 13		
Kinnistu pindala:	1770 m ²		
Kinnistu sihtotstarve:	Elamumaa 100 %		
Üksikelamu ehitisealune pind:	171 m ²	39 m ²	210 m ²
Olemasolev abihoone kinnistul:	16 m ²		
Hoonete ehitisealune pind KOKKU:	226 m ²		
Hoone tuleohutusklass:			TP3

3. Arhitektuur

3.1. Arhitektuuri üldlahendus

Säilitatakse olemasoleva hoone paiknemine täies mahus, juurdeehitus lisatakse selle kinnistupoolsesse külge.

Kinnistu paikneb vastavalt Nõmme linnaosa üldplaneeringule pere-elamute maa-alal.

3.2. Nõmme linnaosa üldplaneeringu tingimused ja nende täitmine.

	Üldised maakasutustingimused	Täitmine
Lubatud kasutusfunktsioonid	Pereelamute alaks on määratud valdavalt pereelamutega (kuni kahe korteriga elamud) hoonestatud väljakujunenud elamuala. Pereelamute ala on käsitletav traditsioonilise aedlinnana. Pereelamute ala moodustab suure osa Pääsküla, Kivimäe ja Vana-Mustamäe asumist.	Üksikelamu
Korruselisus ja kõrgus	Hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m, põhimahu räästas või parapett 8 m, täiskorruste arv 2. Sellele võib lisanduda põhikorrustest oluliselt väiksema pindalaga (ca 1/3 alumistest korrustest) katusekorrus.	Olemaosleva üksikelamu katuseharja kõrgus 8,3 m, räästas 3,7 m. 1 korrus + katusekorrus. Projekteeritav juurdeehitus: katuseharja kõrgus 8,3 m, räästa kõrgus 6,0 m. 2 korrust.
Kruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku	Kinnistul suurusega 1601–1900 m ² kuni 270 m ²	Kinnistu suurus 1770 m ² Hoonetealune pind kinnistul kokku 226 m ² (vt. AS-4-02)
Haljastatud pinna osakaal krundist	Kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal on 50%. Metsapuudega (peamiselt mändidega) kaetud ala võiks olla vähemalt 25% krundi pindalast.	Haljastatud pinna osakaal 80% (1408 m ²). Kõrg-haljastuse osakaal 68% (1208 m ²)
Hoonestusviis ja hoonete paiknemine ning lubatud kaugused kinnistu piirist	Lahtine hoonestusviis. Lubatud on plokistada ühekorruselisi hoonetesi tingimusel, et see sobib piirkonna miljöösse. Abihooned on lubatud kinnistu piiril plokistada. Hoonete üldine minimaalne lubatud kaugus krundi piirist: Põhihooned - eesaiast > 5 m, taga- ja külgaist > 6 m. Abihooned ja rajatised – eesaiast > 5 m, taga- ja külgaist > 4 m	Eesaed () 29,8 m. Külgaed (kinnistu pool) 11 m Külgaed (kinnistu pool) 6,1 m Tagaaed 2,3 m (olemasolev ehitis); 6,0 m (juurdeehitus)

3.3. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

3.3.1. Varasemad projektid.

Algse üksikelamu lahendus ei ole säilinud.

Kinnistu on välja antud 1930 aastal ning selle omandas _____, kes müüs selle edasi 1935 aastal edasi _____

1961 aastal oli hoone omanikuks _____, kes tellis juurdeehitusprojekti (Lisa 1).

Hoone pikendati _____ kinnistu suunas ~5 m võrra. Järgmine juurdeehitusprojekt koostati 1990 aastal ning samuti pikendati hoonetust _____ kinnistu suunas (Lisa 2).

3.3.2. Olemasolev olukord

Hoone on põhimahus säilinud algsel kujul. Algselt krohvitud välisseinad kaetud marmoroc plaatidega ning valtsplekist katusekate asendatud katusekiviga.

3.3.3. Projekteeritav.

Kuna majas elab mitu põlvkonda, siis on laiendamise eesmärgiks on anda võimalus kõigil segamatult püsida oma elutempos, samas säilivad nii ühised ruumid kui ka hoonesisesed läbipääsud. Juurdeehituse puhul oli küllaltki keerukas leida tasakaal olemasoleva massiivse ehitise ja juurdeehituseks soovitud põnevama ja loomingulisema lahenduse vahel.

Kavandatav juurdeehitus on puitkarkass hoone sarrustatud betoonvundamendil, välisküljes vertikaalne laudis. Vahelaed puittaladel, katuse kandekonstruktsioon puitferm. Katusekate valts- või sileplekk. Soovitav on kasutada puitraamis klaaspakettaknaid, mille soojapidavuse tagamiseks kasutatakse selektiivklaasi.

3.4 Hoone pinnad, ruumid

Hoone on kasutusel üksikelamuna. Mõlemal korrusel on elutoad, köögid (hoone erinevates tiibades) ning pesuruumid koos WC-ga. Ühiskasutuses saunaruumid paiknevad kahe tiiva ühenduskohas.

3.5. Ehitise kasutamise otstarve

Peamine kasutusotstarve 11101 üksikelamu

3.6. Ehitise tehnilised andmed

	Ehitisregistri andmed	Lisanduv	Projekti järgselt või projektiga täiendatud andmed
Ehitisealune pind (m ²)	171	39	210
Maapealsete korruste arv	2		2
Absoluutne kõrgus (m)			57.10
Kõrgus (m)			8,3
Pikkus (m)			21,4
Laius (m)			14,6
Suletud netopind (m ²)	187,3*	122,7	310
Hoone maht (m ³)	741		
Hoone maapealne maht (m ³)*	741	500	1241

Ehitisregistris esitatud netopind ei ole õige. Kui hoone ehitisealune pind on 171 m², siis ei saa netopind olla 126,5 m². Pindade arvutused on toodud juurdeehitusprojektis (Lisa 2) ning nende tulemus on õige.

Hoone maapealne maht suureneb 67%.

4. Hoone konstruktsioonid

Juurdeehituse vundament sarrustatud betoonist lintvundament.

Välisseinad puitkarkass, vahel soojustus. Kate vertikaalne laudis.

Põrand pinnasel soojustatud betoonpõrand, põrandaküte.

Vahelaed puittaladel, põrandaküte.

Katuslae kandekonstruktsioon puitferm, vahed täidetud soojustusega. Kate valts- või sileplekk.

Siseküljes kipsplaat.

Aknad puitraamis klaaspakettaknad.

Välisüksed puitraamis klaaspakettuksed ja puitkattega soojustatud kilpuksed.

Välisistepid betoonist.

-
5. Küte ja ventilatsioon.
- 5.1. Kütte lahendus.
Juurdeehituse kütmine on kavandatud vesipõrandküttesüsteemi abil. Kütteseade õhk-vesi soojuspump.
- 5.2. Ventilatsiooni lahendus.
Hoones on kavandatud soojustagastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteem.
6. Veevarustus ja kanalisatsioon
- 6.1. Veevarustus.
Säilitatakse olemasolev majandus-joogivee süsteem, mille veevarustuse allikaks on AS Tallinna Vesi ühisveetorustik Voolu tänavalt.
- 6.2. Kanalisatsioon.
Säilitatakse olemasolev ühendus. Kinnistu kanalisatsioonisüsteemi eelvooluks on AS Tallinna Vesi ühiskanaliseerimisvõrk tänaval.
- 6.3. Sademevesi kinnistult.
Hoone katuselt kogunev sademevesi kogutakse sademevee lehtrite ja torustike abil kokku ning immutatakse pinnasesse kinnistu piires.
7. Elekter ja sideühendus.
Säilitatakse olemasolevad ühendused.

Seletuskirja koostas:
Arhitekt

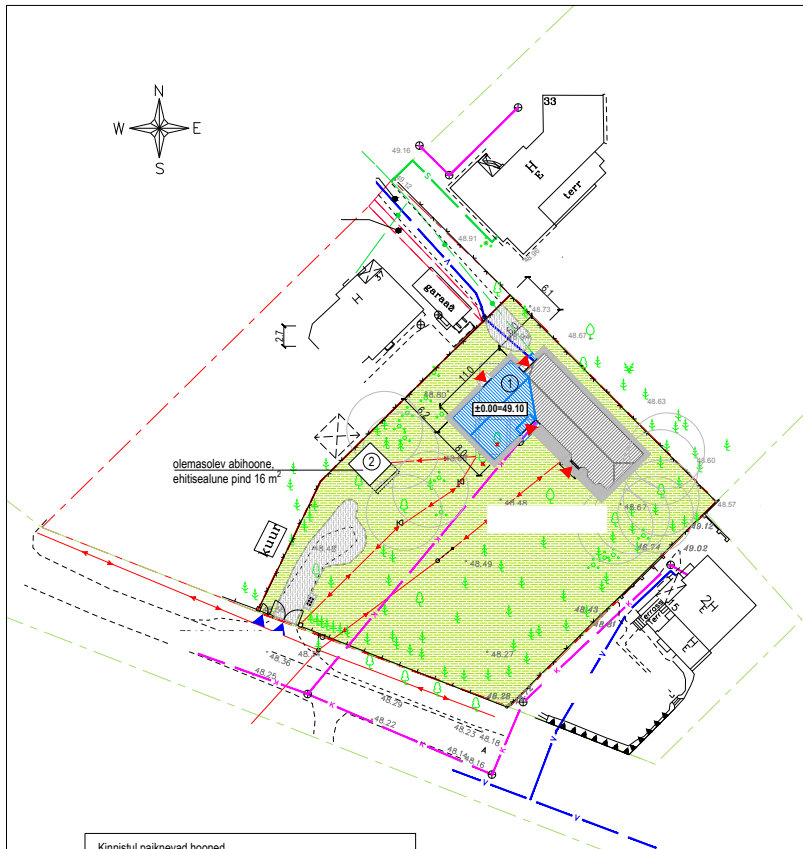


Tähistused :

Kinnistu Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,

Katastriüksuse tunnus :

		Asukoht: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,	Staadium E
			Joonise nr. AS-4-01
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu juurdeehitus	Joonis: Asukoha skeem	Mõõtkava 1:1000
arhitekt			13.01.2025



Kinnistul paiknevad hooned			
tähis	kasut.	nimetus	ehitisealune pind
①	11101	Üksiklamu (koos juurdeehitusega)	210 m²
②		EHR kood	
		Olemasolev abihoone	16 m²
		KOKKU	226 m²

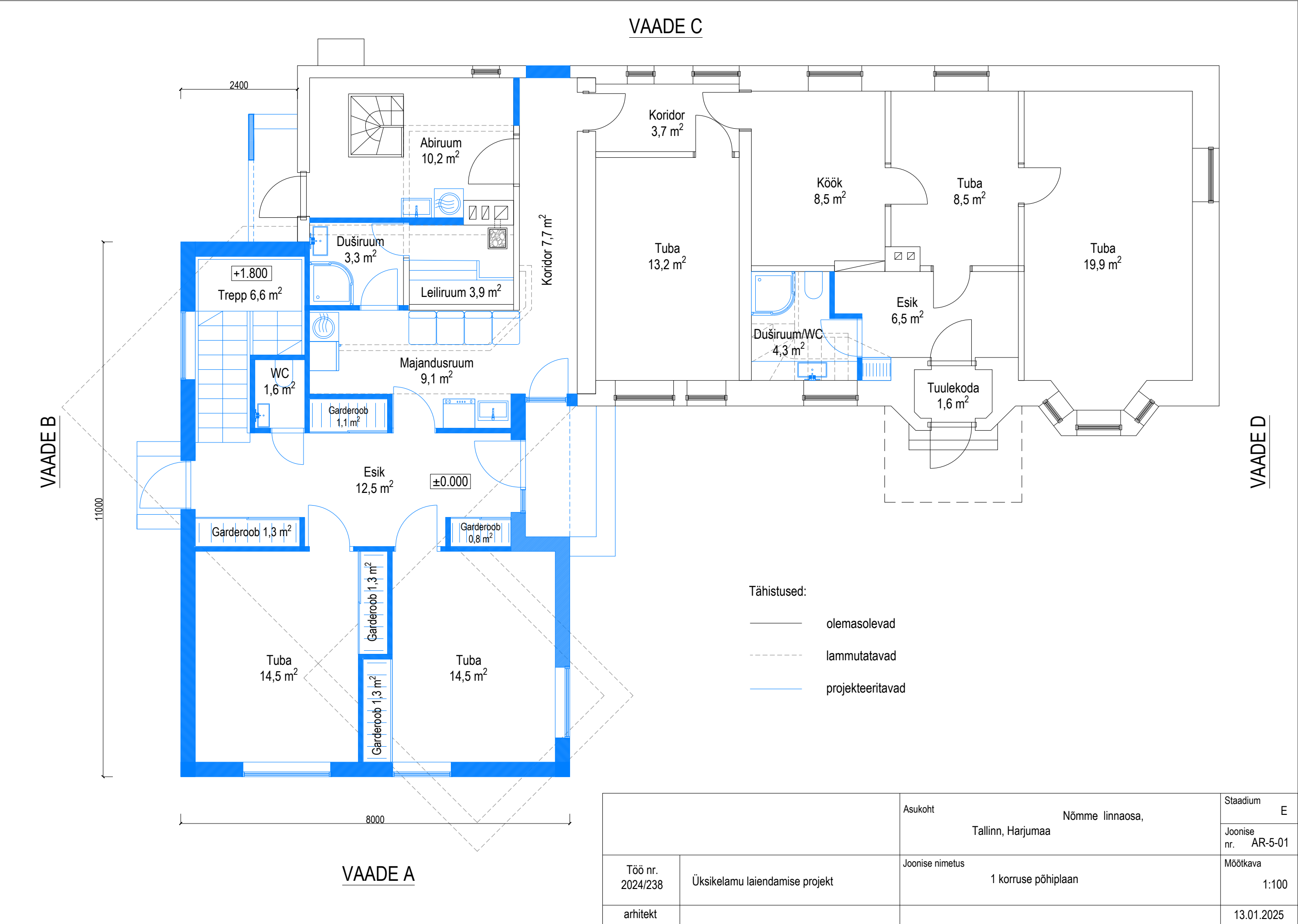
Tähised

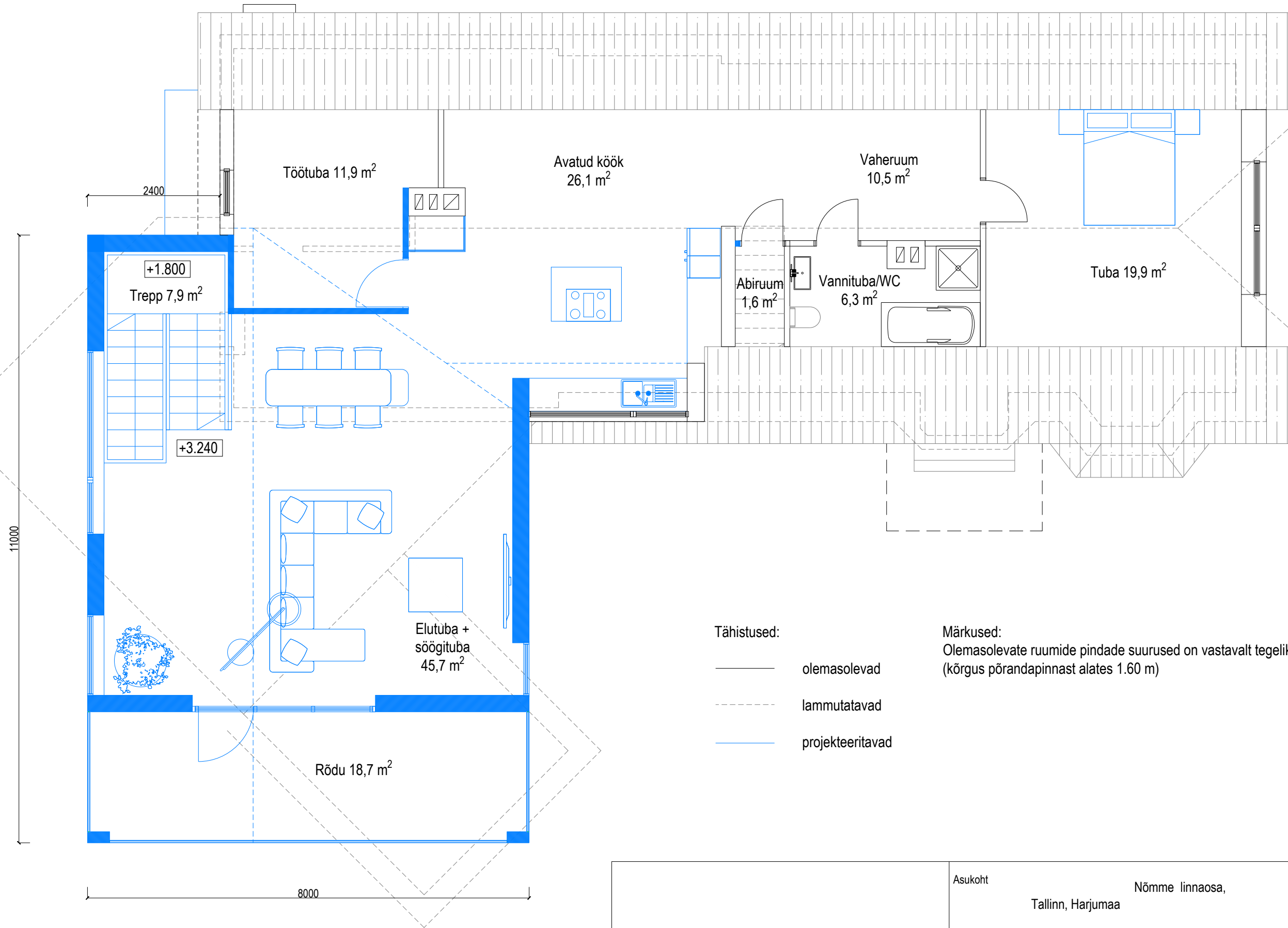
- kinnistu piir
- olemasolevad teed ja tänavad
- olemasolev üksiklamu
- projekteeritud juurdeehitus
- projekteeritav betoonkivist kaitseriba ümber hoone (600.. 700 mm)
- likvideeritavad puud
- olemasolevad puud kinnistul (lisatud hoone lähimbruses paiknevate puude juurestiku ja võra kaitsetsoon)
- juurdepääs kinnistule
- sissepääs hoonesse
- olemasolev haljasala (murupind)
- olemasolev killustikuga kaetud ala
- olemasolev puutlipaard metallpostidel, h= 1,5 m
- olemasolev puutlipaard tellispostide ning sokliga, h=1,5 m
- prügikonteinerid kõvakattega alusel
- olemasolev jälgvärav, h= 1,5 m
- olemasolev autovärav, h=1,5 m

Ehitise üldandmed	olemaolevad andmed	lisanduv	projekteeritav
Ehitisregistri kood			
Ehitisealune pind (m²):	171	39	210
Hoone pikkus (m):			21,4
Hoone laius (m):			14,6
Hoone kõrgus (m):			8,3
Hoone absoluutne kõrgus:			57,1
Maapealsete korustuste arv:	2		2
Suletud netopind (m²):	187,3*	122,7	310
Hoone maht (m³):	741		
Hoone maapealne maht (m³):	741	500	1241

*selgitus vt. seletuskiri P.3.6.

Töö nr. 2024/238	Üksiklamu laiendamise projekt	Asukoht	Tallinn, Harjumaa	Nõmme linnaosa,	Stadium	E
		Joonise nimetus	Asendiplaan		Joonise nr. AS-4-02	1:500
arhitekt						13.01.2025





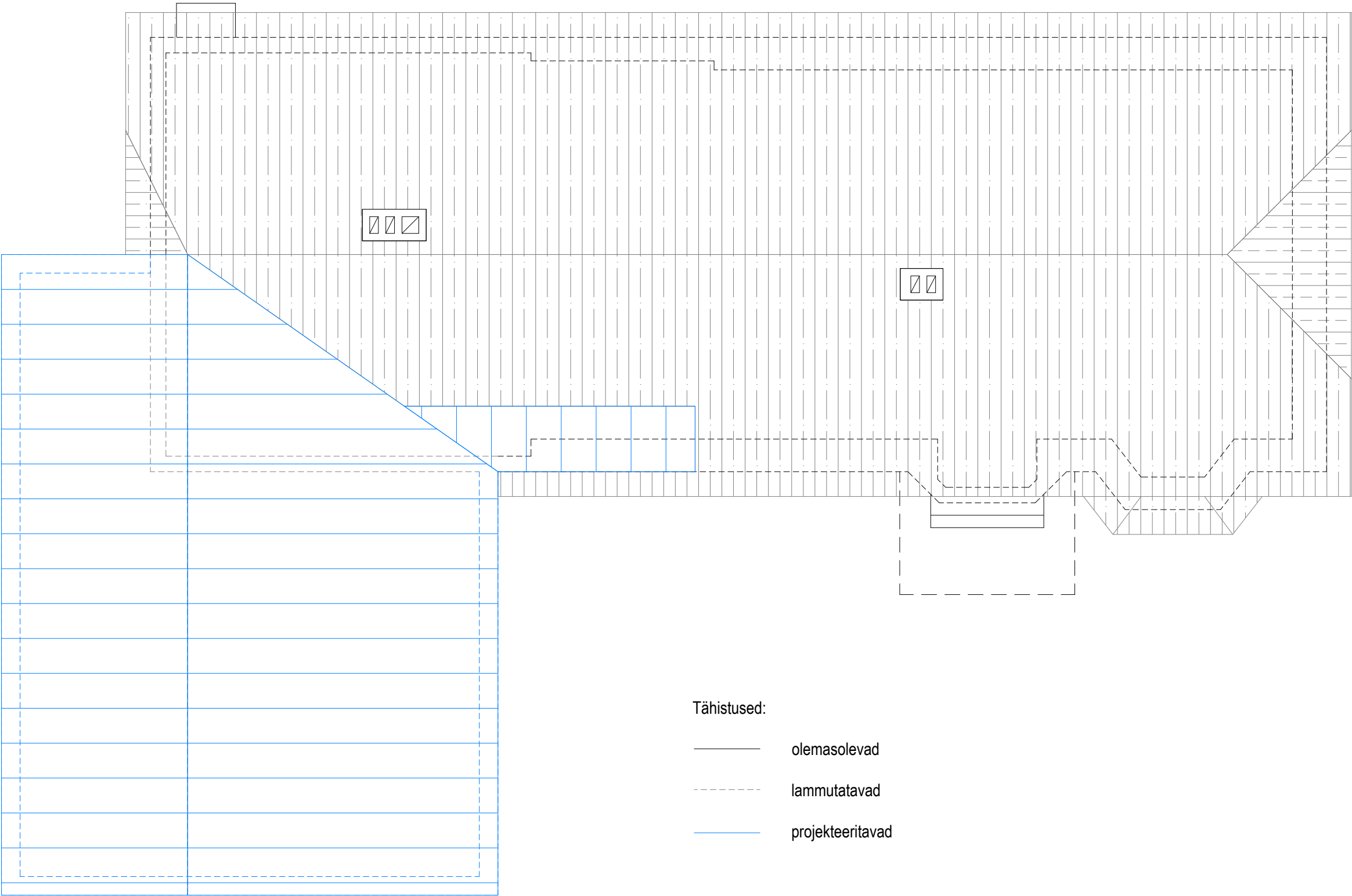
Tähistused:

- olemasolevad
- lammutatavad
- projekteeritavad

Märkused:

Olemasolevate ruumide pindade suurused on vastavalt tegelikule olukorrale (kõrgus põrandapinnast alates 1.60 m)

		Asukoht	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa	Staadium	E
		Joonise nr.	AR-5-01		
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Joonise nimetus	1 korruse põhiplaan	Möötkava	1:100
arhitekt					13.01.2025



		Asukoht Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa	Staadium E
			Joonise nr. AR-5-01
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Joonise nimetus 1 korruse põhiplaan	Möötkava 1:100
arhitekt	.		13.01.2025



VAADE A (täna poolt)

Tähistused (põhilised välisviimistlusmaterjalid)

- olemasolev tumepruun katusekivi
(kandilised ripprennid ja sademeveetorud)
- olemasolev hele marmoroc fassaadiplaat
- olemasolev tumehall dekoratiivkrohviga kaetud sokliplaat

- projekteeritav tumepruun sile katuseplekk
(räästata lahendus, sademeveerenn peidetud)
- projekteeritav vertikaalne laudis
- projekteeritavad liimpuidust detailid
- projekteeritav tumehall betoonsokkel

		Asukoht Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa	Staadium E
			Joonise nr. AR-6-01
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Joonise nimetus Vaade A	Möötkava 1:100
arhitekt			13.01.2025

+8.040 = 57.03 (abs)

±0.000 = 49.10 (abs)

-0.300 maapind



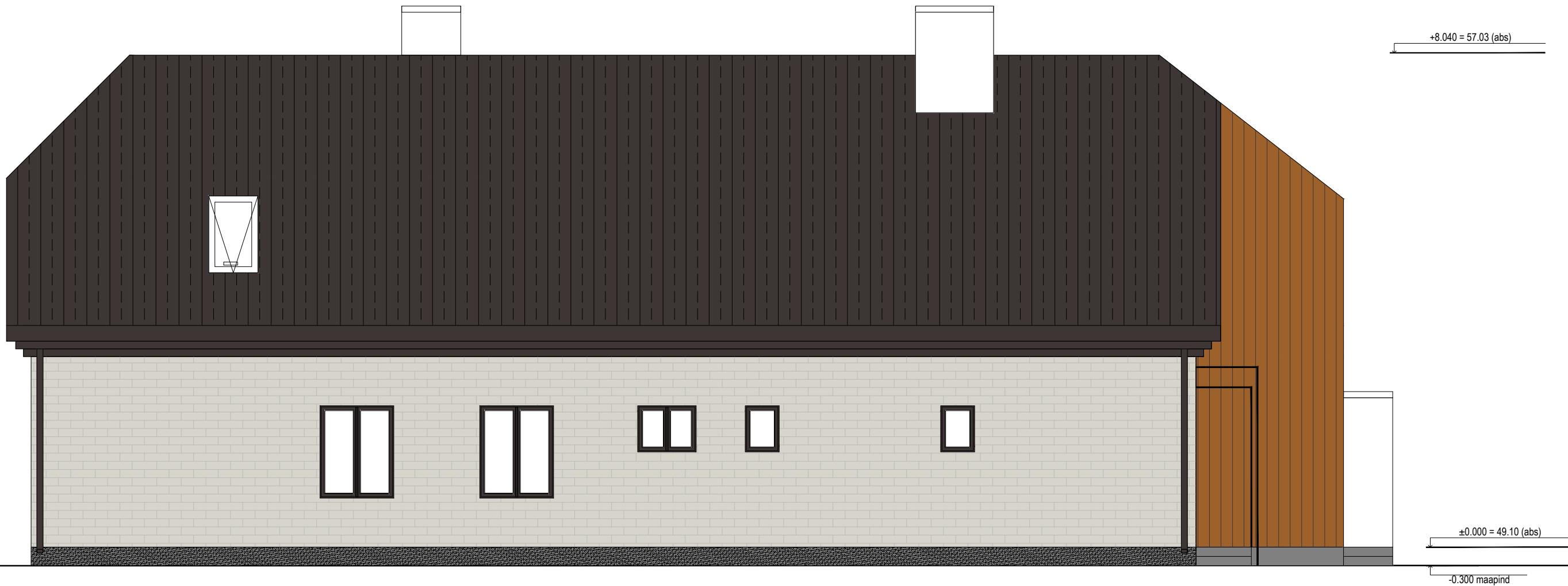
VAADE B (kinnistu poolt)

Tähistused (põhilised välisviimistlusmaterjalid)

- olemasolev tumepruun katusekivi
(kandilised ripprennid ja sademeveetorud)
- olemasolev hele marmoroc fassaadiplaat
- olemasolev tumehall dekoratiivkrohviga kaetud sokliplaat

- projekteeritav tumepruun sile katuseplekk
(räästata lahendus, sademeveerenn peidetud)
- projekteeritav vertikaalne laudis
- projekteeritavad liimpuidust detailid
- projekteeritav tumehall betoonsokkel

		Asukoht Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa	Staadium E
			Joonise nr. AR-6-02
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Joonise nimetus Vaade B	Möötkava 1:100
arhitekt			13.01.2025



VAADE C (kinnistu poolt)

Tähistused (põhilised välisviimistlusmaterjalid)

- olemasolev tumepruun katusekivi
(kandilised ripprennid ja sademeveetorud)
- olemasolev hele marmoroc fassaadiplaat
- olemasolev tumehall dekoratiivkrohviga kaetud sokliplaat

- projekteeritav tumepruun sile katuseplekk
(räästata lahendus, sademeveerenn peidetud)
- projekteeritav vertikaalne laudis
- projekteeritavad liimpuidust detailid
- projekteeritav tumehall betoonsokkel

		Asukoht Tallinn, Harjumaa, Nõmme linnaosa,	Staadium E
			Joonise nr. AR-6-03
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Joonise nimetus Vaade C	Möötkava 1:100
arhitekt			13.01.2025



VAADE D (kinnistu poolt)

Tähistused (põhilised välisviimistlusmaterjalid)

- olemasolev tumepruun katusekivi
(kandilised ripprennid ja sademeveetorud)
- olemasolev hele marmoroc fassaadiplaat
- olemasolev tumehall dekoratiivkrohviga kaetud sokliplaat

- projekteeritav tumepruun sile katuseplekk
(räästata lahendus, sademeveerenn peidetud)
- projekteeritav vertikaalne laudis
- projekteeritavad liimpuidust detailid
- projekteeritav tumehall betoonsokkel

		Asukoht	Nõmme linnaosa, Tallinn, Harjumaa	Staadium E
		Joonise nr.	AR-6-04	Joonise nimetus
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt	Vaade D		Möötkava 1:100
arhitekt				13.01.2025