

Reg. nr

Proj. tegevusluba

Muinsuskaitse tegevusluba PT

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 :

volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr.

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 Voolu tn 37 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:			
Katastriüksuse koha-aadress:			
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 hooneosi 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 () tn) 29,8 m. Külgaed () kinnistu pool) 11 m Külgaed () kinnistu pool) 6,1 m Tagaaid 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 hoonestust 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. Soovitatav 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.

Välistrepid 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 ühiskanalisatsioonitorustik J.V. Jannseni 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

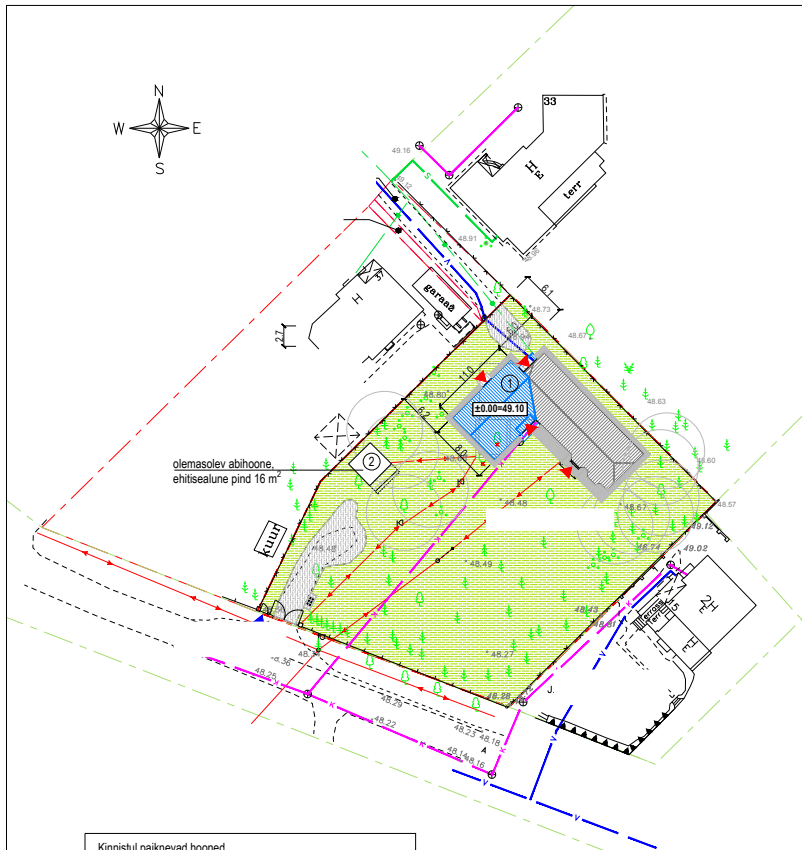
Tähistused :



Kinnistu

Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,

Katastriüksuse tunnus :



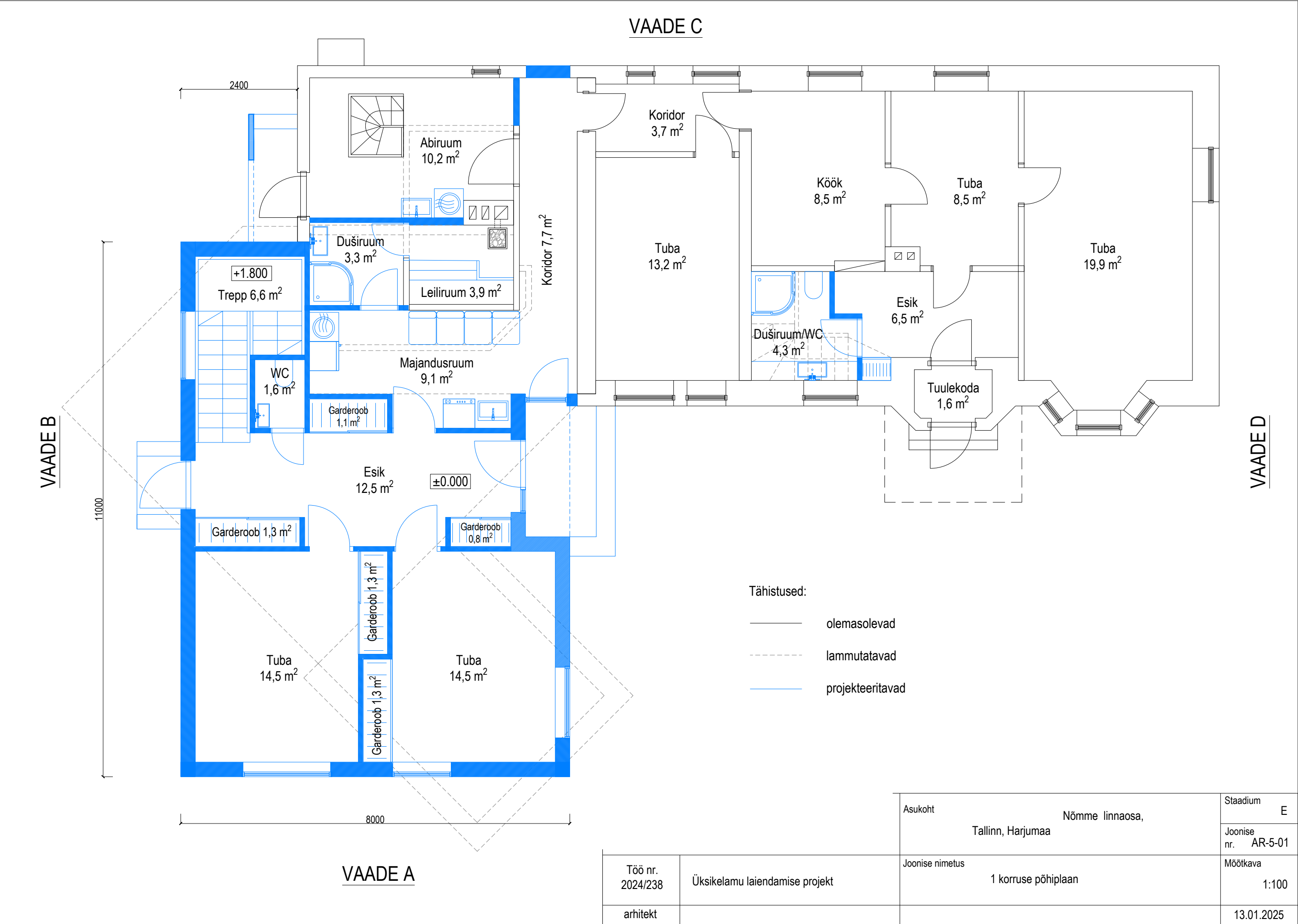
Kinnistul paiknevad hooned			
tähis	kasut.	nimetus	ehitisealune pind
	otstarve		
①	11101	Üksikelamu (koos juurdeehitusega)	210 m ²
		EHR kood	
②		Olemasolev abihoone	16 m ²
		KOKKU	226 m²

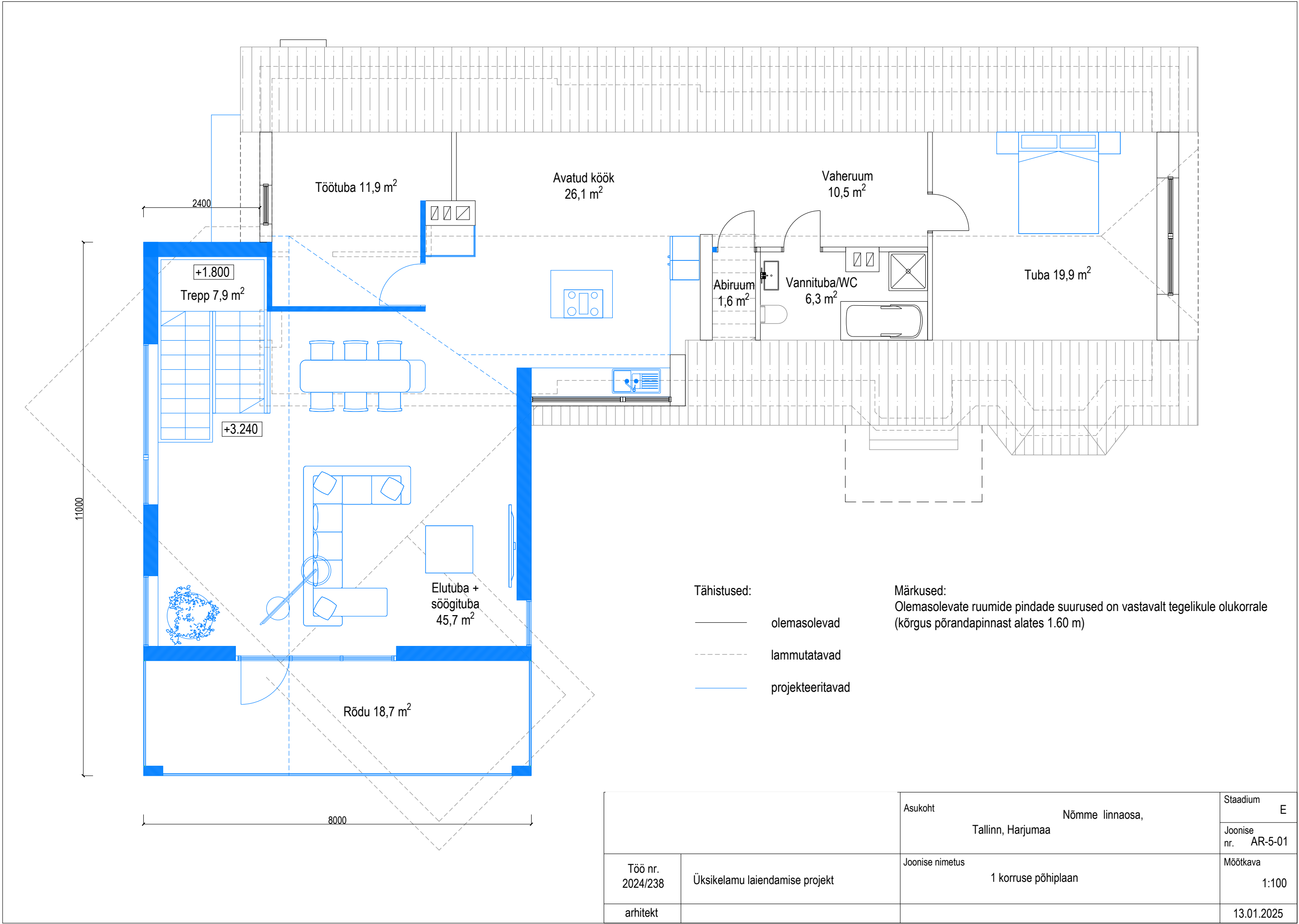
Tähised

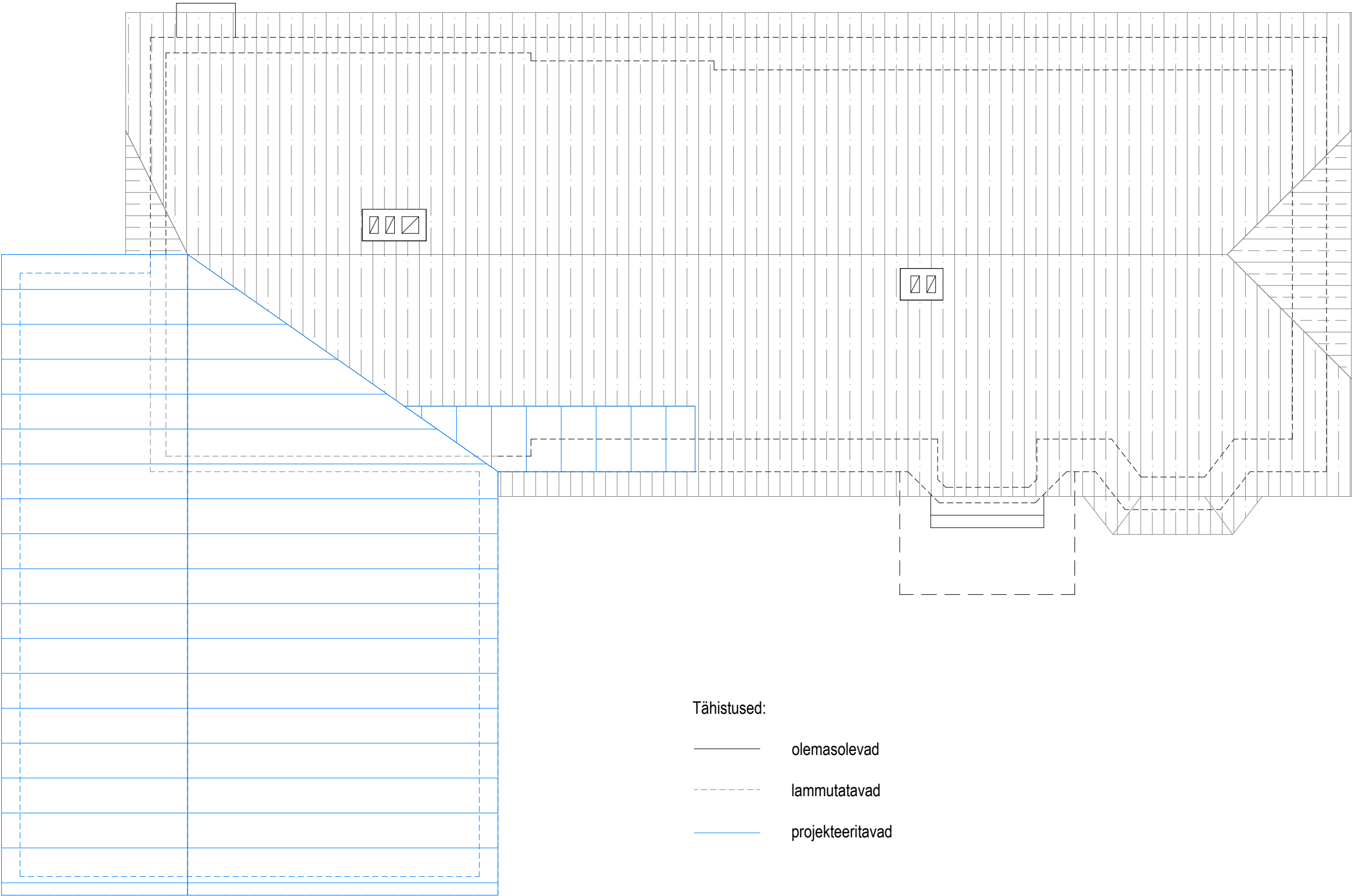
- kinnistu piir
- olemasolevad teed ja tänavad
- ▨ olemasolev üksikelamu
- ▨ projekteeritud juurdeehitus
- ▨ projekteeritav betoonkivist kaitseriba ümber hoone (600.. 700 mm)
- likvideeritavad puud
- olemasolevad puud kinnistul (lisatud hoone lähimbruses paiknevate puude juurestiku ja võra kaitsetsoon)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

Ehitise üldandmed	olemaolevad andmed	lisanduv	projekteeritav
Ehitisregistri kood	101005856		
Ehitisealune pind (m ²):	171	39	210
Hoone pikkus (m):			21,4
Hoone laius (m):			14,6
Hoone kõrgus (m):			8,3
Hoone absoluutne kõrgus:			57,1
Maapealsete korruste arv:	2		2
Suletud netopind (m ²):	187,3*	122,7	310
Hoone maht (m ³):	741		
Hoone maapealne maht (m ³):	741	500	1241

*selgitus vt. seletuskiri P.3.6.







		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 (tänaval 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 nimetus	Vaade A	Joonise nr. AR-6-01
Töö nr. 2024/238	Üksikelamu laiendamise projekt			Möötkava 1:100
arhitekt				13.01.2025

+8.040 = 57.03 (abs)

±0.000 = 49.10 (abs)

-0.300 maapind



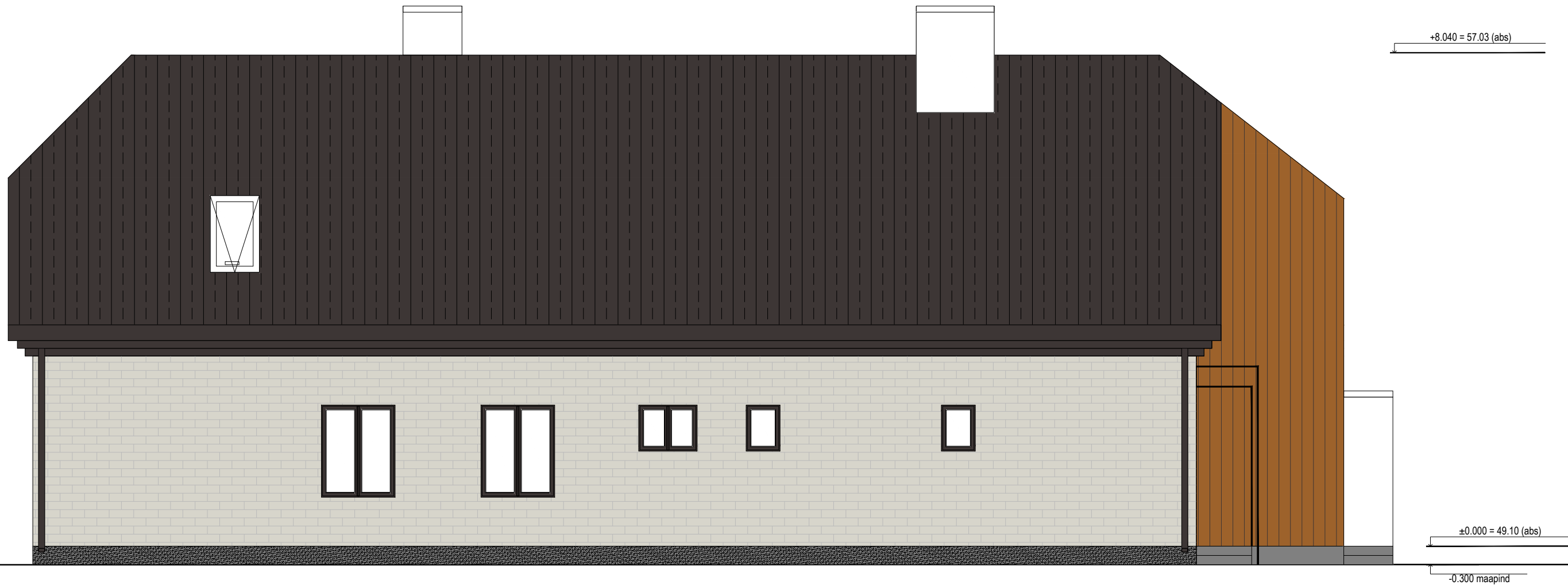
VAADE B (kinnistu poolt)

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



VAADE D (kinnistu poolt)

Tähistused (põhilised välisviimistlusmaterjalid)

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | olemasolev tumepruun katusekivi
(kandilised ripprennid ja sademeveetorud) | | projekteeritav tumepruun sile katuseplekk
(räästata lahendus, sademeveerenn peidetud) |
| | olemasolev hele marmoroc fassaadiplaat | | projekteeritav vertikaalne laudis |
| | olemasolev tumehall dekoratiivkrohviga kaetud sokliplaat | | projekteeritavad liimpuidust detailid |
| | | | projekteeritav tumehall betoonsokkel |

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