

objekt_ **ELAMU REKONSTRUEERIMISE PROJEKT (KORTERITE LAHENDUS)**

Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju mk.

tellija_

staadium_ Eskiis

töö nr_ A23MOO

arhitekt_

-

-

juuni 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI.....	2
1. ÜLDOSA	3
1.1 Sissejuhatus.....	3
1.2 Üldandmed.....	3
2. ASENDIPLAAN	4
2.1. Vastavus lähteandmetele	4
2.2. Olemasolev olukord.....	4
2.2.1 Paiknemine	4
2.2.2 Olemasolev reljeef	6
2.2.3 Olemasolev haljastus	6
2.2.4 Olemasolev tänavatevõrk ja juurdesõidud	6
3. VERTIKAALPLANEERING.....	6
3.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused.....	6
4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.....	6
4.1 Olemasolev, säilitatav haljastus	6
4.2 Piire, väravad.....	6
4.3 Jäätmekäitlus	7
5. TEHNILISED NÄITAJAD	7
6. ARHITEKTUUR	7
6.1 Ehitise üldandmed	7
6.2 Ehitise tehnilised näitajad	8
6.3 Arhitektuurne üldlahendus.....	8
6.3.1 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon ja funktsionaalne ülesehitus, ruumijaotus.....	8

GRAAFILINE OSA

NU 01– 1korruse ja soklikorruse plaan M 1:100

NU 02 – 2 korruse plaan M 1:100

LISAD:

1. Hoone mõõdistusjoonised
2. Hoone arhiivijoonised

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1 Sissejuhatus

Antud arhitektuur-mahulise ning plaanilise lahenduse väljatöötamisel on lähtutud tellija soovidest ja ettepanekutest.

Ehitusprojekti koostamisel on lähtutud Eesti standarditest ja määrustest:

1. EVS 932:2017 "Ehitusprojekt"
2. EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
3. EVS-EN 15251:2007 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast“
4. majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
5. siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
6. ehitiste ja krundi hoonestuse tehnilised andmed esitatud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

Arvestatud on kõigist kehtivatest seadustest tulenevate kitsenduste ja piirangutega.

1.2 Üldandmed

Hoone nimetus:

- elamu

1

-

-

Kinnistu andmed:

-

-

-

-

Projekteerija andmed:

-

-

-

-

2. ASENDIPLAAN

2.1. Vastavus lähteandmetele

Käesolev projekt on koostatud vastavalt kliendi lähteülesandele. Tegemist on eluhoone korteromandi rekonstrueerimise ja ümberehitusega Tallinna linnas, Kristiine linnaosas, aadressil

2.2. Olemasolev olukord

2.2.1 Paiknemine

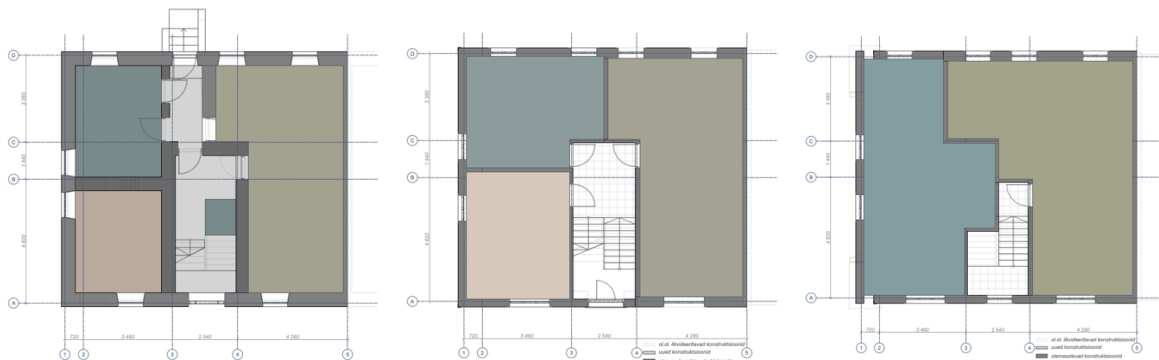
Projekteeritav hoone asub Harju maakonnas, Tallinnas Kristiine linnaosas, kinnistul (). Kinnistul asub eluhoone, mis on jaotatud korteriteks. Antud projekt käsitleb kortereid ja abiruume läbi kolme korruse vastu tulemüüri. Trepikojast parempoolne maja osa, ↓ hoonestuse poole.

Ehitise liik	hoone	Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	elamu	Esmase kasutuselevõtu aasta	1940 (oletuslik)
Ehitisregistri kood		Katastritunnus	
Omandi liik	kinnisasi		Avan Kinnistusraamatus
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu (11101)		Avan Maakatastris
Ehitise aadress	Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,		

Väljavõte EHR registrist.

Registri andmetel on hoone ehitisealune pind 109.0 m², suletud netopind 249,9 m² ja üldkasutatav pind 98.4 m². Viimase alla kuuluvad trepikoda ja soklikorruse ruumid.

Tegelikkuses on soklikorruse ruumid jagatud ära notariaalse lepinguga korterite koosseisu. Kokku on hoones kolm korteriomandit. Antud projekt käsitleb rohelisega märgitud korteriomandit läbi kolme korruse (soklikorrus, 1 korrus ja teine korrus).



Ehitisealune pind (m2) ⓘ	109.0	Kõrgus (m) ⓘ	Maa-pealsete korruste arv ⓘ	2
Maapealse osa alune pind (m2) ⓘ		Absoluutne kõrgus (m) ⓘ	Maa-aluste korruste arv ⓘ	
Kõetav pind (m2) ⓘ		Pikkus (m) ⓘ		
Toatemperatuuriga pind (m2) ⓘ				
Suletud netopind (m2) ⓘ	249.9	Laius (m) ⓘ	Maht (m3) ⓘ	909.0
Üldkasutatav pind (m2) ⓘ	98.4	Sügavus ⓘ	Maapealse osa maht (m3) ⓘ	
Tehnopind (m2) ⓘ				

Väljavõte EHR registrist.

Asendiskeem, väljavõte Maa-Ameti kaardirakendusest.

2.2.2 Olemasolev reljeef

Kinnistu on tasase maapinna, kõrguste vahe oluliselt ei muutu.

2.2.3 Olemasolev haljastus

Krundil on ja l tänava nurgas suuremad kaks puud, ülejäänud osas mõned üksikud põõsad ja suuremat haljastust ei ole.



Vaade tänavalt



Vaade äänava nurgalt

2.2.4 Olemasolev tänavatevõrk ja juurdesõidud

Kinnistule on olemasolev juurdepääs vähese koormusega tänavaga. Kõnnitee roheriba sõidutee ja jalakäigute vahele.

tänavalt ja i tänavalt. Tegemist on tänaval asub hoonestuse ääres, jättes

tänaval asub kõnnitee kinnistu piiri ja sõidutee vahel.

3. VERTIKAALPLANEERING

3.1 Vertikaalplaneerimise lahenduse lähtetingimused

Olemasolev haljasala ja maastikuline lahendus säilitatakse maksimaalselt, kasutatakse olemasolevaid juurdepääsu lahendusi. Maapinna reljeefi ei muudeta ja sellega arvestatakse hoonestuse ja maastikulahenduse rajamisel.

4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

4.1 Olemasolev, säilitatav haljastus

Olemasolev haljastus säilitatakse. Ehitustegevus olemasolevat haljastust ei sega, jääb vähemalt 5 m. kaugusele

4.2 Piire, väravad

Käesoleva projektiga olemasolevat lahendust ei muudeta.

4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna linna jäätmehoolduseeskirjast. Jäätme- ja prügikonteinerite valikul lähtuda Jäätme- ja Pakendiseadusest.

Ehitusjäätmete käitlemisel pidada silmas jäätmehoolduseeskirjas ettenähtud nõudeid ehitusprahi ja lammutusprahi käitlemisele. Kõik ehitusjäätmed kogutakse kokku liikide kaupa ning võimaluste piires rakendatakse ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Kohapeal taaskasutust mitte leidvad jäätmed antakse taaskasutamiseks üle vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Eraldi sorteeritakse ja kogutakse kokku puit, kiletamata papp ja paber, metall (eraldi must ja värviline metall), mineraalsed jäätmed, r/b ja betoonetailid, kiled. Tolmu tekke vältimiseks kogutakse ehitusjäätmed ettevalmistatud pinnale paigaldatud konteineritesse. Kasvupinnas kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks.

5. TEHNILISED NÄITAJAD

- Krundi pindala _ 443,0 m²
- Katastri nr_
- Sihtotstarve _ elamumaa 100 %

6. ARHITEKTUUR

6.1 Ehitise üldandmed

Rekonstrueeritav hoone asub Tallinnas, Kristiine linnaosas, _____ kinnistul, kus asub olemasolev elamu (kortermaja). Käesolev projekt kajastab hoones asuva korteri (läbi kolme korruse) ümberehitust kaheks eraldi korteriks.

Olemasolev lahendus on läbi kolme korruse olev korteriomand, kus esimese ja teise korruse ruumid on omavahel ühendatud sisetrepiga ning pääs soklikorrusele läbi trepikoja.

Rekonstrueerimise tulemusena soovitakse sisetrepiga ühendada soklikorrus ja esimene korrus ning moodustada eraldiseisev korter. Teise korruse ruumid jäävad iseseisvaks korteriks.

Lisaks soovitakse hoovipoolsed soklikorruse aknad pikendada põrandapinnani, mis võimaldab otse ligipääsu hoovi ja kavandatavale terrassile.



Vaade hoovi poolt.

6.2 Ehitise tehnilised näitajad

otstarve:	korterelamu
korruselisus:	2
katus:	Viilkatus
Projekteeritav netopind:	119.0 m ²
Korter 1:	71.2 m ²
Korter 2:	47.8 m ²
Tulepüsisivusklass:	TP3

6.3 Arhitektuurne üldlahendus

6.3.1 Hoone arhitektuurne üldkontseptsioon ja funktsionaalne ülesehitus, ruumijaotus.

Rekonstrueeritavad korterid asuvad kinnistu poolses hoone osas vastu neid kõrvalmajast eraldavat tulemüüri läbi kolme korruse. Käesoleva projektiga mõtestatakse ümber korterite ruumiplaneering ning funktsionaalne jaotus. Hoone välisilm et ja mahtu ei muudeta, välja arvatud hoovipoolsete soklikorruse akende osas.

Moodustatakse kaks eraldiseisvat korterit: esimene korrus ja soklikorrus ühendatakse sisetrepiga ning moodustub korter 1. Teisele korrusele jääb trepikojast pääsuga kahetoaline korter.

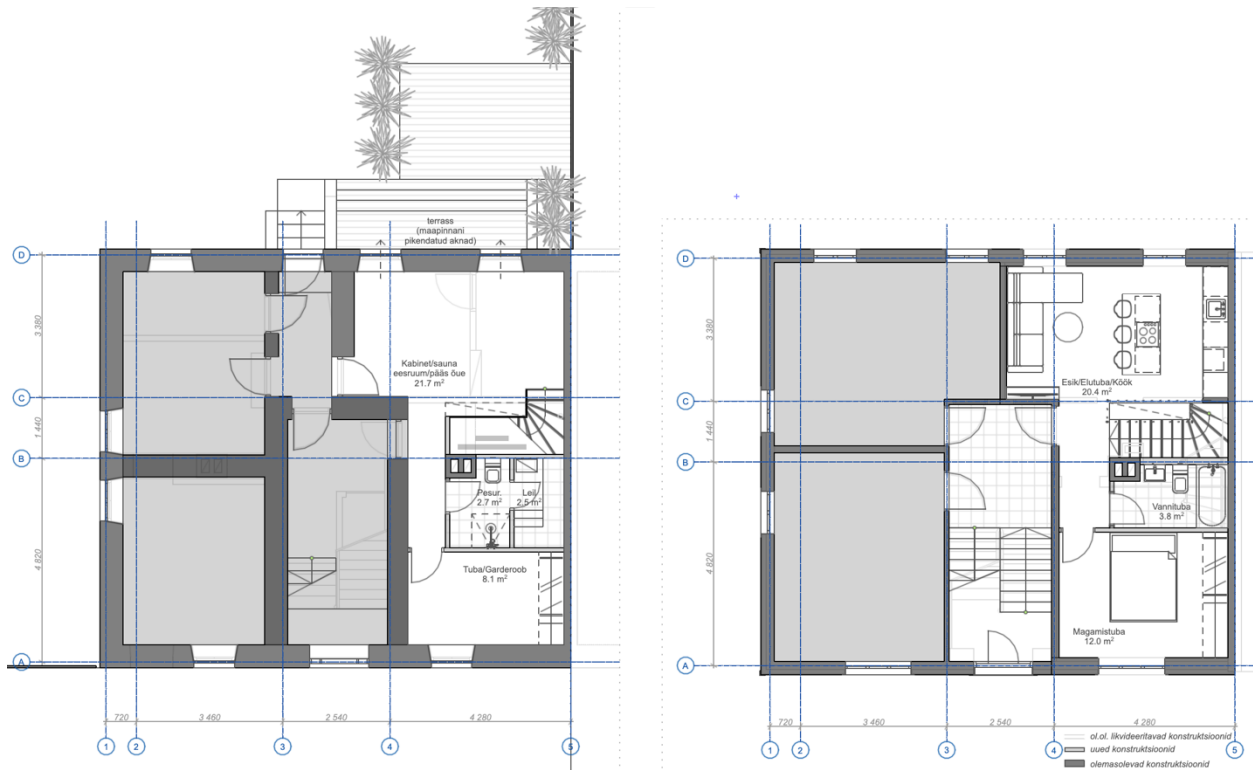


Korter 1

Esimese korruse ja soklikorruse ruumid ühendatakse sisetrepiga omaette korteriks. Esimesele korrusele jääb sissepääs trepikojast ja peamised eluruumid.

Elutuba koos köögiga jääb olemasolevasse asukohta. Trepikoja ukse lähedusse olemasoleva korstna juurde kavandatakse trepp soklikorrusele ning pesuruum. Magamistuba jääb Mooni tänava poole.

Soklikorrusele on kavandatud garderoob, mida võib kasutada ka kabinetina, saun koos pesuruumiga ning eesruum. Viimane ühendatakse terrassiga läbi maani pikendatud hoovipoolsete soklikorruse akende.

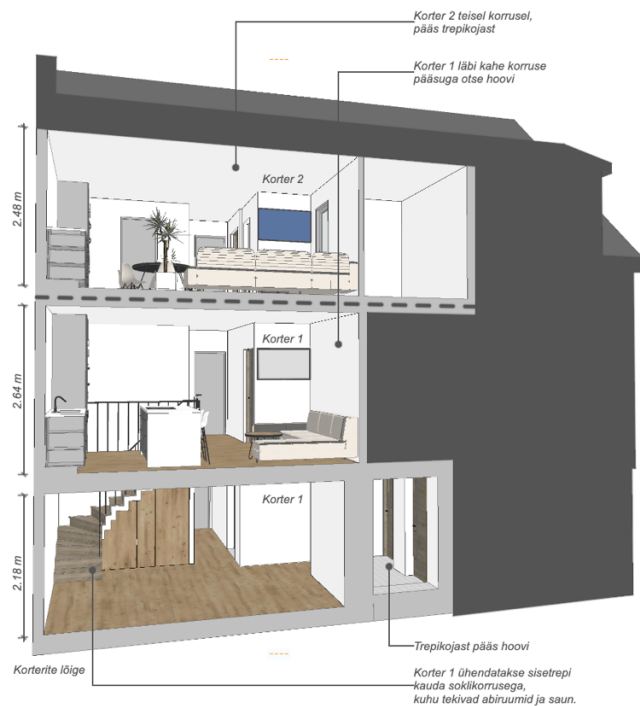


Korter 1 plaanilahendused

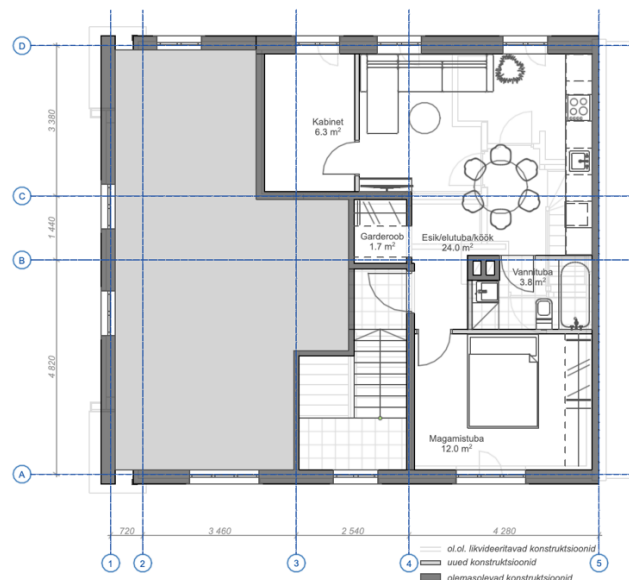
Korter 2

Teisele korrusele on kavandatud omaette korter sissepääsuga trepikojast. Elutuba koos köögiga jäävad hoovipoolsesse hoone külge. Elutoast on pääs kabinetti, millel on samuti vaade hoovi.

Sissepääsu vahetusse lähedusse jäävad garderoob ja pesuruum, mis arvestavad olemasoleva korstnaga. Soovi korral võib lisada kamina elutoa poole. Magamistuba jääb Mooni tänava poole.



Korterite lõige



Korter 2 plaanilahendus