

# SISUKORD

1	ÜLDOSA .....	2
1.1	Tellija ja kinnistu omanik .....	2
1.2	Projekteerija .....	2
1.3	Objekt .....	2
1.4	Projektdokumentatsiooni koostamise aluseks olevad juhendmaterjalid .....	2
1.5	Ehitustööde teostamisel ja hinnapakkumiste jms koostamisel lähtuda järgmistes juhend dokumentidest.....	3
1.6	Muudatused .....	3
2	ARHITEKTUUR-EHITUSLIK LAHENDUS .....	4
2.1	Ehitise üldandmed .....	4
2.2	Korteri üldandmed .....	4
2.3	Krundi planeering, asendiplaan .....	5
2.4	Projekteeritud asendiplaaniline lahendus .....	5
2.5	Vertikaalplaneering .....	5
2.6	Arhitektuurne lahendus .....	5
2.7	Hoone energiasäästlikkus.....	5
2.8	Helipidavus.....	6
2.9	Konstruksioonitüübid ja ehitusosad .....	6
2.10	Trepid ja piirded .....	6
2.11	Avatäited.....	6
2.12	Varikatused, karniisid, räästad.....	7
3	VARUSTATUS, VÄLISVÕRGUD.....	7
3.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	7
3.2	Elekter .....	7
3.3	Küte .....	7
3.4	Gaas.....	7
3.5	Side.....	7
4	TULEOHUTUS .....	7

# SELETUSKIRI

## 1 ÜLDOSA

### 1.1 Tellija ja kinnistu omanik

Tellija: **OÜ BUENO** **Vitali Goroško**  
Kontakt: info@bueno.ee +372 50 79 381

### 1.2 Projekteerija

Arhitekt: **Villo Kuht** [villo.kuht@mail.ee](mailto:villo.kuht@mail.ee) +372 55 645 065  
Ettevõtte: EXIT Arhitektid OÜ  
Kood: 11989913  
Nõlvaku 17, Laagri, 76401 Harju maakond  
Tegevuslitsentsi nr. EEP001998

### 1.3 Objekt

Asukoht: Tartu, Heina tn 7a (79501:002:0646)  
Ehitise projekt: **Korterelamu (kolme korteriga elamu), uusehitis**

### 1.4 Projektdokumentatsiooni koostamise aluseks olevad juhendmaterjalid

- ✓ *Heina tn 7a korterelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine (20.06.2017 nr 633)*
- ✓ *"Energiaühenduse miinimumnõuded" Vabariigi Valitsuse määrus nr 55 (vastu võetud 03.06.2015)*
- ✓ *"Eluruumidele esitatavad nõuded" Vabariigi Valitsuse määrus nr 85 (vastu võetud 06.07.2015); ruumide nõuded ET-1 006-0175*
- ✓ *"Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid" Vabariigi Valitsuse määrus nr 42 (vastu võetud 04.03.2002), EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest"*
- ✓ *"Nõuded ehitusprojektile" Vabariigi Valitsuse määrus nr 97 (vastu võetud 17.07.2015)*
- ✓ *"Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele" (vastu võetud 03.30.2017 nr 17)*
- ✓ *Parkimise nõuded: EVS 843:2016 „Linnatänavad"*
- ✓ *Materjalide ja seadmete kasutusjuhendid*
- ✓ *Muud käsiraamatud*

## 1.5 Ehitustööde teostamisel ja hinnapakumiste jms koostamisel lähtuda järgmistes juhend dokumentidest

- ✓ *Lähtuda Eesti Vabariigis asjasse puutuvatest määrustest, eeskirjadest ja selleks volitatud ametiisikute ettekirjutustest. Kui pole antud ehitisele ja ehitamisele täiendavaid juhendeid tuleb ehitustööd teostada sellise kvaliteediga, mis on ära toodud järgnevates dokumentides: Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht Protokoll nr.8 (09.09.94) "Hea ehitustava".*
- ✓ *Ehitamise töövõtja peab järgima kõiki materjalide tarnijate ja tootjate poolt toote kasutamiseks ja ladustamiseks esitatud tingimusi. Tööde kvaliteedi ning konstruktsioonide kestvuse tagamiseks peab töövõtja ette nägema kõik vajalikud ehitustehnoloogiad, lisavahendid ja materjalid.*
- ✓ *Ehitaja peab teavitama kõigist projektis leitud ebaselgustest projekteerijat enne, kui ta võtab vastu konkreetse töö teostamise otsuse.*

*Projektis näidatud materjalide, toodete jms asendamisel, peavad need olema samade näitajatega kui projektis näidatud või paremad. Kõik sellised muudatused kooskõlastada projekteerijaga.*

## 1.6 Muudatused

**Antud ehitusprojekti muudatusega muudetakse 2018 aastal EXIT Arhitektid OÜ poolt välja antud kortermaja ehitusprojekti töö nr 17081a, mille alusel on välja antud ehitusluba nr 1812271/08023 (kuupäev 18.04.2018)**

Muudatused on tehtud vastavalt tellija poolsele lähteülesandele.

Antud muudatusprojekt kajastab ainult neid projekti jooniseid ja seletusi, mis näitavad projekti muudatusi. Seletuskirja muudetud osad, mis on võrreldes originaalprojektiga muutunud, on näidatud sinise tekstiga. Joonistel on muudatused tähistatud sinise tähistusega.

- Muudatused on tehtud hoone siseseinte osas (muudetud on esiku kappide seinu). Tehniline ruum on väiksem, alumise korruse trepikoja sein ulatub muudetud lahenduses katuslaeni.
- Seinte muudatusest tingituna on muutunud ruumide pindalad.
- Muudetud on katuse akende suurusi ja asetusi.
- Rõdu lükanduste asemel on tava avanemisega ukсед.
- Seoses muudatustega on uuendatud energiamärgist.
- Katusel on kaks ventilatsiooni korstent ühe asemel.
- Ära on jäetud katuseluuk tehnilisest ruumist katusele, kuna katusel puuduvad hooldust vajavad seadmed.
- Asendiplaani joonisel on muudetud hoone tehniliste näitajate tabelit.
- **Muudetud on asendiplaanil haljastuse lahendust.**
- **Muudetud on prügimaja asukohta, uus asukoht on näidatud asendiplaanil.**

## 2 ARHITEKTUUR-EHITUSLIK LAHENDUS

### 2.1 Ehitise üldandmed

#### 2.1.1 Krundi tehnilised näitajad

Lähiaadress	Heina tn 7a, Tartu linn
Tunnus:	79501:002:0646
Pindala:	590 m <sup>2</sup>
Täisehitusprotsent:	31%

#### 2.1.2 Hoone tehnilised näitajad

Hoone kasutamise otstarve:	11222 (kolme või enama korteriga elamu)
Korteri arv:	3
Korruseliskus:	2
Hoone energiatõhususeklass:	„C“ (149 kWh/m <sup>2</sup> a)
Hoone tulepüsivusklass	TP-3
Ehitise eluiga:	50 aastat
Ehitisealune pind:	177,0m <sup>2</sup>
Suletud netopind:	299,5m <sup>2</sup>
Kõetav pind:	299,5m <sup>2</sup>
Eluruumi pind	199,1m <sup>2</sup>
Mitteeluruumi pind	-
Tehnopind	9,4m <sup>2</sup>
Üldkasutatav pind	91,0m <sup>2</sup>
Hoone maht:	1295m <sup>3</sup>
Absoluutne kõrgus:	44,6m
Kõrgus:	9,2m
Laius:	10,6m
Pikkus:	16,3m
Katuse kalle:	25°

#### 2.1.3 Ehitise põhikonstruktsioonid ja materjalid:

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

#### 2.1.4 Ehitise varustatus:

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

### 2.2 Korteri üldandmed

#### 2.2.1 Korter 1

Sissepääsu korrus	1
Eluruumi pind	60,3m <sup>2</sup>
Kõetav pind	60,3m <sup>2</sup>
Tubade arv	3
Köövide arv	-
Avatud köövide arv	1
Rõdude arv(pindala)	1(3,7m <sup>2</sup> )

### 2.2.2 Korter 2

---

Sissepääsu korrus	2
Eluruumi pind	84,0m <sup>2</sup>
Köetav pind	84,0m <sup>2</sup>
Tubade arv	3
Köökide arv	-
Avatud köökide arv	1
Rõdude arv(pindala)	1(3,7m <sup>2</sup> )

### 2.2.3 Korter 3

---

Sissepääsu korrus	2
Eluruumi pind	54,8m <sup>2</sup>
Köetav pind	54,8m <sup>2</sup>
Tubade arv	2
Köökide arv	-
Avatud köökide arv	1
Rõdude arv(pindala)	1(3,7m <sup>2</sup> )

## 2.3 Krundi planeering, asendiplaan

- ✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.4 Projekteeritud asendiplaaniline lahendus

- ✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

### 2.4.7 Jäätmekäitlus

Heina 7a kortermajale on projekteeritud Heina 7b kortermajaga ühine jäätmete kogumiskoht. Muudatusprojektiga muudetakse prügimaja asukohta kinnistul. Prügimaja asukohaks jääb Heina 7a kinnistu (paikneb Anne tn 16b piiri ääres). Prügimaja on mõeldud nii Heina 7a kui ka Heina 7b kortermajale kasutamiseks. Heina 7b jaoks on tagatud juurdepääs prügimajani. Prügimaja asukoht on näidatud asendiplaani joonisel. Prügimaja välispiirde konstruktsioonid peavad vastama tulepüsivusnõudele EI60.

## 2.5 Vertikaalplaneering

- ✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.6 Arhitektuurne lahendus

- ✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.7 Hoone energiasäästlikkus

Hoone on projekteeritud energiatõhususeklassi „C“(149kWh/m<sup>2</sup>a). Energiamärgis on koostatud arvutuslikult. Energiamärgise nr 2011566/00371.

- ✓ Vastavalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivile nr 2010/31/EL (19.05.2010) tuleb B ja C-energiaklassiga ehitised valmis ehitada ja kasutusluba saada enne 31.12.2020. Kui ehitisele ei ole selleks ajaks saadud kasutusluba, siis tuleb koostada uus ehitusprojekt, kus

on arvestatud liginullenergiahoonetele (A-energiaklass) kehtestatud nõuetega ning taotlema uus ehitusluba.

## 2.8 Helipidavus

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.9 Konstruksioonitüübid ja ehitusosad

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.10 Trepid ja piirded

### 2.10.1 Trepid

✓ Trepid vastavalt juhendile RT 88-110118-et „Trepid ja kaldteed“

Trepi nr	Materjal	Mõõdud
Sisetrepp TR1	Monteeritav betootrepp, evakuatsioonitrepp Viimistlus vastavalt sise-arhitektuursele lahendusele	Trepimademe laius 1200mm (TR1-1 1300mm) Astme laius 300mm, astme kõrgus 150mm. Tõusude arv: 6+10+10
Välistrepp TR2	Peasissepääsu betootrepp. Monteeritav betoonplaat koos jalapuhastus restiga. Viimistlus tootja tüüpne pesubetoon viimistlus, värv betooni hall.	Astmeplaat 1900x900mm. Astme kõrgus ~130mm Tõusude arv: 1 Astme nina: täpsustada
Välistrepp TR3	Tugimüüri trepp. Monteeritavad betoonastmed Viimistlus tootja tüüpne pesubetoon viimistlus, värv betooni hall.	

✓ Muudatus: Treppide tabelist on ära jäetud röödu metallitrepp

### 2.10.2 Piirded

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

## 2.11 Avatäited

### 2.11.1 Aknad

✓ Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.

### 2.11.2 Rööduksed

Rööduuste avatava osa laius on ca 900 mm. Profiilid puidust, profiilitüüp tootja tüüpne vastavalt avatäite soojapidavusele(0,9W/m<sup>2</sup>K). Profiilid on värvitud, värvitoon väljast on antud vaate joonistel. Klaasiosad kolmekordse klaaspaketiga. Klaaspaketi lahendus teostada vastavalt isikukaitse turvalisusest lähtuvalt (kasutada karastatud klaasi).

✓ Muudatus: rööduuste lükandukse lahendus on muudetud tava hingedega ukse lahenduseks.

### **2.11.3 Välisüksed**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **2.12 Varikatused, karniisid, räästad**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

## **3 VARUSTATUS, VÄLISVÕRGUD**

### **3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **3.2 Elekter**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust..*

### **3.3 Küte**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **3.4 Gaas**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **3.5 Side**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

## **4 TULEOHUTUS**

### **4.1 Tuleohutusosa koostamiseks vajalikud normdokumendid**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **4.2 Projekteeritava hooneosa tuleohutuse tagamise näitajad**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

### **4.3 Projekteeritava hoone funktsionaalne lahendus ja ehituslik kirjeldus**

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

#### 4.4 Tuletõkke sektsioonid

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

#### 4.5 Tuleohutuskujad, juurdepääs hoonele, tuletõrjeveevõtu asukoht

##### 4.5.1 Tuleohutuskujad

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

##### 4.5.2 Juurdepääs hoonele

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

##### 4.5.3 Väline tulekustutusvesi

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

##### 4.5.4 Päästetööde tagamine

Päästemeeskonnale vajalike uste avamine tagatakse maja elanike poolt. Katusele pääs tagatakse teisaldatava redeliga või tõstukiga.

- ✓ *Luuk tehnilisest ruumist otse katusele on ära jäetud kuna katusel puuduvad hooldust vajavad seadmed*

#### 4.6 Projekteeritava hooneosa evakuatsioon

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

#### 4.7 Tuleohutuspaigaldised

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

#### 4.8 Tehnosüsteemide tuleohutus

- ✓ *Peatükki ei muudeta, vaata ehitusprojekti originaalkaust.*

#### 4.9 Prügimaja tuleohutus

Muudatusprojektiga muudetakse prügimaja asukohta kinnistul. Prügimaja paikneb naaber kinnistu Anne tn 16b piiri ääres. Asukoht on näidatud asendiplaani joonisel. Prügimaja välispiirde konstruktsioonid peavad vastama tulepüsivusnõudele EI60.

Koostas: **Villo Kuht**  
/allkirjastatud digitaalselt/