

---

# Arhitektрум

12160269  
PROJEKTEERIMINE  
EEP 002256

---

---

TÖÖ NUMBER JA OBJEKTI NIMETUS:

**A-13-01**

## **ALEKSANDRI TN 22 KORTERELAMU REKONSTRUEERIMINE JA JUURDEEHITUS – MUUDATUSPROJEKT nr. 2**

---

Antud muudatusprojekti aluseks on 27.07.2016 ehitusloa nr.  
1612271/09665 väljastamise aluseks olnud muudatusprojekt.

OBJEKTI ASUKOHT:	EESTI, TARTU MAAKOND TARTU, KARLOVA LINNAOSA, ALEKSANDRI 22 79507:053:0005
------------------	----------------------------------------------------------------------------------

---

PROJEKTI STAADIUM:	EELPROJEKT
--------------------	------------

---

MAHT:	ARH. OSA
-------	----------

---

TELLIJA:	HARRI LIBLIK HARRI LIBLIK
----------	------------------------------

---

VASTUTAV ARHITEKT:	OTT OJAMAA
--------------------	------------

---

TALLINN APRILL 2023

---

info@arhitektрум.ee | 7 474 775  
OÜ Arhitektрум | www.arhitektрум.ee  
Tatari 64, Tallinn

## SELETUSKIRJA SISUKORD

<b>1 ÜLDOS</b>	<b>4</b>
SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS	4
ÜLDANDMED	4
EHITISE ASUKOHT	4
EHITISE LÜHIKIRJELDUS	4
PROJEKTEERIJAL	4
ALUSDOKUMENDID	5
LÄHTEANDMED	5
EHITUSUURINGUD	5
NORMDOKUMENDID	6
<b>2 EHITUSPROJEKTI MUUDATUSED</b>	<b>7</b>
ASENDIPLAAN	7
KORRUSTEPLAANID	7
ÜLDISELT	7
KELDRIKORRUS	7
I KORRUS	8
II KORRUS	8
ANTRESOOLKORRUS	9
HOONE OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD	9

**JOONISED**

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA
-------------	-----------------	----------

AR-5-01	KELDRIKORRUS	1:100
AR-5-02	PÕHIKORRUS	1:100
AR-5-03	TEINE KORRUS	1:100
AR-5-04	ANTRESOOLKORRUS	1:100

**MUUDATUSPROJEKTI SELETUSKIRI****1 ÜLDOSA****SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS**

Käesolev seletuskiri käsitleb Tartus, Aleksandri tn 22 korterelamu ehituse käigus teostatud muudatusi ehitusloa aluseks olnud projektides. Hoone ehitusprojekti eriosi ei ole ehitamise käigus muudetud seega pole neid antud muudatusprojekti kajastatud. Samuti ei käsitle antud muudatusprojekt hoone välisarhitektuurset, konstruktioonilist ega asendiplaanilist osa. **Antud muudatusprojekt käsitleb ainult hoone ruumiplaneeringus toimunud muudatusi!**

Seni väljastatud ehitusload:

1612271/09665	27.07.2016	Ehitusluba
1512229/02158	12.08.2015	Ehitusluba ehitise laiendamiseks (kehtetuks tunnistatud)

**ÜLDANDMED****EHITISE ASUKOHT**

Eesti

Tartu maakond

Tartu

Aleksandri 22

79507:053:0005

**EHITISE LÜHIKIRJELDUS**

Käesoleva projekti mahus on käsitletud Tartus Karlova linnaosas Aleksandri tn. 22 kinnistul asuva kahekorru - selise kelpkatusega korterelamu projektimuudatusi. Käesolev projekt käsitleb ehitamise käigus teostatud ruumiplaneeringulisi muudatusi, mis on iseenesest väikesed, kuid arvuliselt siiski ulatuslikud, et muudatuste äranäitamise asemel on esitatud uus muudatusprojekt.

Projekteerimise aluseks on ehitaja teostatud mõõdistused ning ehitusjärgne geodeetiline mõõdistus.

**PROJEKTEERIJAL****ARHITEKTUUR**

Töö teostaja: OÜ ARHITEKTRUM

Kontakt: Tel. +372 59 181 180

Registreeringu nr.: MTR EEP 002256

Registreerimise kp.: 13.09.2011

Vastutav spetsialist: Arh. Ott Ojamaa

## **ALUSDOKUMENDID**

### **LÄHTEANDMED**

#### **TELLIJA LÄHTEÜLESANNE**

Tellijal lähteülesandeks oli hoone vanasse osasse paigutada 2 avarat ning luksuslikumat korterit läbi 2 korruse koos 2-kohalise garaažiga. Hoone juurdeehitusega oli soov lisada 2 korterit.

#### **ESKIIS VÕI OLEMASOLEVAD EHITUSPROJEKTID**

Inventariseerimisjoonised

Eelprojekt:

Nimetus: Aleksandri tn 22 korterelamu rekonstrueerimine ja juurdeehituse ehitusprojekt

Teostaja: Arhitektrum OÜ

Teostamise aeg: 2015

Muudatusprojekt:

Nimetus Aleksandri tn 22 korterelamu rekonstrueerimise ja juurdeehituse muudatusprojekt

Teostaja: Arhitektrum OÜ

Teostamise aeg: 2016

#### **DETAILPLANEERING JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

Projekteerimistingimused:

Nimetus: Projekteerimistingimused hoone projekteerimiseks nr PTH-11-133

Teostaja: Tartu Linnavalitsus

Kehtestatud: Juuni 2011

### **EHITUSUURINGUD**

1)

Töö nimetus: Aleksandri tn 22 geodeetiline alusplaan; maa-ala plaan

Teostaja: OÜ Avek Maa

Teostamise aeg: Veebruar 2013

2)

Töö nimetus: Aleksandri tn 22 geodeetiline alusplaan

Teostaja: Mäger poegadega OÜ

Teostamise aeg: 12.06.2018

3)

Töö nimetus: Aleksandri tn 22 geodeetiline alusplaan  
Joonise nimetus: Ehitusjärgne topo-geodeetiline mõõdistus  
Teostaja: Mäger poegadega OÜ  
Teostamise aeg: 12.06.2018  
Töö nr: MP209/18G

**NORMDOKUMENDID**

- Riigikogu 11.02.2015 seadus „Ehitusseadustik“.
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr. 58 „Hoone energiatõhususe arvutamise meetodika“.
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tartu Linnavalikogu määrus 28.06.2018 nr 29 „Tartu linna jäätmehoolduseeskiri“.
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M1-6
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 812-1: 2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara.
- EVS 821-6: 2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- EVS 812-7: 2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded
- Heast ehitustavast (ET-1 0207-0068)

## 2 EHITUSPROJEKTI MUUDATUSED

### ASENDIPLAAN

Antud muudatusprojekti raames asendiplaanilisi muudatusi ei käsitleta.

### KORRUSTEPLAANID

#### ÜLDISELT

- Korrusteplaanidel on nimetused viidud kokku samaväärse või ligilähedase nimetusega ning nime puudusel on jäetud kast vabaks.
- Tabelis on võetud aluseks käesoleva muudatusprojekti ruumide nummerdus süsteem. Ruumide nummerdamisel näitab esimene number korrust, teine number korterit; ja kolmas näitab toa numbrit.
- Kui korteri number on o (null), siis see näitab üldkasutatavat ala.

#### KELDRIKORRUS

Eelneva muudatusprojekti ruumi nimetus	Käesoleva muudatusprojekti ruumi nimetus	Ruumi nr	Eelneva muudatusprojekti m²	Käesoleva muudatusprojekti m²
Garaaž	Garaaž	001	54,6	45,3
-	WC	002	-	1,6
Soojasõlm	Tehnonurk	003	7,0	3,1
Kelder	Panipaigad	004	17,9 ja 7,2	23,5
Trepikoda	Esik	005	14,1	10,7
Kelder	Panipaik	006	36,5	20,6
-	Hall	007	-	3,3
Kelder	Panipaik	008	-	16,9
-	WC	009	-	1,9
-	Trepikoda	011	-	8,9
Kelder	Eesruum	021	16,4	17,3
-	Duširuum	022	-	3,0
-	Leiliruum	023	-	4,3
Eeskoda	Veinikelder	024	1,0	5,8
		<b>Kokku</b>	<b>154,7</b>	<b>166,2</b>

- Keldrikorrusel on võrreldes eelmise muudatusprojektiga tehtud arvukaid vaheseinu, jagamaks rohke-  
mateks eraldi osadeks.

- Soojasõlme ruum on liikunud võimalikult lähedale Aleksandri tänava välisvõrkude seina juurde ning on muutunud pigem avaraks nurgaks, kus on soojasõlm ja veemõõdusõlm.

**I KORRUS**

Eelneva muudatusprojekti ruumi nimetus	Käesoleva muudatusprojekti ruumi nimetus	Ruumi nr	Eelneva muudatusprojekti m²	Käesoleva muudatusprojekti m²
Trepikoda	Trepikoda	101	11,3	10,3
Esik	Esik	110	12,1	3,5
Köök/söögituba	Elutuba	111	20,5	31,4
Elutuba	Köök/söögituba	112	20,9	21,2
WC	WC	113	2,8	2,5
Esik	Esik	120	10,9	4,4
Elutuba	Elutuba	121	18,9	24,5
Köök/söögituba	Köök/söögituba	122	23,2	16,0
-	Kabinet	124	-	12,2
WC	WC	125	3,6	1,2
Esik	Esik	130	2,0	3,3
Elutuba	Elutuba	131	18,0	20,4
Köök	Köök/söögituba	132	8,2	10,2
Tuba I	Magamistuba	133	9,4	9,6
WC/dušš	Pesuruum	134	2,7	4,4
		<b>Kokku</b>	<b>164,5</b>	<b>175,1</b>

**II KORRUS**

Eelneva muudatusprojekti ruumi nimetus	Käesoleva muudatusprojekti ruumi nimetus	Ruumi nr	Eelneva muudatusprojekti m²	Käesoleva muudatusprojekti m²
Trepikoda	Trepikoda	201	7,3	5,1
Esik	Trepikoda	211	7,7	6,8
Tuba/Garderoob	Magamistuba 1	212	12,4 ja 7,8	20,2
Tuba	Magamistuba 2	213	10,4	11,0
Tuba	Magamistuba 3	214	10,2	14,5
WC/vannituba	Pesuruum	215	6,2	6,3
Esik	Trepikoda	221	5,8	8,4
Tuba	Magamistuba 1	222	12,5	13,4
Garderoob	Garderoob	223	4,9	3,3
-	Koridor	224	-	3,8
-	WC	225	-	1,6
WC/vannituba	Pesuruum	226	6,2	5,7



Tuba	Magamistuba 2	227	11,6	10,6
Tuba	Magamistuba 3	228	11,2	8,0
-	Pesuruum	229	-	2,0
Esik	Esik	241	2,1	2,3
Köök	Köök	242	5,3	7,1
Elutuba	Elu-ja söögituba	243	13,6	31,1
Tuba	Magamistuba	244	8,2	9,1
Vannituba	Pesuruum	245	4,9	3,7
Tuba	-	-	8,2	-
		<b>Kokku</b>	<b>156,5</b>	<b>174,0</b>

**ANTRESOOLKORRUS**

Eelnevates projektivariantides antresoolkorruseid kajastatud ei olnud.

Eelneva muudatusprojekti ruumi nimetus	Käesoleva muudatusprojekti ruumi nimetus	Ruumi nr	Eelneva muudatusprojekti m²	Käesoleva muudatusprojekti m²
-	Hobiruum	311	-	18,1
-	Hobiruum	321	-	6,4
-	Hobiruum	322	-	3,2
-	Hobiruum	341	-	10,6
		<b>Kokku</b>	-	<b>38,3</b>

Antud muudatusprojekti on lisatud korruste plaanid.

**HOONE OLULISED TEHNILISED NÄITAJAD****NÄITAJATE VÕRDLUS DETAILPLANEERINGUGA JA EHITUSLOA PROJEKTIGA**

Näitaja	PT	Muudatusprojekt 1	Muudatusprojekt 2
<b>EHITUSÕIGUS</b>			
Krundi pindala (m²):	812	812	812
Krundi sihtotstarve:	100 % (E)	100 % (E)	100 % (E)
Ehitusalune pindala (m²):		230,3	230,3
Täisehitusprotsent:	30%	x	28,4%
Hoonete arv:	ol.olev	1	1
Hoone korruselisus:	2	2	2
Korterite arv:	max 5	4	4

Parkimiskohtade arv:		4	4
Haljastus (m²):	-	385,8	376,4
Krundisisesed teed ja platsid (m²): < haljastus		207,8	217,0
Katusekate:	valtsplekk või (savi)kivi	valtsplekk	valtsplekk
Hoone tuleohutusklass:	-	TP2	TP2

**HOONE ANDMED**

Ehitusalune pind (m²):	-	230,3	215,10
Ehitisealune pind (m²):	-	230,3	227,2 <sup>1</sup>
Maapealse osa alune pind (m²):	-	230,3	227,2
Maapealsete korruste arv:	2	2	2
Maa-aluste korruste arv:	-	1	1
Absoluutne kõrgus (m):	-	45,50	45,56 <sup>2</sup>
Kõrgus (m):	ol.olev	10,76	10,30 <sup>4</sup>
Pikkus (m):	-	18,40	18,50
Laius (m):	-	18,00	18,20
Sügavus (m):	-	1,30	0,78
Suletud netopind (m²):	-	475,7	553,6
Kõetav pind (m²):	-	475,7	553,6
Maapealse osa maht (m³):	1810,8 <sup>3</sup>	1172,4	1938,2
Maht (m³):	-	1808,4	2106,5 <sup>4</sup>
Üldkasutatav pind (m²):	-	165,3	139,2
Tehnopind (m²):	-	7,0	3,1
Eluruumide pind (m²):	-	303,4	411,3

<sup>1</sup> Ehitisealuse pinna sisse oli võetud katuse projektsioon horisontaal pinnal olenemata räästa laiusest. Kehtiva määruse nr. 57 järgi räästaid arvestatud ei ole, lisandunud on rõdude alune pind.

<sup>2</sup> Geodeetilise mõõtmise järgi kõrgus katuseharjani.

<sup>3</sup> Planeeritava juurdeehituse maapealne maht 33% olemasoleva hoone maapealsest kubatuurist. Ehitisregistri järgi on kogu hoone kubatuur 1395,0 m³, millest maapealse osa maht on 1361,5 m³.

<sup>4</sup> Vastavalt ehitaja teostatatud mõõtmise andmetele.