



OÜ ARHITEKT OTT OJAMAA | 12092562 | PROJEKTEERIMINE | EEP 002256
ARHITEKT@OJAMAA.EE | GONSIORI 30-16 | TALLINN | 10128 | +23759181180

A02403 KODUKOLDE 23 ELAMU REKONSTRUEERIMISPROJEKTI MUUDATUS

OBJEKTI ASUKOHT: EESTI, TARTUMAA TARTU LINN IHASTE KODUKOLDE 23
79517:042:0006

PROJEKTI STAADIUM: EELPROJEKT

MAHT: ARHITEKTUURNE OSA

TELLIJA: RÄNI KV OÜ
RONALD BLUMENAU
RONALD@AGRILAND.EE

VASTUTAV ARHITEKT: OTT OJAMAA, VOL ARH 7
ARHITEKT: OTT OJAMAA, VOL ARH 7

TALLINN SEPTEMBER 2024

I. SELETUSKIRI

SISUKORD

1 ÜLDOSA.....	3
2 ASENDIPLAAN.....	4
3 ARHITEKTUUR.....	6
4 TULEOHUTUS.....	8
5 KÜTE, VENTILATSIOON, JAHUTUS.....	10
6 HOONE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	11
7 TUGEVVOOLUPAIGALDIS.....	11

1 ÜLDOSA

1.1 SELETUSKIRJA ÜLESEHITUS

Seletuskirjas on kajastatud teemad, mis haakuvad konkreetse objektiga. Kui mingi temaatika on kajastamata, siis ei ole see projekteerimise objektiks.

1.2 ÜLDANDMED

1.2.1 EHITISE ASUKOHT

Eesti Tartumaa Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 79517:042:0006

1.2.2 EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Käesolevas ehitusprojektis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 kinnistule projekteeritud aiamaja EHR kood 104019076 laiendusprojekti ehitamise käigus teostatud muudatused.

1.2.3 PROJEKTEERIJA

1.2.3.1 ARHITEKTUUR

Töö teostaja: OÜ ARHITEKT OTT OJAMAA
Kontakt: Tel. +372 59 181 180
Registreeringu nr.: MTR EEP 002256
Vastutav spetsialist: Ott Ojamaa vol. Arh. 7

1.3 ALUSDOKUMENDID

1.3.1 EHITUSLOA PROJEKT

Ehitusloa andmed: nr. 401/08 13. 02. 2008 Tartu LV korraldus nr. 175
Töö nimetus: Kodukolde 23 üksikelamu projekt
Töö nr. TP36/07
Teostaja: FIE Oleg Lužetski
Teostamise aeg: detsember 2007
Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000

1.3.2 EHITUSUURINGUD

Töö nimetus: KODUKOLDE TN 23 GEODEETILINE ALUSPLAAN
Töö nr. GEO 684
Teostaja: MAAINSENER OÜ
Teostamise aeg: aprill 2024
Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000

1.3.3 NORMDOKUMENDID

- Riigikogu 11.02.2015 seadus „Ehitusseadustik”.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr. 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.
- EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- EVS 821-6: 2012 Ehitiste tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Heast ehitustavast (ET-1 0207-0068)

2 ASENDIPLAAN

2.1 ÜLDANDMED

2.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse asendiplaanilist osa staadiumikohases mahus.

2.1.2 ALUSDOKUMENDID

Alus- ja normdokumendid ning lähteandmed on loetletud seletuskirja punktis 1.3.

2.2 OLEMASOLEV

2.2.1 PAIKNEMINE

Projektis käsitletud kinnistu asukoht on Tartumaa Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 79517:042:0006. Kinnistu asub Vana-Ihaste suvilate ja aiamajade rajoonis, Hipodroomi tänavast lõuna pool.

2.2.2 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Kinnistul asub aiamaja registrikoodiga 104019076. Kinnistul on välja ehitatud ja käiku antud elektri- ja veevarustuse ning kanalisatsiooniühendused. Käesoleva projektiga välisvõrkudes mingeid muudatusi EI OLE KAVANDATUD.

2.2.3 OLEMASOLEV RELJEEF

Kinnistu on ca 1 m kaldu lõuna suunas; hoonet ümbritsev ala on praktiliselt horisontaalne ja kõrguslikult samal tasandil sissesõidutee ja Kodukolde tänavaga.

2.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

2.3.1 EHITISTE PAIGUTUIS

Laiendatud hoone paikneb algse aiamaja asukohas ja Kodukolde tänav ehitusjoonel.

Aiamaja esialgne asukoht vt. Joonis AO2315_EP_AR-9-01_Algne-asendiskeem.

Ehitusloa projekti asendiplaan vt. Joonis AO2315_EP_AR-9-02_Ehitusloa-asendiplaan.

2.4 VERTIKAALPLANEERING

2.4.1 HOONE PAIKNEMISKÕRGUS

Hoone $\pm 0,00 = +35,70$ abs. ja seda rekonstrueerimise käigus ei ole muudetud.

2.4.2 SADEMEVEE KÄITLEMINE

Kinnistusesine sadevesi on ette nähtud immutada omal kinnistul. Sadevesi juhitakse kalletega hoonest eemale.

2.5 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

2.5.1 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE KRUNDIL

Parkimine on ette nähtud sissesõiduteel asuvas olemasolevas parklas.

2.6 TEED JA PLATSID

2.6.1 JUURDESÕIDUTEE

Kinnistule pääs ja parkimisala on välja ehitatud.

2.6.2 KRUNDISESED TEED JA PLATSID

Kinnistuseseid teid ega platse ei ole käesoleva projektiga muudetud.

2.7 HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

2.7.1 OLEMASOLEV, SÄILITATAV HALJASTUS

Kinnistu on kujundatud puhkeaiaks.

2.8 VÄIKEEHITISED

2.8.1 JÄÄTMEKÄITLUS

Prügikonteinerid on paigutatud parkimisalale.

2.9 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

Näitaja	Maainfo	Projektijärgne
Krundi pindala	1102.0 m ²	1102.0 m ²
Krundi sihtotstarve	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%
Ehitistealune pindala		244,4
Projekteeritud hoonete arv kinnistul	1	1

Hoone ehtisregistris olevaid koordinaatide muutmiseks puudub vajadus.

3 ARHITEKTUUR

3.1 ÜLDANDMED

3.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse arhitektuurset osa staadiumikohases mahus.

3.1.2 ALUSDOKUMENDID

Alus- ja normdokumendid ning lähteandmed on loetletud seletuskirja punktis 1.3.

3.2 OLEMASOLEV

Kinnistul asub aiamaja registrikoodiga 104019076.

3.3 ARHITEKTUURI ÜDLAHENDUS

3.3.1 HOONE PAIKNEMINE, PLANEERINGU PIIRANGUD

Laiendatud aiamaja paikneb algse aiamaja asukohas ja Kodukolde tänava väljakujunenud ehitusjoonel. Algse aiamaja asukoht vt. Joonis AO2315_EP_AR-9-01_Algne-asendiskeem.

3.3.2 HOONE ARHITEKTUURI ÜLDKONTSEPTSIOON

2008. aastal on väljastatud ehitusluba aiamaja laiendamiseks ja funktsioonimuudatuseks vastavalt toona kehtinud seadusaktidele.

Käesoleva projektiga on ehitusloa väljastamise aluseks olnud projekt-dokumentatsiooni värskendatud ja aktualiseeritud.

Hoone on ehitatud vastavalt ehitusloa projektile, ilma ruumimõju omavate muudatusteta.

Esimesel korrusel on igapäevased ühisruumid ja saun, teisel korrusel kolm magamistuba ja vannituba.

Märkimisväärsed muudatused:

POS 1 Sauna puhkeruumi ja elutoa vahelisest seinast loobumisega on moodustatud üks suur elutuba koos avatud köögiga.

POS 2 Loobutud on esimese korruse elutoas paiknenud kaminast

POS 3 Korrigeeritud on trepi kuju ja valem: 18 astet 26,8x16,3 cm

POS 4 teise korruse garderoobi asemele rajatud vannituba

POS 5 projekteeritud vannitoa arvelt suurendatud üht magamistuba; ära jäetud endise vannitoa ja magamistoa vaheline sein.

Pos 6 muudetud on katuseakende paigutust katusel

POS 7 Loobutud on köögis paiknenud piluaknast

Muudatused on kajastatud vastavatel plaani- ja fassaadijoonistel.

3.4 HOONE KONSTRUKTSIOONID JA PINNAKATTE

Kuna hoone on valmis ehitatud, on konstruktsioonide ja pinnakatete osas piiratud kirjeldustega. Samuti ei ole seletuskirja koosseisu lisatud eraldi konstruktsioonide peatükki. Kasutusloa taotlemisel koostatakse ehituskonstruktsioonide audit.

3.4.1 VUNDAMENT

Hoone on rajatud betoonist lintvundamendile.

3.4.2 PÕRAND PINNASEL

Hoone köetav põrand on rajatud EPS-soojustusele valatud, küttetorustikuga varustatud betoonplaadina, mis omakorda on viimistletud vastavalt ruumi otstarbele kas keraamiliste plaatide või kilp-parketiga.

3.4.3 VERTIKAALSED JA HORISONTAALSED KANDEKONSTRUKTSIOONID

Hoone vertikaalseteks kandekonstruksioonideks on kergplokkidest sein ja horisontaalseteks puittalad ja -sarikad.

3.4.4 TREPID

Sisetrepp rajatakse puidust. Trepile paigaldatakse käsipuud.

3.4.5 VAHELAED

Vahelaed on puidust.

3.4.6 KATUS, KATUSLAGI

Katuslagi on puitsarikatel, kivikattega ja puistevillast soojustusega.

3.4.7 VÄLISSEINAD

Välisseinte kandev osa on laotud kergplokkidest, soojustuseks EPS ja välisvoodriks keraamiline tellis.

3.4.8 SISESEINAD

Siseseinad on rajatud kipsplaadiga kaetud metallsõrestikseintena.

3.4.9 AVATÄITED

Hoone aknad on plastraamides kolmekordse paketi standardaknad; garaažiukseks tõstanduks ja välisukseks metall-välisuks.

3.4.10 VARIKATUSED, RÕDUD, TERRASSID JA TEISED HOONE VÄLISKONSTRUKTSIOONID

Hoone kaetud terrass asub hoone põhikatuselahu all ja eraldi varikatust ei ole rajatud.

3.5 HOONE TEHNILISED ANDMED

Näitaja	EHR	Rek. projekt	Projektimuudatus
Kasutamise otstarve:	Suvila, aiamaja	Üksikelamu	Üksikelamu
	11103		11101
Ehitusalune pind (m ²)		177,7	
Ehitisealune pind (m ²)	86,0		244,4
maapealse osa alune pind (m ²)			244,4
maapealsete korruste arv	1	2	2
maa-aluste korruste arv			0
absoluutne kõrgus (m)			42,7
kõrgus (m)		7,1	7,1
pikkus (m)		18,1	20,3
laius (m)		9,7	12,1

sügavus (m)			0
suletud netopind (m²)	66,7	179,6	185,5
kõetav pind (m²)			185,5
maapealse osa maht (m³)			836
maht (m³)	228	449	836
üldkasutatav pind (m²)			0
tehnopind (m²)			28,1
eluruumide pind (m²)	66,7		157,4

4 TULEOHUTUS

4.1 ÜLDANDMED

4.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse tuleohutuse osa nõudeid ja lahendusi.

4.1.2 ALUSDOKUMENDID

Alus- ja normdokumendid ning lähteandmed on loetletud seletuskirja punktis 1.3.

Lisaks antud punktis äratoodule:

MÄÄRUSED

- Siseministri 30. 08. 2010 määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule.“

STANDARDID

- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteeriise ja ehitamise käigus

4.2 TULEOHUTUSKLASS, KASUTUSVIIS JA KASUTUSOTSTARVE

Tuleohutusklass:	TP3
Hoone kasutusviis:	I kasutusviis
Hoone kasutusotstarve:	Üksikelamu (11101)
Korruselisuus:	2

4.3 TULEOHUTUSE TAGAMISE PÕHIMÕTTED

4.3.1 TULEOHUTUSKUJAD

Tuleohutuskujad 8 m naaberhoonestusega on tagatud.

4.3.2 KANDE- JA TULETÕKKEKONSTRUKTSIOONIDE TULEPÜSIVUSAJAD

Kandekonstruktsioonide tulepüsivusele ei ole nõudeid esitatud.

4.3.3 PÕLEMISKOORMUS

Eluruumide põlemiskoormus jääb alla 600 MJ/m².

4.4 TULETÕKKESEKTSIOONID, TULEPÜSIVUS

Hoone on üks sektsioon, vajadus midagi funktsiooni või pindala järgi välja sektsioneerida puudub.

4.5 TULETUNDLIKKUS

Välisseina välispind	D,d2
Õhutuspidu välispind	D,d2
Õhutuspidu sisepind	-
Soojustussüsteem	D,d0
Siseseinad	D-s2,d2
Laed	D-s2,d2
Põrandad	-
Katusekate	B _{ROOF} (t2-t4)
Sauna seinad ja lagi	D-s2,d2
Panipaik/tehno seinad ja lagi	B-s1,d0
Panipaik/tehno põrand	DFL-s1

4.6 EVAKUATSIOONILAHENDUS**4.6.1 MAKSIMAALNE INIMESTE ARV**

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” I kasutusviisiga hoonetes viibivate inimeste arvu ei piirata.

Hoonesse on ette nähtud üks pere ja külalised.

4.6.2 EVAKUATSIOONITEED**4.6.2.1 EVAKUATSIOONITEEDE LAIUSED JA ARV**

Hoonest on võimalik evakueeruda välisuste ja avatavate akende kaudu.

4.6.3 JUURDEPÄÄS KELDRISSE, PÖÖNINGULE JA KATUSELE

Katusele pääseb teiseldatava redeli abil kogu perimeetri ulatuses; pööningut ei ole.

4.7 TULEOHUTUSPAIGALDISED

Hoonesse on planeeritud vähemalt üks autonoomne tulekahjusignalisatsiooniandur. Soovitatav on tehnoruumi paigaldada vähemalt üks 6kg ABC klassi tulekustuti.

Elutuppa paigaldatakse autonoomne vingugaasiandur.

4.8 TEHNOSÜSTEEMIDE TULEOHUTUS

4.8.1 VENTILATSIOONISEADMETE TULEOHUTUS

Ventilatsioonisüsteemid ei tohi ehitises põhjustada tuleohtu ega võimaldada tule ja suitsu levikut. Seejärel rajatakse kõik ventilatsioonisüsteemide elemendid mittepõlevatest või raskestisüttivatest materjalidest. Kohtadesse, kuhu võib koguneda tolmu ja kuhu ei pääse muud teed kaudu puhastama, paigaldatakse puhastusluugid.

Torustike isolatsiooni katete pinnakihtide süttivustundlikkus peab üldjuhul vastama klassile C-s2- d1, tehnoruumides, koridorides B-s1,d0.

Kui rajatakse köögi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud šahti, peab olema tulepüsivusega vähemalt EI 15 ja tuletundlikkusega vähemalt A2-s1,d0. Õhupuhasti ja väljatõmbekanalit ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

4.8.2 KÜTTESEADMETE TULEOHUTUS

Hoone küttesüsteemiks on kavandatud õhk-vesi soojuspump.

4.8.3 ELEKTRITOOTSEADMETE TULEOHUTUS

Käesoleva projekti mahus päikesepaneeli ei ole kavandatud.

4.9 PÄÄSTEMEESKONNA JUURDEPÄÄS EHITISELE

Päästemeeskond pääseb ümber kogu hoone. Autoga on juurdepääs tagatud hoone esiküljele.

4.10 VÄLINE TULEKUSTUTUSVESI

Kaks lähimat hüdranti paiknevad 100 ja 35 m kaugusel Lõkktule tänava maal.

5 KÜTE, VENTILATSIOON, JAHUTUS

5.1 ÜLDANDMED

5.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse kütte, ventilatsiooni ja jahutuse osa staadiumikohases mahus.

Hoone kütte- ja ventilatsioonisüsteem on välja ehitatud ja kasutusloa taotlusele lisatakse vastav dokumentatsioon. Käesolevas seletuskirja punktis on antud süsteemi üldine kirjeldus.

5.2 SOOJUSALLIKAS

Hoonet köetakse õhk-vesi soojuspumbaga.

Õhksoojuspumba välisosa müratase ei tohi ületada määruses toodud nõudeid. Vastavalt sellele reguleeritakse soojuspump päevasele ja öisele režiimile, võttes arvesse, et tekkiv müra on päeval maksimaalselt 50db ja öösel 40db.

Vibratsiooni minimeerimiseks näha ette välisagregaadi kinnitustele ilmastikukindlad kummipuksid.

5.3 KÜTE

5.3.1 SÜSTEEMI KIRJELDUS

Esimest korrust ja teise korruse vannituba köetakse põrandaküttega, teise korruse tube radiaatorküttega.

5.4 VENTILATSIOON JA JAHUTUS

5.4.1 SÜSTEEMI KIRJELDUS

Hoonesse on rajatud soojustagastusega ventilatsioonisüsteem. Köögikubu jaoks on rajatud eraldi nõuetekohane väljatõmbeventilatsioon. Jahutussüsteemi ei ole kavandatud.

6 HOONE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

6.1 ÜLDANDMED

6.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse veevarustuse ja kanalisatsiooni osa staadiumikohases mahus.

Hoone veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteem on välja ehitatud ja kasutusloa taotlusele lisatakse vastav dokumentatsioon. Käesolevas seletuskirja punktis on antud süsteemi üldine kirjeldus.

6.2 OLEMASOLEV

Kinnistu ja hoone veevarustuse ja kanalisatsiooni süsteem on välja ehitatud ja käiku antud; veemõõdu-sõlm võrguvaldaja poolt üle vaadatud ja plommitud.

7 TUGEVVOOLUPAIGALDIS

7.1 ÜLDANDMED

7.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Käesolevas peatükis on kajastatud Tartu linn Ihaste Kodukolde 23 aiamaja laiendamise ehitusprojekti muudatuse kotugevvoolut osa staadiumikohases mahus.

Hoone elektrivarustuse süsteem on välja ehitatud ja kasutusloa taotlusele lisatakse vastav dokumentatsioon.