

HARJU MAAKOND

RAE VALD

PEETRI ALEVIK



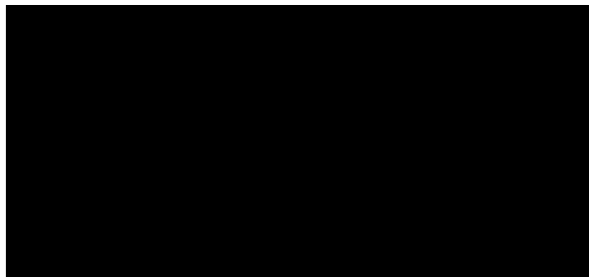
KORTER NR   
ÜMBEREHITUSE

EHITUSPROJEKT

Tellija:



Projekteerija:



Vastutav isik/Projektijuht:




Töö nr: 33-18-ML

Projekti staadium: eelprojekt

TALLINN

13.08.2018



Projekti koosseis

Seletuskiri

Graafiline osa:

Situatsiooniskeem M1:5000

Asendiplaan M1:500

Esimese korruse plaan M1:100

Uste spetsifikatsioon M1:100

## Seletuskiri

### Üldosa

Käesoleva ehitusprojekti koostamise aluseks on tellijapoolne lähteülesanne [REDACTED] ümberehitamiseks kaheks korteriks.

Ehitusprojekti koostamisel on arvesse võetud järgmisi määruseid ja standardeid:

- Ehitusseadustik
- Rae valla ehitusmäärus
- MTM 17.07.2015 määrus nr 97 – „Nõuded ehitusprojektile“
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- Siseministri määrus nr 17, vastu võetud 30.03.2017 – „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

### Asukoht ja asendiplaaniline lahendus

Korterelamu, milles asub ümberehitatav korter [REDACTED], asub Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri alevikus, [REDACTED] Korterelamu asub kinnistu keskosas. Krundi olemasolevad juurdepääsu- ja kergliiklusteed asfaltkattega. Kinnistul on väljakujunenud haljasala, mis kuulub ehitustööde käigus säilitamisele.

Käesolev ehitusprojekt ei näe ette muudatusi kinnistu asendiplaanilise lahenduse osas.

### Arhitektuurne lahendus

#### Linnaehituslik analüüs

Peetri aleviku ehitusprojekti käsitletav piirkond on valdavalt korterelamute piirkond. Hoonete ehitusaeg jääb eelmise sajandi teise poole, 1970-1990.-sse aastatesse.

[REDACTED] korterelamu on liigendatud mahtudega lamekatusega kahe trepikojaga keldriga 3-korruseline elamu.

#### Interjöori lahendus

Korterelamus paikneb 33 eluruumi ja 10 mitteiluruumi.

#### Projekteerimisega kaasnevad sisemised muudatused

Käesoleva ehitusprojekti mahus lahendatakse elamu esimesel korrusel paikneva korteri [REDACTED] ümberehitus kaheks eraldi korteriks. Projekteerimistööde käigus muutub korteris eluruumide arv – lisandub üks eluruum, eluruumide arv korterelamus kokku 34. mitteiluruumide arv projekteerimise käigus ei muutu.

Projektlahendus näeb ette olemasoleva korteri nr [REDACTED] mis on hetkel 4-toaline, ümberehitamise kaheks eraldi korteriks – 3- ja 4- toaliseks korteriks (korterite numeratsioon vastavalt [REDACTED] ja [REDACTED]).

### Konstruktiivne lahendus

Ehitise iga – 50 aastat

Ehitise mürapidavus – 55 dB (EPN 16.1)

Ehitise normatiivsed kasuskoormused – 3-5 kN/m<sup>2</sup>

Ehitise kvaliteedinõuded:

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 842:2003 – ehitise heliisolatsiooni nõuded
- Tarindi RYL 2010 – ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kande- ja piirdetarindid. Kvaliteediklass II
- Maa RYL 2010 – ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid. Kvaliteediklass II
- Sisetööde RYL 2013 – ehitustööde kvaliteedi üldnõuded. Kvaliteediklass II
- Maalritööde RYL 2012 – ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Maalritööd ja viimistluskombinatsioonid. Kvaliteediklass II
- Hoone tehnosüsteemide RYL 2010 – ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Kvaliteediklass II

#### Alusmüürid

Korterelamu olemasolevad alusmüürid on betoonkonstruktsioonis lintvundamentidena.

#### Välis- ja kandvad seinad

Olemasolevad hoone välisseinad keraamilisest tellistest, mis on soojustatud ja viimistletud krohvipindadena. Sisemised kandvad seinad telliskonstruktsioonis.

#### Vaheseinad

Ümberehitustööde käigus kuuluvad olemasolevad vaheseinad osaliselt lammutamisele. Lammutustöödel tagada säilitatavate olemasolevate konstruktsioonide püstuvus.

Ümberehitatavas korteris projekteeritavad vaheseinad alternatiivselt kipsplaadist metallkarkassil või väikeplokkidest. Kergvaheseinte karkass isoleerida 100mm mineraalvillaga ning katta kipsplaadiga. Projekteeritav korterite ■ ja ■ vaheline sein laduda fiboplokkidest laiuusega 25cm, survetugevusega 5MPa, et tagada nõuetekohane korteritevaheline heliisolatsioon 55dB. Niiskete ruumide seinad katta niiskustõkkega.

#### Uksed

Ümberehitatava korteri siseuksed tahveluksed, korter nr ■ projekteeritav välisuks pääsuga esimese korruse trepikojas tulekindel, klass EI30.

#### Laed

Korterelamu vahelaed monteeritavatest r/b õõnespaneelidest.

#### Katus

Katus – soojustatud lamekatus, katusekatteks SBS-rullmaterjal.

#### **Siseviimistlus**

Korterite nr ■ ja ■ tubade seinad ja laed pahteldada ning värvida, põrandad katta puitparketiga, v a san-ruumides, kus viimistleda seinad ja põrandad keraamiliste plaatidega.

## **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Ümberehitatava korteri veevarustuse ja kanalisatsioonilahendus hoone olemasoleva torustiku baasil – projekteeritavad san-seadmed ühendada olemasolevate VK-püstikutega. Vee- ja kanalisatsioonitorustik rajada keldri laealuste torustikena, võimalusel paigaldada veetorud seinapealsetena, mis ühendatakse otse olemasolevasse püstikusse.

## **Küte ja ventilatsioon**

Korterites kaugküte, soojakandjateks vesiradiaatorid. San-ruumidest ja köökidest mehaaniline väljatõmbe torustik. Korstnad silikaatkividest. Väljapuhe korstnate vent-kanalite kaudu. Eluruumide värske õhu sissepuhe tagatakse maja olemasolevate tuulutusšahtide kaudu.

## **Elektrivarustus**

Hoone varustamine elektrienergiaga toimub olemasolevast elektrivõrgust toodud kaabliga trepikodades asuvasse elektrivoolumõõdu kappidesse.

Korterite kaitsemekilbid seinapealsed. Korteritesisene elektriinstallatsioon teostada süvispaigaldusena seintes ning osaliselt seinapealse paigaldusena. Valgustuse grupiliinides kasutada elektrijuhtmeid PPJ ristlõikega 3x1,5, pistikupesade grupiliinides kasutada elektrijuhtmeid PPJ ristlõikega 3x2,5. Elektriseadmete (elektripliidid) grupiliinides kasutada elektrijuhtmeid PPJ 5x2,5. Kõik grupiliinid peajaotuskilbis varustada rikkevoolukaitsmetega. Valgustite lülitid paigaldada põrandast 1,2m kõrgusele, pistikupesad 0,3m kõrgusele põrandast, v a köögi töötasapinna pistikupesad, mis paigaldada 0,9m kõrgusele põrandast. Eluruumid varustada võrgukaabliga (CAT), mis viia elutuppa.

## **Tulekaitse abinõud**

Elamu tulekaitse abinõud on koostatud vastavalt Siseministri määrusele nr 17, vastu võetud 30.03.2017 – „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja MTM 17.07.2015 määrusele nr 97 – „Nõuded ehitusprojektile“. Küttesüsteemide tuleohutusel on lähtunud EVS 812:3-2018.

### Hoone tulepüsivus ja selle saavutamine

Korterelamu on I kasutusviisiga hoone (elahoone), kasutusotstarbega 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu. Korterelamu eripõlemiskoormus on alla 600 megadžauli ruutmeetri kohta.

Korterelamu tulepüsivusklass on TP-2 (tuldtakistav). See tähendab – hoone kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem kui tulekindla hoone suhtes ettenähtud aeg. Hoone vundament on betoonist, kandvad ja välisseinad on tellistest, vahelaed on betoonist, katuslagi betoonist, katusekatteks SBS-rullmaterjal.

Hoone olemasolevate kandekonstruktsioonide tulepüsivus on R60. Korter nr            ümberehitamisega kaasnevate töödega ei muutu hoone tulepüsivus.

### Korterite jaotamine tuletõkkeseksioonidesse

Ümberehitatavad korterid moodustavad mõlemad eraldiseisvad tuletõkkeseksioonid. Korterite kandekonstruktsioonide tulepüsivusklass on R60. Tuletõkkeseksiooni piirdetarindite tulepüsivusklass on EI60. Piirdetarindites kasutatavad materjalid on fibo plokk, telliskonstruktsioon ja r/B-konstruktsioon.

Torustike ja kaablite tuletõkkeseksioonidest läbimineks tehakse tulekindlaks tihendamise ja vastavate abiseadmete kasutamisega. Plasttorudele panna tuletõkkemansetid, vent-torustikes kasutada tuletõkkeklappe ning kaablite tuletõkkeseksioonist läbiminekskohad katta tuletõkkemastiksiga ja tihendada tuletõkkematerjalidega.

### Küttekolded, suitsulõõrid ja ventilatsioon

Ümberehitatavates korterites küttekolded puuduvad.

Ventilatsioon lahendada nii, et ei tekiks täiendavat tuleohtu- ja levikut (EVS 812-2:2014).

### Planeerig

Kinnistu asub tiheasustus alal.

Elamu on naaberkinnistu hoonetest kaugemal kui 8m. Hoonetele on kindlustatud tulekustutusmasinate juurdepääs. Lähim tuletõrje veevõtukoht on elamule lähemal kui 100m (tuletõrje hüdant Juhtme tn-1, mis vastab EVS812-6:2012). Tulekustutuseks vajalik veekogus 10l/s 3 tunni jooksul on olemasolevast hüdrantist tagatud.

### Evakuatsioon

Hoonest elanike evakuatsiooniks kasutada evakuatsiooniteedena trepikodasid ja vajadusel aknaid. Trepikodadel, mis on evakuatsiooniteed, on igal korrusel avatav aken suitsuerastuseks.

### Kasutatavate korterelamu ehitusmaterjalide tuletundlikkus

Katusekate	B roof
Välisviimistlus/tuulutusõhkvahe	B – s1, d0
Kandekonstruktsioonid	B – s1, d0
Soojustusmaterjalid	A2
Siseviimistlusmaterjalid	B – s1, d0

### **Haljastus ja heakorrastus**

Käesoleva ehitusprojektiga ei nähta ette asendiplaanilisi muudatusi – säiluvad olemasolevad asfaltkattega teed ja platsid ning haljasala.

Kinnistule paigutatud kinnised prügikonteinerid. Jäätmete käitlemisel lähtuda Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

### **Ehitus- ja lammutustöödel tekkivate ehitusjäätmete käitlemine**

Ehitus- ja lammutustöödel tekkivate ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitise vastuvõtmisel tuleb ehitise kasutusteatisel dokumentidele lisada õiend ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Ehitusjäätmeid oma majandus- või kutsetegevuses vedav isik peab olema registreeritud Keskkonnaametis. Tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või

kõrvaldatakse läheduse põhimõtet järgides mõnes vastava jäätmeloaga ehitusjätmete käitluskohas.

Võimalikud ohtlikud jätmed käidelda muudest jätmetest eraldi. Ehitusjätmed koguda kinnistesse konteineritesse ning tagada ehitusaegne regulaarne äravedu.

### Projekteeritavate korterite eksplikatsioon

Krt nr	Toalisus	Eluruumi pind, m <sup>2</sup>
	4	92,8
	3	64,0
Kokku		156,8

### Hoone tehnilised näitajad

Kinnistu pindala 3258,0m<sup>2</sup>  
Ehitisealune pind 703,0m<sup>2</sup>  
Täisehituse % 21,6%

Korterelamu  
Ehitisealune pind 703,0m<sup>2</sup>  
Maapealse osa alune pind 703,0m<sup>2</sup>  
Suletud netopind 2331,8m<sup>2</sup>  
    Sh eluruumide pind 1535,8m<sup>2</sup>  
        Mitteeluruumide pind 530,1m<sup>2</sup>  
        Üldkasutatav pind 265,9m<sup>2</sup>  
Köetav pind 2065,9m<sup>2</sup>  
Maapealse osa korruste arv 3  
Maa-alus osa korruste arv 1  
Eluruumide arv 34  
Mitteeluruumide arv 10  
Hoone maht 7919,0m<sup>3</sup>  
Hoone tulepüsivus TP-2  
Hoone pikkus 48,0m  
Hoone laius 21,0m

Koostanud:

Vastutav isi