

SELETUSKIRI

TÖÖ NR.:

STAADIUM:

TÖÖ NIMETUS:

ADDRESS:

KATASTRIÜKSUSE NR.:

PROJEKTEERIJA:

Äri reg. kood:

Aadress:

Koduleht:

E-post:

Telefon:

MTR:

Diplomeeritud arhitekt 7:

Projektijuht / arhitekt:

E-post:

Telefon:

TELLIJA:

E-post:

Telefon:

SISUKORD

1. ÜLDOSA	5
1.1. Seletuskirja ülesehitus	5
1.2. Üldandmed	5
1.2.1. Ehitise asukoht	5
1.2.2. Ehitise lühikirjeldus	5
1.2.3. Projekteerija	5
1.2.3.3. Asendiplaan	5
1.2.3.4. Arhitektuur	5
1.3. Alusdokumendid	6
1.3.1. Lähteandmed	6
1.3.1.1. Tellija lähteülesanne	6
1.3.1.2. Eskiis või olemasolevad ehitusprojektid	6
1.3.1.3. Detailplaneering ja projekteerimistingimused	6
1.3.1.4. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused	6
1.3.1.5. Muud eritingimused	6
1.3.2. Ehitusuuringud	6
1.3.3. Normdokumendid	6
2. ASENDIPLAAN	8
2.1. Üldandmed	8
2.1.1. Projekteerimistöo piiritus	8
2.1.2. Alusdokumendid	8
2.1.2.1. Lähteandmed	8
2.1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	8
2.1.2.3. Normdokumendid	8
2.2. Olemasolev	8
2.2.1. Paiknemine	8
2.2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised	8
2.2.3. Olemasolev reljeef	9
2.2.4. Olemasolev kõrghaljastus	9
2.2.5. Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed	9
2.2.6. Kaitsealused objektid ja kinnismälestised	9
2.2.7. Krundi pinnase omadused	9
2.3. Asendiplaani lahendus	9
2.3.1. Hoonete ja rajatiste paigutus	9
2.3.2. Ehitusetapid	9
2.4. Vertikaalplaneering	9

2.4.1. Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed	9
2.4.2. Hoone paiknemiskõrgus	9
2.4.3. Sademevee käitlemine	9
2.5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine	9
2.5.1. Liikluskorraldus ja parkimine krundil	9
2.5.2. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	10
2.5.3. Liikluskorraldusvahendid	10
2.5.4. Parkimine	10
2.6. Teed ja platsid	10
2.6.1. Juurdesõidutee	10
2.6.2. Krundisisesed teed ja platsid	10
2.6.3. Katendid	10
2.6.4. Äärekivid	10
2.7. Haljastus ja heakorrastus	10
2.7.1. Olemasolev, säilitatav haljastus	10
2.7.2. Projekteeritud haljastus	10
2.7.3. Väikeehitised ja -vormid	10
2.7.4. Piirded ja väravad	10
2.7.5. Jäätmekäitlus	11
2.8. Välisvalgustus	11
2.9. Maa-ala tehnilised andmed	11
3. ARHITEKTUUR	11
3.1. Üldandmed	11
3.1.1. Projekteerimistöo piiritus	11
3.1.2. Alusdokumendid	11
3.1.2.1. Lähteandmed	11
3.1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid	12
3.1.3. Normdokumendid	12
3.2. Olemasolev	12
3.3. Arhitektuuri üldlahendus	12
3.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud	12
3.3.2. Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused	12
3.3.3. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon	12
3.3.4. Energiatõhusus ja sisekliima	13
3.3.5. Hoone ruumid	13
3.3.6. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused	13
3.4. Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed	13
3.5. Fassaadipesusüsteem	13

3.6. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted	13
3.6.1. Vundament	13
3.6.2. Põrand pinnasel	13
3.6.3. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid	13
3.6.4. Trepid	13
3.6.5. Vahelaed	13
3.6.6. Katus, katuslagi	14
3.6.7. Välisseinad	14
3.6.8. Siseseinad	14
3.6.9. Avatäited	14
3.6.10. Varikatused, röödud, terrassid ja teised väliskonstruktsioonid	14
3.7. Hoone tehnilised andmed	14

1. ÜLDOSA

1.1. Seletuskirja ülesehitus

Käesolev eelprojekti seletuskiri käsitleb , olemasoleva äri- ja elamuhoone osalist renoveerimist. Seletuskirja koostamisel on arvesse võetud standardis EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ käsitletud eelprojekti seletuskirja raamistikku. Käesolev seletuskiri sisaldab asendiplaani ja arhitektuuri osa.

1.2. Üldandmed

1.2.1. Ehitise asukoht

Kinnistu andmed:

Adress:

Katastriüksuse tunnus:

Kinnistu sihtotstarve: Elamumaa 80%, Ärimaa 20%

Kinnistu pindala: 191 m²

1.2.2. Ehitise lühikirjeldus

Käesolev eelprojekti seletuskiri käsitleb olemasoleva äri- ja elamuhoone osalist renoveerimist.

1.2.3. Projekteerija

1.2.3.3. Asendiplaan

Cupid OÜ

Äriregistri number:

MTR reg. nr.:

Adress:

Koduleht:

Arhitekt:

E-post:

Telefon:

1.2.3.4. Arhitektuur

Cupid OÜ

Äriregistri number:

MTR reg. nr.:

Adress:

Koduleht:

Arhitekt:

E-post:

Telefon:

1.3. Alusdokumendid

1.3.1. Lähteandmed

1.3.1.1. Tellija lähteülesanne

Käesolev arhitektuurne eelprojekt pööningukorruse väljaehitamiseks aadressil

on koostatud korteriühistu tellimusel. Tellija poolt on esitatud lähteülesanne ning e-maili teel saadud juhised ja kohtumistel on arutatud ideid osalise renoveerimise kavandamiseks.

1.3.1.2. Eskiis või olemasolevad ehitusprojektid

Puuduvad.

1.3.1.3. Detailplaneering ja projekteerimistingimused

Puuduvad.

1.3.1.4. Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

Puuduvad.

1.3.1.5. Muud eritingimused

Muinsuskaitse eritingimused nr 578

Väljastaja: Muinsuskaitseamet

Ametnik: Reelika Niit

Kuupäev: 15.03.2024

1.3.2. Ehitusuuringud

Puuduvad.

1.3.3. Normdokumendid

Projekteerimise aluseks on järgmised standardid, juhendmaterjalid ja määrused:

Ehitusprojekt, planeeringud, tänavad:

- EV Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määrus nr 63 “Hoone energia- tõhususe miinimumnõuded¹”
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 843:2016 Linnatänavad

Akustika:

- Keskkonnaministri määrus nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”
- Sotsiaalministri määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”
- Sotsiaalministri määrus nr 78 “Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest

Tuleohutus:

- Siseministri määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ”
- Siseministri määrus nr 44 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”
- Siseministri määrus nr 1 ”Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitistele, kust tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade edastada Häirekeskusesse, ning tulekahjuteade edastamise ja sellest loobumise kord.”
- EVS 812-1:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara
- EEVS 812-2:2014 +AC:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded

Projekti koostamisel on järgitud tervise- ja keskkonnakaitselisi nõudeid, ning tagatud, et projekt ei tekita ohtu inimese elule, tervisele, varale ning keskkonnale.

2. ASENDIPLAAN

2.1. Üldandmed

2.1.1. Projekteerimistöö piiritus

Asendiplaani seletuskiri käsitleb kinnistu asukohta ning renoveeritava äri- ja elamuhoone paiknemist kinnistul.

2.1.2. Alusdokumendid

2.1.2.1. Lähteandmed

2.1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Puuduvad.

2.1.2.3. Normdokumendid

Kõik projektis kasutatud normdokumendid on välja toodud punktis 1.3.3.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest või nende üksikutest nõuetest.

2.2. Olemasolev

2.2.1. Paiknemine

Projekteerimise all on krunt asukohaga Hospidali tn 10, Pärnu linn, Pärnu maakond. Krunt piirneb idast Hospidali tänavaga, põhjast Hospidali tn 8 kinnistuga, läänest Hommiku tn 11 kinnistuga ning lõunast Rüütli tn 32 kinnistuga.

2.2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on kinnistul

olemasolev:

- 1) Äri- ja elamuhoone (EHR kood
- 2) Kuur (EHR kood

2.2.3. Olemasolev reljeef

Kinnistu pinnareljeef on ühtlane ja tasane. Kinnistu vaadeldava ala reljeef jääb 5.59 - 5.77 m abs vahele.

2.2.4. Olemasolev kõrghaljastus

Olemasolev kõrghaljastus puudub.

2.2.5. Olemasolevad tänavad, juurdesõiduteed ja kõnniteed

Kinnistul on üks juurdepääsutee Hospidali tänavalt. Kõnniteed puuduvad.

2.2.6. Kaitsealused objektid ja kinnismälestised

Puuduvad.

2.2.7. Krundi pinnase omadused

Pinnase omadusi pole uuritud.

2.3. Asendiplaani lahendus

2.3.1. Hoonete ja rajatiste paigutus

Projektiga olemasolevate hoonete ega rajatiste asukohtasid ei muudeta. Projektiga kavandatakse kinnistu põhjaküljes paikneva äri- ja elamuhoone osaline renoveerimine.

2.3.2. Ehitusetapid

Ehitustööd on planeeritud teostada ühes etapis.

2.4. Vertikaalplaneering

2.4.1. Vertikaalplaneerimise lahenduse lähteandmed

Kinnistu vaadeldava ala reljeef jääb 5.59 - 5.77 m abs vahele. Vertikaalplaneerimise lahendust ei koostata.

2.4.2. Hoone paiknemiskõrgus

Hoone esimese korruse põranda kõrguseks $\pm 0.00 = 6.00$ m abs.

2.4.3. Sademevee käitlemine

Säilub olemasolev lahendus.

2.5. Krundisisene liikluskorraldus ja parkimine

2.5.1. Liikluskorraldus ja parkimine krundil

Projekti raames ei planeerita teedele ja platsidele eraldi liikluskorraldust. Liiklus toimub vastavalt EV Liiklusseadusele.

2.5.2. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Puuetega inimestele eraldi lahendusi planeeritud ei ole.

2.5.3. Liikluskorraldusvahendid

Puuduvad.

2.5.4. Parkimine

Eraldi parkimislahendust käesoleva projektiga korraldatud ei ole. Säilub olemasolev olukord.

2.6. Teed ja platsid

2.6.1. Juurdesõidutee

Planeeritud on alles jätta juurdepääs Hospidali tänavalt. Säilub olemasolev olukord.

2.6.2. Krundisisesed teed ja platsid

Käesoleva projektiga krundisiseseid teid ja platse ei lahendata. Säilub olemasolev olukord.

2.6.3. Katendid

Käesoleva projektiga krundisiseseid teid ja platse ei lahendata. Säilub olemasolev olukord.

2.6.4. Äärekivid

Käesoleva projektiga äärekive ei lahendata. Säilub olemasolev olukord.

2.7. Haljastus ja heakorrastus

2.7.1. Olemasolev, säilitatav haljastus

Puudub.

2.7.2. Projekteeritud haljastus

Puudub.

2.7.3. Väikeehitised ja -vormid

Eraldi väikeehitisi ja -vorme käesoleva projekti raames lahendatud ei ole

2.7.4. Piirded ja väravad

Säilub olemasolev lahendus.

2.7.5. Jäätmekäitlus

Säilub olemasolev lahendus.

2.8. Välisvalgustus

Välisvalgustust ei käsitletata.

2.9. Maa-ala tehnilised andmed

Krundi pindala ja sihtotstarve 191 m² (Elamumaa 80%, Ärimaa 20%)

Ehitisealune pind 89.0 m²

Täisehitusprotsent 46.6 %

3. ARHITEKTUUR

3.1. Üldandmed

3.1.1. Projekteerimistöö piiritus

Arhitektuuri osa seletuskiri käsitleb osaliselt renoveeritava äri- ja elamuhoone arhitektuurset lahendust. Likvideeritakse hoone välisviimistlus (laudis), konstruktsioonide avamise käigus hinnatakse hoone palkosa seisukorda, tehakse vastavad parandused või palgivahetused. Seejärel lisatakse palgile tuuletõkkeplaat (paksusega 5cm), tuulutusvahe ning uus välislaudis (laudise profiil järgib Pärnus laiemalt välja kujunenud ajaloolisi profile). Töömahtu kuulub ka akende vahetus - olemasolevad PVC-raamid aknad asendatakse ajastukohaste ja ehedate puitkonstruktsioonis lahusraamidega akendega. Vahetavad aknad jälgivad avatäidete originaalproportsioone ja jaotuseid.

Olemasolevad seinapealsed kütteseadmed paigaldatakse maapinnale ning kaetakse puidust peitekarbikutega.

Kavandatud tööde tulemusena suureneb hoone ehitusalune pind:

Eelnevalt: 89.0 m²

Renoveerimisprojekti järgselt: 91.7 m²

Vastavalt Ehitusseadustik § 63 (4) ei ole tegemist hoone olulise rekonstrueerimisega (rekonstrueeritavate tööde maksumus on vähem kui ¼ samaväärse hoone rajamismaksumusest).

3.1.2. Alusdokumendid

3.1.2.1. Lähteandmed

3.1.2.2. Uuringud, mõõtmised ja prognoosid

Puuduvad.

3.1.3. Normdokumendid

Kõik projektis kasutatud normdokumendid on välja toodud punktis 1.3.3.

Projektlahendus ei sisalda kõrvalekaldeid normdokumentidest või nende üksikutest nõuetest.

3.2. Olemasolev

Ehitisregistri andmetel on kinnistul olemasolev:

- 1) Äri- ja elamuhoone (EHR kood)
- 2) Kuur (EHR kood)

3.3. Arhitektuuri üldlahendus

3.3.1. Hoone paiknemine, planeeringu piirangud

Projektiga kavandatakse viilkatusega äri- ja elamuhoone osaline renoveerimine.

3.3.2. Hoone ehitusetapid ja laiendamise võimalused

Ehitustööd on planeeritud teostada ühes etapis.

3.3.3. Hoone arhitektuuri üldkontseptsioon

Käesoleva projekti eesmärgiks on kavandada olemasoleva äri- ja elamuhoone osaline renoveerimine. Likvideeritakse hoone välisviimistlus (laudis), konstruktsioonide avamise käigus hinnatakse hoone palkosa seisukorda, tehakse vastavad parandused või palgivahetused. Seejärel lisatakse palgile tuuletõkkeplaat (paksusega 5cm), tuulutusvahe ning uus välislaudis (laudise profiil järgib Pärnus laiemalt välja kujunenud ajaloolisi profile).

Töömahtu kuulub ka akende vahetus - olemasolevad PVC-raamid aknad asendatakse ajastukohaste ja ehedate puitkonstruktsioonis lahusraamidega akendega. Vahetatavad aknad jälgivad avatäidete originaalproportsioone ja jaotuseid.

Olemasolevad välisseinapealsed kütteseadmed (soojuspumbad) paigaldatakse maapinnale ning kaetakse puidust peitekarbikutega.

3.3.4. Energiatõhusus ja sisekliima

Hoonete projekteerimisel on jälgitud, et põhimahud oleks võimalikult kompaktsed ja põhikonstruktsioonid madala soojusjuhtivusega.

3.3.5. Hoone ruumid

Hoone esimesel korrusel asub äripind ja korteriomand. Hoone teisel korrusel asub samuti korteriomand mille pinna laiendamiseks on koostatud eraldiseisev ehitusprojekt (ehitusloa taotlus nr. 2211271/27392).

3.3.6. Liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused

Pole käesolevas projektis eraldi käsitletud.

3.4. Liftid, tõstukid, eskalaatorid, liikurteed

Puuduvad.

3.5. Fassaadipesusüsteem

Puudub.

3.6. Hoone konstruktsioonid ja pinnakatted

3.6.1. Vundament

Säilub olemasolev vundament, millele teostatakse vajadusel parandused ja lisatakse uus välisviimistlus. Sealhulgas on oluline et säiluksid hoone algupäraseid proportsioonid.

3.6.2. Põrand pinnasel

Säilub olemasolev põrand pinnasel.

3.6.3. Vertikaalsed ja horisontaalsed kandekonstruktsioonid

Säiluvad olemasolevad kandekonstruktsioonid, hoone kandeskeemi ei muudeta.

3.6.4. Trepid

Välistreppidele teostatakse vajadusel kohtparandused ja ülevärv. Säiluvad tervikuna algupärasel kujul.

3.6.5. Vahelaed

Säiluvad olemasolevad vahelaed.

3.6.6. Katus, katuslagi

Säiluvad olemasolevad konstruktsioonid.

3.6.7. Välisseinad

Likvideeritakse hoone välisviimistlus (laudis), konstruktsioonide avamise käigus hinnatakse hoone palkosa seisukorda, tehakse vastavad parandused või palgivahetused. Seejärel lisatakse palgile tuuletõkkeplaat (paksusega 5cm), tuulutusvahe ning uus välislaudis (laudise profiil järgib Pärnus laiemalt välja kujunenud ajaloolisi profile).

SS-01: (U-arv: 0,14 W/m²K)

Horisontaalne voodrilaud, toon valge.

- 1) Tuulutusroov vertikaalne 22x50 s.600mm.
- 2) Tuuletõkkeplaat punnsoonühendusega 50mm .
(nt RKL-31 50x1200x1800 või analoog)
- 3) Olemasolev seinakonstruktsioon.

3.6.8. Siseseinad

Olemasolevad siseseinad säiluvad täismahus.

3.6.9. Avatäited

Olemasolevad PVC-raamid aknad asendatakse ajastukohaste ja ehedate puitkonstruktsioonis lahusraamidega akendega. Vahetatavad aknad jälgivad avatäidete originaalproportsioone ja jaotuseid. Vt. ka joonis AR-8-02 / AR-8-03

3.6.10. Varikatused, rõdud, terrassid ja teised väliskonstruktsioonid

Säiluvad olemasoleval kujul. Vajadusel teostatakse parandus- ja viimistlustööd

3.7. Hoone tehnilised andmed

Üksikelamu:

Kasutusotstarve	11212 (kahe korteriga elamu) 12201 (büroohoone)
Ehitisealune pind	91.7 m ²
Maapealse osa alune pind	91.7 m ²
Maapealsete korruste arv	2 + pööning
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus	13.6 m ABS
Kõrgus	7.60 m
Pikkus	16.1 m
Laius	6.35 m

Sügavus	0.00 m
Suletud netopind	138.0 m ²
Köetav pind	118.0 m ²
Maht	584 m ³
Maapealse osa maht	584 m ³
Eluruumide pind	114.8 m ²
Mitteeluruumide pind	23.2 m ²
Tehnopind	0.0 m ²
Kasutusviis	I (Elamud ja eluruumid)
Tuleohutusklass	TP-3
Kasutusiga	50a.