

**ARHITEKTUURIBÜROO OÜ**

tegevuslitsents EE6031/1418 reg. nr.10093793 KMKR:EE100071913

TÖÖ NR.: 01233  
TELLIJA : Hr. JAANUS HIMMIST

**KRUNDI DETAILPLANEERIMISE ja  
ELAMU JUURDEEHITUSE PROJEKT  
KURESSAARE, TALVE TN 53**

arhitekt ANU KOTLI

märts 2001.a.

---

• TARTU mnt.16-203 • TALLINN 101177 • tel. 66 122 46 • fax. 66 122 59 •  
• [akos@online.ee](mailto:akos@online.ee) • [anu.kotli@mail.ee](mailto:anu.kotli@mail.ee) •

# SELETUSKIRI

## KRUNDI DETAILPLANEERING

### üldosa

Talve tn 53 detailplaneeringu ja elamu juurdeehitusprojekti koostamise aluseks on Kuressaare Linnavalitsuse korraldus 21.nov.2000.a. nr. 79 ning selle lisana nr.1 Kuressaare Linnavalitsuse planeerimise ja ehitusosakonna poolt välja antud detailplaneeringu lähteülesanne. Lähteülesande lisadena kuuluvad dokumentidena lähteülesande juurde planeeritava ala skeem M1:500, Saare Maakohtu Kinnistusameti kinnitamisasja nr. 31/1998 kinnistamisotsus 19.jaan.1998.a. , maaüksuse plaan M1:500 ning tellijapoolne avaldus detailplaneeringu algatamiseks 31.10.2000.a.

Krundi geodeetilise alusena on kasutatud GB geodeesiabüroo oü poolt koostatud Kuressaare linna, Talve tn. 53 maa-ala ja tehnovõrkude geodeetilist plaani mõõdus 1:500 (töö nr.G-296-00).

### olemasolev olukord

Talve tn 53 krunt piirneb kagust Talve tänavaga, kirdest, edelast ja loodest väikeelamute kruntidega. Juurdepääs krundile on Talve tänavalt.

Krundil asuvad üks viilkatusega elamu ning üks viilkatusega kõrvalhoone.

Krunt on suhteliselt tasane, hästi heakorrastatud ja haljastatud.

Krunt on varustatud tehnovõrkudega

### ehitusõigus

Vastavalt lähtetingimustele on detailplaneeringuga lahendatud krundi funktsionaalne tzoneerimine ning ehitusala määratlemine.

Maakasutuse sihtotstarve on vastavalt detailplaneeringule ning katastriüksuse liigile elamumaa ( EE ).

Ehitusala on planeeritud krundil olevate hoonete piirkonda, jättes alles tervikliku haljastatud ala. Ehitusala piirid on määratud kujadega krundi piiridest. vt. joonis DP-3)

### Krundi ehitusõigus

	Detailplaneeringu alusel
Krundi pindala	1183 m <sup>2</sup>
Maakasutuse % sihtotstarbe järgi EE	100 %
Hoonete max. arv krundil	2 ( 1elamu+1kõrvalhoone)
Max. ehitusalune pind	200m <sup>2</sup>
Max. hoonestuse kõrgus	1,5 korrust; 10.0 m
Krundi max. täisehituse %	17%

### arhitektuursed nõuded

Hooned peavad paiknema planeeringus määratud ehitusalal.

Hoonetevahelised kujad peavad olema vähemalt 10 m ning vastama ehitiste tuleohutusnormidele.

Projekteeritavad uusehitised peavad vastama ehitusõigusega määratud piirtingimustele. ( max. arv, kõrgus jne.)

Hooned peavad olema viilkatusega, katusekaldega 30°÷50°. Harjajooned paralleelsed või risti Talve tänavaga.

Hoonete arhitektuurne lahendus ja ümbruse heakorrastus peavad olema sobivad väikeelamute miljöösse.

## **tuleohutus**

Hooned ehitusalal on lubatud tulepüsivusklassiga TP-3. Ehitustevaheline tuleohutuskujaja 10m. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel järgida tuleohutuse norme EPN.10.1 ja EPN 10.2. TP-3 klassi eramule ja selle majandushoonetele välisseinte välise pinnakihi süttivustundlikkuse suhtes nõudeid ei esitata.

TP-3 klassi hoone keldrikorrused tuleb rajada mittepõlevatest ehitusmaterjalidest, kusjuures keldri vahelae tulepüsivusklass peab olema vähemalt REI60.

## **tehnovõrgud**

Krundil on olemas veevarustus, kanalisatsioon ja elektrivarustus ja side. Juurdeehitus ei põhjusta trasside muudatusi.

# **ELAMU JUURDEEHITUS**

## **asendiplaaniline lahendus , heakorrastus, haljastus**

Elamu juurdeehitus paikneb elamu kirdeotsas, krundi detailplaneeringuga määratletud ehitusalas. Juurdeehitusega seoses tuleb nihutada sõiduvärava asukohta ning sillutatud sissesõiduteed krundile. Piirdeaed on puidust, tumepruun, metallpostidel. Prügikonteiner paikneb kõrvalhoonega liidetud varikatuse all.

Krundi hästi rajatud haljastus ning heakorrastus säilitatakse.

## **arhitektuurne lahendus.**

Olemasolevale 1950-ndatest aastatest pärinevale elamule on juurde projekteeritud pikendus, mis säilitab hoone üldise arhitektuurse iseloomu. Elamu olemasoleval põhikorrusel on tuulekoda , esik, köök, wc, tuba, elutuba ning trepp katusekorrusele, millele lisanduvad juurdeehitusega üks tuba ning uus tuulekoda koos kaetud sissepääsu ja välistrepiga. Põhikorruse juurdeehitatavasse tuppa tekib pääs olemasoleva,(praeguse välisukse) ukseava kaudu ning uue ukseava tegemisega trepipodestilt. Trepipodesti kõrguselt avaneva ukse esine tasapind on ühtlasi suure lilleakna lai aknalaud.

Senisel väljaehitatud katusekorrusel paiknevad trepihall-elutuba,köök, magamistuba ning väike pesemisruum. Katusekorrusele lisanduvad tuba, wc ning kaetud rõdu. Toast on katuseeluugi kaudu pääs pööningule.

Juurdeehituse lahendus toob kaarjate avadega esile elamu sissepääsu ning annab välistrepile kaetuse. Hoone arhitektuursete detailidena on vaja jätkata räästaalust karniisi ning teha karniisi lõpetus otsaviilul.

## **konstruktiivne lahendus.**

Alusmüürid - monoliitsetest betoonist laiusega 400mm rajada pinnase külmumissügavuseni (1.2m maapinnast). Vundament isoleerida pealisehitusest kahekordse ruberoidist hüdroisolatsiooni kihiga bituumenmastiksil .

Välisseinad - Fibo-plokkidest 200 mm. Välisseinte soojustuseks väljas100mm vahtpolüstürooli + polümeerne krohv.

Suitsu - ja ventilatsioonilõõrid - olemasolev punastest ahjutelistest laotud korsten .

Põrand, vahelagi - puittaladel 180x50 , sammuga 600. Talad toetatakse olemasoleva elamu seinale.

Tuulekoja põrand ning rõdu põrandaks olev tuulekoja lagi valatakse monoliitse armeeritud betoonplaadina 100 mm.

Katusekonstruktsioon - katusesarikad ristlõikega 180 x 50 mm, roovlatid 32x100 mm, s= 350 mm. Katusekatteks tsinkplekk. Pleki all niiskusetõke ja tuulutusvahe. Katuslae soojustuseks 200mm kivivilla, kaetud tuuletõkkepapiga. Täpsem katuslae- ja katusekonstruktsioon vt. hoone lõikel A - A .

Trepid - välistrepid valatakse betoonist ning viimistletakse plaatidega

### **siseviimistlus**

Juurdeehitatavate tubade siseseinaks osutuv praegune välissein ning fiboplokkidest seinad kaetakse kipsplaadiga .

Eluruumide seinad värvitud või tapetseeritud. Põrandakatteks laminaatparkett, sansõlmedes ja põhikorruse tuulekojas elektriküttega keraamilistest plaatidest põrand.

### **välisviimistlus**

Hoone seinad soojustatakse ja kaetakse vahtpolüstüroolsoojustusega Viimistluseks polümeerne kohv. Olemasoleva hoone ja juurdeehituse viimistlus ühtlustada. Hoone sokkel kaetakse kiviplaatidega. Katusekatteks tsingitud plekk. Välisüksed tumepruunid. Aknaraamid valged. Katusekorruse laudisega kaetud ehitusosad ( erkerid, rõduseinad, räästaalused pinnad) värvida põhihoonega sobivas toonis.

### **tuleohutus**

Elamu juurdeehitus on projekteeritud TP3 – tulepüsivusklassi hoonena , selleks detailplaneeringuga ettenähtud ehitustsooni, mis tagab nõutud kujad naaberkruntide hoonetest .

.Elamu ehitamisel järgitakse tuleohutuse norme EPN 10. 1 Hoone juurdeehitatava osa pööningule on ette nähtud pääs katusekorruselt.

Küttekolle ja sellega ühendatud suitsulõõr peab olema hoone muudest tarinditest soojuslikult isoleeritud. Küttekolde, kolderuumi ning suitsulõõride ehitamisel lähtuda erieeskirjadest

EPN 10.4 (väikesed suitsulõõrid); EPN 10.5 (müüritud küttekolded) ja EPN10.8 (katlamajad ja ruumid).

Keldris asuva kütuseruumi ning katlaruumi piirdetarindid peavad vastama EI60 nõuetele, ukсед EI30 nõuetele.

### **veevarustus.**

Elamu on varustatud veega olemasolevast veevõrgust.. Soe vesi valmistatakse katlamajas .

### **kanalisatsioon .**

Elamu heitveed 0.4m³/ööp kanaliseeritakse olemasolevasse tänava kanalisatsioonivõrku.

### **küte , ventilatsioon**

Hoone kütteks on ette nähtud tahke kütuse katlamaja olemasoleva elamu keldrisse. Katlamaja ja küttesüsteem lahendatakse teostaja poolt.

Elamu köökide ja katlaruumi ventilatsioon toimub korstnas olevate ventiilide kaudu.

Mõlema korruse wc ventilatsioon lahendada omaette venttoru viimisega katusele. Värske õhk antakse majja läbi akende õhutusluukide või välisõhu ventiilide.

### **elektrotehniline osa.**

Elamu elektrivarustus lahendatakse omaette projektiga.

## **TEHNILISED NÄITAJAD**

Krundi suurus	1183.0 m <sup>2</sup>
Elamu ehitusalune pind	164.0 m <sup>2</sup>
Korruselisus	1.5
Tubade arv	6
Täisehituse %	13.8 %
Kasulik pind (suletud netopind)	133.8 m <sup>2</sup>
Suletud brutopind	208.5 m <sup>2</sup>
Hoone kubatuur	428.0 m <sup>3</sup>