



OÜ ARBO US
Lõuna 2 Pärnu 80010
tel. 444 22 39
arbous@hotmail.ee

REG.NR.10356134
EP10356134-0001

TÖÖ NR. : RP-2/17

TELLIJA : Korterühistu DORA
Kanali tn 2d Pärnu linn 80020
Pärnu maakond

**KORTERELAMU
REKONSTRUEERIMISE PROJEKT**
EELPROJEKTI STAADIUMIS
Kanali tn 2d Pärnu linn

Juhataja :

Koostas :

Vastutav spetsialist :

Tellijä esindaja :

Uno Suits

Raina Tiits

Eve Jaanson

Raido Ilp

Pärnu
Jaanuar 2017

PROJEKTI KOOSSEIS.

A. TEKSTILINE OSA.

Seletuskiri

1. Üldosa
2. Hoone tehnilised näitajad
3. Olemasolev olukord
4. Hoone rekonstrueerimistööd
5. Konstruktiivne lahendus
6. Küte ja ventilatsioon
7. Veevarustus ja kanalisatsioon
8. Elektrivarustus
9. Heakord
10. Tuleohutusabinõud

B. SELETUSKIRJA LISAD

1. Väljavõte inventariseerimise plaanist.

C. GRAAFILINE OSA.

Asendiplaan	AS - 1
Korterelamu esifassaadid	A - 1
Korterelamu tagafassaadid	A - 2
Korterelamu otsafassaadid	A - 3
Sokli soojustus	A - 5
Otsaseina sokli soojustus	A - 6

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

12-korteriga korterelamu aadressiga Kanali tn 2d Pärnu linn 80020 Pärnu maakond otsafassaadide soojustamise ning rekonstrueerimise projekt eelprojekti staadiumis on koostatud Korterühistu Dora tellimisel.

2. Hoone tehnilised näitajad :

hoone esmase kasutuselevõtu aasta	1986
ehitisregistri kood	103013828
hoone kasutamise otstarve	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu
kinnistu sihtotstarve	elamumaa
kinnistu pindala	2134 m ²
elamu ehitisealune pind	334 m ²
elamu suletud netopind	968,4 m ²
elamu maht (koos keldriga)	3597 m ³
korruselisus	3
hoone tulepüsivusklass	TP-1
kasutusviis	I

3. Olemasolev olukord.

Hoone on ehitatud 1980-ndatel aastatel, esmase kasutuselevõtu aasta on 1986.a. Elamu on kolme korruseline 12 korteriga ning kahe trepikojaga hoone. Hoonel on kelder elanike tarbeks ning eraldi suletav elektrikilbiruum ja soojasõlm.

Korterelamu on silikaltsiitplokkidest hoone. Vahelaed on r/betoon õõnespaneelidest. Korterelamu katus on kaetud eterniitplaadiga. Enamus korterite aknaid on vahetatud uute pakettakende vastu. Hoone akendepealsed on viimistletud laudisega. Hoone krohvviimistlus on aja jooksul osaliselt maha pudenenud, plokkide vuugid on halvas seisukorras ning on osaliselt avatud ilmastikutingimustele.

Kinnistul on oma sissesõidutee, autode parkimine toimub kinnistu territooriumil.

4. Hoone rekonstrueerimistööd.

Tehtavad tööd :

- olemasoleva panduse eemaldamine
- vundamendi lahtikaevamine ja puhastamine
- olemasolevate keldri- ja trepikodade akende asendamine PVC pakettakendega
- keldriseina hüdroisolatsiooni paigaldamine
- sokli soojustamine koos akende palede soojustamisega
- sokli katmine kivipuruplaadiga ja akende veeplekkide paigaldus
- otsaseintele soklisiini paigaldamine
- otsaseinte soojustamine krohvitava mineraalvillaga 100 mm
- katuse otsaviilude laudise eemaldamine (vajadusel) ning asendamine OSB plaadiga 80 mm.

- esi- ja tagafassaadide seinapindade puhastus, armeerimine ning katmine õhekrohviga
- esi- ja tagafassaadide trepikodade sissepääsude puitkonstruktsioonide asendamine Fibo2 plokiga 150 mm koos krohvimisega seest ja väljast
- paigaldada koos sulguritega trepikodade välisuksed (seest libliksüsteem)
- fassaadide katmine 3-e kihilise silikonkrohv koos armeeringuga ja dekoratiivkrohviga
- katuse räästakastide pehkinud laudise asendamine ning räästakastide laudise ilmastikukindla värviga katmine
- vihmaüsteemide paigaldamine
- pööningu soojustamine puhurvillaga (või analoog)
- pööningule käiguteede ehitamine katuseluugini
- kanalisatsioonitorustiku tuulutus viiakse läbi olemasoleva katusekatte.

Hoone rekonstrueerimise projekt ei kajasta täpsemaid lahendusi, mis teostatakse hoone rekonstrueerimistööde teises ehitusjärjekorras.

Teises ehitusjärjekorras teostatakse järgmised tööd vastavalt majanduslikele võimalustele:

- siserõdude/lodžade kinniehitamine lükandklaasidega;
- trepikodade sanitaarremont;
- välistreppide korrastamine ning katmine pesubetonist plaatidega.

Hoone turvalisust tuleohutuse seisukohast ning akna avatavust arvestades on keldrikorruse aknad kõik avatavad ning osa aknaid avatavad trepikodades (vt Fassaadi joonis).

5. Konstruktiivne lahendus

Sokkel

Vundamnet on laotud monoliitsetest r/betoon vundamendiplokkidest 400 mm.

Hoonet ümbritsev olemasolev pandus eemaldatakse, hoone perimeeter kaevatakse lahti, vundamendile tehakse krohviparandused, soklile ja keldriseinale/vundamendile paigaldatakse hüdroisolatsioon (liimitakse SBS kate või analoog). Sellele liimitakse dispersioonliimiga soojustus ümber vundamendi perimeetri vahtpolüstürool nt EPS120 Routa 100 mm (või analoog), millele liimitakse Temsi (või analoog) kivipuru sokliplaat 8-10 mm.

Pikiseintele paigaldatakse sokliplekk nt Ruukki polüesterkattega sileplekk. Värvitoon viia kooskõlla seinatooniga.

Fassaadide rekonstrueerimine ja soojustamine.

Olemasolevad silikaaltsiitplokkidest pikifassaadide seinte välispind puhastada lahtisest krohvist, täita praod ja vuugid. Jälgida, et otsaseinte pind oleks tasane soojustuse liimimiseks. Otsaseintele paigaldada soklisiin. Hoone otsaseinad soojustada 100 mm krohvitavate mineraalvillplaatidega. Liimimiseks kasutada mineraalvilla jaoks väljatöötatud liime ning tüübeldamiseks kasutada ettenähtud tüübleid.

Otsaseinte katuse otsaviilude laudis eemaldada ning asendada jäiga puitlaastplaadiga (nt OSB 80 või analoog). Enne jäigastavate puitlaastplaatidega katmist kontrollida katuse puidust otsaseinte kandekonstruktsiooni olukord. Vajadusel lisada juurde ja/või asenda olemasolevad kandekonstruktsioonid (vajadusel tellida tehnilised joonised vastava ala ehitusinsenerilt). Otsaviilu paigaldada ventilatsiooniretid 200x200 mm pööningu tuulutamiseks.

Hoone esi- ja tagafassaadis trepikodadesse sissepääsude puitkonstruktsioonid likvideerida. Sissepääsude seinad laduda Fibo2 (või analoog) 150 mm tappliitega plokkidest. Seina sidumiseks olemasoleva seinakonstruktsiooniga kasutada armatuurvardaid üle nelja plokirea (ladumisel järgida tootjatehase juhiseid).

Korteriakende pealsed puitlaudised eemaldada ning puitkarkassi vahed täita mineraalvillaga. Pealmise kihina kasutada krohvitavat mineraalvillamatti.

Mineraalvilla ja olemasoleva plokk-konstruktsiooni vuugikohad katta topelt klaasvõrguga, et vältida erinevate materjalide kokkupuutel pragusid (vajadusel tellida tehnilised joonised vastava ala ehitusinsenerilt).

Pööning/lagi

Olemasolev hoone katusekatteks on laineline eterniitplaat.

Rekonstrueerimistööde käigus kontrollida olemasolevate katuse kandekonstruktsioonide ja katuslae paneelide olukorda ning vajadusel teha tsementmördiga parandused betoonpinnal, et armatuur oleks niiskuse eest kaitsud.

Vajadusel paigaldada aurutõke, laepealse soojustamiseks paigaldada jäigad mineraalvilla katuseplaadid või kasutada puhurvilla, mida toetab tulekindel villaplaat.

Pööningul liikumiseks paigaldada käiguteed.

Katus

Olemasolev hoone katusekatteks on laineline eterniitplaat puitkonstruktsioonil.

Olemasolevad katuse räästalauad eemaldada ning asendada uuteга sügavimmutatud laudisega. Vihmaveesüsteemide paigaldamisel tagada vihmaveele ärajooksu kalded. Vajadusel tellida tehnilised joonised.

Varikatus

Olemasolevad sissepääsude kohal olevad varikatused säilitatakse. Ehitustööde käigus varikatuste metallosad puhastada roostest ning katta ilmastukukindla värviga.

Uksed

Trepikodadele paigaldada metallist osaliselt klaasitud välisuksed avamis- ja sulgemisseadmetega (seestpoolt aavatav ilma võtmeta – libliksüsteem).

Pandus

Olemasolev betoonist pandus eemaldatakse. Uus pandus valada 600 mm lai betoonist paksusega 100 mm kaldega hoonest eemale. Sokli ja panduse vaheline vuuk tihendada ilmastikutingimusi taluva silikooniga.

Paigaldada vihmavee äravoolud.

Välisviimistlus

Korterelamu välisviimistluses kasutada olemasoleva kvartali hoonestusega harmoneeruvaid värvitoone. Vajadusel tellida värvipass.

Võimalik variant : olemasolev säilitatav eterniitkatus on toonilt hall. Seinapinnad katta ilmastikukindla heleda deezika tooniga polümeerse viimistluskrohviga. Sokkel katta tumahalli või pumepruuni tooni viimistlusmaterjaliga (Temsiplaat). Olemasolevad aknad on valged PVC raamidega. Paigaldatavad välisuksed tumepruunid osaliselt klaasitud.

6. Küte ja ventilatsioon.

Hoone soojusvarustus toimub läbi tsentraalkütte. Soojust ostetakse kohalikust kaugkütte ettevõttest läbi soojusvaheti.

Elamu eluruumide ventilatsioon on loomulik ning toimub akende ja uste ning ventilatsiooni korstna õhulööride kaudu.

Ol.olevad ventilatsioonikorstnad on laotud silikaattellistest (krohvitud).

Igale korterile on ettenähtud omaette väljatõmbelõõr ning kõigis korterites paigaldada ventilatsiooniavadele tuletõkkeventilatsiooniklapid EI30.

Hoone rekonstrueerimise käigus ventilatsioonikorstnad kontrollitakse ja puhastatakse.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Elamu on ühendatud Pärnu linna vee- ja kanalisatsioonitrassiga vastavalt liitumislepingule.

8. Elektrivarustus.

Hoone on varustatud elektrienergiaga kehtivale liitumislepingule.

Kõigil korteritel on eraldi elektrimõõtjad koridorides ja on ka mõõturid ühise elektri kasutamise mõõtmiseks. Korterite omanikud valivad ise vastavad elektri hinna paketi.

9. Heakord

Kinnistu heakorrastamiseks peale korterelamu ehitustööde lõppu tellida vajadusel heakorraprojekt, kus on ära näidatud asukohad prügikonteineritele, laste mängunurgale, pinkidele ning pesukuivatusplatsile jne.

10. Keskkonnakaitse

Olemasolevat haljastust püütakse fassaadide rekonstrueerimise käigus mitte kahjustada.

Ehitus- ning lammutusjäätmete utiliseerimiseks tellib ehitaja vastava konteineri ja korraldab äraveoteenuse. Tellingutel kasutada kaitsevõrke ja kilesid. Ehituse ajaks tellida välikäimla koos äraveoteenusega.

Materjalide ladustamine ehitusplatsil minimaalne.

11. Tuleohutusabinõud

Hoone on projekteeritud korterelamuks ja kasutatakse korterelamuna. Hoone kuulub tulepüsivusklassi TP1 ja on I kasutusviisiga.

Ehitise tuleohutus on vastavuses Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetele. Hoone tuleohutuse abinõude kavandamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 02.06.2015.a määrusest nr 54 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Lisaks on käsitletud EVS 812-3 EHITISE TULEOHUTUS Osa 3: Küttesüsteemid; EVS 812-6 EHITISE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus; EVS 812-7 EHITISE TULEOHUTUS Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus; “Nõuded ehitusprojektile”, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 17.07.2015.”

Olemasolev korterelamu on jagatud tuletõkkeseksioonideks: eluruumid (korterid) – EI60; kelder – EI60.

Seina ja lae konstruktsioonide katted peavad vastama B-s 1d0 klassi materjalidele. Soojusisolatsioon ja muu täitematerjal peavad vastama vähemalt klassi C-s1d0 klassi nõuetele. Katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis - tulepüsivusklass Broof.

Klassi C-s1,d0 soojusisolatsioonimaterjali võib kasutada tingimusel, et materjal on selleks otstarbeks eraldi heaks kiidetud (vt p Fassaadide rekonstrueerimine ja soojustamine).

Seinte ja lagede konstruktsioonide katted peavad vastama A-s1 d0 klassi materjalidele.

Elamu ruumide ventilatsioon on loomulik ning toimub akende ja uste ning mehhaaniliselt avatavate ventilatsioonirestide kaudu.

Kommunikatsioonide läbiviigud tuletõkkeseksioonide piirdetarinditest varustada nõuetekohaste tuletõkkemansettidega (vee- ja kanalitorud) ja tuletõkke-klappidega (ventilatsioonikanalid) ning tihendada tule leviku takistamiseks vastavalt sektsiooni nõutud tulepüsivusele.

Hoone ventilatsiooniseadmed peavad takistama lisatule ja põlemisgaaside levimist. Ventilatsioonisüsteemide ehitamisel tuleohutus lahendada EVS 812-2:2014 "Ehitise tuleohutus. Ventilatsioonid".

Igas korteris peab olema vähemalt üks avatav aken väljapääsuks. Avatud akna vaba avaiuseks peab olema vähemalt 500 mm ja kõrguseks vähemalt 600 mm nii, et valgusava kõrguse ja laiuse summa oleks vähemalt 1500 mm.

Suitsu eemaldamine toimub tulekahju korral läbi akende ja uste. Autonoomne tulekahjusignalisatsiooni andur peab olema igas korteris I-se kasutusviisiga ehitises

Suitsu eemaldamine toimub tulekahju korral läbi akende ja uste. Autonoomne tulekahjusignalisatsiooni andur peab olema igas korteris I-se kasutusviisiga ehitises

Suitsu eemaldamine toimub akende ja uste kaudu kui ka tuletõrje- ja päästemeeskonna kaasabil nende tehnilisi vahendeid kasutades. Trepikodades suitsu eelmadamiseks on kõik trepipedestil olevad aknad avatavad.

Tuletõrjeautode juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kanali tänavalt. Juurdesõidutee peab olema vähemalt 4,0 m lai.

Tulekustutusvesi 10 l/sek kahe tunni jooksul (72m³) saadakse kuni 150 m kauguselt kohalikust tuletõrjevee hüdrandist Kanali tänaval.

Korteriühistu Dora
Teostatavate tööde mahud.

1.	Pandus			
	Olemasoleva panduse eemaldamine		84 jm / 4,2 m ²	
	Esifassaadi rõdualuse pinnase eemaldamine		8,5 m ³	
	Tagasitāide (olemasolev pinnas, fibreeritud)		42 m ³	
	Aluskiht killustikust (koos rõdualustega)		2 m ³	
	Panduse valamine monoliitbetoonist		4,5 m ³	
2.	Sokli soojustamine			
	Krohvi parandused *		105 jm/ 210 m ²	
	Keldriseinale hüdrolatiooni paigaldamine		210 m ²	
	Keldriakende paigaldamine		4 tk	
	Sokli soojustamine koos akende palede soojustamisega		215 m ²	
	Sokli katmine kivipuruplaadiga		210 m ²	
	Akende veeplekkide paigaldus *		6 jm	
3.	Otsafassaadide soojusdamine			
	Katuse otsaviilude laudise eemaldamine ja /või OSB plaadi paigaldamine 80 mm		75 m ²	
	Soklisiin paigaldamine		23 jm	
	Otsaseina soojustamine mineraalvillaga		280 m ²	
	Krohvimine struktuurse 3-e kihilise silikonkrohviga koos armeeringuga		280 m ²	
4.	Esi- ja tagafassaad			
	Sissepāasude puitkonstruktsioonide eemaldamine		28 m ²	4 tk
	Aknapealsete puidkonstruktsioonide eemaldamine		63 m ²	
	Aknapealsete soojustamine mineraalvillaga		63 m ²	40 tk
	Trepikodade kinniehitamine väikeplokiga		20 m ²	4 tk
	Fassaadide seinapindade puhastamine		600 m ² *	
	Fassaadide katmine 3-e kihilise silikonkrohv koos armeeringuga dekoratiivkrohviga		650 m ²	
	Trepikodade välisüksed (seest liblikaga)		4 tk	

Korteriühistu Dora
Teostatavate tööde mahud.

5.	Katus			
	Räästakastide laudise asendamine uue laudisega	80 jm		
	Räästakstide värvimine ilmastikukindla värviga	250 jm*		
	Katuse otsaviiludele uute ääreplekkide paigaldamine	80 jm*		
6.	Pööning			
	Pööningu soojustamine puistevillaga	110 m ³		350 m ²
	Käigutee rajamine			
7.	Kanalisatsioonitorustiku tuulutuse läbiviimine katusekattest			
	Tuulutustoru tihendamine katusekattel			

Märkus :

* täpsustatakse ehitustööde käigus