

PROJEKTEERIMISE LÄHTEÜLESANNE

Tellija:	KÜ Jämejala 1 Kontakt: Anne Peedu Tel: 5036897, e-mail: annep@oskar.ee
Objekt:	Korterelamu Pargi 26 Jämejala küla
Tellija poolne projektijuht:	Kontakt: Olavi Pilk Tel: 5224611 e-mail: olavi.pilk@estea.ee
Tehniline konsultant:	Kontakt: Olavi Pilk Tel: 5224611 e-mail: olavi.pilk@estea.ee
Projekteerija:	 Projektijuht: Tel: e-mail:
Vastutav arhitekt:	 Tel: e-mail:
Projekti koostav arhitekt:	 Tel: e-mail:

Sisukord

1	PROJEKTEERITAV EHITIS	3
	EHITISREGISTRI KOOD: 112005099	3
2	PROJEKTEERIMISE EESMÄRK	3
3	AJAGRAAFIK.....	3
4	PROJEKTEERIMISE TÖÖVÕTUMAHT.....	3
4.1	PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED	3
4.2	KOOSKÕLASTUSED JA LOAMENETLUSED.....	3
4.3	EHITUSUURINGUD	4
4.3.1	EHITUSGEODEESIA JA	4
4.3.2	EHITUSGEOLOOGIA EI	4
4.3.3	RADOON EI.....	4
4.3.4	MÜRA EI.....	4
4.3.5	ASBEST EI.....	4
4.3.6	VENTILATSIOONIKANALITE KAARDISTUS EI	4
4.4	ENERGIATÕHUSUS	4
4.5	EHITUSE TÖÖVÕTU HANKEARVUTUSED	4
4.6	EHITUSPROJEKTI STAADIUMID.....	4
4.7	EHITUSPROJEKTI SISU JA MAHT	4
4.7.1	EELPROJEKT	4
4.7.2	PÕHIPROJEKT	5
4.8	EHITUSPROJEKTI OSAD.....	5
4.8.1	ARHITEKTUURNE JA ASENDIPLAANI OSA	5
4.8.2	KONSTRUKTSIOONIDE OSA	5
4.8.3	KÜTTE, VENTILATSIOONI JA SOOJUSVARUSTUSE OSA.....	6
4.8.4	VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI OSA	6
4.8.5	ELEKTRIPAIGALDISE OSA	6
4.8.6	TULEOHUTUSE OSA.....	6
4.8.7	ENERGIATÕHUSUSE OSA.....	6
4.9	SEADUSANDLUS.....	7
4.10	PROJEKTEERIMISE TEHNILISED NORMID.....	7
4.11	PROJEKTEERIMISE KORRALDUS, INFOVAHETUS	7
4.12	TÖÖ TULEMI ESITAMINE.....	7

1 **PROJEKTEERITAV EHITIS**

Address: Pargi tee 26 Jämejala küla Viljandi vald Viljandimaa
Katastritunnus: 62901:003:0480
Omanik/valdaja: K/Ü Jämejala 1
Nimetus: Korterelamu

Ehitisregistri kood: 112005099

Kasutusotstarve: Elamu
Suletud netopind : 1059,9 m2
Korruselisus: 3
Muud tingimused: -----
Kaitsekohustused: -----
Autoriõigused: -----

2 **PROJEKTEERIMISE EESMÄRK**

Koostada **Majandus- ja taristuministri määruse nr 23. 20.03.2015 „ Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused”** nõuetele vastav ehitusprojekt. Projekteerimise tulemusel peab rekonstrueeritav hoone sobima ümbritsevasse keskkonda, olema esteetiliselt sobiv ja funktsionaalselt hästi toimiv.

Muud seatud eesmärgid:

- Taotletav toetuse määr Majandus- ja taristuministri määruse nr 23. 20.03.2015 „ Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused” järgi - 40%

3 **AJAGRAAFIK**

Projekteerimise ajagraafik on järgmine:

- põhiprojekt valmis ja ehitusteatiseks esitamiseks valmis –16 nädalat lepingu sõlmimisest

4 **PROJEKTEERIMISE TÖÖVÕTUMAHT**

4.1 **Projekteerimise lähteandmed**

Töövõtu mahtu kuulub lähteandmete hankimine lähtudes objekti vajadustest:

- Hoone mõõdistamise tulemusel digitaalsete alusjooniste koostamine
- Kommunikatsioonide tehnilised tingimused;
- Projekteerimistingimuste hankimine kohalikust omavalitsusest;
- Lähteandmeteks annab Tellija üle paberkandjal ehitusaegse projektdokumentatsiooni.

4.2 **Kooskõlastused ja loamenetlused**

Töövõtu mahtu kuulub:

- hoone ehitusprojekti kooskõlastamine ehitusteatises esitamiseks vajalikus mahus
- ehitusteatises esitamiseks vajalike taotluste vormistamine omaniku nimel

Töövõtu mahtu ei kuulu:

- KÜ juhatuse ja/või juhatuse poolt volitatud isikute poolt kooskõlastatud projekti kooskõlastamine kinnistu kaasomanikega ning kinnistu piirinaabritega.

4.3 Ehitusuuringud

4.3.1 Ehitusgeodeesia JA

4.3.2 Ehitusgeoloogia EI

4.3.3 Radoon EI

4.3.4 Müra EI

4.3.5 Asbest EI

4.3.6 Ventilatsioonikanalite kaardistus EI

4.4 Energiatõhusus

Töövõtu mahtu kuulub hoone energiatõhususe vastavuse tõendamine arvutuslikult kehtivate määruste ja normatiivide alusel.

4.5 Ehituse töövõtu hankearvutused

Ei kuulu/

4.6 Ehitusprojekti staadiumid

Töövõtu mahtu kuuluva hoone ehitusprojekti staadiumiks on vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 97. 17.07.2015

- eelprojekt; jah
- põhiprojekt. jah

4.7 Ehitusprojekti sisu ja maht

Töövõtu mahtu kuuluva ehitusprojekti sisu ja maht ning selles sisalduv informatsioon peavad vastama hoone korral standardisarjadele EVS 811 ja EVS 865 ning rajatiste korral standardisarjale EVS 907. Tuleohutuse osas tuleb lähtuda standardiseeriast EVS 812. Kõik toimingud tuleb lugeda töövõtu mahus kohustuslikult täidetavaks ka juhul, kui ülalnimetatud standardites on need kirjeldatud teostamiseks „vajadusel“.

Töövõtu mahtu ega ehitusprojekti koosseisu ei kuulu:

- töö- ja tootejooniste koostamine;
- teostusjooniste koostamine;
- hooldus- ja kasutusjuhendite koostamine;
- montaažijooniste koostamine;
- maa-ala haljastamise ja heakorra projekteerimine, va. katendite taastamine maa-aluse taristu kohal;
- planeeringute koostamine (üld-, detail- ja teemaplaneering);
- nõustamisteenused (ehitusprojekti ekspertiis, hanke finantseerimine, keskkonnamõju hindamine, omanikujärelevalve);
- tõlketööd, visualiseeringud, maketid, reklaamlahendused.

Ehitusprojekti asendiplaani taristu osa koostatakse staadiumis, mis võimaldab taristuvaldajalt hankida ehitusteatise esitamiseks vajalikke kooskõlastusi.

4.7.1 Eelprojekt

Parima tulemuse saavutamiseks esitada Eelprojekti koostamise käigus vähemalt 2 välisviimistluse ja värvilahenduse varianti, mille hulgast tellija teeb oma valiku. Kajastatud peavad olema vajalikud lammutustööd. Tehniliste osade (konstruktiivne osa, küte ja ventilatsioon, veevarustus ja kanalisatsioon, elektripaigaldis) lahendused anda põhimõtteliste skeemide, jooniste ja seletuskirjana. Eelprojekti mahus peab olema läbi mõeldud ventilatsioonisüsteemide põhimõtteline lahendus (vent. kanalite ja -magistraalide paigutus ja suurus). Ventilatsioonikambrid ja kommunikatsioonide šahtid peavad olema kantud esitatud joonistele.

4.7.2 Põhiprojekt

Tellija poolt heakskiidetud ja ehitusteatise esitamisel kohalikult omavalitsuselt heakskiidu saanud eelprojekti põhjal tuleb koostada hoone põhiprojekt.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et ehitamistööde pakkumismenetlus(ed) korraldatakse koostatud ehitusprojekti alusel. Ehitusprojekt peab olema sellise tehnilise taseme ja detailsusega, mis võimaldavad ilma täiendavate materjalide või selgitusteta tulevas(t)el ehitamistööde töövõtja(te)l määrata ehitamistööde maksumus(i), koostada ehitamiseks täiendavalt vajalikke töö-, toote- ja montaažjooniseid ja ehitis valmis ehitada. Ehitusprojekti mahus peavad olema üheselt ära määratud kõigi teostatavate ehitamistööde mahud ja nende nõutavad kvaliteeditasemed ning määratud kõikide ehitusmaterjalide ja –toodete põhiparameetrid.

4.8 Ehitusprojekti osad

4.8.1 Arhitektuurne ja asendiplaani osa

- **Asendiplaanil näidata ära parkla ja prügikastide asukohad.**

- **Fassaadil kasutatav soojustussüsteem**

Hoone pikiseinad - õhekrohviga soojustussüsteem. 150 mm min.vill.

Hoone otsaseinad - õhekrohviga soojustussüsteem. 200 mm min.vill. *Kallite erilahenduste vältimiseks mitte kasutada krohvisüsteemi viimistluseks värvitooni heleduskoefitsienti alla 20 ja intensiivseid värvitoone.*

Lipualused – näha ette uued alused ja asukoht.

Sildid - ette näha uued ilmastikule vastupidavad ja kohaliku omavalitsuse nõuetele vastavad sildid.

- **Sokkel**

Õhekrohviga soojustussüsteem.

Kallite erilahenduste vältimiseks mitte kasutada krohvisüsteemi viimistluseks värvitooni heleduskoefitsienti alla 20 ja intensiivseid värvitoone.

- **Katus**

Hoonel säilitatakse olemasolev katus

- **Siseviimistlus**

Trepikodade siseviimistlus, trepi podestide ja vahetasapindade plaatimine.

4.8.2 Konstruktsioonide osa

- **Vundamendi maa-alune osa**

Vundamendi soojustamise sügavus maapinnast maksimaalselt 1200 mm

Vundamendi kleephüdroisolatsioon kuni taldmikuni.

Kontrollida sadevete imbumise ohtu keldrikorrusele. ei

Keldrilae soojustamine. Ei

Keldri laepaneelide saneerimine ette näha tööde loetelus.

- **Betoonist pandus ümber hoone perimeetri**

Ehitatakse uus pandus

- **Sokkel**

Õhekrohviga soojustussüsteem.

Soojustusmaterjal - polüstüreen koos vajalike mineraalvillast tuletõkkekatikutega.

Kallite erilahenduste vältimiseks mitte kasutada krohvisüsteemi viimistluseks värvitooni heleduskoefitsienti alla 20 ja intensiivseid värvitoone.

- **Välisseinad**

Hoone pikiseinad - õhekrohviga soojustussüsteem. 150mm min.vill.

Hoone otsaseinad - õhekrohviga soojustussüsteem. 200mm mineraalvill.

Soojustusmaterjal - mineraalvill.

Näha ette tugevdatud krohvisüsteem (tagatud vastupidavusega löögitugevusele min 50J) maapinnast kuni esimese korruse akendeni, vältimaks vandalismist tingitud kahjustusi.

- **Aknad**

Vahetatakse välja kõik aknad välja arvatud kolmekordse klaaspaketiga aknad millede U-arv on väiksem kui 1,0 ning paigaldades need välisseina välistasapinda. Raudbetoonist aknalauad lammutada.

- **Rõdud**

Hoonel puuduvad hetkel rõdud. Rõdude projekteerimine eraldi reana välja tuua. Planeeritavad rõdud teraskonstruksioon+klaasisüsteem omaette vundamendil.

- **Katus**

Katus jääb olemasolev. Katusekatteks olev eterniitkatte ülevärvimine lisada tööde loetellu. Pööninglaele lisada puistevilla vastavalt vajadusele, saavutamaks katuslae soojapidavus U-arv 0,12 W/m²C. Käiguteede rajamine pööningule ette näha tööde loetelus.

Kanalisatsiooni tuulutustorud – olemasolevad torud tuua katuse tasapinnast läbi väliskeskkonda ilmastikukindlate plasttorudega.

4.8.3 Kütte, ventilatsiooni ja soojusvarustuse osa

- **Kütte rekonstrueerimine**

Ehitatakse uus kahetorusüsteem varustatuna termostaatventiilidega, reguleeritavus 18-23 C°. Radiaatoritena kasutatakse malm. Kütteparameetrid radikatele 50/35.

Püstakud ja radiaatorite torustik press teras.

Magistraaltorustikud keldris terastoru keevisliited.

Soojasõlme uuendamine.

Soojatootja tehnilised tingimused kuuluvad töövõttu.

Eraldi reana välja tuua maakütte projekteerimine koos maakontuuri projektiga.

Päikesepatarei kompleksi paigutamine katusele- eraldi reana välja tuua.

- **Ventilatsiooni rekonstrueerimine**

Rajatakse soojustagastusega sundventilatsioon

- Tsentraalne agregaat, õhk-õhk tüüpi soojustagastusega süsteem

4.8.4 Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa

Kuulub töövõtu mahtu osaliselt

- Vahetatakse välja kogu kanalisatsioonitorustik koos püstakutega korterite sisenditest kuni esimeste väliskaevudeni.
- Tarbeveeühendused rekonstrueeritavate tehnosüsteemidega (küte, maakütte pumpade soojustagastus)
- Tarbevesi uuendatakse kogu hoone ulatuses.

4.8.5 Elektripaigaldise osa

- uus elektripaigaldis hoone üldkasutatavatele pindadele JA
- uus välisvalgustus valmidus hoone fassaadil JA
- elektripaigaldis projekteeritavale ventilatsioonile ja küttesüsteemile JA
- autmaatika ventilatsiooni- ja küttesüsteemi juhtimiseks ning monitoorimiseks JA

4.8.6 Tuleohutuse osa

Tuleohutuse osa projekteerimise teenustes ja tegevustes sisalduvad Majandus- ja taristuministri määruse nr 54 02.06.2015 kohased tegevused.

4.8.7 Energiatõhususe osa

Energiatõhususe osa projekteerimise teenustes ja tegevustes sisalduvad standardi EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt” punkti 11.10 ja 12.10 kohased tegevused.

4.9 Seadusandlus

Töövõtjale on kohustuslikud kõik asjassepuutuvad Eesti Vabariigi õigusaktid ja ministeeriumide määrused samuti pääste-, töökaitse-, tervisekaitse- ja politseiametkondade suunised ja määrused. Eriküsimused peab Töövõtja kooskõlastama kohalike ametivõimudega ja Hankija esindaja(te)ga.

4.10 Projekteerimise tehnilised normid

Projekteerimisel aluseks võetavate normdokumentide järjestus on:

- Eesti standard (EVS);
- Eesti standardiks ülevõetud Euroopa standard (EN);
- Euroopa standard;
- Rahvusvaheline standard;
- Eesti algupärane standard (EPN);
- muud valdkondlikud rahvusvahelised standardid.

4.11 Projekteerimise korraldus, infovahetus

Projekteerimisteenuste ja tegevuste korralduslikud küsimused lepitakse kokku esimesel projekteerimiskoosolekul.

Töövõtu ametlikuks keeleks on eesti keel. Ehitusprojekt ja töökoosolekute protokollid koostatakse eesti keeles. Koosolekud toimuvad projekteerija ruumides vähemalt kaks (2) korda kuus.

4.12 Töö tulemi esitamine

Projektdokumentatsioon antakse Tellijale üle paberil 2 (kahes) eksemplaris eesti keeles ning identse informatsioonina digitaalsel kujul. Töövõtja annab Tellijale üle valminud Töö digitaalsel kujul pdf ja dwg formaadis. Dwg formaadis väljastatakse sellised joonised, milliste edasise kasutamise ja muutmise õigus on kolmandatel isikutel. Seletuskiri, detail-ja sõlmjoonised väljastatakse ainult pdf formaadis.

Nimetatud dokumentide trükkimise, kopeerimise ja postitamise kulud sisalduvad Lepingu tasus. Jooksvad lahendused edastatakse Hankijale e-posti või „dropbox-i“ vahendusel projekteerimiskoosolekutel kokkulepitud korras.

PROJEKTEERIJA:

TÖÖVÕTJA: