



TÖÖ NR: 369-2024M
ASUKOHT: Harjumaa Tallinn Nõmme LO Rännaku pst 6
TELLIJA: Kerti Einberg
Made Luiga

2 korteriga elamu laiendusprojekt

**ARHITEKTUURNE OSA
ESKIIS**

**PROJEKTEERIJA: EHITUSPROJEKT OÜ
Kaia Reinsalu volitatud arhitekt 7**

VASTUTAV ISIK volitatud arhitekt 7: Kaia Reinsalu

**TALLINN
18.11.2024**

*Ehitusprojekt OÜ
Pärnu mnt 388
11612 Tallinn
info@esprojekt.ee*

*telefon 5518761
Swedbank
EE162200221033405011
www.esprojekt.ee*

*Reg. nr. 11307776
SEB Pank
EE601010220062038013
EEP000943*

1 ÜLDOSA

Käsitletav kinnistu asub: Harjumaa Tallinna linn Nõmme LO Rännaku pst 6

Vastavalt omanike soovile kavandatakse varemlammutatud korteri Rännaku pst 6-2 asemele olemasolevast mahust üle 33% laienduse rajamist. Olemasolev korter Rännaku pst 6-1 säilib olemasoleval kujul, lisandub esik ja vintskapp.

Joonised on koostatud eskiisi staadiumis.

PROJEKTEERIJAJ:

Ehitusprojekt OÜ

Volitatud arhitekt 7 Kaia Reinsalu

kaia@esprojekt.ee

tel 554 2326

TELLIJAD:

Kerti Einberg

Made Luiga

2 ASENDIPLAAN

EHR-i andmetel paikneb kinnistul:

101025488 elamu EAP 127 m² maht 327.0 m³

EHR-is kajastuvad 2 korteriga elamu terviknäitajad. Kahe korteriga elamu tegelik maht arvutatuna kehtiva määruse alusel on 619 m³.

Algne elamu koosnes kahest identsest 1-korruselisest viilkatusega korterist, mis olid üksteise suhtes keskteljelt peegelpildis. Hetkeseisuga on säilinud ainult ühe korteri, Rännaku pst 6-1, maht. Lõunapoolne korter, Rännaku pst 6-2, lammutati aastakümneid tagasi halva ehitusliku seisukorra tõttu.

Elamu paikneb väljaspool miljööväärtuslikku ala.

Püstitatava korteri 2 jalg- ja autovärv asuvad Pääsküla tänaval. Olemasoleva korteri 1 jalgvärv on Pääsküla tänaval, autovärv Rännaku puiesteel. See põhimõte säilib. Vähemalt korteri 2 kasutuskorraga jagatud kinnistuosa tänavapoolne piirdeaed lammutatakse ja asendatakse olemasolevaga analoogse püstlipidest puitpiirdega. Piirdesse on ettenähtud kinnistule avanev jalgvärv ja lükandvärv sõidukitele. Värava ette rajatakse betoonkividest sissesõit. Kinnistule, korteri 2 ette, rajatakse manööverdus- ja parkimisala kahele autole. Sillutatud ala ulatus ja kasutatav katend valitakse pärast dendroloogia valmimist. Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusele nr. 84 17. september 2020 on äärelinna ettenähtud min 2 parkimiskohta korteri kohta. Parkimine lahendatakse kummagi korteri kasutuskorraga määratud alal. Korter 1-le uusi sillutatud alasid ei kavandata.

Kinnistu on heakorrastatud.

Nõmmele omaselt kasvavad kinnistul peamiselt männid. Lisaks mõned viljapuud ja ilupõõsad. Seoses laiendusega likvideeritakse 1 mänd korterile 1 kuuluvalt alalt. Puude ehitustööde aegsel kaitsel juhinduda standartidest EVS 843:2016 Linnatänavad ja EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse ning Tallinna kaevetööde eeskirjas § 24 märgitud nõuetest. Kinnistule koostatakse dendroloogiline uuring.

Kinnistul on side- ja elektriehitise kaitsevööndid.

Kinnistul on olemasolev ühendus ÜVK-trasside, madalpinge õhuliini ja sidekaabliga. Korterile 2 on kinnistul säilinud kanalisatsiooni liitumiskaev. Veeühendus läbi korteri 1. Kinnistule on Pääsküla tänava poole rajatud elektri liitumiskilbid. Lõplik tehnoorkude lahendus töötatakse välja edasiste projekteerimisetappidega.

Korteri 2 olmeprügi kogutakse projekteeritud betoonsillutisega kaetud alale paigaldatud konteineritesse ja utiliseeritakse vastavalt antud piirkonnas litsentsi omava prügiveoettevõttega sõlmitud lepingule. Korteri 1 konteinerid majaesisel alal säilivad.

Ehitusjätmete käitlemisel tuleb lähtuda Tallinna linna jäätmehoolduseeskirja peatükist 3.

3 ARHITEKTUUR

Algne elamu koosnes kahest kokkuliidetud nn. barakist. Tüüpprojekti on koostanud Voennormprojekt nr. 28 1951. aastal. Ehitusel tüüpprojekti välisviimistluse lahendust siiski ei järgitud. Elamu oli lihtne viilkatusega pikihoone, mille otstes sissepääsude kohal viilkatusega varikatused. 1997. aastal on Kommunaalprojekti poolt koostatud hoone ehituslik hinnang, mille järgi ei olnud hoone rekonstrueerimine otstarbekas. Selle hinnangu põhjal lammutati korteri 2 maht. Korteri 1 mahtu on teadmata ajal remonditud, seinad on lisasoojustatud ja paigaldatud uus profiilplekk-katus.

Laienduse paiknemisel on arvestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringust tuleneva hoonestualaga ning lammutatud hooneosa asukohaga. Kaugus eesaiast 5 m, kaugus külgaiast 6 m.

Olemasoleva korteri Rännaku pst 6-1 olemasolev maht säilib olemasoleval kujul. Mingeid rekonstrueerimistöid seal kavandatud ei ole. Korteriomaniku soovil on põhjapoolsele otsaseinale projekteeritud viilkatusega esiku laiendus, mis järgib otseselt olemasolevat mahtu. Kuna küllalt suur, kuid halvasti valgustatud pööningupind on kasutatav abiruumina, kavandatakse tänavapoolsele katusele vintskapp.

Uuesti püstitatava korteri 2 mahuline lahendus lähtub olemasolevast mahust, kuid ka omaniku otsestest vajadustest ja naaberkorteri insulatsioonist. Algne elamu on olnud

1-korruseline, pindalalt suure, kuid suhteliselt madala pööningukorrusega, siis ainult samas mahus hoone taastamine ei ole otstarbekas. Tänapäevaseid soojustuspõhimõtteid kasutades, ei moodustu katusealusele korrusele nõuetekohaseid eluruumi. Ainus lahendus on osaliselt kahe täiskorruse väljaehitamine. Juurdeehitus ei tohi samas muuta olemasoleva kinnisvara väärtust, pisendades seda väärtuseks barakiks ja jättes mulje, et hoone kuulub lammutamisele ja uuega asendamisele, seetõttu järgib viilkatusega laienduse osa kunagist mahtu.

Tasakatusega mahtude välisseinad kaetakse silekrohviga, värvitoon rohekashall Melisse 45 Caparol. Aktsendiks akendevahelised vertikaallaudisega seinapinnad. Laienduse viilkatusega mahu seinad arvestavad olemasoleva mahu seinavärvi. Ligikaudne värvitoon kollane Marill 145 Caparol. Mõlema korteri sokkel kaetud halli krohviga. Korter 1 majapoolele on lähiajal paigaldatud „kivi”profiiliga plekk-katus, värvitoon roheline RR11. Ehitatavale kaldkatusele on kavandatud klassik-tüüpi valtsplekk, värvitoon analoogne. Katusekatte amortiseerumisel katusekatted ühtlustatakse.

Täpsem välisviimistluse kirjeldus töötatakse välja eelprojekti staadiumis. Eskiisi värvilahendus vt. vaated ja 3D joonised.

Korter 1 ruumilahenduses on juba tehtud üksikuid muudatusi – lammutatud vahesein ja rajatud statsionaarne trepp kasutatavale pööningule.

Planeeritava korteri 2 1. korrusel paikneb avatud planeeringuga elutuba-söögituba-köök, eesruumiga saunakompleks, garderoobinišiga esik, WC, magamistuba ja panipaik. 2. korrusele on planeeritud 2 magamistuba, duširuum ja hobiruumina kasutatav katusekorrus.

4 HOONE JA KINNISTU TEHNILISED NÄITAJAD

kinnistu pind	1369 m ²	
sihtotstarve	100% elamumaa	
ehitisealune pind kinnistul	202.8 m ²	< 255m ² ÜP
elamu ehitisealune pind	202.8 m ²	
hoone otstarve	kahe korteriga elamu	
pikkus	25.5 m	
laius	8.0 m	
kõrgus	6.6 m	
korruselisus	2	
suletud netopind	237.8 m ²	

sh. korter 1	95* m ²
* lisandus kasutatav pööning ja projekteeritud esik	
korter 2	151.6 m ²
eluruumide pind	246.6 m ²
algne 2 korteri maht	619 m ³
maht kuni 33%	204 m ³
projekteeritud maht	999 m ³
köetav pind	246.6 m ²
tulepüsivusklass	TP3
hoone kavandatud eluiga	50 aastat

5 KONSTRUKTSIOONID

Laiendusele on kavandatud betoonplokkidest lintvundament.

Laienduse välisseinad laotakse kergbetoonplokkidest 200 mm ja soojustatakse 200 mm EPS-Silver soojustusega. Viimistletakse silekrohviga. Vintskapid ja aktsendid puilaudisega.

Laienduse 2. korruselise osa vahelagi puittaladel, katuslagi puitfermidel. Laienduse viilkatusega osa 2. korrus puitfermidest.

Hoonel puidust aknad ja välisuks.

6 TULEOHUTUS

Hoone – kahe korteriga elamu, I kasutusviis

Hoone tulepüsivusklass – TP-3

Korruste arv – 2

Naabritel säilib võimalik ehitusala samades ajaloolistes piirides.

Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

Kuna hoone kuulub tulepüsivusklassi TP-3, siis hoone jäigastavatele ja kandekonstruktsioonidele nõudeid pole esitatud.

Suitsueraldus on ettenähtud akende kaudu.

Säilivad korteri 1 olemasolevad tahkekütusel küttekolded ja suitsulõõrid. Korterrisse 2 küttekoldeid ei rajata.

Lähim tuletõrjeveehüdrant asub elamu vastas Rännaku pst 4 kinnistu nurgal.

7 KÜTE, VENTILATSIOON

Projekteeritud korteri 2 küte rajatakse õhk-vesi soojuspumbale.

Projekteeritud korterrisse 2 rajatakse soojustagastusega sundvent.

8 HOONE VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

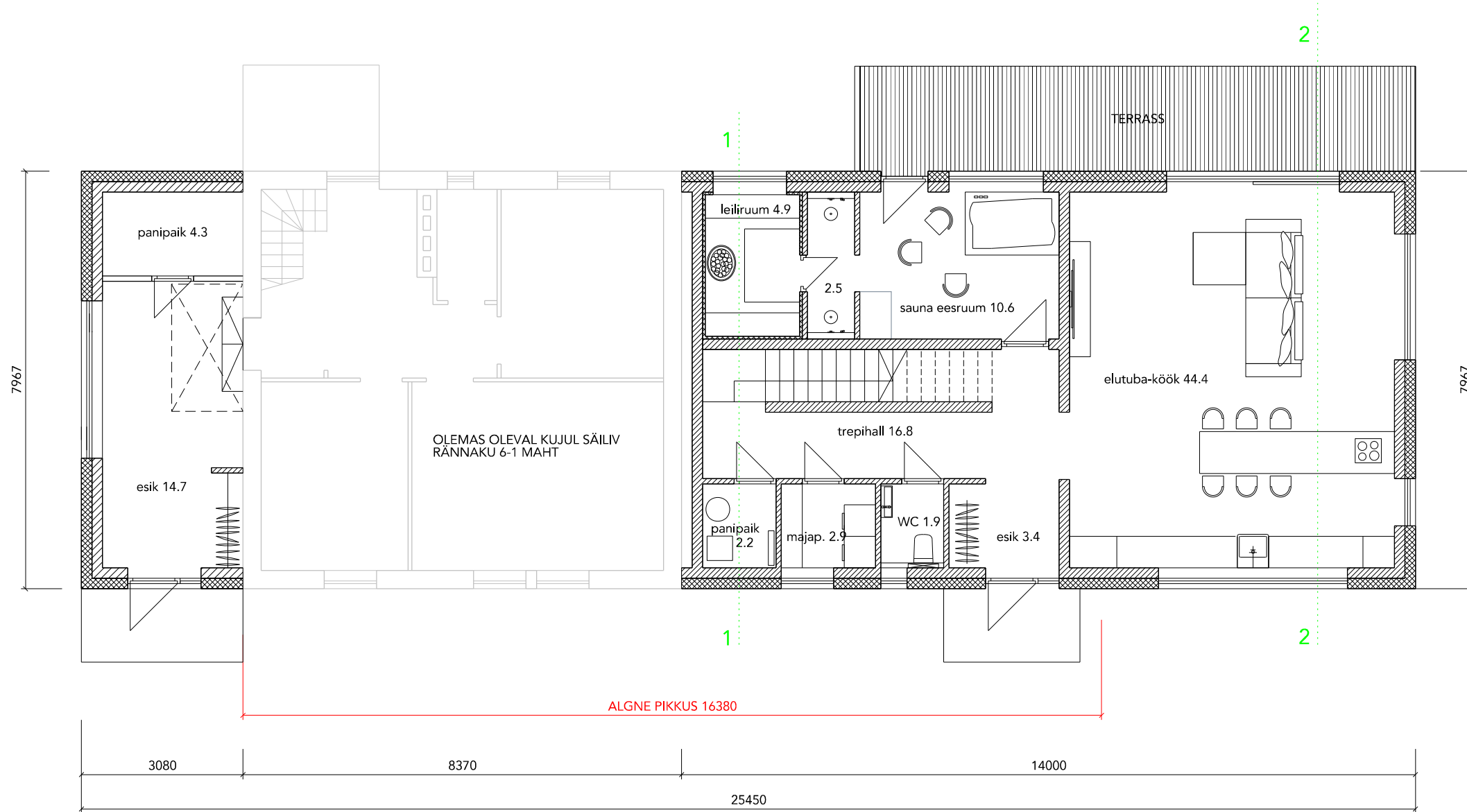
Korteri 2 veeühendus lahendatakse olemasolevast kinnistu veesisendist.

Elamu taga on säilinud kinnistusesene kanalisatsiooni liitumiskaev korterile 2.

9 ELEKTRIVARUSTUS

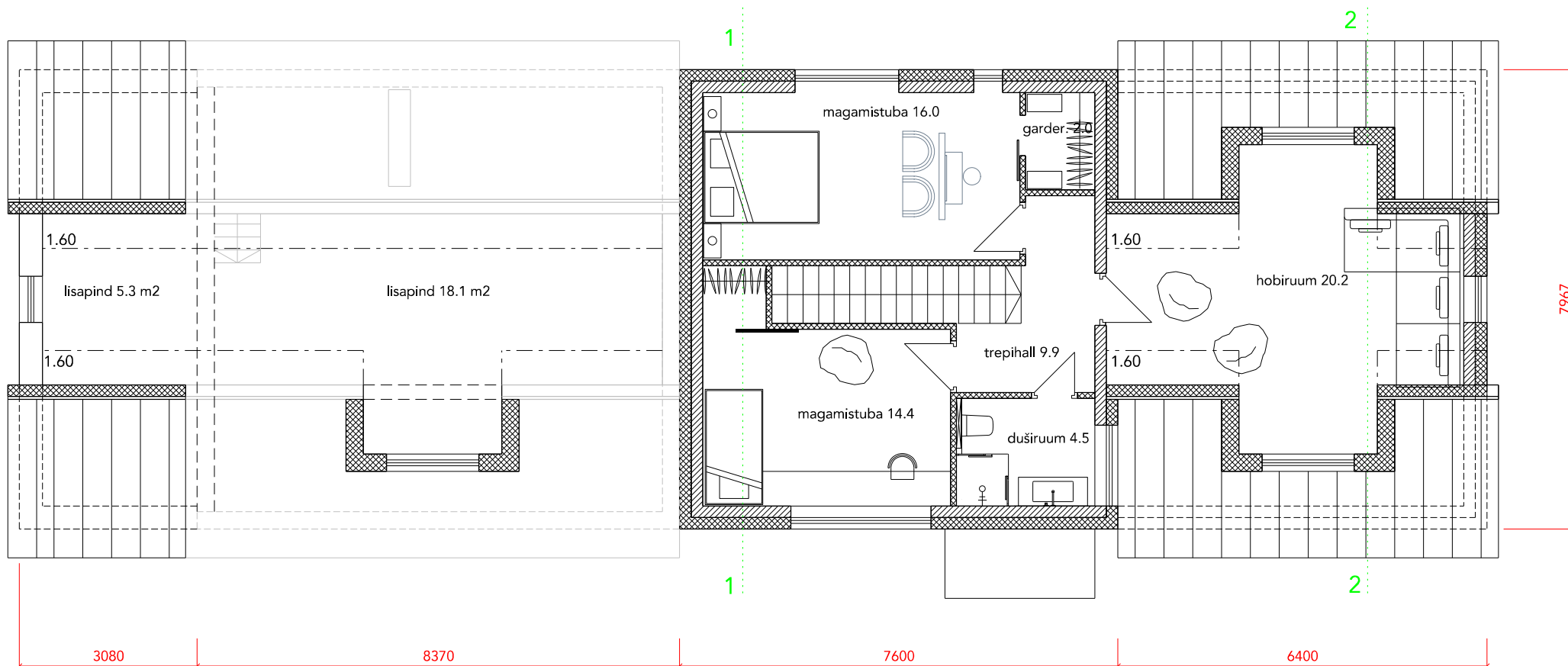
Korteri 2 madalpinge ühendus rajatakse Pääsküla tänavale rajatud liitumiskilbist maa-aluse kaabliga.

<div><div>EHITUSPROJEKT OÜ</div><div>Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761 reg.nr.11307776</div></div>			TELLIJA:	FAIL:
			KERTI EINBERG MADE LUIGA	KUUP: 21.02.2025
VOL. ARHITEKT	K.REINSALU		OBJEKT:	STAAD: EELPROJEKT
			HARJUMAA TALLINN NÖMME LO RÄNNAKU PST 6 2 KORTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT	PR.NR: 369-2024M
			JOONIS:	AR-4-01-v02
			ASENDIPLAAN TEHNOVÕRKUDEGA M 1:500	



- PROJEKTEERITUD KONSTRUKTSIOONID
- OLEMASOLEVAD SÄILIVAD KONSTRUKTSIOONID

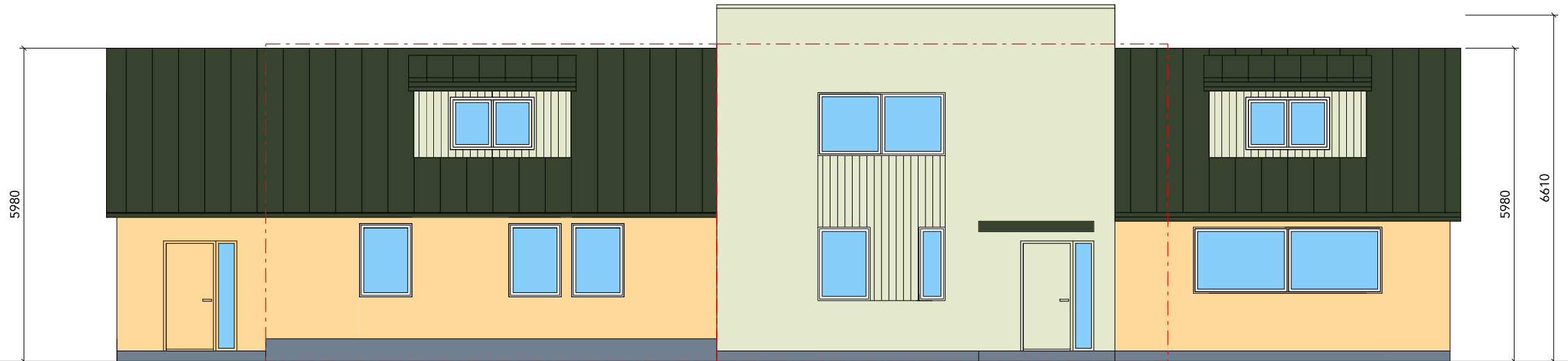
EHITUSPROJEKT OÜ Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761 reg.nr.11307776			TELLIJA: KERTI EINBERG MADE LUIGA	FAIL:
				KUUP: 20.02.2025
VOL. ARHITEKT 7	K.REINSALU		OBJEKT: HARJUMAA TALLINN NÕMME LO RÄNNAKU PST 6 2 KÕRTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT	STAAD: eskiis
			JOONIS: 1. KORRUS	PR.NR: 369-2024M
			M 1:100	AR-5-01-v02



PROJEKTEERITUD KONSTRUKTSIOONID

OLEMASOLEVAD SÄILIVAD KONSTRUKTSIOONID

EHITUSPROJEKT OÜ Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761 reg.nr.11307776			TELLIJA: KERTI EINBERG MADE LUIGA	FAIL:
				KUUP: 20..02.2025
VOL. ARHITEKT 7	K.REINSALU		OBJEKT: HARJUMAA TALLINN NÕMME LO RÄNNAKU PST 6 2 KÕRTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT	STAAD: eskiis
				PR.NR: 369-2024M
			JOONIS: 2. KORRUS	
			M 1:100	AR-5-02-v02



V2 VAADE LÄÄNEST PÄÄSKÜLA TÄNAVALT

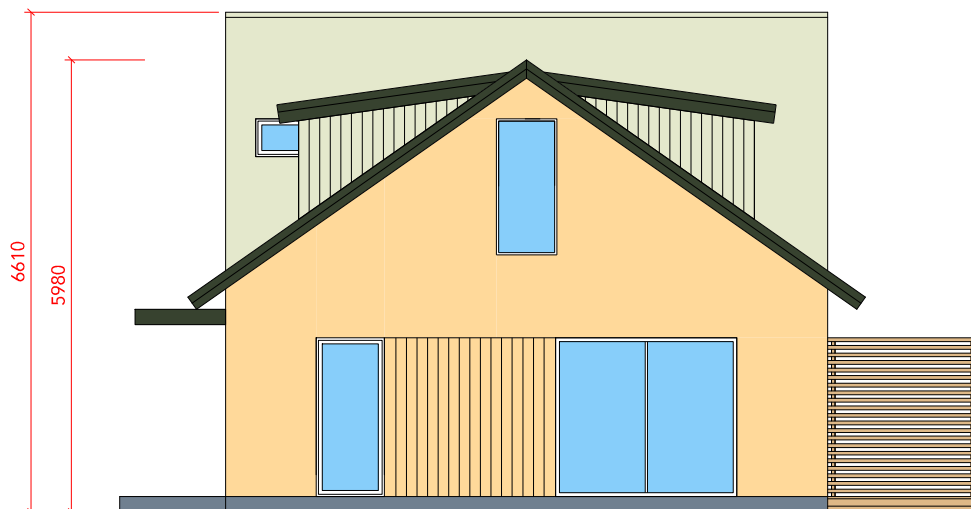
OLEMASOLEV SÄILIV MAHT

LAMMUTATUD MAHT

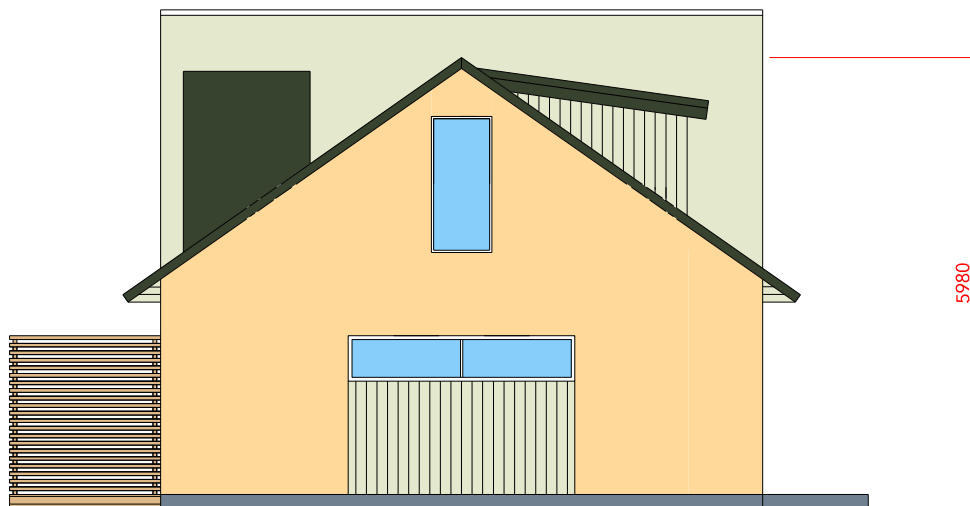


VAADE IDAST

EHITUSPROJEKT OÜ Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761 reg.nr.11307776			TELLIJA: KERTI EINBERG MADE LUIGA	FAIL:
				KUUP: 20.02.2025
VOL. ARHITEKT 7	K.REINSALU		OBJEKT: HARJUMAA TALLINN NÕMME LO RÄNNAKU PST 6 2 KÕRTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT	STAAD: eskiis
			JOONIS: VAATED LÄÄNEST JA IDAST	PR.NR: 369-2024M
			M 1:100	AR-6-01-v02



VAADE LÕUNAST



VAADE PÕHJAST

EHITUSPROJEKT OÜ

Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761
reg.nr.11307776

TELLIJA:
KERTI EINBERG
MADE LUIGA

FAIL:

KUUP: 20.02.2025

VOL. ARHITEKT 7

K.REINSALU

OBJEKT:

HARJUMAA TALLINN NÖMME LO RÄNNAKU PST 6
2 KORTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT

STAAD: eskiis

PR.NR: 369-2024M

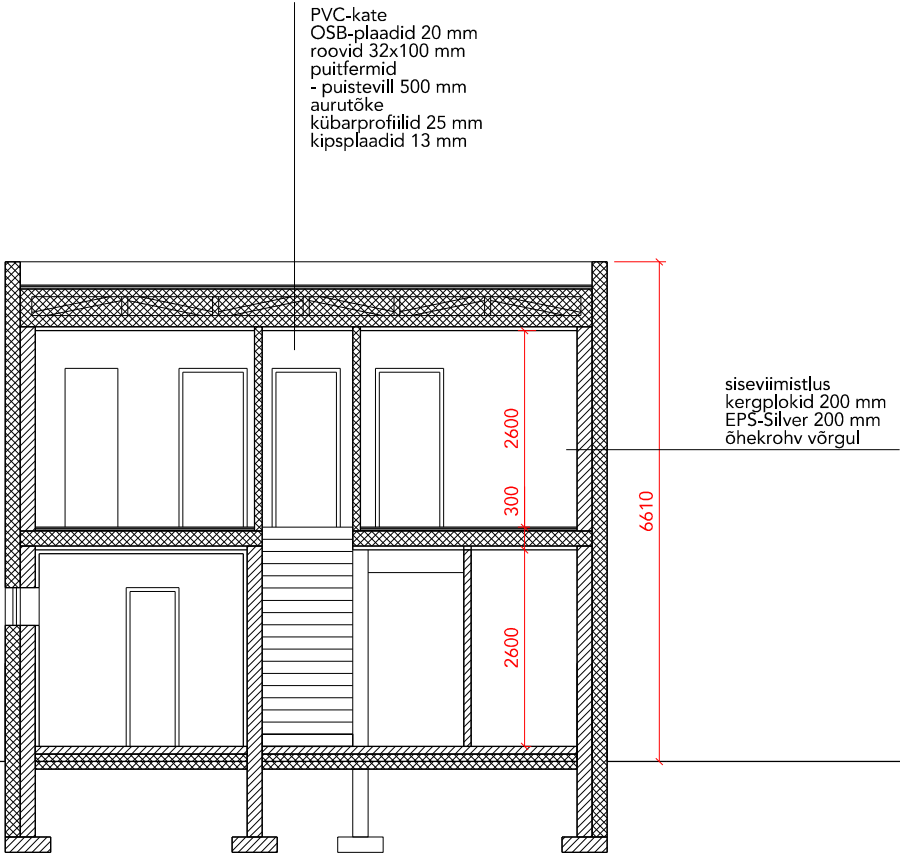
JOONIS:

VAATED LÕUNAST JA PÕHJAST

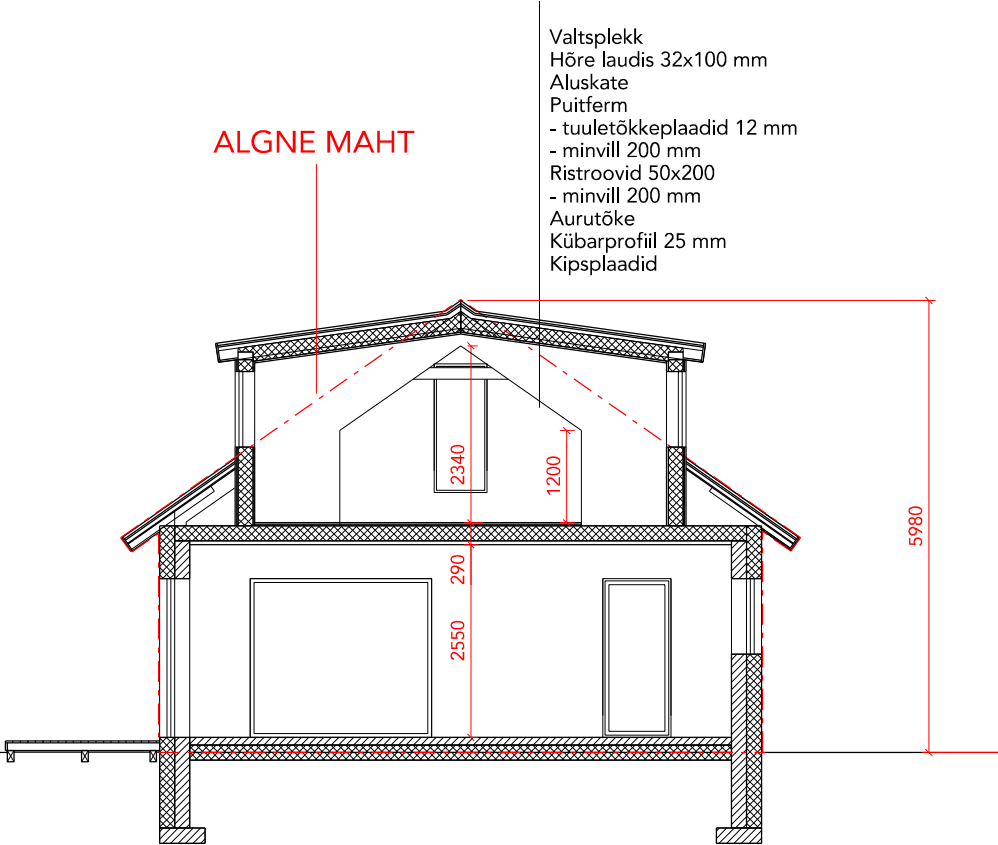
M 1:100

AR-6-02-v02

LÕIGE 1 - 1

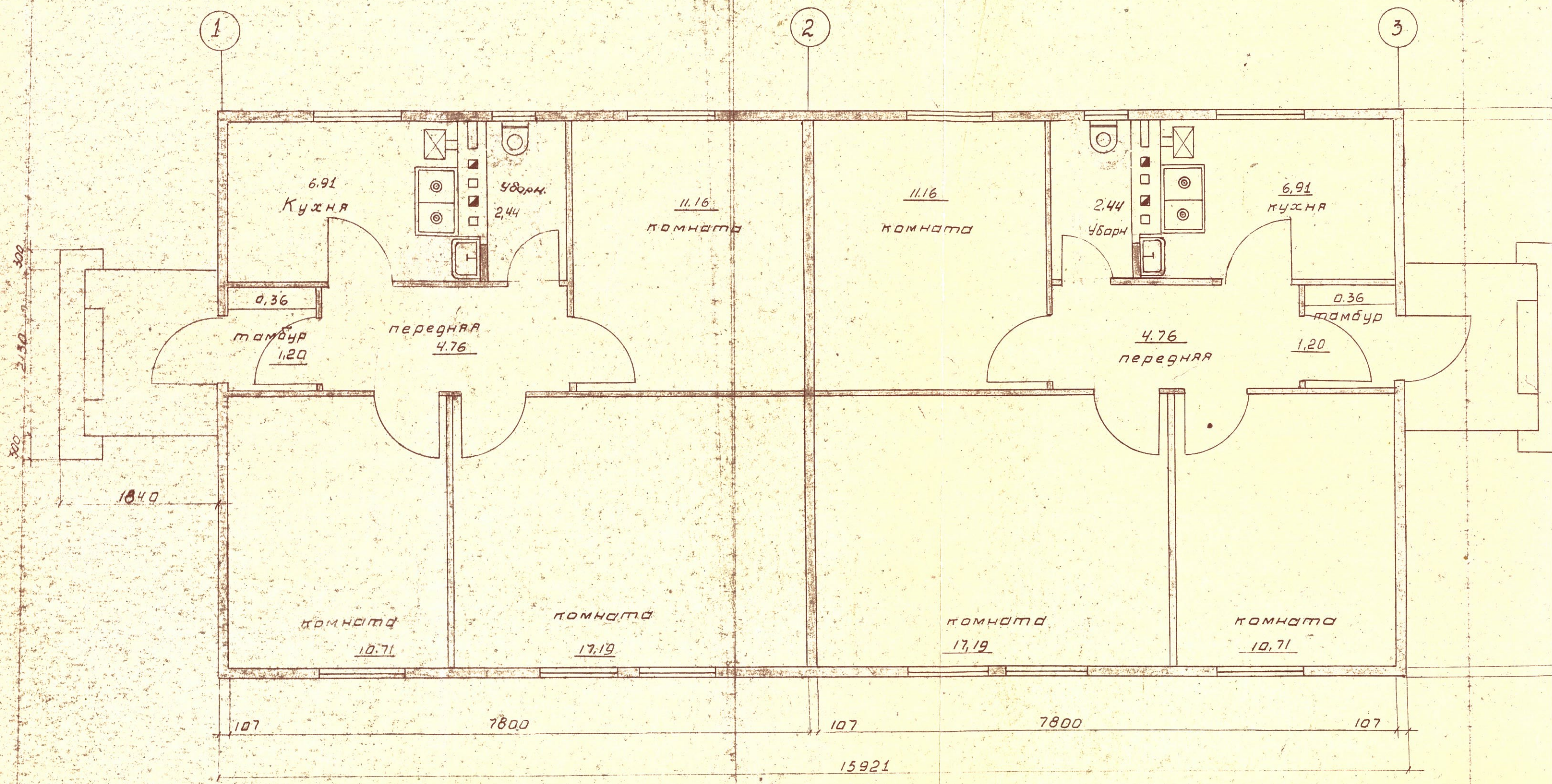


LÕIGE 2 - 2

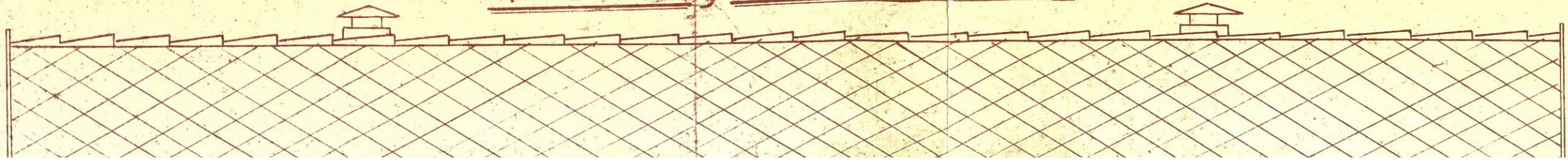


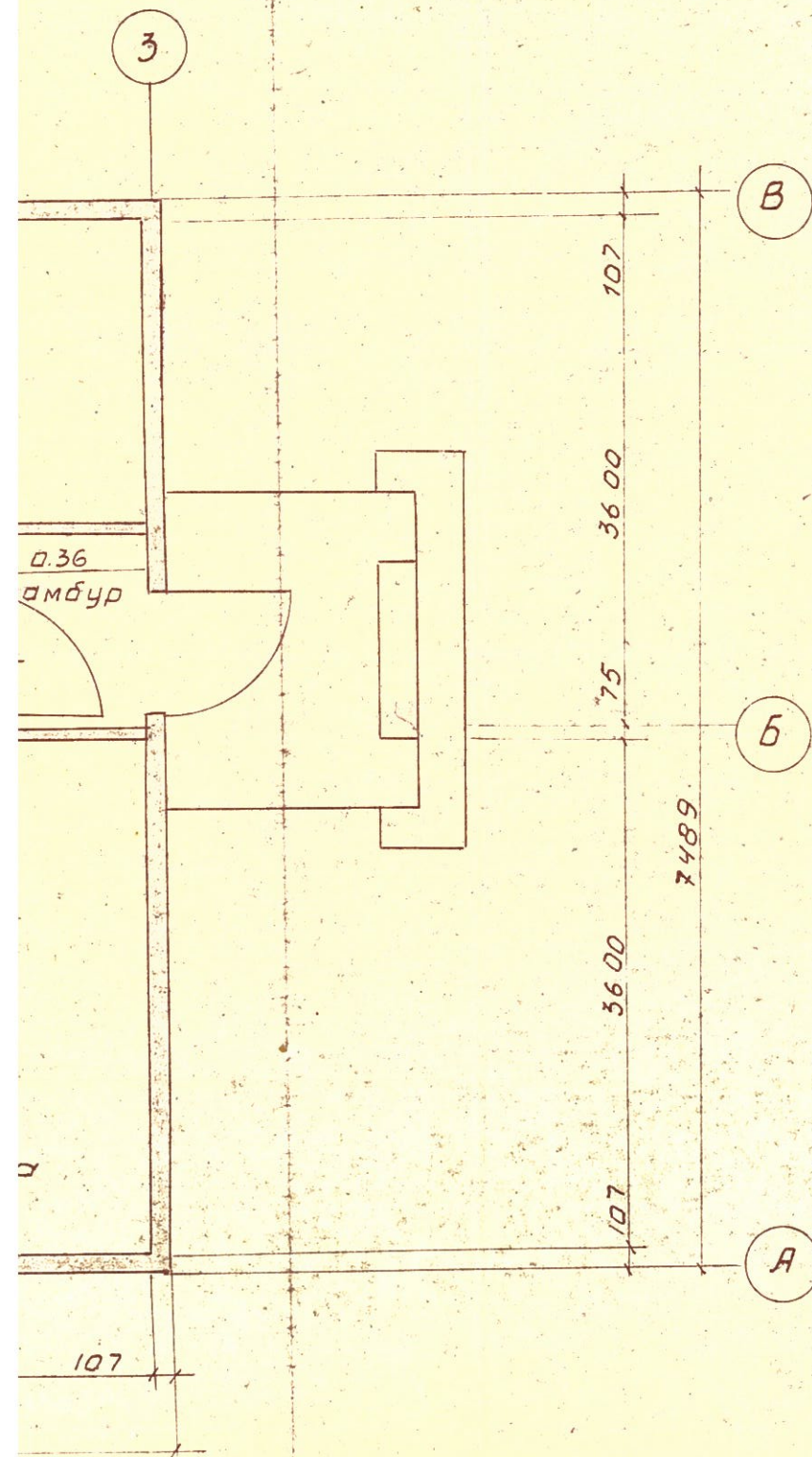
EHITUSPROJEKT OÜ Pärnu mnt 388 Tallinn 11612 tel 5518761 reg.nr.11307776			TELLIJA: KERTI EINBERG MADE LUIGA	FAIL:
				KUUP: 20.02.2052
VOL. ARHITEKT 7	K.REINSALU		OBJEKT: HARJUMAA TALLINN NÕMME LO RÄNNAKU PST 6 2 KÕRTERIGA ELAMU LAIENDUSPROJEKT	STAAD: eskiis
				PR.NR: 369-2024M
			JOONIS: LÕIKED 1 - 1 JA 2 - 2	
			M 1:100	AR-6-03-v02

П л а н М = 1:50



Ф а с а д Л - Л М = 1:50

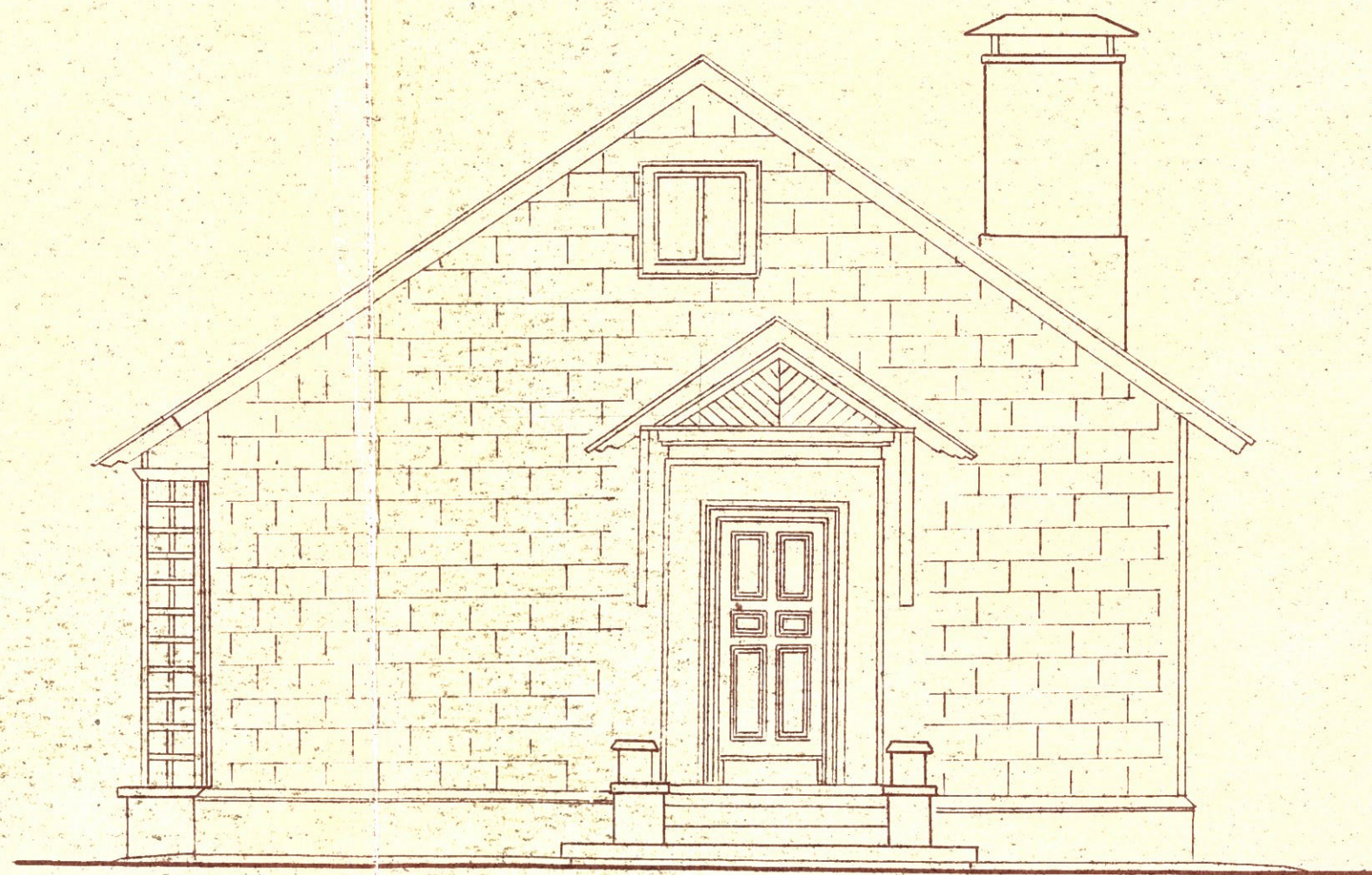




Фасад

3-3

М = 1:50

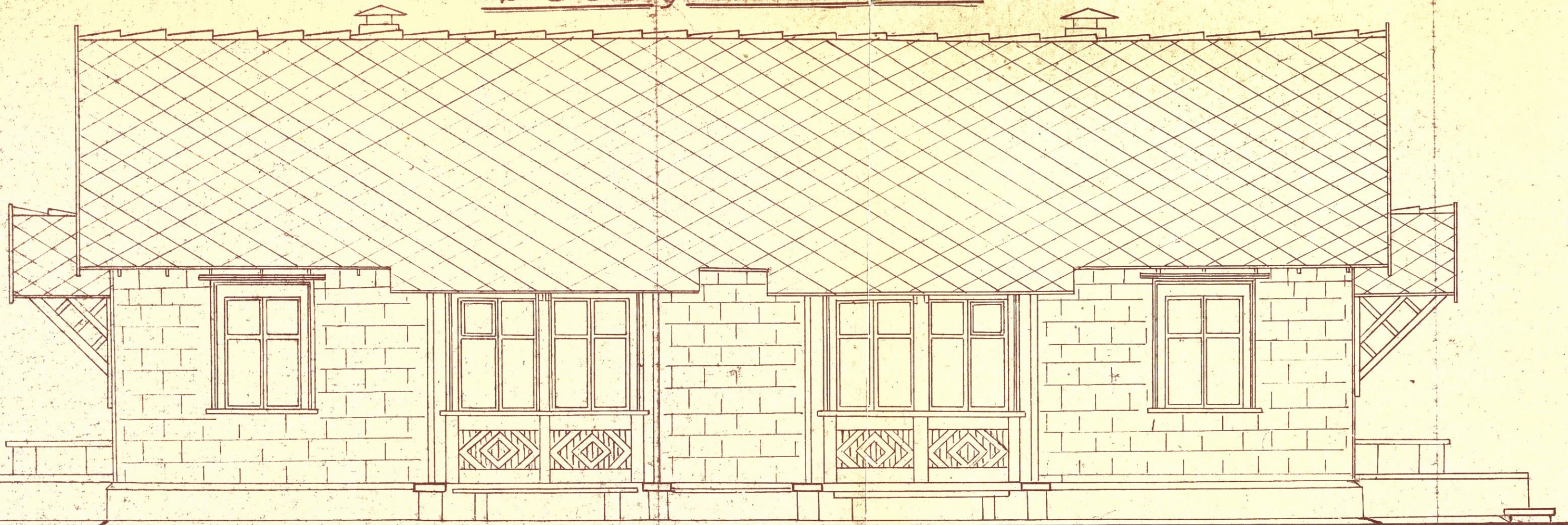


Примечания

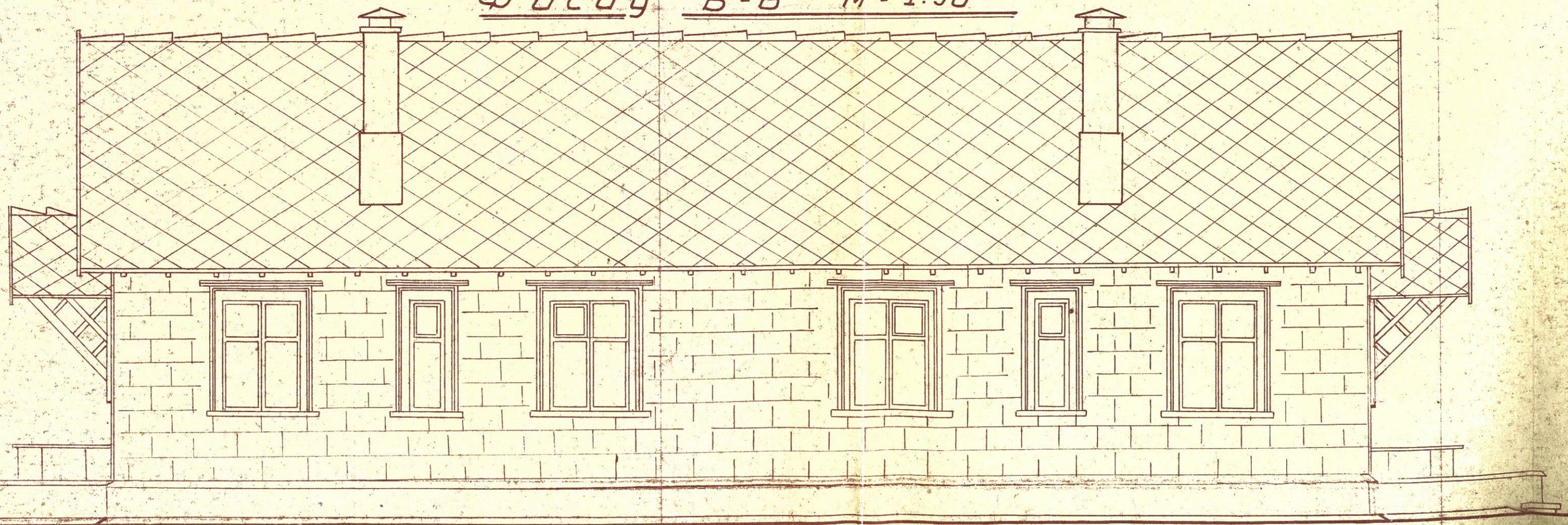
1. Проект щитового спаренного двухквартирного дома щ-3-50 разработан с учетом сборки дома из элементов входящих в комплект одноквартирных домов щ-3-50.
2. Планировка половины дома в осях 2-3 дается в зеркальном изображении по основному варианту одноквартирного дома.
3. Плоскости пола одноквартирного дома в осях 2-3 перенесены на ось В.
4. Архитектурное оформление фасадов сохраняется без изменений по типовому проекту одноквартирного дома.

Состав проекта

Фасад А-А М = 1:50



Фасад В-В М = 1:50




2. Планировка половин дома в осях 2-3 дается в зеркальном изоб-
ражении к основному варианту одноквартирного дома
3. Порцелановая плитка одноквартирного дома в осях 2 перенесены на
ось В.
4. Архитектурное оформление фасадов сохраняется без изме-
нений по типовому проекту одноквартирного дома.

Состав проекта

N N	Наименование чертежа	N N листов	арх N	Примечания
1.	План и фасады	1	28653	
2	Монтажный план, раз- вертки стен и детали	2	28654	
3.	Бутовка фундамента	3	28651	

Техно — экономические показатели.

1. Жилая площадь 78.12 м²
2. Полезная площадь 109.46 м²
3. Площадь застройки 116.54 м²
4. Етр. кубатура 412.0 м³

 ВМП 1951г	ВОЕНМОРПРОЕКТ №28		Р	СК
	объект	Щитовой спаренный дом Ц-350 (вариант с водопр. и канализацией)	Масштаб 1:50	
	Наименов чертежа	План и фасады	шифр Т-00-30	
			Лист 1 из 3	



AS * KOMMUNAALPROJEKT * LTD

EE0001 TALLINN

LAI 27

☎ 6411686

LITSENTS EE-4830 11.12.1996.a.

REG. NR: 10308058

TELLIJA - Tallinna Linnaplaneerimise
Amet

T - 393-97/ 19

A -

Tallinnas, Pääsküla tn. 1 barakk-elamu
ehitusliku seisukorra

UURINGU ARUANNE

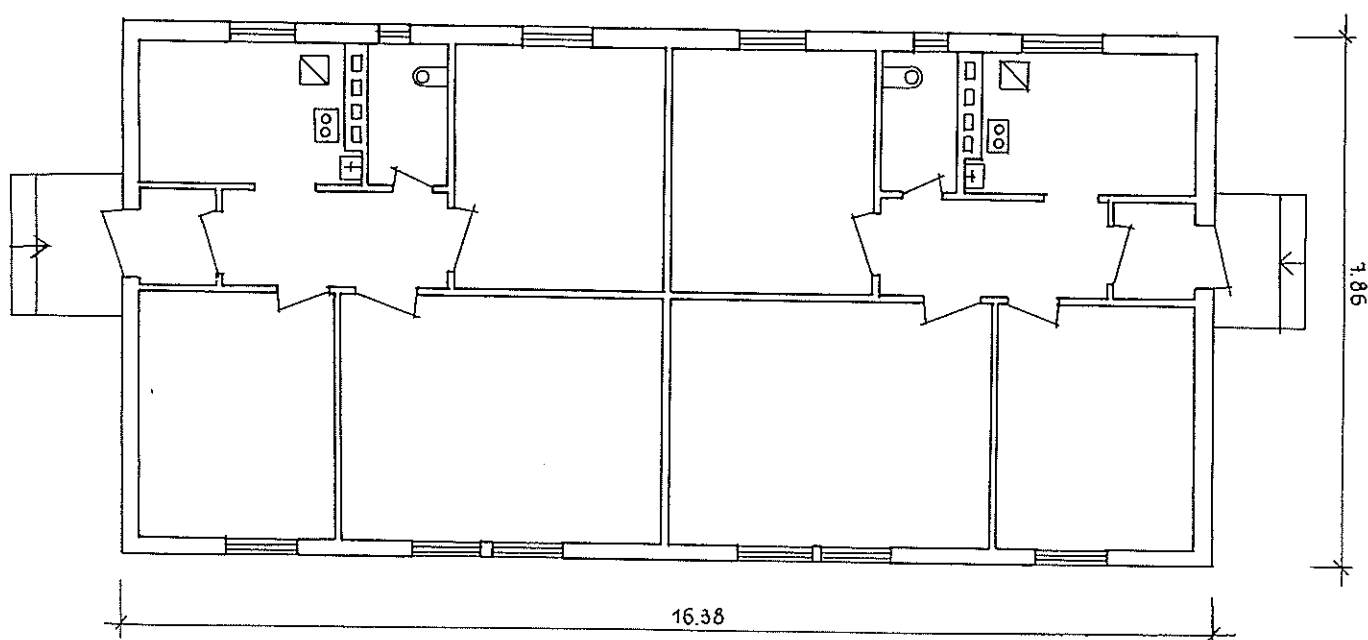
Projekti juht
Insener

Tallinn, detsember 1997.a.

PÄÄSKÜLA TN. 1 BARAKK-ELAMU ÜLDANDMED

1. Ehitamise aeg	1950.-1951.a
2. Hoone tüüp	VIII
3. Korterite arv	2
4. Üldpind	108 m ²
5. Kubatuur	430 m ³
6. Hoone füüsilise kulumise aste	63%

PÄÄSKÜLA TN. 1 SKEMAATILINE PÕHIPLAAN



HOONE PÕHIKONSTRUKTSIOONIDE SEISUKORD

1. Vundamendid

Välimate ja sisemiste kandeseinte all on paekivist ning silikaattelistest lintmüüritus sokli kõrgusega 50-70cm. Sokkel on krohvitud.

Müürituses on vertikaalpraod avanemisega 1-2mm. Krohv kohati variseb.
 $K_f = 35\%$.

2. Seinad

Seinad on puitkilpidest, paksusega 10cm. Kilpides on soojustuseks takud linaluuga ja pehme isolatsiooniplaat. Vaheseinad on mitmekihiliised, 2,5cm paksustest laudadest. Seest on seinad kaetud vineeriga või kuivkrohviga. Väljast on seinad vooderdatud silikaattelistest voodriga (9cm).

Krt. 1 osas on välisvooder suures ulatuses (ca 50%) varisenud. Ülejäänud vooder on väljakummunud ning võib tekkida täiendavaid varinguid. Räästaalused seinad on väljanõtkunud. Siseseinad on ebaühtlaselt vajunud.

Välisseinte soojapidavus on lubatust 2-2,6 korda halvem

$$k = 0,87 \text{ W/m}^2\text{°C}$$

$$K_f = 65\%.$$

3. Vahelaed

Vahelaed on prussidest taladel, ristlõikega (5x15cm) sammuga 55-60cm. Lagede krohvialusel laudisel on soojustuseks antiseptitud takud linaluuga 5-6cm paksuselt. Soojustuskihi peal on 15-20mm paksune tihe puitkilp, millel on liivakiht paksusega 1-2cm.

Köökide ja san.sõlmede kohal on vahelaed vajunud ja mädanikukahjustustega.

Vahelaed soojapidavus on 3 korda lubatust halvem.

$$k = 0,7 \text{ W/m}^2\text{°C}$$

$$K_f = 60\%.$$

4. Katus

Katuse kandekonstruktsiooni moodustavad sarikad, ristlõikega 5x15cm, sammuga 55-60cm. Hõre laudroov on kaetud lainelise eterniidiga. Katuse kandekonstruktsioonid on üldiselt rahuldavas seisukorras. Räästapealne roov on pehkinud, eterniitkattes on mõranenud plaate.

$$K_f = 45\%.$$

5. Põrandad

Punnitud laudadest põrandad on naelutatud tellispostidele paigaldatud laagidele. Laagide vahele paigaldatud kilplaudisel on soojustuseks takud ja linaluud 5-6cm paksuselt. Enamus põrandaid on vajunud ja krt.2-s on põrandad lagunemas. Laagid on pehkinud.

$K_f = 70\%$.

6. Avatäited

Kõik välisraamid on oluliselt pehkinud. Uksed on kaardunud ja avad seintes kiivunud.

$K_f = 70\%$

7. Viimistlus

Lagede vineervooder on ~ 50% ulatuses deformeerunud ja lagunemas. Viimistlus krt.2-s on väga halb, krt.1-s rahuldav.

$K_f = 70\%$

HOONE INSENERVÕRKUDEGA VARUSTATUS

1. Veevarustus. Hoone on ühendatud tänava tsentraalse veevõrgu süsteemiga. Torustik $\varnothing 15$ ja 20mm on amortiseerunud.

2. Kanalisatsioon. Hoone on ühendatud tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga. Hoones on vann, veeklosett ja köögivalamu. Malmist kanalisatsioonitorustikus esineb lekkeid ja ummistusi.

3. Küte. Hoones on kohalik keskküte. Söeküttel KCM tüüpi katlad asuvad köökides.

Keskküttesüsteemid on amortiseerunud.

Krt.2-s on katel avarii tõttu demonteeritud.

4. Elektrivarustus. Pingesüsteem on 1x220V. Õhuliini sisend on isoleerimata juhtmega 2x4mm². Siseinstallatsioon on juhtmega ATPRF 2x2,5mm².

Kogu elektrisüsteem on ohtliku tasemeni amortiseerunud.

HEAKORRASTUS

Puitlippidest välispiire on lagunemas. Hoovis asuvad puidust puukuurid on lagunened. Hoone ümbrus on heakorrastamata ja hooldamata.

ETTEPANEK HOONE KASUTAMISEKS

Arvestades hoone suurt füüsilist kulumist (63%) ja moraalset vananemist kapitaalse iseloomuga remonttööde tegemine ja elamu säilitamine ei ole otstarbekas.

Pääsküla tn. 1

HOONE FÜÜSILISE KULUMUSE MÄÄRAMINE

HOONE MAHT 430 m³

JRK. NR.	KONSTRUKTSIOONI- ELEMENDI NIMETUS	KONSTRUKTSIOONIELEMENDI			e x K
		OSATÄHTSUS HOONE TAASTAMISVÄÄRTUSEST		KULU- MUSE %	
		e		K	
1.	Vundamendid	10	8,9	35	312
2.	Seinad ja vaheseinad	20 + 10=30	26,8	65	1742
3.	Vahelaed	10	8,9	60	534
4.	Katus	9	8,0	45	360
5.	Põrandad	7	6,2	70	434
6.	Avad	13	11,6	70	812
7.	Viimistlus	10	8,9	70	623
8.	San.tehnika ja elektriseade	7+9,4=16,4	14,6	75	1095
9.	Küttekolded	10-7,2=2,8	2,5	50	125
10.	Muud tööd	4	3,6	70	252
	Kokku	%	100 %		6289

Lisada keskküte 9,4% ja tellistest välisvooder 10%

Maha arvata ahjuküte 7,2%

$$\text{Hoone füüsiline kulumus } K_f = \frac{e \times K}{100} = 63\%$$







