

## I SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
1.1	ÜLDANDMED.....	4
1.1.1	EHITISE ASUKOHT .....	4
1.1.2	EHITISE LÜHIKIRJELDUS .....	4
1.1.3	TELLIJA.....	4
1.1.4	PROJEKTEERIIJA .....	4
1.2	ALUSDOKUMENDID .....	4
1.2.1	LÄHTEANDMED .....	4
1.2	OLEMASOLEV OLUKORD .....	4
1.2.1	PAIKNEMINE .....	4
1.2.2	OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED .....	4
1.2.3	OLEMASOLEV RELJEEF .....	4
1.2.4	OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS .....	5
1.3	ASENDIPLAANI LAHENDUS .....	5
1.3.1	HOONE(TE) JA RAJATIS(T)E PAIGUTUS .....	5
1.4	KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE .....	5
1.4.1	LIIKLUSKEEM, PARKIMINE KRUNDIL .....	5
1.5	MAA-ALA TEHNILISED ANDMED .....	5
2	ARHITEKTUUR.....	5
2.1	ÜLDIST .....	5
3	HOONE TEHNILISED ANDMED.....	6

## 1 ÜLDOSA

### 1.1 ÜLDANDMED

#### 1.1.1 EHITISE ASUKOHT

Pääsküla tn 20, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond. Katastriüksuse tunnus 78404:408:7481.

#### 1.1.2 EHITISE LÜHIKIRJELDUS

Projektiga käsitletakse kahe korteriga elamu lammutust ja laiedamist. Hetkel paikneb kinnistul ehr-i järgi üksikelamu. Tegelikult on hooneks kahe eraldi majapidamisega elamu. Üks osa majast on 2-korruseline ja teine osa on 1-korruseline. Projektiga käsitletakse ühekorruselise osa lammutamist ja selle asemele kahekorruselise mahu ehitamist. Kahte majapidamist eraldab tulemüür.

Kuna ol. oleva ühekorruselise osa konstruktsioon on kehvast seisust, ei vasta tänapäevastele nõuetele ja ei kannaks teist korrust, siis ol. olev ühekorruseline maht lammutatakse. Laiendamise mahus suurendatakse ol. oleva hoone ehitisealust pinda ja mahtu. Ehitisealuse pinna suuruse ja hoone kõrguse osas järgitakse kõrval olevat mahtu. Ehitisealuse pinna kuju ja hoone maht järgib kõrval oleva hooneosa põhimõtteid.

Kui võtta laiendamise % arvutamisel aluseks lähenemine, et uus maht arvutatakse peale ühekorruselise mahu lammutamist, siis see suureneb üle 33 %.

Maa sihtotstarve on 100% elamumaa.

Hoone kasutusiga on 50 a.

#### 1.1.3 TELLIJAJA

Tellijaja: Everyn Kallemets. Aadress: Pääsküla tn 20, Tallinn, Harju maakond. Tel 562383327, E-post: everyn.kallemets@gmail.com

#### 1.1.4 PROJEKTEERIJAJA

Jott OÜ, reg 12336509, MTR: EEP002787 // EEP000783 // EMU000122

### 1.2 ALUSDOKUMENDID

#### 1.2.1 LÄHTEANDMED

Käesoleva eskiisprojekti koostamise aluseks on projekteerimisnormid ja Tellijaja poolne lähteülesanne.

##### 1.1.1.1 NORMDOKUMENDID

- EVS 932:2017 "Hoone ehitusprojekt"
- "Ehitusseadustik", redaktsiooni jõustumine kp 01.01.2025
- "Ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seadus", redaktsiooni jõustumine kp 01.01.2025
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", redaktsiooni jõustumine kp 01.01.2025
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", redaktsiooni jõustumine kp 17.05.2024
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu", redaktsiooni jõustumine kp 01.03.2021

### 1.2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### 1.2.1 PAIKNEMINE

Kinnistu asub Harju maakonnas, Tallinna linnas, Nõmme linnaosas, Pääsküla tänaval-Pääsküls tn 20. Kinnistu on 100% elamumaa.

#### 1.2.2 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Kinnistul paikneb projektiga käsitletav elamu, kaks kuuri ja kasvuhoone. Üks kuur lammutatakse.

#### 1.2.3 OLEMASOLEV RELJEEF

Krundi reljeef on suhteliselt tasane. Projektiga ei muudeta krundi reljeefi.

## 1.2.4 OLEMASOLEV KÕRGHALJASTUS

Kinnistul paikneb kõrghaljastus. Projektiga on plaanis säilitada kõik väärtuslik haljastus. Likvideeritakse terrassi osas kaks ilupuud.

## 1.3 ASENDIPLAANI LAHENDUS

### 1.3.1 HOONE(TE) JA RAJATIS(T)E PAIGUTUS

Hoone paiknemist kinnistul vaata joonistelt 2414\_ES\_AS-4-01 "Situatsiooniskeem", "2414\_ES\_AS-4-02 "Asendiplaan".

## 1.4 KRUNDISISENE LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

### 1.4.1 LIIKLUSSKEEM, PARKIMINE KRUNDIL

Ligipääs kinnistule on mööda ol.olevat teed. Ligipääsukohtade asukohta projektiga ei muudeta. Vt. joonis "2414\_ES\_AS-4-02 "Asendiplaan".

## 1.5 MAA-ALA TEHNILISED ANDMED

KRUNDI PINDALA	1 206 m <sup>2</sup>
SIHTTOTSTARVE	elamumaa 100%
Kruni hoonetealune pind lubatud ÜP-ga	240 m <sup>2</sup>
ÜP-ga nõutud haljastuse %	50
Kruni hoonetealune pind projektiga	230,2 m <sup>2</sup>
Kruni haljastuse pindala projektiga	812,0 m <sup>2</sup>
Kruni haljastuse osakaal projektiga	67,3 % (ÜP nõutav 50%)
Kruni hoonetealune pind projektiga	230,2 m <sup>2</sup> (ÜP-ga lubatav 240 m <sup>2</sup> )

## 2 ARHITEKTUUR

### 2.1 ÜLDIST

Projektiga käsitletakse kahe korteriga elamu lammutust ja laiedamist. Hetkel paikneb kinnistul ehr-i järgi üksikelamu. Tegelikult on hooneks kahe eraldi majapidamisega elamu. Üks osa majast on 2-korruseline ja teine osa on 1-korruseline. Projektiga käsitletakse ühekorruselise osa lammutamist ja selle asemele kahekorruselise mahu ehitamist. Kahte majapidamist eraldab tulemüür.

Kuna ol. oleva ühekorruselise osa konstruktsioon on kehvast seisus, ei vasta tänapäevastele nõuetele ja ei kannaks teist korrust, siis ol. olev ühekorruseline maht lammutatakse. Laiendamise mahus suurendatakse ol. oleva hoone ehitisealust pinda ja mahtu. Ehitisealuse pinna suuruse ja hoone kõrguse osas järgitakse kõrval olevat mahtu. Ehitisealuse pinna kuju ja hoone maht järgib kõrval oleva hooneosa põhimõtteid.

Kui võtta laiendamise % arvutamisel aluseks lähenemine, et uus maht arvutatakse peale ühekorruselise mahu lammutamist, siis see suureneb üle 33 %.

Hoone arhitektuur osas on mahult lähtunud kõrval olevast mahust. Väljanägemiselt on proovitud leida lahendus, mis sobiks piirkonda ja samas lähtuks omanike soovidest. Kuna kõrval olev osa on ehitatud juhuslikult, siis arhitektuurikeele kujundamisel ei olnud põhjust seda osa aluseks võtta.

Maa sihtotstarve on 100% elamumaa.

Hoone kasutusiga on 50 a.

### 3 HOONE TEHNILISED ANDMED

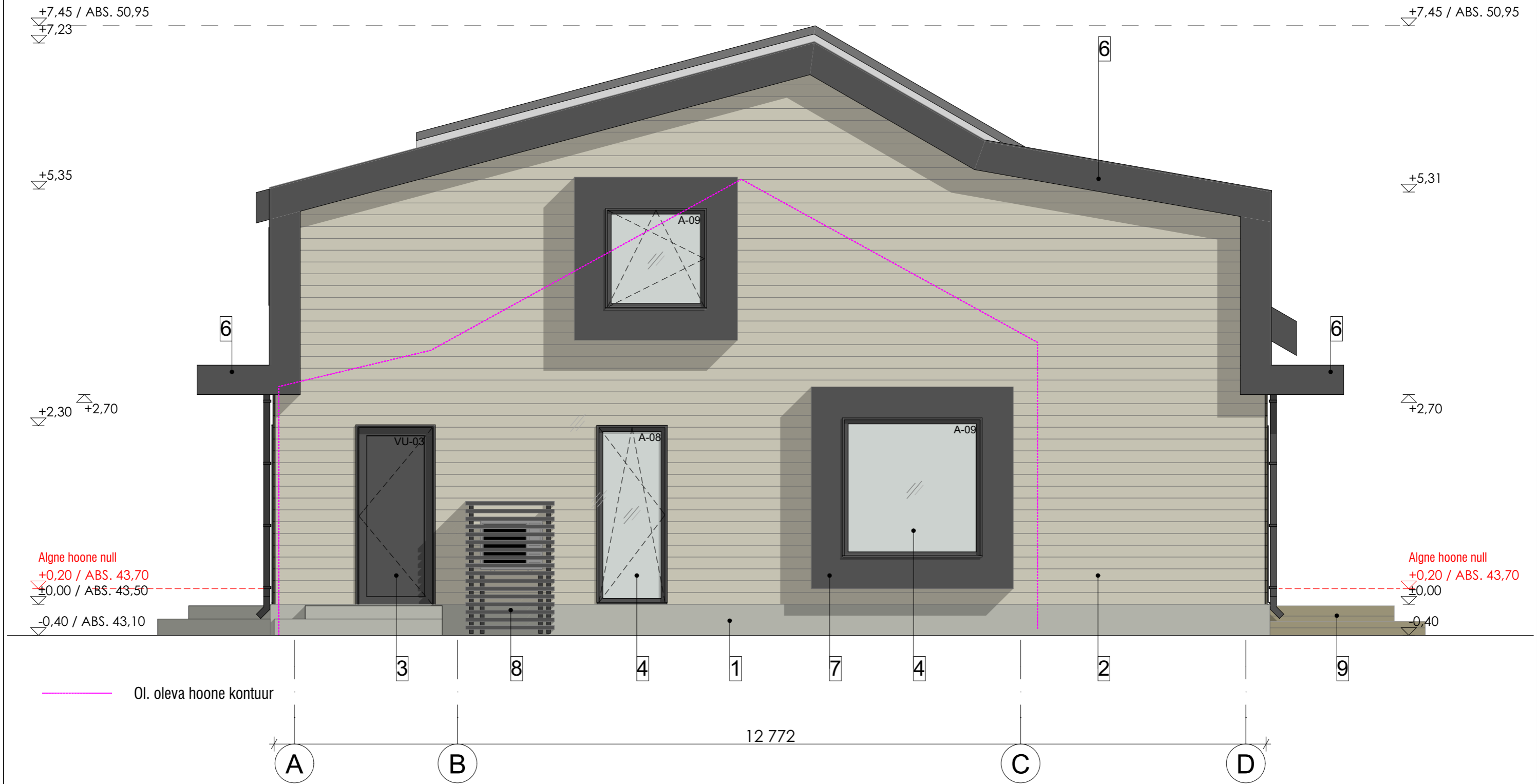
	Algne	Proj.
HOONE OTSTARVE	11101	11210
EHITISEALUNE PIND (M <sup>2</sup> )	166,8	182,2
MAAPEALSE OSA ALUNE PIND (M <sup>2</sup> )	166,8	166,8
MAAPEALSETE KORRUSTE ARV	2	2
ABSOLUUTNE KÕRGUS (M)	50,7	50,7
KÕRGUS (M)	7,6	7,6
PIKKUS (M)	16,2	16,3
LAIUS (M)	12,5	12,8
SULETUD NETOPIND (M <sup>2</sup> )	-	-
KÕETAV PIND (M <sup>2</sup> )	-	-
ELURUUMI PIND (M <sup>2</sup> )	-	-
MAAPEALSE OSA MAHT (M <sup>3</sup> )	876	1130
MAHT (M <sup>3</sup> )	876	1130
TULEPÜSIVUSKLASS	TP3	TP3

<b>Ol. olev hoone maht peale lammutamist</b>	<b>542 m<sup>2</sup></b>
<b>Proj. hoone maht koos uue osaga</b>	<b>1130 m<sup>2</sup></b>
<b>Suurenemise %</b>	<b>46</b>

Tehniliste andmete määramisel on aluseks majandus ja taristuministri määrus nr57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", vastu võetud 05.06.2015.

Vastutav arhitekt: Urmas Paul  
Seletuskirja koostas: Urmas Paul





- 1 Sokkel;** Krohv, Toon: tumehall (RAL 7016)
- 2 Fassaad;** horisontaalne laudis, UYS 20x170/160. Toon: hele
- 3 Välisuks;** puit, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 4 Aknad;** Puitaluminiiumaken, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 5 Vihmaveesüsteem;** Toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 6 Katus;** Valtsplekk Classic, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 7 Varisein;** Hõre roov, 50x50 mm, Toon: TIKKURILA Valtti 5088 Turve 2
- 8 Fassaad;** plekk, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 9 Varisein;** Hõre roov, 50x50 mm, Toon: TIKKURILA Valtti 5088 Turve 2
- 9 Terrass;** puit



JOTT

arhitektuurbüroo

Tellija Everyn Kall mets		Objekt <b>Kahe korteriga elamu lammutamise ja laienduse ehitusprojekt</b> Pääsküla tn 20, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond		
Arhitekt Urmas Paul		Joonis  Vaade-2	Joonise nr AR-6-04	
			Mõõtkava 1:50, 1:100	Formaat A3
			Staadium Eskiisprojekt	
			Kuupäev 01.02.2025	
MTR. reg   EEP002487   EPE000783   EMU000122			Töö nr 2414	
JOTT OÜ   reg 12336509   Ilmatsalu 3b,Tartu 50412, Eesti   Tel: +372 56 699 559   jott@jott.ee   www.jott.ee				

© Jott OÜ 2012. Antud joonis on kaitstud autoriõigusega. Selle kopeerimine, levitamine, reprodutseerimine, samuti selles muudatuste tegemine ilma autoriõiguste valdaja loata on keelatud. Joonis võib sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni, mille tahtlik levitamine on karistatav. Enne teostamist kontrollida uuema väljaande olemasolu! Hilisema kuupäevaga joonis tühistab varasema. Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid kontrollida ehitusel.



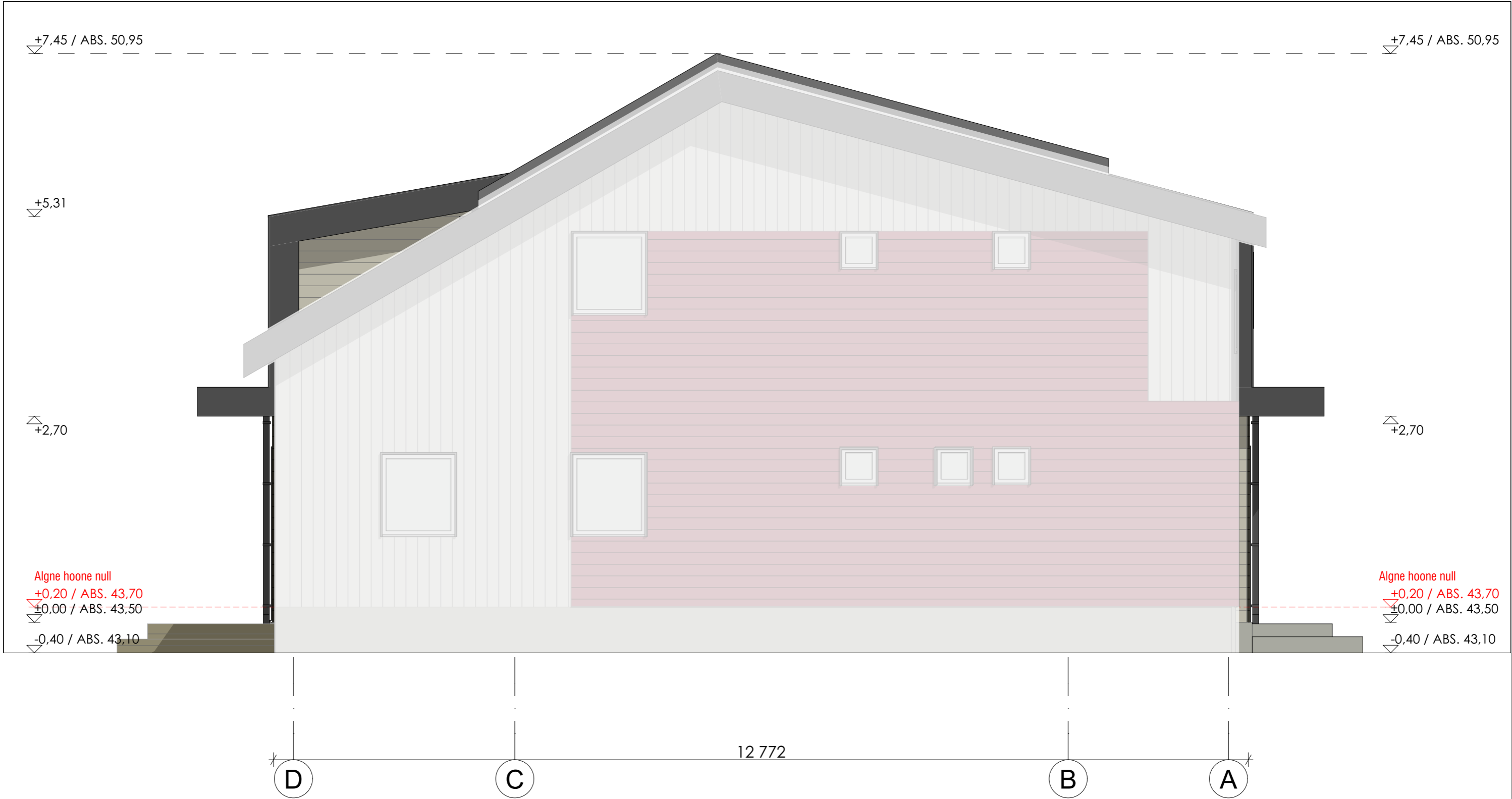
- 1 Sokkel;** Krohv, Toon: tumehall (RAL 7016)
- 2 Fassaad;** horisontaalne laudis, UYS 20x170/160. Toon: hele
- 3 Välisuks;** puit, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 4 Aknad;** Puitaluminiiumaken, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 5 Vihmaveesüsteem;** Toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 6 Katus;** Valtsplekk Classic, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 7 Fassaad;** plekk, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 8 Varisein;** Höre roov, 50x50 mm, Toon: TIKKURILA Valtti 5088 Turve 2
- 9 Terrass;** puit



JOTT  
arhitektuurbüroo

Tellija Everyn Kallemets		Objekt <b>Kahe korteriga elamu lammutamise ja laienduse ehitusprojekt</b> Pääsküla tn 20, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond								
Arhitekt Urmas Paul		Joonis  Vaade-3	Joonise nr AR-6-05							
			Mõõtka 1:50	Formaat 550x297						
			Staadium Eskiisprojekt							
			Kuupäev 01.02.2025							
MTR. reg	I	EEP002487	I	EPE000783	I	EMU000122	I	Töö nr	2414	
JOTT OÜ	I	reg 12336509	I	Ilmatsalu 3b,Tartu 50412, Eesti	I	Tel: +372 56 699 559	I	jott@jott.ee	I	www.jott.ee

© Jott OÜ 2012. Antud joonis on kaitstud autoriõigusega. Selle kopeerimine, levitamine, reprodutseerimine, samuti selles muudatuste tegemine ilma autoriõiguste valdaja loata on keelatud. Joonis võib sisaldada konfidentsiaalselt informatsiooni, mille tahtlik levitamine on karistatav. Enne teostamist kontrollida uuema väljaande olemasolu! Hilisema kuupäevaga joonis tühistab varasema. Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid kontrollida ehitusel.



- 1 Sokkel;** Krohv, Toon: tumehall (RAL 7016)
- 2 Fassaad;** horisontaalne laudis, UYS 20x170/160. Toon: hele
- 3 Välisuks;** puit, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 4 Aknad;** Puitaluminiiumaken, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 5 Vihmaveesüsteem;** Toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 6 Katus;** Valtsplekk Classic, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 7 Varisein;** Höre roov, 50x50 mm, Toon: TIKKURILA Valtti 5088 Turve 2
- 8 Fassaad;** plekk, toon: hall (RR23 / RAL 7016)
- 9 Varisein;** Höre roov, 50x50 mm, Toon: TIKKURILA Valtti 5088 Turve 2
- 9 Terrass;** puit

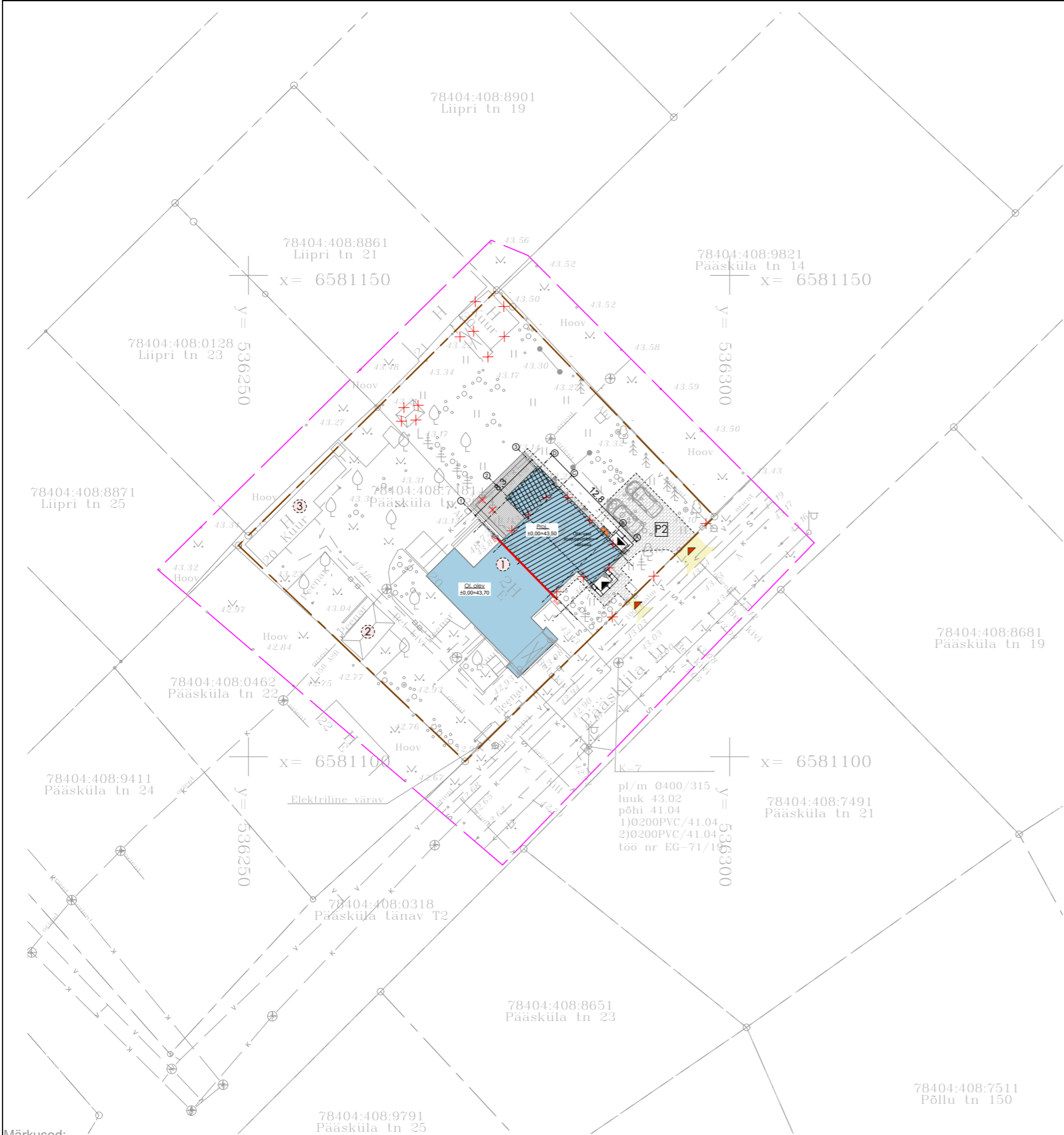


JOTT

arhitektuuribüroo

Tellija Everyn Kall mets		Objekt <b>Kahe korteriga elamu lammutamise ja laienduse ehitusprojekt</b> Pääsküla tn 20, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond		
Arhitekt Urmas Paul		Joonis  Vaade-4	Joonise nr AR-6-06	
			Mõõtkava 1:50	Formaat A3
			Staadium Eskiisprojekt	
MTR. reg   EEP002487   EPE000783   EMU000122			Töö nr 2414	Kuupäev 01.02.2025
JOTT OÜ   reg 12336509   Ilmatsalu 3b,Tartu 50412, Eesti   Tel: +372 56 699 559   jott@jott.ee   www.jott.ee				

© Jott OÜ 2012. Antud joonis on kaitstud autoriõigusega. Selle kopeerimine, levitamine, reprodutseerimine, samuti selles muudatuste tegemine ilma autoriõiguste valdaja loata on keelatud. Joonis võib sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni, mille tahtlik levitamine on karistatav. Enne teostamist kontrollida uuema väljaande olemasolu! Hilisema kuupäevaga joonis tühistab varasema. Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid kontrollida ehitusel.



Märkused:  
1. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH2000 süsteemis  
2. Katastriüksuste piirid on informatiivse tähendusega  
3. Katastriüksuste piirid saadud Maa-ametist seisuga 18.10.2024

<div>Geodeesia 24</div> <div>Geodeesia24 OÜ Litsentsid: 751 MA, EEG000265 Reg nr: 12135099 Pärnu mnt 139a, 11317 Tallinn info@geodeesia24.ee</div>		Objekt: PÄÄSKÜLA TN 20	
Vastutav geodeet: Marju Lember		Aadress: Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Pääsküla tn 20	
Möödistas: Rando Aun		Töö: TOPO-GEODEETILINE UURING	
		Joonise nimetus: MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA	Möötkava: 1:500
		Töö nr: 9790-24	Leht: 1
		Stadium: GEODEESIA	
		Kuupäev: 07.10.2024	

TINGMÄRGID

- Kinnistu piir
- Proj. käsitletav kahe korteriga elamu
- Ol. olev lammutatav maht
- Proj. laiendus
- Proj. terrass
- Proj. tänavakivi ( 63,2 m²)
- Proj. ab kate
- Proj. äärekest
- Likvideeritav objekt
- Proj. sissepääs hoonesse
- Ol. olev juurdepääs kinnistule
- Proj. õhk-vesi soojuspumba välisosa

Olemasolevad trassid

- K

Kanaliseatsioon
- V

Vesi
- MP

õhuliini kaabel
- S

Sidekanaliseatsioon

Ehitisealused pinnad

	Ol. olev	Proj.
Kahe korteriga elamu (1)	166,8 m²	182,2 m²
Kasvuhoone (2)	15,5 m²	15,5 m²
Kuur (3)	35,2 m²	35,2 m²
KOKKU	217,5	230,2

ÜP-ga lubatud 240 m²

Haljastatud pinna osakaal krundist

Krundi suurus	1 206,0 m²
ÜP-ga nõutud min. osakaal	50 %
Krundi haljastuse osakaal	812,0 m² (67,3 %)

- 1 Kahe korteriga elamu
- 2 Kasvuhoone
- 3 Kuur

HOONE TEHNILISED NÄITAJAD

	Algne	Projektiiga
HOONE OTSTARVE:	11101 (üksikelamu)	11210 (kahe korteriga elamu)
HOONE GABARIITMÕÖTMED:		
PIKKUS:	16,2 m	16,3 m
LAIUS:	12,5 m	12,8 m
KÕRGUS:	7,6 m	7,6 m
ABS KÕRGUS:	50,7 m	50,7 m
EHITISEALUNE PIND:	166,8 m²	182,2 m²
MAAPEALSETE KORRUSTE ARV:	2	2
SULETUD NETOPINDALA:	- m²	- m²
KÕETAV PINDALA:	- m²	- m²
TEHNOPINDALA:	- m²	- m²
HOONE MAHT:	876 m³	1130 m³
MAAPEALSE OSA MAHT:	876 m³	1130 m³
HOONE KASUTUSIGA:	50 aastat	50 aastat

Ol. olev hoone maht peale lammutamist	542 m³
Proj. hoone maht koos uue osaga	1130 m³
Suurenemise %	46



Tellija Everyn Kallemets		Objekt <b>Kahe korteriga elamu lammutamise ja laienduse ehitusprojekt</b> Pääsküla tn 20, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond	
Arhitekt Urmas Paul		Joonis <b>Asendiplaan</b>	Joonise nr AS-4-02
			Möötkava 1:500
			Formaat A3
			Stadium Eskiisprojekt
		Töö nr 2414	Kuupäev 01.02.2025
MTR. reg   EEP002487   EPE000783   EMU000122			
JOTT OÜ   reg 12336509   Ilmatsalu 3b,Tartu 50412, Eesti   Tel: +372 56 699 559   jott@jott.ee   www.jott.ee			

© Jott OÜ 2012. Antud joonis on kaitstud autoriõigusega. Selle kopeerimine, levitamine, reprodutseerimine, samuti selles muudatuste tegemine ilma autoriõiguste valdaja loata on keelatud. Joonis võib sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni, mille tahtlik levitamine on karistatav. Enne teostamist kontrollida uuema väljaande olemasolu! Hilisema kuupäevaga joonis tühistab varasema. Kõik mõõdud ja kõrgusmärgid kontrollida ehitusel.