

TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp

ADDRESS: SÕRVE MNT 47, SALME ALEVIK, SAAREMAA VALD, SAARE MAAKOND

Kat. Tunnus: 72101:001:1435



ELAMU EELPROJEKT

Ehitusprojekti valmimise kuupäev: 12.03.2026

Töö nr. 14-26-EP

KOOSTAJA: KRISTA TRUUMETS

ARHITEKT: EDE LAIDRO diplomeeritud arhitekt tase 7 E009212

SAAREMAA 2026

SELETUSKIRJA SISUKORD

SELETUSKIRJA SISUKORD	2
GRAAFILISE OSA SISUKORD.....	4
SELETUSKIRI.....	5
1 Ehitusprojekti ühisosa	5
1.1.1 Üldandmed	5
1.1.2 Alusdokumendid	5
1.1.3 Ehitusuuringud	5
1.1.4 Normdokumendid.....	5
1.1.5 Eelprojekti täpsustus kandekonstruktsioonide osas	5
2 Välisruum	6
2.1 Olemasolev olukord.....	6
2.1.1 Kitsendused ja piirangud	6
3 Asendiplaan	7
4 Tehnovõrgud ja –rajatised	8
5 Haljastus	8
6 Vertikaalplaneering	8
7 Jäätmekäitlus ja lammutuse osa	8
8 Elektrivarustuse välisvõrk	9
8.1.1 Liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid	9
8.1.2 Kaablid	10
9 Veevarustuse, kanalisatsiooni, soojusvarustuse ja sadevee välisvõrk.....	10
9.1 Normdokumendid	10
9.1.1 Veevarustuse välisvõrk	10
9.1.2 Reovee kanalisatsioonivõrk.....	10
9.1.3 Sademevee kanalisatsioonivõrk	10
10 Hoone arhitektuur.....	11
10.1 Töötappide soovituslik järjekord	11
10.2 Hoone piirded	12
10.2.1 Vundamendid	12
10.2.2 Põrand.....	12
10.2.3 Välisseinad	12
10.2.4 Sisesein.....	13
10.2.5 Vahelagi	13
10.2.6 Viilkatus	13
10.2.7 Lamekatus	13
10.3 Ehitise tehnilised andmed.....	14
11 Hoone sisearhitektuur.....	14
12 Hoone ehituskonstruktsioonid.....	14
12.1 Kasutatud normdokumendid.....	14
12.2 Hoone kandeskelett.....	15
12.2.1 Kandekonstruktsioonide tolerantsi- ja kvaliteedinõuded	15
12.3 Koormused.....	15
12.3.1 Lumekoormus.....	15
12.3.2 Omakaalukoormus	15

12.3.3	Kasuskoormus	15
12.3.4	Tuulekoormus.....	15
13	Hoone tuleohutus.....	15
13.1	Tehniliste ja projekteerimismäärde, standardite ning juhendmaterjalid:	15
13.2	Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve	16
13.3	Tuleohutuse tagamise põhimõtted	16
13.3.1	Tuleohutuskujud	16
13.3.2	Tuletõkkekonstruktsioonid ja tuletõkkesektsioonid	16
13.4	Tuletundlikkus	16
13.4.1	Nõutud tuletundlikkus	16
13.5	Suitsutsoonid ja suitsueemalduse põhimõtted	17
13.6	Evakuatsioonilahendus	17
13.6.1	Evakuatsiooniteed	17
13.6.2	Pääsud keldrisse, põõningule ja katusele	17
13.7	Tehnosüsteemide tuleohutus.....	17
13.7.1	Ventilatsiooniseadmete tuleohutus.....	17
13.7.2	Kütteseadmete tuleohutus	17
13.8	Tuleohutuspaigaldised	17
13.9	Ehitise väline tulekustutusvesi.....	18
14	Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm.....	18
14.1	Normdokumendid:.....	18
15	Gaasivarustuse osa	19
16	Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis	19
16.1	Normdokumendid.....	19
16.2	Hoone veevärk.....	19
16.2.1	Veevarustuse vooluhulgad	19
16.3	Hoone kanalisatsioon.....	19
16.3.1	Kanalisatsiooni vooluhulgad	20
17	Elektripaigaldiste osa	20
17.1	Normdokumendid.....	20
17.2	Tugevvoolu-, nõrkvoolu-, automaatikapaigaldis.....	20
18	Energiatõhusus	21
18.1	Päikesepaneelid	21
18.2	Energiamärgise arvutamise lähteandmed	21
18.2.1	Pindalad.....	21
18.2.2	U-arvud.....	21
18.2.3	Joonkülmakõõlad.....	21
18.2.4	Seadmete tehnilised andmed	22
18.2.5	Õhulekkearv	22

GRAAFILISE OSA SISUKORD

1. Asukoha skeem	MK -
2. Asendiplaan	MK 1:500
3. Esimese korruse plaan	MK 1:100
4. Teise korruse plaan	MK 1:100
5. Vundamendi plaan	MK 1:100
6. Katuse plaan	MK 1:100
7. Lõige L-1	MK 1:100
8. Nelivaade	MK 1:100
9. Avatäidete spetsifikatsioon	MK 1:50
10. Mudelijoonised	MK -

SELETUSKIRI

1 Ehitusprojekti ühisosa

1.1.1 Üldandmed

Objekti asukoht	Sõrve mnt 47, Salme alevik, Saaremaa vald, Saare maakond Kat.tunnus: 72101:001:1435
Ehitusprojekti staadium	Eelprojekt
Ehitusprojekti tellija andmed	OÜ H.S Investeeringute Grupp
Peaprojekteerija andmed	Adelais Projekt OÜ reg. kood: 12688450 Aadress: Tallinna tn 16, Kuressaare, Saaremaa vald Majandustegevusteade: EEP002986 Projekteerimine Esindaja: Andres Talk Kontaktandmed: 5844 0362 E-post: andres@projektum.ee

Vastutav isik: Ede Laidro
E-post: ede@projektum.ee
Diplomeeritud arhitekt, tase 7, tunnistus E009212

1.1.2 Alusdokumendid

- KIILEPI kü. 72101:002:0369 DETAILPLANEERING, OÜ Geosnap, 2012a.

1.1.3 Ehitusuuringud

- Sõrve mnt 47 kü topo-geodeetiline uuring, TÖÖ NR. T-26-027 OÜ HADWEST maamöödübüroo 10.02.2026

1.1.4 Normdokumendid

- Eesti standard EVS 932:2017 Ehitusprojekt

1.1.5 Eelprojekti täpsustus kandekonstruksioonide osas

Kandekonstruksioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevatel projekti staadiumites kasutades insenertehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.

2 Välisruum

2.1 Olemasolev olukord

Sörve mnt 47 kinnistu asub Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Salme alevikus. Kinnistut ümbritsevad põhja ning lõuna pool hoonestamata kinnistud, läänest on piiriks Kuressaare-Sääre riigimaantee nr. 77 ja idast Liivi laht.



Ekraanitõmmis 1. Olemasolev olukord ja ümbritsevad kinnistud. /Maa-ameti kaardirakendus, kuvatõmmis 25.02.2026

2.1.1 Kitsendused ja piirangud

- Elektripaigaldiste kaitsevöönd. Riigimaantee ääres sidekaabel ning 10kV ja 35kV elektrikaablid
- Ühisveevärgi kaitsevöönd. Salme-Läätsa ühisveevärgi veetrass.
- Survekanalisatsioonitrass(mere ääres)
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd
- Ranna või kalda piiranguvöönd
- Ranna või kalda veekaitsevöönd
- Kallasrada, kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.
- Tee kaitsevöönd
- Lubatud max hoonete arv krundil 3tk
- Elamu ja abihoonete max korruselisus 1+katusekorrus
- Elamu maksimaalne harjakõrgus maapinnast kõrgus 6,5m

- Abihoone maksimaalne harjakõrgus maapinnast kõrgus 4,5m
- Hoonete maksimaalne ehitusalune pind 250m²
- Katusekalle 35° - 45°
- Hoonete välisseinte viimistluses peaks domineerima sobivas värvitoonis puit ja/või looduslik kivi, lubatud on ümar- ja tahatud palk. Välisseinte viimistluses mitte kasutada plekk- või plastikkatteid.
- Katusekatteks võib kasutada katusekive, katusesindleid(puit,bituumen), eterniiti, roogu, plekki (mitte kasutadaläikivat).
- Piirdeid võib rajada ainult õuealade piirile, kasutada looduslikke materjale (puit, kivi). Piirete max kõrgus on kuni 1,2m.

3 Asendiplaan

Projekteeritav hoone paikneb kinnistul peasissekäiguga loode suunas. Juurdepääs krundile on Kuressaare-Sääre teelt, millest edasi tuleb rajada asendiplaanile kantud juurdepääsutee pääsemaks Sõrve mnt 47 kinnistule. Kaugus lähimast eluhoonest ca 100 m.

Planeeringuala hoonestuse vesivarustus luuakse ühisveevärgist.

Kanaliseerimine ühissurvekanalisatsioonist. Elektriliitumine alajaamast, tingimused puuduvad.

Teostada liitumine prügiveo teenust pakkuva ettevõttega.

Maaala pindala ja sihtotstarve	11909,0 m ² Maatulundusmaa 100%
Ehitisealune pind (proj.)	174,5 m ²
Ehitise tuleohutusklass	TP3

KOORDINAADID

Nr	X	Y
1	6447216,90	397037,06
2	6447222,90	397023,81
3	6447228,01	397026,12
4	6447227,84	397026,48
5	6447236,13	397030,24
6	6447232,11	397039,10
7	6447223,82	397035,35
8	6447222,00	397039,37

4 Tehnovõrgud ja –rajatised

Ehitusprojekti graafilises osas leht nr 2 „Asendiplaan“ on toodud olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised ning perspektiivsed projekteeritavad tehnovõrgud ja –rajatised.

5 Haljastus

Maksimaalselt katta elamu hooviala ca 200 mm ulatuses mulla kihiga, millele külvata muru. Säilitada võimalikult palju kõrghaljastust ja kadastikku. Krunt haljastatakse ning heakorrastatakse peale ehitusperioodi lõppu. Tagada hoonete hoolduseks vajalikud kujad.

6 Vertikaalplaneering

Elamu esimese korruse puhta põranda kõrgus absoluutkõrguste järgi on 0,00=3,2 meetrit. Hoone rajamiseks vajalik projekteeritud põrandakõrgus eeldab maapinna täitmist. Maapinna kõrgus hoone ümber ühtlustada, kalded suunata mere suunas, mitte naaberkinnistutele. Projekteeritud sokli kõrgus on 30 cm.

7 Jäätmekäitlus ja lammutuse osa

Ehitusjäätmete utiliseerimisel säilitada jäätmete üleandmisega seotud dokumendid (kuludokumendid jne). Ehitusjäätmed viiakse kinnistult ära järeelhaagiste ja multilift konteinerite abil. Lähim jäätmejaam asub 22,9 km kaugusel (Sikassaare Vanametalli jäätmeplats).

Ehitusjäätmete hulka kuulub pinnase, puidu, metalli, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide jäätmed, asbesti ja teisi ohtlikke aineid sisaldavad materjalid ja ehitusmaterjalide pakendid, mis tekivad ehitamisel, sh remontimisel ja lammutamisel.

Jäätmeliik	Bilanss m ³	Ühik	Eeldatav käitluskoht või käitleja
Puidujäätmed (immutamata, värvimata)	0	m ³	-
Kiletamata papp ja paber	0,1	m ³	Transportida lähimasse jäätmejaama
Teras ja muud metallid	0	m ³	-
Värviline metall	0	m ³	-
Plekk	0	m ³	-
Kivid, krohv, kips, betoon, tellis jms	0,5	m ³	Transportida lähimasse jäätmejaama
Klaasijäätmed	0	tk	-
Eterniit	0	t	-
Muu lammutusjääk (el.kaablid, valgustid jms)	0	m ³	-
Prügi (sega olmejäätmed)	0,5	t	Korraldatud jäätmeveo käigus

Ohtlikud jäätmed:			
värvi-, laki-, vaigu- ja liimijäägid	3	kg	Transportida lähimasse jäätmejaama
vahud, silikoonid, mastiksid	1	kg	Transportida lähimasse jäätmejaama
värvitud või immutatud materjalide jäägid	7	kg	Transportida lähimasse jäätmejaama
tõrvapapp, vanaõli, määrdeained, õlised kaltsud, luminofoorvalgustid	0	kg	

Tabel 1. Jäätmete hinnanguline bilanss. Antud tabel on rangelt hinnanguline.

Ehitusjäätmeid võib üle anda vedamiseks, kõrvaldamiseks või taaskasutamiseks ainult isikule, kellel on asjakohane jäätmeluba või kes on ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmevaldaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeleale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Jäätmemajandust reguleerib Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri Vastu võetud 26.08.2022 nr 26

Pinnase liik	Hinnanguline bilanss m³	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas	40	Pinnase ladustamine toimub samal kinnistul
Kivid ja pinnas	30	Kivide ja pinnase ladustamine toimub samal kinnistul
Saastunud pinnas	-	Info puudub

Tabel 2. Pinnasetööde mahtude bilanss. Antud tabel on rangelt hinnanguline.

Selgitused jäätmete liigiti kogumise kohta ehitusplatsil:

Ehitamise käigus tekkivaid jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda liigiti konteineritesse. Jäätmed tuleb käitlemiseks üle anda vastavat käitlemisõigust omavale isikule (ettevõttele). Pinnase ja kivide ehitusaegne ladustamine samale kinnistule. Sobivat tagasitaidet kasutada tagasitaitmisel ning pinnase kallete moodustamiseks.

Tööde käigus avastatud reostusnähtudega pinnas viiakse erikäitluse. Reostuse avastamisest teavitada kohalikku omavalitsust. Andmed reostuse olemasolust puuduvad.

Ehitusjäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab ehitise omanik/valdaja/ehituse peatöövõtja (kellega sõlmitakse eelnevalt vastav kokkulepe).

8 Elektrivarustuse välisvõrk

8.1.1 Liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid

Taotlema tingimused, teostada liitumine elektrivoolu saamiseks.

8.1.2 Kaablid

Liitumiskilbist viia kaablid hoone jaotuskilbini. Jaotuskilbi asukoht tehnilises ruumis. Ehitis varustada eraldi maanduskontuuriga.

9 Veevarustuse, kanalisatsiooni, soojusvarustuse ja sadevee välisvõrk

9.1 Normdokumendid

- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk

Tehnosüsteemi kasutusiga: 20 aastat

9.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Veega varustamine saab toimuma ühisveevärgist, millest rajada veetrass elamu tehnilise ruumini.

Joogivee veevarustusseadmed, vahendid ja materjalid ei tohi halvendada joogivee kvaliteeti ega ohustada inimese tervist otseselt ega kaudselt.

Joogivett loetakse tervislikuks ja puhtaks, kui see ei sisalda mikroorganisme, parasiite ega mis tahes aineid sellisel arvul ega sellises koguses, mis kujutab potentsiaalset ohtu inimeste tervisele ning kui mikrobioloogilised ja keemilised kvaliteedinäitajad ei ületa §-des 4 ja 5 (määrus nr 82 Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid) esitatud piirsisaldusi.

Välisvõrgus kasutatav veetorustiku läbimõõt: Dn32PE.

Veetorustiku materjal: Veevärgi rajamisel kasutatakse torusid ja toruliitmikke, mis on valmistatud vastavalt Eesti oludele sobivatele standardiseeritud kvaliteedinõuetele.

9.1.2 Reovee kanalisatsioonivõrk

Väliskanalisatsiooni läbimõõt DN110.

Kinnistule tehakse liitumine ühiskanalisatsiooniga. Liitumistingimused nr. 3297

Torustiku materjal: plast

Kanalisatsioonile tuleb ehitada tuulutus.

Kanalisatsioonitorustiku soovituslik miinimumlang DN 100 imin = 0,012m

Torustiku paigaldamisel vähem kui 1 m maapinnast alla poole, tuleb torustik soojustada.

9.1.3 Sademevee kanalisatsioonivõrk

Pinnale langeva ja sealt ärajuhitava sademevee arvutusäravool [l/s]: 1,78

Hoone katuselt juhitakse sademevesi vihmaveetorustiku abil haljasalale, kus toimub sademevee immutamine. Maapinna kalded suunata hoonest ühtlaselt eemale.

Hoone püstitamisel tõstetakse hoonealust maapinda piisavalt, et sademeveed ei hakkaks valguma hoone suunas.

Kinnistu ja platside siseselt kasutada mitmeid meetodeid sademevee juhtimiseks, sh torustik, betoonist rennid, vett kergesti läbi laskvad puistematerjalid.

10 Hoone arhitektuur

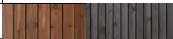



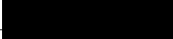
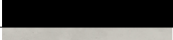


Ehitise arhitektuur on saavutatud koostöös kliendiga, arvestades piirkonna naaberhoonestust ning detailplaneeringu nõudeid.

Hoone viimistlusmaterjaliks on puitlaudis. Valitud materjalikasutus peab olema kaasaegne, kvaliteetne, ilmastikukindel ja vastupidav.

Katusekalded viilkatusel plekk-katus 40 kraadi, lamekatusel SBS 15 kraadi.

Hoone on arhitektuuriliselt kaasaegne nii vormilt kui materjalikasutuselt.

Tegemist on viil ja lamekatusega, puitfassaadiga, ühekordse elamuga.

Nr	Tarindi nimetus	Nimetus	Näidis
1	Fassaad	Tikkurila 5074 Karhu / Must laudis	
2	Aknad	Must RAL5004	
3	Välisukse	Must RAL5004	
4	Tuulekastid	Must laudis	
5	Katusekate	Must RR33 valtsplekk	
6	Aknapaled, aknaplekid	Tikkurila 5074 Karhu/ Must RR33	
7	Sokkel	Hele viimistlus	
8	Terrass	Tikkurila 5074 Karhu	

Värvitoonid katustele, fassaadile, soklile valida neutraalsed ning keskkonda sobilikud.

Tarindite kasutusead: fassaadikate 15a, välisperimeetri avatäited 10a, katusekate 20a. Värvitoonid võivad täpsustuda ehituse käigus.

10.1 Tööetappide soovituslik järjekord

- 1) Ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa saavutamine
- 2) Eriosade projektide koostamine (vastavalt vajadusele)
- 3) Ehitaja selekteerimine ja lepingu kinnitamine
- 4) Ehitamise alustamise teatise esitamine
- 5) Geodeetilised märkimise tööd
- 6) Pinnase koorimine, vundamendi augu kaevamine
- 7) Trassitööd
- 8) Vundamendi ehitus
- 9) Seinte, lagede, katuste ehitus
- 10) Tehnosüsteemide rajamine tarindite ehitusega paralleelselt
- 11) Avatäidete paigaldus
- 12) Viimistluse tegemine

13) Välised täited maja ümbruses, parkimisala ja juurdepääs kinnistule

14) Haljastuse teostamine

15) Ehitusdokumentide esitamine kasutusloa taotlusega. Maja vastuvõtmine ja ekspluatatsioon.

NB! Tööde järjekord on soovituslik.

1. Ehitamine tuleb dokumenteerida (vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr 3/14.02.2020 „Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja üleandmisele esitatavad nõuded“)

2. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamist on alustatud, on kehtivusaeg 7 aastat.

Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev. Esitada 3 päeva enne töödega alustamist Ehitisregistri kaudu Ehitamise alustamise teatis. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust (Ehitusseadustiku § 45 lg (1), (2), § 43 lg (1)).

10.2 Hoone piirded

10.2.1 Vundamendid

Esmase valiku kohaselt on planeeritud elamule ehitada raudbetoonist madalvundament. Valikut tuleb täpsustada vastavalt pinnase kandevõimele.

Vundamendi sokkel hüdroisoleerida ja soojustada vahtpolüstüreeniga vertikaalselt. Kavandada külmakerkekaitse ja liigniiske pinnase puhul drenaaž.

10.2.2 Põrand

Põranda viimistlus

Raudbetoonplaat vundament, põrandakütte torustik

Kile

Vahtpolüstüreensoojustus 3x 100 mm

Tihendatud liiv ja killustik > 300 mm

10.2.3 Välisseinad

Voodrilaud min 18 mm

Puitroov 50x50 mm

Tuuletõkkekangas

Puitkarkass villaga 50x200 mm

Aurutõke

Puitkarkass villaga 45x45 mm

OSB plaat 12 mm

Kipsplaat 13 mm

Siseviimistlus

10.2.4 Sisesein

Siseviimistlus

Kipsplaat 2x 13 mm või OSB 12 mm + kips 13 mm

Puitkarkass 150/200 mm, vahel vill

Kipsplaat 2x 13 mm

Siseviimistlus

10.2.5 Vahelagi

Põranda viimistlus

OSB plaat 18 mm

Vahelaetalad, vahel puistevill 240 mm

Aurutõke

Hõre laudis

Kipsplaat 2x

Siseviimistlus

10.2.6 Viilkatus

Plekk-katus

Pleki aluslaudis vastavalt tootja juhistele

Vert roovitus tuulutuseks min 32 mm

Katuse aluskate

Puittalad soojustusega 400 mm

Aurutõke

Kips või laelaudis

Siseviimistlus

10.2.7 Lamekatus

Katusekate 2x SBS

Niiskuskindel OSB plaat 30 mm

Sarikad, kaldega, vahel Kingspan soojustus 200 mm

Katuse aluskate

Roovitus, vahel Kingspan soojustus 50 mm

Kipsplaat 2x

Siseviimistlus

10.3 Ehitise tehnilised andmed

Ehitisealune pind (m ²)	174,5
Maapealse osa alune pind (m ²)	174,5
Maapealsete korruste arv	1
Maa-aluste korruste arv	0
Absoluutne kõrgus (m)	9,2
Kõrgus (m)	6,3
Pikkus (m)	14,6
Laius (m)	14,7
Sügavus (m)	0,0
Suletud netopind (m ²)	149,3
Kõetav pind (m ²)	149,3
Maht (m ³)	722
Maapealse osa maht (m ³)	722
Üldkasutatav pind (m ²)	0
Tehnopind (m ²)	6,1
Eluruumide pind (m ²)	143,2

Tabel 4. Ehitise tehnilised andmed

11 Hoone sisearhitektuur

Hoone sisearhitektuuri detaile ei fikseerita käesoleva projekti käigus. Keelatud on kasutada siseviimistluses materjale, mis kujutaks inimese tervisele või ümbritsevatele keskkonnale ohtu. Siseviimistluse osa leppida tellijaga eraldi kokku enne ehituse hinnapakkumist ja ehituslepingut.

12 Hoone ehituskonstruksioonid

Selgitus eelprojekti järgi ehitamisel:

Eelprojekt ei anna piisavat ülevaadet materjalide ristlõigete, tugevusklasside, armatuuri, pinnase kandevõime jms osas. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed. Ehitustööd tuleb teostada vastavalt tööjoonistele või teostada peale ehitust enne kasutusloa taotlemist ehitustehniline audit kandekonstruksioonidele.

12.1 Kasutatud normdokumendid

EVS-EN 1991-1-3:2006/A1:2016 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-3: Üldkoormused. Lumekoormus

EVS-EN 1991-1-4:2005/A1:2010+A1:2010/NA:2010 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-4: Üldkoormused. Tuulekoormus

EVS-EN 1991-1-1:2002 Eurokoodeks 1: Ehituskonstruksioonide koormused. Osa 1-1: Üldkoormused. Mahukaalud, omakaalud, hoonete kasuskoormused

12.2 Hoone kandeskelett

Ehitise aluseks on täismonoliitne raudbetoonist taldmik ning puitkonstruktsiooniga seinad, tegemist on madalvundamendiga ühekorruselise hoonega.

12.2.1 Kandekonstruktsioonide tolerantsi- ja kvaliteedinõuded

Tolerantside arväärtused võtta konkreetse ehitiseosa või konstruktsiooni kohta „Tarindi RYL 2010“ kvaliteediklassi nõuetest.

12.3 Koormused

12.3.1 Lumekoormus

Lume normkoormus $s_k = 1,25 \text{ kN/m}^2$

Katuse kaldenurk $0-0,8^\circ$

- kujutegur $\mu_1 = 0,8$
- katuse lumekoormuse normsuurus $s = 0,8 * 1,25 = 1 \text{ kN/m}^2$

Katuse kaldenurk 40°

- kujutegur $\mu_1 = 0,8(60-40)/30$
- katuse lumekoormuse normsuurus $s = 0,8 * 0,53 = 0,43 \text{ kN/m}^2$

12.3.2 Omakaalukoormus

Omakaalukoormus arvutada vastavalt konstruktsioonile.

12.3.3 Kasuskoormus

Põrandate kasuskoormus ruumi klass A = $2,0 \text{ q}_{kk}\text{N/m}^2$, $2,0 \text{ Q}_{kk}\text{N}$.

12.3.4 Tuulekoormus

Maastiku tüüp 0.

Vastavalt standardile EVS-EN 1991-1-4/NA:2007 on Eestis tuule põhilise baaskiiruse väärtuseks 21 m/s .

Hoone kõrgus maapinnast $6,3 \text{ m}$

Tuule kiirusrõhk on $q_p = 0,753 \text{ kN/m}^2$

Normatiivne tuulekoormus $w_e = 0,753 * c_{pe} \text{ (kN/m}^2\text{)}$ (c_{pe} – vastava tsooni välisrõhutegur)

13 Hoone tuleohutus

13.1 Tehniliste ja projekteerimisnormide, standardite ning juhendmaterjalid:

- Siseministri 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord
- EVS 812-2:2014 – Ehitiste tuleohutus: Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid

- EVS 812-3:2018 – Ehitise tuleohutus: Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 - Ehitiste tuleohutus: Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS-EN 62305-4:2011+AC:2016 – Ehitiste elektri- ja elektroonikasüsteemid
- Päästeameti Arhitektuurse eelprojekti seletuskirja tuleohutuse juhend, 2019

13.2 Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

Projekteeritud tuleohutusklass	TP3
Kasutusviis	I (elahoone)
Kasutamise otstarve	11101 Elamu

Tabel 5. Tuleohutusklass, kasutusviis ja kasutusotstarve

13.3 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

13.3.1 Tuleohutuskujad

Erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40m. Lähim elahoone asub ca 100m kaugusel.

13.3.2 Tuletõkkekonstruktsioonid ja tuletõkkesektsioonid

Hoone jäigastavate ja kandekonstruktsioonide tulepüsivus: Ei määrata.

Hoone eripõlemiskoormus: kuni 600 MJ/m²

13.4 Tuletundlikkus

13.4.1 Nõutud tuletundlikkus

Katusekatte väline tuletundlikkus Broof(t2)

Sisepindade tuletundlikkused:

Siseseinad ja lagi D-s2,d2

Põrandad -

Torupaigaldiste tuletundlikkus:

Ventilatsioonišahtide seinad A2-s1,d0

Kaablid ehitises üldiselt Dca-s2,d2,a2

Välisseinad:

Soojustussüsteem D,d0

Välisseina välispind D,d2

Õhutuspiilu välispind D,d2

Õhutuspiilu sisepind –

Terrassid:

Rõdu-, lodža- ning terrassipõranda konstruktsioon D-s2

Tehnilised ruumid, sh panipaikade või hoiuruumide vaheseinad:

Seinad ja lagi B-s1,d0

Tehnilise ruumi põrand DFL-s1

Väljatõmbekanal D-klass

13.5 Suitsutsoonid ja suitsueemalduse põhimõtted

Suitsueemaldamine: avatavad aknad ja uksed.

13.6 Evakuatsioonilahendus

13.6.1 Evakuatsiooniteed

Hoones viibivate inimeste arv kuni 10

- Hoones peab olema vähemalt üks 0,9 m laiune evakuatsioonipääs.
- Väljumistee pikkus evakuatsioonipääsuni maksimaalselt 30 m.

Evakuatsiooniteel või väljumisteel asuv uks varustatakse evakuatsioonisulusega, mis peab olema alati avatav ilma abivahenditeta ning mille liikumine ei tohi olla vastupidine evakuatsiooni suunale.

Võib kasutada võtmeta avatavaid suluseid, näiteks väändenupud.

13.6.2 Pääsud keldrisse, pööningule ja katusele

Vajadus puudub.

13.7 Tehnosüsteemide tuleohutus

13.7.1 Ventilatsiooniseadmete tuleohutus

Hoonet teenindab soojustagastusel põhinev ventilatsioonisüsteem, mis koosneb ventilatsiooniseadmetest sh soojustagastist (tehnoruum) ning ventilatsiooni torudest. Võimaldada ventilatsioonitorustiku puhastamist. Köögi väljatõmbekanal, mis ei ole rajatud šahti, peab olema tulepüsimisega vähemalt EI15 ja tuletundlikkusega A2-s1,d0. Õhupuhasti ja väljatõmbekanalit ühendamiseks võib kasutada painduvaid kanaleid.

13.7.2 Kütteseadmete tuleohutus

Hoonet teenindab maasoojuspump, mille siseosa asub tehnoruumis. Saunas elektriküttel keris, paigaldada vastavalt tootja paigaldusjuhendile.

13.8 Tuleohutuspaigaldised

Tuleohutuspaigaldised peab ehitisse paigaldatuna vastama temale ettenähtud asjakohasele tehnilisele normile, samuti peab ta olema hooldatud ja kontrollitud.

Paigaldada hoonesse suitsuandur ja vingugaasiandur. Andurid paigaldada vastavalt paigaldusjuhisele. Paigaldada hoonesse vähemalt üks 6 kg-ne pulberkustuti.

13.9 Ehitise väline tulekustutusvesi

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub hoonest ca 836 m kaugusel loode ilmakaare suunas.

Erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit - ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Tegu on veevõtuhüdrandiga VID 3161

Hoone väliskustutuseks vajalik veehulk: 10 l/s 3 tunni jooksul.

14 Hoone kütte-, ventilatsiooni-, jahutuspaigaldis ja soojussõlm

14.1 Normdokumendid:

- ET-1 0113-0189 Ehitiste tööiga. EPN 15.1
- EVS 844:2022 Hoonete kütte projekteerimine

Tehnosüsteemide kavandatud kasutusiga minimaalselt 10 a.

Hoone soojusallikaks lokaalküttena maasoojuspump ning põrandaküte. Soojavee tootmine maasoojuspumbaga Thermia Legend boileriga või samaväärne. Soojusenergiakandjaks on toa õhk ning kütetorustikus vesi. Kütetorustiku vesi on ilma ringleva veeta.

Maasoojusväljaku rajamine toimub eraldi ehitusloa menetlusega.

Soojuspumba ligikaudne võimsus 7-9 kW.

Šahtide ja torude mõõdud ning paiknemine fikseerida kütte- ning ventilatsiooniprojektiga.

Hoone ventilatsioon soojustagastusega ventilatsioon Komfovent Domekt R 450V või samaväärne.

Ventilatsiooniseadme soojustagasti min. 83%. Ventilatsiooni ehitamise aluseks kasutada soovitatavalt ventilatsiooni projekti.

Hoone ventilatsioonisüsteemidel, soojaveetorustikel, müüritud küttekolletel tööea klass E 20 aastat.

Kütus maasoojus + elekter.

Hoone jahutusena kasutatakse kompressorjahutust Daikin õhk-õhk soojuspump 25LW/S + 25M või samaväärne.

Ruumide temp. suveperioodil mitte suurem kui 26 °C (võib olla kõrgem lühiajaliselt). Hoonet kasutatakse elamuna.

Niiskus peab liikuma hoonest välja läbi ventilatsiooni torustiku, mitte läbi konstruktsiooni ja külmasildade. Külmasildade likvideerimisele/ vähendamisele on soovitatav pöörata erilist tähelepanu. Projekteeritava hoone joonkülmasildade arvutuses kasutatakse „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” tabelis 7¹ esitatud väärtusi.

Õhulekkest tingitud soojuskadu $1,5 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$, kohustuslik maja valmides õhulekke test.

15 Gaasivarustuse osa

Gaasipaigaldised puuduvad.

16 Hoone veevarustus ja kanalisatsiooni paigaldis

16.1 Normdokumendid

- EVS 835:2022 Hoone veevärk
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon

16.2 Hoone veevärk

Edasise projekteerimise käigus lahendatavad veevarustuse süsteemid: 5x kätepesusegisti, 2x WC-potti, 2x dušisegisti, nõudepesumasin, pesumasin, köögi valamusegisti, aiakraan.

Kasutusiga: külmaveetorustikud D 50 aastat. Soojaveetorustikud E 20 aastat.

Hoonesisene veevarustus lahendatakse vee- ja kanalisatsiooni projektiga.

Soojatarbevee süsteemi soojuskao ringluskuluks arvestada $14 \text{ kWh}/\text{m}^2\text{a}$.

16.2.1 Veevarustuse vooluhulgad

Qa:	0,52	l/s	Arvutusvooluhulk
ΣQ_n :	1,9	l/s	Veevõtupunktide normvooluhulkade summa
Q _{nl} :	0,3	l/s	Veevõtupunktide suurim normvooluhulk
Q _d :	0,572	m ³ /d	Ööpäevane vooluhulk
Q _{hm} :	0,10	m ³ /h	Maksimaalne tunnine

Tabel 6. Perspektiivsed veevarustuse vooluhulgad.

16.3 Hoone kanalisatsioon

Edasise projekteerimise käigus lahendatavad olmereovee kanalisatsiooni süsteemid, mille tarbijateks on: 5x kätepesusegisti trapp, 2x WC-poti trapp, 2x dušisegisti trappi, nõudepesumasina trapp, pesumasina trapp, köögi valamuse trapp.

Kasutusiga: kanalisatsiooni torustikud D 50 aastat. Hoone kanalisatsioon lahendada isevoolsena. Tuleb ehitada torustiku tuulutus. Iga sanitaarseade või ruum, kus on üleujutuse oht või mille põrandat võib uhta veega, peab olema varustatud veeneeluga. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi. Sadevett ei juhita hoone kanalisatsiooni.

16.3.1 Kanalisatsiooni vooluhulgad

Qa:	1,17	l/s	Arvutusvooluhulk
ΣQ_n :	5,5	l/s	Reoveeneelude normvooluhulkade summa
K:	0,5	-	Reoveeneelude üheaegsustegur
Q _d :	0,48	m ³ /d	Ööpäevane äravool

Tabel 7. Perspektiivsed kanalisatsiooni vooluhulgad.

17 Elektripaigaldiste osa

Hoone elektripaigaldiste kasutusiga E – 20 aastat.

Teostada liitumine elektriteenust pakkuva võrguettevõttega.

Kaabliteed ehitada põrandasse, seintele ning kanduritega lakke. Kaablite paigaldamisel säilitada hoone aurutihedus. Elektrisüsteemide (valgustus- ja jõuseadmed, infoedastus- ja turvasüsteemid, sealhulgas telefonside, andmeside, antennisüsteem, helindus, audio-videosüsteem, tulekahjusignalisatsioon, valvesignalisatsioon, videovalve, läbipääsusüsteem, erisüsteem vms) olemasolu ja põhimõtted täpsustatakse eraldi elektriprojekti koostamisel.

Elektri jõu ja valgustuse osa, hooneautomaatika ja tuleohutussüsteemide automaatika osa põhilahendused fikseerida koostöös sisekujundaja ning elektriprojekterijaga. Valgustite kuju ning asetus vastavalt tellija soovidele ning sisekujundaja soovitudele.

17.1 Normdokumendid

- EVS-HD 60364-5-53:2022/AC:2022 Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 5-53: Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Lülitus- ja juhtimisaparatuur
- EVS-HD 60364-7-701:2007+A11+A12 Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 7-701: Nõuded eripaigaldistele ja -paikadele. Vanne ja dušše sisaldavad ruumid

17.2 Tugevvoolu-, nõrkvoolu-, automaatikapaigaldis

Tugevvoolupaigaldise, nõrkvoolupaigaldise ning automaatikapaigaldise ehitamisel lähtuda vastava ala projektist. Elektritööde teostaja peab olema registreeritud ja omama vastutavat pädevustunnistusega spetsialisti majandustegevuse registris. Elektripaigaldiste valmimisel tööde teostajal tellida elektripaigaldisele audit ja kontrollmõõtmine.

18 Energiatõhusus

Elumaja katusele paigaldatakse päikesepaneelid. Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse vastu võetud 11.12.2018 nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹” lisa 2 kehtestatud nõuetele, kuulub elamu (kood 11101) sisekliima tagamisega hoonete hulka. Ehitatava väikeelamu energiatõhususarv ei tohi ületada 140 kWh/(m²a), kui tegemist on väikeelamuga 120-220 m² toatemperatuuriga pinnaga (toatemperatuuriga pind antud hoone puhul on 149,3 m²). Energiamärgis ning arvutuste tulemused on antud Ehitisregistris seotud dokumentide all. Energiamärgis ning arvutuste tulemused on antud lisades.

18.1 Päikesepaneelid

Päikeseelektrisüsteemi suund lõuna poole, kaldenurk 30°

Efektivpindala 70 m²

18.2 Energiamärgise arvutamise lähteandmed

Soojusallika liik maasoojuspump

Energiaallika liik elekter, päikesepaneelid

Ventilatsiooni liik mehaaniline sissepuhe ja väljatõmme soojustagastusega

Jahutussüsteemi liik kompressor jahutus

18.2.1 Pindalad

- Suletud netopind 149,3 m²
- Kõetav pind 149,3 m²
- Toatemperatuuriga pind 149,3 m²

18.2.2 U-arvud

- Välissein Puitkarkass 245 mm+ vill 245 mm U = 0,17 W/m²K
- Viilkatus Mineraalvill 400 mm U = 0,10 W/m²K
- Lamekatus Kingspan 250 mm U = 0,09 W/m²K
- Põrand pinnasel EPS 300 mm, r/b plaat 100 mm U = 0,11 W/m²K
- Aknad kolmekordne klaaspakett, PVC U = 0,8 W/m²K
- Välisüksed PVC U = 1,3 W/m²K

18.2.3 Joonkülmasillad

Muude allikate puudumisel kasutada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 nr 58 Hoone energiatõhususe arvutamise metoodika¹ §12 Tabel 7 kajastatud joonsoojuslähivuste väärtusi.

18.2.4 Seadmete tehnilised andmed

Muude allikate puudumisel kasutada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 nr 58 Hoone energiatõhususe arvutamise metoodikal kajastatud väärtusi.

- Soojustagastusega ventilatsiooniseade/jahutus:
 - soojustagastuse temperatuuri suhtarv $\geq 0,8$
- Maasoojuspump:
 - pörandaküte
 - integreeritud tarbevee boileriga
 - sooja tarbevee jaotus- ja ringlustorustiku soojuskadu $14 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$
- Päikesepaneelid:
 - Inverter 15kW
 - Päikesepaneelide kaldenurk 30°

18.2.5 Õhulekkearv

Õhulekkearv $1,5 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$: hoone ehitamisel kavandatakse teha õhulekkearvu mõõtmise.

Vastutav arhitekt:
Ede Laidro
ede@projektum.ee

Koostas:
Krista Truumets
krista@projektum.ee



Väljavõte Maa-ameti geoportaalist 25.02.2026

----- Kinnistu piir
 Teerada veevõtukohast hooneni ca 836 m

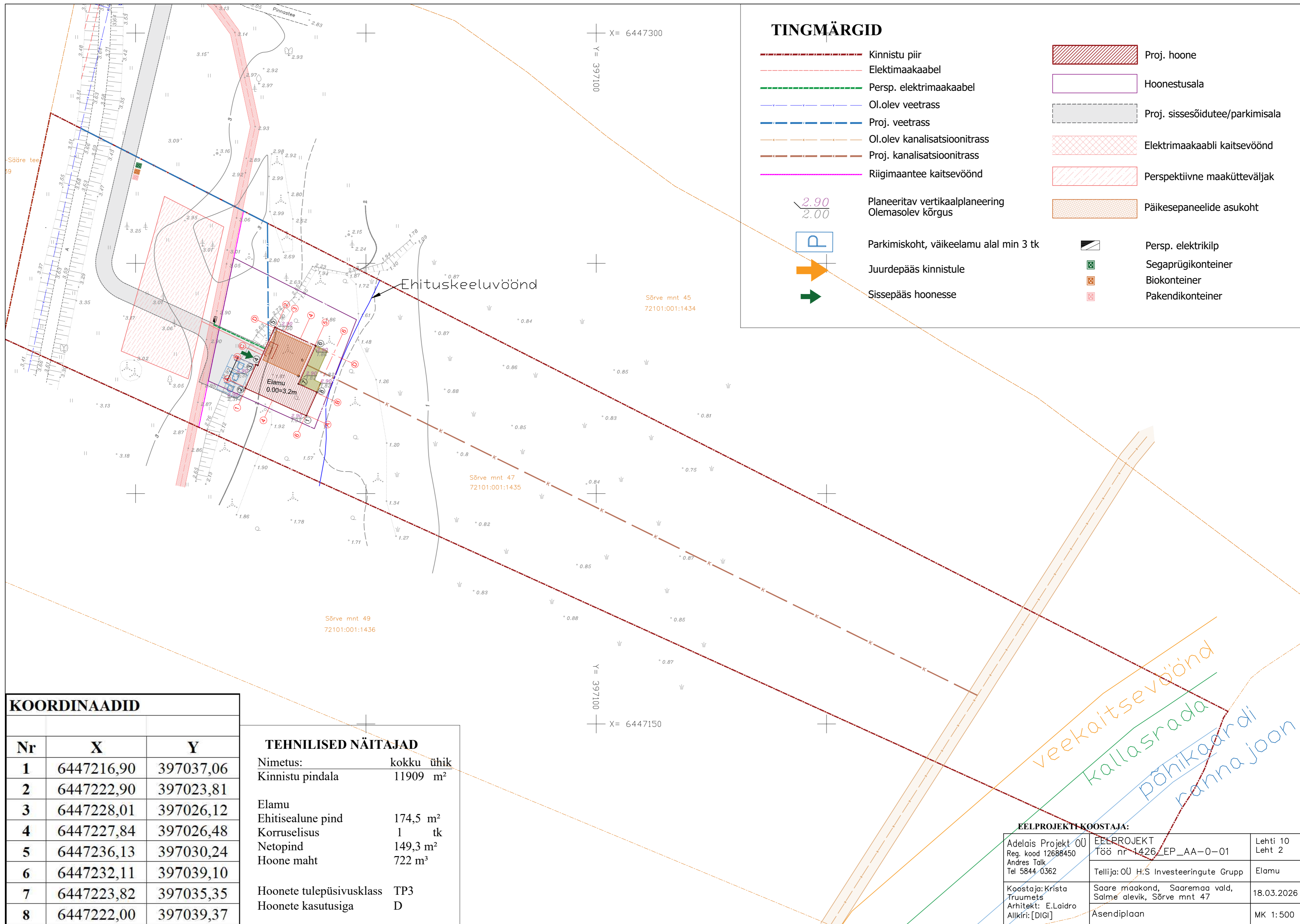


Veevõtuhüdrant VID 3161



Hoone kontuur

Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 1426_EP_AA-0-01	Lehti 10 Leht 1
	Tellija: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Koostaja: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro Allkiri [DIGI]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	12.03.2026
	Asukoha skeem	MK –



TINGMÄRGID

- Kinnistu piir
- Elektimaakaabel
- Persp. elektrimaakaabel
- Ol.olev veetrass
- Proj. veetrass
- Ol.olev kanalisatsioonitrass
- Proj. kanalisatsioonitrass
- Riigimaantee kaitsevöönd
- Planeeritav vertikaalplaneering
Olemasolev kõrgus
- P Parkimiskoht, väikeelamu alal min 3 tk
- Juurdepääs kinnistule
- Sissepääs hoonesse
- Proj. hoone
- Hoonestusala
- Proj. sissesõidutee/parkimisala
- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Perspektiivne maakütteväljak
- Päikesepaneelide asukoht
- Persp. elektrikilp
- Segaprügikonteiner
- Biokonteiner
- Pakendikonteiner

KOORDINAADID

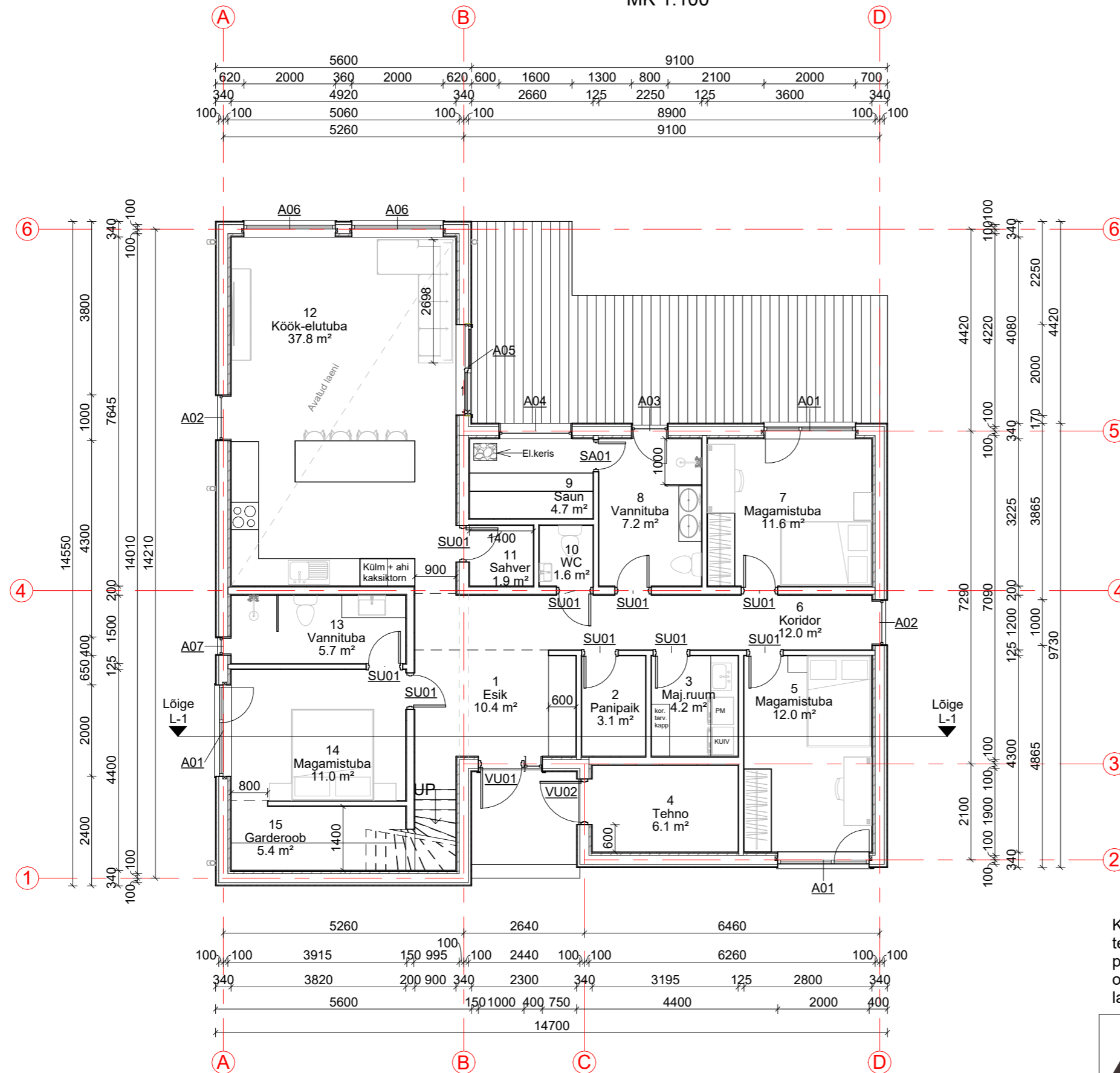
Nr	X	Y
1	6447216,90	397037,06
2	6447222,90	397023,81
3	6447228,01	397026,12
4	6447227,84	397026,48
5	6447236,13	397030,24
6	6447232,11	397039,10
7	6447223,82	397035,35
8	6447222,00	397039,37

TEHNILISED NÄITAJAD

Nimetus:	Elamu	kokku ühik
Kinnistu pindala	11909	m ²
Ehitisealune pind	174,5	m ²
Korruselisus	1	tk
Netopind	149,3	m ²
Hoone maht	722	m ³
Hoonete tulepüsisusklass	TP3	
Hoonete kasutusiga	D	

EELPROJEKTI KOOSTAJA:		
Adelais Projekt OÜ Reg. kood 12688450 Andres Talk Tel 5844 0362	EELPROJEKT Töö nr 1426_EP_AA-0-01	Lehti 10 Leht 2
Koostaja: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro Allkiri: [DIGI]	Tellijä: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026
	Asendiplaan	MK 1:500

Esimese korruse plaan
MK 1:100



Pindala spetsifikatsioon		
Nr	Nimi	Pindala
Esimene korrus		
1	Esik	10.4 m ²
2	Panipaik	3.1 m ²
3	Maj.ruum	4.2 m ²
4	Tehno	6.1 m ²
5	Magamistuba	12.0 m ²
6	Koridor	12.0 m ²
7	Magamistuba	11.6 m ²
8	Vannituba	7.2 m ²
9	Saun	4.7 m ²
10	WC	1.6 m ²
11	Sahver	1.9 m ²
12	Köök-elutuba	37.8 m ²
13	Vannituba	5.7 m ²
14	Magamistuba	11.0 m ²
15	Garderoob	5.4 m ²
Teine korrus		
16	Lavats	14.6 m ²
Netopind kokku		149.3 m²

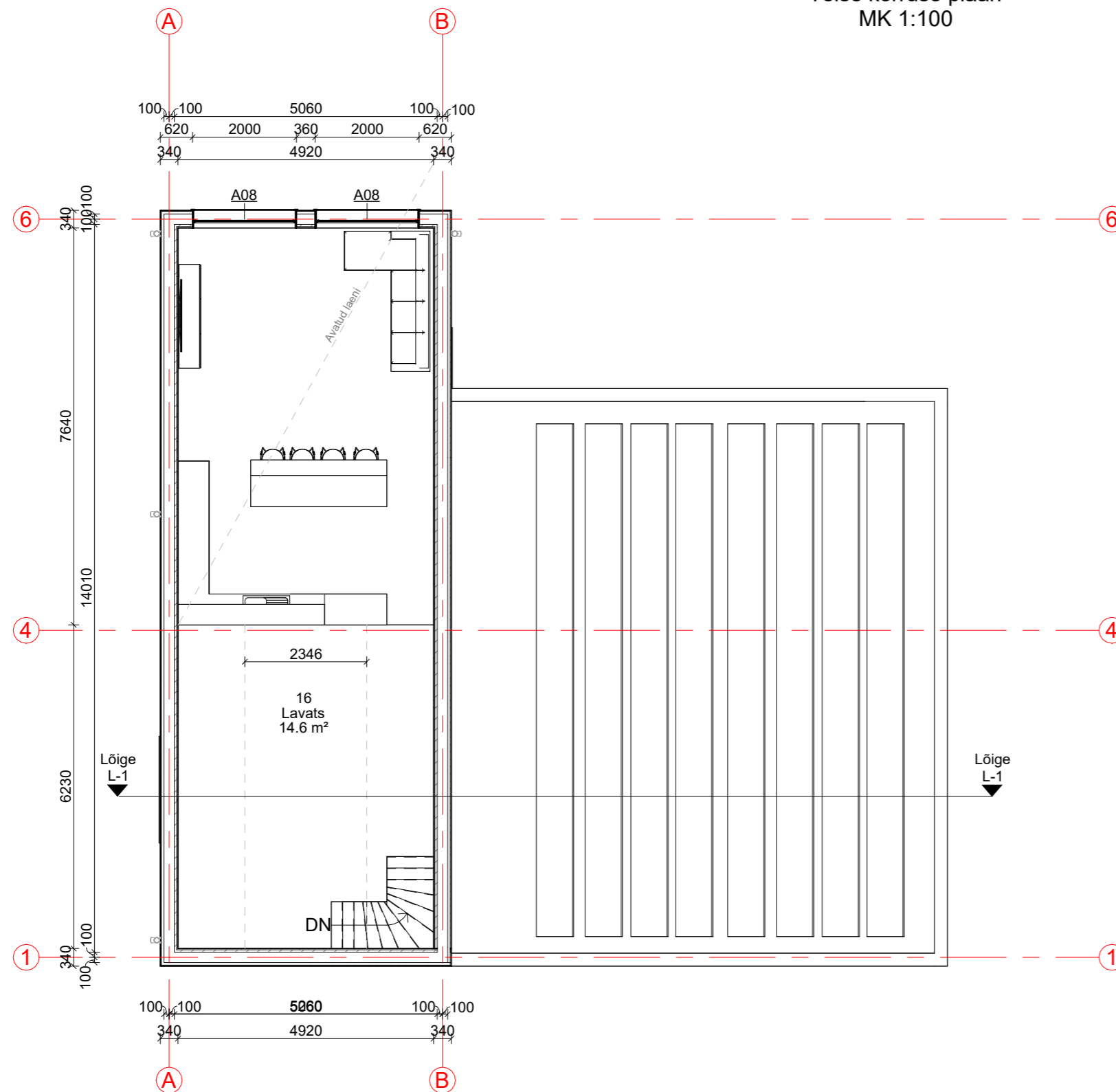
Ehitisealune pind 174,5 m²

Kandekonstruksioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevates projekti staadiumites kasutades insenertehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.

	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 3
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026 10:58:24
	Esimese korruse plaan	1 : 100


Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

Teise korruse plaan
MK 1:100



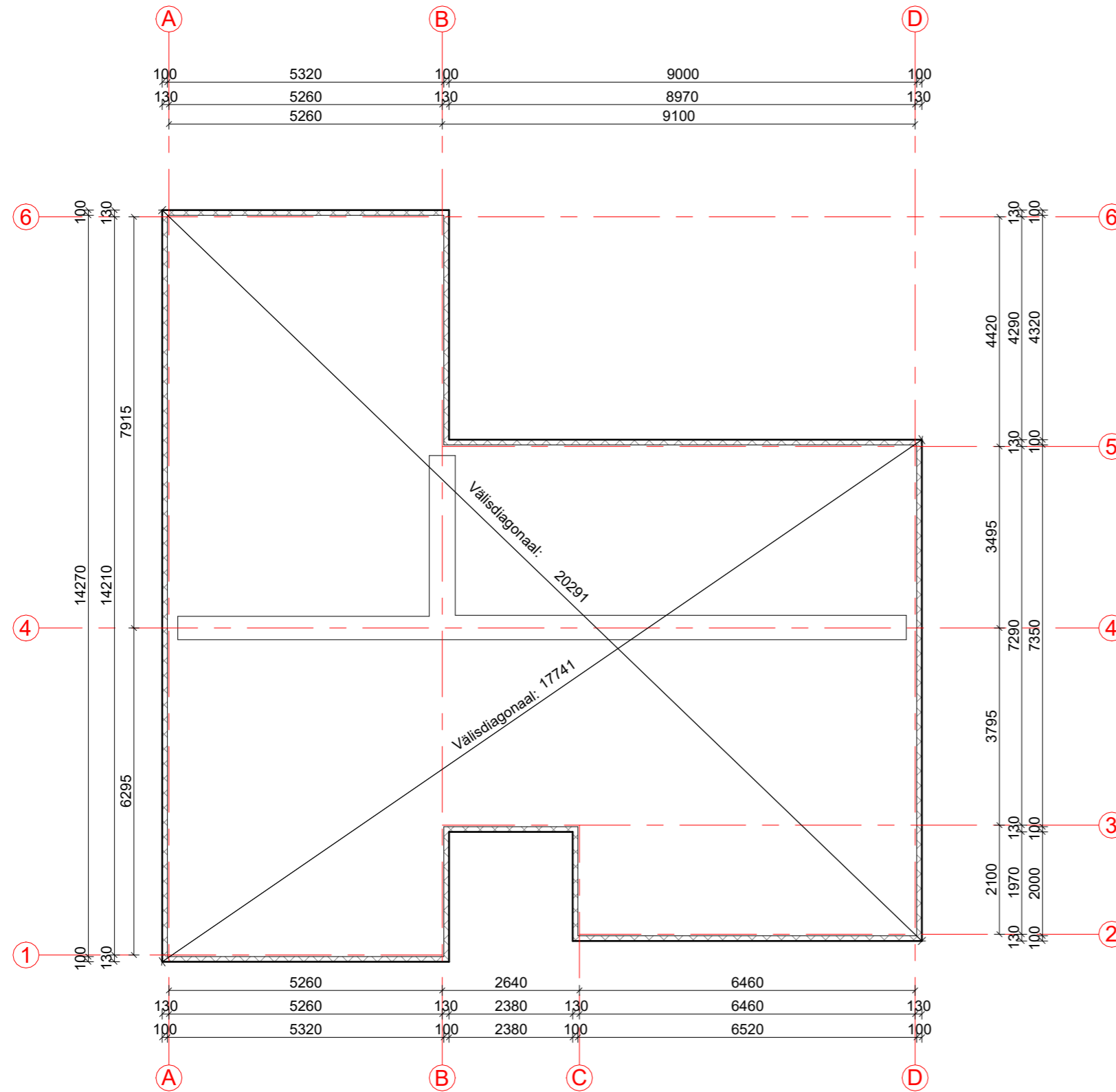
Pindala spetsifikatsioon		
Nr	Nimi	Pindala
Esimene korrus		
1	Esik	10.4 m ²
2	Panipaik	3.1 m ²
3	Maj.ruum	4.2 m ²
4	Tehno	6.1 m ²
5	Magamistuba	12.0 m ²
6	Koridor	12.0 m ²
7	Magamistuba	11.6 m ²
8	Vannituba	7.2 m ²
9	Saun	4.7 m ²
10	WC	1.6 m ²
11	Sahver	1.9 m ²
12	Köök-elutuba	37.8 m ²
13	Vannituba	5.7 m ²
14	Magamistuba	11.0 m ²
15	Garderoob	5.4 m ²
Teine korrus		
16	Lavats	14.6 m ²
Netopind kokku		149.3 m²

Kandekonstruksioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevatel projekti staadiumites kasutades inseneritehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.


 ADELAIS PROJEKT	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 4
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026 10:58:25
	Teise korruse plaan	1 : 100

Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

Vundamendi plaan
MK 1:100

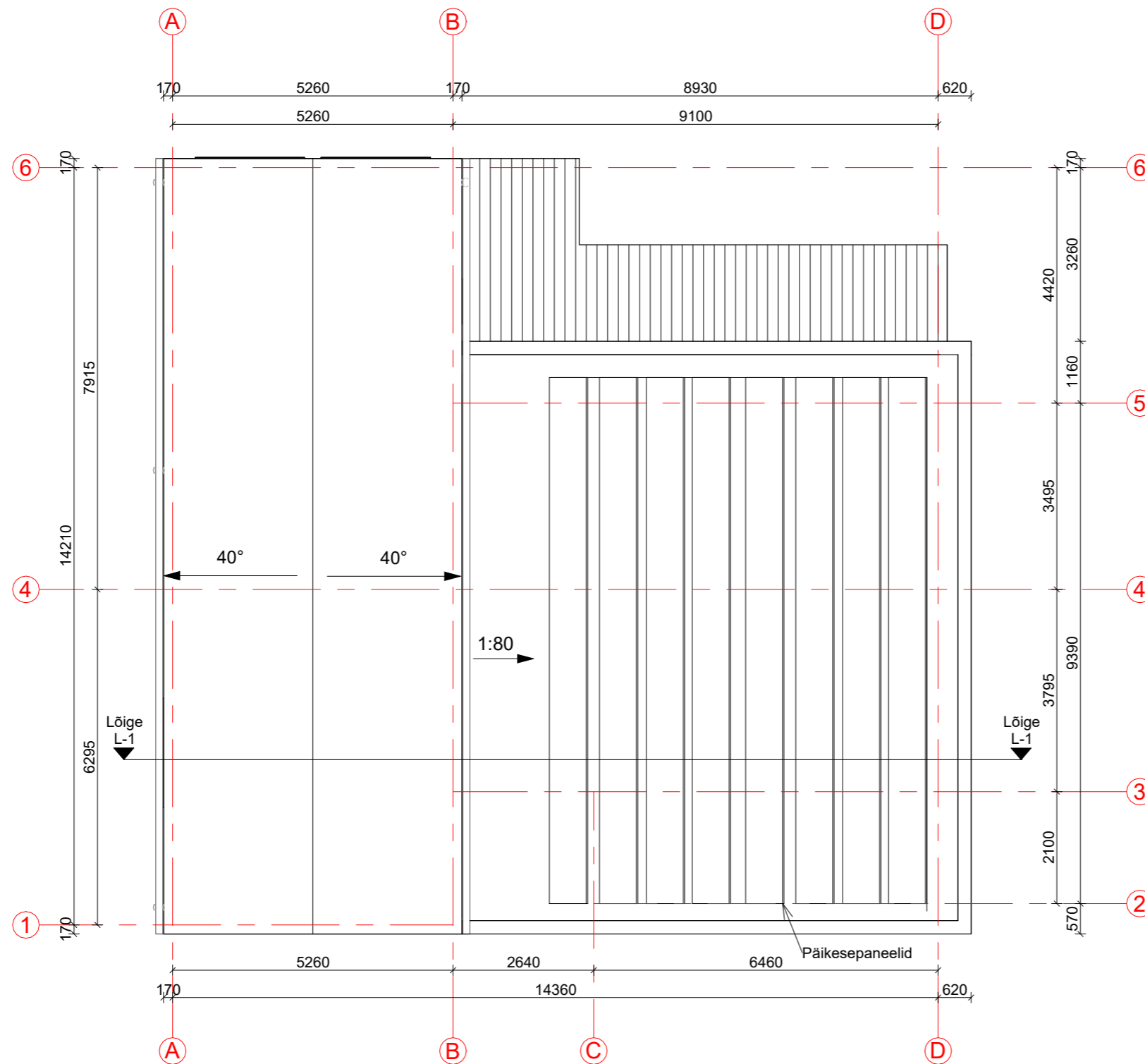


Kandekonstruksioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevates projekti staadiumites kasutades inseneritehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.


	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 5
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026 10:58:26
	Vundamendi plaan	1 : 100

Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

Katuse plaan
MK 1:100

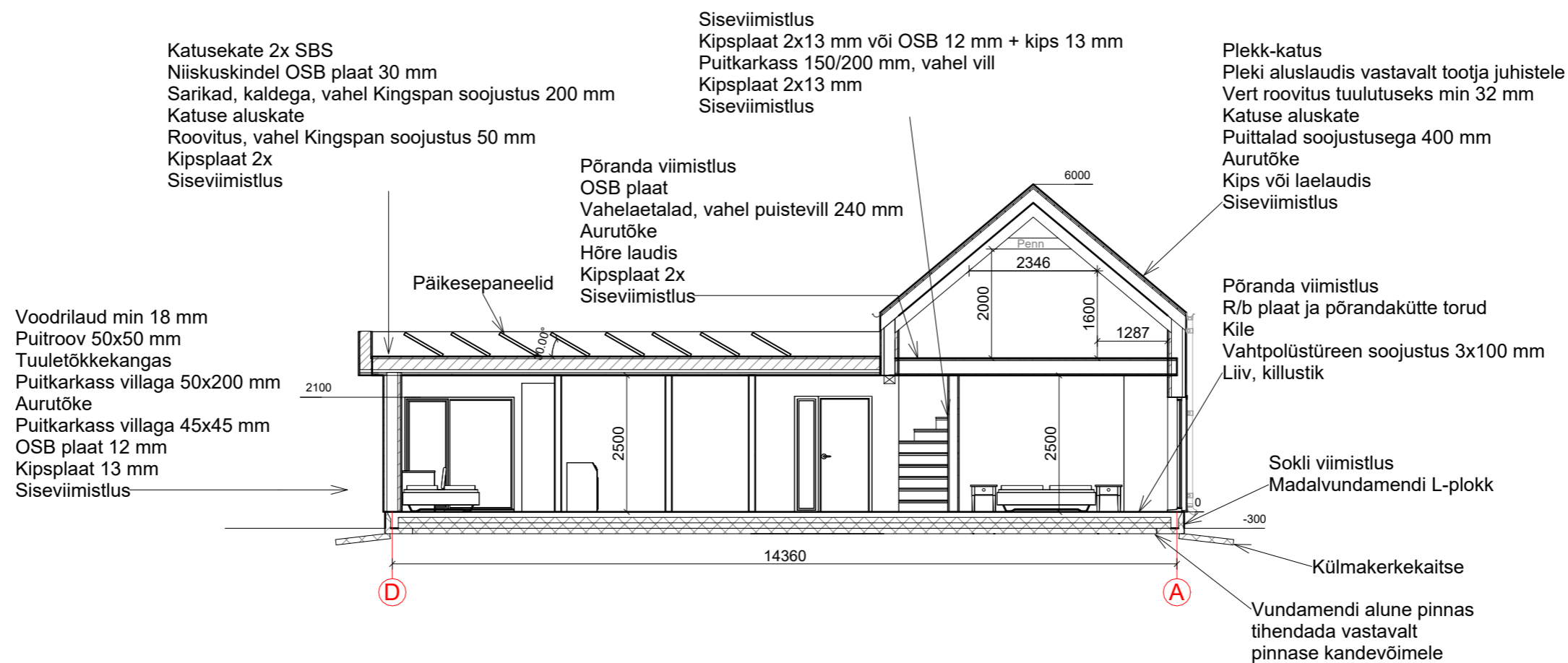


Kandekonstruktsioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevatel projekti staadiumites kasutades inseneritehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.

	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 6
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026 10:58:27
	Katuse plaan	1 : 100


Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

Lõige L-1
MK 1:100



Kandekonstruktsioonide dimensioneerimine kõikide tarindite puhul tuleb teostada järgnevates projekti staadiumites kasutades insenertehnilisi arvutusi, pinnase kandevõime uuringuid jms. Eelprojekti järgi ehitades lasub vastutus omanikul või ehitajal kui tööjooniseid ei ole tehtud. Eelprojekti toodud lahendused on perspektiivsed ning neid ei võeta aluseks ehitustöödele.

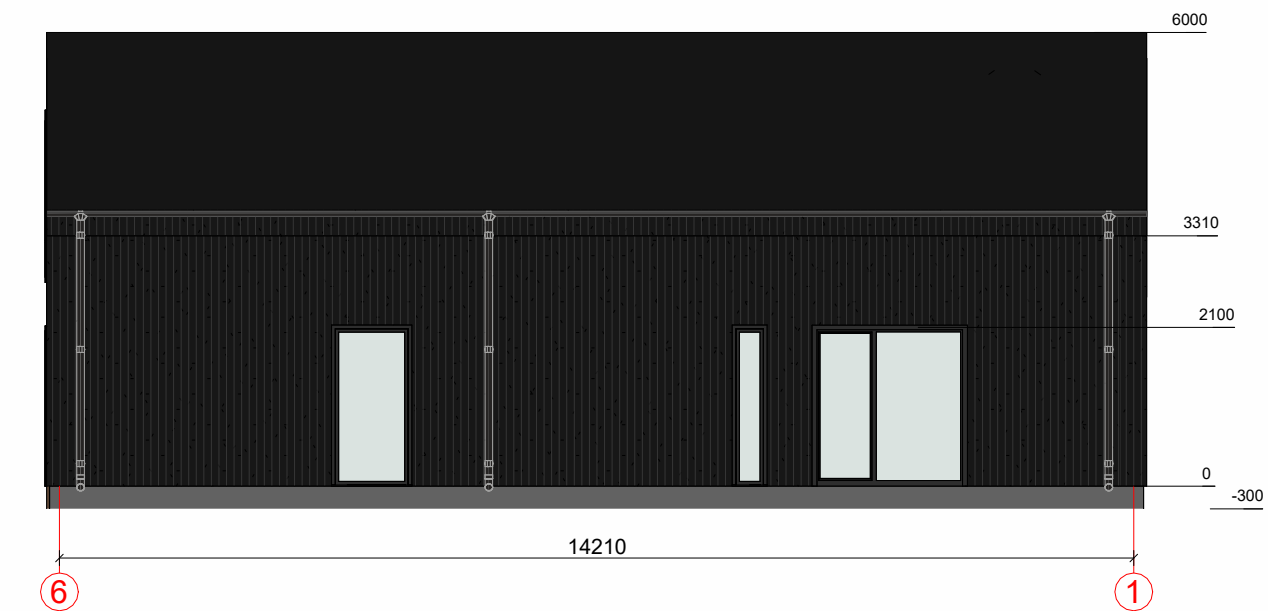
Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 7
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
	Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47
	Lõige L-1	1 : 100

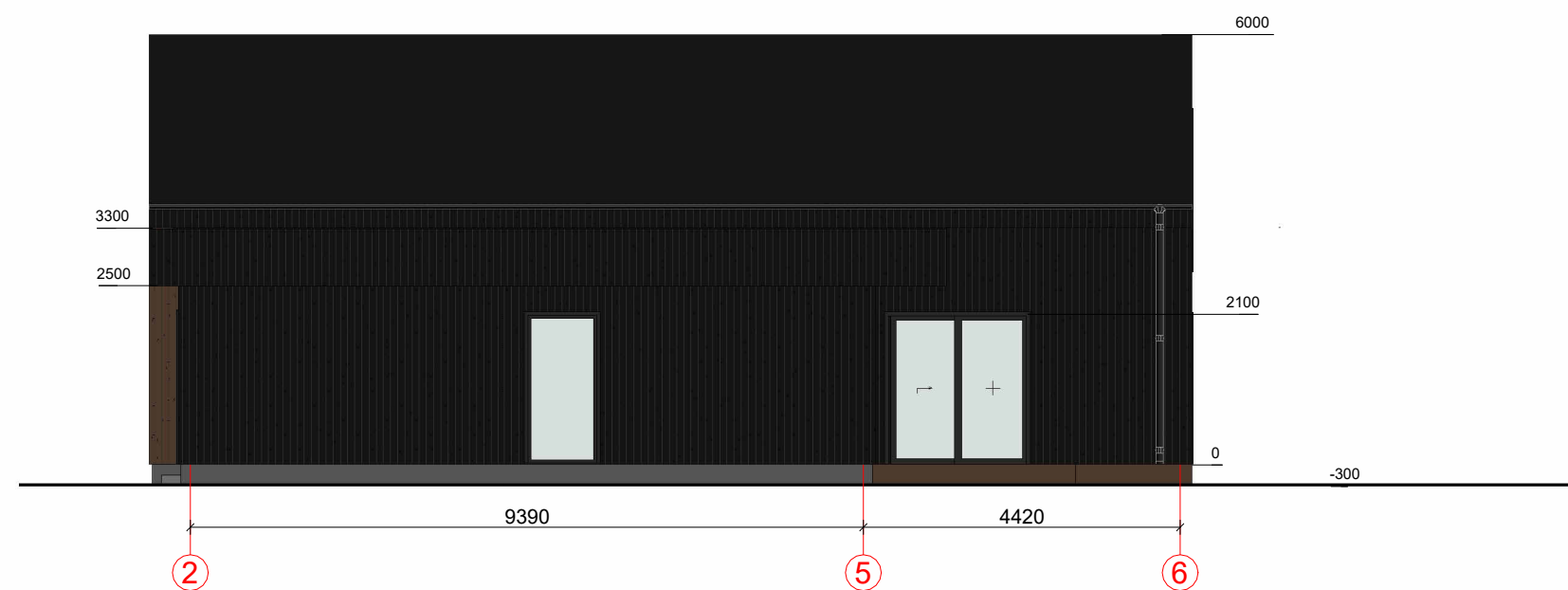
Otsvaade A-E
MK 1:100



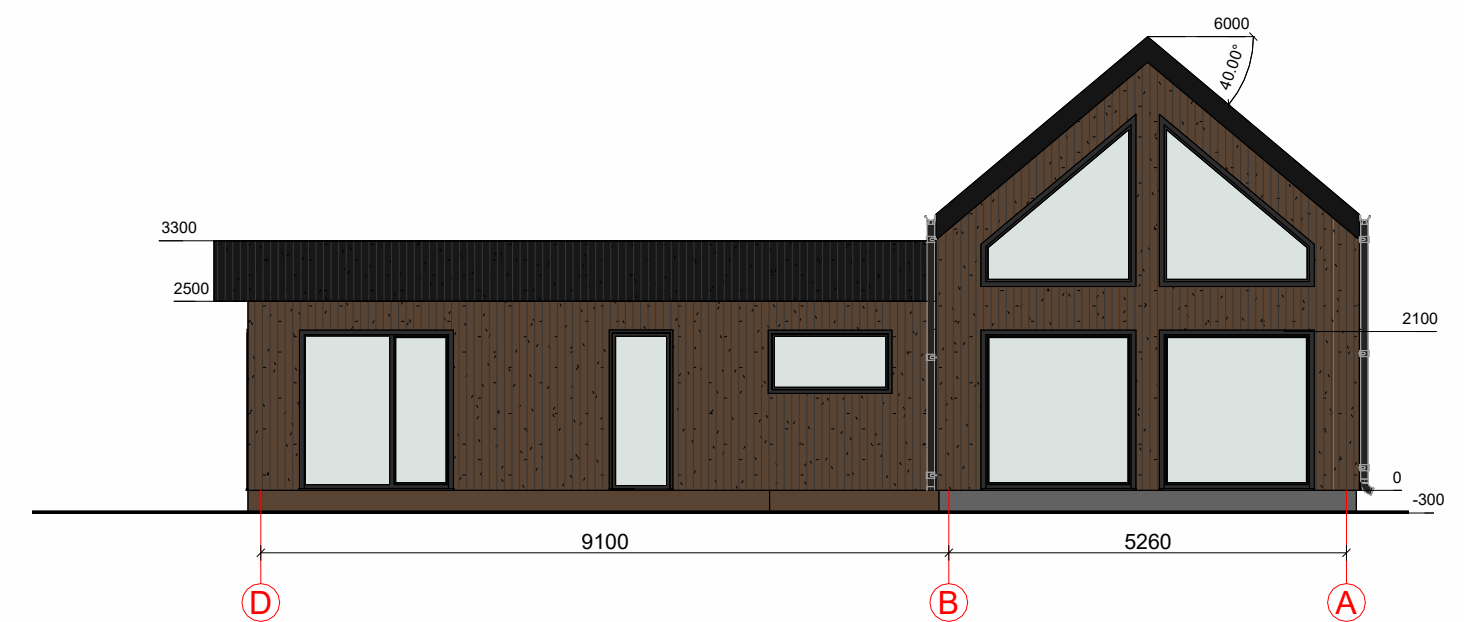
Külgvaade 4-1
MK 1:100



Külgvaade 1-5
MK 1:100



Otsvaade E-A
MK 1:100

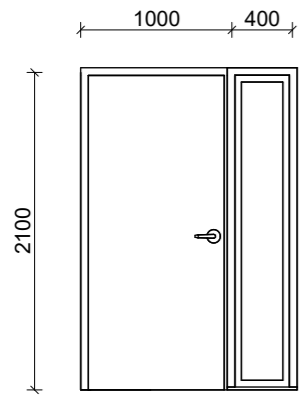


Nr	Tarindi nimetus	Nimetus	Näidis
1	Fassaad	Tikkurila 5074 Karhu / Must laudis	
2	Aknad	Must RAL5004	
3	Välisüksed	Must RAL5004	
4	Tuulekastid	Must laudis	
5	Katusekate	Must RR33 valtsplekk	
6	Aknapaled, aknaplekid	Tikkurila 5074 Karhu/ Must RR33	
7	Sokkel	Hele viimistlus	
8	Terrass	Tikkurila 5074 Karhu	

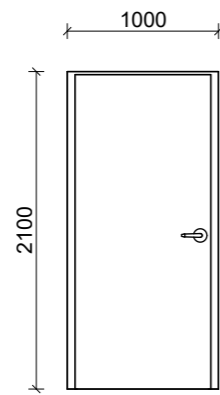
Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362

 Koostas: Krista Truumets Arhitekt: E.Laidro [Digiallkiri]	EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 8
	TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
	Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sörve mnt 47	18.03.2026 10:58:35
	Elumaja vaated	1 : 100

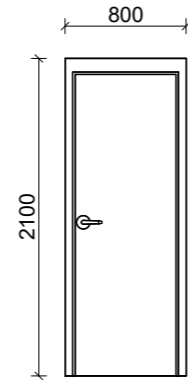
Avatäidete spetsifikatsioon
MK 1:50



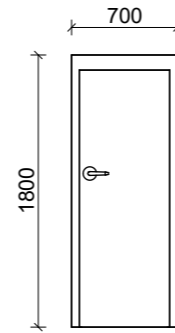
VU01
Kogus 1



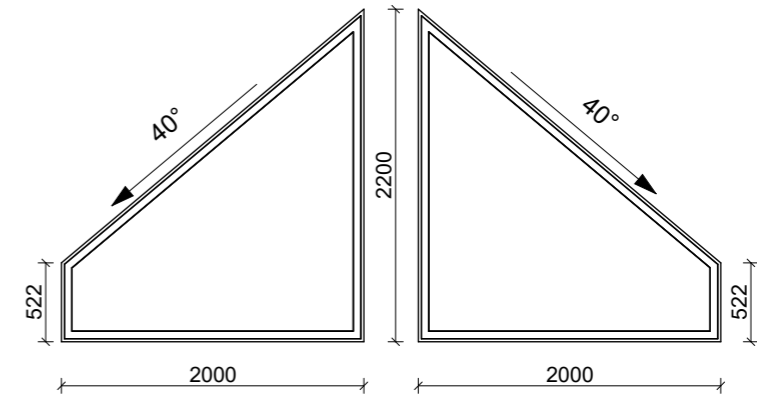
VU02
Kogus 1



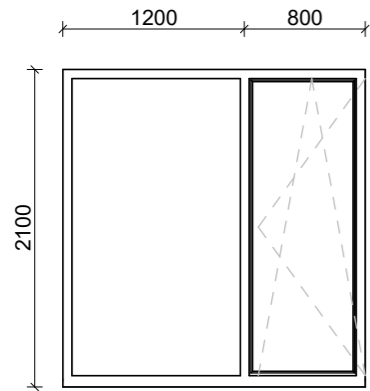
SU01
Kogus 9
Käelisus vt.
jooniselt



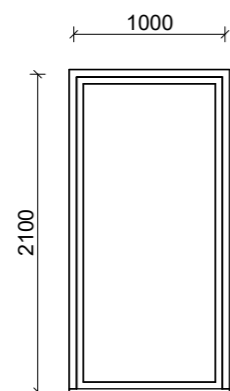
SA01
Kogus 1



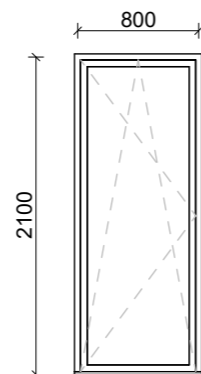
A08
Kogus 1



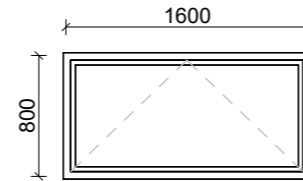
A01
Kogus 3



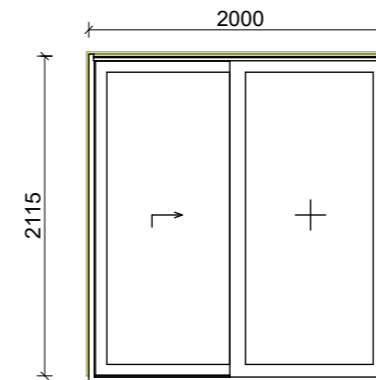
A02
Kogus 2



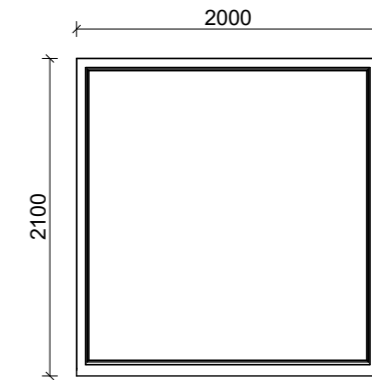
A03
Kogus 1



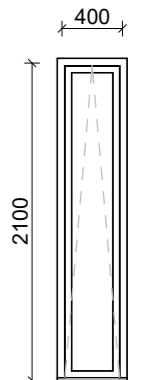
A04
Kogus 1



A05
Kogus 1



A06
Kogus 2



A07
Kogus 1

Avatäidete spetsifikatsioonid võetud ruumi/hoone välis-küljest.
Uste avanemisi vt jooniselt Põhiplaan.
Enne avatäidete tellimist mõõta üle reaalne, ehituse käigus tekkinud ava suurus.
Olemasolevate uste ning akende väljavahetamisel mõõta enne avatäite tellimist
reaalne ava mõõt.

Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
Reg.kood 12688450
andres@projektum.ee tel. 5844 0362



Koostas:
Krista Truumets
Arhitekt: E.Laidro
[Digiallkiri]

EELPROJEKT Töö nr 1426

TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute
Grupp

Saare maakond, Saaremaa vald,
Salme alevik, Sõrve mnt 47

Avatäidete spetsifikatsioon

Lehti 10
Leht 9

Elamu

18.03.2026
10:58:36

1 : 50



Projekteeris firma: Adelais Projekt OÜ
 Reg.kood 12688450
 andres@projektum.ee tel. 5844 0362



Koostas:
 Krista Truumets
 Arhitekt: E.Laidro
 [Digiallkiri]

EELPROJEKT Töö nr 1426	Lehti 10 Leht 10
TELLIJA: OÜ H.S Investeeringute Grupp	Elamu
Saare maakond, Saaremaa vald, Salme alevik, Sõrve mnt 47	18.03.2026 10:58:39
Mudeljoonised	-

PV omatarbe väljatrükk

Arvutuse teostaja: Plussenergia OÜ

Hoone aadress: Sõrve mnt 47, Salme alevik, Saaremaa vald, Saare maakond

Arvutus teostatud: 18/03/2026

PV omatarbe osakaal: 23.6%

Hoone ja tehnosüsteemide lähteandmed

Hoone tüüp: Väikeelamu 120-220 m²

Toatemperatuuriga pind: 149 m²

Hoones on aku elektrienergia salvestamiseks: Ei

Ventilaatori erivõimsus: 1.50 kW/(m³/s)

Ventilatsiooniõhu kütmine elektriga: Jah

Heitõhu piirtemperatuur: 0 °C

Soojustagasti temperatuurikasutegur: 0.83

Valgustuse erivõimsus sisestatud kasutaja poolt: Ei

Sooja tarbevee tootmine elektriga: Jah

Soojusallika tüüp: Maasoojuspump

Salvestuspaagi soojuskadu: 0 kWh/a

Hoones on sooja vee ringlussüsteem: Jah

Ringlustorustikul on käterätikuivatid: Ei

Küttesüsteemis on ringluspump: Ei

Arvutuse aluseks olev kliimafail: estonianTRY 1991-2020

Päikeseelektrisüsteemi lähteandmed

Päikesepaneelide grupp G1: 10.0 kWp, 180°/30°, 15.0 kW inverter, Mõõduka tuulutusega

Paigaldatud PV võimsus kokku: 10.0 kWp

Tarbimine

Seadmed: 18.02 kWh/(m²a)

Valgustus: 4.38 kWh/(m²a)

Soe tarbevesi: 9.26 kWh/(m²a)

STV ringluskadu: 5.19 kWh/(m²a)

Vent. küte: 2.70 kWh/(m²a)

Ventilaatorid: 5.52 kWh/(m²a)

Kokku: 45.06 kWh/(m²a)

Tootmine

Päikesepaneelide grupp G1: 61.23 kWh/(m²a) [9124 kWh/a]

Kokku: 61.23 kWh/(m²a) [9124 kWh/a]

Omatarve

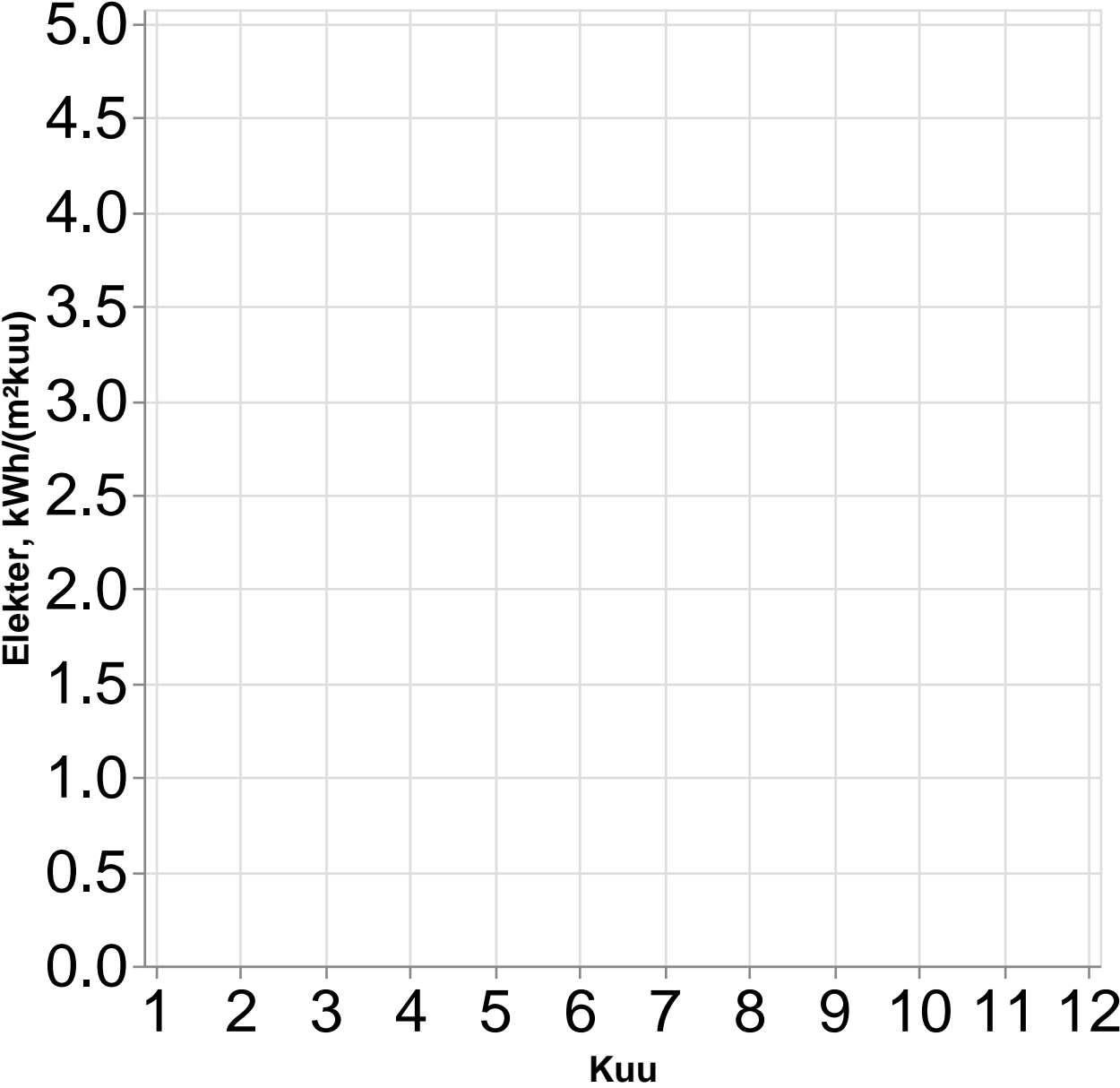
PV toodang: 61.23 kWh/(m²a)

PV kohapeal: 14.47 kWh/(m²a)

PV eksport: 46.76 kWh/(m²a)

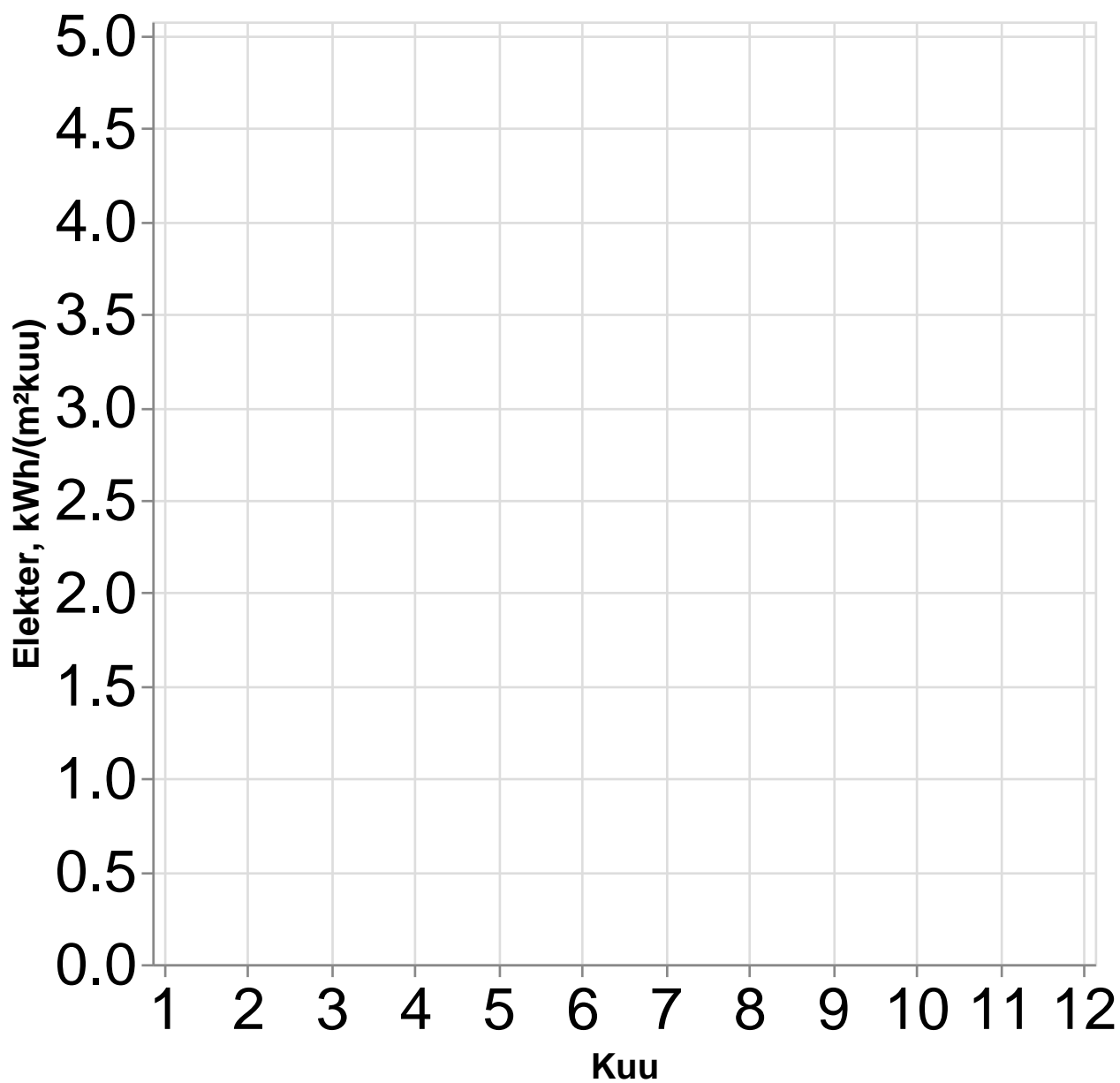
PV omatarbe osakaal: 23.6%

Tarbimine



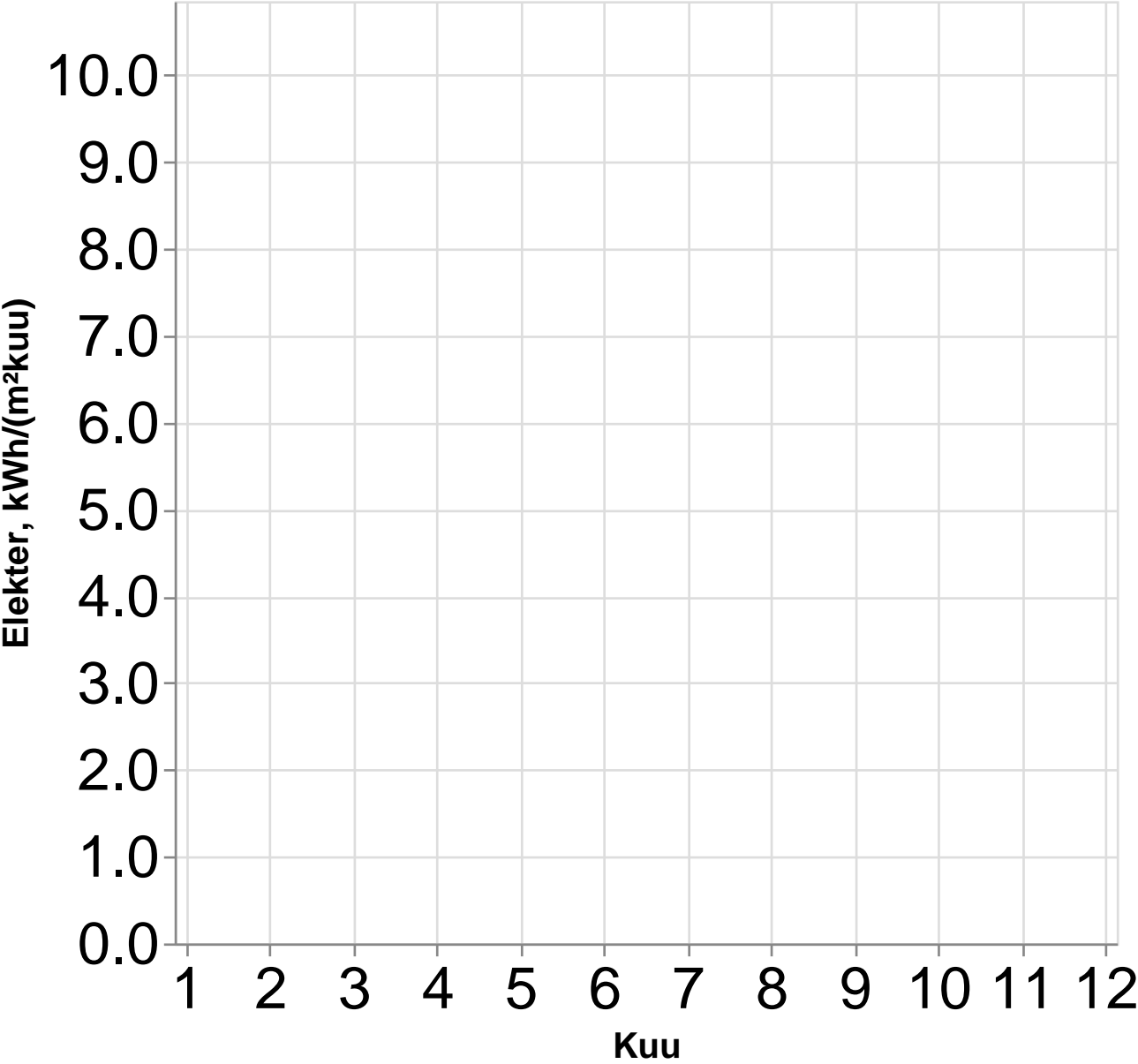
Elektritarbija

Tarbimine ja omatarve



Tarbitud elektri allikas

Tootmine ja omatarve



PV toodangu kasutus

Energiaarvutuse lähteandmete esitamine

Energiaarvutuse lähteandmed

Arvutussoonide arv	12
Küttesüsteemi tüüp	
-soojuse tootmine ja kütus	Maasoojuspump
-soojuse jaotamine	Põrandküte
Ventilatsioonisüsteemi tüüp	Soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteem (on/ei ole)	On
Õhulekearu väärtuse allikas	Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026
Joonsoojuslähivuse väärtuse allikas	MTM nr. 58 §12 Tabel 7 ¹

Piirdetarind	Soojuskadu läbi piirdetarindi				Soojuskadu läbi joon- ja punktsoojuslähivuste				Õhulekest tingitud soojuskadu	
	g	U_i	A_i	$H_{juhtivus}$	Joon- või punktsoojuslähivus	Ψ_j	l_j	$H_{külmasild}$	Omadus	Suurus
	-	W/(m ² ·K)	m ²	W/K		W/(m·K) või W/K	m või tk	W/K		
Välissein		0,17	146,0	24,8	Välissein-sisesein	0,05	24,6	1,2	Õhulekearv q_{50} , m ³ /(h·m ²)	1,5
Katuslagi1		0,10	89,7	9,0	Välissein-välissein	0,10	20,4	2,0	A_{vp} (välispiirded), m ²	499,0
Katuslagi2		0,09	75,5	6,8	Akna kinnitus	0,06	92,3	5,5	Korruste arv (täisarv)	1,0
Põrand pinnasel		0,11	144,1	15,8	Ukse kinnitus	0,06	13,2	0,8	Infiltratsiooni õhuvooluhulk, m ³ /s	0,0059
Välisüksed		1,3	5,0	6,6	Katuslagi-välissein	0,10	68,2	6,8		
Aknad NNE	0,4	0,8	6,3	5,0	Põrand pinnasel-välissein	0,25	58,2	14,6		
Aknad ESE	0,4	0,8	21,0	16,8	Välisseina sisenuk	-0,10	8,8	-0,9		
Aknad SSW	0,4	0,8	7,1	5,7						
Aknad WNW	0,4	0,8	4,2	3,4						
Kokku:		$H_{juhtivus}$, W/K		93,9		$H_{külmasild}$, W/K		30,1	$H_{õhuleke}$, W/K	7,2
Välispiirde summaarne soojuserikadu					ΣH , W/K			131,2		
Välispiirde keskmine soojuslähivus					$\Sigma H / A_{vp}$, W/(m ² ·K)			0,3		
Hoone toatemperatuuriga pind					A_t , m ²			149,3		
Hoone madala temperatuuriga pind					A_{madal} , m ²			0,0		
Välispiirde summaarne soojuserikadu toatemperatuuriga pinna kohta					$\Sigma H / A_t$, W/(m ² ·K)			0,88		

Ventilatsioonisüsteem	Õhuvooluhulk sissep./ väljat.	Süsteemi SFP	Soojustagasti tüüp	Soojustagasti temperatuuri suhtarv,	Heitõhu min. temp. ¹	Sissepuhkeõhu temperatuur ²
	m ³ /s / m ³ /s	kW/(m ³ /s)		-	°C	°C
Soojustagastusega ventilatsioon	0,063 0,063	1,5	rootor	0,83	0	18

Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026

¹ soojustagasti külmumise vältimine

² esitatakse konstantse sissepuhketemperatuuriseade puhul

Küttesüsteem	Soojusallika kasutegur	Jaotamise ja väljastamise kasutegur, -	Kütteperioodi ³ keskmine soojustegur, -	Soojus ³ pumba osakaal, -	Abiseadmete ⁴ elekter kWh/(m ² a)	Küttegaafik ⁵ °C / °C	Küttesüsteemi võimsus ⁴ Eleker kW	Soojus kW
Põrandküte pinnasel ^{3,1}		0,85	4,70	1,00		35/28	8	
Vent.õhu soojendamise elektrikalorifeeriga	1,0	1,0						
Tarbevee soojendamise ^{3,1}		1,0	2,70	0,99		8/55		

^{3,1} inverter maasoojuspump küttes ja tarbevee soojendamiseks -

³ esitatakse soojuspumpsüsteemide puhul

⁴ puudub, kui esitatakse soojuspumpsüsteemi koosseisus

⁵ arvutusliku välisõhu temperatuuri korral, esitatakse vedeliksüsteemide puhul

Jahutussüsteem	Jahutusperioodi keskmine jahutustegur	Aastase jahutusenergia osakaal ⁶ , -	Abiseadmete elekter kWh/(m ² a)	Jahutusgraafik ⁷ °C / °C	Jahutuskadude tegur $\beta_{je}, \beta_{jek}, \beta_{rs}$, -
1 (nt. tsentraalne) SPLIT tubades	3,5	1,0		/	

Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026

⁶ 1,0 juhul, kui puudub vabajahutus

⁷ arvutusliku välisõhu temperatuuri korral, esitatakse vedeliksüsteemide puhul

Lokaalse taastuvenergia süsteemid	Päikese-kollektori aktiiv pindala, m ²	Päikese-paneelide max võimsus, kW	Tuulegeneraatori nimipindala, m ²	Tuulegeneraatori võimsus, kW
Päikesepaneelid		10,0		

Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026

Vabasoosused	Inimesed	Seadmed	Valgustus	Kasutusaste %	Kasutusaeg päeva nädalas	Kasutusaeg tundi päevas
	W/m ²	W/m ²	W/m ²		d	h
Väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga 120-220 m ²	2	2,4	5	60 (valgustus 10)	7	24

Kuupäev:	18.03.2026	Pädev isik:	Merilin Kütt
Teostaja:	Merilin Kütt	Pädeva isiku kutsestandard koos tasemega:	Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7
		Pädeva isiku kutsetunnistuse nr:	190286

Energiaarvutuse lähteandmed

Nimetus	Väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga 120-220 m ²
Aadress	Sõrve mnt 47, Salme alevik, Saaremaa vald, Saare maakond
Kasutusotstarve	Üksikelamu (11101)
Küttesüsteem - soojuse tootmine ja kütus	Maasoojuspump
Küttesüsteem - soojuse jaotamine	Põrandküte
Ventilatsioonisüsteemi tüüp	Soojustagastusega ventilatsioon
Jahutussüsteem olemasolu (kasutegur)	SPLIT tubades 3,5
Taastuenergia - p.kollektor (aktiivpind m2)	puudub
Taastuenergia - p.paneelid (kW)	10

Piirdetarindid	g	U _i [W/(m ² K)]	Märkused
Välissein (ehitusplaadid + puitkonstruktsioon soojustusega min.vill 245mm)	-	0,17	Konstruktiivne kirjeldus ja piirete soojusläbivused Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026
Katuslagi1 (ehitusplaadid + puitkonstruktsioon soojusutusega + vill 400mm)	-	0,10	
Katuslagi2 (ehitusplaadid + puittalad soojusutusega + Kingspan soojustus 250mm)	-	0,09	
Põrand pinnasel (betoonplaat 100mm + soojustus EPS 300mm)	-	0,11	
Välisüksed	-	1,3	
Aknad NNE	0,4	0,8	
Aknad ESE	0,4	0,8	
Aknad SSW	0,4	0,8	
Aknad WNW	0,4	0,8	

Joonkülmasillad	Ψ _j [W/(mK)]	Märkused
Välissein-sisesein	0,05	MTM nr. 58 §12 (2); Tabel 7 ¹
Välissein-välissein	0,10	
Akna seinakinnitus	0,06	
Ukse seinakinnitus	0,06	
Välissein-katuslagi	0,10	
Põrand pinnasel-välissein	0,25	
Rõdu kinnitus	-	puudub

Õhuleke	m ³ /(h*m ²)	Märkused
Õhulekkearv q ₅₀	1,5	Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026

Kuna energiaarvutustes kasutatakse õhulekkearvu baasväärtusest (MTM nr. 58 §9 tabel 6) väiksemat õhulekkearvu, tuleb seda tõendada kontrollmõõtmistega enne objekti Tellijale üleandmist. Kui mõõtmistel saadud tulemus on suurem energiaarvutustes kasutatud väärtusest, tuleb teostada uus energiaarvutus tõendamaks varasema arvutusega saadud energiaklassi nõude täitmist.

Ventilatsioonisüsteem	SFP	Soojus- tagastus temperatuuri suhe [%]	Soojustagasti tüüp
Soojustagastusega ventilatsioon	1,5	83	rootor

Adelais Projekt, eelprojekt töö nr. 14-26-EP, 12.03.2026

Küttesüsteem	Kütteperioodi keskmine soojustegur	Küttesüsteemi võimsus, kW	Märkused
Küttele	4,70	8	
Ventilatsiooniõhu soojendamisele	-	-	soojustegurid MTM nr. 58 §16 tabel 10 ³
Soojale tarbe veele	2,70	-	

Energiaarvutuse tulemus

Hoone energiatõhususe nõuetele vastavuse kontroll sooritati energiaarvutused hoone tüüpilisel kasutamisel, määruuses nr 58 toodud välis- ja sisekliima, hoone ja tehnosüsteemi kasutus- ja käiduaegade, vabasoojuse ning hoone välispiirde õhulekke lähteandmetega. Muud arvutuseks vajalikud lähteandmed võeti hoone ehitusprojektist.

Taastuenergia info.

Lokaalseks elektrienergia tootmiseks kasutatakse päikesepaneele (PV-paneelid) koguvõimsusega 10 kW vastavalt projektile. PV-paneelid on ette nähtud paigaldada hoone katusele suunaga lõuna ning kaldenurgaga 30°. PV-paneelide arvutuslik aastane elektritootang on arvatud vastavalt määrusele MTM nr. 58 §28.

Energiatõhususarv	107	kWh/(m ² a)	A-klass
-------------------	-----	------------------------	---------

EIM määrus nr.63

§6. Energiatõhususe nõuded liginullenergiahoone püstitamisel

- (2) Liginullenergiahoone energiatõhususarv ei tohi ületada lisa 2 tabelis 3 sätestatud piirväärtust.
(3) Liginullenergiahoone energiatõhususarv ei tohi ületada lisa 2 tabelis 1 esitatud piirväärtust, kui energiaarvutuses ei arvestata lokaalset elektritootmist taastuvast energiaallikast.

§ 8. Energiatõhususe nõuete erisused päikeseelektrisüsteemi kasutava liginullenergiahoone püstitamisel

(2) Kui päikeseelektrisüsteemi või sellest osa paigaldamine ei ole majanduslikult põhjendatud või tehniliselt teostatav, peab hoone energiatõhususarv ilma lokaalselt toodetud taastuvelektrienergiat arvestamata vastama lisa 2 tabelis 1 sätestatud piirväärtustele. Andmed päikeseelektrisüsteemi või sellest osa paigaldamise majandusliku põhjendamatus või tehnilise mitteteostatavuse kohta esitatakse ehitusloa taotlusele või ehitusteatisel lisatud ehitusprojekti energiatõhususe osas.

Väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga 120-220 m² liginullenergiahoone energiatõhususarvu piirväärtus lokaalset elektritootmist taastuvast energiaallikast arvesse võtmata 140 kWh/(m² a) ehk B-klass.

Väikeelamu toatemperatuuriga pinnaga 120-220 m² on liginullenergiahoone energiatõhususarvu piirväärtus 120 kWh/(m² a) ehk A-klass.

Simulatsioonimudeli pilt



Energiarvutuse tulemuste esitamine

Andmed hoone kohta

Hoone kasutusotstarve	Üksikelamu (11101)		<input checked="" type="checkbox"/> Uusehitus
Address	Sõrve mnt 47, Salme alevik, Saaremaa vald, Saare maakond		<input type="checkbox"/> Oluline rekonstrueerimine
Ehitusaasta	2026		<input type="checkbox"/> Rekonstrueerimine
Toatemperatuuriga pind	149,3	m ²	<input type="checkbox"/> Olemasolev hoone
Madala temperatuuriga pind	0	m ²	
Netopind	149,3	m ²	
Energiatõhususarv	107	kWh/(m² a) (kWh köetava pinna ruutmeetri kohta)	
Energiatõhususarv^B	136	kWh/(m² a) (kWh köetava pinna ruutmeetri kohta)	

^B Energiatõhususarv ilma lokaalselt toodetud elektrita

Energiakasutuse kokkuvõte	Hangitud kütused massi või kogus/a	Hangitud kütused või mahuühik	Tarnitud energia kWh/a	Tarnitud energia kWh/(a m ²)	Eksporditud energia kWh/a	Eksporditud energia kWh/(a m ²)	Kaalumis- tegur -	Kaalutud energiakasutus kWh/(a m ²)
Elekter	-	-	7980	53,45	6981	46,76	2,0	13,38
Summa	-	-	7980	53,45	6981	46,76	-	13,38

Lokaalselt toodetud ja eksporditud energia	Lokaalselt toodetud kWh/a	Lokaalselt toodetud kWh/(a m ²)	Eksporditud kWh/a	Eksporditud kWh/(a m ²)	Omatarbe osakaal %
--	---------------------------	---	-------------------	-------------------------------------	--------------------

Elekter päikesest	9142	61,23	6981	46,76	23,6
-------------------	------	-------	------	-------	------

<https://pv-calc.nzeb.site/>

Summaarne energiakasutus	Elekter kWh/a	Soojus kWh/a	Elekter kWh/(a m ²)	Soojus kWh/(a m ²)
--------------------------	---------------	--------------	---------------------------------	--------------------------------

Küttesüsteem	Elekter kWh/a	Soojus kWh/a	Elekter kWh/(a m ²)	Soojus kWh/(a m ²)
Ruumide küte	2541	-	17,02	-
Ventilatsiooniõhu soojendamine	391	-	2,62	-
Tarbevee soojendamine	2193	-	14,69	-
Abiseadmete elekter	-	-	-	-
Ventilatsioonisüsteem ¹	824	-	5,52	-
Jahutussüsteem	844	-	5,65	-
Abiseadmete elekter	-	-	-	-
Valgustus	654	-	4,38	-
Seadmed	2690	-	18,02	-
Summa (tehnosüsteemide summaarne energiakasutus)	10138	0	67,90	0,00

¹ ventilatsiooniõhu soojendamine loetakse küttesüsteemi osaks

Netoenergiavajadus	kWh/a	kWh/(a m ²)
Ruumide küte ²	10153	68,00
Ventilatsiooniõhu soojendamine ³	391	2,62
Tarbevee soojendamine	3733	25,00
Sooja tarbevee soojusenergia enne soojusallikat	2090	14,00
Ruumide jahutus	2953	19,78
Ventilatsiooniõhu jahutus		

² sisaldab infiltratsiooniõhu ja ventilatsiooniõhu soojenemise ruumis

³ arvatud koos soojustagastusega

Arvutusprogrammi nimi ja versioon IDA Indoor Climate and Energy 5.1.1.1

Kuupäev:	18.03.2026	Pädev isik:	Merilin Kütt
Teostaja:	Merilin Kütt	Pädeva isiku kutsestandard koos tasemega:	Diplomeeritud energiatõhususe spetsialist, tase 7
		Pädeva isiku kutsetunnistuse nr:	190286