

Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 1 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

Nr.	Muudatus	Muutja	Kuupäev

ÜLDOSA

SISUKORD:

1.	SISSEJUHATUS	2
2.	ÜLDANDMED	2
2.1	Üldandmed	2
2.2	Alusdokumendid	2
2.2.1	Lähteandmed	2
3.	EHITISE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE EESMÄRK JA KIRJELDUS	2
3.1	Piirdekonstruktsioonide kirjeldus	4
3.2	Tehnosüsteemide kirjeldus	4
3.3	Ehitise tehnilised andmed	4
4.	OBJEKTI KIRJELDUS	5
4.1	Olemasolev olukord	5
4.2	Arhitektuurne lahendus	5
4.3	Siseviimistlus	5
4.4	Avatäited	5
4.5	Küte ja ventilatsioon	5
4.6	Vesi ja kanalisatsioon	6
4.7	Tugevvool ja automaatika	6
5.	KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	6
6.	TULEOHUTUS	6
6.1	Üldandmed	6
6.2	Juurdepääs ja evakuatsioon	7
6.3	Tuletundlikus	7
6.4	Tuleohutuse tagamise põhimõtted	7
6.5	Kustutusvesi	8
7.	ENERGIATÕHUSUS	8
8.	HOONELE MÕJUVAD KOORMUSED	9
9.	EHITUSTÖÖDE ÜLDISED NÕUDED	9
10.	PROJEKTI RAAMES TEHTAVAD TÖÖD	9
11.	LISAD	10
11.1	Lisa 1	10

Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 2 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

1. SISSEJUHATUS

Käesolev projekt kajastab eramu ümberehitustöid aadressil Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond. Projektis käsitletakse hoone väli tarindite soojustamist (välisseinad, katus), ruumiplaneeringu ja küttesüsteemi muudatusi, katusekatte ja avatäidete vahetust. Lisaks ehitatakse hoone tuulekotta wc maht ning hoonevälise osana väli terrass.

2. ÜLDANDMED

2.1 Üldandmed

Ehitis asukohaga Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond. Üldosa teostusjoonised ja seletuskiri on koostatud 04.08.2023.

2.2 Alusdokumendid

2.2.1 Lähteandmed

- Mõõdistus töö, koostaja Maarja Orumets, koostamise aeg 12.06.2023
- Hea ehitustava ET
- Riigikogu 11.02.2015 seadus "Ehitusseadustik"
- Majandus-ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7:Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded"
- Ettevõtlus ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"

3. EHITISE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE EESMÄRK JA KIRJELDUS

Ehitise ehitusprojekt on koostatud hoone ehitusregistrisse täpsustuste tegemiseks.

Ehitusprojekti koostamiseks mõõdistatud olemasolev ehitis, millega kirjeldada olemasolevat olukorda. Ehitise ülesmõõdistamise on läbi viinud Maarja Orumets, välitööd toimumiskohaks Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond, mõõdistamise toimumisaeg 12.06.2023.

Ehitise kasutamise otstarve: 11101, üksiklamu.

Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 3 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

Ülevaade ehitistest ja nende paiknemisest kinnistul:



Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 4 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

3.1 Piirdekonstruktsioonide kirjeldus

- Vundament:
Madalvundament.
- Välisseinad:
Puitkarkass välisseinad, laudisest välisvooder. Konstruktsiooni paksus 450 mm.
- Vahelagi:
Vahelae moodustavad abi- ja peakandjad, millele on paigaldatud põrandalaudis. Konstruktsiooni paksus 280 mm.
- Katuslagi:
Sarikate vahe on täidetud soojusisolatsioonimaterjaliga, millele on paigaldatud roovitis. Roovitisele on paigaldatud ehitusplaat OSB, katusekatte materjaliks bituumeni baasil kärgkate. Konstruktsiooni paksus 450 mm.

3.2 Tehnosüsteemide kirjeldus

Hoonel kütteseadmetena kasutatakse kombineeritud küttelahendust, õhk-õhk soojuspump ja ahiküte.

3.3 Ehitise tehnilised andmed

- 1) ehitisealune pind: 145 m²;
- 2) suletud netopind: 129,4 m²;
- 3) maapealse osa korruste arv: 2;
- 4) kõrgus: 6,1 m;
- 5) pikkus: 13,95 m;
- 6) laius: 10,81 m;
- 7) maht: 440 m³;
- 8) vundamendi liik: madalvundament;
- 9) kande- ja jäigastavate konstruktsioonide materjal: puit;
- 10) katuste ja katuslagede kandva osa materjal: puit;
- 11) vahelagede kandva osa materjal: puit;
- 12) välisseina liik: laudis;
- 13) katusekatte materjal: bituumen või PVC plaat või rullmaterjal;
- 14) välisseina välisviimistluse materjal: puit, voodrina.

Objekt			ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond	Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 5 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

4. OBJEKTI KIRJELDUS

4.1 Olemasolev olukord

Üksikelamu asub Mustla alevikus. Kinnistul asub lisaks eluhoonele ka abihoone – reg. kood 112011311.

Tuleohutuskujade vahekaugused hoonete vahel projektlahendusega ei muutu st. hoonet ehitustööde käigus kõrguslikult ja plaaniliselt ei muudeta.

Hoone vundament on maakividest. Seinte põhikonstruktsiooniks on palk. Hoonel on eterniitkatus ning tänapäevastele nõuetele mitte vastavad aknad.

Vihmavesi immutatakse oma kinnistul.

Hoonet köetakse ahjudega.

4.2 Arhitektuurne lahendus

Käesoleva projektiga on ette nähtud eluhoone välisseinte soojustamine, pööningu väljaehitamine, katuslae soojustamine, katusekatte vahetamine ja avatäidete vahetamine.

Seinakonstruktsioonide lisakihid ehitatakse palkseintele, mis soojustatakse mineraalvillaga (kivivill) ning kaetakse puidust välisvoodriga.

Katuse kattematerjal vahetatakse SBS katusekattematerjaliks (kärg) ning terve katuse konstruktsioon soojustatakse. Olemasoleva katuse eemaldamisel kontrollida olemasolevate sarikate seisukorda ning kandevõimet.

Seinte avamisel kontrollida vundamendi ning kandekonstruktsioonide seisukorda ning vajadusel või kahtluse korral teostada ka konstruktsioonide tugevdamist. Sellise olukorra tekkimisel konsulteerida pädeva inseneriga.

Hoonet köetakse ahjudega ja õhksoojuspumpadega.

4.3 Siseviimistlus

Siseviimistlust antud projektiga ei käsitleta.

4.4 Avatäited

Aknad ja uksed vahetatakse, soojusläbivus alla 1 W/m²K.

4.5 Küte ja ventilatsioon

Ei käsitleta antud projektis.

Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 6 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

4.6 Vesi ja kanalisatsioon

Ei käsitleta antud projektis.

4.7 Tugevool ja automaatika

Ei käsitleta antud projektis.

5. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Hoone ehitustööd ei too kaasa keskkonna reostumist. Tööd tuleb teostada selliselt, et ei kahjustataks ümbritsevat keskkonda. Haljastus taastada peale ehitustööde lõppu. Tekkivad lammutus- ja ehitusjäätgid käideldakse vastavalt kehtivale määrusele. Ehitusjäätmete äraveol tuleb silmas pidada, et ehitusjäätmeid vedav isik omaks jäätmeluba.

Olemasolevat maapinna reljeefi ei muudeta.

Kinnistule on ette nähtud suletav prügikonteiner ning on sõlmitud prügi äraveo leping.

Ehitustegevuse käigus ei kahjustata puid ega põõsaid.

6. TULEOHUTUS

6.1 Üldandmed

Tegu on olemasoleva hoone renoveerimisega.

Hoone on ühekorruseline ja ehitustööde käigus ehitatakse välja hoone pööningukorrus, millega muudetakse hoone korruseliseks 2.korruseliseks. Hoone kandekonstruktsioonid on puitkonstruktsioonidest ning hoone kuulub tuleohutusklassi TP3, kasutusviis I, peamine kasutusotstarve üksikelamu, mille põlemiskoormus jääb alla 600MJ/m². Hoonel on üks sissepääs põhjapoolsest küljest.

Tuleohutuskujad naaberhoonetega jäävad endiseks ning olemasolevat olukorda ei muudeta. Tuleohutuskuja üle naaber kinnistuga Viljandi maakond, Viljandi vald, Mustla alevik, Posti tn 50 elamuga (79701:001:0060) on 3 m. Kahe naaber kinnistu vahele jääb sihtotstarbeta maa Viljandi maakond, Viljandi vald, Mustla alevik, Posti tn 50a (89901:001:1610) ja mille omandi ulatus on Maakatastri andmebaasi alusel selgitamisel.

Hoonesse paigaldatakse vähemalt üks vingugaasi andur.

Objekt			ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond	Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 7 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium	EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01
				Versioon 02

6.2 Juurdepääs ja evakuatsioon

Juurdepääs hoonele toimub läbi Viljandi–Rõngu tugimaantee.

Evakuatsioon toimub läbi välisukse ning esimese korruse akende kaudu. Suitsu eemaldus on ette nähtud käsitsi avatavate uste ja akende kaudu.

Pääs väljaehitatud pööningult toimub läbi hoonesisese trepikäigu.

6.3 Tuletundlikkus

Välisseina välispind peab vastama pinnakihi süttivustundlikkuse ja tuleleviku ja suitsu tekitamise järgi klassi D-s2,d2 nõuetele. Siseseinad ja lagi peavad vastama klassile D-s2,d2. Katusekate vastab B_{roof} (t2) nõuetele.

Soojustusmaterjalina kasutatakse mineraalvilla- tuletundlikkus A2

6.4 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Korstna läbiviik katusekonstruktsioonist viiakse vastavusse seadusandlusega. Põlevmaterjalist ehitiseosa ja korstna vahele paigaldatakse 150 mm paksune kiht mineraalvilla, mahukaaluga vähemalt 100 kg/m³ ja töötemperatuuriga vähemalt 600° C. (EVS 812-3:2018) Müüritiskorstna välispinna vastu võib paigaldada põlevmaterjalist voodri või laudise (põrandalaudis, seinavooder), mille paksus on kuni 30 mm. (EVS 812-3:2018) Müüritiskorstna välispinna vastu võib paigaldada põlevmaterjalist põranda- või katteliistud, mille kõrgus on kuni 150 mm. (EVS 812-3:2018).

Ahi kütteseadme esine põrand on mittepõlevast materjalist, mis ulatub tulekolde ukseavast 100mm külgedele ning 400mm ette poole.

Korstent pühib akrediteeritud korstnapühkija, kes väljastab vastavalt sellele ka igakordse korstnapühkija akti.

Korstna kõrgus katuseharjast on vähemalt 1m, sest katusekalle on suurem kui 30 kraadi. (kasutatud materjal KÜTTESÜSTEEMIDE TULEOHUTUS, Päästeamet aprill 2018).

Tahmaluukide alumine serv peab jääma põlevmaterjalist põrandakatte puhul vähemalt 50mm kõrgusele ja peab jätma külgedele ja ette vähemalt 600mm vaba ruumi.

Hoonesse on paigaldatud autonoomsed suitsuandurid.

Objekt			ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond	Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 8 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

6.5 Kustutusvesi

Tegu on olemasoleva hoone renoveerimisega ning lähimat veevõtu koha asukohta ei muudeta.

Väline tulekustutusvesi saadakse ca 190 m kaugusel asuvast hüdrantist (VID 17067 nr.15) või ca 240 m kaugusel asuvast veevõtukohast (VID 2779). Autoteena kaugus ca 300 m.



7. ENERGIATÕHUSUS

Rekonstrueeritavate välisseinte soojusjuhtivus 0,2 W/(m2K)

Rekonstrueeritava katuslae soojusjuhtivus 0,18W/(m2K)

Akende soojusjuhtivus 1,0 W/(m2K)

Välisuste soojusjuhtivus 1,0 W/(m2K)

Vastavalt Majandus ja taristuministri määrusele nr 63 "Hoone keskmise ehitusmaksumuse hindamise kord" on hoone keskmine ruutmeetri maksumus 607 EUR/m². Seega antud hoone keskmine ehitusmaksumus on 66 770 EUR, millest 25% on 16 693 €.

Eeldatav renoveerimise maksumus on 15 000 eur. Seega eeldatav ehitusmaksumus on alla 25% keskmise samaväärse hoone maksumusest, mille tõttu, ei ole tegu olulise rekonstrueerimisega.

Objekt			ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond	Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 9 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

8. HOONELE MÕJUVAD KOORMUSED

Kasuskoormused vastavalt EVS-EN 1991-1-1:2002

$q_k=2,0 \text{ kN/m}^2$

$Q_k=2,0 \text{ kN}$

Tuulekiirus vastavalt maasikutüüp III, tuulekiiruse baasväärtus $v_{ref}=21\text{m/s}$

Omakaalukoormused vastavalt konstruktsioonidele.

9. EHITUSTÖÖDE ÜLDISED NÕUDED

Juhul kui erilepetes pole märgitud teisiti kuuluvad töövõttu kõik tööettevõtulepingus määratletud tööd, nende teostamiseks vajalikud materjalid, tooted ja mehhanismid, kohustused ja õigused. Kui erilepetes pole määratud teisiti, kuuluvad töövõttu ka need tööd ja kohustused, mida ei ole tööettevõtulepingus eriliselt mainitud ja ei sisaldu projektdokumentatsioonis, kuid, mis on häid ehitustavasid silmas pidades vajalikud õnnestunud töötulemuse saavutamiseks.

Ehitaja on kohustatud järgima ehitustegevuses kõiki projekteerija ja ehitus järelevalve jooniseid ning kirjalikke juhendeid, samuti kehtivaid seaduseid ja määruseid. Järgima peab ka materjalide, seadmete tarnijate poolseid paigaldusjuhiseid ja -eeskirju.

Tööde teostamisel lähtuda heast ehitustavast.

Ehitustööde kvaliteet peab vastama Maa RYL 2010, tarindi RYL 2010 kvaliteedinõuetele. Kvaliteediklass 2.

Kõik ehitusprotsessis kasutatavad materjalid ja tarvikud peavad vastama sertifikaatidele ja muudele nende omadusi kindlaksmääravatele dokumentidele.

Ehitusmaterjalide ladustamine korraldada kinnistul.

Eriosasid projektis ei käsitleta.

10. PROJEKTI RAAMES TEHTAVAD TÖÖD

Töövõttu kuuluvad kirjeldatud ehitustööd koos materjalidega-, välisseinte soojustamine, katusekonstruktsiooni ehitamine ja soojustamine, avatäidete vahetus.

Peale tööde lõppu objekti ümbruse koristamine, tööga piirnevate pindade puhastamine. Ladustatud materjalide, tööriistade ja inventari eest tellija ei vastuta.

Töövõtja hinnapakumine peab vastama tööde teostamise tehnilistele tingimustele. Muudatuste korral tuleb need kooskõlastada tellijaga.

Objekt		ÜKSIKELAMU Posti tn 52, Mustla alevik, Viljandi vald, Viljandi maakond		Kuupäev 18.08.2025
Teostas	Karl Orumets	ÜLDOSA SELETUSKIRI		Leht / Lehti 10 / 5
Kontrollis	Maarja Orumets			
Orumets Strukt OÜ, reg: 17160280, mtr: EEP005187 e-mail: orumets.strukt@gmail.com		Stadium EHITUSPROJEKT	Dokument AA-0-01	Versioon 02

Tellijal on õigus nõude tehniliste tingimuste ja normidele mittevastavate tööde ümbertegemist töövõtja kulul ka siis, kui see puudutab tööde teostamise esteetilist välimust.

11. LISAD

11.1 Lisa 1

Ehitise joonised:

Joonis: 1001_TJ_AA-0-02_1-korruse-plaan
1002_TJ_AA-0-02_2-korruse-plaan
1003_TJ_AA-0-02_Loige-1-1
1004_TJ_AA-0-02_Loige-2-2
1005_TJ_AA-0-02_Vaade-A ja C
1006_TJ_AA-0-02_Vaade-B ja D
1007_TJ_AA-0-02_3D-vaated