

# Rakennustapaseloste, 21.5.2021

## YLEISTÄ

Asunto Oy Pirkkalan Kirjuri sijaitsee Pirkkalan keskustassa, osoitteessa Viistokuja 4, 33960 Pirkkala. Yhtiö omistaa osuudella 3990/9150 Pirkkalan kunnan korttelin 704 tontin numero 5 yhdessä Asunto Oy Pirkkalan Notaarin ja Asunto Oy Pirkkalan Päämiehen kanssa.

Asunto Oy Pirkkalan Kirjuri käsittää 16-kerroksisen asuin-kerrostalon kerroksien 8-16 huoneistot, porraskäytävät sekä vesikaton. Kellarikerroksen, kerrokset 1-7 sekä koko talon porrashuoneen, hissikuilun ja sähkökuilun omistaa Asunto Oy Pirkkalan Notaari. Asunto Oy Pirkkalan Kirjurin oikeudesta käyttää Asunto Oy Pirkkalan Notaarin omistamia tiloja sekä tilojen käyttö- ja ylläpitokuluista sovitaan erikseen hallinnanjakosopimuksessa.

Rakennuskohde on lämpimällä porrashuoneella, kylmällä poistumistienä toimivalla kierreportaalla sekä hissillä varustettu asuin-kerrostalo. Koko talossa on 111 asuntoa, joista Asunto Oy Pirkkalan Kirjurilla on 62 asuntoa. 1. kerroksessa on liiketila sekä ulkoiluvälinevarasto. Kellarikerroksessa sijaitsee koko taloa palvelevat väestönsuojat, jotka toimivat irtaimistovarastoina sekä tekniikkatiloja. Asunnoissa on oma lasitettu parveke. Osassa asuntoja on oma sauna.

## ASEMAKAAVA

Alueella on lainvoimainen asemakaava. Lisätietoja kaavasta antaa Pirkkalan kunta, kaavoitusosasto, puh. (03) 565 2400.

## RAKENTEET JA JULKISIVUT

Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti maanvaraisesti. Alapohja on maanvarainen. Asuinrakennuksen ulkoseinät parvekejulkisivuilla ovat maalattuja sandwichelementtejä ja päätyjen ulkoseinät ovat eristettyjä sisäkuorielementtejä ja julkisivu on paikallamuurattu.

Väliohjat ja yläpohja tehdään teräsbetonirakenteisina. Rakennuksen yläpohjan päälle asennetaan lämmöneristeet ja vesikatteena on bitumikermi. Parvekelaatat ovat teräsbetonielementtejä. Parvekekaiteet tehdään lasikaidejärjestelmästä metallirakenteisena, verhoiluna lasi. Kaiteiden yläpuoliset osat on varustettu osittain avattavilla parvekelaaseilla. Lasitus ei täysin estä tuulen, veden tai lumen päästyä parvekkeelle. Parvekeväliseinät ovat kevytrakenteiset. Parvekkeella on parvekeritilät komposiittilaudasta sekä pistorasia ja valaisin.

Rakennuksen porrassyöksyt ovat vakiotyyppisiä teräsbetonielementtejä, askellankut ovat mosaiikkibetonipintaisia. Portaiden käsijohde on putkirakenteinen.

## VÄLISEINÄT

Huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetonielementtejä. Myös jotkin huoneistojen sisäiset väliseinät voivat olla kantavia teräsbetoniväliseiniä. Kevyet väliseinät ovat pääosin metallirankaisia kipsilevyseiniä. Märkätilojen seinät ovat kipsilevylevyrakenteisia.

## IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat pääosin 3-lasisia sisään aukeavia puuikkunoita, joiden uloin puite ja ulkokarmin pinta on polttomaalattua alumiinia. Parvekkeiden ovet ovat 1-lehtisiä lasiaukollisia puuovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhoiltu ja polttomaalattu kuten puuikkunoiden. Väliovet ovat valkoisia tehdasmaalattuja laakaovia. Asuntojen kerrostaso-ovet ovat viilupintaisia ja niissä on ovensulkijat. Ikkunoissa ja parvekeovissa on valkoiset sälekaihtimet.

## LATTIAT

Asuinhuoneistojen lattiat ovat parkettipintaisia. Parkettia ei asenneta kiintokalusteiden alle. Pesuhuoneiden lattiat laatoitetaan. Porrashuoneissa on askeläänivaatimukset täyttävä muovimatto. Kellarikerroksen tiloissa on pääosin maalattu betonilattia.

## SEINÄT

Asuinhuoneistojen seinät ovat maalattuja. Maalausta ei uloteta kalusteiden taakse. Pesuhuoneiden seinät ja keittiön kalustevälitilat laatoitetaan. Saunojen seinät paneloidaan tervaleppäpaneelilla.

## KATOT

Asuinhuoneiden katot ovat roisketasoitettuja. Alaslasketut katot ja kotelot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden katot paneloidaan. Saunojen katot ovat tervaleppäpaneelilla. Maantasokerroksen ja kellarin betonipintaiset katot maalataan.

## KALUSTEET

Asunnoissa on tehdasvalmisteiset vakiokalusteet. Keittiöiden kaappien ovet ovat maalattua mdf-levyä tai melamiinia. Eteisen ja makuuhuoneiden kaapeissa on liukuovet. Keittiön työtasot ovat vakiosävyistä laminaattia, pesuallas on komposiittia tasoon upotettuna. Kalusterungot ovat tehtaan

vakiorakenteiset, väri valkoinen. Pesuhuoneissa on pääosin allas, allaskaappi, peilikaappi ja suihkuseinä. Saunoissa on tervaleppälauteet

## **KONEET JA LAITTEET**

Asunnoissa on 4-levyinen induktiokeittotaso ja kalusteuni, liesikupu, integroitu astianpesukone (pienemmissä keittiöissä astianpesukone 45 cm ja isommissa 60 cm) sekä integroitu jääkaappi-pakastin tai jääkaappi ja pakastin sekä integroitu mikroaaltouuni. Pesuhuoneessa on liitännät ja tilavaraukset pyykinpesukoneelle ja kondensoivalle kuivausrummulle (ei hormiliitäntää). Saunoissa on sähkökiuas kiinteällä ohjuksella.

## **TALOTEKNIikka Ilmanvaihto**

Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisilla ilmanvaihtokoneilla. Ilmanvaihtokoneet on varustettu sähköisellä jälkilämmityspatterilla sekä lämmön talteenotolaitteella. Ilmanvaihdon tehostusta on mahdollista ohjata asunnon liesikuvulta. Ilmanvaihtokoneet liitetään kiinteistö sähköön.

## **Lämmitys**

Rakennuksen tarvitsema lämpöenergia tuotetaan kaukolämmöllä. Rakennuksen lämmönjako tapahtuu vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä. Asunnoissa on myös lattiaviilennys. Viilennyksen kylmäenergia tuotetaan erillisellä vedenjäähdytyskoneella. Lämpötilan säätö tapahtuu huonekohtaisilla säätimillä. Pesuhuoneet on varustettu sähköisellä mukavuuslattialämmityksellä. Mukavuuslattialämmityksen säätö on mahdollista pesuhuoneeseen sijoitetusta säätimestä. Mukavuuslattialämmitykset liitetään asunnon omaan sähkömittaukseen.

## **Vesimittarit**

Asuntojen käyttöveden kulutuksen seuranta tapahtuu huoneistokohtaisesti etäluettavilla vesimittareilla. Vesimittarit sijoitetaan pesuhuoneiden alaslaskuun rakennettavan huoltoluukun taakse. Asukas voi seurata omaa henkilökohtaista vedenkulutustaan huoneistokohtaiselta näytöltä.

## **Paloturvallisuus**

Asunnot varustetaan sähköverkkoon liitettävillä paristovarmennetuilla palovaroittimilla. Asuntoihin asennetaan 1 kpl palovaroittimia per alkava 60m<sup>2</sup>. Asuntotyypistä riippuen niitä sijoitetaan asunnon makuuhuoneisiin ja eteisiin. Rakennuksessa on palomieshissi, jonka sulkuutilana toimii kerrosaula, jonka vuoksi asuntojen ovet varustetaan sulkimilla.

## **Tietoliikenne**

Asunnot varustetaan tiedonsiirron mahdollistavalla yleiskaa-pelointijärjestelmällä. Yhtiö liittyy kaapeli-tv-verkkoon ja asunnot varustetaan perusnopeudellisella 10/10 mb kiinteistölaajakaistaliittymällä. Laajakaistaliittymä ei sisälly hoitovastikkeeseen, vaan siitä on erillismaksu. Rakennus varustetaan ovipuhelinjärjestelmällä (puheyhteys).

Jokaiseen asuntoon sijoitetaan vakiona yksi ovipuhelinkoje, jonka varusteena on yömykistys. Asunnon ovipuhelimiin on mahdollista saada myös kuvayhteys vastauskojetta vaihtamalla.

## **PIHA-ALUEET, VARASTOT, JÄTTEENKERÄYS JA PAIKOITUS**

Piha-alueet ja istutukset tehdään asemapiirustuksen mukaan. Koska korttelissa tulee sijaitsemaan myöhemmin valmistuvia yhtiöitä, pidätetään oikeus piha-alueen muutoksiin.

Asunto Oy Pirkkalan Kirjurin ja Asunto Oy Pirkkalan Notarin ulkoiluvälinevarastoja sijaitsee myös aiemmin valmistuvan Asunto Oy Pirkkalan Laamannin sekä myöhemmin valmistuvan Asunto Oy Pirkkalan Päämiehen kellarikerroksessa. Oikeudesta käyttää näitä tiloja sekä tilojen käyttö- ja ylläpitokuluista sovitaan erikseen yhteisjärjestely- sekä hallinnanjokosopimuksessa.

Jätteenkeräys tapahtuu koko korttelin valmistuttua korttelin eteläpäässä sijaitsevilla syväkeräysastioilla. Korttelin rakennusvaiheessa jätteenkeräys tapahtuu väliaikaisesti erillisiin pintakeräysastioihin.

Asunto Oy Pirkkalan Kirjurin autopaikat sijaitsevat korttelin kellarikerroksen pysäköintihallissa Pirkkalan Keskustapysäköinti I ja II -nimisissä yhtiöissä. Autopaikkojen mitoituksessa noudatetaan RT-kortin sijasta kohdekohtaista suunnittelua, johon vaikuttava mm. kaavamääräykset ja paikoitusta varten käytettävissä oleva tila. Pysäköintihallin max. sisänaajokorkeus on alustavasti 2250 mm. Ennen koko korttelin ja lopullisen parkkihallin sisänaajon valmistumista ajo parkkihalliin tapahtuu väliaikaisen ajoluiskan kautta.

## **MUUTA**

Asunnoissa saattaa esiintyä alaslaskuja ja koteloiteja, joita ei ole merkitty esittelypiirustuksiin. Kalusteiden ja hormien mitoitukset tarkistetaan erikoissuunnitteluvaiheessa ja lopullisesti työmaalla ja niiden mitat saattavat vähäisessä määrin muuttua suunnitellusta. Myyjällä on oikeus vaihtaa kauppanimikkeillä mainittuja tuotteita toisen valmistajan vastaaviin tuotteisiin.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin viimeistään kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Ostajat voivat valita pintamateriaalit hintaan sisältyvistä vaihtoehdoista tai tilata lisähintaan haluamansa lisä- ja muutostyöt kohteen erillisen muutostyöaikataulun mukaan.

Kortteli valmistuu kolmessa eri rakennusvaiheessa, joka vaikuttaa kulkemiseen korttelissa ja aiheuttaa mahdollisia väliaikaisia ratkaisuja. Asunto Oy Pirkkalan Kirjuri valmistuu korttelin toisessa rakennusvaiheessa. Kulku työmaa-alueiden osalta on kielletty. Rakentamisesta saattaa aiheutua meluhaittoja jo valmistuneille taloyhtiöille.