

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

PT 182050

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on planeerimisseaduse § 3 lg 2 p 2, ehitusseaduse § 19 lg 1 p 2 ning Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 31.

Toom-Kuninga tn 23 hoone (ehitisregistri kood 101021301) rekonstrueerimise ja laiendamise ehitusprojekt (pööningukorruse väljaehitamine olemasoleva korteri nr 6 baasil) koostada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“, Eesti standarditele EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“, EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt“, Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded“ ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusega nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“, Eesti standardiga EVS-EN 15251:2007 „Nõuded sisekliimale, kaasa arvatud soojuslik mugavus, siseõhu puhtus, valgustus ja müra“.

Kompleksse rekonstrueerimisega tagada hoones nõuetekohane, terviklik ja tervislik sisekliima.

Toom-Kuninga tn 23 kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 21. septembri 2000 otsusega nr 303 kehtestatud „Suur-Ameerika tn, Toom-Kuninga tn ja Väike-Ameerika tn vahelise kvartali detailplaneering“.

Soovitame remontida ja tasakaalustada hoone küttesüsteemi, vahetada amortiseerunud ukSED ja aknad ning täiendavalt soojustada eelkõige horisontaalpindu, mille efektiivsus on suurem ja mis ei mõjuta hoone välisilmet (keldri lagi, pööningu põrand).

Ehitusprojekti koosseisu lisada väljavõtted originaalprojektist ja inventariseerimisjoonistest. Projekti koosseisu esitada muuhulgas olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõike 2 punktile 2 võib olemasolevat hoonet laiendada kuni 33 protsendi ulatuses hoone maapealse osa kubatuurist. Esitada olemasoleva ja projekteeritava hoone maapealse osa kubatuuri võrdlus, arvestades, et hoone maapealse osa kubatuur on kogu hoone maapealne füüsiline maht arvutatuna hoone välispiirete välispinnast, mitte arvestades sekundaarseid dekoratiivelemente, tehnoseadmeid ja muud seesugust.

Projekteeritav arhitektuurne lahendus ei tohi olla ajaloolist hoonet moonutav.

Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisi edasisel projekteerimisel mitte aluseks võtta, kuna eskiisis kavandatud vintskapi suurus, akende suurus ja kujundus ei ole ajaloolisele hoonetele sobiva suuruse ja kujundusega. Hoone osale, millel on trepikoda, rõdu mitte ette näha.

Ruumid, mis ei vasta Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded“, võtta kasutusele abiruumidena.

Hoone hoovipoolsele katuse osale võib kavandada arhitektuurselt sobiva tsentreeritud vintskapi, mis oleks katuseharjast, seinapinnast ja hoone küljelt tagasiastega. Arhitektuursete võtetega eristada hoone põhiosa ja katusekorruse, nt kavandada katusekorrusele erineva laudise suunaga puitvooder, katusekorrusele projekteerida hoone põhiosa akendest väiksema suuruse ja tagasihoidlikuma kujundusega, tihedama raamijaotusega aknad, milliste asetus komponeerida lähtuvalt hoone põhiosa akende asetusest.

Hoone katuseharja tõstmine ei ole lubatud, olemasolev räästa kõrgus säilitada kogu perimeetril.

Säilitada hoonetele iseloomulik räästalahendus (nõ lahtine, soojustamata räästas, taastada saelõikelised sarika- ja talaotsad, räästapits, säilitada räästa osas sarikasamm).

Katuseaknaid võib kavandada ühes reas, plokistamata.

Hoone väljast soojustamisel tagada sokli ja räästa iseloomulik eenduvus seinapinnast.

Soklikorruse paksu paemüüritise lisasoojustamine on ebaefektiivne kui keldriruumid jäävad mitteköetavateks.

Kasutada paekivile sobivaid soojustusmaterjale (maa-pealses osas pehme kivivill).

Keldrikorral tagada konstruktsioonide kuivatamiseks ja niiskuskahjustuste vältimiseks võimalus ruumide tuulutamiseks ja ventileerimiseks.

Enne eelprojekti koostamist esitada nõuetekohane hoone arhitektuurset lahendust sisaldav eskiisprojekt kahes eksemplaris läbivaatamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA MÄRKUSED KEHTIVAD KAKS AASTAT

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS KOOS LISADEGA ON EHITUSPROJEKTI KOHUSTUSLIK OSA

Eskiis- ja ehitusprojekti koosseisus esitada hoone kandekonstruksioonide, ka. pööningupõranda, kandevõime kohta ehitustehniline hinnang. Vajadusel kavandada ehitusprojekti konstruksioonide tugevdamine.

Eskiisprojekti koosseisus esitada lühike seletuskiri kajastades kõik kavandatavad ehitustööd ja muudatused, hoone vaated, lõige, korruste plaanid, inventeerimisjoonised ja olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest.

Projekti kõikidel joonistel (plaanidel, lõigetel, vaadatel) näidata ära olemasolevad ja säilitatavad, lammutatavad ning juurdeprojekteeritavad konstruksioonid ja elemendid.

Esitada tähtsamate arhitektuursete ja piirdekonstruksiooni sõlmede joonised, sh sokli ühendussõlm maapinnaga, sokli ühendussõlm hoone põhiosa vahel, akende sõlmed, katusesõlmed räästast ja harjast jmt. Tagada keldrikorruse ruumide ja katusekatte nõuetekohane tuulutus.

Hoonete fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid jms seadmeid. Vajadusel leida sobiv asukoht ning seadmete asukohad joonistel kajastada.

Projekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt lisa 1) ja mis on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Projekti koosseisus esitada insener-tehnilised projektlahendused kütte- ja ventilatsioonisüsteemide rekonstrueerimiseks. Vajalikud tehnovõrkude ühendused lahendada vastavalt võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingutele või taotletavatele võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan, mis esitada topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piir, kinnistu suurus, ehitise asukoht, katastriüksuse sihtotstarve ning hoone ehitisealune pind jm vajalikud ehitiste tehnilised näitajad.

Esitada vajadusel tehnovõrkude koondplaan litsentseeritud geodeesiafirma poolt aktualiseeritud topo-geodeetilisel plaanil M 1:500, millele on kantud nii maapealsed kui maa-alused tehnovõrgud, maakasutuse piirid ja geodeetilise põhivõrgu punktid. Projektlahendus kanda geodeetilisele alusplaanile arvestades olemasolevate ja vajadusel rajatavate tehnovõrkudega.

Ehitusprojektile lisada korteriühistu üldkoosoleku otsus või esitada projekt arvamuse saamiseks kaasomanikele ning Toom-Kuninga tn 25 kinnistu omanikele (alus haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punkt 3).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega, Tallinna Kesklinna Valitsusega ning vajadusel tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid.

Tööd tänava maa-alal ja tänavamaa piiril kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.

Kooskõlastused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Ehitusloa taotlemiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega ehitusprojekti kaks eksemplari (kausta formaat A4) Tallinna Linnavalitsuse infosaali lauda nr 7.

Elektrooniliselt võib joonised ja dokumendid esitada CD-ROM-il järgmistes failivormingutes: tekstiosa *.doc, *.docx või *.rtf failina ja selle tuletis *.pdf failina ning joonised *.dgn või *.dwg failina ja selle tuletis *.pdf failina.



Ivika Maavere
detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna juhataja

10.06.2013



Signe Peipman
detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna arhitekt, tel 640 4355
17.06.2013

Lisa 1

Tallinna Keskkonnaamet esitab Toom-Kuninga tn 23 hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks järgmised keskkonnakaitselised tingimused:

1. Käsitleda ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, võra ja tüve kaitse), lähtuda Tallinna linna kaevetööde eeskirja § 24.
2. Puude võrade kärpimise vajadusel (välja arvatud viljapuud) taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametist.
3. Käsitleda ehitus- ja olmejäätmete käitlemist, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“.
4. Käsitleda sademevee käitlemist, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ seisukohtadest.

Ehitusprojekti staadiumis võib lisanduda täiendavaid tingimusi, ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga.

Lugupidamisega

Merilin Sinimets
Tallinna Keskkonnaamet
Keskkonnakorralduse sektor
Juhtivspetsialist
Tel: 616 4011
Merilin.Sinimets@tallinnlv.ee
30.04.2013