

## TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PT211660

### PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

Projekteerimistingimuste koostamise aluseks on ehitusseaduse § 19 lõige 1 punkt 2, planeerimisseaduse § 3 lõige 2 punkt 2 ning Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrus nr 21 „Tallinna linna ehitusmäärus“ § 29 lõige 1 punkt 2 ja § 31.

Üksikelamu ümberehitamise ja laiendamise projekt koostada ning vormistada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile“; Eesti Standardile EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded“, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusele nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ ja Nõmme linnaosa ehitusmäärusele (II ehituspiirkond), mis on kinnitatud 28.10.2004 Tallinna Linnavolikogu määrusega nr 36.

Projekteerimisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti keskkonnakaitseliste tingimustega (vt lisa).

Vastavalt Tallinna üldplaneeringule asub

kinnistu Nõmme miljööväärtuslikul elamualal.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida koostatava Nõmme üldplaneeringu miljööalade üldiseid kaitse- ja kasutustingimusi. Tingimuste seadmise eesmärk on võimalikult väheste muudatustega alles hoida Nõmme linnaosa miljöö ja säilitada või taastada sealne ajalooline hoonestus autentsel kujul. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel kvaliteetse lõpptulemuse saavutamiseks on oluline säilitada maksimaalselt algupärast substantsi, taastada hävinud detaile ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale.

Hoone välisilmelised muudatused ja laiendused peavad olema kooskõlas hoone üldise arhitektuurse stilistikaga.

Hoone on algselt kavandatud poolviilkatusega puitlaudisest välisvoodriga ühekorruselise elamuna. Arhitektuurselt sobimatud hilisemad juurdeehitused tuleb viia sobivusse hoone välisilmega. Kavandada algse lahenduse eeskujul suletud räästa lahendus kogu hoone ulatuses. Katuse kattematerjaliks sobib valts- või sileplekk. Hoone välisviimistluses kasutada puitlaudist võttes aluseks algse elamu vaated (vt arhiivis 1931 projekt). Säilitada algupärase eeskujul vintskapp ja erker ning taastada puitvooder. Soojustamisega samaaegselt taastada hoone räästa ja sokli iseloomulik eenduvus seinapinnast ja paigaldada puitvoodriga hoone aknad fassaadilaudisega samasse tasapinda. Avatäited kavandada puidust, algupäraste eeskujul, järgida algseid mõõte, raamjaotust, profile ja avanemissuunda. Kavandada vajadusel välisukse kaitseks arhitektuurselt sobiva välisilmega varikatus. Puitlaudise, -detailide ning avatäidete välisvärvimiseks kasutada õlipõhist, katvat värvitüüpi. Kavandada hoonete arhitektuurselt sobiv ja piirkonda sobituv värvilahendus. Fassaadi piirdeliistud kavandada fassaadilaudisega toon-toonis (mitte valged).

Esitada asendiplaan, mis on vormistatud tehnovõrkudega geodeetilisel alusplaanel. Asendiplaanil näidata ära krundi piirid; laiendatav ja rekonstrueeritav hoone ning muu(-d) krundil olev(-ad) ehitis(-ed); liiklusskeemi ja parkimise; haljastuse, heakorra ning krundi piirdeaia lahendus.

Projektis anda hoone fassaadide viimistluse lahendus (materjalide kirjeldus ja värvilahendus), olulisemate sõlmede lahendused nagu erinevate materjalide ühenduskohtade isoleerimine ja avade ümbruse soojustamine. Hoone plaanidel ja lõikel eristada olemasolevad/säilitatavad, lammutatavad ja kavandatavad mahud, konstruktsioonid, kõrgused. Miljööväärtuslikul alal on hoonete välisviimistluses keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, fassaadi- ja katusekatteks profiilplekki, rullmaterjale (v.a. lamekatused) ja bituumenkatet jne. Hoonete fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumpasid võib paigaldada tänavalt mittenähtavale kohale. Seadmete asukohad tuleb ehitusprojektis kajastada.

Seletuskiri peab sisaldama mh kavandatava arhitektuurse lahenduse põhjendust. Lisada fotod-vaated elamu kõikidelt külgedelt, krundil olevatest ehitistest ning fotod ümbritsevast hoonestusest (naaberhoonetest) ja inventeerimisjoonised Tallinna Linnaarhiivist (Tolli tn 6).

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA MÄRKUSED KEHTIVAD 2 AASTAT

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS KOOS LISADEGA ON EHITUSPROJEKTI KOHUSTUSLIK OSA

Hoone laienduse kavandamisel arhitektuursetel, konstruktiivsetel ja funktsionaalsetel kaalutlustel naaberkinnistu piirile lähemale kui Nõmme linnaosa ehitusmääruses lubatud (6m), on vajalik naaberkinnistu omanike seisukoht.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga ja Põhja päästkeskusega ning vajadusel vajalike võrguvaldajatega. Projektile võtta Nõmme Linnaosa Valitsuse arvamus. Projekti kausta lisada projekterija poolt allkirjastatud kooskõlastuste ja arvamuste tabel. Ehitusloa taotlemiseks esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ehitusosakonnale (infosaal laud 24) kõikide nõutud kooskõlastustega ja arvamustega ehitusprojekti kaks eksemplari (kausta formaat A4).

Mari Suvi  
detailplaneeringute teenistuse  
Kristiine, Mustamäe, Nõmme,  
osakonna juhataja

 31.10.2014

  
Kaja Kuldkepp  
arhitekt  
640 4269

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA MÄRKUSED KEHTIVAD 2 AASTAT  
PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS KOOS LISADEGA ON EHITUSPROJEKTI  
KOHUSTUSLIK OSA

Tallinna Keskkonnaamet esitab  
keskkonnakaitselised tingimused:

hoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks järgmised

1. Juhul, kui kavandatakse puude likvideerimist (välja arvatud viljapuud) või tagata nende kasvutingimuse säilimist, teostada Tallinna Linnavalitsuse 03.05.2006 määruse nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord” § 1 lõike 3 kohane puittaimestiku (dendroloogilise) ja haljastuse inventeerimine, mis on kohustuslik läbi viia detailplaneeringute ja ehitusprojektide menetlemisel aladel, millel kasvavad puittaimed. Kanda asendiplaanile inventeerimise tulemused koos puude võrade ulatusega. Tagada I ja II väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse kasvutingimuste säilimine.
2. Vastavalt standardile EVS 843:2003 on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone või rajatise välisseinast 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meetrit. Tagada olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused.
3. Juhul, kui kavandatakse puude likvideerimist, tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks. Esitada asendusistutuse arvutus vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.05.2011 määrusele nr 17 „Puu raieks ja hoolduslõikuseks loa andmise tingimused ja kord“, näidata ära asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.
4. Käsitleda ehitustöödega seotud kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, võra ja tüve kaitse). Puude võrade kärpimise vajadusel (välja arvatud viljapuud) taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametilt. Puude hoolduslõikuse peab teostama arborist.
5. Esitada uushaljastuse lahendus. Tuua välja nõuded istikutele (lehtpuuistiku kõrgus ja rinnasdiameeter, okaspuuistiku kõrgus ja juurekaela läbimõõt, põõsaistiku kõrgus ja vähim okste arv) ja istutustöödele, lähtuda standardist EVS 778:2001 ja Tallinna linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 "Avalikule alale puude istutamise kord".
6. Tagada koostatava Nõmme linnaosa üldplaneeringuga nõutav minimaalne haljastuse protsent ja esitada vastav võrdlus.
7. Käsitleda ehitus- ja olmejäätmete käitlemist, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“. Tähistada olmejäätmete kogumiskoht. Esitada ehitusjäätmete käitlemise kava vastavalt sama määruse 3. peatükile.
8. Näha ette sademevee immutamine pinnasesse, vertikaalplaneerimisega välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.
9. Hoone laiendamisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

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](mailto:Merilin.Sinimets@tallinnlv.ee)  
10.10.2014