

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

PT 213540

Projekteerimistingimuste koostamise alus on ehitusseadus¹ § 19 lg 1 p 2 ning Tallinna linna ehitusmäärus § 31.

hoone fassaadi rekonstrueerimise projekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 "Nõuded ehitusprojektile¹" ning majandus- ja taristuministri 01.10.2014 määrusele nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused" ja Eesti standarditele EVS 811:2012 "Hoone ehitusprojekt", EVS 907:2010 „Rajatise ehitusprojekt", Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" ning Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded".

Ehitusprojekti koostamisel on soovitatav arvestada Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusega nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹" ning EVS-EN 15251:2007/AC:2012 „Sisekeskkonna algandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust mugavusest, valgustusest ja akustikast". Rekonstrueerimisega tagada hoones nõuetekohane sisekliima.

hoone asub teemaplaneeringu "Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine" järgi Torupilli miljööväärtuslikus piirkonnas ja hoone on hinnatud arhitektuuriajalooliselt ja linnaehituslikult miljööväärtuslikuks. Ehitusprojekt koostada vastavalt teemaplaneeringus esitatud nõuetele ning lähtudes ameti üldplaneeringute osakonna tingimustest, mis on lisatud projekteerimistingimustele (lisa 1).

Projekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti esitatud nõuetega (lisa 2).

Projekteerimisel esitada hoone vaated selliselt, et selle järgi oleks võimalik hinnata arhitektuurse lahenduse sobivust olemasoleva hoonega, naaberhoonetega ja ümbritseva keskkonnaga. Projektis esitada värvinäidised kataloogi alusel.

Projekteeritav arhitektuurne lahendus ei tohi olla väärtuslikku hoonet moonutav. Hoone rekonstrueerimisel võtta aluseks hoone algne projekt ja originaallahendus, säilitades maksimaalselt hoone arhitektuurseid detaile.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ning asendiplaan topo-geodeetilisel alusplaani M 1:500, millel ära näidata krundi pürid ja markeerida hoone asukoht.

Projekti koosseisus esitada olemasoleva olukorra fotod-vaated. Projekti mahus näidata ära olemasolevad, lammutatavad ja projekteeritavad konstruktsioonid. Projekti koosseisus esitada vajadusel liikluskeem, parkimise, haljastuse (säilitada olemasolev väärtuslik haljastus) ja heakorra ning piirde lahendus.

Ehitusprojektile lisada korteriühistu üldkoosoleku otsus või esitada projekt arvamuse saamiseks kaasomanikele (vastavalt Haldusmenetluse seaduse § 11 lg 1 punktile 3). Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Kesklinna Valitsusega, Tallinna Keskkonnaametiga ja Päästeameti Põhja päästkeskusega ning vajadusel tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkude kaitsetsoonis teostatakse ehitustöid. Tööd tänava maa-alal ja tänavamaa piiril kooskõlastada Tallinna Kommunaalametiga.

Kooskõlastused ja arvamused esitada projekteerija poolt allkirjastatud koondtabelina.

Ehitusloa taotlemiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega ehitusprojekti (kaustas formaat A4) kaks eksemplari Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

Elektroniliselt 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.



Lisa 1

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute osakonna tingimused rekonstrueerimiseks

21.11.2014

hoone selgelt stalinistlikus võtmes projekti autoriks oli arhitekt Mart Port (Estonprojektist) aastast 1952, 1955 aastal tegi ta korterelamule korrektuuri. Hoone sobitub nii arhitektuurilt, viimistluselt kui ka kõrguselt sõjaeelsete hoonete kõrvale. Algselt oli hoone projekteeritud stalinismiajastule omaselt sotsrealismi kaanonite järgi, korrektuuris on toretsev dekoor ära jäetud. Hoone fassaadikujundus on minimalistlik – esifassaadi ilmestavad aknaplokke ümbritsev krohviraamistus karniisiga ja esimest ning teist korrust eraldav karniis ning välisukse portaal. Hoone on viimistletud terrasiitkrohviga.

J. Kunderi tn 14 kinnistu asub teemaplaneeringu “Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” järgi Torupilli miljööväärtuslikul hoonestusalal ja hoone on hinnatud arhitektuuriajalooliselt ja linnaehituslikult miljööväärtuslikuks.

Säilitada olemasolev katusekuju ja tüüp - kelpkatvus. Olemasolev katuseräästas peab säilima kogu hoone perimeetril, tõstmine ei ole lubatud.

Fassaadid krohvida terrasiitkrohviga (murtud kivifraktsioon), keelatud on kasutada plastikkrohve. Fassaadide lisasoostamine on võimalik kavandada 5 cm paksuste tihendatud villaplaatide paigaldamisega, taastades kõik dekoratiivsed eenduvad elemendid ja krohvi paisuvuugid. Kavandades paksemat soojustust, peab kaasnema akende nihutamine fassaadi pinnast soojustuseelsele kaugusele, et mitte moonutada hoone ajaloolist välisilmet. Algupärased detailid võtta aluseks koopiadetailide tegemisel (mõõdud ja profiilid).

Sokli väljast soojustamine kavandada terviklahendusena koos maa-aluse osaga ja vundamendi hüdroisoleerimisega. Arvestada soklikorruse väljast soojustamisel kulukamate ja raskendatud kaevetöödega kõnniteepoolses osas (kaaluda kõnnitee pool soojustamisest loobumist). Soklikorrusel tagada konstruktsioonide kuivatamiseks ja niiskuskahjustuste vältimiseks võimalus ruumide tuulutamiseks ja ventileerimiseks.

Kavandada meetmed soojustatud hoonetes tervisliku sisekliima tagamiseks. Säilitada ja korrastada välisseintes akende all olevad ventilatsioonivad.

Hoone fassaadide pinnast moodustavad suurema osa aknad, seetõttu pole selliste välisseinte lisasoostamise kasutegur kuigi suur, kuna suurem soojakadu toimub aknapindade kaudu, mida välisseina soojustamine ei mõjuta. Antud hoone puhul aitavad soojapidavust tõhusamalt parandada, horisontaalpindade soojustamine (katuslagi, pööningu põrand, soklikorruse lagi/esimese korruse põrand), küttesüsteemi tasakaalustamine või uuendamine.

Hoone autentsuse huvides säilitada ja taastada hoone ajalooline arhitektuurne terviklik välisilme detailideni: välisviimistluse kujundus, materjalid ja detailid (sh portaal, karniisid, dekoor), välisused, aknad jm. Katusekatteks on lubatud klassikaline valtsplekk või analoog. Sobimatust materjalist (plastik, metall) ning sobimatu välisilmega aknad ja välisused kavandada asendatavaks sobivate avatäidete vastu. Aknad kavandada puidust või puitaluminiiumist. Metallused asendada arhitektuuriselt sobivate puidust ustega, aluseks võtta algne projekt või sarnaste hoonete eeskujud.

Hoone terrasiitkrohvi fraktuur ja värvilahendus kavandada võimalikult sarnane olemasolevaga.

Miljööalal on hoonete välisviimistluses keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisviimistlust, plastikaknaid, metalluksi, fassaadikatteks profiilplekki, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet, fassaadikatteplaate jne.

Eelprojekti koosseisus esitada lisaks oluliste sõlmede ja detailide joonised M 1:20: räästa sõlm, soklisõlmed (soojustamise korral koos maalause osaga), lõige akna paiknemise kohta välisseinas, taastamisele kuuluvate detailide profiilid; uute akende joonised, uute välisuste joonised koos värvilahendusega jms. Hoone värvilahendusele lisada värvitoonide näidised värvikaardist.

Tallinna Keskkonnaamet esitab hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks järgmised keskkonnakaitselised tingimused:

1. Käsitleda ehitusjäätmete käitlemist, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“. Koostada jäätmekava vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatükile.
2. Tagada olemasoleva kõrghaljastuse vigastusteta säilimine.
3. Hoone rekonstrueerimisel ja materjalide valikul lähtuda standardist EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

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

Lugupidamisega