

PT198960

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

Projekteerimistingimused on koostatud ehitusseaduse § 2 lg 8, § 19 lg 1 p 2, § 2 lg 7, Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määruse nr 21 „Tallinna linna ehitusmääruse“ § 29 lg 1 p 2, § 31 lg 1, lg 6, lg 7 alusel.

Projekteerimistingimused on koostatud Nisu tn 1 kinnistul elamu (ehitisregistri kood 101019976) rekonstrueerimiseks (sh fassaadid).

Nisu tn 1 kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 20.06.2005 määrusega nr 38 kinnitatud Pelgulinna ehitusmääruse kohaselt miljööväärtuslikus piirkonnas ning elamu on miljööväärtuslik, mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. Ühtlasi asub Nisu tn 1 kinnistu Tallinna Linnavolikogu 26. jaanuari 2006 otsusega nr 8 algatatud ning koostamisel oleva Põhja-Tallinna üldplaneeringu kohaselt Pelgulinna miljööväärtuslikul hoonestusalal. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Pelgulinna ehitusmäärusest ja üldplaneeringust. Teavet ehitusmääruse ja üldplaneeringu kohta saab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute osakonnast või Tallinna veebilehelt www.tallinn.ee.

Miljööväärtusliku ala hoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Ristiku tänavast ida poole jääv Nisu-Rukki-Luste tänavate hoonestus on välja ehitatud ühtse tervikuna arhitekt Alar Kotli Pel-Ra-Ko tüüpprojekti järgi. Hoonete rekonstrueerimisel on oluline säilitada kvartali terviklikus, hoonete ansambliilisus ning ühtne arhitektuurne välisilme. Elamu rekonstrueerimisel arvestada olemasoleva hoonega ning lähiümbruse hoonestusega. Rekonstrueeritav lahendus ei tohi olla hoone arhitektuurset välisilmet moonutav. Pelgulinna miljööväärtuslikul hoonestusalal on keelatud välisviimistluses imiteerivate materjalide kasutamine: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet, fassaadikatteplaate jms. Säilitada ja taastada hoone välisilme detailideni: fassaadi kujundus, materjalid ja detailid, laudise profiilid, otsaviilu diagonaalne laudis, portaal ja välisuks, avatud räästad ja sarikaotsad, akende ehisraamistused jm. Hoone väljast soojustamisel peab säilima sokli, portaali, räästa ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus. Hoone katuse räästa- ja harjajoon säilitada olemasoleval kõrgusel. Arhitektuursel sobivusel on lubatud katusekorruse kasutuselevõtmisel kavandada katuseaknaid (ühes reas plokistamata), mis arvestavad hoone arhitektuurse välisilme, üldiste proportsioonide, akende rütmi ja naaberhoonetega. Katusekatteks on lubatud klassikaline valtsplekk (selle analoog) või asbestivaba eterniit koos sobivate lisatarvikutega. Kavandada ajaloolisele hoonele sobiva kuju ja viimistlusega korstnapitsid. Avatäited on lubatud miljööväärtusliku hoonega sobiva kujunduse ja puitraamidega, säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb tõsta fassaadipinnaga tasa. Tagada võimalus keldri ventileerimiseks (ventilatsioonivad kavandada sümmeetriliselt, katterestid ajaloolisele hoonele sobiva suuruse ja välisilmega). Hoone värvilahendus peab olema arhitektuurselt sobiv ja piirkonda sobituv.

Eluruumid peavad vastama Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määruse nr 38 Eluruumidele esitatavatele nõuetele, millele mittevastavuse korral saab kavandada abiruumi.

Hoonete fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumpasid võib paigaldada tänavalt mittenähtavale kohale kas hoovipoolsele sokliosale, hoonesse või eraldiseisvalt hoone juures vastavale konstruktsioonile, mis ei ole vaadeldav tänavalt ega risusta sellisena hoonet ega miljööd.

Ehitusprojekti koosseisus esitada inventeerimisjoonised, olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest ja naaberhoonete fotod-vaated ning kasutatavate välisviimistluse materjalide originaalvärvitoonide näidised. Ehitusprojekti koosseisus esitada olulisemate sõlmede, vooderdusdetailide,

ning lisanduvate detailide joonised, lõiked akna ja välisukse paiknemise kohta välisseinas mõõtkavas 1:20.

Ehitusprojekt koostada ja vormistada vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 Nõuded ehitusprojektile, Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded, Eesti Standardile EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt ning Tallinna Linnavolikogu 8.09.2011 määrusele nr 28 Tallinna Jäätmehoolduseeskiri.

Ehitusprojekti koosseisus esitada situatsiooniskeem M 1:2000, asendiplaan M 1:500 ning tehnovõrkude koondplaan M 1:500 kuni aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaanel (kaevetööde korral).

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega, Nisu tn 1 kinnistu omanikega, vajalike tehnovõrkude valdajatega vastavalt nende tehnilistele tingimustele, kelle tehnovõrgu kaitsevööndis teostatakse kaevetöid, vajadusel Tallinna Kommunaalametiga (tänavamaal või – piiril kaevetööde korral), vajadusel kõikide maaomanikega, kelle maakasutust ehitusprojekt mõjutab ning Põhja-Tallinna Valitsusega. Ehitusprojekti kausta lisada projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega ning projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel.

Ehitusloa taotlemiseks tuleb vastavalt Tallinna linna ehitusmääruse § 34 lg 4 esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks ehitusprojekt paberil kaustas formaat A4 kahes eksemplaris kõikide nõutud kooskõlastustega.

Peep Moorast
Haabersti ja Põhja-Tallinna osakonna juhataja

21.04.14.

21.04.2014
Andres Rihe
Haabersti ja Põhja-Tallinna osakonna
detailplaneeringute arhitekt 640 4794

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

Nisu tn 1 elamu fassaadi ja kátuse rekonstrueerimine

Tallinna Keskkonnaamet esitab ehitusprojekti koostamiseks täiendava tingimuse, et lammutus- ja ehitusjäätmete käitlemise kava (jäätmekava) koostamisel lähtutakse Tallinna jäätmehoolduseeskirja 3. peatüki nõuetest.

Ehitusprojekt kooskõlastada keskkonnaametiga.

Väino Viirand 21.03.2014

Keskkonnakorralduse sektori juhtivspetsialist

6 404 265 E – post: vaino.viirand@tallinnlv.ee