

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

PT 174280

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.

hoone (ehitisregistri kood) rekonstrueerimise ja laiendamise (katusekorruse väljaehitamine) ehitusprojekt 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 on soovitatav arvestada Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusega nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded¹”, Eesti standardiga EVS-EN 15251:2007 „Nõuded sisekliimale, kaasa arvatud soojuslik mugavus, siseõhu puhtus, valgustus ja müra”.

Kompleksse rekonstrueerimisega tagada hoones nõuetekohane sisekliima. Hoone fassaadi soojustamisel leida lahendus, millega minimeerida külmasildade tekkimise võimalus.

kinnistu asub Tallinna Linnavolikogu 16.04.2009 otsusega nr 78 kehtestatud teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt Veerenni miljööväärtusliku ala piiranguvööndis, 9. ehituspiirkonnas.

Arhitektuuriajaloolise inventeerimise alusel on Kauna tn 2 hoone klassifitseeritud miljööväärtuslikuks hooneks.

Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud eskiislahendust edasisel projekteerimisel mitte aluseks võtta, kuna hoonetüübile fassaadipinda katvad või seinapinnast eenduvad rõdud ei ole arhitektuurselt sobivad.

Eskiis- ja ehitusprojekt koostada vastavalt teemaplaneeringus esitatud nõuetele ning lähtudes Tallinna Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute osakonna tingimustest, mis on lisatud projekteerimistingimustele (vt lisa 1) ja mis on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Enne eelprojekti koostamist esitada nõuetekohane hoone arhitektuurset, liiklus- ja asendiplaanilist lahendust sisaldav eskiisprojekt kahes eksemplaris läbivaatamiseks Tallinna Linnaplaneerimise Ametile.

korterelamu katusekorruse ruum on soovitatav kasutusele võtta olemasolevate korterite laiendustena, eesmärgiga mitte suurendada korterite arvu lisandumisel parkimiskohtade arvu krundil. Teemaplaneeringu „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine” kohaselt tuleb miljööväärtuslikul hoonestusalal maksimaalselt säilitada kruntidel kasvav väärtuslik, piirkonnale iseloomulik haljastus. Haljastuse osakaal krundi pindalast peab olema vähemalt 30%, sh kõrghaljastusega ala 20% krundi pindalast.

Arvestades kinnistu suurust, olemasolevate korterite arvu ja asjaolu, et Tallinna linnas väljakujunenud praktika kohaselt loetakse üldjuhul olemasolevate hoonete laiendamisel optimaalseks ja võimalikuks lahenduseks suurendada korterite arvu 10% võrreldes korterite olemasoleva arvuga, saab amet eskiislahenduse põhjal kaaluda ühe korteri juurdeprojekteerimise võimalust tingimusel, et projekteeritavad eluruumid vastavad eluruumidele esitatud nõuetele (alus Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 „Eluruumidele esitatavad nõuded”).

Samuti peab projekteeritavates korterites olema tagatud vähemalt Eesti standardi EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” kohane minimaalne insolatsiooni kestus, mis on 3 tundi, enam kui 3-toaliste korterite puhul peab olema tagatud nõuetekohane insolatsiooni kestus vähemalt kahes eluruumis.

Eskiis- ja ehitusprojekti koosseisu lisada Kauna tn 2 hoone kohta tehtud ehitustehniline hinnang ning väljavõtted originaalprojektiist ja inventariseerimisjoonistest.

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 arvatuna hoone välispiirete välispinnast, mitte arvestades sekundaarseid dekoratiivelemente, tehnoseadmeid ja muud seesugust.

Projekteeritav arhitektuurne lahendus ei tohi olla miljööväärtuslikku hoonet moonutav.

Projekti koosseisus esitada muuhulgas olemasoleva olukorra fotod ja vaated. Projekti mahus näidata ära olemasolevad, lammutatavad ja juurdeprojekteeritavad konstruktsioonid.

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED JA MÄRKUSED KEHTIVAD KAKS AASTAT

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS KOOS LISADEGA ON EHITUSPROJEKTI KOHUSTUSLIK OSA

Esitada välisviimistluslahendus kataloogi värvinäidiste alusel.

Projekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonnaameti esitatud nõuetega, mis on lisatud projekteerimis-tingimustele (vt lisa 2) ja mis on projekteerimistingimuste lahutamatu osa.

Esitada hoone kõikide korruste plaanid, vaated ja lõiked. Kui muudatusi olevates korterites võrreldes kinnitatud ehitusprojektidega ei tehta, nimetada need olemasolevateks. Hoone välissein kui projekteeritav piirdekonstruktsioon nimetada rekonstrueeritavaks. Seinte osas palume näidata ära piirdekonstruktsiooni muutus, kui lisatakse soojustust.

Esitada tähtsamad põhimõttelised arhitektuursed ja piirdekonstruktsiooni sõlmed: sokli ühendussõlm maapinnaga, sokli ühendussõlm hoone põhiosa vahel, varikatuse lahendus, akende sõlmed, katusesõlmed räästast ja harjast jmt. Tagada katusekatte tuulutus.

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

Projekti kajastada kinnistul asuva abihoone lahendus või näidata ehitis lammutatavaks.

Esitada situatsiooniskeem M 1:2000 ja asendiplaan, mis esitada topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piir, kinnistu suurus, ehitiste asukohad, katastriüksuse sihtotstarve ning hoonete ehitisealune pind jm vajalikud ehitise tehnilised näitajad ning liikluse, parkimise, piirde ja heakorra lahendus.

Parkimine lahendada vastavalt „Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014“.

Parkimisala projekteerimisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.

Tagada olemasoleva ja kavandatava haljastuse nõutavad kasvutingimused lähtudes Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ja MaaRYL 2010 nõuetest. Mitte kavandada puude juurekaela juures olemasoleva pinnase tõstmist.

Krundi tsoneerimisel ja parkimiskohtade projekteerimisel arvestada teemaplaneeringus esitatud haljastuse osakaalu nõuet. Parkimisala projekteerimisel esitada projekteeritavate katendite lahendus (katendi tüüp, värv, äärised jne) ja vastavad lõiked. Lahendada vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine. Projekt koostada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

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 (vastavalt haldusmenetluse seaduse § 11 lõike 1 punktile 3) ning Kauna tn 4, Veerenni tn 45a ja Veerenni tn 45b kinnistu omanikele abihoone rekonstrueerimise või lammutamise osas.

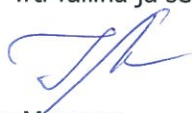
Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonnaametiga, Tallinna Transpordiametiga, Päästeameti Põhja päästkeskusega, Tallinna Kesklinna Valitsuse ning vajadusel tehnovõrkude valdajatega, kelle võrkude kaitsetsoonis tehakse ehitustöid.

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

09.05.2013


Signe Peipman
detailplaneeringute teenistuse
Kesklinna osakonna arhitekt, tel 640 4355

Lisa 1

Projekteerimistingimused

kortermaja rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks

03.04.2013

kinnistu paikneb 2001. aastal Tallinna üldplaneeringuga ja 2009. aastal teemaplaneeringuga „Tallinna Kesklinna miljööväärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutustingimuste määramine“ (edaspidi teemaplaneering) kehtestatud Veerenni miljööväärtuslikus hoonestusalas, piiranguvööndis, ehituspiirkonnas nr 9. Piiranguvöönd on ala, kus ehitustegevusele on seatud kaitse- ja kasutustingimused eesmärgiga säilitada miljööväärtusliku hoonestusalade iseloomulikud tunnused. Kinnistul asub kahekorruseline kelpkatusega nn Tallinna-tüüpi elamu (algne projekt 1929. a. Karl Treumann (Tarvas)). Hoone algupärase välisvoodri peale on sõjajärgsetel aastatel paigaldatud TEP-plaat ja hoone on krohvitud. Remondi tulemusel on hoone algupärane välisilme rikutud, kivitrepikoja ja sokli iseloomulik eenduvus seinapinnast on kaotatud. Pööningukorrus on osaliselt välja ehitatud. Avatäidete algset välisilmet, materjali ja suurust on sobimatult ning õigusliku aluseta muudetud. **Elamu on hinnatud linnaehituslikult ja arhitektuurselt miljööväärtuslikuks st hoone kuulub säilitamisele ja korrastamisele lähtuvalt teemaplaneeringus kehtestatud tingimustest.**

kortermaja pööningu ja keldrikorruse võib kasutusele võtta eluruumidena või abipinnana. Fassaadide rekonstrueerimisel taastada hoone algupärane arhitektuurne välisilme detailideni. Kavandata rekonstrueerimise ja soojustamise lahendus ei tohi olla hoonet moonutav. Hoone fassaadid on Kauna või Veerenni tänavalt tervikuna vaadeldavad. Tänavapoolsel ja hoovipoolsel fassaadil katusekorruse osas täiendavaid mahulisi muudatusi mitte kavandada. Veerenni tänavapoolsele otsafassaadi katuseosale võib kavandada tagasihoidlikus mahus vintskapi või katuseaknad.

Säilitada olemasolev katuse harja ja räästa kõrgus ning olemasolev räästa lahendus. Katusekattematerjalina lubatud valtsplekk, kavandada katusepealsed tugevdatud valtsrennid ja suurema läbimõõduga vihmaveetorud. Katusekorruse valgustamiseks võib kasutada ühes reas, plokistamata, tagasihoidliku suurusega katuseaknaid.

Rõdusid mitte kavandada, hoonetüübile ei ole arhitektuurselt sobivad fassaadipinda katvad või seinapinnast eenduvad rõdud.

Väljast soojustamisel ja puitvoodrile üleminekul säilitada/taastada hoonetüübile iseloomulikud arhitektuursed eenduvused (räästas, sokkel, kivitrepikoda). Kavandada akende siirdamine/paigaldamine fassaadilaudisega samasse tasapinda. Kivitrepikoja väljast soojustamine või värvimine ei ole lubatud. Kavandada meetmed tervisliku sisekliima tagamiseks. Vooderdusdetailid taastada ajalooliste analoogide eeskujul. Olemasoleva amortiseerunud TEP-plaadi ja selle all paikneva algupärase puitvoodri võib tervikuna eemaldada. Kavandada konstruktsiooni parandused ja püstpalk-konstruktsiooni tihendamine selleks sobivate materjalidega. Soojustus ja tuuletõkke kiht kavandada minimaalse paksusega (kokku 3 - 5 cm). Kasutada puitkonstruktsioonile ja paekivile sobivaid soojustusmaterjale.

Kavandada ajaloolisele hoonele arhitektuurselt sobiv värvilahendus. Kasutada puitpindade välisvärvimiseks katvat õlipõhist värvitüüpi. Sokli paepinna võib jätta eksponeerituks juhul kui tegemist on lihvitud või klombitud paega, muudel juhtudel kavandada krohvitud sokkel. Krohvipindade viimistlemisel kasutada lubikrohvi, värvimiseks lubi- või silikaatvärvi.

Avatäited kavandada puidust, hoone arhitektuuriga sobituva välisilme, profiilide ja avanemissuunaga. Hoonel osaliselt säilinud algupärased tiheda raamjaotusega puitaknad on soovitatav restaureerida. Restaureerimiskõlbmatud, sobimatust materjalist, ebasobiva suuruse või välisilmega aknad asendada algupäraste akende eeskujul valmistatud koopia-akendega. Välisuks taastada alge

projekti eeskujul. **Hoovifassaadi esimeselt korruselst likvideerida õigusliku aluseta uks ja taastada algupärase suuruse ning välisilmega aken.**

Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisviimistlust, fassaadiplaate, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne.

Eskiisi koosseisus esitada:

- Lühike seletuskiri, kus loetletakse kavandatud muudatused ja planeeritavad ehitustööd.
- Asendiplaaniline skeem (näidata hoone paiknemine, põhimõtteline haljastus ja parkimislahendus, abihoonete ja rajatiste asukohad, piirdeaia ja väravate asukohad).
- Hoone kõik vaated ja hoone lõiked (eristada olemasolevad ja juurde projekteeritavad kõrgused ning mahud, kajastada välisilmeline lahendus).
- Hoone korruste plaanid.
- Hoone ehitust ning teostatud muudatusi selgitavad dokumendid: hoone algne projekt, hoone inventeerimisjoonised sh lõiked ja vaated (Tallinna Linnaarhiiv), Riigiarhiivi säilikutest esitada fotod olukorrast enne nõukogudeaegset fassaadiremonti (Riiklik aktsiaselts Kommunaalprojekti arhiiv)
- Olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest, kõrval asuvate hoonete fotod tänava ning hoovi poolt koos rekonstrueeritava hoonega.

Eelprojekti koosseisus esitada lisaks:

- vooderdusdetailide ja profiilide joonised 1:20
- põhimahu ja vintskapi räästa sõlmed 1:20
- sõlm kivitrepikoja-seinapinna-sokli ühinemiskohast 1:20
- lõige akna paiknemise kohta välisseinas 1:20
- lisanduvate detailide joonised 1:20
- avatäidete spetsifikatsioon
- uute välisuste joonised koos värvilahendusega 1:20
- uute akende joonised 1:20
- hoone värvilahendus koos värvitoonide näidistega värvikaardist

Taotluse liitena esitatud eskiislahendust edasisel projekteerimisel mitte aluseks võtta.

Esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile läbivaatamiseks eskiisprojekt ja eelprojekt.

Subject:

Tere

Tallinna Keskkonnaamet esitab
keskkonnakaitselise tingimused:

hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks järgmised

1. Juhul, kui kavandatakse kõrghaljastuse (välja arvatud viljapuud) likvideerimist või ei tagata olemasolevate puude kasvutingimusi (EVS 843:2003), tuleb 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 ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Juhul, kui ehitustegevuse tõttu tuleb puid likvideerida, siis 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 asendusistutuste asukohad. Asendusistutus kavandada maksimaalselt oma kinnistule.
2. Vastavalt standardile EVS 843:2003 on puutüve minimaalne nõutav kaugus hoone välisseinast 5 meetrit; sõidutee servast, parkimiskohtadest ja tehnovõrkudest 2 meetrit ning kõnnitee servast 1 meeter. Tagada olemasolevale ja kavandatavale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.
3. Puude võrade kärpimise vajadusel taotleda hoolduslõikuse luba Tallinna Keskkonnaametist.
4. Käsitleda ehitustöödega kõrghaljastuse kaitsemeetmeid (juurestiku, võra ja tüve kaitse).
5. Käsitleda ehitus- ja olmejäätmete käitlemist, lähtuda Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrusest nr 28 „Tallinna Jäätmehoolduseeskiri“.
6. Esitada võrguvaldajate tehnilised tingimused.

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

Lugupidamisega