

Ehitusprojekt

Põhja-Tallinn,

4 19/2

**ELAMU REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE.
ABIHOONE REKONSTRUEERIMINE JA LAIENDAMINE
KAHE KORTERIGA ELAMUKS**

Eelprojekt

Tallinn, märts 2012.a.

TELLIJA:

PROJEKTEERIJA:

KÄESOLEVA KÖITE KOOSTASID:

Arhitekt

Insener

SISUKORD

A. Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. KÜ korteri omanike koosoleku protokoll 15.05.2012
3. Üldkoosolekust osavõtjate nimekiri
4. KÜ korteriomanike kooskõlastus lisalehel
5. Üldkoosoleku protokoll 25.aprill 2012
6. Naaberkinnistute korteriomanike kooskõlastus lisalehel
7. Asendiplaan tehnovõrkudega AS-2
8. Elamu vaade Õle tänavalt A-4
9. Kahe korteriga elamu vaated tagaküljest A-10
10. Akna paigaldus A-11

B. Seletuskiri

1. Üldandmed
2. Arhitektuursed erinõuded
3. Erinevus esialgsest projektist
4. Vaegtööd
5. Juurdeehitus
6. Asendiplaan, heakord, parkimine
7. Tehnovarustus
8. Tehnilised näitajad
9. Tuleohutuse abinõud
10. Keskkonnakaitse
11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

C. Lisad

1. Projekteerimistingimuste taotlus
2. Projekteerimistingimused PT145390
3. Väljavõte kinnistusraamatust
4. Katastriüksuse plaan
5. KÜ korteriomanike koosoleku protokoll 30.11.2011
6. Üldkoosolekust osavõtjate nimekiri
7. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri nr. 4-1/754 08.10.2004.a.
8. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri 01.06.2011
9. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri 30.märts 2012
10. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kiri nr. 4-1/618-2 13.07.2012
11. Akna paigutus fassaadil
12. Ajalooline piirdeliist ja karniis
13. Elamu vaated hoovist
14. Kahe korteriga elamu
15. Vaated tänavalt
16. Vaated ümbruskonnast
17. Korterühistu seisukoht 20.06.2012
18. KÜ taotlus ehitusloa väljastamiseks

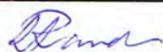
D. Joonised

1.	Asukoha skeem	AS-1
2.	Asendiplaan tehnovõrkudega	AS-2
3.	Elamu keldri ja 1.korruse plaan	A-1
4.	Elamu 2. ja pööningukorruse plaan	A-2
5.	Elamu lõiked	A-3
6.	Elamu vaade Õle tänavalt	A-4
7.	Elamu vaated hoovist	A-5
8.	Kahe korteriga elamu 1.korruse plaan	A-6
9.	Kahe korteriga elamu 2.korruse plaan	A-7
10.	Kahe korteriga elamu lõige C-C	A-8
11.	Kahe korteriga elamu vaated hoovist	A-9
12.	Kahe korteriga elamu vaated tagaküljest	A-10
13.	Akna paigaldus.	A-11
14.	Arhitektuursed detailid	A-12
15.	Avatäited	A-13

A. KOOSKÖLASTUSED

Jrk. Nr.	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Tallinna Kultuuri-väärtuste Amet	14.05.2012 Nr. 4-6/154	Kooskõlastatud Anneli Jüristo miljöölade osakonna peaspetsialist	Arh.kaust nr. 12001 leht A-4, A-11	
2	Põhja-Tallinna Valitsus	28.05.2012	Kooskõlastan Oleg Žemtsugov arhitekt-maakorraldaja	Arh. kaust nr. 12001 leht AS-2	
3	Päästeameti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Nr. H-DP/196-3 28.05.2012	Heaks kiidetud Dmitri Peterson juhtiv inspektor	Arh. kaust nr. 12001 leht AS-2, A -10	
4		25.aprill 2012	vt. korteriomanike koosoleku kooskõlastatud protokoll	Arh. kaust nr. 12001	
5		25.aprill 2012	Kooskõlastatud vt. üldkoosoleku protokoll	Arh. kaust nr. 12001	
6		25.04.2012	vt. kooskõlastusleht	Arh. kaust nr. 12001	
7		02.04.2012	Kooskõlastan vt. kooskõlastusleht	Arh. kaust nr. 12001	
8	Tallinna Transpordiamet Liikluskorralduse osakond	09.07.2012	Kooskõlastatud Kirsika Laats peaspetsialist	Arh.kaust nr. 12001 leht AS-2	
9	Tallinna Keskonnaamet Keskonnahoiu osakond	09.07.2012 nr. 1447	Kooskõlastatud Väino Viirand juhtivspetsialist	Arh. kaust nr. 12001 leht AS-2	
10	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	nr. 2299486290 08.okt. 2012.a.	rekonstrueerimine ja laiendamine kooskõlastatud tingimustel: Tagada LK säilivus ja töökorras olek. Kooskõlastus kehtib 1 aasta Maie Erik	Arh. kaust nr.12001 leht AS-2	

Projektijuht



Linda Randmann

kinnistul asuva puudekuuri tuleohutuse seisukohast liiga lähedal. Vastavalt tuleohutuse seadusele peab olema hoonete vahe kaugus vähemalt 8 meetrit. Käesolevate hoonete vahedkaugus on ligikaudu 6 meetrit, mis eeldab tulemüüri hoonete vahele. Päästeamti inspektor lubas kasutada Luna plaati, kui vahemaa on 4-8 meetrit, mis teadaolevalt peaks ära hoidma tule leviku. Tuleb tootjalt küsida vastava paksusega plaat, mis hoiab ära tule levikut 30 minutit, siis võib selle paigaldada seinale, ei ole eraldi vaja ehitada tulemüüri.

Otsustati: üldkoosolekul otsustati teostada ümberehitus hoovimaja seinatel vastavalt Päästeameti soovitudele.

Ehitusprojektile on vaja saada kooskõlastus naaberkruntidelt ja Ehitusprojekti on kooskõlastanud omanik, kaasomanike üldkoosolek 25.05.2012 ja üks omanik. kaks korterit ei ole andnud oma kooskõlastust.

Peale ehitusprojekti kinnitamist Tallinna Linnaplaneerimisameti poolt ja maja ehituslike vigade likvideerimist saab hakata taotlema kasutusluba.

4. Jooksvad küsimused

Üldelekter -välisvalgustid põlevad pidevalt

Otsus: valgustitele paigaldadatakse hämaraliikumisandurid, et ära hoida valgustite pidev põlemine.

Korteri 12a soovib paigaldada hoovimaja taha küttepude jaoks alust.

Otsus: elanikud andsid korteri 12a-le loa hoovimaja taha puude aluse paigaldamise maja rõdud vajavad värvimist.

Otsus: Majahaldur võtab rõduomanikega ühendust ja uurib, kas kõik korteriomanikud, kus on rõdud, on rõdu värvimisest huvitatud. KÜ on nõus tasuma töö teostuseks kuluva materjali kulu.

kokku:

689

VOLIKIRI
Доверенность

Volitan

(isikukood _____) esindama enda huve ja

osalema hääletamisel liikmete

üldkoosolekul15.05.....2012 aastal
A

(allkiri, nimi)

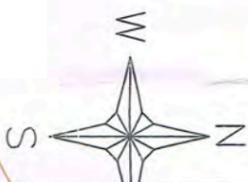
koretriühistu liige(korter 1a)

kuupäev 15.05.2012





TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED			
Jrk.nr.	Asutus	Kuupäev	Nr.
1	ÕÜ Jachtuvsõrk Tehnilise informatsiooni Tallinna sektor	30.01.2012	8658255215
2	AS Eilon Ettevõtted	27.01.2012	18510493
3	AS KH Energia-Konsult Tänavavalgustuse osakond	31.01.2012	70
4	AS EG Võrguteenus	31.01.2012	122
5	AS Tallinna Vesi	31.01.2012	kontrollitud



Õlle fu 19. märts 2012
na linnalaamivie
Naarala 46 suletud
ja tööaegas ole

KOOSKÕLASTUS KEHTIB 1 AASTA

Maie Erik
Elektrilevi OÜ

Maie Erik

Tehnilised näitajad	
Krundi pind	760 m ²
ehitusala pind	12 kt elamu 226 m ²
täisheitus	40%
kasulik pind=suletud netopind	572,6 m ²
avatud brutopind	7,6 m ²
kõelav pind	533,6 m ²
korruste arv	3-1
hoone kõrgus	9,8 m
pikkus	20,6 m
laius	9,2 m
maht	2262 m ³
tulepüsivusklass	TP3

Tingimärgid

- olemasolev hoone
- ümberprojekteeritav hoone
- juurdeehitus ol. ol. -le hoonetele
- krundi piir
- veetorstik, ol. ol.
- kanalatsioonitorustik, ol. ol.
- kontrollkaev, ol. ol.
- gaasitorustik, ol. ol.
- sidekanalatsioon, ol. ol.
- keskpinge kaabel, ol. ol.
- sissepääs hoonesse, krundile

Eksplikatsioon

- ① 12-korteriga elamu
- ② 2-orteriga elamu
- ③ 6 parkimiskohja

Koordinaadid L-EST97 süsteemis
Kõrgused 1977. a Balti süsteemis
Lähireepeer: PP nr 317, H=5.353
Möödistamise ajal maas lumekate 20cm
Katastrituksuste piirid saadud TLPA Maaregistrist
08.11.2011

HEAKS KIIDETUD
PÄASTAMETTI PÕHJA PÄASTEKESKUS
INGENIERITSEHNILINE BÜROO
Nr 05
H-PP/196-3
DMITRI PETTERSON

DMITRI PETTERSON

Koostööks
09.07.2012
KIRSIKA LAATS
PEASPETSIALIST
TALLINNA TRANSPORTI
LIKULISKORRALDUSE OSAKOND

KIRSIKA LAATS

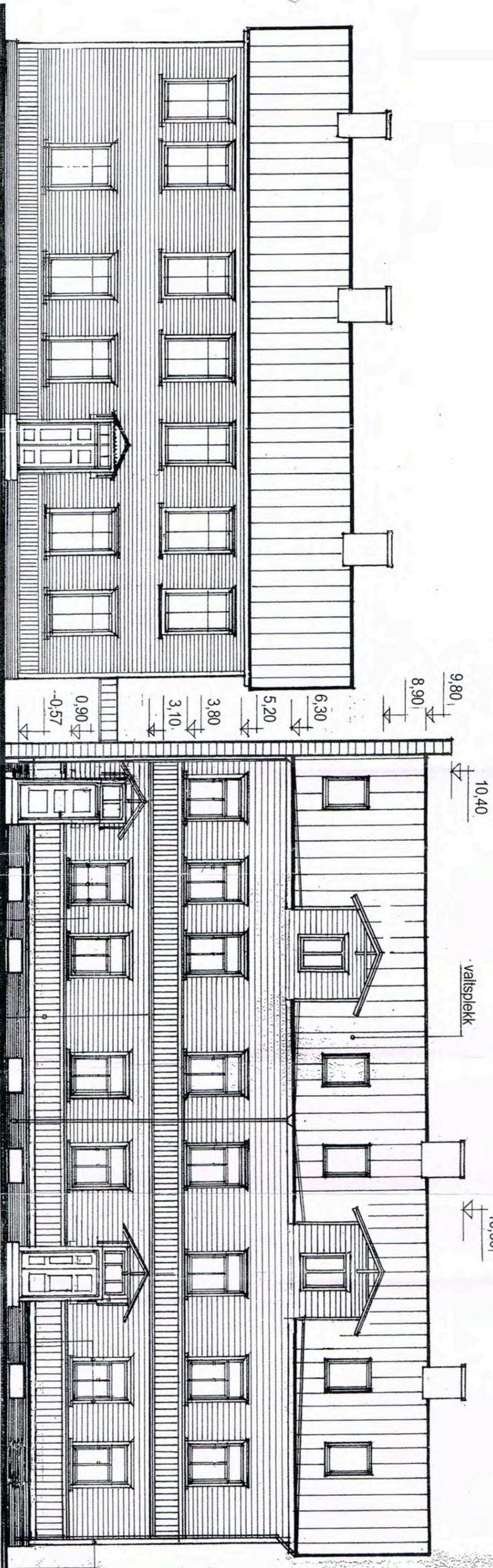
Oleg Žemtsugov
Põhja-Tallinna Valitsus
arhitekt-maakorraldaja

Oleg Žemtsugov
28.05.2012.

KOOSKÕLASTATUD
TALLINNA KESKKONNAMAMET

REG. NR. 1447
09.07.2012
M. M. M.

VÄINO VIIRAND
TALLINNA KESKKONNAMAMET
Keskkonnamameti osakond
Juhitavspetsialist



ÖLE 17

ÖLE 19

KOOSKÖLASTATUD

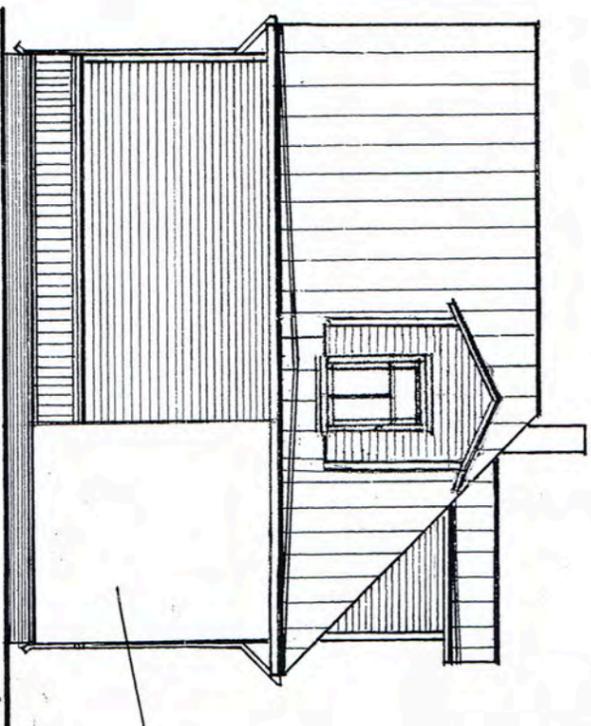
14.05.2012... a. NR. 4-C/1514

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet

Pyhälde

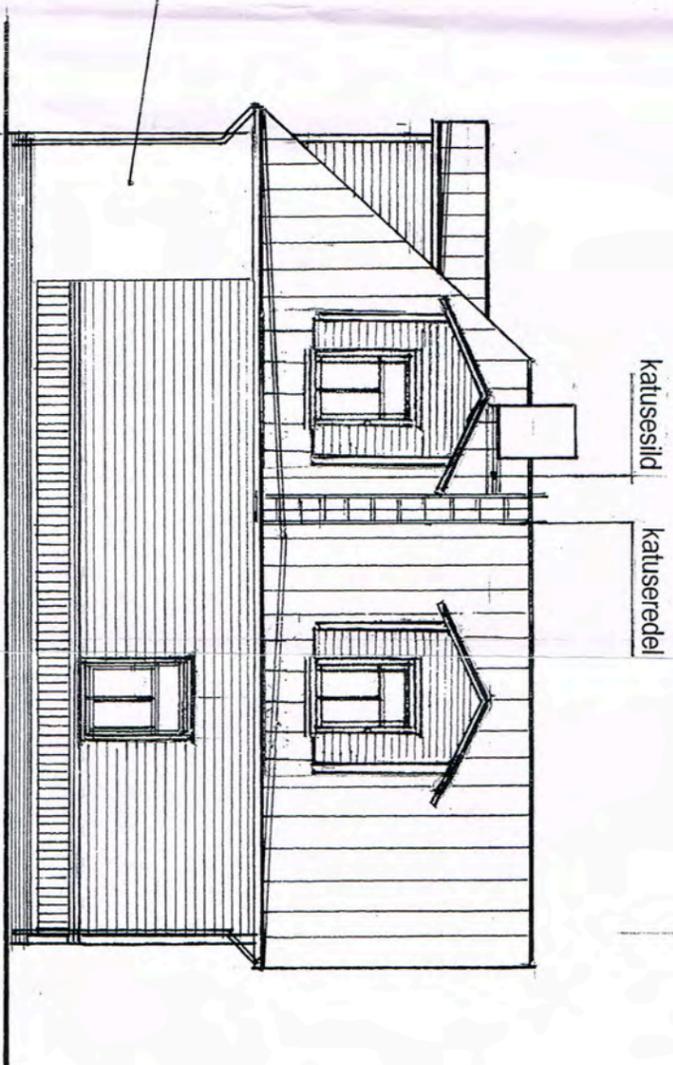
Tallinna Kultuuriväärtuste Amet
ANNELI JURISTO
 Mõjuosalade osakonna peaspetsialist

VAADE LOODEST



12 mm Luja A1 plaat

VAADE EDELAST



katusesild

katuseredel

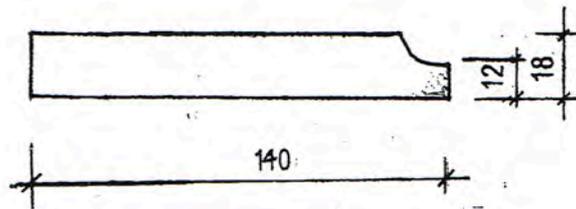
DMITRI PETERSON
PÄÄSTEAMETTI POHJAJA PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhitiivinspektor

MÄRKUSED: Laudvooder täiustatud ulatuses asendada 12 mm Luja A1 plaadiga.

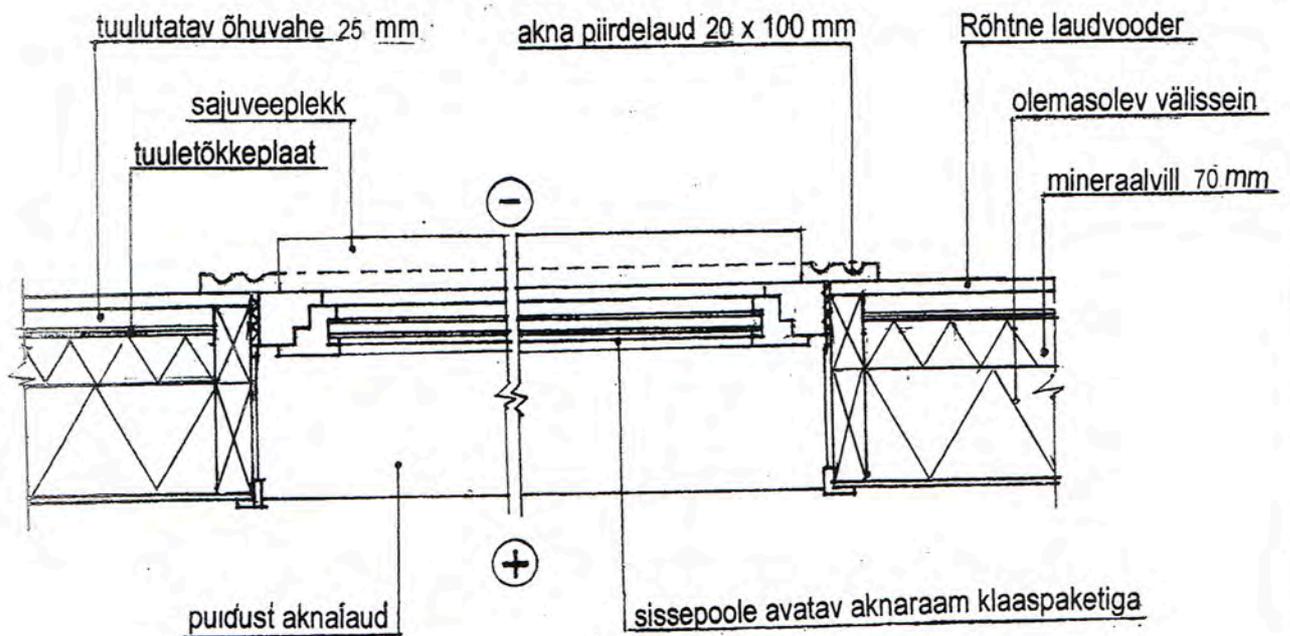
Räästa-alune katta 12 mm Luja A1 plaadidega.

Värvida laudvoodriga samas toonis.

NURGA KATTELAUD



AKNA RÖHTLÕIGE



1. Aknaraamid ja -piidad varustada kogu perimeetril kvaliteetsete tihenditega.
2. Aknapiidad kinnitada hoone karkassi külge koormustaluvalt, paigaldusvahe tihendada.
3. Akendele paigaldada sissepoole aknalaud, väljapoole sajuveeplekid.
4. Akende aluse seina õhuvähe teha tuulutatav sajuveepleki alt.
5. Aknad paigaldada analoogselt (välispind samale tasapinnale välisvoodriga) olemasoleva välisseina kõigi võimalike variantide puhul.

B. SELETUSKIRI

1. Üldandmed

Kinnistu rekonstrueerimiseks on 01.07.2005.a. välja antud ehitusluba nr. 11647 ehitusprojekti nr. 05001 alusel. Esialgse ehitusprojekti järgi tuli välja ehitada pööning eluruumideks ning kelder abiruumideks. Amortiseerunud pesuköök-abihoone asemele tuli ehitada saun juurdekuuluvate abiruumidega. Ehituse käigus tehti rida muudatusi-täiendusi, mis muutsid esialgset ehitusloa aluseks olnud projekti. Valminud ehitised sellisel kujul ei saanud kasutusluba. Käesoleva projekti ülesandeks on vormistada ja seadustada ehituse käigus tehtud muudatused ning anda lahendused puuduste kõrvaldamiseks.

Käesolev elamu ning abihoone rekonstrueerimise ja laiendamise eelprojekt on koostatud korteriühistu tellimisel ja vastavalt Tallinna LPA poolt väljastatud projekteerimistingimustele PT145390. Eelprojekt on koostatud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusele nr. 67, 17.09.2010, Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315, 27.okt. 2004.a., EVS 812-7:2008 "Ehitise tuleohutus" ja EVS 812-3:2007 "Küttesüsteemid."

Üldkoosolek 30.nov. 2011.a. volitas ehitus- ja kasutusloaga seonduvad dokumente kinnitama ja lepinguid sõlmima juhutuse liiget

2. Arhitektuursed erinõuded

Kinnistu katastritunnusega _____ paikneb Pelgulinna miljööväärtuslikus piirkonnas ja elamu on tunnistatud miljööväärtuslikuks hooneks.

Arhitektuursed erinõuded on fikseeritud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt välja antud projekteerimistingimustes PT 145390 ja Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kirjas nr. 4-1/754 08.10.2004.a. Mõlemas dokumendis seatakse tingimused:

- taastada iseloomulik välisviimistlus;
- välisviimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale;
- avatäited teha puidust, vältida sügavate aknapõskede tekkimist hoone välisilmes.

Kõik ehituslikud detailid- välisvooder, puitaknad, aknakarniisid, piirdelauad, välisüksed- peavad jälgima miljööväärtusliku hoone ehituslaadi.

3. Erinevus esialgsest projektist

Oluline erinevus esialgsest projektist on asjaolu, et välisseintele on lisatud väljapoole soojustus. Korteriühistu andmetel on rõhtpalkseinale lisatud 50x70 mm lattide vahel mineraalvillast soojustus, tuuletõkkeplaat 13 mm ja rõhtvooder püstlattidel 50x 25 mm. Seinapaksuse suurenemine ~12 cm võrra tingis sügavad aknapõsed, kuna **uued puitaknad** paigaldati vanadesse lengidesse.

Oma 01.06.2011 kirjas leiab Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, et ei pea võimalikuks hoonele kasutusloa andmist, kuna rekonstrueerimisel ei ole ehitusloa saanud projektist kinni peetud. Samas kirjas on Tallinna Kultuuriväärtuste Amet nõustunud tehtud muudatustega, nagu esifassaadi vintskappide projektist erinev kuju, välisuste varikatuste paigutus, välisuste kuju, tagaküljele ehitatud katlaruum, hoovipoolsed varikatused ning trepikoja arvel laiendatud korter ja neid on kirja kohaselt võimalik muudatusprojektiga seadustada. Samuti ei ole vastuväiteid abihoone ümberprojekteerimisele 2 korteriga elamuks. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt loetletud puuduste kõrvaldamiseks tuleb aknaplokid ümber tõsta seina välispinda. Akende raamistus teha algse välisilme kohaselt vastavalt lisatud piirdeliistu ja karniisi eskiisile. Kare välisvooder lihvida ~~või~~ värvida katva värviga. Hoovimaja metalluksed katta puitkilpidega analoogselt kortermaja välisuste tahveldustele. *19 prandus 0196
22.3.12 L.Randmann*

Peale muudatuste fassaadilahenduses on ehituse käigus tehtud muudatusi ka siseruumide planeeringus. Kuna korterid müüdi eraomandusse ehituse algusjärgus, on igal omanikul olnud võimalus realiseerida oma erisoove vaheseinte ja korterisiseste ühendustreppide ning siseviimistluse osas. Võrreldes esialgse projektiga on muudatusi korterites nr 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12. Hoovimajast lisandusid korterid ~~13~~ ja 14.

Käesoleva projektiga esitatakse tegelikult välja ehitatud fassaadid, korruste plaanid ja juurdeehitatud katlaruum. Abihoone, mis esialgsel kujul ei leidnud rakendust, on ümber projekteeritud kahe korteriga elamuks. Hoonete ja korterite kohta on koostatud täpsustatud tehnilised näitajad.

4. Vaegtööd.

Nii tänaväärne kui ka hoovimaja on 100 % asustatud, kuid ehitusorganisatsioonil on jäänud lõpetamata rida projektis ette nähtud ehitustöid:

- vintskappid on puudu nurgalauad;
- rõdu piire on värvimata;
- sokli ja trepiirde viimistlemine on jäänud pooleli;
- puudub redel pääsuks katusele ja käigusild korstnate juurde, seda mõlema hoone puhul;
- hoovipoolisel fassaadil on eemaldamata endise katusekonstruktsiooni talaotsad.

Enne kasutusloa taotlemist tuleb korteriühistel leida lahendus tööde lõpetamiseks.

5. Juurdeehitus

Juurdeehitus on tehtud keldri tasandile elamust väljapoole sissepääsuga hoovist. Juurdeehituses asub ruum gaasikatlale, mis kütab korterelamut. Katlaruumi seinad on laotud kergplokkidest. Katus-lagi on puittaladel, soojustatud kivivillaga ja kaetud valtsplekiga, ruumi sees tsementkiudplaatidega. Elamuga katlaruum ühendust ei oma.

6. Asendiplaan, haljastus, heakord, parkimine.

Õle tn 19 kinnistu (katastritunnus 78408:803:2590) krundi suurusena 760 m² asub Põhja-Tallinnas Pelgulinna miljööväertuslikus piirkonnas. Kirdest on krunt piiratud Õle tänavaga, ülejäänud kolmest küljest naaberkruntidega. Hoonete paigutus krundil vastab esialgsele projektile. Tänaväärne korterelamu Õle tn 19/1 asub tänavajoonel. 2-krt hoovimaja Õle tn 19/2 asub omapoolsel kinnistu piiril. Õle tn 19 ja 21 kruntide loodepiirid ei ühti -nurgapunkti nr. 4 juures on piiride lahknevus ca 0,7 m, seega 2 -krt elamu asub eemal naaberkrundi piirist.

Ehitusalune pind on kokku 305 m², täisehitus 40%. Hoonete suletud brutopind kokku on 991 m², hoonestustihedus – 1,3. Kortrite arv on 14, koormusindeks – 54.

Muruala moodustab ca 25% krundi pinnast. Õuealal kasvab põline kask.

Konteinerid sorteeritud prügile on paigutatud betoneeritud alusele hoovi sissesõidu äärde.

Krundile on võimalik paigutada 6 parkimiskohta.

7. Tehnovarustus

Juba enne rekonstrueerimist olid korterelamul olemas kõik vajalikud ühendused kommunikatsioonidega: veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus ja gaasivarustus. Ümberehitustööd ei põhjastanud uusi ühendusi väljaspool Õle tn 19 krunti. Moodustatud korteriühistu on uuendanud kõik vajalikud tarnepepingud.

8. Tehnilised näitajad

Krundi pindala	760 m ²
sihtotstarve- elamumaa	100 %
ehitusalune pind	305 m ²
täisehitus	40 %
parklakohti	6
muruala	160 m ²
korterelamu tulepüsivusklass	TP3
2-krt elamu tulepüsivusklass	TP3
hoonealune pind: elamu	226 m ²
2-krt. elamu	79 m ²
korruselisus: elamu	3/-1
2-krt elamu	2
suletud netopind: elamu	572,6 m ²
2- krt elamu	104,5 m ²

Kasulik pind:	elamu	572,6 m ²
	2-krt elamu	104,5 m ²
suletud brutopind:	elamu	854 m ²
	2-krt elamu	137 m ²
hoone kubatuur:	elamu	2262 m ³
	2-krt elamu	395 m ³
Korterite arv		14
Hoonestustihedus		1,3
koormusindeks		54

9. Tuleohutuse abinõud

Kortermaja ja abihoone rekonstrueerimise-laiendamise projekti koostamisel on tuginetud Vabariigi valitsuse 27.okt. 2004.a. määrusele nr. 315, EVS 812-7: 2008 "Ehitiste tuleohutus" ja EVS 812-3:2007 "Küttesüsteemid". 2-korruselisel kellerdatud hoonel on 1.kasutusviis (elamu). Rekonstrueerimise käigus ehitati pööningukorru eluruumideks, mis liideti 2.korruse korteritele. Keldriruum kujundati abiruumideks 1.korruse korteritele.

Kortermaja rekonstrueerimise projekt on kooskõlastatud Päästeteenistuses 30.05.2005, kooskõlastus nr. 1939 ning Tallinna Linnaplaneerimise Amet väljastas ehitusloa 01.07.2005.a. nr. 11647. Ehituse käigus lisati projektiväliselt kortermajale katlaruum. Käesoleva projekti ülesandeks on seadustada katlaruumi juurdeehitus. Katlaruumi seinad on laotud kergplokkidest, katus-lagi on puittaladel, soojustatud kivivillaga. Katuslae katteks on valtsplekk, ruumi sisepoolel- tsementkiudplaadid.

Abihoone projekteeritud kujul ei leidnud rakendust ning käesoleva projektiga planeeritakse ümber 2 korteriga elamuks. Hoone on puitkarkassil, puidust vahe- ja katuslaega. Tulepüsivuse REI 30 saavutamiseks kaetakse laed-seinad 15 mm paksuse tulekindla kipsplaadiga. Kumbki korter on omaette tuletõkkeseksioon tulepüsivusega EI30. 2 krt. elamu asub Härjapea tn 9 krundil paiknevast kiviseintega kuurist 6,5 m kaugusel. Et tagada elamule tulepüsivus EI30, tuleb välisseina laudvooder asendada tuletõkkeplaadiga klassist A1 ulatuses, kuni vahekauguseks on 8 m.

Kortermaja trepikojad moodustavad omaette tuletõkkeseksioonid EI30. Suitsuärastus trepikojast toimub 2.korruse akna kaudu. Trepikoja seinte ja lae tuletundlikkus peab olema B-s1, do, põrandal- DFI -s1. Välisseina välispinna ja õhutuspiilu tuletundlikkus peab olema D-s2, d2.

Korteritesse on võimalik sisse ehitada kaminad.

Suitsukorstnad eraldatakse puitkonstruktsioonidest 100 mm paksuse kivivilla kihiga. Torustike läbiminekuud tuletõkkepiiretest tihendatakse nõutud tulepüsivuseni.

Katusele pääseb välisredeli kaudu. Pääsuks korstnate juurde paigaldatakse katuseredelid ja käigusillad. Katusetarvikutel on tarindid turvavöö kinnitamiseks. Katusekate vastab nõudele Broof.

Vesi tulekustutuseks 10 l/s saadakse hüdrantist Härjapea tänaval. Igasse korterisse paigaldatakse autonoomne tulekahju signalisatsiooni andur.

10. Keskkonnakaitse

Õle tn 19 krundil kasvav põline kask säilitatakse. Korterelemus ja hoovimajas ei toimu keskkonnale või tervisele ohtlikku tegevust. Hoone tüüp ja kasutusala ei erine selles piirkonnas väljakujunenud miljööst. Rekonstrueerimise käigus viidi korterid üle keskküttele majja ehitatava gaasikatlamaja baasil. Elamud on kanaliseeritud ühisorustikku, sajuveed immutatakse pinnasesse.krundil. Tekkivad jäätmed on olemuslikult olmejäätmed, mis kogutakse sorteeritult konteineritesse ja veetakse ära spetsiaalse prügifirma poolt.

11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Koduturvalisuse parandamiseks töötatakse välja koostöös politsei, turvafirmade jt. spetsialistidega soovitud elamu välisuste ning akende sissemurdmiskindluse tõstmiseks, tehnilise valve ja häireseadmete kasutamiseks, elanike ühistgevuse korraldamiseks ja arendamiseks enda ja oma vara kaitseks.

Tuleb luua usalduslik infosüsteem piirkonna elanike vahel ja luua naabrivalve.

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUS

PT. 145390 TAOTLUS REGISTREERITUD: 22. september 2011/a.

1. ÜLDANDMED (PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

TAOTLEJA NIMIKORTERIÜHISTU

POSTIAADDRESS JA TELEFON..... TALLINN 10611 HARJUMAA ...

KONTAKTISIK

POSTIAADDRESS JA TELEFON.....

2. KRUNDI AADDRESS, MILLE KOHTA ESITATAKSE TAOTLUS:

..ÖLE 19 TALLINN 10611 HARJUMAA

3. TAOTLUSE TÜÜP (PALUN MÄRKIGE ÜKS RUUT)

- A1 TAOTLUS ÜSIKELAMU PÜSTITAMISEKS (PS § 9 lg 10 p 2)
- A2 TAOTLUS KORTERELAMU PÜSTITAMISEKS HOONESTAMATA KRUNDILE (PS § 9 lg 10 p 3)
- B1 TAOTLUS TOOTMISHOONE LAIENDAMISEKS JA/VÕI SELLE ABIHOONE PÜSTITAMISEKS (PS § 9 lg 10 p 1)
- B2 TAOTLUS HOONE LAIENDAMISEKS KUNI 33% SUURUSES MAAPEALSEST KUBATUURIST (PS § 3 lg 2 p 2)
- C1 TAOTLUS ÜSIKELAMU ABIHOONE PÜSTITAMISEKS (PS § 3 lg 2 p 1)
- C2 TAOTLUS ÜSIKELAMU JA/VÕI SELLE ABIHOONE LAIENDAMISEKS (PS § 3 lg 2 p 2)
- D TAOTLUS HOONE REKONSTRUEERIMISEKS
- E1 TAOTLUS HALJASALA VÕI PARGI RAJAMISEKS.
- E2 TAOTLUS TEE, PARKLA JA/VÕI TEHNOVARUSTUSE TÄNAVAVÕRKUDE PROJEKTEERIMISEKS
- E4 TAOTLUS ALAJAAMA, PUMPLA JM TEHNORAJATISE PROJEKTEERIMISEKS
- F TAOTLUS PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE NR PT, "....." PIKENDAMISEKS

4. SELGITUS KAVANDATAVA EHTUSTE GEVUSE KOHTA:

.....FASSAADI VIIMISTLUS VIIA VASTAVUSSE EHTUSLOA ALUSEKS OLNUD PROJEKTILE, KOOSTADA EHTUSLIKUD SÕLMED, VORMISTADA PROJEKTI MUUDATUS KATLAMAJA OSAS.

ABIHOONE ÜMBER PROJEKTEERIDA KAHE KORTERIGA VÄIKEELAMUKS.

.....

.....

5. TAOTLUSELE ON LISATUD:

- A ESKIIS
- B ASENDISKEEM
- C ARHITEKTUURI- JA/VÕI KULTUURIAJALOO LISED ERITINGIMUSED -
- D VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
- E PIIRINAABRITE KOOSKÕLASTUS ASENDIPLAANIL (KÕHUSTUSLIK P 3 A1 JA A2 TAOTLEMISEL)
- F FOTOD
- G MUU

TAOTLEJA VASTUTAB ESITATUD ANDMETE JA DOKUMENTIDE ÕIGSUSE EEST

TAOTLEJA NIMI Garry Veisser ALLKIRI [Signature] KUUPÄEV 20.09.2011/a.

TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET

PT 145390

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED:

Projekteerimistingimused on väljastatud ehitusseaduse § 19 lg 1 p 2 ja § 2 lg 8, § 39 lg 1 ja 2, planeerimisseaduse § 3 lg 2 p 2 ning Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003.a määrusega nr 35 kinnitatud Tallinna linna ehitusmääruse § 28 lg 1 p 2 ja § 29 lg 2 alusel.

Projekteerimistingimused on väljastatud () elamu (ehitisregistri kood) rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning abihoone () rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks (kahe korteriga) elamuks. Projekteerimistingimused on väljastatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 28.09.2011 ehitusprojektide läbivaatamise komisjoni otsusele nr 39-1.

kinnistu paikneb Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 määrusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu ja Tallinna Linnavolikogu 20.06.2005 määrusega nr 38 kinnitatud Pelgulinna ehitusmääruse kohaselt miljööväärtuslikus piirkonnas ning elamu on tunnistanud miljööväärtuslikuks hooneks, mille kvalitatiivne tase väärrib säilitamist. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Pelgulinna ehitusmäärusest. Teavet antud ehitusmääruse kohta saab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti üldplaneeringute osakonnast või Tallinna veebilehelt.

Miljööväärtusliku ala hoonestus peab väärtustama arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel arvestada sobivust lähimbruse hoonestuse ja miljööväärtusliku hoonega. Rekonstrueeritav ja laiendatav lahendus ei tohi olla miljööväärtusliku hoone arhitektuurset välisilmet moonutav. Säilitada ja taastada miljööväärtusliku hoone välisilme detailideni: fassaadi materjalid, kujundus ja detailid, katusekonstruktsioon, sarikaotsad, varikatus, välisuks, akende piirdeliistud, ehisdetailid jm. Kasutada Pelgulinna miljöösse sobivat välisviimistlust, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine: plekist ja plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga katuseplekki, rullkatet jms. Hoone katuse räästajoon säilitada olemasoleval kõrgusel. Arhitektuursel sobivusel on lubatud katuseharja kõrguse muutmine, katusekorruse valgustamiseks katuseaknad ja hoovipoolsed väiksemad katusevintskapid, mis arvestavad hoone üldiste proportsioonide ja akende rütmiga. Katusekatteks on lubatud klassikaline valtsplekk või analoog. Avatäited on lubatud algupärastena, hoonega sobivatena ja puitraamidega, vältida sügavate akna- ja ukseava külgede tekkimist hoone välisilmes. () elamu paikneb naaberkinnistuga () 7 ühisel krundipiiril ja on eraldatud tule müüri, abihoone paikneb naaberkinnistute I () ühisel krundipiiril (või lähemal kui 4 meetrit krundipiirist).

Arvestada Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määruse nr 38 Eluruumidele esitatavaid nõudeid, millele mittevastavuse korral on võimalikud abiruumid.

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 811:2006 Hoone ehitusprojekt ning Tallinna Linnavolikogu 30.10.2008 määrusele nr 36 Tallinna Jäätmehoolduseeskiri. Eskiis- ja ehitusprojekti koosseisus esitada olemasoleva hoone ja naaberhoonete fotod-vaated ning kasutatavate välisviimistluse materjalide originaalvärvitoonide näidised.

Ehitusprojekti koosseisus esitada situatsiooniskeem M 1:2000, asendiplaan ja tehnovõrkude koondplaan M1:500 kuni aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Lahendada krundi heakord sh võimalik parkimislahendus, juurdepääs, haljastus ja olmeprügi kogumine. Parkimine lahendada vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 329 kinnitatud Tallinna parkimise korralduse arengukavale aastateks 2006-2014.

Ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti, Tallinna Keskkonnaameti, Põhja-Eesti Päästkeskuse, Tallinna Transpordiameti, vajadusel tehnovõrkude valdajatega vastavalt tehnilistele tingimustele, naaberkinnistu () kinnistu () omanikega ning Põhja-Tallinna Valitsusega. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused koos lisadega ning projekteerija poolt allkirjastatud kooskõlastuste koondtabel.

Ehitusloa taotlemiseks tuleb vastavalt Tallinna linna ehitusmääruse § 39 lõikele 2 esitada Tallinna Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks kahes eksemplaris kõikide nõutud kooskõlastustega ehitusprojekt.

Peep Moorast
Haabersti ja Põhja-Tallinna osakonna juhataja

W. N. N.

Andres Rihe
Haabersti ja Põhja-Tallinna osakonna peaspetsialist
640 4794

10.11.2011

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

KRUNDI MOODUSTAMISE ALUS: 1 Detailplaneerimise osakonna skeem 26.03.1998
 2 Tallinna Linnovajalitsuse korraldus nr. 5951-k 9 okt. 1998a.

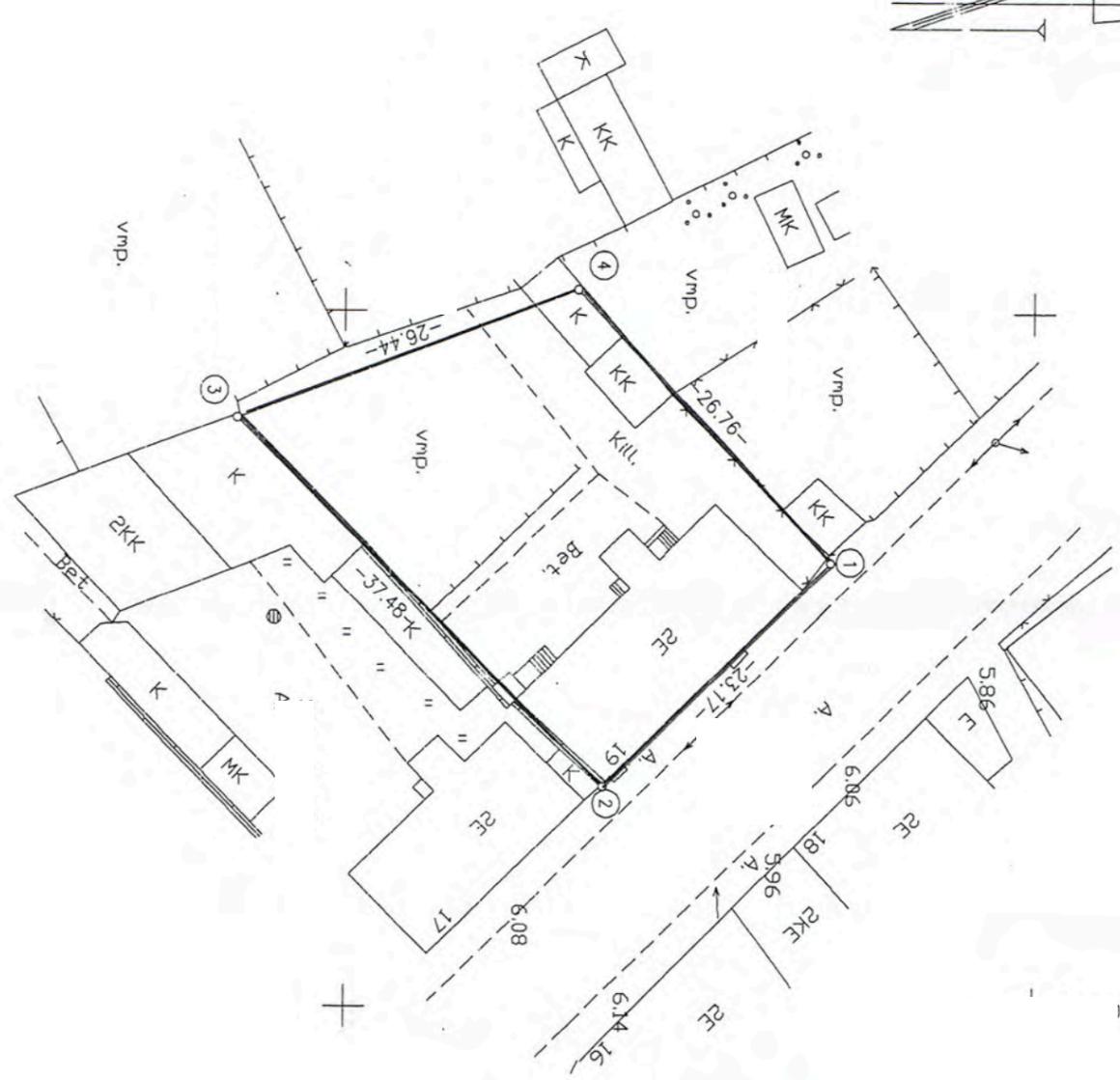
MÄRKUS : Koordinaadid kohalikus süsteemis, kõrgused balti süsteemis.
 PINDALA 760 m²

Eksplikatsioon

Kinnistu nr.	Krundi pindala kokku	Sellest		
		Hooned	Ehitised	Rajatised
1	760 m ²	222 m ²	102 m ²	436 m ²
2		3	4	11

Piirandmed ja piirimõõdud

Nr.	Sisenuk		Direkts-nuk		Joon m	Koordinaadid
	°	'	°	'		
1	90	52	135	41	23.17	
2	90	55	224	46	37.48	
3	65	11	339	35	26.44	
4	113	03	46	33	26.76	



MAA-AMET
 Harju Maakataster
 Katastritsus 78408:803:2590
 Registreerimise aeg 19. märts 1999
 Registreerija



! korteriomanike koosoleku protokoll

Toimumisaeg: 30.11.2011.a.; algus 19:00; lõpp 20:00
Toimumiskoht: Õle 19, Tallinn
Osalejad: vt registreerimisleht

Koosoleku pädevus: Koosolekul on 13-st eluruumina kasutusel olevast korteriomandist esindatud 7 korteriomandit. Seega on koosolek pädev langetama vajalikke otsuseid.

Päevakord:

1. Registreerimine; koosoleku juhataja ja protokollija valimine;
2. 2012 aasta eelarve kinnitamine;
3. Kasutusluba;
4. Võlglastega seotud küsimused;
5. Jooksvad küsimused

Päevakord kinnitati ühehäälselt.

1. Registreerimine; koosoleku juhataja ja protokollija valimine

Koosoleku juhataja: Koosoleku juhatajaks valiti ühehäälselt Garry Vassar
Koosoleku protokollija: Protokollijaks valiti ühehäälselt Garry Vassar

2. 2012 aasta eelarve kinnitamine

2012 aasta eelarve oli eelnevalt kõigile elanikele tutvumiseks laiali saadetud. Seisuga 30.11.2011 on Õle 19 arvelduskontol rahalisi vahendeid 883.85 EUR. 2012 aasta eelarves on kajastatud remondifondi tasu mai – oktoober 0,511 EUR/m² ja november – aprill 0,256 EUR/m² vastavalt 06.04.2011 üldkoosoleku otsusele. Eelarvele lisandus juurde kindlustustasu 0,036 EUR/m²

Otsustati

2012 aasta eelarve kinnitati ühehäälselt. Alates 2012. aastast jagatakse lumekoristus ja muru niitmine elanike arvetele eraldi reana. Kulu jagatakse elanike vahel ruutmeetri alusel.

3. Kasutusluba

Kasutusloa osas on antud suuliselt aega 2012 aasta suveni, et korrastada maja paberid, s.t viia majade joonised kooskõlla ettekirjutuste ja olemasolevaga. Jooniste korrastamine läheb maksma 1 400.00 EUR + KM = 1 680.00 EUR (mõlemad majad kokku), millele lisandub geodeetiliste mõõdistuste hind. Vastavalt Kultuuriväärtuste Ameti ettekirjutustele on maja ehituslikule korrastusele võetud hinnapakumine Fassaadipartner OÜ-lt. Hetkel on hinnaks kujunenud 25 610.00 EUR + KM = 30 732.00 EUR.

Üldkoosolek peab volitama enda seast isiku, kellel oleks õigus Õle 19 ehitus-ja kasutusloaga seonduvaid lepinguid sõlmida, dokumente läbivaadata ja vajadusel allkirjastada.

Otsustati

KÜ liikmed otsustasid, et hetkel korrastatakse majade projektdokumentid. Geodeetiliste mõõdistuste kulu ja projektdokumentide korrastamisega kaasnev kulu jagatakse elanike arvetele eraldi reana. Kulu jagatakse 14 omandi vahel võrdselt-



suures majas vastavalt korteriomanditele ja väikses majas jagatakse kulu omanike vahel.

Üldkoosolek volitab i ehitus-ja kasutusloaga seonduvaid dokumente kinnitama ja lepinguid sõlmima. juhatuse liikme

4. Võlglastega seotud küsimused

on hetkel kaks võlgalast:

krt 10 Lise Väina võlgnevus 2 879.74 EUR

krt 12a Mailer Invest OÜ võlgnevus 3 012.11 EUR

Lise Väina on antud kohtusse ja inkassosse.

Mailer Invest OÜ pankrotimenetlus on lõppenud. Hetkel ei ole pankrotimenetleja poolt tehtud ühtegi makset KÜ-le. Kuna Mailer Invest OÜ-l olid suured võlad, siis eeldatavasti rahalisi vahendeid ei jätku piisavalt, et katta tema võlgnevust KÜ ees.

5. Jooksvad küsimused

Koosolekul ei olnud elanikel lisaküsimusi.

kokku:

689



TALLINNA KULTUURIVÄÄRTUSTE AMET

OÜ Eeteprojekt
Narva mnt 7
10117 TALLINN

Teie: 06.10.2004.a
Meie: 08.10.2004.a 4-1/754

kinnistu rekonstrueerimisest

Täname Teid seisukoha küsimise eest.

_____ korterelamu asub Pelgulinna miljööväärtuslikus hoonestusalas. Miljööväärtuslikes piirkondades projekteerimisel on oluline arvestada, et need alad on väärtuslikuks tunnistatud piirkonnas teatud aja jooksul suhteliselt terviklikult välja kujunenud linnalike väärtuste tõttu.

Viimastel aastatel on hoogustunud ajalooliste majade pööningukorruste eluruumideks väljaehitamine. Kultuuriväärtuste Amet on sellist ehitustegevust pooldanud juhul kui uute mahtude lisamine ajaloolisele hoonele on arhitektuuriselt tagasihoidlik, ajaloolise arhitektuuriga sobiv ning olemasolevat miljööd väärtustav ja arvestav.

Pelgulinna hoonestustus on oma olemuselt lihtsa ja lakoonilise arhitektuuriga, mida ilmestavad üksikud hoolikalt viimistletud detailid – nt nikerdatud väljaulatuvad sarikaotsad, profileeritud voodri- ning akna piirvelaad, profileeritud aknaraamid, sepistatud varikatus ning dekoreeritud uks. Meie amet on seisukohal, et nimetatud hoone rekonstrueerimisel tuleb olemasolevaid ehitusmaterjale ja –detaile maksimaalselt säilitada.

Kultuuriväärtuste Ametil on tänavaäärse korterelamu ümberehitamisele järgmised märkused:

1. Olemasolev vintskapp tuleb säilitada olemasolevas mahus, kujus ja detailides (muuhulgas aknakuju, nikerdatud puitosad, laudise muster).
2. Tänavaaäärde võib projekteerida teise, olemasoleva vintskapiga samas mahus ja arhitektuuris lahenduses vintskapi, kuid uue vintskapi asukoht peab sel juhul olema samuti sissepääsu/trepikoja kohal.
3. Renoveerida tuleb originaalsed varikatused ja välisuks. Tingimusel, et hoone tehakse korda ajaloolist konteksti ja miljööd arvestavalt (kasutades välisviimistluses sobivaid materjale ning olemasolevate plastakende väljavahetamise korral sobivate vastu jms) on meie Amet nõus osaliselt välisukse restaureerimist rahastama. Selleks palume peale remonttööde teostamist esitada meie Ametile vastav avaldus ning hinnapakkumised ukse restaureerimiseks vähemalt kahelt erinevalt restaureerimisfirmalt.
4. Ajaloolisse miljöösse ei sobi plastikakende kasutamine, kuna seda tüüpi aknad on ilma profiilita, lamedad ja laiade raamidega. Soovitav on olemasolevad aknad restaureerida.

Restaureerimiseks saab meie Ametist küsida osalist toetust. Vahetamise korral peavad uued aknaraamid olema vanade raamidega analoogsed s.t. puidust kahepoolsete lihtraamidega (sissepoole võib panna pakettklaasid). Samuti tuleb järgida akende piirdeliistude originaalprofiile ning aknajaotust.

5. Maja välisel soojustamisel tuleb aknad tõsta soojustuse tasapinda, vastasel korral tekivad nn aknapõsed, mida puitmajadel kunagi olnud ei ole ja mis moonutavad hoone arhitektuuri tuntavalt. Hoone välise soojustamise asemel soovitame soojapidavuse tõstmiseks hoone seestpoolt soojustamist. Puitmajade puhul on see variant võimalik ning enamasti on rahaliselt kasulikum uuendada palkide vahel olevat takku (tuule läbipuhuvus väheneb) ja soojustada vajadusel hoonet seestpoolt.
6. Ajaloolisele majale ei sobi katusekattematerjalina kasutada imiteerivad materjale (nt kiviimitatsiooniga plekk) ning profiilplekke. Uue katusekattematerjalina saab kasutada valts- või sileplekki.
7. Tuulekastide tegemine ei ole lubatud, säilitada tuleb olemasolev lahendus, st nikerdatud sarikaotsad peavad välja jääma

Hoovihoone kavandamisel olemasolevate abihoonete asemele tuleb arvestada kinnistu parkimise ning haljastatud õueala planeerimise vajadustega. Üldjuhul peab miljööväärtuslikul hoonestusalal krundi haljastatud osa moodustama 40 % krundi pindlast. Kui haljastuse nõue on täidetud, nõustub meie Ametil eskiisprojektis näidatud hoovihoone mahu ja arhitektuurse lahendusega.

Hoovihoone kavandamiseks tuleb pöörduda Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Ameti poole, kelle pädevuses on otsustamine, kas hoovihoone kavandamiseks piisab ümberehitusprojektist või tuleb see küsimus lahendada läbi detailplaneerimise protsessi.

Meie esitatud projekti saab tagasi meie Ametist, Raekoja plats 12, II korrusel.

Lugupidamisega,

elamu rekonstrueerimine ja laiendamine. Abihoone rekonstrueerimine ja laiendamine kahe korteriga elamuks. Eelprojekt

Austatud proua

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet on läbi vaadanud _____) eelprojekti ja esitab järgnevad märkused:

- 02.06.2005 meiepoolselt kooskõlastatud _____ kinnistu rekonstrueerimise eelprojekti seinte soojustamist ei ole ettenähtud. Käesolev seadustamisprojekt ei käsitle ka nüüd seinte soojustamist. Seletuskirjas ja lõikel peavad olema ära toodud lisatud kihid ja nende mõõtmed.
- Projekti seletuskirjas on välja toodud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõuded, kuid seletuskirjas pole eraldi kirja pandud lahendusi puuduste kõrvaldamiseks. Näiteks mida tehakse laudisega, kas aknad tõstetakse fassaadiga samasse tasapinda, kas hoovipoolsed ukseid plaanitakse välja vahetada puituste vastu või paigaldatakse olemasolevatele ustele puitpaneelid peale jne. Kajastada seletuskirjas kõiki planeeritavaid töid, selliselt et oleks täidetud ka kultuuriväärtuste ameti märkused.
- Akende ettetõstmise illustreerimiseks tehtud lõige ei kajasta reaalsel olukorda – peale tuulutatavat õhuvahet on märgitud järgmise kihina olemasolevat välisseina. Jooniselt tundub nagu oleks tegemist karkassmajaga kuid tegelikkuses on tegemist lisasoojustatud palkmajaga, parandada ja lisada õige lõige.
- Projekti välja pakutud akende raamistus ei järgi algsete piirdelaudade ja karniiside välisilmet. Lisan juurde foto Õle tn 19 ajaloolisest piirdeliistust ja karniisist. Seletuskirjas on öeldud, et tuleb taastada akende raamistus, kus lihtne piirdeliist jookseb ka akna kohal – lisaks piirdeliistule peab akna kohal olema ka plekiga kaetud karniis; lisada õige piirdeliistu ja karniisi profiili joonised.
- Seletuskirjas on vääralt tõlgendatud 01.06.2011 kirja seoses profileerimata laudise välisilme parandamisega. Kompromissina on lubatud olemasolev laudis lihvida ja värvida katva värviga. Seletuskirjas on aga märgitud võimalustena lihvida või värvida. Teha parandus vastavaks kirjaga antud võimalusele.
- Joonistel puuduvad vihmaveesüsteemid, räästapealsed rennid. Täiendada.
- Projekti koosseisus puudub avatäidete spetsifikatsioon ja tööjoonised. Täiendada.

Esitatud projekti saate kätte Raekoja plats 12, II korruselt tööaegadel.



TALLINNA KULTUURIVÄÄRTUSTE AMET

... eelprojekt

Lugupeetud KÜ juhatus

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet tänab Korterühistut (täiendavate selgituste eest (eelprojektis Lisa 15), kuid ei nõustu eelprojekti kooskõlastamisega esitatud kujul.

Kultuuriväärtuste amet on seisukohal, et hoone rekonstrueerimisel ei ole peetud kinni ehitusloa aluseks olnud projektist ega ka heast tavast miljööladel paiknevate hoonete korrastamisel. Tallinna linn on oma 2001. aastal vastuvõetud üldplaneeringuga kehtestanud miljööväärtuslikud hoonestusalad, mille eesmärk on ajaloolise linnakeskkonna säilitamine ja väärtustamine. Juba kehtestatud miljöölad ning aastatega täiustunud regulatsioonid on ennast õigustanud, millest annab tunnistust miljöölade populaarsus nii kinnisvaraturul kui ka üha suurenev turismihuvi. Miljööladest on kujunenud tänu terviklikule arhitektuursele keskkonnale ühed ihaldusväärsemad elupiirkonnad Tallinnas.

2005. aasta ehitusloa saanud projekti seletuskirjas on märgitud, et arvesse on võetud Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti kirjaga 08.10.2004 nr 4-1/754 edastatud seisukohad. Vastavalt projekti aluseks olnud projekteerimistingimustele tuli säilitada ja taastada miljööväärtusliku hoone välisilme detailideni. Välisilme hulka arvatakse ka laudise ja detailide profiile, sest need moodustavad lahutamatu osa hoone arhitektuursest üldilmest. Samuti ei tohi vastavalt projekteerimistingimustele rekonstrueeritav ja laiendatav lahendus olla miljööväärtusliku hoone arhitektuurset välisilmet moonutav.

Toimunud rekonstrueerimistööd ei ole kooskõlas ehitusloa aluseks olnud projektiga. Näiteks ei näinud rekonstrueerimisprojekt ette seinte soojustamist. Amet oli oma eelnevas kirjas märkinud, et hoone lisasoojustamisel tuleb aknad tõsta soojutuse tasapinda. Kuna projekt soojustamist ette ei näinud, ei olnud ametil põhjust täiendavalt kontrollida laudise profiile ja viimistlust.

Lisasoojustuse paigaldamisega ning akende välisfassaadi tasapinna suhtes auku jätmisega on hoone arhitektuurset välisilmet oluliselt moonutatud. Amet on seisukohal, et juhul kui rekonstrueerimistööde käigus ilmnes põhjendatud vajadus hoone väljast soojustamiseks, oleks korteriühistu pidanud koheselt teavitama nii linnaplaneerimise kui ka kultuuriväärtuste ametit ning tegema projektimuudatuse. Lisaks soojustamisele on tööde käigus jäetud arvestamata veel mitmed ameti kirjas tehtud märkused.

Korteriühistu pöördus hoone kasutusloa taotlusega ameti poole juba 2011. aasta kevadel ning amet oli mõõndustega nõus mõnede projektist erinevalt ehitatud ehitiste osade seadustamisega (suurendatud esifassaadi vintskapid, asendatud välisüksed, keldrisisepääsud ja muudetud siselahendus).

Tallinna Kultuuriväärtuste Amet mõistab, et ehituse viimine projektiga kooskõlla tagantjärele on kulukas ning on olnud vastutulelik mõningate projektist erinevate lahenduste suhtes. Samas oleme seisukohal, et kasutatud laudisetüüp ning akende paigutus fassaadi suhtes devalveerib ajaloolist keskkonda. Kultuuriväärtuste amet ei ole nõus kasutusloa väljastamisega, kuniks hoone on viidud kooskõlla ehitusloa aluseks olnud projektiga ja meie kirjaga 01.06.2011 nr 4-1/385 ja 30.03.2012 nr 4-1/232 toodud tingimustega.

Lugupidamisega



Aini Härm
Juhataja







Korterelamu hoovifassaad



Juurdeehitatud katlaruum



Kahe korteriga elamu



enne rekonstrueerimist



Renoveeritud kõrvalmaja



Renoveeritud elamu tänaval



Uus nurgamaja

Tallinna Linnaplaneerimise Amet
Vabaduse väljak 7
15199Tallinn

29. august 2012

Taotlus ehitusloa väljastamiseks

Korteriühistu palub Tallinna Linnaplaneerimise Ametil väljastada hoone ehitusprojektile ehitusluba.

Oma 01.06.2011 kirjas leiab Tallinna Kultuuriväärtuste Amet, et ei pea võimalikuks hoonele kasutusloa andmist, kuna rekonstrueerimisel ei ole ehitusloa saanud projektist kinni peetud. Samas kirjas on Tallinna Kultuuriväärtuste Amet nõustunud tehtud muudatustega, nagu esifassaadi vintskappide projektist erinev kuju, välisuste varikatuste paigutus, välisuste kuju, tagaküljele ehitatud katlaruum, hoovipoolsed varikatused ning trepikoja arvel laiendatud korter ja neid on kirja kohaselt võimalik muudatusprojektiga seadustada. Samuti ei ole vastuväiteid abihoone ümberprojekteerimisele 2 korteriga elamuks. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti poolt loetletud puuduste kõrvaldamiseks tuleb aknaplokid ümber tõsta seina välispinda. Akende raamistus teha algse välisilme kohaselt vastavalt lisatud piirdeliistu ja karniisi eskiisile. Kare välisvooder lihvida või värvida katva värviga. Hoovimaja metallused katta puitkilpidega analoogselt kortermaja välisuste tahveldustele.

Peale muudatuste fassaadilahendused on ehituse käigus tehtud muudatusi siseruumide planeeringus. Kuna korterid müüdi eraomandusse ehituse algusjärgus, on igal omanikul olnud võimalus realiseerida oma erisoove vaheseinte ja ühendusetappide ning siseviimistluse osas. Võrreldes esialgse projektiga on muudatusi korterites nr 1A, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 ja 11. Hoovimajast lisandusid korterid 12a ja 12b.

Käesoleva projektiga esitatakse tegelikult välja ehitatud fassaadid, korruste plaanid ja juurdeehitatud katlaruum. Abihoone, mis esialgsel kujul ei leidnud rakendust, on ümber projekteeritud kahe korteriga elamuks. Hoonete ja korterite kohta on koostatud täpsustatud tehnilised näitajad.

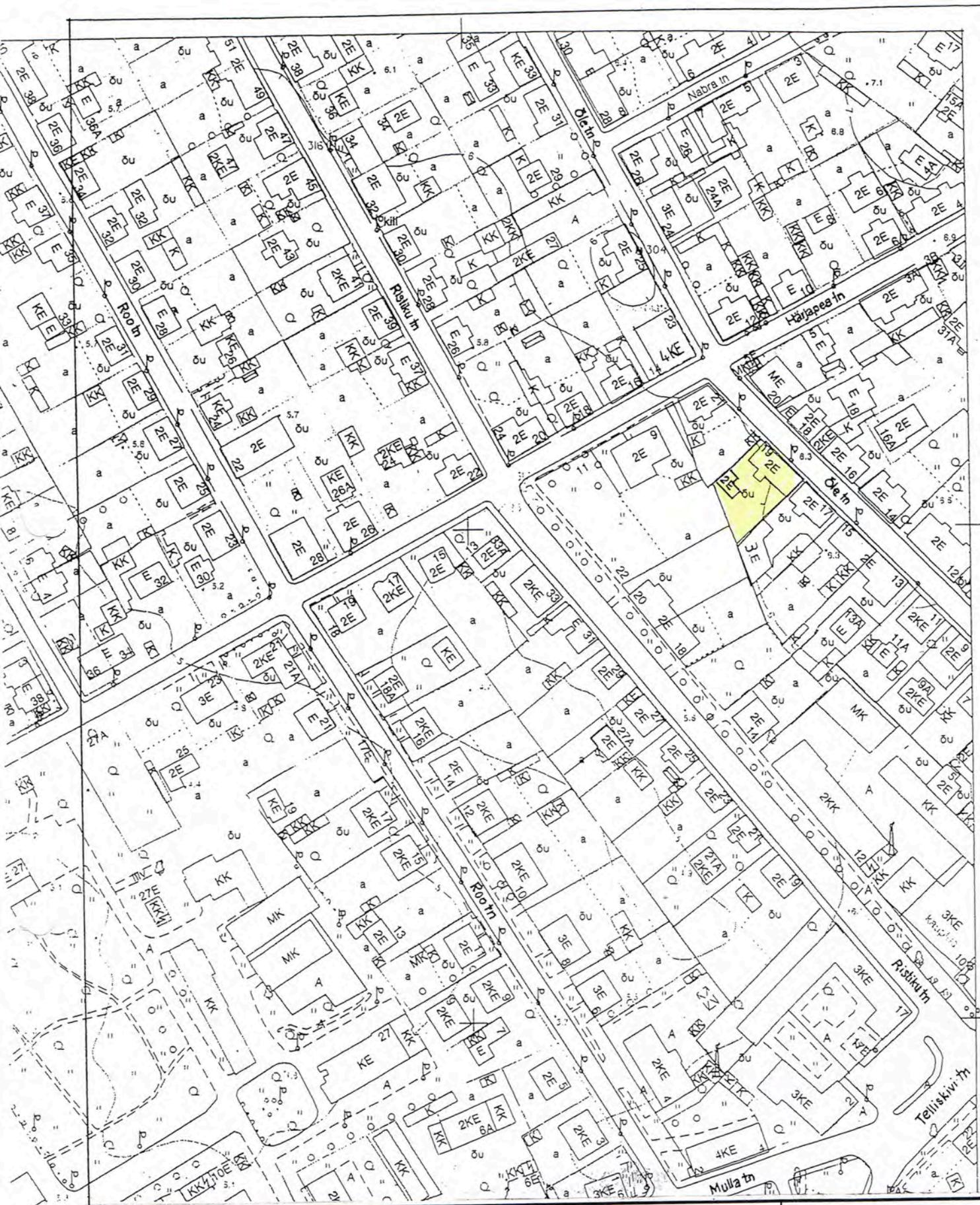
Korteriühistu ei nõustu Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti seisukohaga hoone välisfassaadi ja akende osas. Kultuuriväärtuste Ameti osundatud puudused ning esialgselt ehitusprojektist kõrvalekalded on põhjendanud arendaja, kes aastaid tagasi kortermaja soojustamisega ja ehitustöödega tegeles. Käesolevaks hetkeks on arendaja pankrotis, mistõttu ei ole korteriühistul võimalik arendajalt puuduste kõrvaldamist nõuda. Välisfassaadi vahetus, lihvimine või värviga katmine, samuti akende ümbertõstmine toob korteriomanikele kaasa märkimisväärse kulu, mis ei ole otstarbekas arvestades seda, et ühtki õigusakti ei ole rikutud ja hoone puhul ei ole tegemist mälestisega, millele kehtivad tavapärasemast rangemad nõuded. Kortermaja väljanägemine on peale ehitustööd oluliselt paranenud ja ei ole mingil viisil häiriv arvestades naabermaju ja ümbritsevat piirkonda. Erinevalt Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti arvamusest, on korteriühistu seisukohal, et hoone arhitektuurset välisilmet ei ole ehitustöödega oluliselt muudetud ning ehitus sobib piirkonda arvestades teisi samas piirkonnas olevaid ehitisi.

Tallinna Linnavolikogu poolt 29. mail 2003 määrusega nr 35 kinnitatud „Tallinna linna ehitismäärus“ ei näe ette tingimusi, mis Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kortermajale meelevaldselt on seadnud. Osundatud määruse § 2 lg 1 punkti 16 kohaselt on miljööväärtusega hoonestusala planeeringus määratletud maa-ala, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Korteriomanike hinnangul ei ole hoone rekonstrueerimisel nimetatud põhimõtteid rikutud. Samuti on järgitud Tallinna Linnavolikogu 20. juuni 2005 määrust nr 38 „Pelgulinna ehitismäärus“, mille § 10 lg 4 näeb ette, et ehitiste välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastikust välisvoodrit jne ning § 11 lg 4, mille kohaselt tuleb akende väljaehitamisel arvestada akende profiili, jaotise ja materjalidega. Hoone fassaadil ei ole kasutatud imiteerivaid materjale ja akende väljaehitamisel on võimaluste piires järgitud nii profiili, jaotist kui ka materjale. **Ükski õigusakt ei näe ette, millist kareduse astet võib laudisel kasutada või seda, et miljööväärtuslikus piirkonnas peavad aknad olema siirdatud soojustuse tasapinda.** Hoonet on säilitatud selliselt, et see sobib nimetatud piirkonda ja terviklik miljöö on säilitatud. Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti ettepanekuid on võimalik kaaluda ja teostada maja järgmise renoveerimise käigus.

Samal tänaval on mitmeid hooneid, millel on sisuliselt samamoodi teostatud ehitustööd nagu kortermaja puhul. Näiteks Õle 1, 2, 4b, 8, 14, 23 hoone aknad sarnanevad akendega. Võrdse kohtlemise põhimõtet arvesse võttes ning arvestades asjaolu, et selles piirkonnas on tavapärane mitte siirdada aknaid hoone välispinda, on see põhjendatud ka hoone puhul. Samuti ei näe ükski kehtiv õigusakt ette seda kui kare välisvooder peab olema. Õigusaktides on seatud tingimuseks, et imiteerivaid materjale ei ole lubatud kasutada, seda tingimust puhul rikutud ei ole. Samuti ei ole vastuollu mindud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt 10.11.2011 väljastatud projekteerimistingimustega, mis nägid ette, et hoone rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb arvestada sobivust lähiümbruse hoonestuse ja miljööväärtusliku hoonega (aknad on sarnased mitme eelpool loetletud hoone akendega). Nimetatud tingimuste kohaselt on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine: plekist ja plastikust välisvooder, plastikaknad, metalluksed, kiviimitatsiooniga katuseplekk, rullkate vms. **Tingimused ei näinud ette laudise karedusastet või seda, kuidas aknad peavad paiknema.**

Eeltoodut arvesse võttes, ning arvestades asjaolu, et Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti nõudmistel **puudub õiguslik alus** ja ehitise renoveerimisel ei ole rikutud Tallinna linnas kehtestatud õigusakte (eelkõige Tallinna Linnavolikogu 29.06.2005 määrust nr 38 ja Tallinna Linnavolikogu 29.05.2003 määrust nr 35), palub korteriühistu väljastada Õle 19 ehitisele ehitusluba.

Lugupidamisega



TEHNOVÕRKUDE KOOSKÕLASTUSED			
Jrk.nr.	Asutus	Kaupäev	Nr.
1	OÜ Jochusvõrk Tehnilise informatsiooni Tallinna sektor	30.01.2012	8858256215
2	AS Elion Etevõtted	27.01.2012	16510493
3	AS KH Energia-Konsult Tehnoloogiliste osakond	31.01.2012	70
4	AS EG Võrguteenus	31.01.2012	122
5	AS Tallinna Vesi	31.01.2012	kontrollitud



- Eksplikatsioon**
- ① 12-korteriga elamu
 - ② 2-korteriga elamu
 - ③ 6 parkimiskohta

Koordinaadid L-EST97 süsteemis
Kõrgused 1977, a Balti süsteemis
Lähtereeper: pp nr 317, H=5.353
Mõõdistamise ajal maas lumekate 20cm
Katastriliste piirid saadud TIPA Maaregistrist
08.11.2011

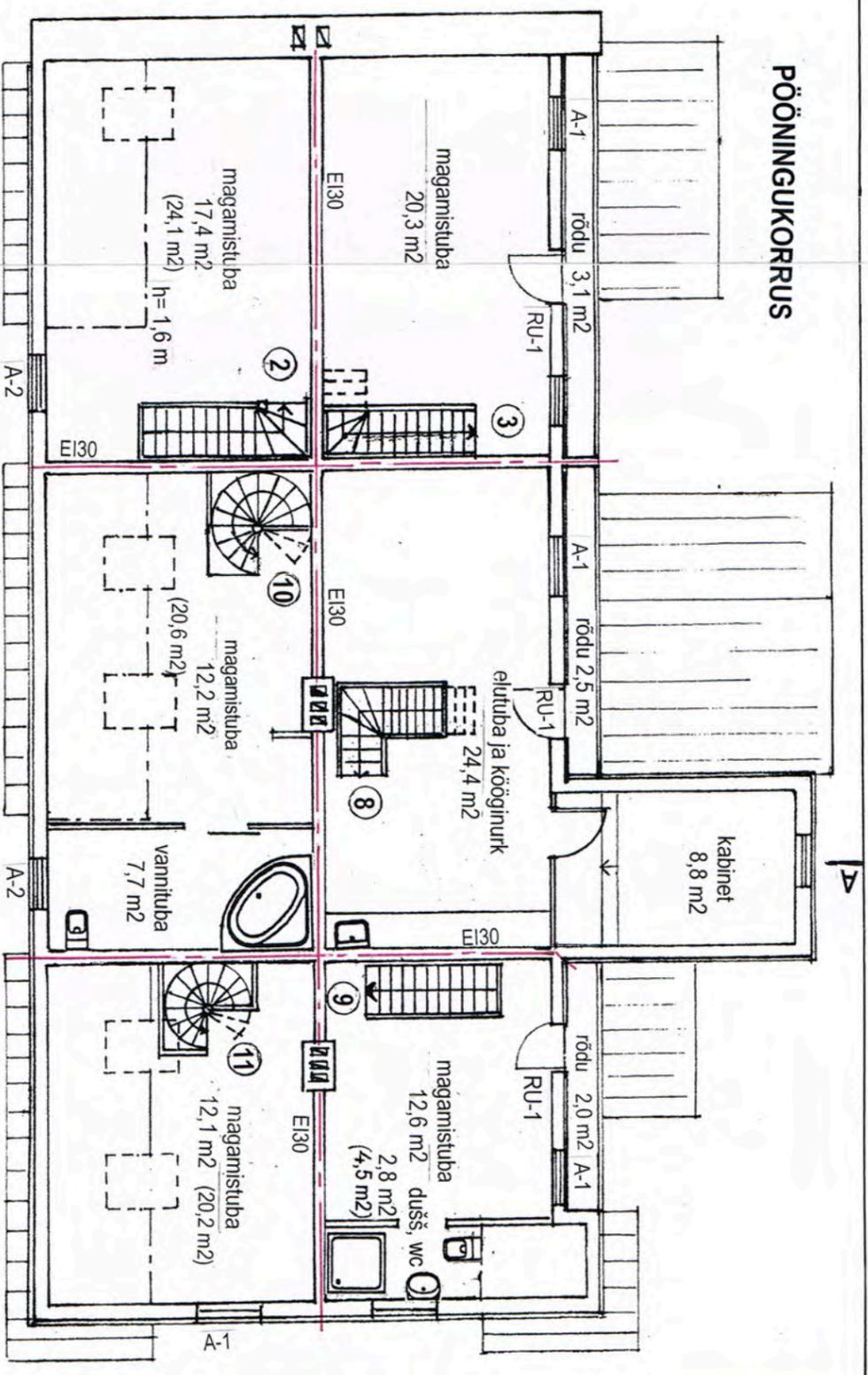
Tehnilised näitajad

Indikaator	12-kr elamu	2-kr elamu
Krundi pind	760 m ²	
ehitusala pind	226 m ²	79 m ²
täisehitus	40%	
kasulik pind-suletud netopind	572,6 m ²	104,5 m ²
avatud brutopind	7,6 m ²	
kõetav pind	533,6 m ²	104,5 m ²
korruste arv	3/-1	2
hoone kõrgus	9,8 m	6,8 m
pikkus	20,6 m	11,1 m
laius	9,2 m	8,1 m
maht	2262 m ³	395 m ³
tulepüsisklass	TP3	TP3

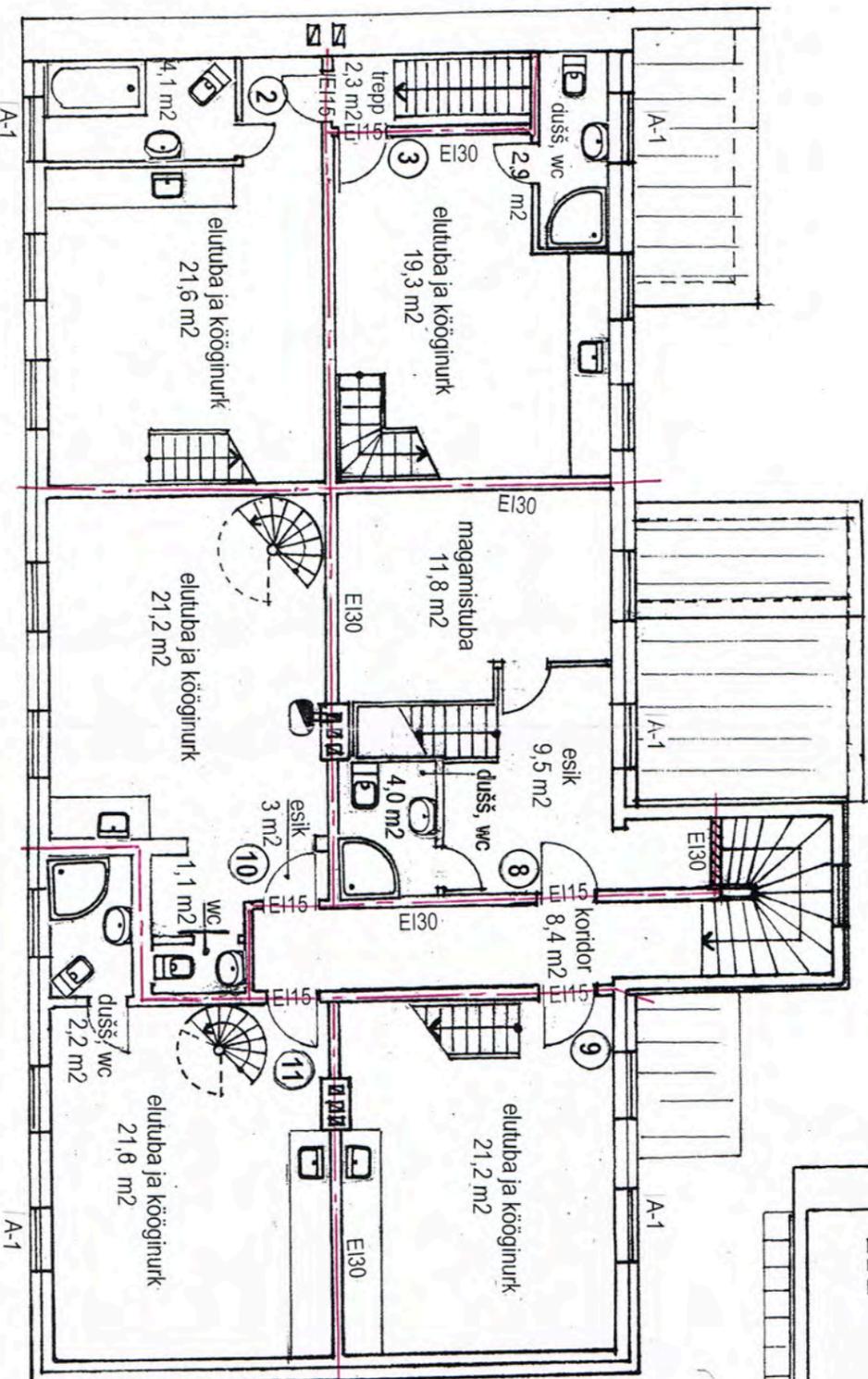
- Tingmärgid**
- olemasolev hoone
 - ümberprojekteeritav hoone
 - juurdeehitus ol. ol. -le hoonetele
 - krundi piir
 - veetorustik, ol. ol.
 - kanalisatsioonitorustik, ol. ol.
 - kontrollkaev, ol. ol.
 - gaasitorustik, ol. ol.
 - sidekanalisatsioon, ol. ol.
 - keskpinge kaabel, ol. ol.
 - sissepääs hoonesse, krundile

KINNITATUD
Tallinna Linnaplaneerimise Amet
M. M. 20.12.2012 a nr 59858.59857
Detailplaneeringute teenistuse direktor/
Ehituslubade osakonna juhataja
Peespetsialist

PÕÕNINGUKORRUS

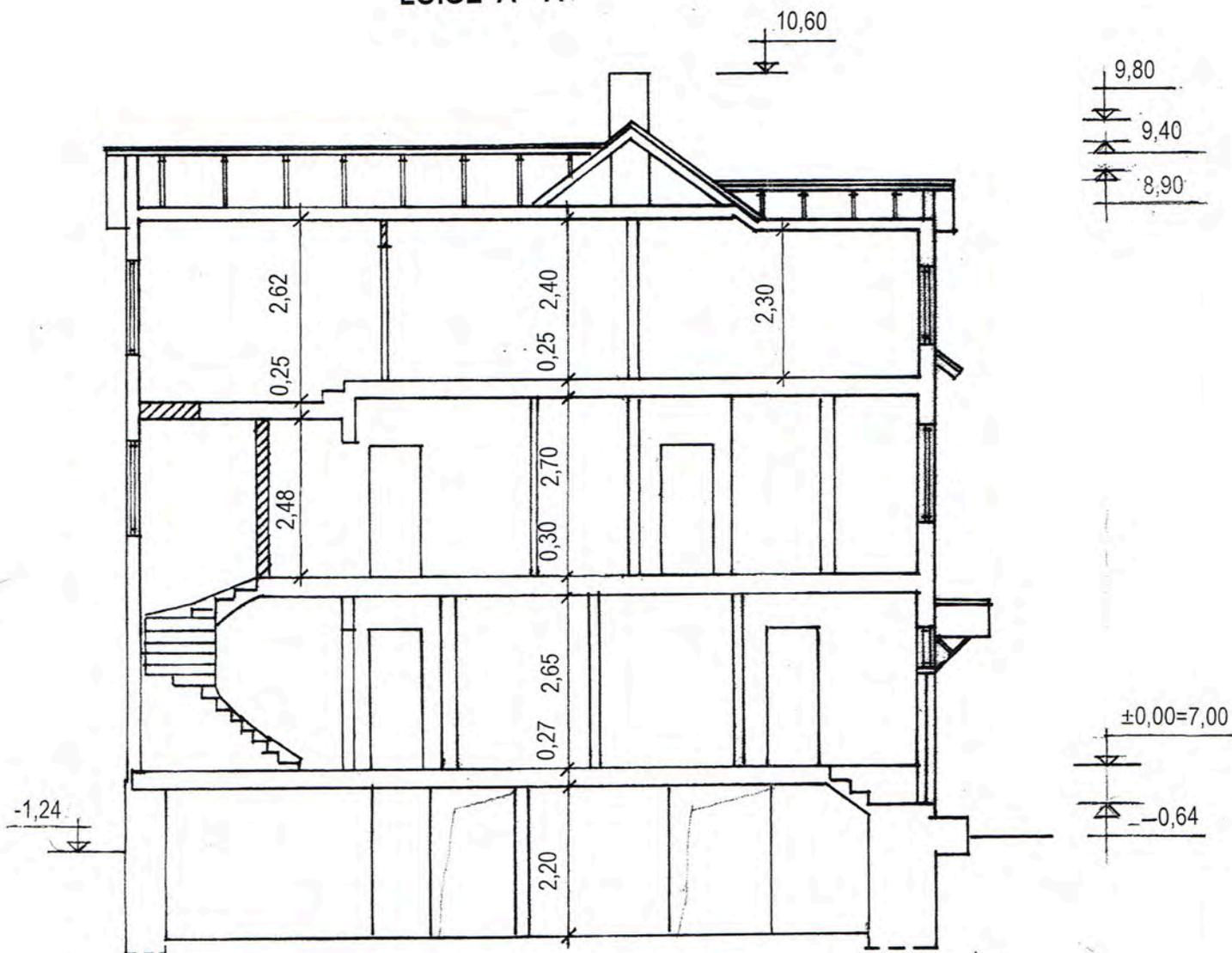


2. KORRUS



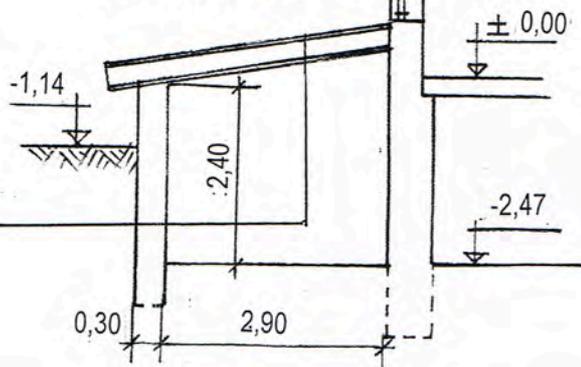
Tingimärgid vt. leht A-1

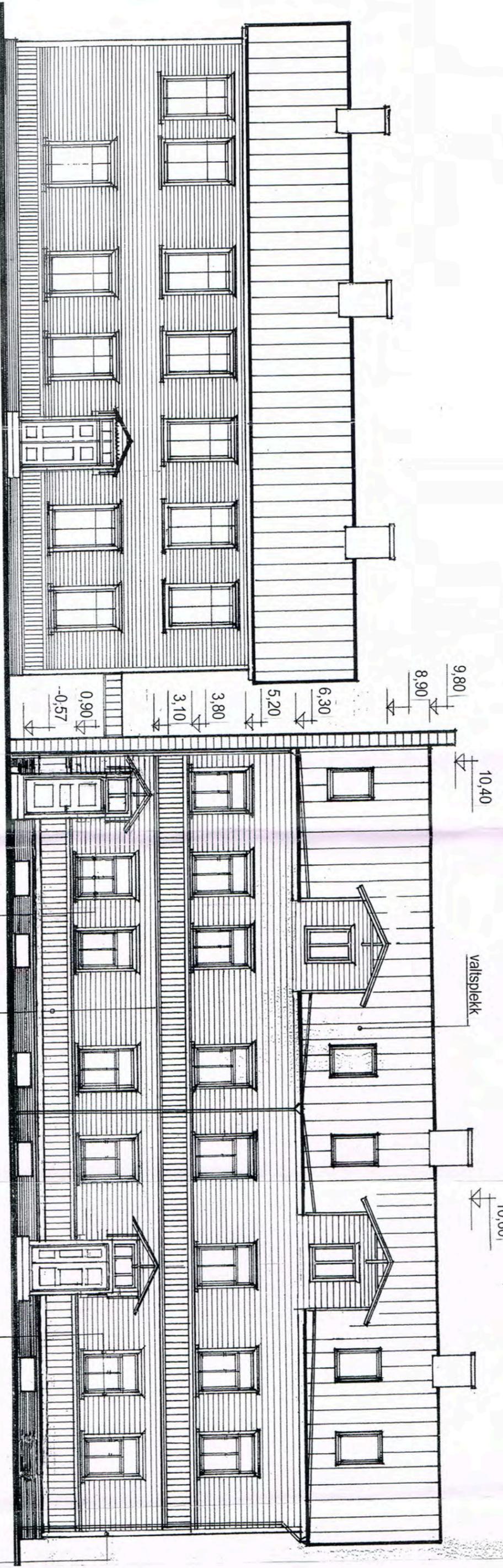
LÕIGE A - A



LÕIGE B - B

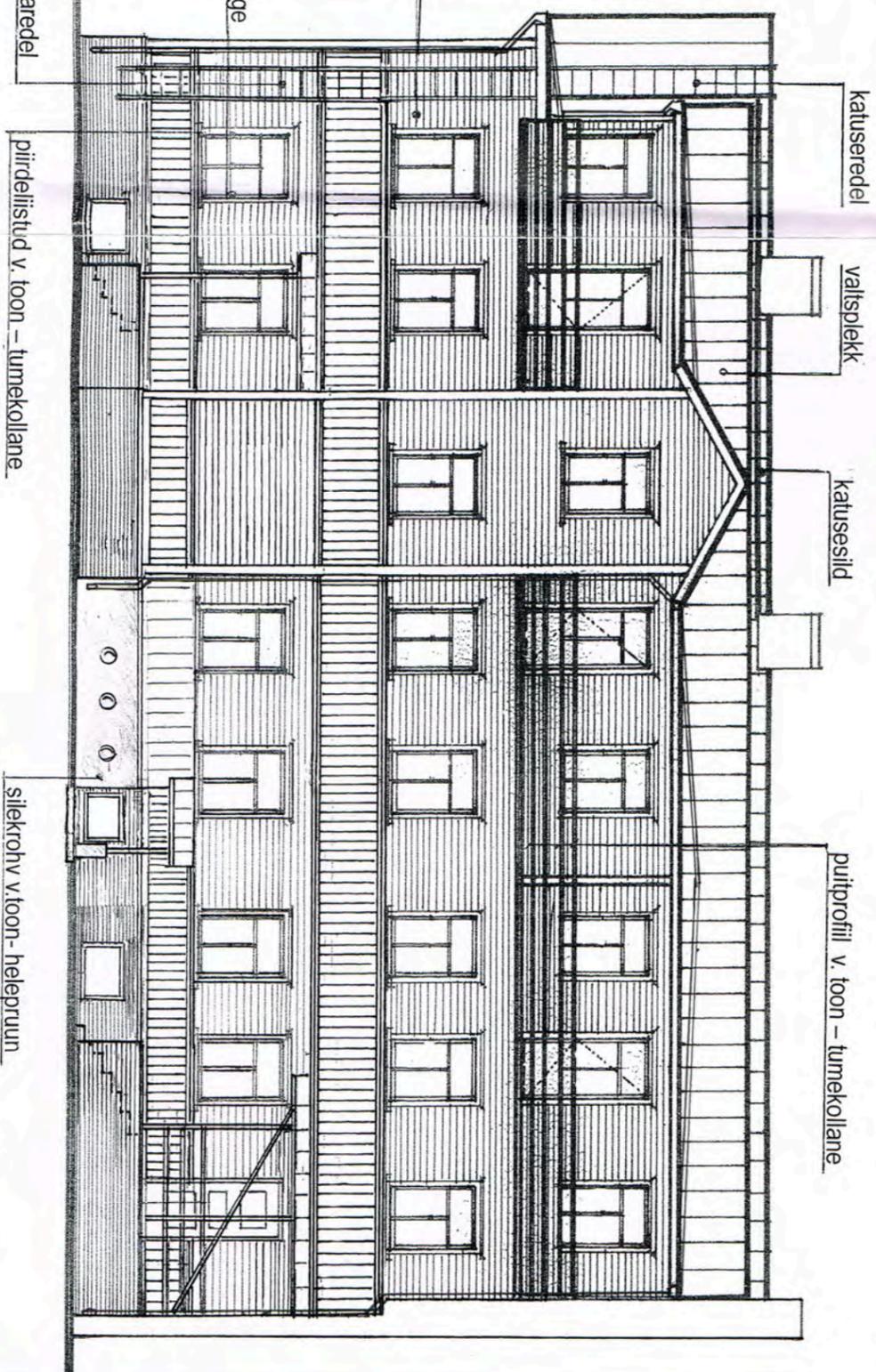
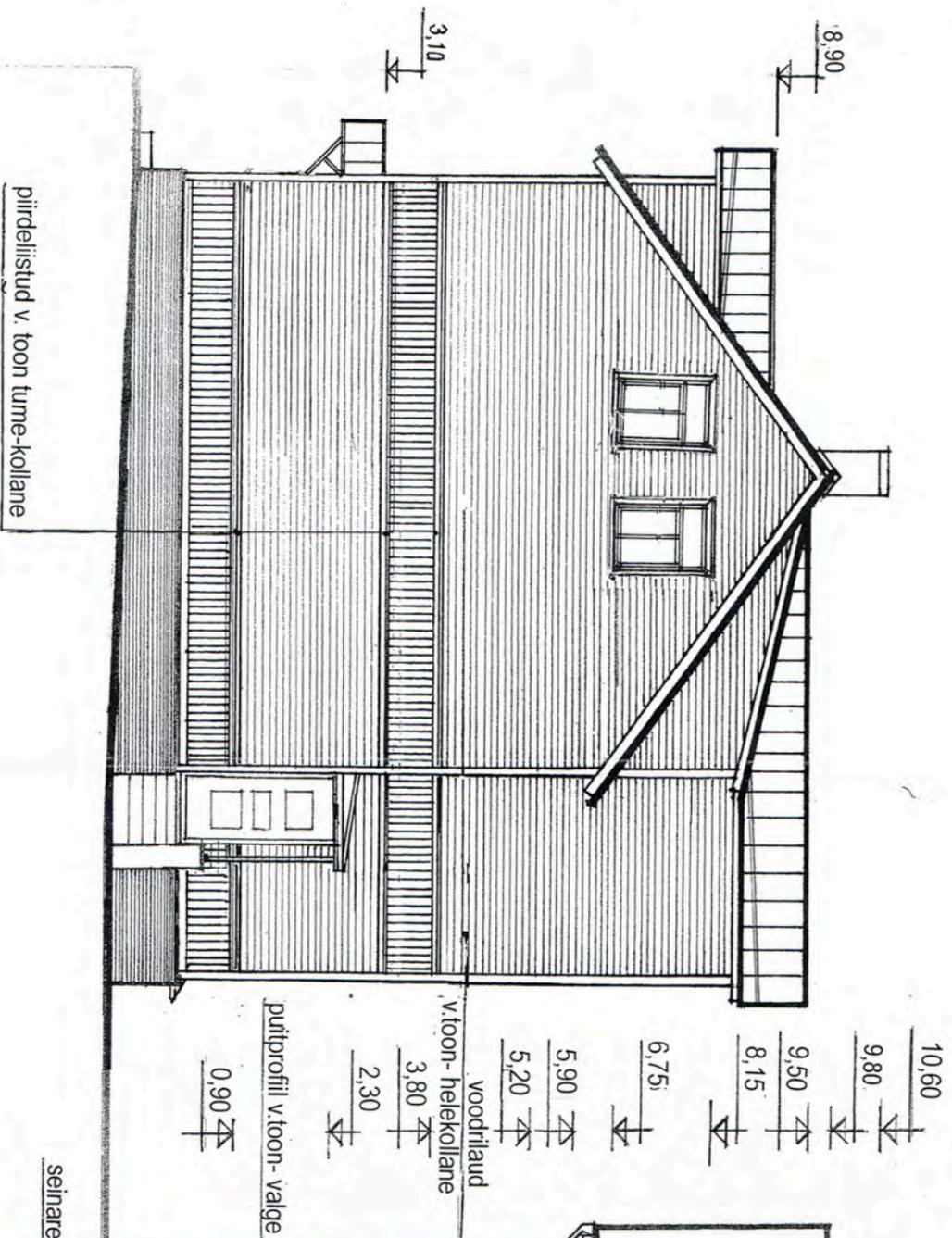
- valtsplekk
- metallroovid
- puittala 150 mm
- kivivillast soojustus
- tsementkiudplaat 10 mm

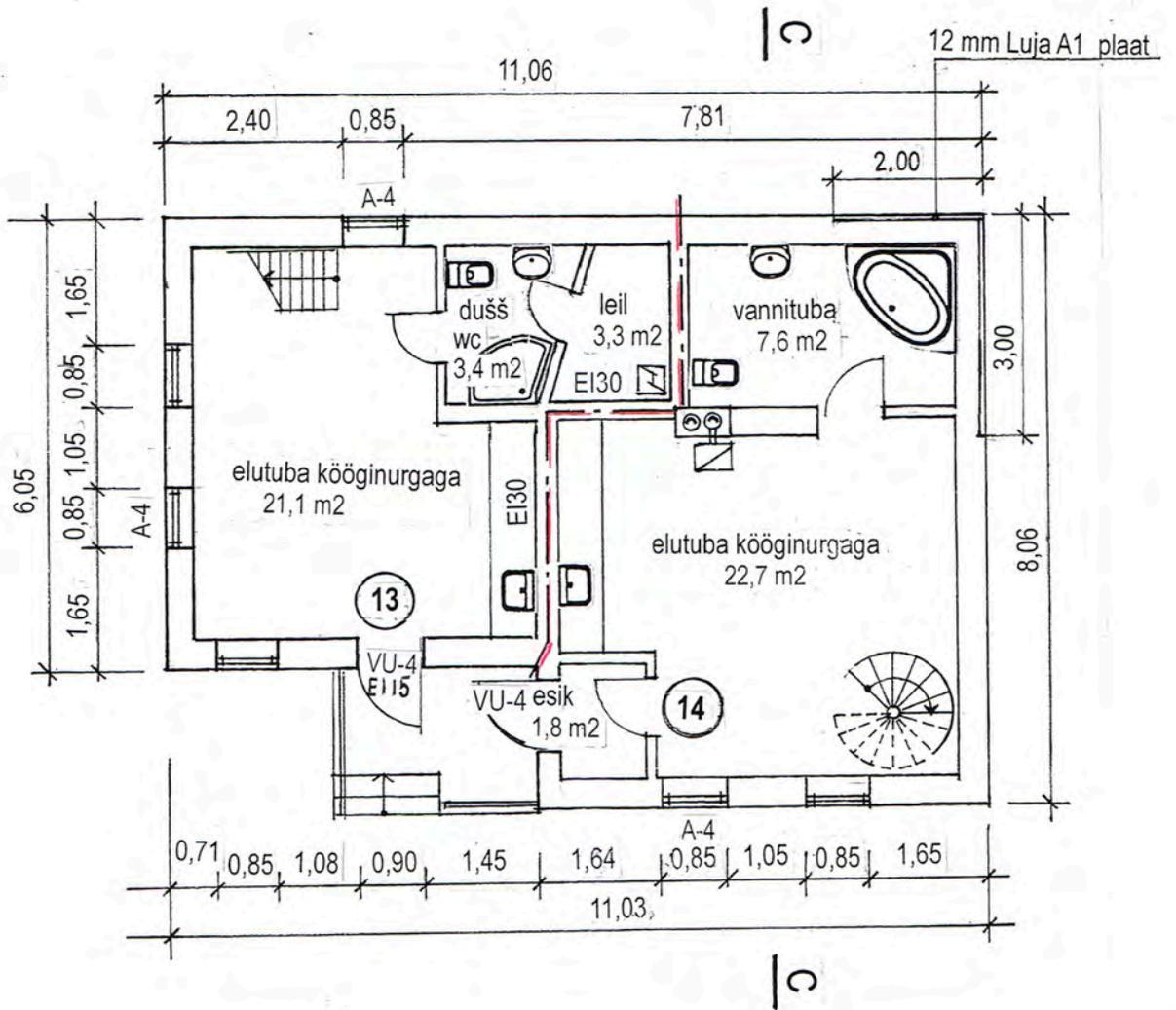




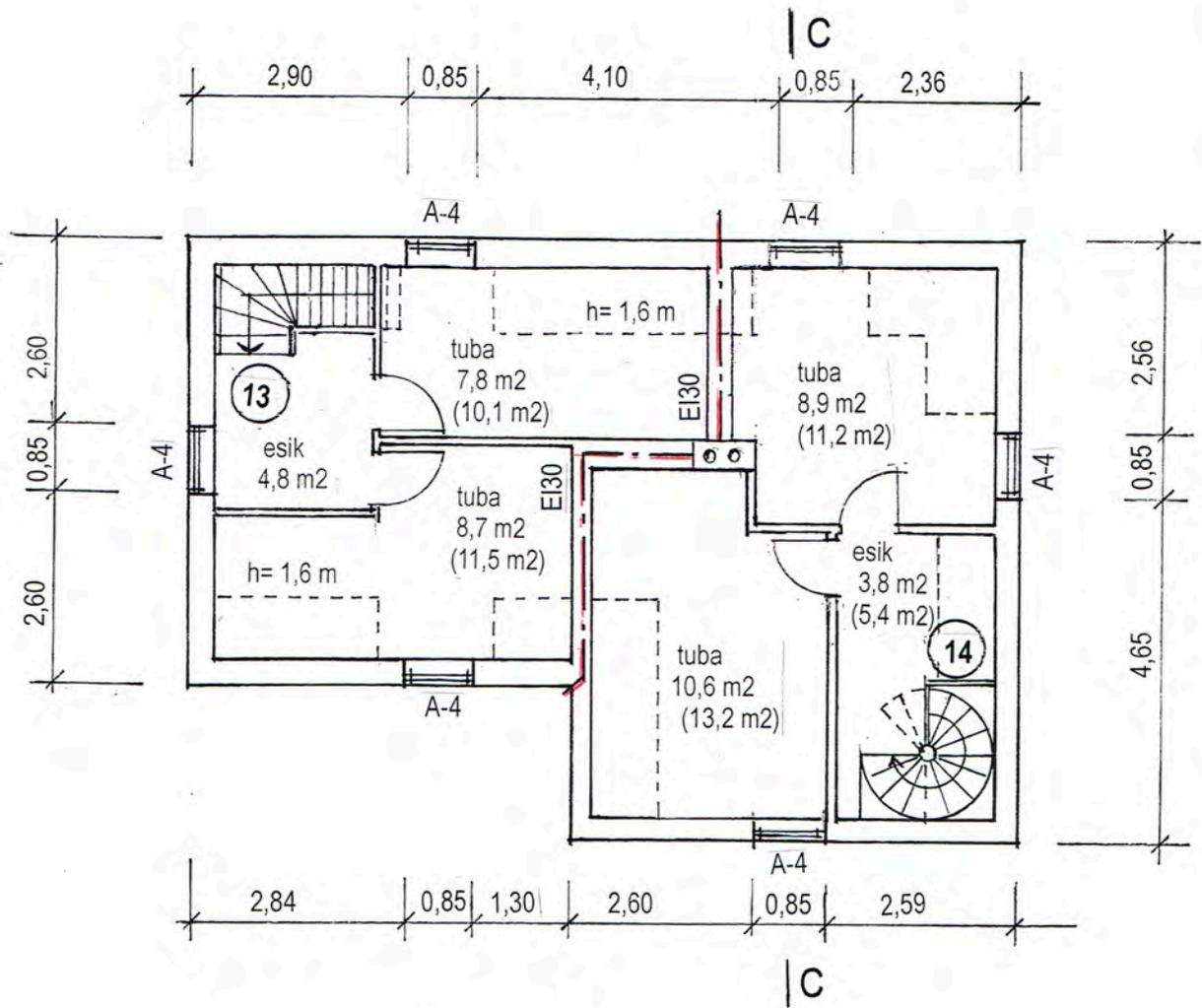
ÕLE 17

ÕLE 19

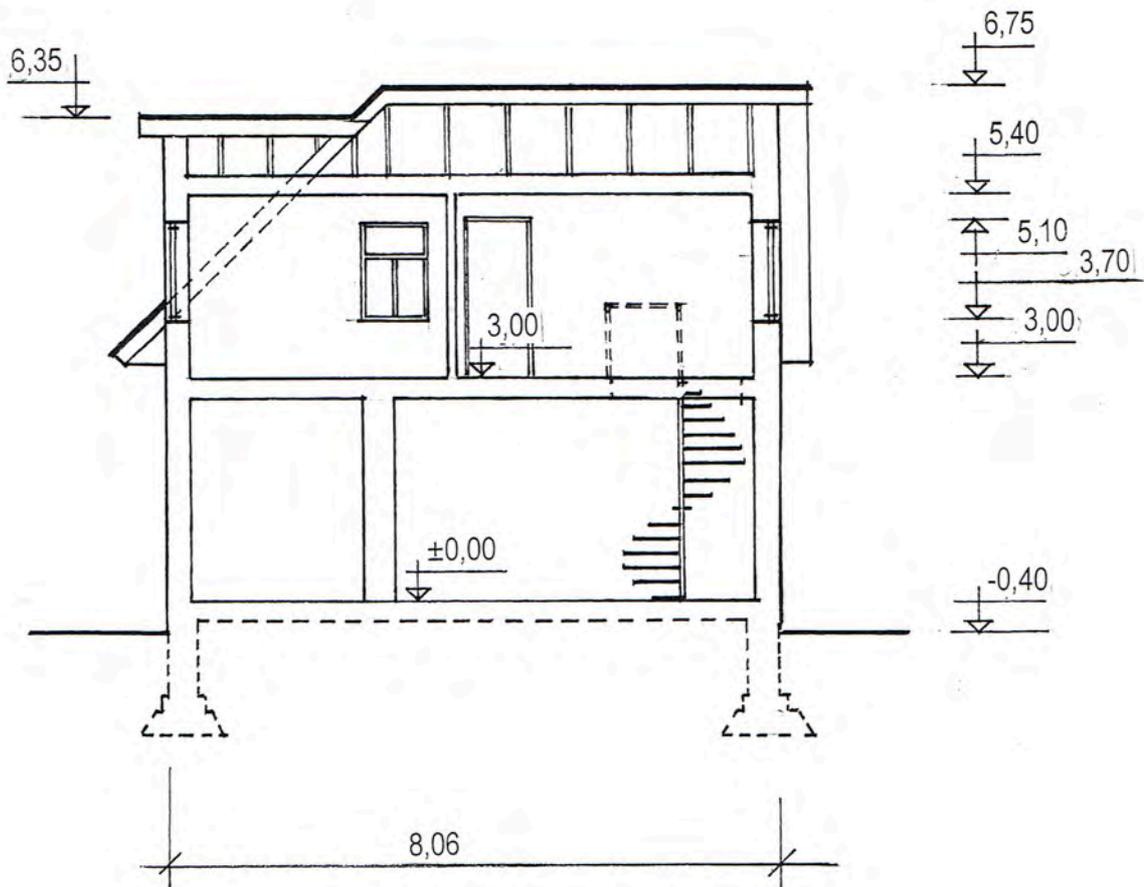




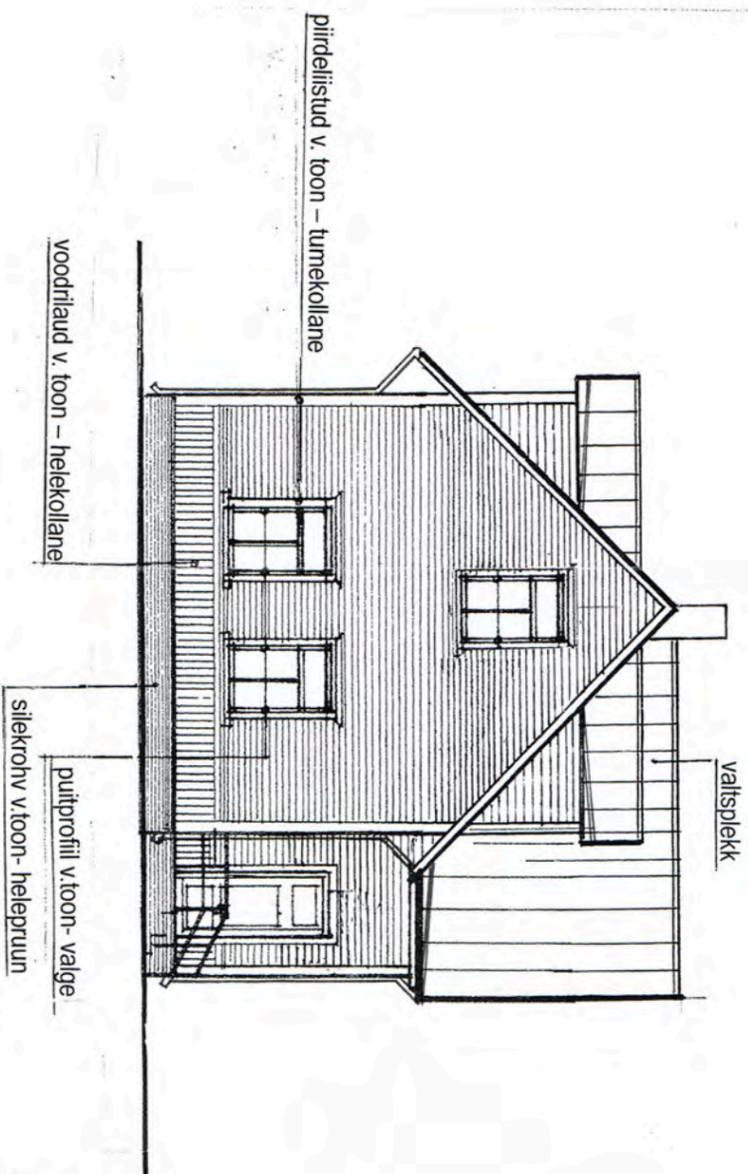
Tingmärgid vt. leht A-1
 Laudvooder märgitud ulatuses asendada 12 mm Luja A1 plaadiga.



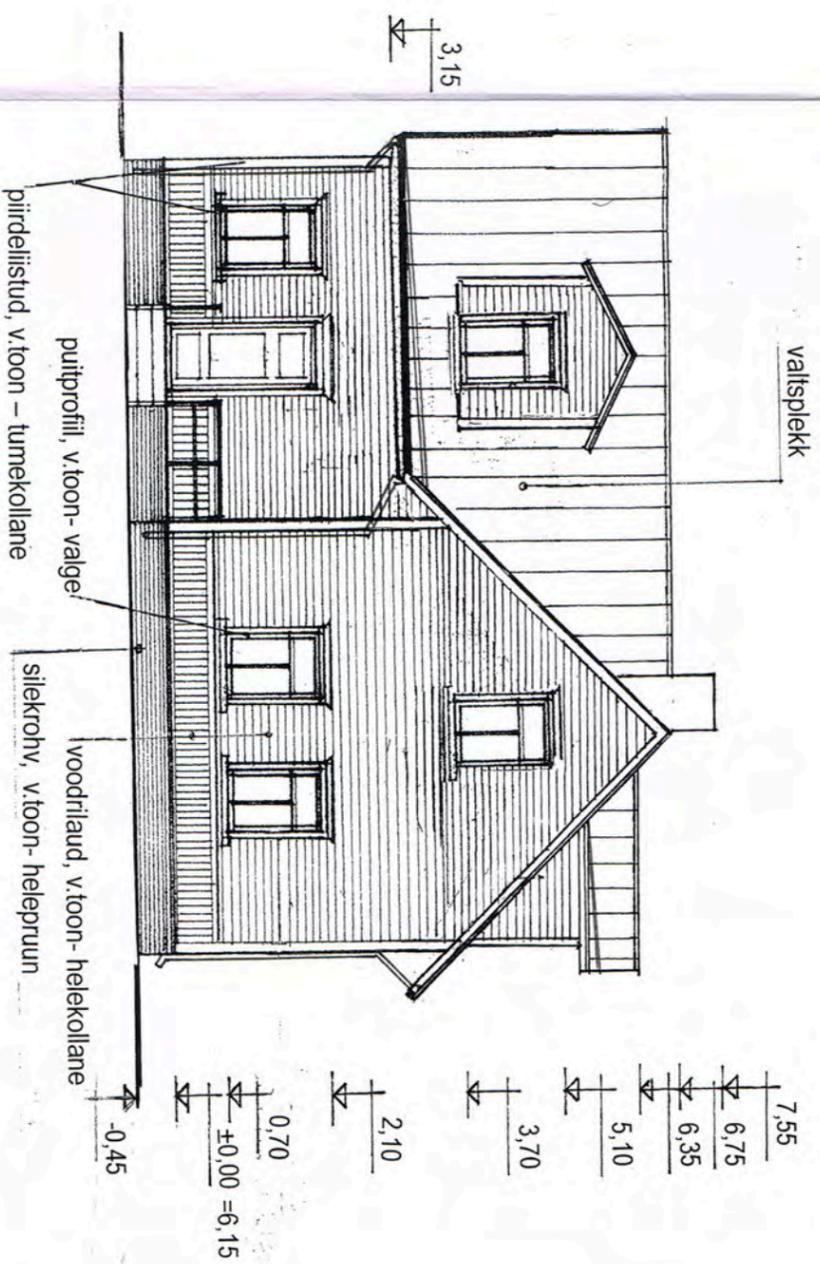
Tingmärgid vt. leht A-1



VAADE KAGUST



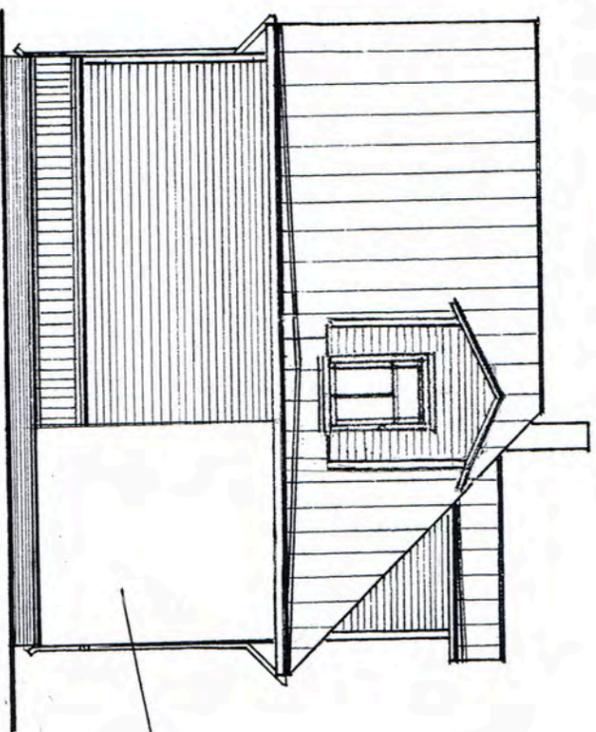
VAADE KIRDEST



3,15

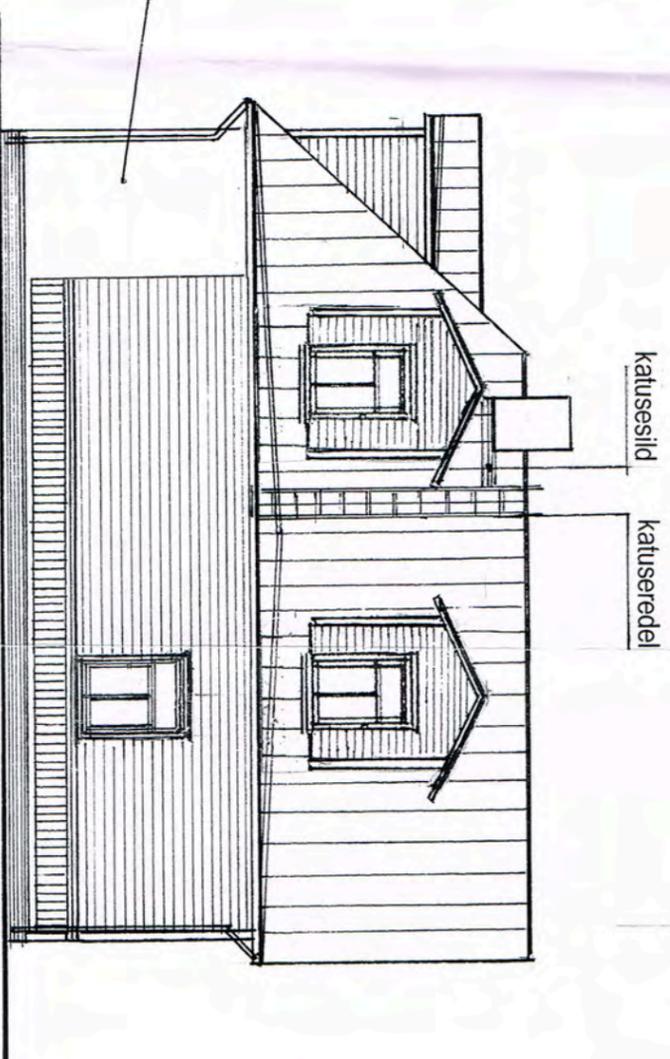
7,55
 6,75
 6,35
 5,10
 3,70
 2,10
 0,70
 ±0,00 = 6,15
 -0,45

VAADE LOODEST



12 mm Lujja A1 plaat

VAADE EDELAST



katusesild

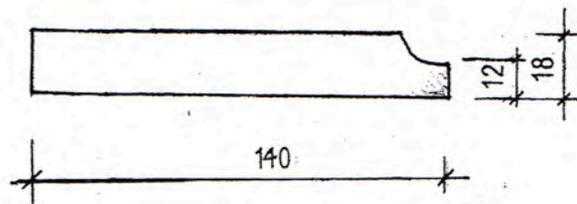
katuseredel

MÄRKUSED: Laudwooder fähistatud ulatuses asendada 12 mm Lujja A1 plaadiga.

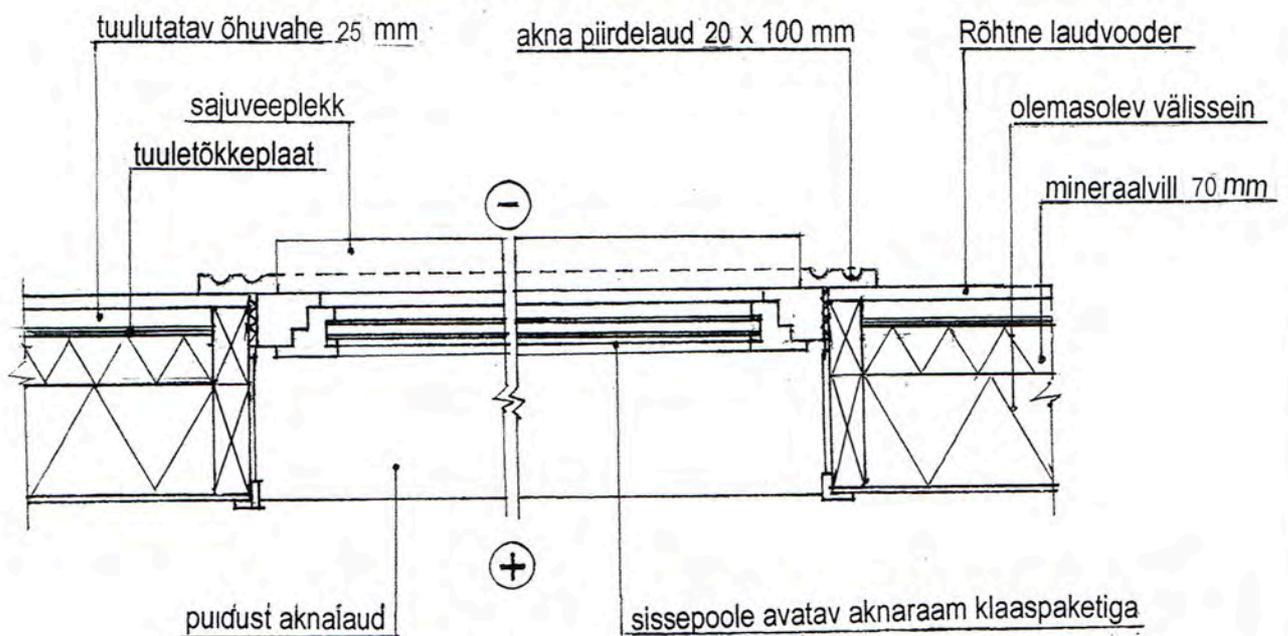
Räasta-alune katta 12 mm Lujja A1 plaadidega.

Värvida laudwoodriga samas toonis.

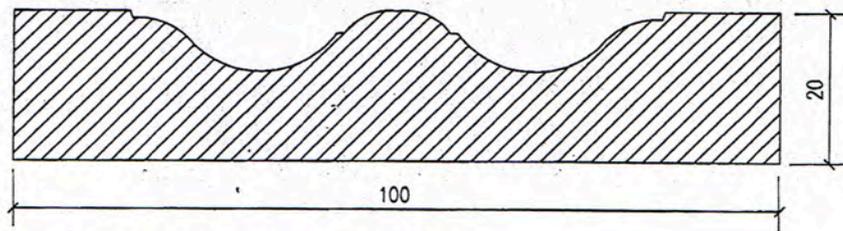
NURGA KATTELAUD



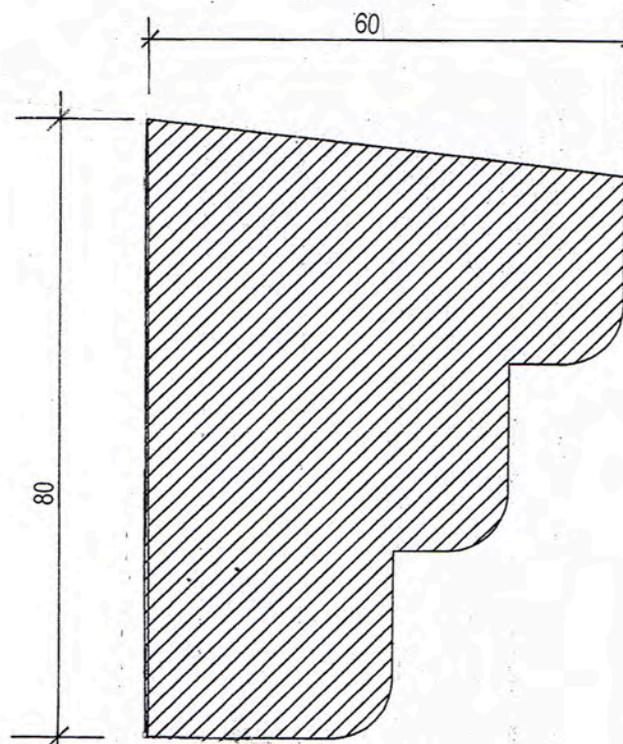
AKNA RÖHTLÕIGE



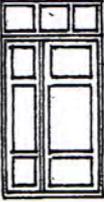
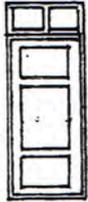
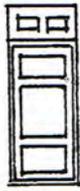
1. Aknaraamid ja -piidad varustada kogu perimeetril kvaliteetsete tihenditega.
2. Aknapiidad kinnitada hoone karkassi külge koormustaluvalt, paigaldusvahe tihendada.
3. Akendele paigaldada sissepoole aknalaud, väljapoole sajuveeplekid.
4. Akende aluse seina õhuvähe teha tuulutatav sajuveepleki alt.
5. Aknad paigaldada analoogselt (välispind samale tasapinnale välisvoodriga) olemasoleva välisseina kõigi võimalike variantide puhul.



AKNA JA UKSE PIIRDELIISTU PROFIL



AKNA KARNIISI PROFIL

TÄHIS	SEINA AVA BXH	ESKIIS	HULK						Kokku	MÄRKUSED
			Kortermaja				2-krt elamu			
			-2,47	±0,00	2,95	5,80	±0,00	+3,00		
A-1	1000 X 1500		—	12	16	6			34	kortermaja puitaknad
A-2	900 x 1200					2			2	vintskapid puitaknad
A-3	800 x 600		5						5	keldris puitaknad
A-4	850 x 1400						6	6	12	2-krt. elamu puitaknad
VU-1	950 x 2600			1					1	tänaval, paremakäe üks E115 puituks
VU-2	950x 2600			1					1	tänaval, vasakukäe üks E115 puituks
VU-3	900 x 2350			2					2	hoovipoolsed paremakäe üks E115 puituks
VU-4	950x 2100						2		2	2-krt. elamu vasakukäe üks E115 puituks
RU-1	900x 2100					3			3	puituks