

Miljööväertusliku hoonestusala hoonete kaitse- ja kasutamistingimused.

Olemasolevate ajalooliste hoonete rekonstrueerimisel kvaliteetse lõpptulemuse saavutamiseks on oluline säilitada maksimaalselt algupärast substantsi, taastada hävinud tarindeid ja detaile ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Selleks antakse üldised tingimused hoonete rekonstrueerimiseks.

- Arvestada, et Tallinna Linnavolikogu 06.09.2012 määrusega nr 21 kehtestatud „Tallinna linna ehitusmääruse“ kohaselt peab ehitist: 1) vastama ehitusseadustiku §-s 11 ja ehitusseadustiku alusel kehtestatud õigusaktides kindlaks määratud nõuetele ning 2) lahenduselt arvestama Tallinnas välja kujunenud arhitektuuri- ja ehitustavasid ning välisilmelt vastama piirkonna või lähiümbruskonna eripäradele ja kujundusstiilile.
- Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada ajaloolise hoone välisilmet ega olla miljööväertuslikule hoonestusalale sobimatu.
- Hoonete sisemist plaanilahendust võib muuta, kui see ei mõjuta konstruktsioonide kandevõimet ja stabiilsust ning ei moonuta hoone välisilmet.
- Säilitada või taastada hoonete algupärane arhitektuurne välisilme lähtudes säilinud algupärastest detailidest, arhiiviandmetest, sama arhitekti ning ajastu analoogidest. Tuleb säilitada, vajadusel taastada fassaadi algne voodrilaud või krohvituüp, räästalahendus, fassaadi dekoratiivsed detailid, algupärased välisüksed, varikatused, akende profileeritud piirdelauad jms detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist, samade mõõtude ja profiilidega. Puuduvad detailid taastada sobivate algupäraste analoogide eeskujul koopiana.
- Säilitada hoonete mahud, fassaadijaotus ja olemasoleval kõrgusel räästajoon. Katusekorruse (pööningu) võib välja ehitada olemasolevas mahus. Erandkorras on lubatud katuseharja tõstmise, mille võimalikkuse ja ulatuse üle otsustatakse hoone arhitektuursest lahendusest, olemasolevast katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtuvalt. Katuseakende või vintskappide väljaehitamise võimalus otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi, arhitektuurselt sobivate vintskappide lisamine on üldjuhul lubatav ainult hoovi poole (katuseharjast, välisseinast, hoone külgedelt, neeludest tagasiastega, läbiva räästaga, ühepoolse pult/kelpkatusega), mis arvestavad hoone üldiste proportsioonide ning naaberhoonetega. Katuseaknaid saab paigaldada ühes reas ning plokistamata.
- Katusekorruse osas ja vintskappidel üldjuhul säilitada või kavandada põhikorruse akendest väiksemad aknad ja akende tihedam raamijaotus.
- Avatäited on lubatud puidust, hoonega sobiva suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide, avanemissuundadega. Algupärased avatäited on soovitatav võimalusel restaureerida. Olemasolevad sobimatust materjalist (plastik, metall) ning sobimatu välisilmega aknad ja välisüksed tuleb üldjuhul kavandada projektis asendatavaks arhitektuurselt sobivate puidust avatäidete vastu. Säilitada avatäidete hoonele iseloomulik kaugus fassaadipinnast. Puitvoodriga hoonete aknad tuleb paigaldada fassaadipinnaga tasa, et hoonele ei moodustuks arhitektuurselt sobimatuid välimisi aknapõski.
- Hoonete väljast soojustamisel peab säilima sokli, tulemuüride, kivitrepikoja, räästakarniisi ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus. Soojustamisel kasutada konstruktsioonile sobivaid soojustusmaterjale. Säilitada avatäidete iseloomulik kaugus fassaadipinnast, puithoonete aknad tuleb tõsta fassaadipinnaga tasa. Sokli soojustamine kavandada terviklahendusena vajadusel koos maa-aluse osaga ja vundamendi hüdroisoleerimisega. Dekoreeritud fassaadide väljastpoolt soojustamine ei ole lubatud. Soojustamise võimalikkuse üle otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi sõltuvalt hoone arhitektuursest lahendusest ja väärtusest.

- Kivikonstruktsioonis välispiirete (sh sokli) seestpoolt soojustamine ei ole ehitusfüüsikalistel põhjustel lubatud. Soklikorruse niisked ruumid kavandada niiskuskahjustuste vältimiseks nõ eraldi karbina, välisseintest eemale. Soojapidavuse tõstmiseks kavandada horisontaalpindade sh keldri lae soojustamine. Soklikorruusel tagada konstruktsioonide kuivatamiseks ja niiskuskahjustuste vältimiseks võimalus ruumide tuulutamiseks ja ventileerimiseks. Sokkel kavandada kogu hoone perimeetril siledaks krohvitud ja värvitud. Siledaks lõigatud, lihvitud ja klombitud paekivisokkel säilitada eksponeeritud kujul, vuukida lubimördiga.
- Hoonete (sh abihoonete) katusekattematerjalina on lubatud vastavalt hoone arhitektursele lahendusele kas valtsplekk (või analoog), keraamilised katusekivid, sindel-või laastukatus, asbestivaba laineline ja väikesemööduline eterniitplaat ning lamekatuste puhul rullmaterjal. Korstnapitsid kavandada ajaloolisele hoonele sobiva kuju ja viimistlusega.
- Kavandada ajaloolistele hoonele sobiv värvilahendus. Hoonete värvimiseks kasutada traditsioonilisi värvitüüpe ja värvitoone. Puitvooderduse ja -detailide välisvärvimiseks kasutada katvat õlipõhist värvitüüpi. Krohvimisel kasutada lubi- või vähese tsemendisaldusega lubikrohvi, krohvipindade välisvärvimisel kasutada lubi- või silikaatvärvi.
- Kasutada miljöõ ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, lipuvardahoidjaid, rippsilte, numbri- ja tänavavalgusteid.
- Miljöõväärtuslikel hoonestusaladel on hoonete välisviimistluses keelatud kasutada ajaloolistele hoonetele ebatüüpilisi ja traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale imiteerivaid materjale, plekist ja plastikust välisvoodrit, fassaadikatteplaate, tsementkiudplaate, plastaknaid, metalluksi, katusekiviimitatsiooniga ja profileeritud plekki (trapetsprofiil) jne.
- Hoonete fassaadidele ei ole üldjuhul lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, turbotorusid jms seadmeid. Õhksoojuspumba seadmeid võib kavandada tänavalt mittevaadeldavasse asukohta maapinnal paiknevale alusele, hoonesse või soklile varjatud kujul (kaetud puidust restiga, sokliga/seinapinnaga sama värvitooni), ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Välisseinte ventilatsioonivad kavandada sümmeetrilise paigutusega; avade väliskatted tasapinnalised, väikesemöötmelised, neljakandilised ventilatsioonirestid, värvitud seinapinnaga sama tooni. Fassaadil paiknevatele olemasolevatele gaasiseadmete torudele, mida ei ole võimalik eemaldada või ümber paigaldada tuleb kavandada arhitektuurselt sobivad katted ja välisviimistlus.
- Individuaalseid kütte-, jahutus- ja ventilatsiooniseadmeid ei ole lubatud hoonele paigaldada (näiteks kaugküttepiirkond).
- Prügikonteinerite asukoht kavandada kinnistul varjatud kujul. Tuleohutuse tagamiseks mitte kavandada prügikonteinereid puithoonete välisseinte ja eluruumide akende lähedusse.
- Piirdeaia ja väravate uuendamisel või uute piirete kavandamisel järgida, et kavandatav lahendus on kinnistul, hoonet ja piirkonda arvestav. Piirdeaed ja väravad peavad olema ajaloolisesse asumisse sobiva paigutuse, kõrguse, materjali ja kujundusega. Piirdeaia ja väravate kavandamisel soovitame lähtuda algse projekti piirdeaia lahendusest. Tänavapoolsed piirdeaia peavad üldjuhul paiknema ühel joonel, piirdeaeda ja väravaid mitte kavandada kõrgemaks naaberkinnistute õigusliku alusega püstitatud piiretest. Sissesõiduvärv võib vajadusel paikneda väikese tagasiastega kinnistu tänavapoolsest piirist. Üldjuhul võib kinnistutevahelised piirded kavandada kuni 1,5 m kõrged lihtsad puitlipp-piirded. Olenevalt kinnistul paikneva põhihoone arhitektuuristilist võivad kinnistul olla kas osaliselt (ainult tänava pool) või tervikuna metallvarb piirded. Kinnistul ümbritseva piirdeaia ja väravate värvitoon kavandada põhihoonega kokkusobiv ja piirkonda sobituv. Puitpindade välisvärvimisel

kasutada katvat õlipõhist värvitüüpi. Kivipinnad krohvida siledaks. Krohvipindade viimistlemisel kasutada lubi-tsement või tsementkrohvi ja silikaatvärvi.

- Eesaedadega piirkondades kuuluvad eesaiad või hoone esised haljasalad säilitamisele, nende piiramisel või piiramata jätmisel tuleb järgida kogu tänava lõikes ühtset printsiipi. Eesaia piirded ja väravad on üldjuhul madalad, kõrgusega kuni 1.20 meetrit maapinnast, ažuursed, kivipostidel ja kivisokliga ning hoone arhitektuuristiilist oleneva materjalikasutuse ja kujundusega.
- Võrkpiirded (sh keevispaneelpiirded) ei ole ajalooliste hoonetega kinnistutele algselt iseloomulikud ja seetõttu ei ole nende säilitamine ning kavandamine miljöölale sobiv. Erandkorras võib võrkpiirde kasutamist kaaluda tingimusel, et tegemist on kinnistute vahelise piirdega (piire ei tohi paikneda tänavapool), lahendus on piirkonda ning sealse hoonestusega arhitektuuriselt sobiv ja piire kavandatakse ainult väheses ulatuses ning see on kombineeritud istutatava tiheda heki (igihalja/okaspuu) või ronitaimestikuga, mis võrkpiirde täielikult varjab. Võrkpiirde kasutamine ja selle võimalik ulatus otsustatakse igal üksikjuhul eraldi.
- Miljöölal kuulub ajalooline kinnistustruktuur säilitamisele, seetõttu mitte kavandada ega säilitada sekundaarseid ajaloolist kinnistut jagavaid kinnistu siseseid piirdeaedu ja väravaid. Vajadusel võib kinnistust sisest ala piirata madala kui 1,2 m kõrge tiheda hekiga.
- Keelatud on neonreklaamid ja –valgustid. Reklaamsildid, nimelauad, pealkirjad ja valgustusreklam ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänava, avaliku platsi või hoone ilmet, ennekõike ei tohi nad katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Väikevormide sh reklaamikandjate kujundus ja asukohad kooskõlastada eelnevalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti linnakujunduse spetsialistiga.
- Vähemväärtuslikud või tehniliselt halvas seisukorras hooned võib lammutada ja asendada uue, miljöösse sobiva hoonega, sobivuse otsustamiseks tuleb Tallinna Linnaplaneerimise Ametile esitada koos ajaloolise õiendiga uusehitise eskiis. Hoone tehnilise seisukorra hindamiseks tuleb koostada ehitustehniline ekspertiis. Tallinna Linnaplaneerimise Ametil on õigus tellida vajadusel täiendav tehniline ekspertiis.
- Väga väärtusliku, väärtusliku ja miljööväärtusliku või enne 1940. a. ehitatud hoone lammutusprojektile eelnevalt tuleb lammutatava hoone kohta koostada arhitektuuriajalooline õiend, mis antakse Tallinna Kultuuriväärtuste Ametile arhiveerimiseks. Arhitektuuriajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajadusel ka ülesmõõtmisjooniseid ning ettepanekud materjali taaskasutamisse suunamiseks. Õiendi koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks sellest ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Ehitusmaterjalide ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.
- Eskiisprojekti koosseisus esitada: seletuskiri, kus lühidalt kajastatakse kõik kavandatavad ehitustööd ja muudatused, hoone vaated (tulemüüriga seotud hoonete korral koos naaberhoonega), lõiked, korrusteplaanid (joonistel eristada olemasolevad / säilitatavad, lammutatavad ja kavandatavad mahud, konstruktsioonid, kõrgused), asendiplaaniline lahendus, olemasoleva olukorra fotod hoone kõikidest fassaadidest (tulemüüriga seotud hoonete korral koos naaberhoonega), inventeerimisjoonised Tallinna Linnaarhiivist (Tolli tn 6), fotod ja vaated Riigiarhiivi (Madara tn 24) säilikut.
- Eelprojekti koosseisus esitada lisaks oluliste sõlmede ja detailide joonised M 1:20: räästa sõlmed (põhimaht, vintskapp), soklisõlmed (soojustamise korral koos maalause osaga), lõige akna paiknemise kohta välisseinas (põhimaht, vintskapp), lõige kivitrepikoja-sokli-välisseina ühinemiskohast, taastamisele kuuluvad vooderdusdetailid

ja profiilid; lisanduvate detailide joonised; uute akende joonised, uute välisuste joonised koos värvilahendusega jms. Seadmete ja ventilatsiooniavade asukohad joonistel tähistada. Hoone värvilahendusele lisada värvitoonide näidised värvikaardist.