

MERIRAHU ELAMURAJOON - HOONESTUSREEGLID

1. Üldist

Käesolevad hoonestustingimused on koostatud eesmärgiga luua rajataval elamualal heatasemeline keskkond.

Hoonestamisel tuleb järgida kehtestatud detailplaneeringut (Tallinna Linnavolikogu otsusega nr 106, 10.10.1996. a. kehtestatud Vabaõhumuuseumi tee, Kakumäe sadama, Kopli lahe ja Vabaõhumuuseumi vahelise elukvartali detailplaneering) ja käesolevaid tingimusi. Vastuolude korral juhindutakse hoonestusreeglitest.

Hoone eskiisprojekt ja ehitusprojekt kooskõlastatakse MTÜ-ga Merirahu Elamute ühendus.

2. Hoonete paigutus krundil

Hooned on paigutatud krundile risti või paralleelselt Vabaõhumuuseumi teega või sisetänavatega.

Hoone kaugus sisetäna krundipiirist on määratud detailplaneeringuga (üldjuhul 5 m).

Krundile võib paigutada ühe elamu. Detailplaneeringuga kinnitatud täisehitusprotsent on üldjuhul 12-13%. Abihoone või eraldiseisev garaaz peab elamuga olema ühendatud kas varikatuse või piirdemüüri.

Sissesõit krundile on tupiktänavatelt, parkimine tuleb lahendada krundi piirides.

3. Hoonete kuju

Hoonete vaadete kõik jooned ja plaanide välisperimeetri jooned peavad olema sirged ja omavahel täisnurksed (v.a katusejoon kaldkatuse korral).

Ei ole lubatud kasutada kaar- ja ümaraknaid, katuseunkaid, astmikviile, torne jms.

Hoone põhikorruse 0.00 on maapinnast maksimaalselt 0.30 m.

Hoonete katusekalle on maksimaalselt 20°. Eelistatud on lamekatused ja ühepoolse kaldega katused.

Elamud võivad olla kuni kahekorruselised (maksimaalne kõrgus ca 10 m). Osaliselt on pääsuks katuseterrassile lubatud ka kõrgemad osad, kuid mitte üle 20% 2. korruse pinnast.

4. Hoonete viimistlus

Hoonete välisseinte viimistluseks on kas betoon, krohv või värvitud silikaatkiviladu.

Hoone on viimistletud põhiliselt ühe materjaliga.

Välissein on ühte värvi (lubatud toonid valgest hallini).

20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda mõne teise materjaliga (looduskivi, puit, keraamika vms).

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada ümarpalki, maakive, plekki, plastikut. Põhimaterjalina ei ole viimistluses lubatud kasutada klompkivi, laudist, vineeri, keraamilist tellist (v.a valged toonid).

Katusekattematerjal on ühetooniline, eelistatud on rullmaterjal ja sile valtsplekk (toon tumehall).

Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Tiheda klaasijaotusega aknad pole lubatud.

5. Piirded

Hoonestusala sisetäna äärde on kohustuslik rajada ainult vertikaalsetest terasvarbadest piirdeid (teraskantpostid 100 x 100 sammuga 3-4 m, varvad 20 x 20 sammuga 150 mm, piirde kõrgus 150 cm, toon tumehall ral7024).

Krundi sissesõidu poolse piirde juures võib 5 meetri ulatuses kasutada aiaga sama kõrget müüri (värava, postkasti ja prügikonteineri lahendus). Müüri viimistlus on analoogne hoonega.

Naaberkruntide vaheline piire (kõrgus 150 cm) on tumehall (või tumeroheline) keevisvõrkaed.



Piirdehekkide maksimaalne kõrgus on 1.5 m.

Vabaõhumuuseumi teega piirnevatel kruntidel on Vabaõhumuuseumi tee pool heki maksimaalne lubatud kõrgus 2.5 m.

6. Haljastus

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Mahavõetud puud tuleb asendada piirkonna üldise haljastustaseme säilitamiseks.

Kirevad ja väljakutsuvad kujunduselemendid (veskid, grotid jms) pole lubatud.

Soovitav on tellida haljastusprojekt, mis kooskõlastatakse hoone arhitektiga.

7. Prügimajandus

Iga krundi juures on prügikonteinerid, mille asukoht määratakse ehitusprojektiga. Soovitav on konteineri asukoht tuleb siduda sissepääsu markeeriva piirdemüüri.

8. Eriosad

Garanteeritud elektrivõimsus krundi kohta on 25 A.

Maja kütteks kasutatakse elurajooni tsentraalkütet. Küttesüsteemi projekteerimisel tuleb kasutada etteantud soojusõlme lahendusi ja aparatuuri.

Vee-ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimisel tuleb kasutada etteantud veemõõdusõlme lahendusi ja mõõdistusaparatuuri.

Krundiseste välisvõrkude ehitamisel tuleb kasutada sama tootjafirma materjale, millega on rajatud magistraaltrassid.

Arh. Emil Urbel



ЖИЛОЙ РАЙОН MERIRAHU - ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

1. Общие положения

Настоящие правила застройки составлены с целью создания в закладываемом жилом районе среды обитания высокого уровня.

При застройке следует соблюдать утвержденный детальный план (решение за №106, ОТ 10.10.1996 Горсобрания Таллинна об утверждении детального плана застройки жилого квартала, расположенного между ул. Вабаыхумуузеуми, портом Какумяэ, Коплиским заливом и Музеем зодчества под открытым небом) и настоящие правила. В случае возникновения противоречий следует исходить из правил застройки.

Эскизный проект и строительный проект согласовываются с MTÜ Merirahu Elanike ühendus.

2. Расположение строений на участке

Строения на участке располагаются перпендикулярно или параллельно с улицей Вабаыхумуузеуми или с внутренними улицами участка.

Расстояние до строения от внутренних улиц или границы участка определяется детальным планом (как правило, 5 м).

На участке можно расположить одно строение. Согласно утвержденной детальной планировки застройка разрешена обычно на 12-13% территории. Подсобные помещения или отдельно стоящий гараж должны быть соединены с основным строением или крышей или ограничительной стеной.

Въезд на участки осуществляется с тупиковых улиц, парковку следует осуществлять в пределах участка.

3. Форма строений

Все линии строений во всех его видах, а также линии внешнего периметра на виде сверху должны быть прямыми и относиться друг к другу под прямым углом (кроме линии крыши в случае наклонной крыши).

Не разрешено использовать арочные и круглые окна, коньковые элементы, многоскатные крыши, башни и пр.

Уровень 0.00 первого этажа расположен максимально на высоте 0.30 м.

Максимально допустимый наклон крыши 20°. Предпочтительны плоские крыши и крыши с односторонним скатом.

Строения могут иметь до двух этажей (общая максимальная высота до 10 м). Для доступа на террасу на крыше разрешены и более высокие элементы, но размером не более 20% от площади второго этажа.

4. Отделка строения

В отделке внешних стен строений может использоваться бетон, штукатурка или крашеная кладка из силикатного камня.

Строение отделывается преимущественно одним материалом. Внешняя стена одного цвета (разрешены тона от белого до серого).

Допускается отделка 20 % от площади внешней стены (исключая застекленные проемы) другим материалом (натуральный камень, древесина, керамика и пр.).

Во внешней отделке не разрешено использовать круглые бревна, бутовый камень, жесть или пластик. В качестве основного отделочного материала запрещено использовать грубо колотый камень, древесные плиты, фанеру, керамический кирпич (кроме белых тонов).

Кровельный материал — однотонный, предпочтительно рулонный или прямая вальцованная жесть (серого тона).

Во внешней отделке запрещено использовать броские яркие тона, рисованные или объемные декоративные элементы. Не разрешено использовать окна с разделением на очень мелкие секции.



5. Изгороди

Вдоль внутренних улиц застройки необходимо располагать изгородь только из вертикальных стальных прутьев (стальные столбы 100x100 шагом 3-4 м, прутья 20x20, шагом 150 мм, высота изгороди 150 см, темно-серого тона ral7024).

Вдоль изгороди со стороны въезда разрешено использовать каменную кладку той же высоты и длиной до 5 метров (как вариант для оформления ворот, почтового ящика и места для мусорного контейнера). Отделка кладки аналогична отделке строения.

Изгородь, разграничивающая участки соседей, — сварная сетка (высотой в 1,5 м) темно-серого или темно-зеленого цвета.

Максимальная высота живой изгороди 1,5 м.

На участках вдоль улицы Вабаыхумузеуми разрешена максимальная высота живой изгороди в 2,5 м.

6. Озеленение

Участки должны быть благоустроены и озеленены. Вырубленные при строительстве деревья следует заменить другими с целью сохранения общего уровня озеленения района.

Пестрые и вызывающие элементы оформления (мельницы, гроты и пр.) запрещены.

Желательно заказать проект озеленения, который согласовывается с архитектором дома.

7. Мусор

Рядом с каждым участком расположен мусорный контейнер, место которого определяется строительным проектом. Рекомендуется расположить мусорный контейнер с изгородью около въезда.

8. Спецвопросы

Гарантированная мощность системы электроснабжения по 25 А на каждый участок.

Для отопления дома используется центральное отопление всего района. При проектировании системы отопления следует исходить из заданных параметров термоузла и его аппаратуры.

При проектировании системы водоснабжения и канализации следует использовать заданные параметры систем водомеров и измерительной аппаратуры.

При строительстве внешних коммуникационных сетей на участке следует использовать материалы той же фирмы-производителя, что и при прокладке магистральных трасс.

Архитектор Эмиль Урбель (Emil Urbel)