

Miljööväärtusliku hoonestusala ehitiste hooldamise, restaureerimise, remontimise ja uusehituste püstitamise kavandamisel tuleb lähtuda Pirita Linnaosa Üldplaneeringu peatükist "Miljööväärtuslike hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimustest" (III osa p 9.3).

9.3 MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONESTUSALADE KAITSE- JA KASUTAMIS- TINGIMUSED

Miljööväärtusega hoonestusalad on terviklikult säilinud miljöoga piirkonnad, kus olemasolevate ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel ja uusehituste püstitamisel tuleb lähtuda järgmistest kaitse- ja kasutamistingimustest:

- 1) kruntide tükeldamine (jaotamine) ei ole lubatud;
- 2) üldjuhul kuuluvad hooned miljööväärtuslikul hoonestusalal konserveerimisele, restaureerimisele või remontimisele vastavalt muinsuskaitseadusele;
- 3) ehitiste hooldamise, restaureerimise, remontimise ja uusehituste püstitamise kavandamisel ning selleks ehitismaterjale valides tuleb järgida piirkonnale iseloomulikke (ajalooliselt väljakujunenud) arhitektuuritraditsioone (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmahud ja -materjalid, fassaadide viimistlus, arhitektuuridetailid ja elemendid, tänavasillutised jms) ning arvestada nii ehitise kui ka miljööväärtusliku hoonestusala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust;
- 4) ehitiste püstitamise ning laiendamise (juurde-, peale-, ümber- või allaehitamise teel) kavandamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehituslikku struktuuri, tänavavõrku, hoonestuse mastaapi, perspektiivvaateid, siluetti, katusemaastikku ja muud paigale iseloomulikku;
- 5) uushoonestus peab arvestama ja väärtustama nii mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas ja/või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Tuleb leida miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel;
- 6) miljööväärtuslikel aladel paiknevatel hoonetel tuleb üldjuhul säilitada hoonete mahud ja fassaadijaotus. Katuseakende või -uukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega. Hoone täpsed ümberehitamise, laiendamise või asendamise tingimused otsustatakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega;
- 7) kui hoone tehniline seisukord ei võimalda hoonet säilitada, on lubatud selle asendamine miljöösse sobiva uue hoonega;
- 8) olemasolevate eluhoonete lammutusprojekt tuleb kooskõlastada Tallinna Kultuuriväärtuste Ametiga. Lammutusprojektile eelnevalt tuleb lammutatava hoone kohta koostada ja kultuuriväärtuste ametile arhiveerimiseks üle anda ajalooline õiend ja ettepanekud materjalide ja/või ehitusdetailide taaskasutusse suunamiseks. Ajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest. Ajaloolise ülevaate koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks sellest ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud mäрге. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõik materjalid, mida on võimalik taaskasutada, tuleb uuesti kasutusele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Vanu materjale ja detaile kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel;
- 9) ajalooliselt välja kujunenud ehitusjooned koos tüüpilise hoonestusviisiga tuleb säilitada;
- 10) ühele krundile on lubatud ehitada üks põhihoone ja üks abihoone;

- 11) abihooned ja autode varjualused ei ole lubatud rajada tänavajoonele ega otse kinnistu tänavapoolsele piirile. Soovitav on rajada need põhihoone küljele või selle taha. Abihoonete max kõrgus ja korruselisus: 4 m, 1 korrus;
- 12) võimaluse korral säilitada ja eksponeerida arhitektuurselt väärtuslikud interjöörid, detailid, elemendid ja ajaloolised ehituskonstruktsioonid;
- 13) hoonestuse iseloomulikud näitajad on ehitusalune pind, hoonestustihedus ning maksimaalne lubatud hoone korruselisus ning kõrgus, mis uushoonestuse kavandamisel peavad lähtuma naabrusest;
- 14) miljööväärtuslikel aladel paiknevate hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid

materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, plastaknaid, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja trapetsprofiilplekki, rullkatet, kärjekujulist ruberoidkatet jne. Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada ümar- ja ristpalki;

15) krundi piirete lubatud kõrgus on soovitatavalt kuni 1,2 m. Ajaloolisest miljööst tulenevalt on ebasoovitatav tänaväärsete võrkpiirete ja mitteläbipaistvate piirete (v.a võrkpiirdega haljaspiirded, sh hekid) rajamine. Võrkpiire on lubatud rajada kahe krundi vahele;

16) kruntide maksimaalne täisehitatuse protsent:

Krundi suurus (m ²)	Suurim lubatud täisehituse määr
501–700	30%
701–1000	25%
1001–1300	20%
1301–1600	17%
1601–1900	15%
üle 1900	13%