

KOHTU 10 ÜMBEREHITUSPROJEKT

Tallinna vanalinna muinsuskaitseala 2589

STAADIUM: PÕHIPROJEKT
TÖÖ NR 2R2019



Tellijaja: OÜ MURBARAN
Aadress: Kohtu 10, Kesklinna LO, Tallinn, Harjumaa

Projekteerija: AB Katrin Etverk OÜ
Vastutav spetsialist: Katrin Etverk / Ketlyn Tänavsuu
Arhitekt: Katrin Etverk / Ketlyn Tänavsuu
MTR reg nr: 11141494
Tegevusluba: E 323/2007

TALLINN 2019

Seletuskirja ülesehitus

1 EHTUSPROJEKTI ÜHISOSA.....	3
1.1 Üldandmed	3
1.2 Nõuded ehitustööle	4
2 VÄLISRUUM.....	7
2.1 Üldandmed	7
2.2 Olemasolev olukord.....	7
2.3 Välisruumi üldlahendus	7
2.4 Vertikaalplaneering	8
2.5 Haljastus ja heakorrastus	8
2.6 Maa-ala tehnilised andmed.....	8
3 HOONE	11
3.1 Üldandmed	11
4 VÄLJAVÕTE MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST	13

Joonised

Nr.	Joonise nimetus	Mõõtkava	Joonise nr
1	Asendiskeem	-	AS-4-01
	Asendiplaan	M 1:200	AS-4-02
2	Esimese korruse plaan, väljavõte	M 1:100	AR-5-01
3	Vaade vaateplatvormilt (kirdest)	M 1:100	AR-6-01
4	Ava paiknemine välisseinas	M 1:20	AR-8-01
5	Välisuks VU1	M 1:20	AR-8-02
6	Luugid LU1	M 1:20	AR-8-04
7	Link Assa 1918 ja sepsidetailide näidised	M 1:20	AR-8-05
8	Sillus S-1	M 1:10	EK-01
9	Trepp	M 1:10	EK-02

1 EHTUSPROJEKTI ÜHISOSA

1.1 Üldandmed

1.1.1 Projekteerimistöö piiritletus

Vastavalt lähteülesandele on käesolevaga projekteeritud olemasoleva hoone vaateplatvormi poolsesse – põhjaküljes - välisseina uue ukse ehitamine aknaava asemele, et võimaldada ruumis 142 planeeritavale kohvikule paremat ligipääsu. Hetkel on nimetatud üksus büroopind. Hoone asub Tallinna vanalinna muisuskaitsealal.

1.1. Objekti asukoht ja ehitusprojekti tellija

Ehitise aadress: Kohtu 10, Kesklinna LO, Tallinn, Harjumaa
Kinnistu nr.: 78401:101:0390
Ehitisregistr kood: 101035829

Tellijaja: MURBARAN OÜ
Aadress: Kohtu 10, Kesklinna LO, Tallinn, Harjumaa
Tellijaja esindaja: Riina Veldi
E-mail: riinave8@gmail.com
Telefon: 53491373

1.1.3 Peaprojekterija

ARHITEKTIBÜROO KATRIN ETVERK OÜ
Registrikood: 11141494
MTR registri nr: EEP000384
Aadress: Kopli 77, Tallinn
E-mail: katrin.etverk@gmail.com
Telefon: +372 56204304
Vastutav spetsialist: Katrin Etverk / Ketlyn Tänavsuu

1.1.4 Ehitusprojekti osade projekterijad

1.1.4.1 Ehituskonstruksioonid

Projekteerija: EHTUSEKONSTRUEERIMISE JA KATSETUSTE BÜROO
Registrikood: 10237051
MTR registri nr: EP10237051-0001
Aadress: Väike-Männiku 26, Tallinn
E-mail: silvia@erenet.ee
Telefon: +372 561 53930
Vastutav spetsialist: Silvia Ränd

1.1.4.2 Tuleohutus

Projekteerija: TUKI OÜ
Registrikood: 12171480
KMKR: EE102002414
Aadress: Lääne-Virumaa, Rakvere vald, Puiestee tn 5-18, 44201
E-mail: info@tuki.ee
Telefon: +372 5200495
Vastutav spetsialist: Madis Moor

Tuleohutuse osa vt. Lisa 2 - Tuki OÜ - Töö nr: 2R2019_PP_TO_01.

1.1.4 Alusdokumendid ja ehitusuuringud

- Tellija lähteülesanne
- Maaameti kaardiserveri kaart
- Muinsuskaitse eritingimused
- Kinnistu osaline geodeetiline alusplaan

1.1.6 Normdokumendid

Ehitusprojekti koostamisel on lähtunud järgmistest dokumentidest:

- Eesti Vabariigi Ehitusseadustik
- Muinsuskaitse seadus
- Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja kord EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr. 97 Nõuded ehitusprojektile

1.2 Nõuded ehitustööle

Käesoleva projekti koosseisu kuuluvad joonised, seletuskiri, tabelid jm. projektiga seotud dokumendid moodustavad ühtse terviku ning neid tuleb käsitleda koos. Kui need ei võimalda üheselt määratleda tööliigi ulatust/ehituslikku teostatavust või nende vahel ilmnevad vastuolud, peab töövõtja enne tööde teostamist pöörduma kirjalikult projekteerija või tellija poole täiendava informatsiooni hankimiseks.

Ehitaja peab tajuma hoone terviklikkust ning teostama ehitustööd loogilises järjekorras, arvestades ilmastikuolusid, ehitusfüüsikalisi ja -tehnilisi nõudeid.

Ehitaja peab omama piisavat kvalifikatsiooni ja kogemust ning olema kursis kõikide ehitusel kasutatavate ehitusmaterjalide ja -konstruktsioonide paigaldus- ja käsitlusjuhenditega. Need tuleb hankida ehitusmaterjalide, -konstruktsioonide tootjatelt või tarnijatelt. Kasutatavatel materjalidel või nende pakenditel/saatedokumentidel peab olema märke, mille alusel on võimalik kontrollida toodete vastavust kehtivatele nõuetele/projektile.

Enne ehituse töövõtulepingu sõlmimist Tellijaga kohustub ehitaja esitama Tellijale kirjaliku nimekirja projektis esinevate vastuolude, vigade (kaasa arvatud tööde mahud), ebakõlade ja muudatusettepanekute kohta. Pärast ehituse töövõtulepingu allkirjastamist ehitaja poolt eeldatakse, et: ehitaja on piisavalt tutvunud projektiga; kontrollinud projektis esitatud töömahtusid; hinnanud tabelites, skeemidel ja plaanidel esitatud dimensioonide ning

materjalide ja seadmete koguste õigsust; ehitajal ei ole tööde teostatavuse, lahenduste õigsuse ning tööde mahtude suhtes pretensioone.

Hiljem avastatud erinevused ja ehitaja töövõtetest sõltuvad tegelikult vajalike materjalide kogused ei anna õigust pretensioonide esitamiseks.

Iga konkreetse toote tellimisel täpsustatakse mõõte ja mahte, mis võiks mõjutada nende paigaldatavust. Juhul, kui ehitustegevuse käigus esineb olulisi kõrvalekaldeid projektis toodust, informeeritakse sellest koheselt projekteerijat ja tellijat, võimaldamaks minimaalse ajakuluga leida sobiv lahendus. Tarnijafirmasid võib valida ehitusfirma. Kõik materjalide ja konstruktsioonide asendused on võimalikud ainult projekteerija kirjalikul loal objekti žurnalis, sealjuures arvestusega, et asendused saavad olla samaväärsed või paremad kvaliteedis, materjalide omadustes. Maksumuse muutused asendustel kooskõlastatakse ehitajal täiendavalt tellijaga. Asendustest ja muudatustest tulenevad projekteerimis- ja konsultatsioonitööd tasub ehitusfirma, kui ei ole eelnevalt kokku lepitud teisiti.

Määrused ja eeskirjad

Ehituse käigus tuleb kinni pidada Eesti Vabariigi territooriumil asjasse puutuvatest seadustest, määrustest, eeskirjadest ja selleks volitatud ametiisikute ettekirjutustest. Töövõtja peab järgima kõiki materjalide tarnijate poolt toote kasutamiseks esitatud tingimusi. Ehitustööd tuleb teha Hea Ehitustava (ET -1 0207-0068) kohaselt.

Ehitamise käigus tehtavad tööd dokumenteerib ehitamist teostav isik.

Ehitamise tehnilised dokumendid on: 1) ehitusprojekt ja selle muudatused; 2) teostusjoonised; 3) ehitustööde päevik; 4) kaetud tööde aktid; 5) töökoosolekute protokollid; 6) muud ehitamist iseloomustavad dokumendid nagu näiteks ehitustoodete vastavusdeklaratsioonid või vastavussertifikaadid.

Ehitamise ajaks korraldab tellija ja sõlmib vastavad lepingud vastavalt kehtivale seadusandlusele omanikujärelevalve, muinsuskaitse järelevalve ning autorijärelevalve teostamiseks. Ehitustööde alustamiseks on vaja vormistada ehitusluba ning muinsuskaitse luba restaureerimistöödele. Pärast hoones tehtud tööde valmimist või konkreetsete tööde lõppemist võetakse hoone vastu, kontrollides kõigi vajalike dokumentide olemasolu ja väljastatakse kasutusluba, mille väljastab kohalik omavalitsus.

Ehitustööde tegemine

Juhul, kui erilepetes ei ole nimeliselt teisiti määratud, kuuluvad töövõttu kõik töövõtulepingus määratletud tööd, nende tegemiseks vajalikud ehitusmaterjalid, tooted ja mehhanismid, kohustused ja õigused.

Juhul, kui erilepetes ei ole teisiti määratud, kuuluvad töövõttu ka need tööd ja kohustused, mida ei ole töövõtulepingus eriliselt mainitud, kuid mis on ehitustraditsioone silmas pidades vajalikud õnnestunud töötulemuse saavutamiseks.

Juhul, kui töödokumentatsioonis puudub selgitus montaaži või materjali kohta, tuleb juhinduda kehtivatest ehitusnormidest ja üldiselt kasutusel olevatest töömeetoditest.

Enne tööde alustamist peab töövõtja veenduma, et tööd saab teha vastavalt projekti dokumentidele.

Töövõtja peab esitama tellijale omapoolse garantiiaja antud objekti ehitustöödele üldiselt ning vajadusel üksikutele tööliikidele ja seadmetele ning toodetele eraldi.

Ehitusmaterjalid ja tooted

Kõik ehitusmaterjalid ja tooted peavad olema varustatud saatelehe või valmistaja kaaskirjaga, mis tõestavad nende vastavust tellitud materjalidele. Tooted peavad olema markeeritud, terved

ja kvaliteetsed ning vastama neile esitatud nõuetele.

Töövõtja võib tellija nõusolekul vahetada ehitusmaterjalide ja tooteid tingimustel, et nende kvaliteet ja tugevusomadused ei ole halvemad projektis ettekirjutatust. Kahtluse korral on töö töövõtjal õigus pöörduda projekteerija poole vastavate asenduste kooskõlastamiseks.

Ehitusplatsile toodud materjalid ja tooted ladustatakse ja kaitstakse valmistaja ettekirjutuste kohaselt, et vältida nende riknemist ja muid kahjustusi.

Jäätmekäitlus

Tekkivate ehitus- ja lammutusjätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma Jäätmeseadusest ja Tallinna jäätmehoolduseeskirjast (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28

Jäätmed sorteerida ja utiliseerida kohaliku omavalitsuse poolt määratud piirkondlikus jäätmekäitlusjaamas vastavalt kehtestatud jäätmekavale.

Ehitusplatsil peavad olema selgelt ja arusaadavalt jätmete valikkogumisel kasutatavate konteinerite tüübid, ehitustöölised peavad olema instrueeritud eritüübiliste konteinerite olemasolust ja asukohast.

Ohtlikud ehitusjätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi. Tekkivate ohtlike jätmete põhiliigid on : asbesti sisaldavad jätmed; värvi-, laki-, liimi- ja vaigujätmed, sh. nende kasutatud tühi taara ja nimetatud jätmetega immutatud materjalid; naftaprodukte sisaldavad jätmed nagu tõrvapapp, immutatud isolatsioonimaterjalid, tõrva sisaldav asfalt jms.

Ehitusjätmed kas taaskasutatakse (nt. puittalad, ehituskivid ja –tellised) või kõrvaldatakse ja antakse töötlemiseks jäätmekäitlusettevõttele. Ehitus-lammutusjätmeid tohib üle anda käitlemiseks ainult isikule, kellel on nende jätmete käitlemiseks jäätmeluba või ta on registreeritud jäätmeregistris.

Ohtlike jätmete käitlemiseks peab olema täiendavalt ohtlike jätmete käitluslitsents.

Ehitusjätmete valdaja on kohustatud :

- rakendama tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks;
- korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmeregistris registreeritud isikule. Ohtlike jätmete puhul on täiendavalt nõutav ohtlike jätmete käitluslitsentsi olemasolu;
- rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Muude taaskasutusvõimaluste puudumisel võib põlevaid jätmeid kasutada energia tootmisel. Põlevate jätmete (v.a. immutatud puit) kasutamine energia tootmisel tuleb eelnevalt kooskõlastada keskkonnaametiga;
- võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjätmete paigutamisel konteinerisse või laadimisel veokile;
- valmistama ette kõva kattega aluspinda jäätmekonteinerite paigutamiseks;
- tagama, et krundil oleks eraldi märgistatud konteinerid olmejätmete ja ohtlike jätmete kogumiseks;
- teavitama oma töotajaid omavalitsuses kehtivast jäätmehoolduse korrast ning käesolevas jäätmekavas ja eeskirjades sätestatust.

Restaureerimine

NB! Kui kaevatakse lahti soklit või vahetatakse välja vanu kommunikatsioone, tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Tallinna Linnaplaneerimise

Ameti muinsuskaitse osakonnale.

Restaureerimistöid võivad teostada ainult Muinsuskaitseameti pädevustunnistust omavad ettevõtjad. Otsemeid restaureerimistöid võivad teha vastava ala spetsialistid. Enne tööde alustamist taotleda Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnalt luba tööde alustamiseks.

Antud juhul pole pinnase avamist ette nähtud.

2 VÄLISRUUM

2.1 Üldandmed

2.1.1 Projekteerimistöo piiritlus

Vastavalt lähteülesandele on käesolevaga projekteeritud olemasoleva hoone väikesemahuline fassaadi rekonstrueerimine. Hoone põhjapoolses välisseinas, hoones D, asendatakse üks aken uksega ja ehitatakse kolm trepiastet. Projekteeritav trepp endub 14cm hoone välisseinast.

2.2 Olemasolev olukord

Kinnistu paikneb Tallinnas Kesklinna linnaosas aadressil Kohtu tn. 10, reljeef kõnealusel asukohas Kohtuotsa vaateplatvormil on suhteliselt tasane ja sillutatud plaatidega. Öueala on sillutatud põhiliselt graniitplaatidega.

2.3 Välisruumi üldlahendus

Käesoleva projektiga nähakse ette uue välisukse ja kolme trepiastme ehitamine olemasolevasse välisseina. Hoone lahendust muus osas ei muudeta.

Ukse ehitamine on kavas fotol oleva esimese akna asemele. Ukseavasse projekteeritud trepp ehitatakse sillutise peale, sillutist ei võeta üles. Ehitatava trepi alla on ette nähtud paigaldada 2x SBS kate, et vältida trepi naket sillutisel.



2.4 Vertikaalplaneering

Ei muudeta. Trepiastmete ehitamisel on ette nähtud lähtuda olemasolevast olukorrast.

2.5 Haljastus ja heakorrastus

Käesoleva projektiga uut haljastust ei kavandata.

Ukseava ehitamise tsoonis kaitsta olemasolevaid puid vastavalt ehitustöö protsessile, puud paiknevad piisavalt kaugel töötsoonist, sellele vaatamata kindlustada neid juhuslike vigastuste vastu. Ehitustööde käigus säilitada olemasolev heakorrastus.

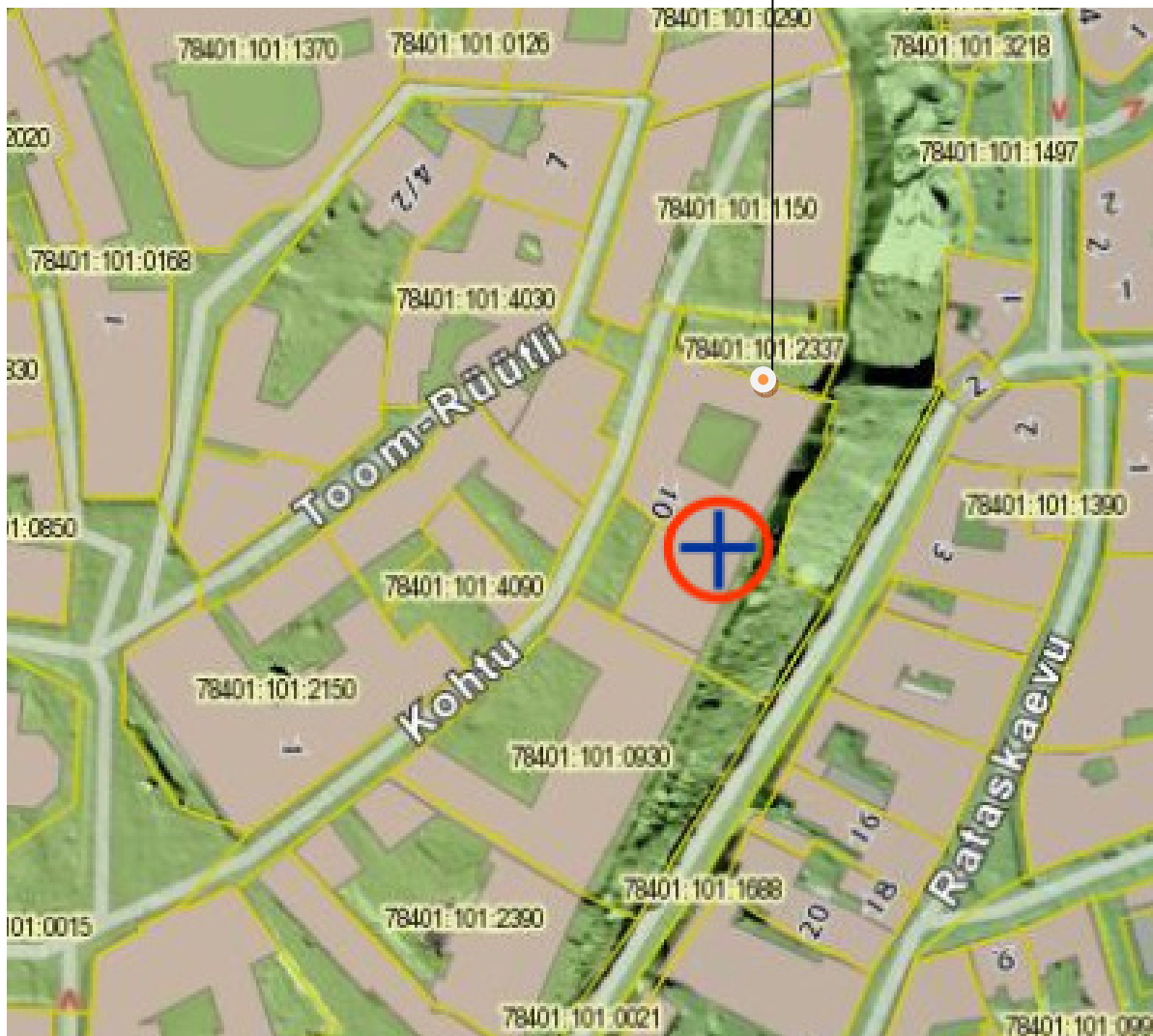
2.6 Maa-ala tehnilised andmed

Kinnistu pindala	1779 m ²
Katastritunnus	78401:101:0390
Krundi sihtotstarve	Ärimaa 65% Elamumaa 35%
Hoone kasutusotstarbed	11222 muu kolme või enama korteriga elamu 12201 büroohoone 12319 muu kaubandushoone 12132 kohvik, baar või söökla
Ehitusalune pindala (olev)	1050 m ²
Täisehitusprotsent	63%
Suletud netopind	1 882,5
Maht	56 757
Hoone tuleohutusklass	TP2
Hoone nurgapunktide koordinaadid	Olemasolevad

2.7 Asendiskeem

Kohtu 10, Kesklinna LO, Tallinn, Harjumaa

Plaanitava ukse asukoht



2.8 Kiirpäring maakatastrist KIIRPÄRING MAAKATASTRIST

Väljatrüki kuupäev 15.10.2019



Tunnus	78401:101:0390
Lähiaadress	Kohtu tn 10
Asustusüksus	Kesklinna linnaosa
Omavalitsus	Tallinn
Maakond	Harju maakond
Registreerimise aeg	02. august 1994. a.
Muudatuste registreerimise aeg	21. detsember 2018. a.
Sihtotstarve 1	Ärimaa 65%
Sihtotstarve 2	Elamumaa 35%
Sihtotstarve 3	-
Pindala	1779 m ²
Ruumikuju pindala	1779 m ²
Haritav maa	
Looduslik rohumaa	
Metsamaa	
Õuema	1239 m ²
Muu maa	540 m ²
Registriosa	8401
Möödistamise aeg	
Möödistaja	
Moodustamise viis	konverteeritud, transformeeritud
Hinnatsoon	H0784004 100%
Viljakustsoon	
Katastripidaja märked	Pindala on ebatäpne (01.07.2018)

Püsilink <https://xgis.maaamet.ee/ky/78401:101:0390>

3 HOONE

3.1 Üldandmed

3.1.1 Projekteerimistöö piiritus

Vastavalt lähteülesandele on käesolevaga projekteeritud uue välisukse rajamine hoone põhjakülje välisseina. Käsitlevat pind paikneb põhiliselt hoones D, üks keldrikorruse ruum 026, asub hooneosas C. Ühtlasi lisandub hoonetele uus kasutusotstarve – 12132 kohvik, baar või söökla. Vastav tegevusluba on välja antud 11.11.2016.

Äripindade koormus käsitletavas hoones **D**:

Kohviku küllastajate arv ~ 12

bürooruumi töötajate arv ~ 6

Äripindade koormus hoonetes **A,B,C,D,E,F,G** kokku:

Büroopindadel töötajate arv ~ 80

Kaupluse küllastajate arv ~ 12

Uue välisukse paigaldusega seoses laiendatakse olemaolevat ava seina sisepinnas ühe meetrini ja seina välispinnas 1,2 meetrini. Olemasolev välissein on laotud paekivist lubjamördiga. Kui pärast ukseava sisselõikamist osutub vajalikuks laduda ka uut müüri, kasutada vabanevaid paekive ja lubjamörti. Jälgida, et mördi tonaalsus ja teralisus vastaks olemasolevale.

Ava suurendamisega seoses on vaja ava uuesti sillata vastavalt joonisele EK-01.

Välisseina paigaldatakse üks välisuks ja katteluugid ning ehitatakse kolm trepiastet. Astmed on ette nähtud katta paekiviplaadiga pakusega 60 mm, esiservad ümardatud. Alumine aste ulatub müürist 14 cm ette. Astmed on ette nähtud valada betoonist ja eraldada sisemistest konstruktsioonidest soojustusplaatidega Styrofoam 300 SL-A-N. Vaata jooniseid EK-02-V2, AR-8-01, trepi betoonvalu on ette nähtud teha olemasoleva sillutise peale, pinnases kaevetöid ei teostata. Betoonvalu isoleerida sillutisest kahekordse SBS ribaga.

Välisuks ja luugid viimistleda linaõlivärviga vastavalt tootja juhistele.

Materjalikasutusele juhitakse tähelepanu ka muinsuskaitse eritingimustes.

Kohviku tuleohutuse osa vt. tuleohutuse ptk.

3.1.2 Alusdokumendid ja ehitusuuringud

Vt. punkt 1.1.4

Ehitustööde käigus, pärast konstruktsioonide avamist ja juurdepääsu tekkimist detailidele, on vajalik teha täpsustusi.

3.1.3 Hoone tehnilised andmed

Suletud netopind	1882,5 m ²
Eluruumide pind	644,1 m ²
Mitteeluruumide pind	1075,8 m ²
Sh.	
Büroopind	838,4 m ²
Kohvik	132,8 m ²
kauplus	104,6 m ²
ühiskasutuspind	162,6 m ²
Hoone tuleohutusklass	TP2
Hoone nurgapunktide koordinaadid	Olemasolevad

3.2.2 Foto olemasolevast olukorrast



3.2.2 Jäätmekäitlus

Ehitusprotsessis tekkivate jäätmete käitlus lahendada vastavalt Tallinna *jäätmeseadusele*.

Jäätmete kogused

Paekivi 1,2m³ anda üle omanikule või taaskasutuseks

Topeltraamne aken – anda üle omanikule või taaskasutusse.

Hoone tuleohutuse osa vt. Lisa 1 -Tuki OÜ - Töö nr: 2R2019_PP_TO_01.

Koostas arhitekt Katrin Etverk

4 Väljavõte muinsuskaitse eritingimustest



MUINSUSKAITSEAMET

Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskaitse eritingimuste andja:

Asutus:	Muinsuskaitseamet
Asutuse registrikood:	70000958
Eritingimuste koostaja:	Maarja Ruut
Haldusakti allkirjastaja:	Reelika Niit
Haldusakti number:	1.1-7/2646-1
Väljastamise kuupäev:	16.10.2019

Muinsuskaitse eritingimuste taotluse ja hõlmatava mälestise andmed:

Taotluse number:	247
Taotluse esitamise kuupäev:	09.09.2019
Taotleja:	Osathing Murbaran
Mälestise reg-nr, tüüp:	2589, muinsuskaitseala, arheoloogiamälestis, UNESCO maailmapärandi objekt
Mälestise nimi:	Tallinna vanalinn, I-II a-tuh – muinsuskaitseala – Kohtu 10
Muinsuskaitse eritingimuste taotlemise eesmärk:	Ehitusprojekti koostamine hoone fassaadile sissepääsu rajamiseks Kohtuotsa platvormile

Muinsuskaitse eritingimuste andmise alus ja lähtedokumendid: muinsuskaitse seadus (edaspidi: *MuKS*) § 50 lg 1–4; § 55;

„Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 30.08.1996 määrus nr 10, (RTL 1997, 5, 27);

„Tallinna vanalinn muinsuskaitseala põhimäärus“ Vabariigi Valitsuse 20. mai 2003. a määrusega nr 155 (RT I 2003, 44, 303), 23.08.2004 nr 281 (RT I 2004, 63, 450);

Kohtu tn 10, Tallinn. Muinsuskaitse eritingimused hoone remont-restaureerimiseks. Koostaja Niina Mäger. Tallinn, 2013. Kooskõlastanud Boris Dubovik 21.11.13 (nr 21597);

Hoone ülevaatus 23.09.2019 (osalesid hoone omaniku esindaja Riina Veldi ning Muinsuskaitseameti eritingimuste spetsialist Maarja Ruut).

Muinsuskaitse eritingimuste sisu ja põhjendused:

Kinnistu ja hoonestuse lühike ülevaade

Kinnistu ajalooline ülevaade tugineb 2013. aastal koostatud muinsuskaitse eritingimustele¹. Kohtu tn 10/ Pikk jalg 8 hoonetekompleks asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealal, Toompeal, kinnistul nr 36. Kinnistul paikneb mitu hoonet (vt Lisa 1, kinnistu plaan). Käesolevas töös käsitletav D hoone osa piirneb Kohtu tänava vaateplatvormiga.

Kinnistut nr 36, kus asub ka käsitletav hoone, on esmakordselt trükites mainitud 1547. aastal kui Vyttingite kinnistu. 16. sajandi lõpul oli see majavaldus juba praeguse kinnistu lõunapoolse osaga kokku liidetud ja kuulus Claus von Uxküllile, kes selle 1633. aastal oma väimehele Carl von Hastferile kinkis. Viimane ehitas sinna ka uue hoonestuse, mis koosnes kivimajast ja kivitallist. Elamu oli 2,5 korruseline, kahe talalaega kaetud keldri ja ühe võlvkeldriga, mille peal oli veel üks võlvitud ruum. Maja püsis kuni 1684. aasta tulekahjuni. Alles jäid vaid heas korras seinamüürid ja tall. 1687. aastaks oli põlenud kivimaja koos ühe puitehitisega taas üles ehitatud. Järgnes mitmeid omanikevahetusi, kuid alates 18. sajandi keskpaigast kuulus kinnistu muutumatult Barnoffide perekonnale. Pärast 1940. aasta natsionaliseerimist tagastati hoonetekompleks 1993. aastal viimase omaniku Olga Zinofjeffi tütre tütrele Tatiana de Montesquioule ja käesoleval ajal kuulub kinnistu tema tütrele Eleonore Marie Olga de Montesquiou Fezensacile. Praegune hoonestus oli oma põhiplaaniistes gabariitides ja mahulises ülesehituses välja kujunenud juba enne 18. sajandi lõppu. Kinnistu hoovihooneid ja tümber siseõue paiknevaid kõrvalhooneid on korduvalt täiendatud, katusekorrused on välja ehitatud 1995. aasta Stenhusi projekti järgi. Praegu asuvad käsitletavas hoones korterid ja erinevad äripinnad. Kavandatava ukseava rajamise kohta on koostatud ka eskiisettepanek. Esitatud eskiisi ja varasema, 1995. aastal Stenhusi poolt koostatud projekti põhjal (kus oli samuti ette nähtud Kohtuotsa vaateplatvormiga külgnevas seinas ühe aknaava asendamine uksega) on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna komisjonis antud ka eelnev põhimõtteline nõusolek olemasoleva aknaava asendamiseks uksega.

Kavandatavad muudatused ja muinsuskaitsealised asjaolud

Kohtu 10 asuva D hoone ühel äripinnal (krt 7) planeeritakse esimese korruse ruumidesse rajada söögikoht sissepääsuga hoone kõrval paiknevalt Kohtuotsa vaateplatvormilt. Küllastajate tarbeks soovitakse paigaldada 6 lauda ka hoone sisehoovi. Seoses söögikoha avamisega soovitakse vaateplatvormi poolses seinas olev idapoolne aken asendada uksega. 1995. aastal koostatud Stenhusi projektis nähti samuti ette eelnimetatud seinas ühe akna uksega asendamist. Kavandatav tegevus on lubatud ega riku oluliselt muinsuskaitsealal paikneva hoone välimust.

¹ Kohtu tn 10, Tallinn. Muinsuskaitse eritingimused hoone remont-restaureerimiseks. Koostaja Niina Mäger. Tallinn, 2013. Kooskolastanud Boris Dubovik 21.11.13 (nr 21597) Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna (edaspidi TLPA mo) arhiiv (n 9 s 8474).

Algupärased materjalid ja traditsioonilised töövõtted mälestise ja muinsuskaitseala hoone konserveerimisel, restaureerimisel ja ehitamisel (MuKS § 3 lg 6). Põhjendused hea restaureerimistava rakendamiseks.

Krohv ja värv – hoonel on massiivsed paekiviseinad. Paekiviseintele paigaldati traditsiooniliselt sisse- ja väljapoole lubikrohv, vahel harva savikrohv. Traditsioonilistel krohvidel on omadus siduda ruumist liigset niiskust, reguleerides ruumi niiskuse tasakaalu. Väritingimustes peab lubikrohv hästi vastu samuti tänu poorsusele, mis laseb niiskusel vabalt sisse ja välja liikuda. Selleks, et niiskus saaks lubikrohvist välja kuivada, peab see olema värvitud sarnase poorse värviga, milleks on lubivärv. Oluline on, et hoone krohviparandused tehakse olemasolevale krohvile võimalikult sarnase koostisega krohviga ja värvimistööd olemasolevaga täpselt sama tüüpi ja tooni värviga.

Linaõlivärv – traditsiooniline puitpindade viimistlemiseks kasutatud värv, mis tungib sügavale puidu pinda ja kestab sõltuvalt fassaadi kaitstusest ilmastiku eest 15 – 30 aastat. Enda pikaealisust ja sobivust puitpindadele ajas tõestanud värv vananeb kaunilt ja võimaldab puitu sattunud niiskusel sealt välja kuivada. Hea katvusega värvi uuendamiseks ei ole vaja eelmist kihti eemaldada.

Muinsuskaitse eritingimused:

Käesolevad muinsuskaitse eritingimused käsitlevad vaid Kohtu tn 10 paikneva D hoone Kohtuotsa platvormi poolsele fassaadile ühe akna asemele ukseava rajamist (vt Lisad).

1. Ukseava rajamine hoone vaateplatvormi poolsele fassaadile

- 1.1. Kohtu tn 10 asuva D hoone Kohtuotsa vaateplatvormi poolse fassaadi üks aknaava on lubatud muuta ukseks.
- 1.2. Uks kavandada hoone arhitektuuriga sobivana ja teiste sama hoone ustega sarnaseid kujundusvõtteid ja materjale kasutades.
- 1.3. Ukse ette on lubatud kavandada vajalikud trepiastmed, mis tuleb valmistada paekivist. Nende arv, mõõtmed ja kujundus lahendada projektis.

2. Üldised tingimused

- 2.1. Hoone aknaava asemele ukse rajamiseks on vajalik esitada ehitusprojekt põhiprojekti staadiumis (MuKS § 50 lg 4). Mälestise ja UNESCO maailmapärandi objekti ehitusprojekti koostab pädev isik (MuKS § 68 lg 2, § 69, lg 2).
- 2.2. Muinsuskaitse järelevalvet ei määrata (MuKS § 55 lg 2). Tööde teostajal tuleb dokumenteerida tehtud tööd ning esitada nõuetekohane tööde aruanne Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonnale kolme kuu jooksul pärast tööde lõppemist.
- 2.3. Ehitus- ja restaureerimistöid võib teostada muinsuskaitse pädevustunnistusega ettevõtte Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakonna väljastatud tööde loa alusel (MuKS § 68-69 ja § 52 lg 1).
- 2.4. Muinsuskaitseametiga sõlmitud halduslepingu alusel täidab muinsuskaitseadusest tulenevaid kohustusi Tallinna linnas Tallinna Linnaplaneerimise Ameti muinsuskaitse osakond.

Muinsuskaitse eritingimuste kehtivus ja vaidlustamine

Muinsuskaitse eritingimusi on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Muinsuskaitseametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

Muinsuskaitse eritingimused on kinnismälestise ehitusprojekti lähtedokument (MuKS § 50 lg 1).

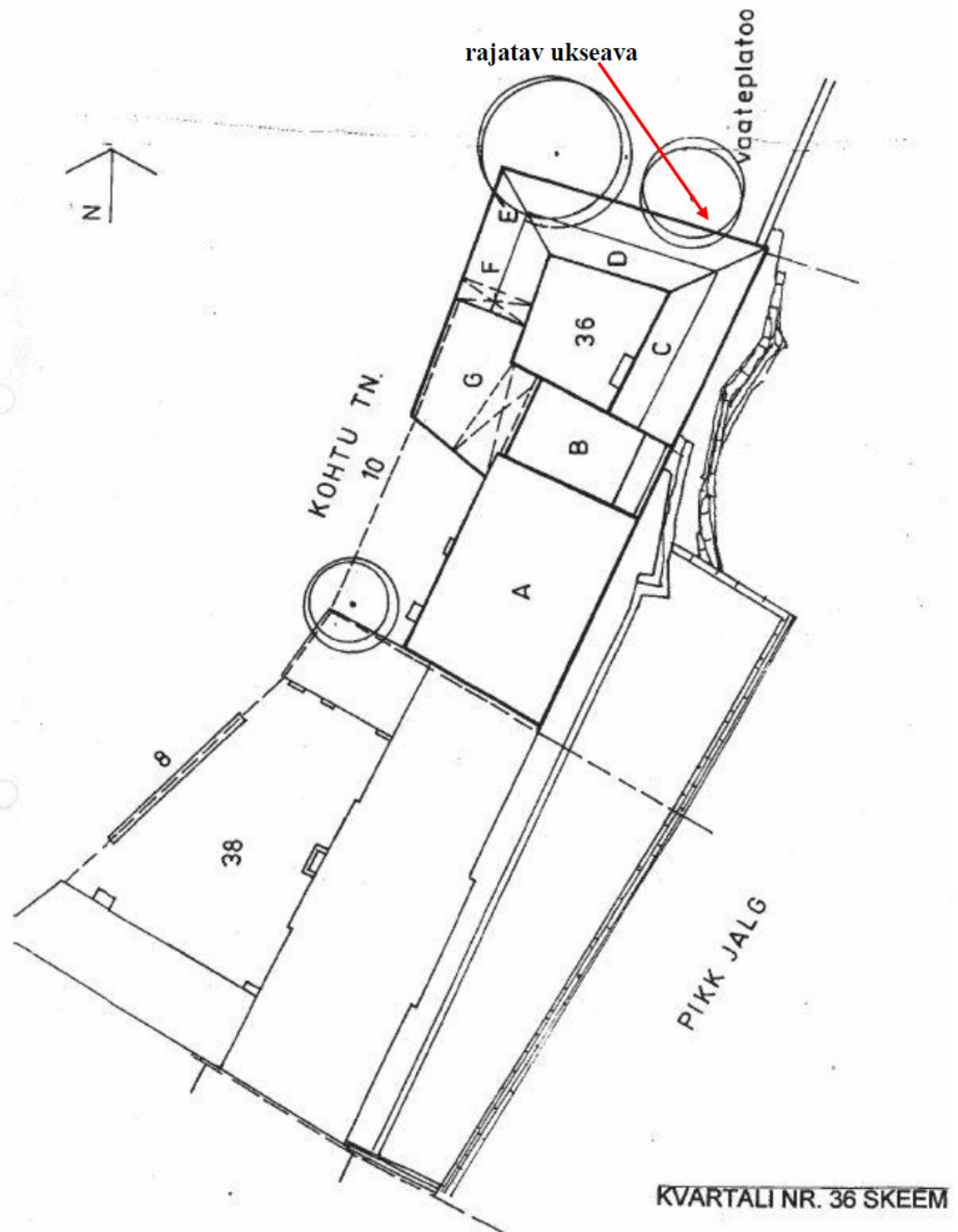
Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates nende andmisest. Muinsuskaitseamet võib põhjendatud juhul pikendada eritingimuste kehtivust ühe korra, viie aasta võrra (MuKS § 51 lg 5).

(allkirjastatud digitaalselt)

Reelika Niit
eritingimuste peaspetsialist
Reelika.Niit@muinsuskaitseamet.ee

Lisa 1. Hoonete asendiplaan ja fotod käsitletavast hoone osast

Kohtu tn 10 kinnistu hoonete asendiplaan



Fotod (Pildistas Maarja Ruut 23.09.2019)



1. Vaade planeeritava ukseava asukohale Kohtuotsa vaateplatvormilt.



2. Vaade Kohtu tn poolt ruumile ja aknaavale (vasakul), kuhu planeeritakse rajada ukseava.



3. Vaade samale ruumile ja aknaavale (paremal) Pika jala poolt.

Lisa 2 VTA otsus



VETERINAAR- JA TOIDUAMET

OTSUS
Harjumaa Veterinaarkeskus

11.11.2016 nr 1.1-18/2443

Tegevusluba

- Käitleja:** PMR CATERING OÜ, 11982845
Pädaste küla, Muhu vald, Saare maakond, Pädaste mõis, 94716
- Käitlemisettevõtte:** Alexander Chef's Table
Kohtu 10a-7, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harjumaa
10133
- Käitlemisvaldkonnad ning käideldavad toidugrupid :**

Käitlemis- valdkond	Käitlemiskoht	Käitlemis- valdkonna alamvaldkond	Toidugrupp/ Esemerühm	Alamtoidugrupp/ Materjalirühm
Toitlustamine	Söögikoht (restoran, baar, kohvik, pubi jne)	jäätise/jäätisekokteili/külmutatud jogurti/smuutide valmistamine/serveerimine, toidu serveerimine, toidu valmistamine		

- Käitlemisettevõtte** vastab Harjumaa Veterinaarkeskuse 10.11.2016 kontrollakti nr 01-294-16/175 kohaselt loetletud õigusaktide asjakohastele nõuetele:
Toiduseadus
Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EÜ) nr 852/2004 toiduainete hügieeni kohta

5. Otsus:

5.1 tunnistan punktis 1 nimetatud käitlejale kuuluva punktis 2 nimetatud käitlemisettevõtte tegutsema vastavalt punktis 3 nimetatud ulatusele

- Otsuse alus:** toiduseadus paragrahv 47 lõige 1, majandustegevuse seadustiku üldosa seadus paragrahv 24 lõige 1;
Harjumaa Veterinaarkeskuse 10.11.2016 kontrollakt nr 01-294-16/175;
PMR CATERING OÜ 19.10.2016 taotlus

(allkirjastatud digitaalselt)

Vladimir Vahesaar
Juhataja