

SELETUSKIRI

Saue vald Laagri alevik Pajude pst.3 kinnistu detailplaneering

1. ÜLDOSA

Käesolev Pajude pst.3 kinnistu detailplaneering on koostatud OÜ Ostvar tellimusel. Projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 19.04. 2005 nr 263 "Detailplaneeringu algatamine Laagri alevikus Pajude pst. 3 kinnistul"

Detailplaneering on algatatud eesmärkidega:

1. Määrata kindlaks täiendav ehitusõigus seoses kolmanda korruse ehitamisega olemasolevale kahekorruselisele elamule;
2. Lahendada planeeritava kinnistu heakorrastus, haljastuse, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.
3. Seoses täiendava ehitusõiguse määramisega näha ette vähemalt 22 parkimiskohta.

2. OLEMASOLEV OLUKORD NING PLANEERIGUALA KONTAKTVÖÖND

Planeeritav ala Pajude pst. 3 kinnistu asub Harjumaal Saue valla territooriumil korterelamute piirkonnas. Pajude pst. 3 kinnistu on hoonestatud 2-korruselise 12- korteriga keldriga elamuga. Naabruses on kahekorruselised (Pajude pst.1 , Pajude pst. 5) kuni 5 korruselised (Pajude pst. 5a korterelamud). Männimetsa tee 34 kinnistul paikneb 3-korruselise korterelamu (algselt on hoone olnud samuti 2- korruselise 12- korteriga elamu).

Pajude pst. 3 kinnistu on haljastatud rohke kõrghaljastusega, mille moodustavad peamiselt männid.

Kinnistu idapiir on ühtlasi Saue valla ja Tallinna linna piir. Ida poole jääb ka Tallinna linna territooriumil väikeelamute piirkond.

Juurdepääs kinnistule on põhja poolt Pajude pst-lt.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärk ja motiveeritud põhjendus:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pajude pst. 3 2- korruselisele hoonele kolmanda korruse ehitamine. Planeeringuga on lahendatud parkimisvõimalus kuni 18 autole pajude pst.3 kinnistul ja veel 4 autole Pajude pst.6 asuvas garaažis. Seega on tagatud algatamise korralduses nõue tagada parkimisvõimalus 22 autole.

Krundiil on ette nähtud korrastada olemasolevad teed ja haljastus. Parkimiskohad on rajatud nii, et oleks võimalik maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigus näeb ette kolmanda korruse ehitamise. Rajatavale kolmandale korrusele on kavas ehitada kuni 4 korterit, millest 2 on 4-toalist ja 2 on 2-toalist. Arhitektuurne lahendus peab sobima kokku juba varem ehitatud Männimetsa tee 34 kortereelamuga.

Parkimine on lahendatud hoone ees ja Pajude pst ääres Pajude pst.3 kinnistul. Maja esise juurdepääsutee äärde ja maja ette jääb 18 parkimiskohta, Seega jääb ca 1,3 kohta iga korteri

kohta.

Planeeritud kinnistu hoonestustiheduse näitaja on 0,43 ning krundi koormusindeks 164 m² korteri kohta.

Määratud ehitusõiguse põhjenduseks ja võrdluseks võib tuua naaberkinnistute andmed.

- Pajude pst. 1 kinnistul (suurusega 1978 m²) on 2- korruseline 12-korteriga korterelamu (ehitusaline pind 373 m²).
Hoonestustiheduse näitaja 0,38
Koormusindeks 164 m² korteri kohta.
- Männimetsa tee 34 kinnistul (suurusega 1865 m²) on 3- korruseline 15 korteriga korterelamu (ehitusaline pind 373 m²).
Hoonestustiheduse näitaja 0,6
Koormusindeks 124 m² / korteri kohta
- Kuna Pajude pst. 5 (2402 m²) ja Pajude pst. 7 (2474 m²) on hoonestatud 5 korruseliste korterelamutega (ehitusalsused pinnad 350 m²) on ka nimetatud kinnituste koormusindeks ja hoonestustiheduse (ca 0,7) näitaja suuremad kui Pajude pst. 3 kinnistule detailplaneeringuga määratud ehitusõigusest.

Olemasoleva korterelamu renoveerimine (fassaadide parandamine, täiendav soojustamine, trepikodade remontimine jmt) koos arhitektuurselt sobiva kolmanada korruse ehitamisega aitab väärtustada olemasolevat elamurajooni. Territooriumi heakorrastamine (teekatete parandamine, parkimiskohtade rajamine, olemasolevate haljasalade korrastamine) aitab kaasa positiivse ja kvaliteetse kaasaegse linnaruumi tekkimisele.

Ehitusõigus

Pajude pst. 3 kinnistul paiknevale 2- korruselise korterelamule võib kolmanda korruse.

Hoone maksimaalseks kõrguseks võib jääda kuni 11,5m. Hoone olemasolevat ehitusalust pinda ei suurendata. Katusekalded lahendada kookõlas olemasoleva Männimetsa tee 34 hoonega.

Planeeritavale krundile juurdepääs jääb harjumuspärasesse kohta. Välisviimistluses on lubatud kivi, krohv, puit, fassaadiplaadid. Keelatud on fassaadis plekk ning immitteerivad materjalid (plastikvooder ning mt). Välisviimistluses kasutatavad materjalid peavad sobima olemasolevasse keskkonda ning harmoneeruma omavahel. Arhitektuurinõuded on kirjeldatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Detailplaneeringu juurde on koostatud illustreeriva materjaline Pajude pst.3 korterelamu eskiisprojekt.

Auto sissesõiduteed ja parkimiskohad ehitada betoonkividest või asfalteerida, mille osana rajada alus prügikonteineritele.

Pajude pst. 3 kinnistule ei ole ette nähtud piirdeid.

4. LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeritavale territooriumile jääb harjumuspärasesse kohta. Teede äärde rajatakse vajalikud parkimiskohad.

5. HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud ühele olemasolevale 2- korruselisele korterelamule täiendava kolmanda korruse ehitamine.

Ehitustihedus: Kuna hoone ehitusalust pinda ei suurendata siis jäävad samaks kõik kaugused olemasolevast hoonestusest. Krundil suureneb hoonestustiheduse näitaja 0,28 → 0,43 ning koormusindeks 218 m² → 154 m² korteri kohta. Kuna naaberkinnistute hoonestustiheduse

näitajad jäävada vahemikku 0,38 – 0,7 ning koormusindeks 100 – 170 m² korteri kohta siis planeeringuga määratud ehitusõigusega piirkonna üldine ehitustihedus praktiliselt ei suurene. Haljastus: Planeeritav ala on haljastatud väärtusliku männimetsaga. Likvideeritavat haljastust on minimaalselt. Vastavalt dendroloogi soovitudele võib näha ette hõrendusraiet.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

Täiendavate korterite veevarustus ja kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva majatorustikuga.

Olmejäätmete käitlus: Ehituse käigus rajatakse betoonalus prügikonteineritele, kuhu kogutakse korterelamu ekspluateerimisel kogunevad olmejäätmed.

Soojavarustus, õhu ja mürasaaste:

Olemasolevad hooned on varustatud tsentraalse gaasitoitel soojavarustusega, mis on üks keskkonnasõbralikumaid küteliike. Projekteeritud korteritesse on ette nähtud kaminat ehitamise võimalus, mille eesmärgiks on siiski korteris hubasema miljöö loomine mitte korteri kütmine.

Korterelamule korruse pealeehitamine ei too kaasa planeeritaval territooriumil täiendavat õhu ja mürasaastet, kuna hoone kasutamisega ei ole ettenähtud majandustegevust, mis erineks piirkonnale seni omasest kasutuskorrast.

6. TULEOHUTUS

Planeeritav hoone võib kuuluda minimaalselt tulepüsivusklassi TP2. Tuletõrje vesi saadakse olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest.

7. VERTIKAALPLANEERIMINE

Antud detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevaid maapinna kõrgusi. Rajatavate parkimiskohtade sadeveed juhtida haljasalale.

8. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasolev korterelamu on ühendatud tsentraalsete kommunikatsioonidega.

Täiendavate korterite veevarustus ja kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva majatorustikuga. Olemasolevate torustike tehnilist seisukorda kontrollida.

Seoses kolmanda korruse juurdeehitusega on juurde planeeritud vooluhulkade summa 1,5 m³/d ja 1,4 l/s.

Sadeveed – ja drenaaživeed immutatakse pinnases.

9. KÜTE

Hoone on ühendatud tsentraalse gaasivarustusega. Planeeritavad täiendavate korterite küte ühendatakse tsentraalse maja küttesüsteemiga. Olemasolevate torustike ja tehniliste seadmete võimsust ja seisukorda kontrollida.

10. ELEKTRIVARUSTUS

Elamu on varustatud elektritoitega. Elektrienergia tarbimise suurenemine seoses täiendavate

koreterite rajamisega kooskõlastada AS Eesti Energiaga.

11. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Täiendavate korterite rajamisega suureneb maja elanikkond ning naabrivalve tõhusus. Kortertesse on soovitatav paigaldada signalisatsioonisüsteem. Maja välisusked võiksid olla suletud ja varustatud fonolukkudega.

12. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	0,36	ha
Planeeritud kruntide sihtotstarve ja suurus:		
Elamumaa	2621	m ²
Maksimaalne suletud brutopind	1125	m ² /-375 m ²
Planeeritud parkimiskohtade arv	18	(+4 garaažis)

Kruntide näitajad on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2

Arhitekt: Kätlin Mänd

Sisukord

1. Menetlusedokumentid

Detailplaneeringu algatamise otsus

Detailplaneeringu koostamise finantseerimise õiguse üleandmise leping

Detailplaneeringu eskiisi arutelu protokoll ja ajalehe teatis

2. Seletuskiri

1. Üldosa
2. Olemasolev olukord ning planeeringuala kontaktvöönd
3. Planeerimislahendus
4. Liiklus ja parkimine
5. Heakord ja keskkonnakaitse
6. Tuleohutus
7. Vertikaalplaneerimine
8. Veevarustus ja kanalisatsioon
9. Küte
10. Elektrivarustus ja side
11. Kuritegevuse ennetamine
12. Planeeritava ala näitajad

3. Joonised

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Situatsiooni skeem | GP-1 |
| 3. Tugiplaan | DP-1 |
| 4. Detailplaneeringu põhijoonis | DP-2 |

4. Kooskõlastuste koondtabel

5. Kooskõlastused