

Veskitammi tn 11 kinnistu detailplaneeringu

SELETUSKIRI

I ÜLDOSA

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneerimisprojekt on koostatud Tarmo Meltsase tellimisel **Veskitammi 11, Laagri alevik, Saue vald** kinnistule olemoleva korterelamu rekonstrueerimiseks ning ehitusõiguse suurendamiseks ja liikluskorralduse ning parkimise lahendamiseks. Arvestatud on kinnistuomanike soovidega, väljakujunenud olukorraga, seadustest tulenevate piirangutega, kehtiva seadusandluse ja normidega.

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- Ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse lahendamine;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;

1.2 LÄHTEANDMED

Detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 341, 17.mai 2005.a. Planeeringu koostamisel on kasutatud A Geo OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr. 5093, juuni 2005.a.).

Arvestatud on järgmiste varem koostatud projektidega:

- Harju maakonna üldplaneeringuga
- Saue valla üldplaneeringuga
- Saue valla ehitusmäärusega

1.3. LÄHTEPROBLEEMID

Käesoleva planeeringu peaeesmärgiks on olemasoleva korterelamu hoone rekonstrueerimine ja laiendamine.

Eesmärgiks on ka naaberkinnistu Veskitammi 9 kinnistu juurdepääsu läbi Veskitammi 11 kinnistu lahendamine.

II OLEMASOLEV OLUKORD

ASUKOHT, ASENDIPLAAN

2.1. Detailplaneeringuga käsitletav kinnistu asub **Harjumaal Saue vallas Laagri alevikus**. Planeeringuala paikneb Pääsküla jõe ja T-11401 Laagri-Harku riigimaantee vahelisel alal. Planeeringualast põhja poole jääb Pääsküla jõgi, ida- ja lääneküljele kahekorruselised korterelamud ja lõunaküljele Veskitammi tänav.

Veskitammi 11 kinnistu on hoonestatud 1 kahekorruselise korterelamuga. Maaüksuse kirde ja lõuna osas on üksikuid suuremaid puid ja lääne küljel hekk. Ülejäänud osa haljastusest on rohumaad. Olemasolevast kõrghaljastusest domineerib kuusk. Reljeefilt on tasane, kerge langusega hoonest eemale. Juurdepääs korterelamu krundile on Veskitammi tänavalt. Naaberkinnistu Veskitammi 9 juurdepääs toimub läbi Veskitammi 11 kinnistu. Planeeritava ala suurus on ca 0,3 ha.

mü nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve	Kitsendused/piirangud
Veskitammi 11	72701:005:0281	2077m ²	elamumaa	Jõe ehituskeelu-, piiranguvöönd ja riigimaantee kaitsevöönd

Veevarustus ja kanalisatsioon ning soojavarustus on lahendatud olemasoleva Laagri aleviku ühisvõrkude baasil. Olmeprügi kogutakse kokku omal krundil ja veetakse regulaarselt vastavat erioigust omava firma poolt ära.

2.2. KEHTIVAD PIIRANGUD

Looduskaitseeseadusest tulenevalt on Veskitammi 11 kinnistul järgmised piirangud:

Pääsküla jõe kaldast
ehituskeeluvöönd 50m
piiranguvöönd 100 m

Maanteeseadusest tulenevalt:

riigimaantee
kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Kuna olemasolev korterelamu paikneb kahe täiesti vastandliku arhitektuurse lahendusega hoonemahu ja miljöölise keskkonna vahel (pidades silmas ultramoodsaid parempoolseid korterelamuid koos loodud tehismaastikuga ja vasakpoolseid nõukogudeaegseid korterelamuid), siis on Veskitammi 11 hoone rekonstrueerimislahendus mõlemaid pooli siduvaks lüliks. Rekonstrueeritava hoone eskiislahenduse vormiline lahendus jälgib olemasolevaid arhitektuurseid vastandumisi andes ühele poole rahulikuma ning olemasolevat järgiva fassaadilahenduse ja teisele poole (uute korterelamute poole) kaasaegsama arhitektuurikeelega vaate. Hoone rekonstrueerimine on vajalik nii tehnovõrkude kui katuse väljavahetamiseks. Kuna tegemist on suurte kulutustega, siis korteriühistu loodab saada lisafinantseeringuid müüdavate korterite arvelt.

3.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus olemasolevale korterelamule kahe korruse pealeehitamine.

- Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 hoone
- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 380m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 13,3m, 4 maapealset korrust (kolmanda korruse korterid paiknevad läbi kahe korruse).

Olemasolevale hoonetele suletud brutopinnaga 760m² lisandub 570m² brutopinda, kokku 1330m². Juurde on planeeritud 6 korterit, kokku 18 korterit.

Olemasolevale hoonetele mahuga 2886m³ lisandub 1358m³, st. 47%.

Piirdeaia rajamine on ette nähtud krundi piiridele, sõidukitele ja jalakäiatele on kavandatud eraldi väravad. Ohutuse tagamiseks on lõunapiirile piirdeaia rajamine hädavajalik seoses naaberkinnistule Kõltsari 2/III juurdepääsu ümberkorraldamisest tuleneva suureneva liikluskoormusega. Piirdeaia kõrgus on ette nähtud 1,2m, lubatud on vertikaalne puitlipp-aed või metall-võrkaed kombineerituna dekoratiivhaljastusega.

3.3. ARHITEKTUURILINE LAHENDUS

Detailplaneeringuga on määratud olemasolevale korterelamule kolmanda korruse pealeehitamine. Saavutamaks avarust ja füüsiliselt ning vaimselt vananenud hoone kaasaegsust, on uued korterid kavandatud ruumide paiknemisega kahel tasapinnal. Taoline lahendus võimaldab rohkem ära kasutada loomulikku päikesevalgust, hoonemahu tõustes lõuna ja õhtupäikese suunas osaliselt kahekorruseliseks. Poolkorrusele on ette nähtud magamistuba koos pääsuga terrassile. Poolkorrus on avatud alumisele korteriosale, andes õhtul meeldivat päikesevalgust elutuppa. Kahte tasapinda ühendab omavahel korterisisene keerdtrepp.

Terrassid on lahendatud veidi väljapoole kaldu puitpostide karkass-süsteemiga ning piireteks nende vahel on ette nähtud klaas. Puidu kasutuselevõtt nii terrassi kandesüsteemides, kui ka pealeehitusel ja hoonel tervikuna võimaldab teha kannapöörde nõukogudeaegsest silikaattellis-majast kaasaegsete arhitektuurivõtetega komponeeritud piirkonda ilmestava hooneni. Samuti on taolise lahenduse loomisel arvestatud kontekstuaalsusega antud piirkonnas, sest ka naabruses asuvad uuselamud on välisilmeliselt lahendatud kasutades ohtralt puitu ning mängitud julgelt vormiga.

Hoone välisviimistluses kasutada krohvi ja puitu. Krohvi peab olema heledates toonides, puidu pind peab jääma naturaalse tooni piiridesse. Puitu ega krohvi ei tohi toonida eredate ega liiga tugevatooniliste värvidega. Puidu asemel on keelatud kasutada plastlaudist puidu imitatsiooniga. Katusekatteks on soovitatav kasutada valtsplekki.

3.4. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolevat haljastust on säilitatud võimalik palju. Uut haljastust on kavandatud kinnistu ida- ja lääneküljele. Maja ette parkimiskohtade vahele on planeeritud haljastatud istumiskoht. Maja tagune osa on muudetud murualaks ning sinna on planeeritud laste mänguplats ja istumiskohad.

Olmeprügi käitlus lahendatakse oma krundi piires. Peale tavaliste prügikonteinerite on planeeritud olmeprügi sorteerimiskonteiner. Prügi äraveo kohta on sõlmitud vastavat teenust pakkuva firmaga leping.

3.5. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on Veskitammi tänavalt. Veskitammi 9 kinnistu juurdepäas läbib Veskitammi 11 kinnistut lõuna osas ja on jäetud samasse kohta. Veskitammi 9 kinnistu kasuks seada juurdepääsuservituut.

Praegune ümber korterelamu sõitmine on kaotatud ja maja ümber on planeeritud jalgtee, mis muudab alal liikumise turvalisemaks. Parkimine on planeeritud maja ette ja kinnistu lõuna küljele. Parkimiskohti on 24 (1 parkimiskoht korteri kohta).

Praegune ümber korterelamu sõitmine on kaotatud ja maja ümber on planeeritud jalgtee, mis muudab alal liikumise turvalisemaks. Parkimine on planeeritud maja ette ja kinnistu lõunaküljele. Parkimiskohti on 24 (1,3 korteri kohta).

3.6. TEHNOVÕRGUD

Lahendus vastavalt ressursi- ja võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele olemasolevate insenervõrkude baasil.

3.7. TULEOHUTUS

Korterelamu peab kuuluma TP-1 tulepüsivusklassi. Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 15l/s kolme tunni jooksul. Väline tulekustutusvesi saadakse Veskitammi 3, Veskitammi 11A, 11B, 11C, Urva 7 ja Veskitammi 'Kaali' bussioote paviljoni juures asuvatest tuletõrjehüdrantidest. Lähim hüdrant asub Veskitammi 11A, 11B ja 11C kinnistul (vt. põhijoonist).

IV INSENERVÕRKUDE LAHENDUS

VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Lahenduse aluseks on As Koveki poolt väljastatud tehnilised tingimused 03.11.2006. Kinnistule on 18 korteriga 2- korruseline korterelamu, millele on juurde planeeritud 6 korterit, kokku 18 korterit.

4.1 .VEEVARUSTUS

Tarbevee vajadus planeeritaval kinnistul: 14,4 m³/d

Veevarustus on vastavalt As Koveki poolt väljastatud tehnilistele tingimustele lahendatud Laagri aleviku ühisveetorustiku baasil. Kinnistupiirile planeeritud liitumispunkti paigaldada ISO 9001 standardi kvaliteedi nõuetele vastava sulgarmatuur-kummikiilsiber pikendusvarda ja kaepaga. Rajamissügavus on 1,80 m. Kinnistu veeühendus monteerida plastsurveetorudest PN10 d63mm.

Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 15 l/s kolme tunni jooksul. Tulekustutusvesi saadakse ühisorustikul olemasolevast tuletõrjehüdrandist (vt. joonis nr 4).

4.2. KANALISATSIOON

Kanaliseeritavad olmereovee vooluhulgad planeeritaval kinnistul: 14,4 m³/d

Kanalisatsioon planeeritud olemasoleva d35 mm torustiku baasil. Olemasolev kanalisatsioonitorustik ja kaevud vajadusel rekonstrueerida.

Sadeveed kõvakattega platsidelt, vajadusel ka katusele kanaliseerida naaberkinnistul asuvasse olemasolevasse sadeveekanalisatsiooni torustikku.

4.3. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

4.4. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn – Harju Piirkonna tehniliste tingimuste nr. 97662 18.09.2006 alusel.

Veskitammi 11 elamus on olemas 12 korterit ja planeeringuga nähakse ette 6 korteri juurde ehitamist, kokku 18 korterit. Elamu arvutuslik võimsus on 75 kW.

Elamu varustatakse elektrienergiaga elamu välisseinal olevast liitumispunktist peakaitsega 3 x 160A ja kahetariifse arvestussüsteemiga.

4.5. SIDEVARUSTUS

Veskitammi 11 elamu sidevarustuse lahendamiseks on Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 5406864 27.09.2006.

Elamule ehitada üheavaline sidekanalisatsioon olemasolevast sidekaevust nr. 13650.

5. SOOJAVARUSTUS

Hoone soojavajadus on ca 120 kW kütte kui sooja vee tarbeks.
Hoone soojavarustus lahendatakse olemasoleva soojustorustiku baasil. Hoone soojavajadus ei ületa 340 kW ja võimsust on võimalik olemasoleva torustiku baasil suurendada ilma soojatorustikku või võrku ümber ehitamata. Kaugkütte liitumispunktiks on kaevus K15D – 2 paiknevad sulgurid.