

SELETUSKIRI

Alasi tn 5 projekteerimistingimuste taotluse juurde

Taotleja ja koostaja: Liven Kodu 14 OÜ
registrikood: 14609532
asukoht: Laeva tn 2, Tallinn, 10111
tel: 5035933

Projektijuht: Andres Aavik
tel: 5035933
e-post: andres.aavik@liven.ee

I ASJAOLUD JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE TAOTLUSE EESMÄRK

Projekteerimistingimustega soovime täpsustada Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneeringu pos 27 kavandatud hoonet ja hoonestusala järgmiselt:

- täpsustada pos 27 hoonestusala tingimusi ning lubada nihutada Alasi tn 5 krundi hoonestusala kuni 10% vastavalt lisatud asendiplaanile seejuures detailplaneeringus lubatud hoonetealust pindala suurendamata (EhS § 27 lg 4 p 2);
- täpsustada pos 27 hoonestuse kõrgust ning tõsta Alasi tn 5 krundi hoone kõrgust kuni 10% vastavalt lisatud eskiisprojektile (EhS § 27 lg 4 p 2);
- täpsustada pos 27 liikluskorraldust ja parkimiskohtade arvu vastavalt lisatud eskiisprojektile (EhS § 27 lg 4 p 2); liikluskorraldus ja parkimine jälgib EVS 932:2017 nõudeid ning projekteeritud lahenduses on korterite arv kooskõlas parkimiskohtade arvuga. (*Arvutuskäik vt. asendiplaan*);
- täpsustada pos 27 arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi.

II LÄHTEANDMED

- 1.1 Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering DP006680, kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 26.06.2013 korraldusega nr 1016-k;
- 1.2 Tellija nõuded, ruumiprogramm;
- 1.3 Topo-geodeetiline alusplaan.

II PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ÕIGUSLIK ALUS

- 2.1 Ehitusseadustiku § 27 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus (Tallinna Linnaplaneerimise Amet) põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, samuti juhul, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või detailplaneeringu kehtestamise järel on

muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

- 2.2 Kuivõrd detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning ilmnenud on uued asjaolud – ol.ol. ehitusloa projekt ei vastanud sihtrühma ootustele ja vajadustele ning selle realiseerimine osutus majanduslikult niivõrd ebaotstarbekaks, et projekt tuli katkestada; vajadus on ka hoonestusala nihutamiseks, et tagada hoone loogiline paigutus ja saavutada linnaehituslikult parem lahendus, esineb nii õiguslik alus kui ka sisuline vajadus Alasi tn 5 detailplaneeringu täpsustamiseks vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõikele 4.

III ARHITEKTUURILAHENDUS

- 3.1 Olemasolev olukord – Alasi tn 5 kinnistu on hoonestamata, keskmise haljastustihedusega ala.
- 3.2 Kavandatava hoone korruselisus, kuju ning proportsioonid lähtuvad ratsionaliseeritud kujul detailplaneeringuga etteantud mahtudest ning ehitusõiguse kontuuridest.
- 3.3 Kavandatava hoone maht on liigendatud kaheks, et ühilduda Alasi tn 5 üldise arhitektuurse keskkonnaga, eelkõige Alasi 4, 6 ja 8 hoonetega. Hoone eskiisis on kasutatud arhitektuursele miljööle iseloomulike materjale ja sarnast vormikujundust.
- 3.4 Kavandatava hoone ehitusalune pind ei suurene, küll aga paikneb hoonestusala kinnistu suhtes ratsionaalsemalt. Hoonestusala täpsustamine tõstab elukeskkonna väärtust, kuna vähendab parkimise osakaalu ja suurendab haljastusprotsenti. Hoone korruselisus ei muutu, kuid taotleme hoone absoluutkõrguse suurendamist 10% võrra eesmärgiga kavandada hoonetesse tänapäeva kliendi nõuetele ja standarditele vastavate kõrgustega korterid (ventilatsiooniseadmete paigaldamiseks jne).
- 3.5 DP seletuskirjas on toodud, et pos 27 hoone välisviimistlus peab olema kooskõlas naabruses olevate hoonete välisviimistlusega. Viimistlusmaterjalid – betoon, krohv, puit. Oleme kavandanud püstitatava hoone tänapäevasemas arhitektuurikeeles ning lähtudes tulevaste koduomanike muutunud eelistustest – avarad põrandani aknad, eluruumides kõrgemad laed ning rõdude olemasolu. Fassaadi materjalidena on kombineeritud krohvitud pinnad diagonaalse puitlaudise ning betoonist aktsentidega. Taotleme arhitektuuriliste ja ehituslike tingimuste täpsustamist juhul, kui Teie hinnangul ei peaks eskiisis toodud lahendus vastama DP tingimustele.

IV ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

- 4.1 Sarnaselt olemasoleva ehitusloa lahendusele on krundile planeeritud kaks juurdepääsu – mõlemad Alasi tänavalt. Sedapuhku on aga üks sissepääsudest üldkasutatav ning teine vaid erakorralisteks juhtudeks (hädaabi, kolimine jms.).
- 4.2 Ol. oleva ehitusloa projekti parkimislahendust on muudetud paremaks, kinnistu lõunaosas asunud parkimiskohad on viidud maa-alla – sellega on suurendatud kinnistu haljastusprotsenti ja vähendatud likvideeritavate puude arvu.
- 4.3 Hoone maht eraldab haljastatud sisehoovi tänavamüra, luues jalakäija- ja lapsesõbraliku tagaia – täis mitmeid võimalusi luua maksimaalselt kasutajasõbralik hoov. Tagatud nii esmaabi kui tuletõrje ligipääs ümber hoone. Suurema ühtse hooviala ja haljastuse tekitamiseks on loobutud sisehoovi ettenähtud 2-kordest eraldi hoonetiivast. Tänu sellele sai luua ka paremad insolatsioonitingimused teistele korteritele. Vähendatud on neljanda korruse mahtu – detailplaneeringus lubatud 885m² asemel on neljas korrus projekteeritud 790m² ulatuses.

V EHITISE TEHNILISED ANDMED VS KEHTIVA EHITUSLOA ANDMED VS DP TINGIMUSED

	PROJEKTEERITUD	EHITUSLUBA	DP
--	----------------	------------	----

Ehitisealune pind (m2):	1145	1196,5	1200
Täisehituse %	22.4	23,5	23,5
Maapealseid korruseid	3 + (tagasiastega korrus)	3 + (tagasiastega korrus)	3 + (tagasiastega korrus)
Maa-aluseid korruseid	1	1	1
Korterite arv	47	33	28**
Katuse kalle	0	10	0-30
Hoone absoluutne kõrgus	19,3	18	18
Hoone kõrgus	14.3 (DP+10%)	13	13
Suletud brutopind	3499	3497	3500
- Maa-alune suletud bruto	636	929	
Suletud netopind mp.	3031	2916	
Eluruumide pind	2642	2564,1	
Kõetav pind mp.	3031	2743,5	
Tehnopind	13	39,1	
Hoone maht	11711	11154	
Parkimiskohtade arv	67	49	**
-hoones	42	24	
-väljas	25	25	
Haljastuse %	47	41,8	
Krundisisesed katendid			
- Muru	2473	2135	
- Asfalt	704	700	
- Betoonkivi		327	
- Murukivi		250	
- Mänguväljak+grill	100		
- Sillutis	594		

**** Sirbi, Kopliranna, Vasara tänava ja mere vahelise ala detailplaneering DP006680 määrab, et korterite arv täpsustub edasise projekteerimise mahus, millal täpsustub parkimiskohtade arv.**

Lugupidamisega

allkirjastatud digitaalselt

Andres Aavik