

Kaaskiri projekteerimistingimuste taotluse nr 1911002/05980 juurde

AS Hoolekandeteenused on üle Eesti rajamas eluhooneid erivajadusega inimestele. Me ei kavanda suure hooldekodu ehitamist, vaid üksnes 4 korteriga erihooldekodu eluhoone rajamist. Sellise hoone ehitamist 24-le erivajadusega inimesele Märjamaale oleme korduvalt arutanud ka Vallavalitsusega.

24.08.2016 sõlmisid Märjamaa Vallavalitsus ja AS Hoolekandeteenused ühiste kavatsuste protokoll, mille eesmärk on tagada sujuv ja tõrgeteta koostöö sellise hoone ehitamisel Märjamaale. Vallavalitsuse eestvedamisel on ühe võimaliku asukohana välja pakutud kirikukogudusele kuuluv kinnistu aadressil Sipa tee 3. Käesolevaga lisamegi täiendavad selgitused Märjamaale Sipa tee 3 kinnistule kavandatud hoone projekteerimistingimuste taotluse juurde.

Leiame, et kavandatud hoone on piirkonda sobilik, kuna on kooskõlas nii kehtiva üldplaneeringuga, kinnistu sihtotstarbega kui ka piirkonnas väljakujunenud keskkonnaga.

Planeerimisseaduse §125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsus asendada detailplaneeringu projekteerimistingimustega ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamiseks kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

PlanS § 125 lõiget 5 saab rakendada kui ehitise sobib olemasolevasse olukorda ehk tegelikkusesse ja on kooskõlas KOV ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga. Sealjuures on detailplaneeringu kohustusest loobumise puhul oluline tingimuste koosmõju: iga tingimus üksikuna ei ole piisav alus erandi kasutamiseks. Leiame, et antud juhul on mõlemad tingimused täidetud.

Sipa tee 3 kinnistule on kavandatud nelja korteriga kahekorruseline erihooldekodu eluhoone (Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ liigitub erihooldekodu (kood 11319) elamuks.) Kinnistule planeeritud hoonestusala vahetus naabruses on samuti elamud. Kavandatud kortermaja sarnaneb nii arhitektuuriselt, mahuliselt kui ka olemuslikult naaberkiinnistul Sipa tee 1 paiknevale kahekorruselisele üheksa korteriga elamule. Seega sobitub kavandatud kortermaja ideaalselt olemasolevasse keskkonda.

Kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Seega ei esine vastuolu ka hoone kasutusotstarbe ning kinnistu maakasutuse sihtotstarbe vahel.

Hoone paiknemine kinnistul järgib väljakujunenud struktuuri, olles paigutatud paralleelselt Sipa teega. Kavandatava hoone fassaadiviimistlus matkib naaberhoonete krohvitud fassaade. Sarnaselt naaberhoonele on soov ehitada hoonele madalakaldeline viilkatus.

Hoone on projekteeritud liginullenergiahoonena ja see liidetakse piirkonda teenindavate tehnovõrkudega.

Kinnistu on kavandatud osaliselt piirata piirdeaiaga, mille orienteeruv paiknemine on näidatud taotlusele lisatud asendiplaani eskiisil. Parkimine lahendatakse kinnistul.

AS Hoolekandeteenused tellimusel on koostatud tüüphoone eskiisprojekt ning foto sarnasest juba valminud hoonest on lisatud esitatud taotlusele. Projekteerimistingimustest tulenevad vajalikud muudatused ning kinnistu maastikukujundus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Karl Mänd, Kinnisvaradirektor
AS Hoolekandeteenused