

DETAILPLANEERING

SAUE 4, HAAPSALU LINN,
LÄÄNEMAA,

TELLIJA:
TRIMEN CAPITAL OÜ



PROJEKTEERIJA:

APEX Arhitektuuribüroo OÜ,
Tartu mnt 62-2, 10115 TALINN

MTR EEP000533

Tel: 51 40 577, 60 30 160,

Ove Oot

ove@apexab.ee

TALLINN 04.2007

PROJEKTI SISUKORD

- A SELETUSKIRI (7 lehte)
- B LISAD (34 lehte)
- C JOONISED (4 joonist)
- D HOONETE ESKIISLAHENDUS (3 lehte ja 2 joonist)
- E KOOSKÕLASTUSE KOONDTABEL

A SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEMATERJALID

- § Detailplaneeringu lähteülesanne, 10.01.2007 korraldus nr 18
- § Muinsuskaitse eritingimused Saue 4, Haapsalu, Liivi Künnapu 11.2006;
- § TOPO-geodeetiline alusplaan, koostanud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 13.10.2006;
- § Haapsalu linna ehitusmääruse eelnõu, 26.11.2004;
- § Haapsalu linna üldplaneering, 2006;
- § Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus, 14. juuli 2005;

Käesolevas planeeringus on lähtutud Planeerimisseadusest, Ehitusseadusest, Asjaõigusseadusest, Muinsuskaitseadusest ning muudest kehtivaist ehitustegevust reguleerivatest seadustest, määrustest, standarditest ja normdokumentidest.

2. PLANEERINGU ASUKOHT JA EESMÄRK

Kinnistu paikneb Haapsalu vanalinnas aadressil Saue 4.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse ehitusõiguste määramine ja sihtotstarbe muutmine (samuti üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtfunktsiooni muutmine Pere- ja ridaelamute asemel Väike-elamute maa-alaks) ning maakasutuse määramine. Ühtlasi lahendatakse planeeringuga ka kinnistu liikluskorraldus ja tehnovõrkude lahendused.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav ala paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal. Krunn piirneb edelaküljelt Saue tänavaga, loodeküljelt kinnistuga Saue 6, põhjaküljelt Suur-Lossi 12/12A, kirde ja ida küljel munitsipaal-lasteaiaga "Tõruke" (Wiedemanni 12) ning kagu küljelt Pärnu Pensioniameti Haapsalu osakonna hoonestusega (Wiedemanni 14).

Kinnistu on suurusega 2235m².

Alal kehtib Haapsalu linna üldplaneering, millega on määratud katastriüksuse sihtotstarbeks elamumaa ning maakasutuse juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamute maa.

3.2 PLANEERITAVA ALA AJALUGU JA HOONESTUSE KIRJELDUS

Piirkonnana on tegemist on piiskoplinnuse ja mere vahele tekkinud alaga, millest on peamise väärtusena säilinud keskaegne tänavavõrk. Saue tänav on üks paljudest linnusest kiirtena

holmide poole suunduvast tänavast. Ümbruskonnas leidub näiteid linna kogu 700 aasta pikkusest ehitusloost. Vanimaks ehitiseks on piiskoplinnuse keskmine osa, järgnevad linnamüüri katked Rüütli tänaval ja Jaani kirik. Enamus piirkonna majadest on olnud ehitatud puidust ning neid on sajandite jooksul korduvalt ümber- ja uuesti ehitatud. Seetõttu on praeguseks säilinud hoonestusest valdav osa 19.-20. sajandist pärinevad ehitised.

Esimesed märged käesolevas planeeringuskäsitletavast kinnistust pärinevad vasatvalt muinsuskaitse eritingimustele 1800 aastast (gen plaani kohaselt) ning esimene tänaväärne on ilmselt pärit just sellest ajast. Piirkonnale omaselt on ajalooline hoonestus 1,5-kordne viilkatusega. Lisaks on nõukogudeaegsel ümberehituste käigus olemasolevate hoonete vahele ehitatud silikaatkivist korsten ning kahte hoonemahtu ühendav hooneosa, krundi põhjapoolsesse nurka lisatud kõrged garaažihooned, millised on oma mahus olemasolevate hoonetega võrdväärsed.

Ajaloolise hoonestuse olukord on trööstitu. Säilinud on kõigest hoone ajalooline kuju. Väärtuslikem osa hoonestusest on kaarvõlvlagedega keldrid tänaväärse hoonestuse all ning tagumise väiksema hoonestuse kõrval ja garaažide all. Samuti on säilinud kinnistu lõunanurka jääva tänaväärse hoonestuse vundamendid ning vastavalt üldplaneeringule peaks (vastavalt linnamüüri analüütilisele asukohale - muinsuskaitse kaardil) krundi ida nurka läbima ajaloolised linnamüüri varemed.

Täpsem ajalooline ülevaade vaata muinsuskaitse eritingimustest.

3.3 PLANEERITAVA ALA HALJASTUS JA RELJEEF

Olemasolev kõrghaljastus (peamiselt lehtpuud) krundi piiril Tõrukese lasteaiga on väga heas seisukorras ning käesolev planeering näeb ette selle ka säilitada. Krundi Suur-Lossi 12/12a kinnistu piiril olev haljastus on olemasoleva hoonestuse lähedusest tingitult natuke halvemas olukorras. Saue tänav aäres säilinud vundamentide vahele on kasvanud 2 visuaalsel hinnangul halvemas olukorras lehtpuud.

Pinnasereljeef on põhja (merelahe) suunas langev, absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku+4,90...+2,80.

3.4 TEED JA TÄNAVAD NING KOMMUNIKATSIOONID

Planeeritav ala piirneb ühesuunalise Saue tänavaga. Sõidutee osa on asfalteeritud ning mõlemal pool teed on betoonkividega kaetud kõnniteedega ja varustatud äärekividega.

Sissepääs krundile toimub Saue tänavalt.

Kinnistu on olnud kaetud suures osas asfaldiga (kui garaažide teenindamisala) ning praeguseks hetkeks on see täielikult läbikasvanud ja hävinud.

Saue tänavat mööda kulgevad vee- ja kanalisatsioonitrassid, samuti madalpinge- ja kõrgepingekaablid ning sidetrassid. Veetrassiga liitumine toimub Wiedemanni tänav trasside poolt. Elektrikapp paikneb olemasoleva hoone ida nurgal.

Lähim kaugkütte liitumise punkt paikneb Saue ja Suur-Lossi tänav ristmikul.

3.5 OLEMASOLEV OMANDIVORM JA KINNISTU KITSENDUSED

Eraomanduses olev kinnistu on suurusega 2235m² (sh ehitusaluse pindalaga 1074m²). Katastriüksuse sihtotstarve on Ärimaa juhtfunktsiooniga tootmishoonete maa. Haapsalu üldplaneeringu (2006 a.-st) järgi on katastriüksuse sihtotstarve Elamumaa ning maakasutuse juhtfunktsiooniks (Haapsalu üldplaneeringu alusel) Pere- ja ridaelamute maa. Katastriüksuse nr 18301:003:0024.

Kinnistu paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal ja kinnistul kehtivad muinsuskaitseelised eritingimused.

4. PLANEERINGULINE LAHENDUS

4.1 SIHTOTSTARVE MUUDATUSE ETTEPANEK

Praegune katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa juhtfunktsiooniga tootmishoonete maa.

2006. aastal koostatud Haapsalu üldplaneeringu kohaselt on kinnistu sihtotstarbeks määratud elamumaa, maakasutuse juhtfunktsiooniga Pere- ja ridaelamute maa (EV). Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek sihtotstarbeks määrata elamumaa (E -001-) ja maakasutuse juhtfunktsiooniks 100% väikeelamumaa (kahekorruseliste kolme- ja enama korteriga korterelamute maa, EE -0010-).

4.2 HOONESTUSE ETTEPANEK

Kinnistu on kujunenud ajalooliselt mitmes järgus ning käesoleva planeeringuga planeeritakse olemasolevat hoonestuse väljakujunemist, struktuuri ja asukohti maksimaalselt säilitada ja ka sellest tulenevat linnastruktuuri ideed taastada. Ajalooliste hoonete mahte planeeringuga ei muudeta. Krundi tänavaäärsel piiril on, ettepaneku kohaselt, piirded plaanis taastada ning rajada jalgväravad. Krunt jaguneks hoonestusega liigendatult kaheks osaks, millest idapoolne osa oleks autoliiklusele avatud (parkimine, parkimise varjualune vastu Wiedemanni 12 krundi, prügikonteinerite varjualune ning kõrghaljastus) ja hoovipoolne osa ainult jalg- ja kergliiklusele avatud (murukattega, avatud mänguväljak, purskkaev ning konserveeritavad vundamendivaremed). vt planeeringu joonist

Hoonetealune pindala on käesoleva planeeringu ettepaneku järgi 1006m² (praegu koos olemasolevate garaažidega 1074m²).

Vastavalt muinsuskaitseelisele eritingimustele on ajaloolise väärtusega Saue tänava äärne hoonestus ettenähtud säilitada (rekonstrueerida) praeguses mahus (ehitusalune pindala 495m² ja kõrgused 11,2m). Samuti peab säilima tänavaäärselise hoonestuse taha jääv väiksem majaosa. Kahe hooneosa vaheline maht on lubatud lammutada ja vajadusel uuesti rajada.

Jalg- ja kergliiklusele avatud hoovipoolses osas praeguste garaažide all paiknev paekivist võlvkaarlaega vundament on planeeringuga ettenähtud konserveerida ja kujundada rekreatsiooniala osaks.

Uushoonestuse rajamisel kinnistu põhjanurka olemasolevate garaažide kohale on lubatud ehitusaluseks pindalaks ca 400m²(praeguses mahus ca 340m²). Kõrgusepiiranguks hoovipoolsele hoonestusele on 7,5m (mis on ajaloolise hoonestuse min kõrgus), katusekalletele piiranguid nendel hoonetel ei seata. Uus hoonestus on lubatud rajada maksimaalselt 2 põhihoone mahus, millised käesolevas lahenduses on ettenähtud ühendad omavahel varikatusega.

Saue tänava äärne piirdeaed peab olema puitkonstruktsioonis, analoogina olemasolevatele hoonetevahelistele aedadele. Lisaks on käesoleva lahendusega krundi idapiirile (kinnistu Wiedemanni 12 ühisele piirile) planeeritud rajada autode ja prügikonteinerite varjualune ehituslause pinnaga mitte rohkem kui 120m².

Rekonstrueeritava hoonestuse fassaadikujundusel tuleb lähtuda muinsuskaitselistest eritingimustest ning muinsuskaitseala põhimäärusest ja ümbruskonna analoogsetest hoonetest (olulised on fassaadide algupärased detailid). Juurdeehitus hoonete vahel peab olema tagasihoidliku kujundusega ning järgima kujunduses olemasolevaid hooneid. Kasutama peab naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega. Viimistlusmaterjalidena ei ole lubatud kasutada plekki/metalli, plastvoodrit ega vineeri. Plastraamidega aknad ei ole lubatud. Katusekatteks ei ole lubatud kasutada profiilplekki, sindelkatust ega rookatust. Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid lubikrohve ja -värve.

Uushoonestuse kujundamisel tuleb lähtuda muinsuskaitselistest eritingimustest ning lähtuma muinsuskaitseala põhimäärusest nagu rekonstrueeritavatel hoonetel. Vastavalt üldplaneeringule peab arhitektuurne lahendus tagama hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Lubamatu on kasutada sünteetilisi materjale. Katusekalle on uushoonestusel vaba. Lisatingimusena piirneb hoone kõrghaljastusega ning käesoleva planeeringuga on planeeritud need ka säilitada (hoone peaks soovitatavalt järgima puude kasvukohti ja nende võra kuju).

Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Haapsalu linnavalitsuse ja muinsuskaitseametiga.

4.2 VERTIKAALPLANEERINGU JA HALJASTUSE ETTEPANEK

Kinnistu pinnase reljeefi on planeeringuga ettenähtud muuta nii, et krundi esimesele poolele tekiks suhteliselt tasane (analoogselt praegusele kujule) paekiviga sillutatud parkimisala, milline on piiratud olemasoleva kõrghaljastusega. Krundi tagumine osa on planeeritud teha ca 40-50cm madalamale astuvana haljasalana (järgides samas senist pinnasereljeefi).

Sissesõidu alla jäävana on planeeringuga ette nähtud maha võtta 1 tänavaäärne lehtpuu. Mahavõetav puu tuleb kompenseerida vastavalt linnas kehtivale korrale. Wiedemanni tänavaäärsete kruntide piiridele tuleb rajada madal hekk-haljastus, kuni 1,2m kõrgune. Soovitatavalt looduskiviga sillutatud parkimisala on suurusega ca 126m², murukiviga sillutatav ala (parkimise alla jääv osa ja esimese platsi jalgteed) ca 188m², immutatud puiduga kaetavad jalgteed ca 107m² ning rohe-alakas (muru) jääb ca 809m². Planeeritavate hoonetealune pindala väheneb ja on ca 1006m² (praegu 1074m²).

Rohealale tuleb ette näha laste mänguväljak (liuväli ja liivakastid) ja istumispingid, seda esimesel krundi poolel. Purskkaev ja seda ümbritseva tagahoovi rekreatsiooniala planeerimisse tuleb kaasata konserveeritav võlvkaarlaega avatud kelder.

Olmeprügi sorteerimine lahendatakse kinnistul plaaniliselt viidatud prügikonteinerite varjualuse all (max eh. alune pindalaga 6m²).

Lammutatavate hoonete ja hooneosade lammutusjäätmete utiliseerimisel lähtuda Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjast, vajadusel koostada lammutusprojekt ja jäätmekava.

Sadeveed haljastatavalt piirkonnalt immutatakse pinnasesse omal krundil, sadeveed sillutatavalt alalt ja katustelt juhitakse piirkonna ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Täpne haljastuse ja vertikaalplaneeringu lahendus anda koos hoonete ehitusprojektiga.

4.3 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE ETTEPANEK

Kinnistule pääs ja väljapääs toimub ühesuunalise Saue tänavat pidi .Praegune jalgvärava asukoht säilib, autovärv on planeeritud nihutada olemasolevatest hoonetest kaugemale krundi kagu nurka. Sissepääsu osas tuleb tänavale uued mahapöörded rajada.

Parkimisalaks on ettenähtud krundi idaküljel, Wiedemanni 12 krundipiiriga paralleelselt. Planeeringu ettepanekus on kinnistu piirile ettenähtud rajada lahtised autovarjualused 8 parkimiskohaga ning lisaks 8 parkimiskohta ilma varjualuseta. Parkimisala sillutatakse murukiviga. Parkimiseks on arvutuslikult kokku 14 korterile ettenähtud 16 parkimiskohta. Parkimiskohtade määramisel on aluseks võetud äärelinna kohandatavatest parkimiskohtade normatiividest vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Planeeringu joonisel on näidatud parkimise võimalik paigutus.

Täpsem parkimisskeem ja varjualuse lahendus anda koos hoonete ehitusprojektiga.

4.4 PIIRETE ETTEPANEK

Olemasolev tänaväärne paekivimüüri asemele tuleb rajada uus puitaed, mille kujundamisel tuleb aluseks võtta naaberkinnistute puitaiad. Väravad tuleb rajada uute puitväravatena.

Wiedemanni tänaväärsete kruntide piiridel tuleb rajada olemasolevate plankaedade asemel 1,5m kõrgused puitlippaiad (hõredad). Puitlippaedade ette rajatakse hekk-haljastus. Krundipiiril kinnistuga Saue 6 vahele tuleb rajada ca 1,7...2,5m kõrgune paekivist müüritisest aed - aia kõrguse ja mahtude määramisel tuleb arvestada konserveeritavate lahtiste keldriruumidega.

Täpsem piirete kujundus anda koos hoonete ehitusprojektiga.

4.5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSED

Olemasolevad linnatrassid paiknevad Saue tänav ja Wiedemanni tänav all. Praegused liitumispunktide asukohad muudetakse ja rekonstrueeritakse vastavuses võrkude valdajate tehnilistele tingimustele.

Kavandatavad hooned varustatakse majandusjoogiveega piirkonna veesüsteemist ja ühendatakse ühisvoolse kanalisatsioonisüsteemidega vastavalt võrkude valdajate tehnilistele

tingimustele. (veevajadus ca 8m³/ööpäev). Olemasolev Wiedemanni 14 tänava kinnistut läbiv veetrass likvideeritakse, uus liitumiskraan mõõtkaevus rajatakse Saue tänava trassidelt sisenevale veetrassile (lahenduses võib ka paigaldada eraldi liitumispunktid erinevatele hooneosadele).

Hoone kanaliseeritakse Saue tn isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Hoone katuse- ja sillutatud alade vihmaveed kogutakse restkaevudega ning juhitakse läbi vesilukuga kottkaevu kanalisatsiooni võrku.

Krundid varustatakse elektrienergiaga vastavalt Fortum Elekter AS tehnilistele tingimustele, paigaldades uued transiitkilbid. (võimsus 3x125A).

Hoonete küttesüsteemide valikul lähtuda keskkonnasõbralikest energiaallikatest. Küteliigina on ettenähtud kasutada kaugkütet, kui keskkonnasõbralikumat lahendust. AS Eraküte Haapsalu tehnilised tingimused on lisatud (tehnilised tingimused nr 09/07). Lubatud maksimaalseks võimsuseks on 250 kW. Soojussõlm on ettenähtud rajada eraldi lukustatavas ruumis (nt ajaloolise hoonemahu keldris), varustades selle vajaliku armatuuri, automaatika- ja kontrollmõõteriistadega. Soojussõlm on planeeritud plaatsoojusvahetitega. Kõik rajatavad trassid tuleb üle anda trasside valdajatele.

Soojustrass ehitatakse välja altes ühenduspunktist 2. isolatsiooniklassi eelisoleeritud torukomponentidega, paigaldades ka hoonevälise sulgarmatuuri.

Elamud ühendatakse Elion Ettevõtete AS-i sidevõrkudele vastavalt lisatud tehnilistele tingimustele.

Täpsem torustike ja kaablite suurused (dimensioonid) ning asukohad täpsustatakse eriosade projektlahendustega.

5. TULEOHUTUSE ABINÕUD

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on planeeritud TP3.

Tule levik ühelt ehitisele teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüüri või seinana). Tulemüüri ja seina rajamisel lähtuda samuti määrusest nr 315.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Maapealsed hüdrantide asukohad on märgitud planeeringu lisa oleval skeemil. Lähim hüdrant projekteeritakse vastavalt Haapsalu veevärgi tehnilistele tingimustele Suur-Lossi ja Saue tn nurgale.

6. KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Praeguseks trööstitus olukorras olevad ühiskondlikud hooned on planeeringu järgi ettenähtud rekonstrueerida kortermajadeks - sellega vähendatakse nii koormust keskkonnale kui avariilisi riske. Planeeritav korterite arv -14 - ei ületa oma elanikkonnaga (ca 3 in/korterile) piirkonna keskkonnataluvus piire (naaberhooned Saue 8 ja Suur-Lossi 12 on kortermajad)

Olemasolevate hoonete lammutamiseks tuleb koostada eraldi lammutusprojekt ja jäätmekava või anda need ehitusprojekti mahus. Lammutusel ja sellest tulenevate jäätmete utiliseerimisel tuleb lähtuda Haapsalu linna jäätmekavast ja eeskirjast. Uushoonestuse ehitusel tuleb kasutada looduslike ehitus- ja puistematerjale (nt. liiva, puitu jne).

Vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale nr 64, 01.04.2005 on krundi valdaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed kogutakse sorteeritavate jäätmete konteineritesse, millised paiknevad varjualuse all planeeringus viidatud asukohal. Kinnistu valdaja on kohustatud sõlmima lepingu vastavat litsentsi omava jäätmekäitlejaga (konteinerite regulaarseks tühjendamiseks).

Pinnaveed kogutakse ja immutatakse omal krundil. Krundil paiknev purskkaev tuleks võimalusel toita pinnaseveega.

Elamute kütteks on täiendava õhusaaste vältimiseks valitud kaugkütel põhinev küttesüsteem.

7. KURITEGEVUSE RISKE ENNETAVAD ABINÕUD

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt piiratakse piiretega. Tänavatel taastatakse tänavavalgustus ning fassaadidele tuleb ette näha fassaadivalgustus. Lisaks võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

Hea vaade ja nähtavus ühiskasutatavatele aladele ning nende valgustatus vähendab kuriteohirmu, sissemurdmiste, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riske.

Maa-ala korrashoid ning omanike poolt üldkasutatavatele kohtadele kindlate reeglite seadmine suurendab peremehetunnet ja paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ning vähendab sellega kuriteohirmu.

Vastupidavad ukse - ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske.

Projekteerija:

Ove Oot

B LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise korraldus, 10 jaanuar 2007 nr 18 (1 leht)
2. Saue tn 4 krundi detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE, 10.01.2007 (5 lehte)
3. Topograafiline plaan, Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ, töö nr 530-2006, 13.10.2006 (1leht)
4. Katastriüksuse väljavõte (1 leht)
5. Muinsuskaitsetised eritingimused (24 lehte)
6. Olemasolevate hüdrantide skeem, M 1:5000 (1 leht)
7. Haapsalu Veevärgi tehnilised tingimused, 02.11.2006 (5 lehte)
8. Detailplaneeringu (Saue tn 4) finantseerimise ja koostamise leping, 13.02.2007 (3 lehte)
9. AS Eraküte Haapsalu tehnilised tingimused nr. 09/07 (3 lehte)
10. Fortum Elekter AS tehnilised tingimused 27-07 (2 lehte)

C JOONISED

DP-01	Asukoha skeem	M 1:2500
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-03	Põhijoonis	M 1:500
DP-04	Insener tehniliste võrkude koondplaan	M 1:500

D HOONETE ESKIISLAHENDUS

SISSEJUHATUS

Eskiisprojekti korterelamu Haapsalusse Saue 4 kinnistule kavandamisel on aluseks võetud projekteeritav detailplaneering ning tellija soovid, lähtudes samal ajal Muinsuskaitse ettekirjutistest ja soovitud ning muinsuskaitse eritingimustest ning selle koostaja soovitud.

ASENDIPLAANILINE JA HALJASTUSE LÜHIKIRJELDUS

Rekonstrueeritavate ajalooliste hoonestuse ehitusaluseid pindalaid ja mahte ei muudeta. Sissepääsud korteritesse planeeritakse U-kujulise kompleksi sisefassaadi.

Saue tänava äärne müüritis asendatakse puitaia ja -väravatega. Olemasoleva jalgvärava asukoht säilib, autovärv aga nihkub krundi kagu nurka. Krundi idapiirile jääb ka planeeritav lahtine parkimisvarjualune ning lahtine parkimisala. Sissepääsu ette jääv puu likvideeritakse. Vastavalt parkimiskohtade normatiividele on 14 korteriga kortermajade juurde vaja arvestada minimaalselt 14 parkimiskohta, käesolevas lahenduses on parkimiskohti 16. Parkimisala on ettenähtud sillutada looduskivist sillutisega ja murukiviga. Kõik Wiedemanni 12 piiril paiknevad puud säilitatakse. Krundi esimesele poolele, rekonstrueeritavate hoonete ja parkimise vahele on planeeritud haljasala lastemänguväljakutega. Parkimine eraldatakse haljasalast madala hekiga.

Krundi tagumine nurk, rekonstrueeritava hoonestuse taga, uushoonestuse kõrval on planeeritud haljasalaks, millele pääseb ainult jalgsi või kergliiklusvahenditega. Haljasalale on ettenähtud avada/konserveerida ajalooline kelder, millisesse on ühine juurdepääs ja ajaveetmisvõimalus kõigile korteriomanikel. Lisaks on tagahoovile ettenähtud paigaldada purskkaev ja laste liivakastid.

Tagahoovi jääv uushoonestus on planeeritud kahes eraldiseisvas mahus, milliste vahel paiknevad kaetud juurdepääsu trepid kõikidesse korteritesse eraldi väljast sissepääsuga. Kirjeldatud hoonestuse liigendatusega on projekteerija lähtunud olemasolevast piirkonna linnaplaneeringulisest muustrist ja struktuurist ning hoidnud sellest tulenevalt ka hoonete mahud väiksemad ning visuaalselt kergemad ning sellega paremini linnaruumi sulanduvad.

HOONE ARHITEKTUURNE LÜHIKIRJELDUS

Rekonstrueeritavate (olemasolevas mahus) ajalooliste hoonestuse vahel olev hoonemaht on planeeritud rekonstrueerida madalamaks lametusega hoonemahuks ja olemasolev korsten lammutada. Tänaväärsel hoone fassaadi on katusele planeeritud, olemasolevate viilkatusega vintskappide asemele rajada uued kaarjad uukaknad. Hoovipoolse madalamal hoonestusel katuse lahendust muudetakse ainult põhjapoolse (hoovi) fassaadil, millise praegused suured garaažistena kasutatavad avad muudetakse vintskapi-tüüpi puitkonstruktsioonis suurteks avadeks (sealjuures ei muudeta avade laiusi). Rekonstrueeritavate hoone viimistletakse lubikrohvide ja heledates toonides ("kulunud" kollane) lubivärvidega, katus kaetakse põletatud katusetellisega. Rekonstrueeritavatesse hoonetesse on planeeritud kokku 6 korterit (kõik korterid läbi kahe korruse), millede sissepääsud saavad olema U-kujulise kompleksi sisekülgedelt.

Olemasolev garaapide maht hoovipoolses osas on ettenähtud lammutada ja selle alune ajalooline kaarvõlvlaega vundamendiosa avada ning konserveerida, võimalusel ühendatakse see tagumise hoovi roheline ala planeeringuga.

Varjualune Wiedemanni 12 krundiga piirneval piiril on planeeritud madala ühepoolse katuse kaldega puitkonstruktsioonis ja alt lahtine. Katusekatteks on planeeritud kivi. Harja kõrgus ei tohi ületada 4,5m. Laudisega kaetav varjualuse tagumine külg viimistletakse paekivist sokli ning põhimahus püstise servamata lauast "rootsi"-tüüpi laudisega. Hõõveldamata laudis kaetakse oliivrohelistes toonides linaõlivärvidega.

Uus hoonestus hoovis on planeeritud rajada kaheks 2-kordseks lamekatusega hooneosaks liigendatud mahus, milles kokku paikneb 8 korterit. Jaotuse on tinginud nii visuaalsest mahtude vähendamisest tekkinud vajadusest kui olemasolevast kõrghaljastusest. Kõikidesse korteritesse on eraldi väljast sissepääsud (2. korrusele pääseb kaetud välitrepi kaudu) ning avanevad võimalikult suurte avadega lõuna suunas. Hoone viimistletakse põhimahus krohvitud (oliivrohelistes toonides) fassaadiga ning lõunapoolses hoovifassaadis suuremate krohvitud postide vahele jäävate klaasi ja tänaväärse hoone viimistlusega analoogsete puitpindadega.

Koostas: Ove Oot