

Saatja: <alice@raamarhitektid.eu>

Saadetud: 13.06.2022 16:35

Adressaat: <info@transpordiamet.ee>; <krista.einama@transpordiamet.ee>

Koopia: <peeter.oja@retori.ee>

Teema: FW: Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneering

Tähtsus: Kõrgeim

Manused: image001.jpg; Kokkuleppe Lisa nr 1 (Padula 1 DP lahenduskeem).pdf; piirangute kaart Pohijoonis 1-1000 (1) UUS.pdf

Tere!

Palume Transpordiametil väljastada detailplaneeringu algatamised eelsed lähtetingimused- ja seisukohad Saue vald, Laagri alevik, Padula kinnistu ja Metsa-Padula kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse koostamiseks.

Manuses on esitatud meie poolt koostatud funktsionaalse tsoneerimise ning piirangute joonis, kus on näha Saue valla üldplaneeringus kavandatud elamuala piirid. Antud alale on soov rajada kuni 4-korruselised korterelamud.

Allpool on toodud Saue Vallavalitsuse vastus meie kirjale, kus palusime anda hinnang meie poolt koostatud joonise vastavusele Saue Vallavalitsuse seisukohtadega.

Saue Vallavalitsus lisas oma kirjale ka varasemalt Padula kinnistule koostatud planeeringulahenduse (vt manuses). Antud lahendusega sel kujul me siiski edasi minna ei soovi ning kavandame koostada uue tänapäevase linnaruumilise lahenduse.

Uue lahenduse koostamiseks soovime eelnevalt kaardistada lähtetingimused, et koostatav eskiislahendus oleks võimalikult korrektne ning nõudeid arvestav.

Sellest tulenevalt palumegi Transpordiameti seisukohta, mis käsitleb muuhulgas ka perspektiivse raudteega seotud tingimusi.

Parimate soovidega,

Alice Laanemägi
Volitatud arhitekt 7
RAAM Arhitektid AI OÜ
Tel 53402476

From: Maili Metsaots <Maili.Metsaots@saevald.ee>

Sent: Monday, June 13, 2022 2:08 PM

To: alice@raamarhitektid.eu

Subject: RE: Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneering

Tere

Padula ja Metsa-Padula lahenduse kohta saame anda tagasisidet, et tuleb lähtuda (manuses) joonisest ning meil oli ja on kindlad tingimused, millega me nõustume:

Kuna asukoht on keskusaladest kaugel, siis kindlasti ei luba 5 korrust. See maa-ala ja koormusindeks ei vajagi rohkemat, kui 3 korrust. Kuna ümbritsev ala on parkmetsa ja haljasala maa, mille alal olulises osas asub ka taotletav kinnistu, siis oleme varasemas eskiisis nõustunud ja nõustume jätkuvalt, et osa avaliku ruumi kohustust täidetakse parkmetsa-haljasala maa arvel. Korterite max arv on meil ka varasemast paigas ja sellega peab arvestama. Kergtee Padula jaama juurde vajalik kavandada ja välja ehitada.

Kokkuvõtvalt, kuna maa-alal on uued omanikud, siis tuleb ka korraldada kohtumine arendajatega. Kuna tulemas on suvepuhkused, siis praegu on keeruline kohtumist korraldada. Siin me peame saama juhtkonnaga ajad paika ning kahjuks suvel on kõige kehvem aeg seda planeerida. Võib-olla on see juuli lõpus või augustis võimalik.

Siin tuleb läbi rääkida kõik teemad, k.a sotsiaaltasud ja muud teemad (avaliku ruumi rahastamine, mänguväljakud/spordiplatsid jne). Lisaks, peab arendaja võtma teadmiseks, et detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki arendajale õigustatud ootust, et vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab (arvestades ka perspektiivse Tallinna ümbersõiduraudtee põhimõttelise koridori asukohta Padula ja Metsa-Padula kinnistute servas, mille täpsem ruumivajadus selgub hilisema planeerimise ja/või projekteerimise käigus).

Manuses eskiis, millega nõustusime eelnevalt (eelnevalt oli aadress Padula 1):

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada (ca 10 ha suurune) Padula 1 kinnistu 11-ks korterelamumaa krundiks, 3-ks transpordimaa krundiks, 4-ks sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) krundiks, kuhu kavandatakse laste mänguväljakute ja spordiväljaku rajamist ning üks krunt planeeritakse avalikku kasutusse pargialaks. Planeeritud korterelamute maa kruntidele kavandatakse 3-korruselised korterelamud. Igale elamukrundile kavandatakse püstitada kuni 2 korterelamut. Kokku on planeeritavale alale plaanitud ca 220 korterit, mis keskmiselt krundi kohta teeb 20 korterit. Parkimine lahendatakse omal krundil, igale korterile on ette nähtud 1,5 parkimiskohta+külalisakohad. Planeeringu eesmärk on korrastada maa-ala teedevõrk, luua ühendus uue, projekteeritava Topi liiklussõlme ja Saue linna vahelise ühendusteega ning kujundada uus elamupiirkond, mis toetab tulevase Cate Tallinn kaubanduspargi toimimist. Kogu planeeritavale maa-alale kavandatakse nn avalik ruum (haljastus, kõnni-ja kergteed ning laste mänguväljak ja pargiala). Maa-alal arendamisel tuleb tagada kõrghaljastus, st näha ette haljasalade ja parkmetsa kavandamine. Kokku on planeeritavale alale plaanitud 220 korterit, mis keskmiselt krundi kohta teeb 20 korterit. Hoonete täpne ehitualune pind ja suletud brutopind krundi koha täpsustub detailplaneeringu menetlemise jooksul. Planeeritud ala koormusindeks on 414 (planeeritava ala kruntide pindala/planeeritud korterite arv).

Me ei algata enne DP kui on eskiis suhteliselt täpselt paigas lisaks sõlmime arendajaga lepingud. DP algatamise taotluse esitada võib, aga menetlustähtaega pikendame ka kohe 90 päevani. DP taotluse esitamine ei kiirenda planeeringu menetlust.

Lugupidamisega

Maili Metsaots

planeeringute peaspetsialist (Laagri)

GSM +372 5301 9887
Maili.Metsaots@sauevald.ee
www.sauevald.ee



From: alice@raamarhitektid.eu <alice@raamarhitektid.eu>
Sent: Monday, May 30, 2022 4:30 PM
To: Maili Metsaots <Maili.Metsaots@sauevald.ee>; Saue Vallavalitsus <info@sauevald.ee>
Subject: Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneering

Tere!

Soovime esitada Saue Vallavalitsusele Padula ja Metsa-Padula kinnistute detailplaneeringu algatamise taotluse. Vastavalt telefonivestlusele pr Maili Metsaotsaga tuleb selleks koostada detailplaneeringu eskiislahendus. Eskiislahenduse koostamiseks soovime eelnevalt infot, kas meie poolt aluseks võetavad tingimused on korrektsed.

Selleks oleme kehtiva üldplaneeringu ning õigusaktide põhjal koostanud funktsionaalse tsoneerimise ning piirangute kaardi (vt manuses). Palume Teie seisukohta, kas antud kaardil esitatud info on korrektne ning võime selle aluseks võtta detailplaneeringu eskiislahenduse koostamisel.

Samuti soovime teada, millal on võimalik teha Saue Vallavalitsuses nõupidamine, kus saame tutvustada Padula ja Metsa-Padula detailplaneeringu eskiislahendust?

Parimate soovidega,

Alice Laanemägi
Volitatud arhitekt 7