

HOONESTUSALA SUURENDAMINE KUNI 10%

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Pärnu mnt 269, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond
Katastritunnus 78404:401:3691

Vastutav spetsialist: **Maie Tammesson**
Volitatud arhitekt, tase 7 / Kutsetunnistuse nr 199181
Tel: +372 5097585, e-mail: maieraud@gmail.com

Tanno Tammesson
Volitatud arhitekt, tase 7 / Kutsetunnistuse nr 142621
Tel: +372 5167781, e-mail: tanno.tammesson@gmail.com

Arhitektuurne osa: LeftRight OÜ
Reg. nr. 14941077
EEP005017

Töö nr.: **2510**

Aprill 2025

SELETUSKIRI

ÜLDANDMED

Projekteerimistingimustes käsitletav kinnistu asub aadressil **Pärnu mnt 269, Nõmme linnaosa, Tallinn**. Tegemist on hoonestatud kinnistuga pindalaga **996m²**, millel paiknevad kahekorruseline elamu (ehitisregistri kood 101016722) ja kuur (ehitisregistri kood 101016725).

Pärnu mnt 269 kinnistu asub alal, mille ehitusõigus on määratud **Nõmme Keskuse detailplaneeringuga** (krunt post 8).

ELAMU

Olemasolev kolme korteriga elamu koosneb traditsioonilise viilkatusega hoonemahust ning selle küljes paiknevast ühekordsest, ühepoolse kaldkatusega hooneosast.

Viilkatusega hooneosa sissepääsu juures asuv tuulekoda on laiendatud Nõmme Keskuse detailplaneeringus määratud hoonestusala väljapoole. Tuulekoja seadustamiseks on 2019. aastal taotletud ja väljastatud projekteerimistingimused. Tuulekoja laiendamise seadustamiseks koostatud projekti menetlus jäi seisma ning tingimused kaotasid kehtivuse 2024. aasta detsembris.

Käesoleva taotluse eesmärk on seadustada varasem laiendus ning kavandada korter nr 1 laiendus, mille käigus soovitakse olemasolevat ühepoolse kaldkatusega hooneosa laiendada ning osaliselt kahekorruseliseks ehitada. Selleks on vajalik suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala.

Soovitud suurendatud hoonestusala on näidatud asendiplaanil (joonis nr AR-4-01).

Projekteerimistingimuste taotluse eesmärk on suurendada detailplaneeringuga määratud hoonestusala kuni 10% ulatuses, et võimaldada nii varasema tuulekoja laienduse seadustamist kui ka kavandatava korter nr 1 laienduse realiseerimist. Projekteerimistingimustega säilitatakse detailplaneeringu põhilahendus, s.t. taotlus ei sisalda ettepanekut detailplaneeringu olemuslikuks ega detailplaneeringus määratud tehniliste näitajate muutmiseks.

Vastavalt detailplaneeringule tuleb hoonestusala 10% suurenduse puhul arvestada kehtivate järgmiste näitajatega:

Hoonete alune pind **220m²**

Korruste arv **2**

Suletus brutopind **590m²**

Täisehituse % **22**

Max kõrgus **9m**

Korter 1 laiendamise eesmärk

Korter nr 1 laiendamise eesmärk on kohandada olemasolev eluruum vastavaks tänapäevastele elamisnõudmistele ning luua võimalused selle kasutamiseks mitmeliikmelise pere elukohana.

Hetkel on korteri netopind ligikaudu 38m², mis on mitmeliikmelise pere vajaduste täitmiseks ebapiisav. Sellest tulenevalt soovitakse korteri ruumilise mahu suurendamine nii põhipinna laiendamise kui ka osalise teise korruse lisamise teel.

Planeeritav laiendus võimaldab luua täisfunktsionaalse eluruumi, kus oleks võimalik lahendada kõik pere igapäevased vajadused: elutuba, köök, magamistoad, pesuruum ja panipaigad.

ABIHOONE

Kinnistul paiknev abihoone on rajatud hinnanguliselt 1980.aastatel ning tänaseni kasutusel. Hoone on kantud ehitisregistrisse.

Nõmme Keskuse detailplaneering, mis on kehtestatud pärast abihoone püstitamist, ei ole arvestanud olemasoleva abihoone tegeliku paiknemisega – hoone asub osaliselt väljapool planeeringus määratud hoonestusala.

Arvestades, et abihoone eksisteeris juba enne detailplaneeringu kehtestamist ning täidab jätkuvalt kinnistul oma funktsiooni, ei peeta otstarbekaks selle lammutamist. Hoonet soovitakse säilitada ja jätkata selle kasutamist senises asukohas.