

## II SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

Koondise tn 19 ja selle lähiala detailplaneering on algatatud Saue Linnavolikogu otsusega 18. detsember 2003 nr 90.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Koondise tn 19 katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ning jagamine korterelamute rajamiseks. Samuti lahendatakse olemasoleva lasteaia (Kuuma tn 9) laiendus koos krundipiiride muutmisega ja ehitusõiguse suurendamisega.

Geodeetiline alusplaan on koostatud Arco Vara Geodeesia OÜ poolt 2003.a. oktoobris töö nr 107/03.

### 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 2.1 ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Saue linnas Tule tänava ja Kuuseheki tänava vahelisel alal. Planeeritaval alal asub olemasolev lasteaed, linnavalitsus ning boilerijaam. Koondise 19 krundil asub spordihoone vundament

Maapind on suhteliselt tasane. Kõrgused merepinnast on vahemikus 31...34 m.

Planeeritava ala suurus on ~4,1 hektarit.



KOONDISE TN 19 KRUNT



VAADE LASTEAIALE JA KOONDISE TÄNAVALE

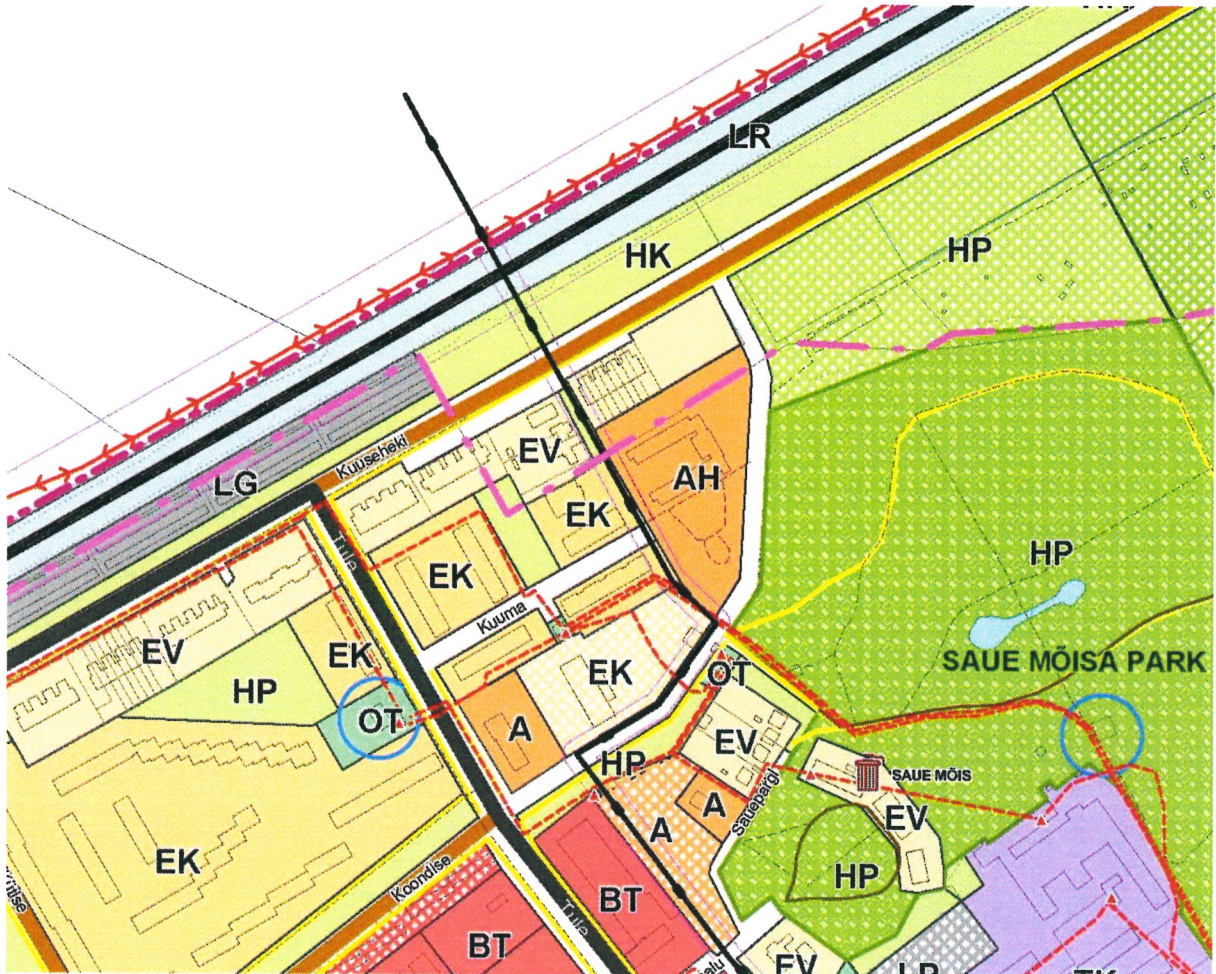
## 2.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised katastriüksused:

	<b>Aadress</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Kinn.nr</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Sihtotstarve</b>	<b>Omanik</b>
1	Tule tn 7	3486	76507	72801:002:0109	Sotsiaalmaa	Saue linn
2	Kuuma tn 9	12460	75356	72801:002:0099	Sotsiaalmaa	Saue linn
3	Koondise tn 21	479	67213	72801:002:0057	tootmismaa	Fortum Termest AS
4	Koondise tn 19	5823	-	72801:002:0116	ärimaa	Õigustatud isik: AS Oma Korter

## 2.3 SAUE LINNA ÜLDPLANEERINGUST

Saue linna Üldplaneering on koostatud OÜ E-Konsult poolt (töö number E695).



A – asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-ala

AH – haridus ja lasteasutuste maa-ala

EK – perspektiivne korruselamute maa-ala

## 3 PROJEKTEERITUD TÖÖDE KIRJELDUS

### 3.1 KRUNDIJAOTUS

Koondise tn 19 katastriüksus on ette nähtud jagada viieks –

- 4 korruselamumaa sihtotstarbega kinnistut
- 1 transpordimaa sihtotstarbega kinnistu eelmainitud korruselamutele trasside juurdetoomiseks ja juurdepääsu lahendamiseks.

Kuuma tn 9 lasteaia krunt on ette nähtud laiendada, liites olemasolevale krundile reformimata riigimaad (5126m<sup>2</sup>).

Koondise tänava maa-ala on moodustatud jälgides olemasolevaid ja planeeritud kinnistupiire.

Olemasolevas linnavalitsuse hoones asuvad ka korterid. Seega sihtotstarve on planeeritud 50% elamumaa ja 50% sotsiaalmaa.

#### PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

POS.NR.	EHITUSE OTSTARVE/ LIIK	NORM. ARVUTUS	NORMA-TIIVNE PARKIMIS-KOHTADE ARV	PLANEERIN-GUS ETTE NÄHTUD PARKIMIS-KOHTADE ARV KRUNDIL
1	linnavalitsus	$\frac{3 \times 600}{140}$	13	23
2	Lasteaed	$\frac{2 \times 3000}{300}$	20	20
3	4-korruseline korruselamu	15 korterit	15	10*
4	4-korruseline korruselamu	15 korterit	15	20
5	3-korruseline korruselamu	11 korterit	11	11
6	3-korruseline korruselamu	11 korterit	11	11
7	boilerijaam	$\frac{125}{250}$	1	1
8	Transpordimaa	-	-	-
9	Koondise tänava maa-ala	-	-	-
		kokku	96	96

\* - 5 parkimiskohta Pos 4 kinnistul parkimisservituudi vajadusega alal.

## 3.2 ARHITEKTUURSED NÕUDED HOONETELE

### 3.2.1 KORTERELAMUD

Tegu on väga kompaktse ja väärrika kahest korruselamust koosneva hoonegrupiga. Mõlemad elamud tuleb projekteerida ühes võtmes. Majad peavad olema heledad (soovitavalt valged), viimistlusena võib kasutada põhivärvi detaile (erinevad faktuurid, läikeaste, jaotusjooned). Kontrastvärvi (nt. musta) võib kasutada avatäidete raamkonstruktsioonide viimistlemisel.

Tihedalt pakitud elumajad peavad looma kerge ja õhulise koosluse. See eeldab ka läbipaistvaid (soovitavalt klaas) rõdupiirdeid.

Tähelepanu tuleb pöörata ka sõiduteede ja parkimisplatside kujundamisele. Kasutada erinevaid, kuid omavahel sobivaid materjale, mis eristaksid ja elustaksid hoonetevahelist maa-ala. Läbimõeldult paigaldada visuaalne info (parkimise tähistus). Hoolikalt valida sobivad väikevormid (valgustid, prügikastid, pingid, kloppimiskohad).

Käesoleva peatüki koostas AB Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus.

### 3.2.2 LASTEAED

Lasteaia juurdeehitus liitub olemasoleva hoonega lõunaküljest paralleelselt Koondise tänavaga, nii et hoone varjab mänguala tänavamüra ja -tolmu eest.

Seoses lasteaia laiendamisega juurdeehituse teel säilitatakse väljakujunenud looduslik süsteem ja liikumissuunad.

Olemasolev lasteaiahoone on nõukogudeaegne silikaltsiitpaneelidest ja -plokkidest raudbetoonvahelagedega tüüpprojekti järgi ehitatud maja.

Hoonel on kaks kahekorruselist tiiba, kumbki 6 rühmale, ja neid ühendav osaliselt ühe-, osaliselt kahekorruseline vaheosa, kus paiknevad ühis- ja teenindavad ruumid (sh. köök). Hoonel on kelder, ta on lamekatustega ja sisemise vihmaveeäravooluga, väljast krohvitud.

Uus hoone matkib tinglikult olemasolevat: rühmade blokid on paralleelsed olemasolevatega, kuid lühemad (ühel korrusel vaid ühe rühma ruumid) ja nihutatud, sest neid ühendav pikikoridor jälgib krundi piiri ja on 27° pööratud, võrreldes vana hoone pikikoridoriga.

Katused on kahepoolse lameda kaldega (min 2,5%). Katused katta tumeda rullmaterjaliga.

Väljast on hoone ette nähtud krohvida tugeva krohviga (ka vana osa on krohvitud, mida tulevikus parandatakse ja värvitakse) ja värvida erinevates toonides rõõmsama ilme saavutamiseks.

Krunt ümbritsetakse traatvõrkpiirdega

Koostas arhitekt Anne Muhk (AS Kommunaalprojekt).

## 3.3 KESKKONNAKAITSE

### 3.3.1 HALJASTUS

Haljastusele tuleb pöörata tõsist tähelepanu. Haljastuse projekt tuleb koostada asjatundja poolt. Istutava valikul tuleks pöörata tähelepanu asjaolule, et ümbrus oleks kena kõikidele aastaegadele. Valida tuleks igihaljas põihaljastus, samas jälgida, et ei istutataks puuliike, mis 5 aasta pärast valguse ära varjavad.

Puude-põõsaste valikul tuleb eelistada tugevaid täisvärvi taimi (näit. tumeroheline, tumepunane, hõbedane). Arvestada tuleks, et haljastuse korrashoid ei oleks väga töömahukas. Käesoleva peatüki koostas AB Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus

### 3.3.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Sorteeritud jäätmete kogumiskohad on ette nähtud planeeritavate korterelamute lähiste, lasteaia krundile ning linnavalitsuse krundile.

### 3.3.3 KESKKONNAKAITSE

Kanalisatsioon on piirkonnas lahkvoolne. Korruselamute parkla sadeveed puhastada lokaalsetes õlipüüdjates.

Planeeritav ala on kaugkütte piirkonnas, mis on kõige keskkonnasäästlikum kütteliik.

### 3.4 TULEKAITSENÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüüsklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimismäärdele (ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Planeeritavad alal asuvad hooned ja planeeritavad hooned peavad vastama tulepüüsklassile TP-1.

Tuletõrjeseadmeid võetakse tsentraalsest veevõrgust, alale on olemas ja planeeritud mitmeid hüdrante (vt GE-5 tehnovõrkude koondplaan).

### 3.5 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitusetega.

Koondise tänavale on planeeritud nõuetekohane tänavavalgustus. Lasteaia krundile rajada piire.

## 4 TEHNOVÕRGUD

### 4.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrikoormuste tabel

POS. NR	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS (kW)
2	LASTEAEED	180
3	KORTER- ELAMU	75
4	KORTER- ELAMU	75
5	KORTER- ELAMU	75
6	KORTER- ELAMU	75
KOKKU		480
KOKKU KOOS ERIAEGSUSEGA		400

Käesoleva lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju Piirkonna poolt välja antud tehnilised tingimused.

Planeeritavate objektide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud rekonstrueeritava 10/0.4kV trafoalajaama "Koondise" baasil.

0.4kV toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena, tarbijate ühendamiseks paigaldatakse transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Planeeritavate tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele välisvalgustuse mastidele, toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojekti mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus (ka 10/0.4 kV alajaama rekonstrueerimise tööjooniste koostamine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste järgi.

### 4.2 SIDEVARUSTUS

Harjumaa, Saue Koondise tn.19 ja lähiala sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud: AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.2712367, 14.01.2004.a.

1.Käesoleva projektiga on planeeritud ehitada sidekanalisatsiooni sisestus krundi piirini olemasolevast sidekanalisatsioonist. Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus toru pealispinnani sõidutee ja sissesõitude all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed min. 0.7m.

2.Kinnistu piiridesse jäävale olemasolevale sidekanalisatsioonile on seatud servituut 2 m kummalegi poole sidekanalisatsiooni.

3.Kinnistusisene osa lahendatakse elamu tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

### 4.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### 4.3.1 Üldosa

Käesoleva tööga lahendatakse Saue linnas, Koondise tn. 19 kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon detailplaneeringu mahus.

Lahendus on koostatud vastavalt AS Tallinna Vesi tehnilistele tingimustele nr TT 887 23.01.2004.a.

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud ARCO VARA GEODEESIA OÜ töö nr 107/03, mõõdistatud 10.2003.

#### 4.3.2 Veevarustus

Olemasolevale kinnistule Koondise tn. 19 on planeeritud 4 kortermajade kinnistut ja nende vahele jääv transpordimaa kinnistu.

Kinnistute pos. 3 ja 4 arvutuslik ööpäevane arvutuslik veekogus on 5.0m<sup>3</sup>/d maja kohta.

Kinnistute pos. 5 ja 6 arvutuslik ööpäevane arvutuslik veekogus on 3.8m<sup>3</sup>/d maja kohta.

Nende kinnistute veevarustus on lahendatud Koondise tänava planeeritava veetoru baasil.

Igale kinnistule on ette nähtud omaette veevarustuse liitumispunkt, kinnistu piirist väljapoole.

Liitumispunkti paigaldatakse kape ja spindlipikendusega maakraan.

Olemasolevad veetorud kinnistutel pos. 5 ja pos. 8 likvideeritakse

Planeeritavatele torustikele kinnistul pos. 8 on ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Olemasolev linnavalitsuse kinnistu Tule tn. 7 arvutuslik ööpäevane veekogus on 2m<sup>3</sup>/d.

Kinnistul on olemasolev liitumispunkt mis säilib.

Olemasolev lasteaia kinnistu Kuuma tn. 9 arvutuslik ööpäevane veekogus on 16.4m<sup>3</sup>/d, liitumispunktiks jääb veekaev kinnistu sisesel ühisorustikul.

Kinnistu Kuuma tn. 9 olemasolevatele Ø100mm, Ø150mm veetorudele on ette nähtud servituudi vajadusega alad toru valdaja kasuks. Servituudi vajadusega ala 3+3m toru teljest.

Paralleelselt kinnistu edelapoolse piiriga on planeeritud Ø110mm veetoru, mis ringistab Ø150mm ühisveetoru olemasoleva Ø110mm ühisveetoriga. Olemasolev juurdeehituse alla jääv ringistustorustik likvideeritakse (torustiku täpne asukoht selgitatakse ehituse käigus).

Kinnistu siseselt Ø150mm veetorult on toodud Ø110mm perspektiivne ühendus kinnistu piiridest välja (Ühendustorustik perspektiivsetele Räni kinnistu tarbijatele).

Planeeritud veetorustik paigaldatakse Ø63mm, Ø75mm, Ø90mm Ø110 PN10 plasttorudest ~1,8m sügavusele, planeeritud maapinnast tihendatud ja kuivale alusele.

Piirkonnas on tagatud vabasurve 2x hoonestusele.



Vajalik välistuletõrjevesi on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse Koondise tänavale projekteeritud tuletõrjehüdrandist ja olemasolevatest kuuma tn. 9 ja Tule tänava olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest.

#### 4.3.3 Reovete kanalisatsioon

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritaval alal kanaliseerimine lahendatud lahkvoolselt.

Kinnistutelt pos. 3 ja 4 arvutuslikult reovett ööpäevas 5.0m<sup>3</sup>/d maja kohta.

Kinnistutelt pos. 5 ja 6 arvutuslikult reovett ööpäevas 3.8m<sup>3</sup>/d maja kohta.

Nende kinnistute reovee kanalisatsiooni eelvooluks Koondise tänava olemasolev reovee kanalisatsioon. Igale kinnistule on ette nähtud omaette reoveekanalisatsiooni liitumispunkt (kaev kinnistu piirist väljaspool

Olemasolevad reovee kanalisatsiooni torud kinnistutel pos. 5 ja pos. 8 likvideeritakse.

Planeeritavatele torustikele kinnistul pos. 8 on ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Olemasolev linnavalitsuse kinnistu Tule tn. 7 arvutuslik ööpäevane reoveekogus on 2m<sup>3</sup>/d.

Olemasolevad reovee kanalisatsiooni ühendus läbib naaberkinnistut. See ühendus tõstetakse ringi. Liitumispunktiks jääb planeeritav kaev kinnistu piirist väljaspool.

Olemasolev lasteaia kinnistu Kuuma tn. 9 arvutuslik ööpäevane reoveekogus on 16.4m<sup>3</sup>/d.

Lasteaia planeeritava juurdeehituse alla jääv reoveekanalisatsiooni toru likvideeritakse. Uus toru on ette nähtud piki Koondise tänavat, millele ühendatakse ümber lasteaia territooriumil olev ühisorustik.

Olemasolevatele Ø200mm reovee kanalisatsiooni torudele on ette nähtud servituudi vajadusega alad (3+3m toru teljest) toru valdaja kasuks.

Koondise tänava perspektiivse Ø200mm reoveekanalisatsiooni eelvooluks on koondise tänava olemasolev reovee kanalisatsiooni pumppla.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse Ø160mm, Ø200mm SN8 reoveekanalisatsiooni torudest. Reovee kanalisatsioonikaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

#### 4.3.4 Sajuvee kanalisatsioon

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritaval alal kanaliseerimine lahendatud lahkvoolselt.

Olemasolev sajuvee kanalisatsioon kinnistutelt pos. 3, 4, 5, ja 6 puudub.

Kinnistutelt pos. 3, 4, 5, ja 6 arvutuslik sajuvee vooluhulk max 3.4l/s maja kohta.

Kinnistutelt pos. 3, 4, 5, ja 6 arvutuslik dreeni vooluhulk max 0.5l/s maja kohta.

Kinnistult pos. 8 sadevett max 18 l/s

Nende kinnistute sajuvee kanalisatsiooni eelvooluks Kuuma tänava olemasolev sajuvee torustik. Igale kinnistule on ette nähtud omaette sajuvee kanalisatsiooni liitumispunkt

Planeeritavatele torustikele kinnistul pos. 8 on ette nähtud servituudi vajadusega ala. Kinnistuid pos. 6 ja Tule tn. 5 läbib planeeritav Ø250mm sajuvee kanalisatsiooni toru millele on ette nähtud servituudi vajadusega ala 3+3m toru teljest.

Olemasoleva linnavalitsuse kinnistu Tule tn. 7 arvutuslik sajuveekogus katuselt 6 l/s. Uusi ühendusi ja täiendavaid vooluhulki pole ettenähtud. Kinnistut sajuvee kanalisatsiooni liitumispunkt on kaev olemasoleval Ø700mm sajuvee kanalisatsiooni torustikul.

Olemasolevale 2xØ500mm sajuvee torustikule on kinnistu piirides ette nähtud servituudi vajadusega ala (3+3m toru teljest). Olemasolev torustik jääb planeeritava lasteaia juurdeehituse alla. Ehituse käigus kaitstakse need torud hoone alla jäävas ulatuses tunneliga (täpne lahendus selgitatakse tööprojekti käigus).

Olemasolev lasteaia kinnistu Kuumäe tn. 9 arvutuslik sajuveekogus katuselt on 27 l/s. Kinnistu sajuvee eelvooluks on kinnistut läbiv olemasolev 2xØ500mm sajuvee torustik.

Planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse Ø200mm, Ø250mm SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest. Sajuvee kanalisatsioonikaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all n.n. „ujuvat“ tüüpi malmluukidega.

#### 4.4 SOOJUSVARUSTUS

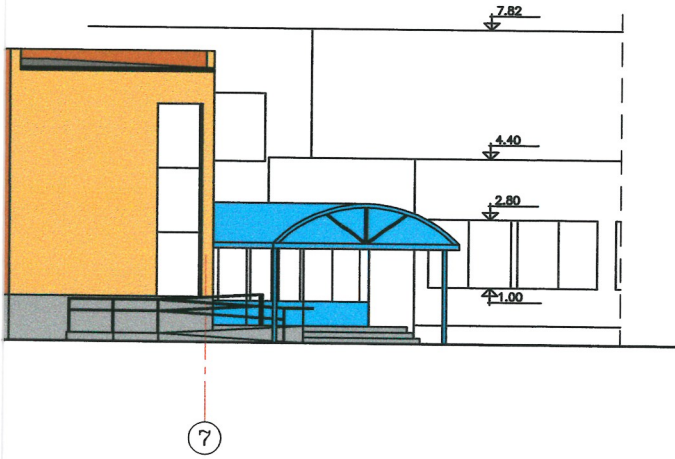
Käesoleva lahenduse aluseks on Fortum Termest AS-i poolt väljastatud tehnilised tingimused 23.02.2004 nr 07/2004.

Soojusvõrgu kambri K211 on planeeritud soojustrassid planeeritavatele korterelamutele ning linnavalitsuse hoonele. Igale korterelamu krundile on planeeritud omaette liitumispunkt.

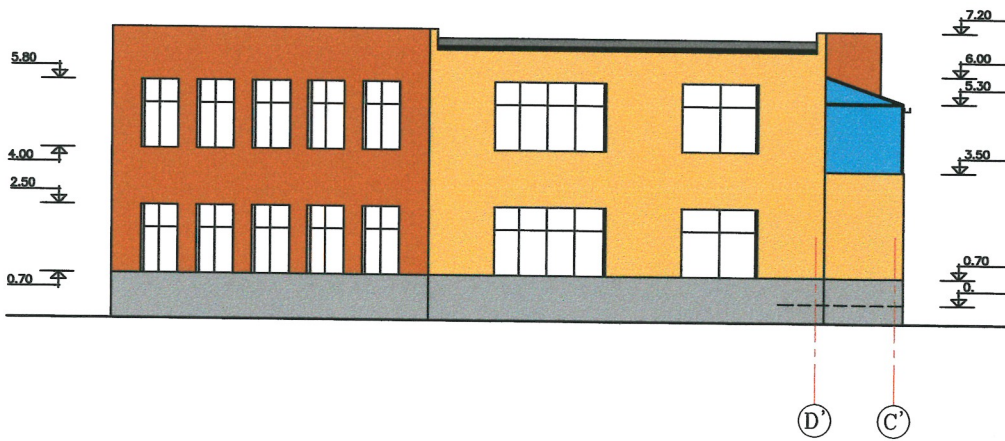
Tehnovõrkude koondplaanile (joonis GE-5) on kantud vajalikud servituudivajaduse alad olemasolevatele ja planeeritavatele soojustrassidele laiusega 2 meetrit toru teljest.



DETAILPLANEERINGU VISUALISEERING  
KOOSTAS: ARHITEKTUURIBÜROO KALLE RÕHMUS



# OTSAVAADE



DETAILPLANEERINGU VISUALISEERING  
LASTEAIJA JUURDEEHITUS  
KOOSTAS AS KOMMUNAALPROJEKT