

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Saue Linnavalitsuse korraldus 6.veebruarist 2008 nr 29
2. Saue linna Koondise tn 20 detailplaneeringu lähteülesanne DPT-02-08
3. Saue Linnavolikogu 19.06.2003 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna Planeerimis- ja ehitusmäärus
4. Saue Linnavolikogu 21.06.01.a määrusega nr 57 kehtestatud Saue linna üldplaneering
5. Saue linna arengukava tegevuskava 2007 – 2017.a p.56 – avatud noortekeskuse rajamine
6. Planeerimisseadus
7. Topogeodeetiline alusplaan M1:500, mõõdistatud Oü Geometria poolt 2008.a aprillis

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on :

- Krundile ehitusõiguse määramine, sh hoonete arvu, ehitusaluse pinna ja hoonete kõrguse määramine, hoonetele olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
- Krundi hoonestusala piiritlemine
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine
- Noortekeskusele sobiva miljöö ja ümbruse planeerimine
- Servituutide vajaduse määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine

II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 LINNAEHITUSLIKUD TINGIMUSED, HALJASTUS, MAAKASUTUS

Planeeritav maa-ala asub Saue linnas Koondise ja Pärnasalu ja Sauepargi tänavate vahelisel alal.

Kinnistu Koondise tn 20 (katastritunnus 72801:002:0165) sihtotstarbeks on sotsiaalmaa ja suuruseks 8980 m²,

Kinnistu on ebamäärase kujuga ja ümbritsetud loodest Koondise tänavaga, kirdest kanalisatsiooni pumbamajaga, idast välkeelamute kruntidega ja Saue linnasauna kinnistuga, edalas piirab planeeritavat kinnistut Pärnasalu 31 polüfunktsionaalne hoone (äri- ja elamispinnad)



Planeeritav maa-ala on valdavalt tasane absoluutkõrgusega 33.50 34.50. Kinnistu on sobilik oma asukoha poolest avatud noortekeskuse rajamiseks, sest asub korruselamute vahetus läheduses.

Juurdepääs planeeritavale kinnistule on nii Koondise kui ka Pärnasalu ja Sauepargi tänavalt; kinnistu koosseisu kuulub ka Pärnasalu tänavapoolne parkimisplats.

Koondise tn 20 kinnistu on hoonestamata.

Planeeritav kinnistu on munitsipaalmaa

II-2 TEHNOVÕRGUD JA KITSENDUSED

Planeeritaval kinnistul on nii kanalisatsiooni kui ka veetrassid, samuti läbivad krundi mitmed kaablitrassid. Koondise tn 20 kinnistu piiridel asuvad kanalisatsiooni pumbajaama kui ka trafo-alajaama kinnistu, samuti on kinnistul pургimiskoht.

Kinnistu Koondise tn 20 jääb osaliselt Saue mõisapargi kaitsevööndisse (Pärnasalu tn 38). Kaitsevööndiks on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

ÜLDEHITUSGEOLOOGIA

Geomorfoloogilise ehituse poolest paikneb ala Põhja- Eesti moreentasandikul. Pinnakatteks on pækivi alusel veeristik ja moreen, mida katab veeriseid sisaldav muld. Pinnasevesi maapinnas ca 1,6 – 2,0 m sügavusel, võimalik veetõus sellest tasemest ca 0,5 m. Kandevõimelt on ehitusgeoloogilised tingimused head. Ehituse projekteerimisel arvestada radooni tõenäolist olemasolu.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega :

- Linnavalitsuse poolt kinnitatud detailplaneeringu lähteülesandes käsitletut
- Noortekeskuse ruumivajadust ja efektiivse tegevuse võimaldamist lastele õuealal
- Kergliiklustee Koondise ja Sauepargi tänava vahel

Uude rajatavasse noortekeskusesse on planeeritud 2200 m² brutopinda, mis pakub nii Saue linna kui ka ümbruskonna noortele erinevaid võimalusi spordi ja mitmekülgsete tegevusalade harrastamiseks. Mida rohkem on noortel erinevaid võimalusi tegeleda vaba aja sisustamisega ning mida huvitavamad on tegevused, seda rohkem noori osaleb erinevatel üritustel.

Noortekeskust külastatavatele noortele avanevad uued ja paremad võimalused oma vaba aja veetmiseks, hoones on rohkem ruumi, mis loob paremad tingimused oma lemmiktegevusega tegelemiseks. Suurenevad võimalused tegeleda ühistegevusega nagu muusika, noorteüritused, sportlik tegevus ja teavitus- ning nõustamistegevus (narkoprobleemid, AIDS, kuritegevus jne);

Detailplaneering on üldplaneeringu järgne

III-2 KRUNDI EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks eraldi kinnistut, AH- detailplaneeringu järgselt lasteasutuste maa (katastrijärgne sihtotstarve – sotsiaalmaa) ja parkimisplatsi maa (katastrijärgne sihtotstarve – transpordimaa).

Planeeringuga antakse noortekeskuse hoone hoonestusala, kohustuslik ehitusjoon, parkimislahendus ja juurdesõidud ning kinnistu tehnovõrkudega varustamise lahendus.

Kinnistule on planeeritud laste- ja noorte spordi-, mängu- ning huviväljakud. Väljakute planeerimisel on kasutatud www.lappset.com olevat elementide kataloogi. Soovitavate elementide eksplikatsioon on antud detaiplaneeringu joonisel.

Kinnistule on ette nähtud läbiv kergliiklustee Sauepargi tänavalt Koondise tänavani, mis on ühtlasi ka laste jalgratta teeks

Noortekeskuse krundile ei ole piirdeaeda ette nähtud.

Arhitektuursed nõuded planeeritavale hoonele

Planeeritav noortekeskuse hoone on ette nähtud kahekorruseline maksimaalse kõrgusega maapinnast kuni 11 meetrit. Hoone projekteerimisel kasutada heledatoonilisi ja rõõmsaid materjale. Katuse kalle kuni 35°

Servituutide vajadus

Detailplaneeringu ja tehnovõrkude joonisel on näidatud tehnovõrkude servituutide vajadus

Tehnilise infrastruktuuriga seotud kitsendused:

- elektri maakaabliini kaitsevöönd mõlemal pool kaablit 1 m (VV 2. juuli 2002.a nr 211)
- ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustikud, mille läbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m (Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76)
- soojatorustiku kaitsevööndi laius on 2,5 m mõlemal pool toru (VV 02. juuli 2002 määrus nr 213)
- tänava kaitsevöönd ühtib kinnistu piiriga (Teeseadus) – näidatud detailplaneeringu joonisel
- Saue Mõisapargi kaitsevöönd (Muinsuskaitseadus) 50 m Saue Mõisa kinnistu piirist – näidatud detailplaneeringu joonisel

III-3

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt EVS 843:2003le. Juurdepääs hoonele on Koondise tänavalt ja parkimisplats on rajatud kinnistu Koondise tänava poolsesse osasse

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS (aluseks EVS 843:2003 parkimisnormatiiv vahevööndi kohta)

Pos. nr	Ehituse otstarve/liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Noortekeskus (tabelis kooolitus-keskus)	1000 x 1/150	7	7
	Kokku		7	7

III-4

KESKKONNAKAITSE.

Haljastus

Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt. Detailplaneeringu joonisel näidatud juurde istutatavate puude liigid määratakse projekteerimise järgnevates etappides.

Jäätmekava

Kinnistule paigaldatakse Koondise tänava poolsesse ossa prügikonteinerid. Konteinerid tühjendatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt vastavalt graafikule. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele

III-5

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 le. Polüfunktsionaalse hoone rajamine piirkonda tõstab ala turvalisust, sest nii on tagatud inimeste kohalolek ja kontroll avaliku ruumi üle ööpäevaringselt Territooriumile nähakse ette välisvalgustus.

III-6

TULEKAITSENÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi valitsuse määruse nr.315 (27.oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja EVS 812-3:2007 nõudeid
Projekteeritava hoone tulepüsivusklass projekteerida TP 2. Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad. Väliskustutuseks vajalik vesi võetakse Koondise tänaval olemasolevast tuletõrje-hüdrandist.
Vajalik tulekustutusvee hulk on 15 l/s.
Hoonesse paigaldatakse autonoomne tulekahju-signalisatsioonisüsteem

III-7

ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

MART OLESK
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

Käesoleva on lahendatud Saue linnas Koondise 20kinnistu detailplaneeringu elektri- ja sidevarustus vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 144 937 30.04.2008 ja Elion As tehnilistele tingimustele

Tehnilis-majanduslikud näitajad

Planeeritavaid keskpinge kaaabelliinide ümbertõstmist	80 m
Planeeritavaid madalpinge kaaabelliine	35 m
Planeeritav sidekanalisatsioon	25 m
Planeeritav liitumispunkt	1 x3F, 32A

Koondise 20 elektrivarustuseks näha ette olemasoleva „Ravimi“ alajaama kõrvale liitumiskilp 3f, 32A , millest kuni kinnistu peajaotuskeskuseni näha ette kaabelliin Kinnistu alla jääv keskpinge kaabelliin näha ette paigaldada uude trassi 80 m ulatuses

Näha ette servituudid

Sidekaevust 13320 näha ette kinnistuni sidekanalisatsioon koos kaablivarustusega

Näha ette servituudid

III -8

SOOJUSVARUSTUS

Kavandatava Saue Noortekeskuse summaarne arvutuslik soojavajadus kütteks-ventilatsiooniks ja soojaveevastuseks on ca 0,25 MW. Planeeritav ala paikneb Saue tsentraalse soojusvarustuse piirkonnas. Tehnilised nõuded planeeritava hoone ühendamiseks linna kaugküttevõrguga on esitatud Fortum Termost AS poolt väljastatud tehnilistes tingimustes. Tehnilistes tingimustes on antud 2 ühenduspunkti. Detailplaneeringu tehnoorkude joonisel on näidatud mõlemad ühendused

Soojustorustikud on ette nähtud rajada signaaljuhtmetega varustatud eelisoleeritud maa-aluse paigaldusviisiga torudest. Soojustorustike rajamisel tuleb arvestada kaugküttevõrgule kehtestatud kaitsevööndiga ja nendele seatud kitsendustega. Soojuskandjaks on vesi, mille temperatuuri graafikut tuleb eelprojekti koostamisel täpsustada. Tarbija ühendatakse võrguga sõltumatu skeemi kphaselt läbi täisautomaatse soojussõlme. Monteeritakse sisendus koos soojusmõõtjaga. Objekti soojusvarustuse projekteerimiseks tuleb sõlmida liitumislepingming tellida järgneva staadiumi projekteerimiseks konkreetseid liitumise tehniliseid tingimused

III-9

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldist

Projekti koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- AS Tallinna Vesi Tehnilised tingimused 30.07.08 PR/0822179-2;
- Tehnilised tingimused sadevete juhtimiseks kinnistult Koondise 20 Tule tn võrku. Saue LV kiri 29.05.2008;
- EVS 847-3:2003 Veevärgi projekteerimine;
- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine;
- EVS 846:2003 Ühiskanalisatsiooni võrk;
- EVS 836:2003 Kinnistu kanalisatsioon

Lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi ja Saue LV poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Kinnistul asuvad olemas olevad ühisveevastuse ja –kanalisatsiooni torustikud, hoonestus puudub. Hoonestuse alla jäävad ühisorustikud on planeeritud ümber tõsta. Kinnistut läbiv Sauepargi 1a kinnistu veeühendus ühendatakse ümber tõstetavatesse ühisorustikesse. VK-torustikele seatakse servituudid torustike omanike kasuks.

Veevarustus

Tarbevee vajadus planeeritaval kinnistul:

3,0 m³/d

Planeeritava kinnistu veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Koondise tänava Ø150mm ühisveetorustiku baasil.

Sauepargi tn 1a kinnistu veeühendus tõsta ümber planeeritud d110mm ühisveetorustikule. Kinnistuühendustele on hargnemisele ühisorustikust planeeritud liitumispunkt, kuhu paigaldada ISO 9001 standardi kvaliteedi nõuetele vastava sulgarmatuur-kummikiilsiber pikendusvarda ja kapega.

Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on 10 l/s kolme tunni jooksul. Tulekustutusvesi saadakse ühisorustikul olemasolevast tuletõrjehüdrandist. Sisemise tulekustutusvee vajadus selgitatakse järgnevate projekteerimisetappide mahus.

Planeeritud on rajada 10 meetrit d110mm ühisveetorustikku.

Kanaliseerimine

Planeeritav kinnistu on kanaliseeritud lahkvoolsealt.

Planeeritud olmereovete kanaliseerimistorustike eelvooluks on vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Koondise tänava Ø300mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik. Olemasolev torustik tõstetakse hoonestuse alt ümber.

Sadevete eelvooluks on vastavalt Saue linna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele Tule tänava sadevete ühiskanalisatsioonitorustik.

Kanaliseeritavad olmereovee vooluhulgad planeeritaval kinnistul:

3,0 m³/d

Sadevete vooluhulgad planeeritavatel kinnistutel:

Katuselt 6 l/s

Asfalt platsidelt 3 l/s

Sadeveed kõvakattega parklatest ja teedelt kanaliseerida ühisorustikku läbi õli- ja bensiini püüduri.

Planeeritud olmereovete ühis kanaliseerimistorustik monteerida d160mm SN8 plasttorudest. Kinnistu liitumispunkt on planeeritud ümber tõstetava ühisorustiku kontrollkaevu.

Planeeritud sadevete kanaliseerimisiühendus monteerida d250mm SN8 sadevee plasttorudest. Kõvakattega aladelt kanaliseeritakse sajuveed läbi settesaaga restkaevude.

Planeeritud on ümber tõsta 70 meetrit DN300 kanaliseerimisiühenduse ühisorustikku.

Planeeritud on rajada ca 90 meetrit DN250 sadevete kanaliseerimisiühenduse ühisorustikku

Ehitustööde käigus kasutatavad materjalid peavad vastama ISO 9001 standardi kvaliteedi nõuetele
Torustike ja seadmete montaaž ja paigaldus peab vastama LVI RYL 92 nõuetele.