

1. ÜLDOSA.

Saue linna Pärnasalu tn 30a kinnistu detailplaneerimise projekt koostatakse Pärnasalu Arenduse OÜ tellimisel.

Projekti koostamise aluseks on Pärnasalu Arenduse OÜ taotlus, korterelamu eskiis, Saue Linnavalitsuse 08.10.2014 korraldus nr 329, Saue Linnavolikogu 16.12.2010 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna üldplaneering, Saue Linnavolikogu 19.06.2003 määrusega nr 18 kinnitatud Planeerimise- ja ehitusmäärus, maa-ala geodeetiline mõõdistus ja Eesti Vabariigi kehtivad seadused ja normid.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus neljakorruselise korterelamu ehitus üldplaneeringuga ette nähtud elamualal.

Maa-alale on Saue Linnavolikogu 14.11.2013 otsusega nr 10 kehtestatud Pärnasalu tn 30a ja 30b kinnistute detailplaneering, mille järgi on elamumaa ja tootmismaa kokku liidetud üheks elamumaaks ja millest erinevalt käesolev planeering näeb ette 12 asemel 14 korteriga ühe korruse võrra kõrgema elamu ehitamise.

2. ASUKOHT

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS, PLANEERINGULISED SEOSSED LÄHIÜMBRUSEGA.

Planeeritav ala asub Saue linna kirdeosas Pärnasalu ja Tule tänavate ristmiku naabruses Pärnasalu tänava kaguküljel. Juurdepääs loode poolt mahasõiduga Pärnasalu tänavalt. Hoonestamata krunt on kaetud valdavalt loodusliku kesise murukattega. Kõrghaljastus puudub. Planeeritaval alal paiknevad amortiseerunud gaasitrass, ala läbiv veetrass, kanalisatsioon ning väikeses ulatuses soojatrass. Planeeritav maa-ala omab mõningast kallet põhja suunas. Kõrgusarvud on vahemikus 34.28÷35.24 (Balti süsteemis). Planeeritav ala paikneb vahetult Saue linna olemasolevas korter- ja üksiklamutest koosnevas hoonestuskehamis.

Planeeritav ala külgneb põhja poolt Pärnasalu tänavaga ja lõuna poolt ühepereelamukrundi hoonestusest vaba osaga (vt joonis DP1 ja DP2).

2.2. MAA-ALA JUHTFUNKTSIOON LINNA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI

Üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala korterelamutele ette nähtud alale (EK).

3. PLANEERIMISETTEPANEK.

3.1. KRUNDIJAOTUS.

Krundijaotuse osas käesolev planeering muudatusi ette ei näe. 1673 m² suurune elamumaa on korrapärase ristküliku kujuga mõõtudega ca 36x47 m. (vt joonis DP3).

3.2. PLANEERINGULAHENDUSE PÕHJENDUS.

Lahendus arvestab Saue linna üldplaneeringut. Tulenevalt planeeritava kinnistu kujust, Pärnasalu tänava hoonestuslaadist ja tellija soovist osutus otstarbekaks kavandada elamu olemasolevale Pärnasalu tänava ehitusjoonele Ehitusõigus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgusega. (vt joonis DP3).

3.3 EHTUSÕIGUS.

Määratakse ehitusõigus ühe neljakorruselise 14 korteriga elamu ehitamiseks. Lisaks on jäetud võimalus elamule pool maa-aluse soklikorruse ehitamiseks. Maksimaalne ehitusalune pind 350 m². Katuse kaldenurgaks on 0-30°. Elamu peamahu katuseharja suund sõiduteepoolse piiriga paralleelselt. Hoonete väliseks viimistlemiseks kasutatakse looduslikke materjale (laudis, tellis, betoon, krohv jne). Nähakse ette sissesõidutee ning platside rajamine ja piirdeaia ehitus. Piirdeaia materjaliks terasvõrk, tänavaäärsel piiril sobitatult elamu arhitektuurse lahendusega puit või kivipiire. Kõrgus max 1,5 m. Piirdeaiale on ette nähtud üldjuhul üks sõiduvärv ja üks jalgvärv. Elamu ehitusprojekti eskiis tuleb kooskõlastada Saue linnavalitsusega. (vt joonis DP3).

3.4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Juurdepäas toimub mahasõiduga Pärnasalu tänavalt. Krundile on ette nähtud 21 sõiduauto parkimine. Planeeritav juurdepääsutee ristub olemasoleva 8-avalise sidekanalisatsiooniga mille sügavus võib olla alla normi ja kus on vajalik näha ette kaitsekonstruktsioon sidekanalisatsioonile. (vt joonis DP3 ja DP4).

3.5. EHITUSTEHNOLLOOGIA.

Arvestades paikkonna geoloogiaga ja tagamaks naaberhoonete ohutus on pinnase ja allmaatööd sh paepinnase eemaldamine ette nähtud lõiketehnoloogiaga. Välistatud on lõhketööd ja pinnase tugev vibreerimine.

3.6. PIIRANGUD.

Ehitusjoon kruntide tänavapoolsel küljel on 15 m. Ehituskeeluala naaberkruntide piiridest 4 m. Linnatänav kaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja teljest. (vt joonis DP3).

3.7. HALJASTUS, KESKKONNAKAITSE.

Elamu krundile saab ette näha vähemalt 340 m² haljasala maad (üle 20% krundist) ja vähemalt 204 m² kõrghaljastust vastavalt üldplaneeringule. Reserveeritud on maa-ala laste mänguväljaku tarbeks. Olmejäätmete käitlemiseks sõlmitakse leping Saue linna prügikäitlusfirmaga. Liigiti kogutavad jäätmed, kartong ja papp ning ohtlikud jäätmed antakse ära jäätmejaamas. Ehitusjäätmete äraveoks tellitakse eraldi konteiner.

Planeeritaval kinnistul on ette nähtud ühisveevärk ja tsentraalne kanalisatsioon. (vt joonis DP4).

4. TEHNOVARUSTUS.

Maa-ala läbivate trasside maakasutuse põhimõttelise lahenduse aluseks on ET-1 0315-0219.

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Lahenduse aluseks on AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused (AS Tallinna Vesi 28.10.14 kiri nr PR/1451267-1).

Veevarustuseks on reserveeritud maa-ala alates Pärnasalu tn olemasolevast ühisveetorustikust, mis läbib Pärnasalu tn 30a kinnistu põhjanurka. Liitumispunkt on ette nähtud hargnemiskoha juures ja vormistatakse põhjakraanina.

Maa-ala läbiv kanalisatsioonitorustik tõstetakse ümber uuele kohale. Ümbertõstetava kanalisatsioonitorustiku kaugus elamu seinast horisontaalsuunas on 3 m. Korterelamu reovesi kanaliseeritakse ümbertõstetavasse kanalisatsioonitorustikku. Maa-ala läbivatele vk kommunikatsioonidele on määratud 2+2 m laiune servituudivajadus.

Kavandatav vooluhulk tarbeveele ja kanalisatsioonile on 3,8 m³/ööpäevas. (vt joonis DP4).

4.2. VIHMAVEEKANALISATSIOON.

Arvestades krundi suurust on ette nähtud sademevete imbutus pinnasesse. Kruntidele sattunud vihmaveed immutatakse pinnasesse ja või juhitakse küvettide abil tänavamaale. Sademevee juhtimine reoveetorustikku on keelatud. Kavandatava elamu keldrikorruse pinnasevee eemaldamiseks kavandatakse torustiku ehitus läbi Pärnasalu tn 32 kinnistu kuni Tule tn Pärnasalu tn ristmikul asuva sadeveekaevuni. (vt joonis DP4 ja sadevee profiil).

4.3. ELEKTRIVARUSTUS.

Vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 224864 on kavandatava elamu elektrivarustus ette nähtud Kuldsarve alajaama F15 toitel. Tehakse sisselõige Kuldsarve alajaama F15 kaablile nr 8846 tarbijale kõige lähemas kohas. Liitumispunkt paigaldatakse krundi piirile. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime 3x80A. (vt joonis DP4).

4.4. SIDEVARUSTUS.

Rajatavale hoonele sidevarustuse aluseks on Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nt 23387089, mille järgi nähakse ette sidekanalisatsiooni sisestus Pärnasalu teel kulgevast sidekanalisatsioonist, krundi ees paiknevast sidekaevust nr k871A. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Planeeritav juurdepääsutee ristub olemasoleva 8-avalise sidekanalisatsiooniga mille sügavus võib olla alla normi ja kus on vajalik näha ette kaitsekonstruktsioon sidekanalisatsioonile. (vt joonis DP4).

4.5. KÜTE.

Kavandatava korterelamu kütte lahendatakse lokaalse elamu mahus paikneva katlamaja baasil. Maa-ala läbivale madalatel tugeudel kaugküttevõrgule on määratud servituudivajadus 2 m kaugusele torustiku isolatsioonist. (vt joonis DP4).

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse ohjeldamise probleemidele tuleb läheneda komplekselt, arvestades kohaliku omavalitsuse, ühiskondlike organisatsioonide ja politsei osavõetuga. Lähtuda tuleb kõige kaitsetumate inimrühmade vajadustest.

Kuus põhimõtet kuritegevuse ohjeldamiseks:

-JÄLGITAVUS- Ala jälgitavus on üks peamisi asjaolusid mis kurjategijaid heidutab. Pole oluline kas ümbruskonda tegelikult jälgitaksegi, tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

-NAABRUSKONNAD- Ala jälgitavuse põhimõtet rakendades peab arvestama vaadeldava piirkonna lähiümbrust. See tähendab et inimesed tunnistavad ala omaks ja jälgivad seal toimuvat.

-AVALIKUD ALAD JA ERAVALDUSED- Avalike alade ja eravalduste probleem on tihedalt seotud naabruskondade probleemidega ning keskendub avalike alade ja eravalduste eristamise vajadusele.

-VARJUMISKOHAD- Selle põhimõtte järgi on oluline kõrvaldada võimalikud varjumiskohad. Hoonete projekteerimisel tuleb niisuguste kohtade tekkimist vältida, enne ümberprojekteerimist tuleb need välja selgitada ja võimalust mööda kõrvaldada.

-ABINÕUDE KOMPLEKSSUSE PÕHIMÕTE- Turvalisus tuleb tagada mitmete abinõude kooskasutamisega. Projektid tuleb igakülgset läbi arutada, pidades silmas kõiki turvalisuse tagamise võimalusi, sh ala loomulikke jälgitavust ja kaitstust.

-KOOSTÖÖPÕHIMÕTE- Koostööd tuleb teha elamuid igapäevaselt hallates nii eraisikute kui ametiisikute poolt.

Arhitekt peab hoonete ehitamisel ette nägema oma otsuste nii pika- kui lühiajalisi tagajärgi. Tuleb tagada, et ehitus kulgeks lihtsalt ja valutult.

6. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. okt 2004 määrusele nr. 315 ja tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6.

Planeeritava elamu tulepüsivuse klass on TP2.

Miimumkaugus naaberkinnistute piiridest min 4 meetrit on tagatud.

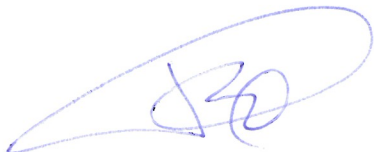
Tulekustutusvesi 15 l/s tagatakse olemasolevatest Tule tn hüdrantidest, mis paiknevad Tule tn 8 ja 18 ees. Kaugused 185 ja 200 m.

Naaberkinnistute hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. (vt joonis DP1 ja DP4).

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeringuala suurus	5384 m ²	
Planeeritud kruntide kogupind	1673 m ²	
Suletud brutopind kokku	1400 m ²	
Korterite arv	14	
Parkimiskohtade arv	21	
Krunditud maa bilanss:		
EK korterelamute maa	1673 m ²	100%

Koostas:



arh. Rein Ailt