

Seletuskiri

1. ÜLDOSA

Käesoleva töö aluseks on AS Harju Agrovarustus tellimiskiri nr 04.02.99.a. ja Saue Linnavalitsuse projekteerimise lähteülesanne 07.10.98.a. ja Saue Linnavalitsuse korraldus nr. 277 p.1 13.04.98.a.

Vastavalt lähteülesandele on käesoleva tööga koostatud detailplaneerimisprojekt AS Harju Agrovarustusele kuuluvale territooriumile Saue Pärnasalu tn 11. Projekteeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse teostas AS Geo S.T 1999.a. maikuul (Töö nr 99011).



TEKELSONI OÜ
AUTOKATTE OÜ



AS AGROVARUSTUS



AS ASMER
AS NOLMETTE, ENDINE KAALUMAJA



AS METSATEHNIKA
PLANEERITAV PARKLA, AS AGROVARUSTUSE ENDINE LAOPLATS

DETAILPLANEERIMINE

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD.

Planeeritav ala, suurusega 5.6ha paikneb linna keskosas Pärnasalu, Tule ja Koondise tänava vahelisel maa-alal aadressiga Pärnasalu tn. 11.

Territoorium külgnab:

- põhjast Koondise tänava äärsete garaazidega
- idast Tule tänavaga
- lõunast ja läänest elamukvartaliga

Territoorium kuulus 80.aastatel EPT Harju Rajoonikoondisele. EPT õiguslikuks järglaseks sai AS HARJU AGROVARUSTUS. Käesolevaks ajaks on enamused hooned kas välja renditud või ostetud.

Territoorium on hoonestatud vanade metallangaride, ühe-, kahekordsete kivist lao-, ja kõrvalhoonetega, mille üldilme ja kvaliteet ei vasta enam kaasaegsetele nõuetele, väljaarvatud Tule ja Pärnasalu tn. nurgale ehitatud kaasaegne kanthall.

Momendil kasutab planeeritavat piirdega piiratud ala 11 ettevõtet, kelle kasutuses on teenindusmaa.

Asfalteeritud siseteed on kohati lagunened.

Välja on ehitatud insenerivõrgud, madal- ja kõrgepinge kaabelliinid, sideliinid, maapealsed soojavõrgud ning vee- ja kanalisatsioonitrassid. Kogu üldilmet mõjutab negatiivselt maapealne soojatorustik.

Territoorium on minimaalselt haljastatud. Põlispuudega on ääristatud Pärnasalu tänav. Turu esisele haljasalale on nõukogude ajal istutatud okaspuu ja lehtpõõsaste rühmi, mis mõjuvad meeldivalt.

Planeerimise alusmaterjalina kasutati AS GEO S. T. poolt 1999a. moodsust andmetel koostatud digitaalset maa-ala plaani.

2.2 PLANEERIMISLAHENDUS.

Planeerimisprojekti koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, tellija poolsete ettepanekute ja soovustega. Vastavalt Saue Linnavalitsuse projekteerimise lähteülesandele on planeeritav territoorium jagatud 16. krundiks. Täiendavate ettepanekute saamiseks väljastati, momendil territooriumit haldavatele 11-le ettevõttele küsitluslehed- saadud vastustega arvestati planeerimisel.

Vastavalt planeerimislahendusele on kruntide ehitusalades võimalik teostada täiendavaid hoonete juurde- ja pealeehitusi. Amortiseerunud hooned tuleks asendada perspektiivis kaasaegsemate ehitustega.

2.3 KRUNTIMINE.

Kruntideks jagamisel (joonis DP-4) on arvestatud olemasoleva hoonestuse paiknevusega. Kruntideks jaotamisel on vastavalt ettevõtte tegevusalale antud kruntidele sihtotstarve – ärimaa(Ä), tootmismaa(Th) ja transpordimaa(L). Transpordimaa alla kuuluvad üldkasutatav parkla ja kruntidele juurdepääsuteed ning Pärnasalu ja Tule tänava punaste joonte vaheline ala.

Planeeritava territooriumil oli enne 1940a. kaks kinnisomandit – REHE A-25, mille subjektiks on tunnistatud Tallinna Linnakomisjoni otsuse nr.5546 /22.05.1995a. testamendi alusel Tõnis Salumaa; ÄRMA A23 eest on makstud kompensatsiooni Saue Linnavalitsuse korraldusega nr. 109/07.08.1995a. Krundid pos.1,5,6 asuvad õigusvastaselt võõrandatud maal, krundid pos.2,8ja7 asuvad osaliselt riigi, osaliselt õigusvastaselt võõrandatud maal(vt joonis DP-4).

Tulepüsivusklassiks on arvestatud TP2,TP3. Krundid, millede ehitusalade tuleohutuskujad ei vasta nõuetele tuleks perspektiivsetel ehitistel ettenäha krundipiirile hoonete vahelised tulemüürid.

2.4 TEEDEVÕRK JA PARKIMINE.

Olemasolevatest hoonetest tingituna on tekkinud olukord, kus osadele kruntidele juurdepääs toimub läbi teise firma krundi.Selle olukorra lahendamiseks on planeeritud kruntide vaheline sisetee(transpordimaa),mida oleks soovitatav hallata kõikidel krundivaldajatel ühiselt. Põhijuurdepääs oleks soovitatav liikluskorraldusega anda Koondise tänava kaudu. Kruntidele18 ja 19 on uued sissesõidud lahendatud Tule tn.-lt ning kruntidele10, 11, 16 ja 17 Pärnasalu tänavalt.

Säilitatud on turu esine parkimisplats-ca 46 sõiduautot.

Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelina.2.5

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Norm. parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil	Brutopind M2
1	Ärimaa(Ä)	200/ 32	16	6459
2	Tootmismaa(TH)	500/ 13	13	6782
3	Transpordimaa(LT)	0	0	0
4	Transpordimaa(LP)	-/46	46	0
5	Ärimaa(Ä)	200/ 1	1	190
6	Ärimaa(Ä)	200/ 13	3	2706
7	Ärimaa(Ä)	200/ 11	11	2352
8	Ärimaa(Ä)	200/ 3	3	658
9	Ärimaa(Ä)	200/ 7	7	1292
10	Ärimaa(Ä)	200/ 1	1	342
11	Ärimaa(Ä)50%/Tootmism(Th)5	200/500/ 10	10	1291/1291
12	Tootmismaa(TH)	500/ 1	1	598
13	Ärimaa(Ä)	200/ 15	15	3101
14	Ärimaa(Ä)20%/Tootmism(TH)8	200/500/ 3	3	286/1143
15	Ärimaa(Ä)	200/ 7	7	1506
16	Tootmismaa(TH)	500/ 4	4	1839
17	Tootmismaa(TH)	500/ 3	3	1694
18	Ärimaa(Ä)50%/Tootmism(Th)5	200/500/ 19	19	2728/2728
19	Ärimaa(Ä50%/Tootmism.(TH)5	200/500/ 24	24	3490/3490

Kokku norm. parkimiskohtade : 213

Kokku planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv 197

Ärimaa norm. parkimiskohtade arv 1/200

Tootmismaa norm. Parkimiskohtade arv 1/500

2.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Enamikel kruntidel säilib olemasolev vertikaalplaneerimine. Uus vertikaal on lahendatud kruntidel 18 ja 19. Vertikaalplaneerimisel on lähtutud olemasoleva maapinna kõrgustest ja olemasolevate teede kõrgustest. Planeeritava maa-ala abs. kõrgused kõiguvad 33.50 – 36.10m. piires. Sadeveed juhitakse restkaevude kaudu sadevetekanalisisatsiooni.

2.6 HEAKORD JA HALJASTUS.

Maksimaalselt tuleb säilitada olemasolevat haljastust. Uusi haljasalaid on võimalik rajada uute planeeritavate hoonete ümbrusse ja krundi piirile ehituskeelualasse. Okaspõõsahekk ,vastavalt lähteülesandele, tuleks istutada territooriumi põhja piirile.

Olmeprügi kogutakse konteineritesse.

3. SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustuse allikas on AS Saue Termo katlamaja, soojuskandja välisvõrgus kuum vesi 95⁰/70⁰C. On välja ehitatud soojustrassid, mis vajavad osalist rekonstrueerimist. Katlamaja hakkab varustama järgmisi soojatarbijaid:

1. Hoone pos.12	Tekelson OÜ	44KW
2. " " 11	Samesti Metall OÜ	11KW
3. " " 16	Autokatte OÜ	60KW
4. " " 7	Nolmette AS	25KW
5. " " 2	Harju Agrovarustus	626KW

Kokku: 766KW

Soojustrass Metsatehnika AS krundil Tule tänava ääres likvideeritakse. Rajatakse uus maa-alune soojustrass eelisooleeritud torudest Pärnasalu tänava äärest Metsatehnika AS ja AS Asmeri vahelisele maa-alale, millele vormistatakse servituut. Rekonstrueeritakse AS Harju Agrovarustuse hoone soojustrass, samuti soojustrassi lõik OÜ Traktori Äri ja AS Nolmnette vahel. Kõik soojustarbijad varustatakse soojusmõõtjatega. Soojussõlmed varustatakse kütte-, ventilatsiooni- ja soojaveevarustuse plaatsoojusvahetitega.

4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

4.1. Üldist

Detailplaneeringu krundistamisel on lähtunud põhimõttest, et iga kinnistu avaneks linna maa-alale ja et oleks võimalik iga kinnistu varustada otseühendustega linna VK võrkudest. Läbi võõraste kinnistute kulgevatele VK magistraalitorustikele vormistada servituudialad. Hoonete all olevate magistraalitorustikulõikude asemele rajatakse väljapool hooneid uued torustikud. Kinnistud, mis jäävad planeeritud VK trasside äärde, kuid olemasolevad ühendustorustikud on läbi võõraste kinnistute, nendele nähakse ette uued otseühendused.

Uued magistraalitorustikud rajada transpordimaale, teedele-tänavatele.

Edaspidise projekteerimise käigus tuleb koostada täpsemad topo-geodeetilised alusplaanid ja nende alusel vajaduse korral korrigeerida vee-ja kanalisatsioonitorustike läbimõõte ja rajamissügavusi.

Ühenduskohad kinnistutele täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis.

Kinnistutele jäävate transiidi trassidele on ette nähtud servituudid.

4.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse olemasolevate veetorustike baasil. Planeeritud veetorustike trassid on põhimõttelised, lähtudes üldisest veejaotusest (seal hulgas tulekustutusvee) ning täpsustatakse edaspidi vastavalt konkreetsele tellimisele.

4.2.1. Veevõrk

Vaadeldaval territooriumil puuduvad suurema veekuluga kontsentreeritud tarbijad.

Torustiku läbimõõdu valiku määrab tuletõrje veevajadus.

Torustik ehitatakse kas malm- või polüetüleentorudest 100 ja 65 mm. Tänavatorustik varustatakse sulgemisarmatuuri ja tuletõrje hüdrantidega. Majaühendused tehakse kinnistu piiri lähedusse (kinnistu piiridest 0,5...1m) paigaldatavate maakraanide kaudu.

Veevõrgu rajamissügavus on keskmiselt 1,8 m.

Tänavatorustikule tuleb ette näha tühjendamise, kontrollimise ja läbipesemise võimalus.

Varem paigaldatud torustiku vastavust neile tingimustele tuleb kontrollida ning vajadusel teha täiendused.

4.2.2. Veevajadus ja vajalikud vabasurved

Tellijalt saadud vooluhulkade tabel

Pos. nr	Krundi haldaja	Veetarve m ³ /ööp		Kanaliseatsioon m ³ /ööp	
		Ol. Olev	Löplik	Ol. Olev	Löplik
1	ASHarju Agrovarustus	1,2	1,5	1,2	1,5
2	ASHarju Agrovarustus	0,15	72	0,15	72
3	Teemaa				
4	Teemaa				
5	ASHarju Agrovarustus	-	-	-	-
6	AS Asmer	0,5	1,0	0,5	1,0
7	AS Nolmette	1	1	1	1
8	AS Asmer	0,1	0,2	0,1	0,2
9	OÜ Endoore	1	2	1	2
10	OÜ Traktoriäri	0,2	1,0	0,2	1,0
11	OÜ Samesti Metall	1,5	1,5	1,5	1,5
12	OÜ Tekelson	0,5	0,5	0,5	0,5
13	Teemaa				
14	OÜ Springmar	-	-	-	-
15	OÜ Viigardi	0,2	0,4	0,2	0,4
16	Autokatte OÜ	0,1	0,1	0,1	0,1
17	AS Asmer	-	-	-	-
18	Metsatehnika AS	0,1	2	0,1	2
19	Metsatehnika AS	0	3	0	3
	KOKKU	6,55	86,2	6,55	86,2

Tulekustutuse veekulu

Vastavalt olemasolevale veevõrgule DN100mm on arvutuslikuks tuletõrje vooluhulgaks 15 l/sek .

Vabaveesurved

Arvestades hoonestuse korruselisust (ühe- ja neljakorruselised), on tänavavõrgus maksimaalse tarbimisega tunnil vajalik kindlustada vabaveesurve vähemalt 10m + (4korrust x 4m) =26m.

Tulekahju korral peab tulekahju kohal võrgus olema kindlustatud vabasurve vähemalt 10 m.

4.3 Kanalisatsioon

4.3.1 Olemasolevad kanalisatsioonisüsteemid

Olemasolevast hoonestusest säilitatakse endise Harju Agrovarustuse territooriumil olevad hooned ja koos nendega kanalisatsioonivõrk, välja arvatud hoonete all olevad torustikulõigud. Olemasolevate välisvõrkude kohta oli projekteerijal kasutada topo-geodeetiline plaan, kus puudus osa andmed kanalisatsioonitorustike asukohta, läbimõõtude ja rajamissügavuste kohta (näiteks krundi nr.2 kanalisatsioonisüsteem). Seetõttu vajavad skeemil toodud kanalisatsioonitorustike trassid edasise projekteerimise käigus täpsustamist.

5. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt käesoleva töö teistele osadele on Saue linnas, Pärnasalu tn. 11 asuva kvartali detailplaneeringus planeeritud hoonete elektrilised koormused hinnatud alljärgnevalt (arvestades krundiomanike soove elektrivõimsuse tarbimise suurendamiseks):

1. Baasi alajaam, trafoga 320 kVA, 10/0,4 kV

Hoone	Pos. nr.	Elektrivarustus	
		olemasolev	lõplik
As Harju Agrovarustus	1	55	70
As Harju Agrovarustus	2	30	290
As Harju Agrovarustus	5	2	15

Kokku: 375 kW

2. Pärnasalu alajaam, trafoga 400 kVA, 10/0,4 kV

Hoone	Pos. nr.	Elektrivarustus	
		olemasolev	lõplik
As Asmer	6	10	15
As Nolmette	7	12	15
As Asmer	8	10	15
OÜ Endoore	9	10	10
OÜ Traktoriäri	10	10	20
OÜ Samesti Metall	11	100	100
OÜ Tekelson	12	15	15

Kokku: 200 kW

3. Uus planeeritav alajaam (pos. nr.22), trafoga 630 kVA, 10/0,4 kV

Hoone	Pos. nr.	Elektrivarustus	
		olemasolev	lõplik
OÜ Springmar	14	15	20
OÜ Viiardi	15	40	45
Autokatte OÜ	16	20	20
As Asmer	17	8	10
Metsatehnika As	18	35	150
Metsatehnika As	19	15	350

Kokku: 500 kW

Kuna käesoleva piirkonna elektriline võimsus suureneb märgatavalt (387 kW-st kuni 1075 kW-ni) siis on planeeritud kõige suuremate uute tarbijate juurde uus alajaam, võimsusega 630 kVA, joonisel pos. 22. Selle alajaamaga on ühendatud kolm kõrgepingekaablit. Esimene kaabel ühendatakse kaablimuhvi abil olemasoleva kaabliga Pärnasalu tänava ääres. Teine kaabel ühendatakse uuest planeeritavast alajaamast Pärnasalu alajaamaga, järgides enamiku ajast olemasolevat kaablitrassi. Kolmas kaabel on ette nähtud ühendada olemasoleva Ravimi 500 kVA alajaamaga (joonisel pole aukohta näidatud).

Enamikel hoonetel on elektritoide madalpingekaablite näol olemas. Tarbitavate võimsuste märgataval suurenemisel tuleb toitekaablid välja vahetada, järgides

olemasolevate kaablite trasse. As "Harju Agrovarustuse" hoone (pos. 2) saab toite Baasi alajaamast uute toitekaablitega.

Joonisel on toodud ka uute toitekaablite trassid planeeritava alajaama lähedal asuvatele hoonetele.

0,4 kV välisvõrk planeeritavas kvartalis teha kaabelliinidena, mis ühendada alajaamade 0,4 kV jaotlatega.

Ehituste alla jäävad kõrgepingekaablid tõsta ümber ja jätkata kaablimuhvidega.

Planeeritava ala ümbruses on olemasolev tänavavalgustus.

Uuele planeeritud juurdesõiduteele ja moodustatavate uute kinnistute vahelisele teele on ette nähtud tänavavalgustus, vastavalt kehtivatele normidele ja eeskirjadele. Uued tänavavalgustuse liinid saavad toite samast alajaamast, kust olemasolevad liinid.

6. SIDE

Uute hoonete telefoniseerimiseks tuleb paigaldada olemasolevast Eesti Telefoni sidekanalisatsioonist uued sidekanalisatsiooni trassid.

Hoonete sidevarustus lahendatakse kaablitega sidekanalisatsioonis. Iga üksiku objekti puhul kooskõlastatakse kaablite mahud ja hoonete sisestused Eesti Telefoniga eraldi projekteerimise käigus.

Hoonetele, millel on olemas sidekaabli sisestus, lisatakse vajadusel täiendav kaablimahut või asendatakse olemasolevad kaablid vastavalt sidevajadustele uutega.