

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pärnasalu tn 31 kinnistul asuva hoonetekompleksi teenindamiseks vajaliku maa määramine ümber kinnistu, maakasutussihotstarbe täiendamine ja hoonestusõiguse täpsustamine.

2. Koostamise alused

2.1. Kehtiv üldplaneering

Saue linna üldplaneering on kehtestatud 2001 aastal ja see on koostatud OÜ E-Konsult poolt. Planeeringu käigus tuleb arvestada ka algatatud Saue linna üldplaneeringu korrektuuriga.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Pärnasalu tn 31 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks määratud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa.

2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Saue linna Pärnasalu tn 31 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering on algatatud 30. mail 2003 aastal Saue Linnavalitsuse Korraldusega nr 150. Algatamise korralduse lisa on detailplaneeringu lähteülesanne nr DPT – 06 – 03.

2.3. Õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

Planeeringuala läbivad tehnilised kommunikatsioonid, millel vastavalt õigusaktidele on ette nähtud kaitsevööndi ulatus.

2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Pärnasalu tn 31 maa-ala detailplaneeringu koostamise juures tuleb arvestada OÜ Maaplaneeringud poolt koostatavat kõrvalterritooriumi detailplaneeringut Sauepargi 1A.

2.5. Uuringud

Planeeritaval alal on OÜ Nivello (litsents 467 MA) poolt 2003 aasta detsembris läbi viidud topo-geodeetiline mõõdistamine mõõtkavas 1:500.

2.6. Senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta puuduvad, kehtivad piirangud on normatiiv- ja seadusandlikest aktidest tulenevad tehnovõrkude kaitsevööndid.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas

Planeeritav ala asub Saue linnas Koondise, Tule ja Pärnasalu tänavate ristumiskohas. Ala piirneb riigimaa ja järgmiste kinnistutega:

Koondise tn 20E	72801:002:0015	Tootmismaa
Pärnasalu tn 34	72801:002:0790	Ärimaa
Tule tn 12/Pärnasalu tn 32	72801:002:0031	Elamumaa
Tule tn 10	72801:002:0055	Äri- ja tootmismaa
Tule tn 8	72801:002:0054	Äri- ja tootmismaa
Koondise tn 16	72801:002:0063	Elamumaa
Tule tn 7		Sotsiaalmaa

Tule tn 8 kinnistul asub endine silikaattellistest ja raudbetoonist EPT gaasiballoonide hoidla, mis pole viimase 15 aasta jooksul kasutust leidnud. Hoone kuulub lammutamisele, kuna selle koha peale ehitab Metsatehnika AS uue ärihoone. Sanitaarkaitseala vajadus puudub.

Tule tn 10 kinnistul asub AS Metstehnikale kuuluv teraskonstruksioonidest viilhall, kuhu on paigutatud kontoriruumid ja metsatehnika müügi ja laoruumid. Sanitaar-kaitseala vajadus puudub.

Koondise tn 20E kinnistul asub kohalik terasplekist kestas alajaam Pärnasalu tn 31 hoonetekompleksile. Sanitaarkaitseala puudub.

Ala asub linna keskosas ja piirneb valdavalt segafunktsiooniga hoonestusega.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava alal asuv kinnistu Pärnasalu 31 on ärimaa funktsiooniga ning seda ümbritsevad tänavad ja maa reformimata riigimaa staatusega.

Pärnasalu tn 31 kinnistul asub hoone, mis on blokiti kuni 3 korruselise. Hoonet kasutatakse hetkel osaliselt büroo- ja ärihoonena, osaliselt on hoone kasutuseta. Hoonel on poolavatud sisehoov, hoovi sissepääs toimub hoone kaguosast, kus asub ka olemasolev parkla. Krundi kagukül on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Olemasolev hoone on varustatud elektri, kaugkütte, gaasi, ühisvee, -kanalisatsiooni ja sidetrassiga. Olemasolevad insenertehnilised lahendused vaadatakse planeeringu käigus üle ning vajadusel lahendatakse täiendavalt.

Detailplaneeringu alasse jäävale reformimata riigimaa osale puuduvad maa tagastamisest tulenevad restitutsiooninõuded ning seaduslikus korras välja antud maaeraldused ja teiste isikute maa erastamise ning maa riigi omandisse jätmise taotlused. Õigusvastaselt võõrandatud maa on õigustatud subjektile kompenseeritud (vt. Lisa nr 10 – Saue Linnavalitsuse õiend).

5. Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus

Planeeritav lahendus tugineb olemasolevale situatsioonile. Planeeringuga nähakse ette Pärnasalu tn 31 asuva hoone renoveerimine ja hoone kasutusotstarbe osaline muutmine, hoonesse on esialgsete hinnangute kohaselt kavas rajada kuni 20 üürikorterit ja äri- ning büroopinnad. Lähtuvalt uuest kasutusfunktsioonist tekib täiendav vajadus parkimiskohtade järele, millised planeeritakse hoone loode ja edelaküljele.

Elamispiinnad tuleb hoone renoveerimisel paigutada selliselt, et korterite aknad jääks loodeosas asuva Krundil nr 2 parklast (27 parkimiskohta) ja kaguosas asuvast parklast (25 parkimiskohta) 15 meetri kaugusele. Maa-alune parkimine hoone kirdeküljel peab olema lahendatud selliselt, et maa-aluse parkimise sisse- ja väljasõidud ning ventilatsioonilõõrid ei tohi paikneda korterite akendele lähemal kui 10 m.

6. Krundijaotus

Planeeringuala koosneb ühest kinnistust (Pärnasalu tn 31) ja reformimata riigimaast.

Krunt nr 1

Krunt nr 1 on olemasolev Pärnasalu tn 31 kinnistu, mille maakasutuse sihtotstarvet detailplaneeringuga muudetakse. Krundi planeeringujärgne sihtotstarbed on: 30% korterelamu maa (30% EK), 40% kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (40% BT) ja 30% kontori- ja büroohoone maa (30% BB). Krundil nr 1 on piirangud, mis tulenevad tehnovõrkude kaitsevöönditest.

Planeeringuga nähakse ette 4 uue krundi moodustamine:

Krunt nr 2

Krunt moodustatakse Pärnasalu tn 31 kinnistu ja Koondise tänava vahele, krundile on kavas rajada parkla, mille eesmärgiks on Pärnasalu tn 31 kinnistu teenindamine (vajadus täiendava parkla järele on tingitud hoone uuest kasutusfunktsioonist ning normatiivsest parkimisnõudest, mida ei ole võimalik lahendada Pärnasalu tn 31 krundi piires). Krundi suurus on 1197 m² ning selle maakasutuse sihtotstarbeks lähtuvalt detailplaneeringust on 100% parkimisrajatise maa (100% LP).

Krunt nr 3

Krunt moodustatakse planeeringualasse jäävale Koondise tänava lõigule, krundi suurus on 555 m² ja krundi maakasutuse sihtotstarbeks on määratud 100% tee- ja tänava maa (100% LT).

Krunt nr 4

Krunt moodustatakse planeeringualasse jäävale Tule tänava lõigule arvestades olemasolevaid krundipiire, krundi suuruseks on 5999 m² ja maakasutuse sihtotstarbeks 100% tee- ja tänava maa (100% LT).

Krunt nr 5

Krunt moodustatakse planeeringualasse jäävale Pärnasalu tn lõigule arvestades olemasolevaid krundipiire. Krundi suuruseks on 991 m² ja maakasutuse sihtotstarbeks 100% tee- ja tänava maa (100% LT).

7. Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Krundi nr 1 maksimaalne lubatav ehitusala on 4200 m², see hõlmab valdavalt olemasolevat hoone alust pinda, millele lisandub hoone rekonstrueerimise käigus läbiviidav hoone loodeosa laiendamine. Krundile nr 2 – 5 ehitusõigust ei anta.

Krundil nr 1 säilivad tänavate poolt arvates olemasolevad ehitusjooned.

Krundi nr 1 hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks peale hoone rekonstrueerimist määratakse planeeringuga TP 2. TP 2 tuleohtusklass nõuab, et hoonete vaheline minimaalne tuleohtuskuja oleks 8 m, vastasel korral tuleb seinad, mis asuvad teineteisele lähema rajada tulemüürina või konstruktiivselt selliselt, et need toimiksid tulemüürina.

8. Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse planeeringuga vaid krundile nr 1 (olemasolev Pärnasalu tn 31 kinnistu), teistele kruntidele ehitusõigust ei anta.

Pärnasalu tn 31 hoone rekonstrueeritakse ja selle uueks kasutuseks on: 30% korterelamu maa (30% EK), 40% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (40% BT) ja 30% kontori- ja büroohoone maa (30% BB).

9. Vajadusel olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone krundil nr 1 on rekonstrueerimise käigus lubatud ümber ehitada kuni 3 korruseliseks (max. katuseharja kõrgus 12 m).

Hoone rekonstrueerimine lahendatakse hoone rekonstrueerimisprojekti alusel. Arhitektuurne lahendus määratakse samuti eelmainitud projekti raames. Oluline on silmas pidada, et kasutatavad ehitusmaterjalid on keskkonnasõbralikud ja ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele. Samuti on soovituslik kasutada viimistlusmaterjale, mis on antud piirkonnale iseloomulikud.

10. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs Pärnasalu tn 31 kinnistule ja parklasse on tagatud Koondise, Tule ja Pärnasalu tänavatelt. Juurdepääs krundile nr 2 rajatavasse parklasse saab olema Tule ja Koondise tänavatelt (vt joonist nr 4 – Põhijoonis).

Olemasolevad tänavad (Pärnasalu, Tule ja Koondise), tänava elemendid ja liikluskorraldus säilivad olemasoleval kujul. Liikluskorraldust muudavad uued ja täiendavad juurdepääsud Pärnasalu tn 31 kinnistule ja parklasse, mis asub krundil nr 2.

Pärnasalu tn 31 hoone normatiivne parkimisvajadus lähtuvalt selle kasutusfunktsioonis ja rekonstrueerimise käigus läbiviidavast hoonemahu teatavast muutusest on:

Elamispinnad (esialgsel hinnangul 20 korterit) 20 parkimiskohta

Äri- ja büroopinnad (maksimaalne äri- ja büroopindade maht ca 9880 m²) sellest esialgsel hinnangu kohaselt:

- ca 1100m² kaubanduspinnad
- ca 1000 m² laopinnad (läbi 2 korruse)
- ülejäänud ca 6780 m² muud büroopinnad

Normatiivse parkimisvajaduse arvutamisel on planeeritava ala asukoht hinnatud III – IV klassi linnakeskuseks, lähtuvalt sellest on parkimisvajadus äri- ja büroopindadel 48 parkimiskohta. Planeeringuga on ette nähtud 16 maa-alust ja 4 maa-pealset parkimiskohta korteritele ja liigendatult kokku 48 parkimiskohta äri- ja büroopindadele. Tulenevalt normatiivsest parkimisvajadusest, mis ei mahu ära olemasoleva kinnistu piiridesse, on põhjendatud ala, mis jääb Koondise tänava ja Pärnasalu tn 31 hoone vahele, kruntimine ja muutmine täiendavaks parkimisalaks.

11. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Olemasolev haljastus tuleb planeeringuga kavandatud tegevuse käigus maksimaalses mahus säilitada.

Täiendava kõrghaljastuse rajamine nähakse ette krundile nr 2 ja nr 1. Krundi nr 2 rajatav haljastus liigendab parklat, varjab parkivaid autosid päikesevalguse eest ning filtreerib osaliselt autodest tulevaid heitgaase. Puud tuleb istutada selliselt, et puutüve ja tehnoõrkude vahe on min. 2 m.

Krundil nr 1 rajatakse täiendavat kõrghaljastust sisehoovi ning olemasoleva parkla lähedusse. Krundi nr 1 sisehoovi on planeeritud haljasala, millele võib rajada

lastemänguväljaku. Haljasala kolmele küljele on soovitatav paigutada piirdeaed (näiteks võrkaed) ja see ümbritseda hekiga. Haljastus sisehoovis on mõeldud miljöövääruuse tõstmiseks ja mänguväljaku turvalisuse tagamiseks.

Krundi nr 1 jäätmete kogumine lahendatakse sisehoovis asuvate prügikonteinerite baasil, mille tühjendamine ja edasine käitlemine peab olema organiseeritud selleks luba omava ettevõtte poolt. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteerituna.

Piireaja rajamine Pärnasalu tn 31 krundi ümber on keelatud.

12. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Renoveeritaval hoonel on olemas liitumine vee- ja heitveekanalisatsiooniga, madalpinge elektri kaabliga, sidekaabliga ning gaasi ja kaugküttega. Olemasolevad tehnovõrgud on kasutuskõlblikud ja arvestavad hoone olemasolevaid vajadusi ja võimaldavad vajadusel ka tarbimismahtusid suurendada.

Pärnasalu 31 äri - ja eluhoone elektrienergiaga varustamine nähakse ette rekonstrueeritavast 10/0,4 kV alajaamast "Ravim" 0,4 kV vabalt fiidril. Jaotusvõrk paigaldab alajaama 0,4 kV jaotusseadmesse peakaitsme 3 x 800 A, voolutrafod 1000/5 A ning alajaama juurde mõõtekilbi kahetariifse arvestussüsteemiga. Planeeritav 0,4 kV kaabelliin hakkab alajaamast "Ravim" kulgema paralleelselt hoone loodeküljega (hoonest min. 1 m kauguselt) ja sealt edasi paralleelselt olemasolevate 0,4 kV kaabelliinidega hoone edelaküljel (kusjuures min. kahe kaabelliini vaheline kaugus on 0,5 m). Vajadusel võib hilisema tehnilise projekteerimise käigus muuta planeeritavat 0,4 kV elektri kaabli trassi kulgu. Olemasoleva 0,4 kV elektri kaabli baasil "Tule" alajaamast ei ole võimalik tõsta peakaitsme suurust.

Pärnasalu tn 31 kinnistut läbib ja hoone alla jääv AS Tallinna Vesi 200mm fekaal-kanalisatsioonitorustik likvideeritakse hoonealuses ulatuses. Kanalisatsioonisüsteem nähakse planeeringuga ette rajada lahkvoolsena. Reovete eelvooluks on Tule tn 300mm reoveekanalisatsiooni ühisorustik; sadevete eelvooluks Tule tn 600mm sadeveekanalisatsiooni torustik. Vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidenä kasutatakse olemasolevaid liitumispunkte. Sadevete kogumine nähakse ette planeeritavatele parkimispindadele ning see lahendatakse hilisema tehnilise projekteerimisega.

Veevarustuse toiteallikaks on Tule tn 100mm ühisveetorustik, kusjuures antud piirkonnas on vabasurve tagatud 2-kordsele hoonestusele, mis tähendab, et kui hoone renoveerimise käigus ehitatakse ümber 3-korruseliseks, tuleb 3-korruse joogiveega varustamiseks näha ette lokaalne veesurve tõstmine.

Hoone rekonstrueerimisel on võimalik hoone perspektiivne telefoniseerimine lahendada lähtuvalt olemasolevast kaablikanalisatsioonist ja sidekapist. Täiendava tarbimisvajaduse korral on võimalik ette näha sidekaabel sidejaotuskapist nr SAU 101 (Tule tn 14).

Piirkonna kaugkütte ja gaasivõrku haldab AS Fortum Termest. Rekonstrueeritaval hoonel on olemas liitumine kaugkütte ja gaasiga.

13. Tuleohutuse tagamine

Olemasolev hoone renoveeritakse, uusi hooneid planeeringuga ette ei nähta. Olemasoleva hoone renoveerimisjärgne tuleohutusklass peab olema vähemalt TP2.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse olemasolevate hüdrantide põhjal. Lähimad olemasolevad ühisveetorustikul asuvad tuletõrjehüdrandis Tule tn vahetult kinnistu ees ja ca 120 m kaugusel Kuuma tn suunas.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualas säilitatakse maksimaalses mahus, planeeringuga nähakse ette ka täiendav kõrghaljastus miljöväärtuse tõstmiseks (hoone sisehoovis) ja heitgaaside saaste puhastamiseks (parklad).

Prügi kogumine on lahendatud konteinerite baasil, mis asuvad hoone sisehoovis. Jäätmed on soovitatav koguda eelsorteerituna, jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Hoone küte on lahendatud olemasoleva küttesüsteemi baasil, milleks on kaugküte ja gaas. Heitvete kogumine toimub olemasoleva ühiskanalisatsiooni abil ning sadeveed kogutakse heitvetest lahus.

15. Kuritegevuse ennetamine, turvalisuse tagamine

Planeeritav ala asub linnakeskkonnas, linnatänavate vahelisel alal. Alal asuv hoone on poolavatud sisehooviga.

Parklad ja hoone sisehoov on turvalisuse tagamiseks ja kuritegevuse vältimiseks soovitatav varustada välisvalgustusega. Roheala hoone sisehoovis, mis on osaliselt avatud ka sõidukite liiklusele, on soovitatav turvalisuse tagamiseks piirata piirdeaia ja hekiga.

16. Servituutide vajadus

Planeeringuga määrati olemasolevatele tehnovõrkudele vastavalt normidele järgmised servituudid/kaitsevööndid mõlemale poole trassist horisontaalsuunas:

- Veetrass 5+5 m
- Kanalisatsiooni ja sadeveekanalisatsiooni trass 5+5 m

-
- Gaasitrass 2+2 m
 - Kaugkütte trass 4+4 m
 - Madalpinge elektrikaabel 1+1 m
 - Kõrgepinge elektrikaabel 1+1 m
 - Sidekanalisatsioon 1+1 m.

III Kasutatud materjalid

1. Saue linna üldplaneering. OÜ E-Konsult. Tallinn, 2001
2. Planeeringute leppemärgid. Keskkonnaministeerium. Tallinn, 2002
3. Planeerimisseadus (RTI 2002, 99, 579)
4. Elektriõhutusseadus (RT I 2002, 49, 310)
5. Teeseadus (RT I 1999, 26, 377)
6. EPN 17 "Linnatänavad". Eesti Ehitusteave. Tallinn, 2000
7. EPN 10 "Ehitiste tuleohutus". Eesti Ehitusteave. Tallinn, 1997
8. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus. ET – 1 0802 – 0515. Eesti Ehitusteave. Tallinn, 2003