

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Maaüksuse Sooja tn. 2 detailplaneeringu algatamist taotles OÜ Santo Ellecte, kes on ka kinnistu omanik.

Planeeringu alusena on kasutatud:

- Saue Linnavolikogu otsus 15. juuni 2006 nr 53 detailplaneeringu algatamisest: Saue linna Sooja tn 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine;
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks: Saue linna Sooja tn 2 kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne, 05. juuni 2006.a;
- Saue linna üldplaneering, mille muutmist detailplaneeringuga taotletakse;
- Geo S.T. OÜ poolt 2006. a. koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr. 2M6026;
- Optimal Projekt OÜ koostatud Sooja tn. 2 detailplaneeringu eskiislahendust.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmise ja krundile ehitusõiguse määramine, liiklusskeemi lahendamine ja kinnistu varustamine kommunikatsioonidega. Eesmärgiks on ka anda kaalutletud ettepanekud Saue linna üldplaneeringu muutmiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala suurusega asub Saue linnas linna läbiva Tule tänava ääres. Planeeringuala suurus on 4343m². Hetkel on ala jäätmaa. Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu määratud tehnorajatiste maa-alaks. Kõrghaljastust esineb Tule tänava ääres.

2.1. PLANEERITAV ÄRI-JA ELAMUMAA, ALAJAAMA KRUNT

Planeeritav maaüksus piirneb igast küljest tänavate ja liiklusmaaga. Ümbruskaudsed krundid on sihtotstarvetega haljasmaa, korterelamute, eriotstarbeline, äri- ja büroohoonetema, garaažide ja parkimishoonete maa-ala.

Vaadeldava ala maapind on lauge, kõrgused jäävad abs 33.75 ja 34.5m vahele.

Läheduses on olemas kommunikatsioonid: madal- ja kõrgepingeliinid, vee-, sadevete-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid, gaasitrass ja soojatrass.

3. PLANEERITAVA ÄRI- JA ELAMUMAA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala paikneb kohas, kus Saue linna Tule tänavaäärne tööstusrajoon lõpeb ja elamisrajoon algab. Krundile on suhteliselt lähedal mõisahoone ja teisel pool tänavat kortermajad.

Krundist kagusse jääb metsatukk (ka üldplaneeringu järgi haljasala), mis tähistab looduses justkui elurajooni ja tööstusrajooni vahetumist, puhvertsooni.

Krunti ümbritseb kirdes ja põhjas transpordimaa krunt, mis kuulub AS Mokterile.

Mõisahoone poole jääb hetkel katlamaja, mis edaspidises linna arengus võiks samamoodi muutuda äri- ja elamumaaks.

Tule tänavaäärsed hooned asuvad tee suhtes tagasiastega – sama on taodeldud käesoleva planeeringuga. Hoone ette jääb haljasala ja parkla. Tule tänavale on omane lai haljasala ja kergliiklustee mõlemal pool.

Kinnistu sihtotstarbe muudatuseks tehakse ettepanek muuta olemasolev eriotstarbeline maa äri- ja elamumaaks. Varem on asetsenud kinnistul katlamaja tarvis kütusemahutid, mis on tänaseks likvideeritud ja enam eriotstarbelist maa sihtotstarvet ei ole tarvis. Planeerides krundile mõned kauplused tänavatasapinnas ja kontoripinnad-korterid ülemistel korrustel annaks linna ilmele positiivse ja esindusliku sissejuhatuse. Hoonestus on planeeritud 5-korruselisena (nagu teised keskuse poole asuvad hooned-korterimajad), mis loob ühtse tänavafrondi mööda Tule tänavat. Hoone parkimine on korraldatud kinnistusesest, sissepääsud asuvad kõrvaltänavatelt.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeritav ala on üldplaneeringu kohaselt eriotstarbeline maa - jäätmaa, kuhu nüüd planeeritakse äri- ja elamumaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritav ala on olnud kasutuses kütusemahutitele, mis on tänaseks likvideeritud. Asukohaliselt sobiks käsitletav ala äri- ja elamumaaks, täites nii tühimiku korterimajade, tootmis- ja ärihoonete ning metsaala vahel, peatänavaaäres.

Üldplaneeringu muutmiseks on peamiseks põhjuseks avalik huvi. Saue peatänavat soovitakse ilmestada uue kaasaegse hoonega. Saue elanikel saab olema võimalus kasutada konkureerivat kauplust. Saue linna keskusesse tuleb juurde töökohti. Likvideeritakse hooldamata jäätmaa.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

Sooja tn. 2 kinnistu piire ei muudeta. Krundile antakse ehitusõigus 5-korruselise äri ja korterihoone projekteerimiseks. Alajaama tarvis moodustatakse uus 30m² krunt.

5.2. HOONESTUS JA ARHITEKTUUSED NÕUDED

Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi ja ehitusjoont, mille kohaselt hoonestus asub tänavatelt suhteliselt kaugel.

Krundile on lubatud kavandada korterelamu ja ärihoone (esimesel korrusel kaubanduspinnad ja ülemistel korrustel kontoripinnad/ korterid). Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 1737m². Elamu minimaalne kaugus krundi piiridest on üldiselt 4m ja krundi tagaosas ühes nurgas 2,5m krundi piirist. Põhijoonisel on näidatud hoonestuse lubatud hoonestusala, jälgida tuleb tänaväärset ehitusjoont, millest tänavat poole ehitada ei lubata (seetõttu ka tänavapoolne ehituskeeluala laiem). Hoone maksimaalne kõrgus on 19m.

Hoone välimus peab olema kaasaegne. Planeeringuga on kaasas Optimal Projekti poolt tehtud eskiisprojekt, mis on näidiseks võimalikule arhitektuursele lahendusele. Eskiisis välisviimistluses on kasutatud, betooni, klaasi, terast.

Katuse kalle võib olla 0-30 kraadi, kaldkatuse puhul tuleb kinni hoida planeeringuga määratud kõrgusmärgist.

Kinnistute vaheliste piiretena on lubatud kasutada kuni 1,5m võrkaeda.

5.2.2. LIIKLUSKORRALDUS

5.2.2.1. SÕIDUTEED, KÖNNITEED

Juurdepääsuteena planeeritavale kinnistule kasutatakse Sooja tänavat. Teemaalt on planeeritud sissesõidud nii tänavaäärseesse parklasse ja hoone taha jäävasse elanike parklasse kui ka teenindustranspordile hoone tagahoovi. Sooja tänav on Saue Linnavalitsuse soovil kaasatud detailplaneeringu alasse, millega on lahendatud Sooja tänava kaootiline liiklusskeem. Planeeringuga on ette nähtud kõnniteed, mis jätkuvad kummalegi suunda mööda Tule tänavat.

5.2.2.2. PARKIMINE

Parkimine toimub kinnistu siseselt. Kaupluse ja kontorite külastajatele ning töötajatele on parkla hoone ees ja Sooja tänava ääres. Hoone tagune parkla on korterielanike kasutuses. Parkimiskohti on planeeritud omale krundile 75 kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus, lähtudes EVS 843:2003 „Linnatänavad”

Otstarve	korterite arv/ pindala	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
3 toaline	20	20*0,8	16	25
Büroo	2240 m ²	2240/200	11	30
Kaubanduspind	935m ²	935/120	8	20

Normatiivne parkimiskohtade arv 35 kohta

Planeeritud parkimiskohtade arv 75 kohta

5.2.3. HALJASTUS

Olemasolevat kinnistule jäävat tänavaäärset kõrghaljastust võimalusel säilitada.

Teede äärde rajatakse haljasribad.

Krundi tahaküljele rajatakse mänguväljak.

5.2.4. HEAKORD

Prügikonteinerid paiknevad kinnistul või hoone sees.

5.2.5. TULEKAITSE

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-1.

Tuletõrjeveresi saadakse Tule tänaval asuvatest hüdrantidest 150 m raadiuses.

5.2.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritava alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised (ptk 5.2.2):

- nähtavus
- juurdepääsu võimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- rakendada kaamera või turvafirma valvet
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad, selgelt eristatavad juurdepääsud

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

5.2.7. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ega selle ümbruses ei paikne välisõhku ega pinnast saastavaid objekte. Kuna territooriumil on asunud katlamaja varustavad kütusemahutid, mis on tänaseks küll likvideeritud koos reostusega, siis peab erilist tähelepanu pöörama pinnase puhtusele hoone rajamisel.

5.2.8. VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud ala on suhteliselt tasane, absoluutsed kõrgusmärgid on 33,8 ja 34,2m vahemikus.

Vihmaveed juhitakse hooneprojekti vertikaalplaneerimise ja drenaaži abil linna sadeveekanaliseerimisele. Saue Linnavalitsus on väljastanud tehnilised tingimused sadevete juhtimiseks kinnistult Sooja 2 Tule tn. Võrku (19.09.2006 nr. 12-1.2/1395).

Kinnistult kogutavad sadeveed suunata plasttorudega Tule tänava 600mm läbimõõduga sadevete kollektorisse. Liitumiskohale näha ette liitumiskaev. Asfaltpindadelt sadevete kogumisel kasutada õli-liivapüüdjad.

5.2.10. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

1. Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	~4343 m ²	
2. Planeeritud kruntide arv	2	
3. Planeeritava ala maa bilanss		
Ärimaa Ä	3227,25m ²	74,5%
Elamumaa EK	1085,75m ²	24,5%
Tootmismaa Th	30m ²	1%

5.2.11. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.2.11.1. VEEVARUSTUS

Projekteeritav äri- ja elamuhoone varustatakse veega (20m³/d olmeveega) kooskõlas Saue Linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga ja arengukava täiendusega vastavalt OÜ Veka IB tööle nr. 01164.

Kinnistu veega varustamisel on eelvooludeks Sooja tn., d100mm ühisveetorustikud. Piirkonnas tagatakse vabasurve 3x hoonestusele.

Välisveetorustik projekteerida veetorudest PE PN 10, plastveetorule näha ette märkekaabli paigaldus. Kuni 1m kaugusele väljaspoole kinnistu piiri näha ette peakraani liitumispunkti paigaldus. Veesisendus hooneni (veemöödusõlmeni) projekteerida lühimal trassil ja tuua läbi vundamendi hülsis.

Kinnistu veemöödusõlm peab vastama "Veemöödusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele". Vahetult pärast veemöödusõlme peab sisevõrgule olema paigaldatud tagasilöögiklapp; veemöötaja kandur maandada. Sisemisele tulekustutusveele näha ette veemöödusõlme möödaviiguliin, suletud seisus plommitava siibriga. Veemöödusõlme joonised lisatakse projektile.

5.2.11.2. KANALISATSIOON

Projekteeritav äri- ja elamuhoone varustatakse veega (20m³/d olmeveega) kooskõlas Saue Linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga ja arengukava täiendusega vastavalt OÜ Veka IB tööle nr. 01164.

Kinnistu kanalisatsioonilahendus nähakse ette lahkvoolsena. Reovee eelvooluks on Tule tänava d200mm ühisreoveekanaliseerimise torustik. Kanalisatsiooniühendusele nähakse ette kuni 1m kaugusel väljaspool krundi piiri (tänavaaerialal) kontrollkaev – liitumispunkti paigaldus. Paisutuskõrguseks loetakse tänava kanalisatsioonikaevu luugi kõrgusmärki.

Väliskanalisatsioon projekteeritakse plasttorudest ja -kaevudest.

Heitvete koosseis peab vastama Tallinna kanalisatsioonisüsteemi juhitud heitvete proovide võtmise, saasteastme ja hinnalisandite määramise juhendile (Tallinna Linnavalitsuse määrus nr. 19, 31.01.92. a.)

5.2.11.3. DRENAAZ

Majade ümber ja teede alla on planeeritud drenaaž.

Drenaažveed juhatakse piki trassi Tule tänava sadeveetorustikku.

Parklate sadeveed juhatakse läbi õli/liivapüüdjate tänavatorustikesse vastavalt Saue Linnavalitsuse väljastatud tehnilistele tingimustele (vt. tehn. tingimuste osa).

5.2.11.4. ELEKTRIVARUSTUS

5.2.11.4.1. Üldist

OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 96774, 20.09.2006.

Sooja 2 elektrivarustus on võimalik uue fiidri toitel peale uue "Sooja" alajaama ehitust. Detailplaneeringus on ette nähtud krunt (Sooja tn 2b) alajaama ehituseks Sooja 2 kinnistul. Liitumiskilp planeeritakse uue alajaama kõrvale. Planeeringuga määratakse kindlaks vajalikud ehitatavad 10 kV ja 0,4kV elektriliinide trassid, servituudi alad. Alajaama ehituseks ning teenindamiseks näha ette teenindusmaa küsimuse lahendamine asjaõigusliku notariaalse maakasutuslepinguga (Saue linnaga).

5.2.11.4.2. Arvutuslik elektri koormus

Planeeritav hoonestamata ala on ette nähtud hoonestada korter- ja kontorihoonena, Esimesel korrusel kauplusega, ehitatavad teed ja platsid aga valgustada.

Arvutuslik peakaitse vajadus (kokku ca 720A):

Kaubanduspinnad (1200m ²)	- 200A
Korterelamu (20 korterit)	- 200A
Büroohoone (16 kontorit ~100m ²)	- 320A

5.2.11.4.2. Elektrivarustuse süsteem

Liitumiskilpide konkreetsed asukohad selguvad konkreetsel projekteerimisel.

5.2.11.4.3. Tänavavalgustus

Tänavate valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 5 m kõrguste terasmastide külge.

Valgustid on paigaldatud parkla ja kõnnitee vahelisele alale, nii valgustavad need mõlemaid pooli.

Valgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases. Valgustuse toitepunktiks on alajaama krundi vahetus läheduses asuv planeeritav tänavavalgustuskapp.

5.2.11.5. SIDEVARUSTUS

Kinnistu side lahendatakse sidekaevust nr. 11057 või 11056. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused on väljastatud Elion Ettevõtete Aktsiaseltsi poolt, nr. 52885500.

Sooja tn. 2 kinnistu perspektiivne telefoniabonentide arv on 16+50=66.

Korterites on arvestatud 1 telefoniabonentiga.

Telefoniabonendi all on mõeldud kas "puhast" telefoni, ühildatud telefoni- ja andmeside või eraldi andmesideliini.

Reserveeritud on maa-ala side kaabelliinirajatisele. Ette on nähtud individuaalne kaablisend.

Maa-ala piirile on ette nähtud, koht sidejaotuskapile, mille maht selgub projekteerimise järgmises etapis.

Sidekaablite paigaldamine sidekanalisatsiooni on küll veidi kallim kui sidekaablite vahetu pinnasesse paigaldamine, kuid seda korvab suurem paindlikkus, võimalus paigaldada sidekanalisatsiooni ka teised sidekaablid (kaabel-TV kaablid) jm eelised.

Sidekaablite jaotamiseks planeeritaval alal kasutatakse kas jaotuskappe eraldi elektri-, side- ja kaabel-TV osaga. Planeeritava ala väliste sidekaablite paigaldamine lahendatakse liitumislepingus või konkreetses tehnilistes tingimustes.

5.2.11.6. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavale hoonestusele on planeeritud kaugküte.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Johann-Aksel Tarbe
Arhitekt