

1. Üldosa

Käesoleva töö aluseks on AS-i WINDOOR tellimus ja Saue Linnavalitsuse lähteülesanne nr.02.00; 23.11.00.a.

Planeeritaval alal asub AS-ile Windoor kuuluv tootmishoone. Ala läbivad trassid.

Planeerimise alusmaterjalina kasutati OÜ GEOMAP poolt jaanuaris 2001a. moodistus andmetel koostatud digitaalset maa-ala plaani.

2. Detailplaneering

2.1 Olemasolev olukord

Planeeritav ala aadressiga Sooja tn 4 jääb Saue linna keskosa tööstuspiirkonda. Krundi suurus 6892m².

Planeeritav ala külgneb läänest Sooja tn 2a, põhjast Sooja tn 2b krundiga, idast Kasesalu tänavaga ning lõunast soostunud segametsaga, mis kuulub riigile.

Krundil asub kahe kordne viihall, katusealune ja kõrvalhoone. Kaks viimast likvideeritakse. Krundi läbivad sadevee-, vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrassid. Teed ja platsid on lagunenud asfaltbetoonkattega ning vajavad uut katet.

Kõrghaljastus praktiliselt krundil puudub, krundi lõuna piiril kasvab võsa.

2.2 Planeerimislahendus

Planeerimisprojekti koostamisel on arvestatud tellija poolsete soovitustega.

AS Eesti Projekt poolt on koostatud 1994.a. Tule, Sooja, ja Kasesalu tn vahelise ala põhimõtteline krundijaotusplaan ning liiklusskeem-töö nr. LV-66, mis on olnud siiani antud rajooni planeerimiste aluseks. Momendil on koostamisel Saue linna üldplaneering.

Planeeritav krunt asub Kasesalu tänava ja Saue linna piiri vahelisel maa-alal. AS-i Windoor kasutuses olev ala lõikub teravnurgana metsaalsse. Antud planeeringuga on korrigeeritud krundi piire, andes krundile ratsionaalsema kasutamise võimaluse. Sihtotstarbe järgi on krunt - 70% tootmismaad ja 30% ärimaad.

Peamiseks nõudeks hoonestusel on korrektsus ja hoone sobivus olemasolevasse tööstusmaastikku.

Planeeritud ehitusalasse on võimalik ehitada 3kordne büroo-olmeblokk ja kahekordne tootmishoone - ehitusaluse pinnaga max 2420m².

Sissesõit krundile on planeeritud Kasesalu tänavalt.

Kasesalu tänava ja hoone vahelisele alale oleks võimalik ehitada parkla ca 10 autole, mis annab sellele tänava lõigule lõpetatuse mulje.

Normikohane parkimiskohtade arv planeeritud suletud brutopinna kohta on 28 sõiduautot.

Parkimiskohtade kontroll arvutus

| Pos. krundi planeeritud nr. sihtotstarve (tekstiliselt) | normi arvutus | normatiivne parkimiskohtade arv | planeeringus ettenähtud kohtade arv |
|---|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Ärimaa | 2178*1/100 | 22 | 22 |
| 2 Tootmismaa | 1694*1/300 | 6 | 8 |
| KOKKU | | 28 | 30 |

2.3 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimise lahendus on antud ühe võimalusena, mida on lubatud muuta järgnevates projektstaadiumites olenevalt hoonestuse ja Kasesalu tänava lahendusest. Vertikaalplaneerimisel tuleb lähtuda olemasolevatest kõrgustest ja lahendused teha võimalikult väheste muudatustega.

Krundi vertikaalplaneerimisel vältida sajuvee sattumist naaberkruntidele.

2.4 Tulekaitseenõuded

Tulepüsivusklassiks on arvestatud TP1, TP2. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks on kruntidel paiknevad hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega - 10m. Planeeritud ehitusalasse projekteerimisel tulepüsivusklassi TP1 korral võib tuleohutuskuja vähendada 6m, samuti tuleb täita tuletõkkeseptsioonide nõudeid.

Väline tulekustutusvee vajadus kaetakse olemasoleva tänava võrgu baasil.

2.5 Heakord ja haljastus

Krunt külgneb segametsaga. Planeeritaval krundil tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust. Uusi haljasalaid on võimalik rajada Kasesalu tänava hoone vahelisele alale ja krundi piirile - ehituskeelualasse.

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse. Jäätmeveo korraldab krundi omanik jäätmekäitluskohtadesse.

Planeeritaval territoorium kuulus enne 1940.a. Saue mõisale vt. tugiplaan joonis DP-2.

3. Veevarustus ja kanalisatsioon

3.1. Üldist

Krundi Soojuse tn. 4 detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on aluseks võetud AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 344 22.03.01, mida 24.04.01 suuliselt täpsustati; krundi veevõrgu ja olmevete kanalisatsiooni liitumiskohad on ette nähtud krundi läbivatelt, AS Tallinna Vesi vastavatelt võrkudelt. Krundi läbivatetele AS Tallinna Vesi kuuluvatele võrkudele seada reaalservituudid. Varasemate detailplaneeringutega antud piirkonnas on sajuvee lahendused tehtud kasutades Sooja tänaval olevat sajuveetorustikku.

3.2. Olemasolev olukord

Krundi veeallikaks on Kasesalu tänava veetorustik. Väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tänavahüdrantidest. Olemasolev veetarbimine on 0,6 m³/d. Kanalisatsioon on juhitud Saue linna piiriäärsesse ühiskanalisatsioonivõrku. Sajuveed on osaliselt juhitud krundi läbib rappa suunduvasse sajuvee torustikku "200. Uurimisandmete järgi on aga torustiku kalded Tule tänava poole, vasupidiselt voolusuunale.

3.3. Planeeritud võrgud

Veevõrk

Planeeritud arvutuslik veevajadus on 1 m³/d.

Tuletõrjvee arvutuslikud vooluhulgad: 2,5+10=12,5 l/sek.

Krundile on planeeritud uus veeühendus AS-le Tallinna Vesi kuuluvast veetorustikust Saue linna piiri ääres. Planeeritud ühendustorustiku läbimõõduks on valitud Ø50mm. Liitumispunktis olemasoleva veevõrguga, nähakse ette sadulühendus koos krundi peasiibriga.

Olmevete kanalisatsioonivõrk

Planeeritud arvutuslik heitvee kogus on 1 m³/d.

Olemasolevale kanalisatsiooni väljaviigile nähakse ette liitumispunkt. 0.5...1m kaugusele krundi piirist rajatakse kontrollkaev.

Sajuveevõrk

Planeeritud arvutuslik sajuvee kogus on 45 l/sek.

Saju- ja dreneažvete kanaliseerimine lahendatakse koos Kasesalu tänava planeeringuga ette nähtava sajuveevõrgu baasil.

Tehniliselt on võimalik sajuveed isevoolselt juhtida piki Kasemetsa ja Sooja tänavaid Tule tänava sajuveevõrku. Sooja tänaval oleva sajuveetorustiku rajamissügavus on liiga väike.

4. Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendatakse osaliselt elektriküttel ja osaliselt oma katlamaja baasil.

5. Elektrivarustus

AS Windoor planeeritav tarbimisvõimsus on 130 kW ja soovitatav peakaitse 250 A (olemasolev peakaitse on 125 A). Tehniliste eeltingimuste nr 961 26.04.2001.a. saab planeeritav objekt toite kaabelliiniga töö nr TA01006 mahus planeeritud komplektalajaamast. Elektrienergia arvestus toimub alajaamas.

6. Sidevarustus

Planeeritava objekti sidevarustus lahendatakse olemasolevate telefoniabonentide baasil.