

Projekti koosseis

- 1 Seletuskiri ja joonised. Köide I
2. Korterelamu eskiisprojekt. Köide II

Köite koostajad**Amet**

Projektijuht

Arhitekt

Arhitekt

Juhtivinsener

Peaspetsialist

Grupijuht

Juhtivinsener

Insener

Nimi

Mati Puusepp

Romet Virkus

Peep Urb

Henri Toom

Arnu Torim

Iren Kaskman

Mati Reisalu

Jaan Torm

Sisukord

	lk
I SELETUSKIRI	
1. Sissejuhatus	4
2. Lähteolukord	4
3. Planeerimislahendus	4
4. Planeeritava hoone arhitektuurne lahendus	6
5. Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine	6
6. Majandus-joogiveevarustus	7
7. Olmereevee kanalisatsioon	7
8. Sademevee kanalisatsioon	7
9. Elektrivarustus	7
10. Side	8
11. Soojusvarustus	8
12. Tuleohutus	8
13. Tehnovõrkude väljaehitamine	8
14. Haljastus ja heakord	8
15. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
16. Tervisekaitse	9
II LISAD	
1. Maardu LV korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad	
3. AS Eraküte tehnilised tingimused	
4. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused	
5. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused	
6. AS Maardu Vesi tehnilised tingimused	
7. Keemikute 24A maaüksuse plaan	
8. Keemikute 24A, väljavõte kinnistusregistrist	
III JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	
2. Tugiplaan	
3. Põhijoonis	
4. Tehnovõrkude koondplaan	
5. Keemikute tn 24A kinnistu soojustrass liitumiseks kaugküttevõrguga	

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Keemikute tn 24A kinnistu detailplaneering on koostatud OÜ KESK LOG & EKSPED tellimusel ja vastavuses lähteseisukohtadele, mis on väljastatud Maardu Linnavalitsuse poolt.

Planeeritava ala mõõdistuse teostas ja alusplaani koostas FIE Eduard Genno.

Detailplaneeringu mahus on koostatud planeeritava korterelamu eskiisprojekt.

2. Lähteolukord

Planeeritav ala asub Maardu linna kirdeosas Kallaveres. Planeeritav ala on ~ 1 ha, mis piirneb: põhjast Keemikute tn 26 ja Mäeotsa tn 4 kinnistuga, idast Keemikute tn 24 kinnistuga, lõunast Keemikute tn 22 ja Keemikute tn 20 kinnistuga ning läänest Keemikute tänavaga.

Planeeringualal asuvad järgmised ehitised: veetorn, pumbajaam, alajaam ja bussipeatus kioskiga.

Keemikute 24A kinnistu on heakorrastatud ja varustatud tehnovõrkudega.

Autotranspordi juurdepääs kinnistule on Keemikute tänavalt Mäeotsa tänava kaudu.

3. Planeerimislahendus

Eskiisprojektiga on krundile kavandatud uus 15-korruseline korterelamu. Elamu tänavatasandis paiknev esimene korrus on planeeritud äripindadele, teine, hoone taha jääva siseõuega ühes tasandis olev korrus, on planeeritud elanike poolt kasutatavale autoparklale. Kolmas kuni kolmeteistkümnes korrus on ette nähtud korteritele, neljateistkümnes ja viieteistkümnes korrus elanike poolt kasutatavatele puhkeruumidele.

Uus korterelamu on linnaehituslikult paigutatud Orumetsa tänava teljele, moodustades nii ühele linna peatänavatest väärika arhitektuurse lõpetuse. Hoone rõhutatud vertikaalne maht moodustab taotluslikult kontrasti Keemikute tänava suhteliselt madala horisontaalse hoonestusega. Elamu muutub Maardu üheks linnaehituslikuks dominandiks ning hakkab mõjutama olulisi kaugvaateid linnale kui tervikule.

Planeeritava hoone esimesele korrusele on kavandatud Keemikute tänava poole avatud kaubandus- ja äripindade tsoon. Tänu krundi looduslikule reljeefile on kaubandustsooni katusele võimalik teise korruse tasapinnas rajada avatud autoparkla. Autoparklasse on planeeritud Keemikute tänavalt krundi põhjaosas uus juurdepääsutee.

Kaubanduspindade külastajatele on krundi idaossa kavandatud maa-alune autoparkla 41-le autole.

Maa-alusesse parklasse on planeeritud uus juurdepääsutee Keemikute tänavalt krundi lõunaosas. Nimetatud juurdepääsutee ja maa-aluse parkla kaudu hakkab toimuma kaubandus- ja äripindade teenindamine autotranspordiga.

Krundi kaguossa on kavandatud laste mänguväljak.

Planeerimisalal riigimaal olevale alajaamale (pos 3) on moodustatud ajutine krunt maatehinguteks aadressiga Keemikute tn 24B, mis hiljem liidetakse krundiga Keemikute tn 24A.

Kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja arv, ehituskeelualad) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt tabel 1).

Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Jrk nr	Aadress	Krundi pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Sihtotstarve	
						Detailplaneeringutes	Katastriüksustes
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Keemikute tn 24A	5950	3650	50	3	Ä 20% EK 80%	Ä 20% E 80%
2.	Keemikute tn 24B*	90	60	50	3	Ä 20% EK 80%	Ä 20% E 80%
3.	Keemikute tänav	4059	-	-	-	L 100%	L 100%

* aadressi ettepanek

Detailplaneeringutes kasutatav maakasutuse sihtotstarve:

Ä - kauplus, toidlustus
EK - korterelamu
L - tänav

Katastriüksuse sihtotstarbed

Ä - ärimaa
E - elamumaa
L - transpordimaa

Planeeringuga on tehtud ettepanekud tee- ja liiniservituutide seadmiseks, servituudi ala on esitatud põhijoonisel.

4. Planeeritava hoone arhitektuurne lahendus

Elamu mahulahenduses eristub selgelt Keemikute tänavat ääristav ühekorruseline kaubanduspindade osa ja teise korruse (hoone tagune siseõu) tasandilt algav vertikaalne elamu osa.

Elamu tagune õueala on Keemikute tänavaga ühendatud krundi keskteljel olevate välistreppide kaudu, mis paiknevad vertikaalse hooneosa all. Keemikute tänavalt pääseb otse ka korterelamu trepikotta. Johtuvalt eelnevast moodustub tänava tasapinnas elamu ette hajumisväljak, mis jaotab ka kaubanduspinna kaheks iseseisvaks hooneosaks.

Kaupluse fassaadides domineerivad suured klaaspinnad. Hoone ees oleva jalakäijate tsooni kohale on kavandatud kogu hoone pikkuses varikatus.

Hoone vertikaalosa dominandiks on klaasseintega trepikoda koos liftidega. Viimane jaotab korterite tsooni kaheks iseseisvaks osaks. Kummaski osas paikneb igal korrusel kolm korterit (kokku korrusel kuus korterit). Vertikaalse hooneosa lõpetab mahuliselt tagasiastuv puhkeruumide osa, mille külgedele on planeeritud varikatusega kaetud rõdud.

Elamu fassaadides vahelduvad akende klaaspinnad erinevas tonaalsuses fassaadiplaatidega (või metallkassetiga).

Hoone ruumiprogramm on järgmine:

1 korrus - kaubandus- ja äripinnad
maa-alune autoparkla kaubanduspindade küllastajatele, korterelamu elanikele - 41 kohta

2 korrus - autoparkla (osaliselt hoone all) korterelamu elanikele - 42 kohta

3 kuni 13 korrus - korterid (orienteeruv korruse pind – 350 m²).

14 ja 15 korrus - elamu üldkasutatavad puhkeruumid

Hoone konstruktiivne lahendus on järgmine: vaivundament, monoliitne raudbetoonkarkass, välisseinad kergkonstruktsioonis (termoprofiilidel mineraalvillsoojustusega kergsein).

5. Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine

Planeeritavale krundile on kavandatud kaks juurdesõiduteed Keemikute tänavalt. Põhjapoolset juurdesõiduteed mööda saab korterelamu parklasse ja lõunapoolset juurdesõiduteed mööda saab kaubanduspindade küllastajatele mõeldud maa-alusesse parklasse. Planeeritava hoone parkimine on lahendatud krundil maapealse ja maa-aluse parklaga.

Muudetud on Keemikute tänava liikluskorraldust, milleks on projekteeritud:

- täiendav sõidurada Keemikute tänavalt vasakpöörde sooritamiseks Orumetsa tänavale
- täiendavad jalakäijate teeületusrajad
- bussitasku uues bussipeatuses.

Planeeritava hoone ette on kavandatud jalakäijate ala. Piki Keemikute tn 24A kinnistu idapiiri läbib planeeritavat ala kõnnitee.

Vertikaalplaneeringuga on lahendatud sademevee ärajuhtimine krundilt:

- juurdesõiduteedelt ja avatud parklast juhitakse sademevesi Keemikute tänavale projekteeritud sademevee kollektorisse
- sademevesi jalakäijate alalt imbub pinnasesse.

6. Majandus-joogiveevarustus

Planeeritud hoone majandus-joogivee arvutuslik vajadus on 40 m³/d.

Veevarustus on lahendatud Keemikute tänava asendatavast veetorustikust (OÜ Projektkeskus töö nr 271, Maardu linna vee- ja kanalisatsioonivõrkude rekonstrueerimine ja ehitamine. 05.07.2005).

7. Olmereovee kanalisatsioon

Olmereovee arvutuslik vooluhulk planeeringualalt on 40 m³/d.

Olmereovesi planeeritavast hoonest juhitakse Keemikute tänava asendatavasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku (OÜ Projektkeskus töö nr 271, Maardu linna vee- ja kanalisatsioonivõrkude rekonstrueerimine ja ehitamine. 05.07.2005).

8. Sademevee kanalisatsioon

Sademevee arvutuslik vooluhulk planeeritavalt territooriumilt on 65 l/sek. Sademevesi planeeritud avatud parklast ja juurdesõiduteedelt juhitakse Keemikute tänava projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku (OÜ Projektkeskus töö nr 271, Maardu linna vee- ja kanalisatsioonivõrkude rekonstrueerimine ja ehitamine. 05.07.2005).

9. Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehniliste tingimuste nr 85378 05.04.2006 järgi varustatakse planeeritud hoone (lubatud peakaitse 3x800A) elektrienergiaga alajaamast nr 1714.

Kuna alajaam nr 1714 jääb kavandatava uue hoone alla, on alajaama uueks asukohaks planeeritud kinnistu kirdeosa. Kõik alajaama toitel olevad liinid asendada uutega rajatavasse alajaama.

10. Side

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 4693702 21.04.2006 on uuele hoonele projekteeritud kaablikanalisisatsioonisisestus krundi piiril asuvast sidekaevust nr 9597.

11. Soojusvarustus

AS Eraküte tehniliste tingimuste nr 36 03.05.2006 järgi on uue hoone (arvutuslik soojuskoormus kokku 1,148 MW) liitumispunkt oleva soojustorustikuga DN 200 Maardu Kunstide Kooli Keemikute tn 19 lähedal.

12. Tuleohutus

Planeeritud hoone arvutuslik tuletõrjevee vajadus on:

- sisemiseks tulekustutuseks 2 juga 2,5 l/sek
- väliseks tulekustutuseks 30 l/sek
- automaattulekustutuseks 15 l/sek

Tuletõrjevett saadakse Keemikute tänava asendatavast veetorustikust ja hüdrantkaevudest (OÜ Projektkeskus töö nr 271, Maardu linna vee- ja kanalisatsioonivõrkude rekonstrueerimine ja ehitamine. 05.07.2005).

13. Tehnovõrkude väljaehitamine

Keemikute tn 24A krundile planeeritud hoone ehitamisel peab arvestama järgmist:

- Olev alajaam nr 1714 jääb planeeritud hoonestusalale ja paigutatakse ümber krundi kirdeossa.
- Piirkonna häireteta elektrivarustuse tagamiseks tuleb alajaama ja elektrikaablite ümberpaigutamine teostada enne hoone ehituse algust.

14. Haljastus ja heakord

Planeeritud hoonest, juurdesõiduteedest ja tehnovõrkudest vabad alad haljastatakse. Enamus planeeringualal kasvavatest puudest säilitatakse, lisaks on ette nähtud haljasalad krundi lõuna- ja kaguosas (koos laste mänguväljakuga).

Kavandatava hoone ees on ainult jalakäijatele mõeldud plats, kus säilitatakse olemasolevad puud.

Korterelamu ette äri- ja kaubanduspindade peale on planeeritud katusehaljastus.

15. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- Keemikute 24A kinnistule uue hoonestuse ehitamine
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustus
- haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminoogeense elemendi varjevõimalusi
- videovalve, alarmseadmed, liiklusandurid
- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- olmeprügi mittesüttivad konteinerid, lukustatavad hoiukohad.

16. Tervisekaitse

Planeeritav ala asub Maardu linna kirdeosas Kallaveres. Planeeritav ala on ca 0,9 ha, mis piirneb: põhjast Keemikute tn 26 ja Mäeotsa tn 4 kinnistuga, idast Keemikute tn 24 kinnistuga, lõunast Keemikute tn 22 ja Keemikute tn 20 kinnistuga ning läänest Keemikute tänavaga.

Planeeringualal asuvad järgmised ehitised: veetorn, pumbajaam, alajaam ja bussipeatus kioskiga. Mittetöötav veetorn pumbajaamaga lammutatakse.

Planeeringuga on krundile kavandatud kuni 15-korruseline korterelamu. Elamu tänavatasandis paiknev esimene korrus on planeeritud äripindadele, teine, hoone taha jääva siseõuega ühes tasandis olev korrus on planeeritud elanike poolt kasutatavale autoparklale. Kolmas kuni kolmeteistkümnes korrus on ette nähtud korteritele, neljateistkümnes ja viieteistkümnes korrus elanike poolt kasutatavatele puhkeruumidele.

Kaubanduspindade külastajatele on krundi idaossa kavandatud maa-alune autoparkla 42-le autole.

Planeeritud hoonest, juurdesõiduteedest ja tehnovõrkudest vabad alad haljastatakse. Enamus planeeringualal kasvavatest puudest säilitatakse, lisaks on ette nähtud haljasalad krundi lõuna- ja kaguosas (koos laste mänguväljakuga).

Korterelamu ette äri- ja kaubanduspindade peale on planeeritud katusehaljastus.

Planeeritava korterelamu naaberelamute insolatsioonitingimuste kohta on koostatud prognoos, mis on esitatud joonistes.

Koostatud prognoosist selgub, et naaberelamutele Keemikute tn 26 ja Mäeotsa tn 4 on tagatud kevadest sügiseni piisavalt loomulikku päevavalgust: vastavalt 8 h ja 8,5 h.

Maardu LV-le kuuluvale hoonele Keemikute tn 24 on tagatud vähemalt 3 h loomulikku päevavalgust.