

OÜ S.A.W. ARHITEKTUURPROJEKT

SISASK DESIGN STUDIO OÜ

Tellija MAXIMA Eesti OÜ
Objekt DETAILPLANEERING
Aadress Tamsalu Koidu tn.16

DETAILPLANEERINGU

Arhitekt



Mikhail Samsonov

Arhitert



Olga Samsonova

Koordinaator



Andrei Klimov

Kontrollija



Hansi Aru

Tamsalu 2007a.

OÜ S.A.W. Arhitektuurprojekt
EP 10485333-0001

Karja 5,6
Narva

mob. 55629230
email. mihailsamsonov@mail.ru

Sisask Design Studio OÜ
Reg.kood 10840008

Tallinn
11312

tel. 6561633
www.d2interiors.ee info@d2interiors.ee

SELETUSKIRI

Käesolev projekt on koostatud tellijaga sõlmitud lepingu ja projekteerimistingimuste (Tamsalu Vallavalitsuse KORRALDUS 03. aprill 2007. a nr 102) ning EV projekteerimisnormide alusel.

TÖÖ EESMÄRK

Esitatud projektis tehakse ettepanek muuta projekteeritava krundi sihtotstarve olemasolevates piirides, ehitusõiguse määramine. (Olemasolev sihtotstarve: Ühiskondlike hoonete maa – projekteeritav sihtotstarve: Äri- ja teenindusettevõtete maa-ala).

PLANEERIMISLAHENDUS

Projekteeritava krundi sihtotstarve – Äri- ja teenindusettevõtete maa-ala, olemasolev maa sihtotstarve on Ühiskondlike hoonete maa.

Krundi piir ei muutu. Antud krundi ümber on juba väljakujunenud hoonestus. Koidu ja Kooli tänava poolt on määratud ehitusjoon, mis asub krundi piirist 6,9 m kaugusel.

Kruntide vaheline hoonestusjoon on määratud joonena, mis asub kruntide piirist 4 m kaugusel, erandi moodustab hoonestusjoon, mis asub 8 m kaugusel Koidu tn 14

elumaja piirist, mille määrab elamumaa väljakujunenud hoonestus (kuur on ehitatud krundi piirile. Projekteeritud kaugus 8 m tagab tuleohutuskaja ehitiste vahel. Piki Kooli tänavat piirneb territoorium läbisõiduteega ja gümnaasiumi territooriumiga.

Projekteeritaval krundil on lubatud ehitiste arv – 2 eraldiasuvat rajatist. Ehitiste maksimaalne korruste arv – kuni 2.

Nimetatud rajatiste vahemaa peab moodustama vähemalt 8 m, mis võimaldab edaspidi ette näha antud territooriumi jagamist.

Projekteeritava territooriumi koormamine toimub olemasolevatelt Koidu ja Kooli tänavalt. Piki Kooli ja Koidu tänavat lähevad kõik linna kommunikatsioonid, nendega projekteeritakse ühendada tulevased objektid. Projekteeritav territoorium kindlustatakse vajalike tehniliste kommunikatsioonidega, millega ühendamine toimub tehniliste tingimuste alusel.

ARHITEKTUURSED NÕUDED EHITISTELE

Krundi hoonestus on ette nähtud sügavamale piki Kooli ja Koidu tn kulgevast ehitusjoonest. Ehitiste ja tänavate vahel asuvad parkimisplatsid, nende arvu määrab projekteeritavate ehitiste normaalse funktsioneerimise tehnoloogiline vajadus.

Krundi hoonestuse pindala ei tohi ületada 25% krundi enda pindalast, mis moodustab 1766 m². Krundil lubatav ehitiste arv on 2, korruste arv 1-2 korrust, ehitiste kõrgus kuni 8 m. Katuse kalle on 0-20°, katusekatte materjal ei ole reglementeeritud. Seinte materjal ja viimistlus näha ette tänapäevastest materjalidest (fassaadi metallprofiil, fassaadide viimistlemise keraamiline plaat, klaasimine). Parkimiskohtade arv krundil on kuni 76 kohta. Parkimisterritooriumil näha ette invaliidide ja jalgrataste parkimiskohad.

HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Projekteeritaval krundil nähakse ette nii madala kui kõrge haljastuse rajamise võimalus. Piki Kooli ja Koidu tänavat nähakse ette muru koos madala haljastusega põõsaste ja madalate või maa ligidal laotuvate puude istutamise võimalusega. Piki piiri gümnaasiumi territooriumiga näha ette kõrghaljastuse istutamine kõrgekasvuliste puudena, millel on tihe kroon, võimalikud on igihaljad puud. Nimetatud puude istutamine peab tagama gümnaasiumi territooriumi visuaalse eraldamise projekteeritavast

territooriumist. Taimede liigid ja nende paigutus määrata eraldi projektiga, seejuures tuleb ette näha hoonestuse ja loodava parkimisplatsi alla mittejäävate olemasolevate puude säilitamise võimalus. Piki projekteeritava krundi piiri, mis puutub kokku gümnaasiumi territooriumiga ja läbisõiduteega Kooli tänavalt, näha ette piirdeaia rajamine (võrkaed metallpostidel, kõrgus 1,5 m).

Sissesõidud krundile teha näidatud kohtades, sissesõitude ja parkimisplatside kate on asfalt. Jalgteed ja teed on kõvakattega (kõnniteeplaat või asfalt). Jalgteed ühendatakse jalgratta-jalakäijate teedega, mis on projekteeritud piki projekteeritava krundi piiri Koidu tänava territooriumil, piki Kooli tänavat projekteeritava krundi piires.

Projekteeritavate hoonete kasutamise ja tegevusega seotud prügi kogumise ja hoidmise koht peab olema määratud projekteeritavate hoonete mahus.

Projekteeritaval territooriumil tuleb autode parkimiskohtades ette näha invaliidisõidukite ja ka jalgrataste parkimiskohad. Projekteeritavad hooned peavad tagama juurdepääsu puuetega inimestele. Projekteeritaval territooriumil peab olema nii parkimiskohtade kui ka hoonete endi valgustus.

VERTIKAALNE PLANEERING

Projekteeritaval krundil on tasane reljeef selgelt väljendunud kaldeta ükskõik millises suunas. Seoses tehnoloogilise vajadusega rajatakse krundile suur hulk parkimiskohti. Sadevete kanalisatsiooni puudumine määrab krundi vertikaalse planeerimise vajaduse sellisel viisil, et krundi kalle oleks projekteeritavate hoonete fassaadidest teede suunas. See tagab sadevete eemaldamise parkimisplatsidelt murule ning annab võimaluse rajada vihmavee vastuvõtukohad nende rekonstrueerimiseta juhul, kui ehitatakse sadevete kanalisatsioon piki Koidu tänavat. Nimetatud lahendus on vajalik ka selleks, et sadevesi ei satuks parkimisplatsidelt gümnaasiumi territooriumile.

TRANSPORDI SKEEM

Antud projekt ei muuda linnaliikluse skeemi tervikuna, kuid toob sisse kohalikud muudatused projekteeritaval krundil.

Sissesõidud ja sissepääsud projekteeritavale krundile tehakse Koidu ja Kooli tänavalt. Seejuures on Kooli tänav projekteeringu piires praegu liiklusele suletud. Käesoleva projektiga nähakse ette selle situatsiooni muutmine ja selleks võetakse ette järgnevad meetmed. Kooli tänav alates Koidu tänava ristmikust kuni gümnaasiumi territooriumini muutub kahe-suunalise liiklusega umbtänavaks. Jalakäijate suunda kompenseeritakse jalgratta-jalakäijate tee rajamisega piki Kooli tänavat projekteeritava krundi territooriumi piires. Edasi säilitatakse jalakäijate liiklus muutmatuna. Kahe-suunalise autoliikluse tagamiseks Kooli tänaval tuleb rekonstrueerida lõik Koidu tänava ristmikust kuni sissesõiduni gümnaasiumi territooriumile, et saaks korraldada kahe-suunalist liikumist. Nimetatud töö tuleb teha ainult teise objekti projekteerimisel ja ehitamisel projekteeritaval territooriumil, teine objekt asub piki Kooli tänavat.

Jalgratta-jalakäijate tee on samuti ette nähtud piki piiri Koidu tänavalt, kuid siin asub ta tee territooriumil.

Sõiduteede ristumine jalgratta-jalakäijate teedega, antud juhul projekteeritavale territooriumile sissesõidul, peab olema tähistatud vastavate märkidega ja autotranspordi liikumiskiirust alandavate vahenditega.

TULEOHUTUS

Projekteeritaval krundil on ette nähtud hoonestus tuleohutuskujadega minimaalselt 8 meetrit naaberkrundidel asuvate ehitiste vahel ning projekteeritaval krundil asuvate ehitiste vahel.



Projekteeritavad hooned kuuluvad kasutusotstarbe järgi IV klassi, tulenevalt hoonete tuleohutusest.

Projekteeritavate ehitiste tulepüsivusklass on TP 2, seejuures ühekorruselise hoone kasutajate arv ei ole piiratud, kahekordsel hoonel on kasutajate arv kuni 250 inimest. Tuletõrjeauto juurdepääs projekteeritavatele objektidele on Koidu ja Kooli tänavalt. Lähim hüdrant asub Koidu tänaval.



TERVISEKAITSE

Projekteeritavad krundid on kindlustatud kõigi linna tehniliste kommunikatsioonide ühendusega (veevärk, kanalisatsioon, elektrivõrk ja soojusvõrk). Prügikoristus projekteeritavatelt kruntidelt teostada vastavalt linna eeskirjadele.

Projekteeritavate hoonete kasutamise ja tegevusega seotud prügi kogumise ja hoidmise koht peab olema määratud projekteeritavate hoonete mahus ja prügi peab linna prügihoidlasse ära vedama spetsialiseeritud organisatsioon vastavalt lepingule omanike ja utiliseeriva organistasiooni vahel.

Projekteeritavad hooned peavad olema varustatud sundventilatsiooniga, ruumide valgustus peab vastama ühiskondliku kasutusega hoonetele rakendatavatele nõuetele.

KESKKONNAKAITSE

Ehitamisel ladustada mulla kasvukiht krundi territooriumil, krundi planeerimisel kasutada seda muru rajamiseks. Olmejäätmete äravoolud suunatakse linna kanalisatsiooni.

Vihmavesi parkimisplatsidelt juhatakse kõrvalasuvale murule (see on määratud tehniliste tingimustega, linnas puudub sadeveekanalisatsioon, kuid projekteeritavatel parkimisplatsidel tuleb ette näha vihmavee vastuvõtukohtade rajamine, kuna linn kavandab nii sadeveekanalisatsiooni projekteerimist kui ka ehitamist antud rajoonis).

Seoses sellega peab krundi vertikaalplaneering olema tehtud nii, et kalle oleks hoonest teede suunas. Ehitamisel tuleb täita ehitusjäätmete hoidmise, kasutamise ja utiliseerimise nõuded vastavalt looduskaitseteenistuse nõuetele ja eeskirjadele.

TEHNOVÕRGUD

Projekteeritav krunt on varustatud kõigi tehniliste kommunikatsioonidega vastavalt tehnilistele tingimustele (vt tehnilisi tingimusi). Veevärgi, kanalisatsiooni ja soojusvõrguga ühendamine toimub Kooli tänava poolt. Elektrivõrkudega ühendamine on olemasolevast alajaamast. Käesoleva projektiga nähakse ette olemasolevate võrkude vahetamine alates tarbijaga ühendamise punktist tingimisel, et need võrgud on olemas (kanalisatsioon ja elektrikaabel). Projekteeritavatel võrkudel on kaitsekoridor, vastavalt nõuetele: veevärgil – 5 m kummalegi poole projekteeritavast võrgust, kanalisatsioonil – 3 m kummalegi poole projekteeritavast võrgust, soojusvõrgul – 3 m kummalegi poole projekteeritavast võrgust, tingimisel, et projekteeritav võrk asub kanalis, elektrikaabel – 1 m kummalegi poole projekteeritavast võrgust.

Tuleb arvestada, et lisatud tehnilised tingimused kinnitavad piki Koidu tänavat asuva kauplusehoone varustamiseks vajalikku võimsust. Seose sellega tuleb teise hoone projekteerimisel küsida täiendavad tehnilised tingimused, lähtudes arvestustest.

Koostas

M. Samsonov