

## I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

### I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Saue Linnavalitsuse 06.09.2006 korraldus nr 304
2. Saue linna MIRA (segu tn 8) kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne DPT-06-06
3. Saue linna üldplaneering
4. AS Elisor poolt mõõdetud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr GE-020-07, 07.02.07)

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on MIRA (Segu tn 8) kinnistul tootmishoone laiendusele ehitusõiguse määramine ja kinnistu varustamine kommunikatsioonidega. Planeeringu koostamisel on lähtutud Planeerimisseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ning Saue linna planeerimis- ja ehitusmäärusest,.

## II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### II-1 OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Kinnistu Segu tn 8 on hoonestatud ja heakorrastatud, kinnistule on rajatud ehitussegude tootmise tehas. Käesolevaks ajaks on tekkinud vajadus tootmishoone laiendamiseks. Maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa, mida detailplaneeringu käigus ei muudeta.

### II-2 TEHNOVÕRGUD

Tootmishoone veevarustus on Tallinna Veele kuuluvast veevõrgust, kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt, kogumiskaevude baasil, hoone elektrivarustus toimib vastavalt Eesti Energiaga sõlmitud lepingule, küte - lokaalne

### III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

#### III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega :

- Planeerimislahendus on arvestatud omaniku soovi tootmist laiendada ja rajada tootmishoone juurdeehitus
- Saue linna üldplaneeringus seatud tingimusi tootmismaade hoonestamisel (hoone mahud, nõuded haljastusele jne)

#### III-2 KRUNDI EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Detailplaneeringuga antakse kinnistule ehitusõigus ja varustus kommunikatsioonidega. Kinnistu ehitusala ja soovitatav tootmishoone laienduse asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel.

Arhitektuursed nõuded hoonele: lubatud on osaliselt kahekorruseline tootmishoone, kõrgusega maapinnast kuni 12 meetrit, katusekalle 0-10°, välisfassaadi värvilahenduses arvestada olemasoleva tootmishoone värvilahendust (puna-valge). Tootmiseks vajalik silotorni osa võib olla kõrgusega maapinnast kuni 22 meetrit. Hoone projekteerimisel arvestada Saue linna üldplaneeringus nõutava hoonemahu määraga: hoonemaht maksimaalselt 3m³/m² maapinna kohta. Krundi täisehitusprotsendiks on ette nähtud 42. Parkimisplats on ette nähtud asfaltkattega.

#### III-3 TERRITOORIUMI BILANSS JA MAJ. – TEHNILISED NÄITAJAD

Territooriumi bilanss  
detailplaneeringu liigituse alusel

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Tootmishoone maa	TH	4800	100
	Planeeritav ala kokku		4800	100

## III-4

## TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Kinnistu asub Segu tänava ääres, mis on ette nähtud rekonstrueerida. Tänavatööprojekt on valminud Reaalprojektis 2003. aastal (töö nr V02/03). Detailplaneeringu juures on arvestatud Segu tänava tööprojektis ette nähtud tänava ja kõnnitee laiusega, kinnistutele sissesõiduteedega ning projekteeritud kommunikatsioonidega.

Liikluskorralduses on arvestatud kaubaautode liikumisega kinnistu parkimisplatsil (liikumissuunad näidatud)

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS (aluseks EVS 843:2003 parkimismatiiv vahevööndi kohta)

Pos. nr	Ehituse otstarve/ liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tööstusettevõtte ja ladu	3000 x 1/250	12	24
	Kokku		12	24

Parkimine toimub kinnistul

## III-5

## HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE.

## HALJASTUS

Vastavalt Saue linna üldplaneeringule on ette nähtud territooriumist 20% haljastada, sellest 60% on kõrghaljastus. Kõrghaljastus on ette nähtud krundi lõuna- ja idapiiri äärde, kus on 10m laiune sanitaarkaitsetsoon. Soovitav on istutada okaspuid (kuuske).

## KESKKONNAKAITSE

Tootmishoone on ette nähtud kuivsegude tootmiseks, tegemist on erinevate komponentide õiges vahekorras kokkusegamisega. Tehases toodetakse plaatimissegusid, seinapahtleid, müüriliime ja fassaadisegusid. On rakendatud tootmisohje süsteem, mis hõlmab kolme suuremat ala: tootmissisendite kontroll, tootmisprotsessi kontroll ja valmis-toodangu kontroll.

Tehnoloogilises protsessis kasutatakse tootmishoone juures täisautomatiseeritud doseerimissüsteemi ja kiirmikserit.

Automaatne doseerimissüsteem on varustatud tigukonveieritega, tooret ladustatakse kinnistes teraspunkrites (silod). Toore (liiv, tsement ja lubjakivijahu) tarnitakse

26

paakautodega ja transporditakse suruõhuga silodesse. Silodes tekkiva ülerõhu väljutamiseks on silod varustatud vibraatorite ja isepuhastuvate filtritega. Toorme laadimisprotsess on kinnine ja tolmuvaba.

Toore liigub üle doseerimiseadme segistisse ja sealt edasi pakkeliinile.

Tooted pakendatakse paberkottidesse, mis suletakse tolmu vältimiseks õmblusega. Õmblus on oluliselt õhutihedam kui ventiilkott ning see annab toodetele aastase säilivusaja. Paberkotid ladustatakse kaubaalustele, mis omakorda kaetakse kilest transpordipakendiga. Käesoleval ajal kasutatakse käsikilet ja käsitsi kiletamist. Planeeritavasse hoonesse soetataval tootmisliinil on kogu protsess doseerimisest kuni kaubaaluste kiletamiseni automaatne, suletud ja tolmuvaba.

### JÄÄTMEKAVA

Jäätmeliigid, millele kohaldatakse korraldatud jäätmavedu, veopiirkond, vedamise sagedus ja aeg ning jäätmeevo teenustasu piirmäär kehtestatakse linnavolikogu määrusega

Kinnistule rajatakse sorteeritud jäätmete kogumiseks varjualused ning luuakse tingimused prügi sorteerimiseks kohapeal.

Konteinerid tühjendatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt vastavalt graafikule.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmekogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele

### III-6

#### KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” Osa I.

Kuritegevusriskide vähendamiseks on kogu planeeritav ala ümbritsetud piirdega. Territooriumile nähakse välisvalgustus. Soovitav on territooriumile ette näha videovalve.

### III-7

#### TULEKAITSENÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi valitsuse määruse nr.315 (27.oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja Eesti Projekteerimismääruse EPN 10.1, EPN 10.2 .

Projekteeritava hoonete tulepüsivusklassid projekteerida minimaalset TP 3. Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

27

Vajalik tulekustutusvee hulk on 10 l/s. Tuletõrjevesi saadakse Segu tänava hüdrandist (kaugus ca 50 meetrit)

Hoone varustatakse konventsionaalse tulekahjusignalisatsiooniga, mis avastab tulekahju võimalikult varajases staadiumis ning vastab Eestis kehtivatele nõutle.

III-8

## VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldist

Trasside planeerimise aluseks on AS Tallinna Vesi poolt on väljastatud tehnilised tingimused 12.03.07 PR/0706845-1

Veevarustus

Objekti vajalik majandusjoogivee tarve on  $Q=1,5 \text{ m}^3/\text{d}$ , toiteturustikuks on on Segu tänava d110mm ühisveetorustik, vajalik surve 2x hoonestusele.

Segu tänava rekonstrueerimisega (Reaalprojekti töö nr V02/03) on ette nähtud uute vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamine tänava kinnistule, seega pärast Segu tänava valmimist ühendatakse tootmishoone valmiva veetrassiga. Liitumispunkt on ette nähtud 1,0 meetri kaugusele kinnistu piirist, Segu tänava maa-alale.

Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt.). Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Vundamendist läbiminekul veemõõdu-sõlmeni paigaldada veetoru hülssi. Hoones on ette nähtud veemõõdusõlm veemõõtjaga d20mm. Veemõõdusõlm paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale

Kanalisatsioon

Kanaliseerimine on piirkonnas lahkvoolne. Reovee eelvooluks on d160mm ühiskanalisatsiooni torustik ja piirkonna reoveepumpla. Segu tänava rekonstrueerimisprojektiga on projekteeritud isevoelse reoveekanalisatsiooni torustik, mille kaudu on MIRA kinnistul võimalik reoveed eelvoolule pumbata. Kinnistu jaoks on ette nähtud liitumispunkt tänava trassidest

Väliskanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø160 mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

Sademetevesi

Sadevete kohta on antud Saue Linnavalitsuse poolt välja üldised tehnilised tingimused sadevee ärajuhtimiseks kinnistult Segu tn 8 kiri 06. märts 2007 nr 12-2.1/256

Sadevesi juhitakse Segu tänava rajatava sadevete kanalisatsiooni kaevu, mis ehitatakse välja vastavalt Reaalprojekti tööle nr V02/03. Tänavarekonstrueerimise projekti teostamine toimub tõenäoliselt kvartali tööstusettevõtete ühisjõul

Isevoolsed sademetevee kanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø200 mm (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

Isevoolised sademetevee kanalisatsioonitorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø200 mm (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).  
Parkimisplatsilt (asfaltplind) sadevete kogumisel kasutada õli/liivapüüdjaid

Materjalide mahud  
Alljärgnevalt on ära toodud põhimaterjalide ligikaudsed mahud trasside ühendamiseks Segu tänava trassidega. Täpsed materjalide mahud selguvad tööprojekti käigus.

Veetoru Ø40x3,7mm -5m  
Kanaliseatsioon Ø160 -30m

III-9  
ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse lahendamiseks on välja antud Oü Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 111406

ELEKTROTEHNIKA OSA

Käesoleva projektiga on lahendatud Harjumaal Saue linnas Mira (Segu tn 8) detailplaneeringu elektrivarustus.  
Projekti aluseks on OÜ AS Jaotusvõrk Tallinn-Harju Piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 111 406 02.03.2007

Tehnilis-majanduslikud näitajad

-madalpingesüsteem	3F, 50 Hz 230/400V
-maandussüsteem	TN-C
-planeeritavaid 0,4 kV õhuliine	160 m
-planeeritavaid liitumispunkte	1
- olemasolev peakaitse	160 A
- planeeritav peakaitse lisaks olemasolevale	160A

Elektriline koormus

Olemasolev	110 kVA
Juurdetulev	110 kVA
Kokku	220 kVA

Tehniline lahendus

Planeeritava piirkonna toide on ettenähtud olemasolevast „Rotose alajaamast olemasolevate ja planeeritavate kaabelliinide baasil. Liinitraside orienteeruv pikkus 170 m.  
Liitumiskilp paigaldada kinnistu piirile.

III-10  
GAASIVARUSTUS

Tootmishoone viiakse üle gaasiküttele. Trassi ühendus on ette nähtud teisel pool Segu tänavat rajatavast AS Fortum Termestile kuuluvast gaasitrassist, mille tööõhk on PN4bar Kinnistu piirile paigaldada PE tehaseisolatsiooniga pikendatud spindliga kuulkraan.