

Seletuskiri

1. Üldosa

Kinnistu Segu tn 4/6 (tunnus nr 72703:001:0179) detailplaneering on koostatud AS Merko Ehitus tellimusel.

Planeeritav maa-ala paikneb Sael, maa-ala suurus on 12210 m², sihtotstarbeks tootmismaa.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on uue tootmishoone ehitusõiguse määramine ning haljastuse, parkimise ja vertikaalplaneerimise lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- AS Pesimal detailplaneeringu algatamise taotlus 21.10.2004.a
- lähteülesanne nr DPT-11-04
- Saue linna Planeerimis- ja ehitusmäärus
- Saue linna ja selle lähialade üldplaneering
- EV Planeerimis- ja ehitusseadus
- Geoterra OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, 2004.a töö nr 75/2004
- Segu tänava rekonstrueerimise tööprojekt. OÜ Reaalprojekt. Töö nr V02/03

2. Olev olukord

Kinnistu Segu tn 4/6 on hoonestatud. Krundil paikneb Pesmeli tootmishoone ning kontorihoone.

Kinnistu on varustatud kõikide tehnovõrkudega. Krunti läbib soojatrass, mis varustab naaberkinnistu laohoonet ning madalpinge – ja kõrgepingekaablid, mis kulgevad naaberkinnistul paiknevast alajaamast Segu tänava suunas.

Planeeritaval alal on olemasolev kõrghaljastus (männid) tootmishoone ja kontorihoone vahele jääval alal.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, kaldega Segu tänava suunas.

Absoluutsed kõrgusmärgid on vahemikus 35.40 – 37.50.

3. Planeerimislahendus

3.1. Horisontaalplaneerimine

Planeeringuga ei muudeta krundi suurust ega ka sihtotstarvet.

Krundile on planeeritud tootmishoone laiendus, mis oma mahult on võrdne olemasolevaga.

Kruntide karakteristik ja ehituse tabelis (detailplaan leht 3) on antud lubatud ehitusõigused ja piirangud krundi kohta.

Parkla laiendus on planeeritud uue tootmishoone ette. Alles jäävad ka olemasolevad parklakohtad.

Juurdepääs krundile jääb samasse kohta ehk Segu tänavalt.

3.2. Arhitektuurinõuded

Hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada ümbritsevat hoonestust.

Tootmishoone laiendus projekteerida analoogne olemasolevaga.

Välisviimistluses jätkata sama värvilahendusega, mis on olemasoleval hoonel.

Hoone katuse hari ja välisseinad lamekatusega hoonel peavad olema Segu tänavaga paralleelsed või risti.

3.3. Servituutide vajadus

Kinnistule on seatud järgmised servituudid:

- veejuhtimisservituut soojatrassile 490 m² naaberkiinnistu „AS EKE Merko“ kasuks
- liiniservituut elektrikaablitele 545 m² AS Eesti Energia kasuks

3.4. Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Detailplaneeringuga haaratud ala suurus	12210 m ²
2. Planeeritava ala maa bilanss tootmismaa	12210 m ² 100%
3. Parkimiskohtade arv normatiivne	53
planeeritud	53
4. Suletud brutopind	8000 m ²

3.5. Liikluskorraldus. Teed. Parkimine

Segu tänav on kahesuunalise liiklusega, kummalgi suunal ühe liiklusrajaga. Tänav on killustikkattega, äärekivideta ning kõnnitee puudub.

Segu tänavale on koostatud OÜ Reaalprojekt poolt rekonstrueerimise tööprojekt (töö nr V02/03), mille alusel on Segu tänav projekteeritud asfaltkattega ja äärekividega. Juurde on projekteeritud ka kõnnitee.

Juurdepääs kinnistule on Segu tänavalt.

Parkimine on lahendatud krundil ja on normatiivne.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehituse otstarve	Normarvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tootmishoone	8000m ² norm 1/150m ² 8000/150 = 53kohta	53	53

Olemasolevate parkimiskohtade arv 25 ja planeeritavaid 28.

3.6. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal on olemasolev kõrghaljastus (männid) tootmishoone ja kontorihoone vahele jääval alal. Kõik puud on säilitatavad.

Planeeringuga on ette nähtud rajada täiendavat kõrghaljastust. Täiendavat kõrghaljastust on soovitatav rajada pärast Segu tänava rekonstrueerimist. Uued puud on planeeritud Segu tänava äärde, krundi kirdepiirile. Haljastuse liigid täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumides.

Kinnistule on nähtud ette koht prügikonteineritele nii olmeprügi kui ka tootmisjäätmete jaoks. Konteinerid paiknevad vastavalt kontorihoone ning tootmishoone läheduses.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Olevad maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 35.40 – 37.50.

Vertikaalplaneerimise aluseks on külgnevate tänavate absoluutsed kõrgusmärgid, varem projekteeritud ja tänaseks välja ehitatud tootmishoone pöranda ja väljaehitatud katete kõrgusmärgid, naaberkinnistute maapinna absoluutsed kõrgusmärgid, lubatud maksimaalsed ja minimaalsed kalded teedel ja platsidel.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel on arvestatud ka sademevete kanaliseerimisvõimalustega. Käesoleval ajal sademevete kanalisatsioon puudub, kuid on



olemas "Reaalprojekti" poolt koostatud Segu tänava rekonstrueerimise projekt kõigi tehnovõrkudega. Projektil puudub hetkel rahaline kate, kuid on tõenäoline see leida Euroliidu kaasabil. Sademevete kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamiseni tuleb sademevete hajutamiseks loodusesse rajada asfaltbetoonkatte serva ühe meetri laiune jämekillustikust peenar.

Teede ja platside katteks on valitud kahekihiline asfaltbetoonkate (eeldatavalt analoogiline varem väljaehitatud platsi kattele). Hoone gabariitidest tulenevalt on rajatava hoone taha ja küljele jääval haljasribal ette nähtud murupinna tugevdamine sisserullitud jämekillustikuga tuletõrjeautode ligipääsuks hoonele mõlemalt küljelt.

3.8. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringu ala paikneb väljakujunenud tööstuspiirkonnas, kus lähimad elamud on 250 m kaugusel.

Antud juhul on tegemist teraskonstruksioonide lõppmontaažiga tegeleva ettevõttega, kus ei toimu õhku ja looduskeskkonda saastavaid tööoperatsioone.

Tootmismüra Pesmeli territooriumil:

Vaadeldav maa-ala kuulub IV kategooriale – Tööstusala.

Tööstusettevõtte müra taotlustase olemasoleval maa-alal:

ekvivalenttase	$L_{pa,eq,T} = 65$ dB päeval
ekvivalenttase	$L_{pa,eq,T} = 55$ dB öösel

4. Kuritegevuse ennetamine

Kuna linnaplaneerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohimule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas detailplaneeringus neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1, 2002 4.2.3. on käsitletava piirkonna tüüp – tööstus piirkond.

Olevas keskkonnas on teoreetiliselt võimalik vastavalt 4.3.1. kõik kuus kuriteliiki ja ka vastavalt 4.3.2. kuriteohirm.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik vaid teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- territoriaalsus
- vastupidavus

Aga põhilised on 5.2.3. loetletud juhtimisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning need aitavad leevendada ka kuriteohimu.

Käesolevas detailplaneeringus antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus hoonetele ja pääsudele nendesse
- haljastuse rajamine, milline ie soodustaks kuritegijatele varjumisvõimalusi
- vastupidavad ukсед, aknad, lukud
- videovalve
- turvasüsteem (signalisatsioon)

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Tuletõrjevõrk ja sademeveekanaliseerimine

Tootmishoone Pesimal juurdeehituse käigus (hoone suureneb ~2x) on ette nähtud projekteerida sisemine tuletõrjevõrk tuletõrjekraanidega ja juhtida sulavesi renn-trappidest kogumiskaevu (analoogselt olemasoleva lahendusega).

5.1.1. Tuletõrjevõrk

Sisetulekustutus

Veekulu hoone sisemiseks tulekustutuseks on 2,5 L/sek.

Olemasolev hoone on ühendatud linna tsentraalsesse veevarustusvõrku Ø200mm vastavalt tehnilistele tingimustele.

Seoses hoone suurenemisega on ette nähtud projekteerida sisemine tuletõrjevõrk. Olemasolev veesisendus läbimõõduga 110*8,1mm on suuteline läbi laskma sisemise tulekustutuse vooluhulga 2,5 L/sek.

Lisaks tuletõrjekraanidele on vastavalt normidele ette nähtud ka esmased tulekustutusvahendid (pulberkustutid 6kg GP-6X-ABC).

Välistulekustutus

Veekulu hoone väliseks tulekustutuseks on 40 L/sek.

Tuletõrjevett antakse linnaveevõrku II astme pumpadega.

Puurkaevust pumbatakse vesi kahte veemahutisse. Ühe veemahuti maht on 200 m³.

Tuletõrje veevarustuse allikaks on 2 tuletõrje hüdranti Segu tänava olemasoleval veetorul läbimõõduga 200mm (vt. plaan).

Perspektiivselt ehitatakse Segu tänaval OÜ Reaalprojekti projekti järgi uus veetorustik, tuletõrjehüdrantidega (vt. plaan).

5.1.2. Sademeveekanaliseerimine

Juurdeehituse mahus Haagisauto sissesõidu ala hallis ümbritsetakse renn-trappidega ja sealt juhitakse lumesulamisvesi kogumiskaevu.

Enne Segu tänava välja ehitamist juhitakse sademeveed ümbritsevasse pinnasesse.

Perspektiivselt juhitakse sademeveed Segu tänavale ehitatavasse sademeveekollektorisse.

5.2. Soojusvarustus

AS Pesmeli tootmishoone varustamine soojusenergiaga toimub Fortum Termest AS-ile kuuluvast soojusvõrgust.

Hoonele on 2002.a. projekteeritud haruliin maa-aluste eelisoleeritud torudega – 2 DN 80/180.

Tootmishoone projektijärgne soojavarustus oli 455 kW. Praegu on tegelik soojavajadus 315 kW, laienduse soojavarustus on orienteeruvalt 75 kW. Kogu soojavajadus 390 kW.

Seega kokkuvõttes võib öelda, et olemasolev soojus võrgu haruliin rahuldab ka tootmishoone laienduse soojusvajadust.

5.3. Elektrivarustus

Vt IB Eldeco OÜ elektriosa seletuskiri

Eldeco IB OÜ.

AS Pospel Eesti
tootmishoone laiendus Saue
ELEKTRIOSA SELETUSKIRI
DETAILPLANEERING

02.02.05

02.02.2005.

REV.

05 - 27

Eldeco IB OÜ

EUA

02.02.2005.
E-001

**AS PESMEL TOOTMISHOONE
SAUEL
DETAILPLANEERING
ELEKTRIOSA SELETUSKIRI**

1 ÜLDIST

1.1 Objekt

AS PESMEL Tootmishoone Sael

1.2 Ehituslik eriosa

Sisemine elektripaigaldis

1.2.1 Staadium

Detailplaneering

1.2.2 Lähteandmed

Lahenduse aluseks ETP Grupi poolt väljastatud arhitektuursed alusplaanid.

1.3 AMETKONDLKUD KOOSKÖLASTUSED

Eelprojekt kooskõlastatakse AS Pesmel

TEHNILISED ÜLDANDMED

Toiteliinid –	Olemasolevast tootmishoonest
Pingesüsteem –	3 x 400/230VAC, 50 Hz
Jaotussüsteem -	L1; L2; L3; N; PE
Paigaldatud võimsus –	Santehnilised seadmed – 20 kW
	Valgustus – 20 kW
	Tehnoloogilised seadmed – 25 kW
Arvutuslik võimsus -	Santehnilised seadmed – 14 kW
	Valgustus – 15.0 kW
	Tehnoloogilised seadmed – 20 kW

Viimati nimetatud arvvaartused on esialgsed ja kuuluvad täpsustamisele edasise projekteerimise käigus.

1.4 ELEKTRIVARUSTUS

Uue AS Pesmel Eesti tootmishoone laienduse elektrivarustus teostatakse olemasoleva tootmishoone peakeskuse baasil.

Olemasoleva tootmiskeskuse projekteerimise ajal arvestati laienduse koormusega.

1.5 PEAKESKUS

Tootmishoone laienduse jaotuskeskus toitega olemasoleva tootmishoone osa peajaotuskeskusest on ühesektsiooniline.

Jaotuskeskuse väljuvad liinid varustatakse kombineeritud vabastitega automaatkaitselülititega.

Jaotuskeskus on põrandale monteeritav, kesta kaitseastmega IP23. Jaotuskeskusest saavad toite nii valgustus- kui ka jõutarbijad.

1.5.1 KOMPENSATSIOONISEADMED

Tsentraliseeritud kompensatsiooniseadmeid ei paigaldata. Võimsusteguri korrigeerimine toimub vajadusel lõpptarbijate juures.

2 JAOTUS- JA RÜHMAKAABLIID

Tootmistsehhis kasutatakse PPJ (NYM) tüüpi kaableid. Kaablite paigaldamiseks toomisaladel kasutatakse kaabliredeleid.

2.1 KAABLIKONSTRUKTSIOONID

Koostetsehhi paigaldatakse kaabliredeleid nii kaablite vertikaalpaigalduseks kui ka horisontaalpaigalduseks.

Kaabliredeleid, mis läbivad tuletõkkesooni või seinu tuleb lõigata 150 – 200 mm enne seinu, et saavutada sobivad tingimused kaablitele tulekindlaks läbiviimiseks ühest tuletõkkesoonist teise. Läbiviigu kohad tihendatakse erisegudega.

3 VALGUSTUS

Tootmishoone laienduse sisevalgustuseks paigaldatakse üldvalgustus ja turva- ning evakuatsioonivalgustid.

Kõikide valgustite konstruktsioon ning ehitus valitakse vastavalt paigaldus- ja keskkonnatingimustele. Paigaldatakse ilma kaitseklaasita valgustid ligipääsuvõimalusega Tellija töstuki abil. Valgustid kinnitatakse riputusrenni külge. Riputusrenn kinnitatakse hoone lakke profiilpleki külge renniriputitega, millele on keevitatud vähemalt 300 mm pikkune, 100 mm laiune ja 2 mm paksune metallplaat riputi profiilpleki külge kinnitamiseks puurkruvidega SFS 4596 SD6 – T16 – 5.5 x 19.

Riputusrenni ja selle külge kinnitatud valgustusseadmete paigalduskõrgus valitakse selliselt töövõtja poolt, et valgusti alumise tasapinna kõrgus põrandast oleks sama või kõrgem terasfermi alumise tasapinna kõrgusmärgist.

Keskmine üldvalgustustihedus: Tootmisruumides 500 lx
Välisvalgustus 5 lx

Valgustuse juhtimine siseruumides toimub kohapealt lülititega. Välisvalgustuse juhtimiseks kasutatakse fotoreleed ja programmkella. Välisvalgustuse valgustid kinnitatakse hoone seinale 9 m kõrgusele planeeritavast maapinnast.

4 MAANDUS- JA POTENTIAALIÜHTLUSTUSSÜSTEEM, PIKSEKAITSE

Tootmishoone laienduse maandusseadmena kasutatakse olemasoleva hooneosa ringmaandust, mis pikendatakse ümber juurdeehituse (tsingitud teraslatt 4 x 40mm). Maandusseadme takistus, mitte üle 10 oomi. Objekti kaitseks pikselöökide eest kasutatakse hoone terasferme ja -poste.

5 VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustuseks paigaldatakse välisuste kohale valgustid ning ka hoone seinale. Valgustusseadmetena kasutatakse tänavavalgusteid seinakinnitusega konsoolidega, kõrgrõhunaatriumlambiga 250 W

Eldeco IB OÜ.

AS Pesmel Eesti
tootmishoone laiendus Saue
ELEKTRIOSA SELETUSKIRI
DETAILPLANEERING

02.02.05

02.02.2005.

REV.

05 - 27

34

6 TULEOHUTUS

Suitsuärastuseks on kasutusel avanemismehhanismiga ning komplektse keskseadme poolt juhitud suitsuluugid. Suitsuluukide avamine toimub käsitsi evakuatsiooni tee piirkonda paigaldatavate nuppude abil.

7 SIDE

Projekteeritava hoone telefoniseerimine toimub olemasoleva tootmishoone baasil.