

DETAILPLANEERING

HARJU MAAKOND, SAUE VALD, JÕGISOO KÜLA, PUUKOJA KINNISTU

Töö nr 03.12.DP1

**Detailplaneeringu tellija
Erx Invest OÜ
reg. Kood 11224168
aadress: Kotkapeoja 2a, Tallinn**

Kontaktisik
Erki Arakas

GSM: 5229390
e-mail: erki.arakas@gmail.com

**Detailplaneeringu koostaja: OÜ Arhitektuuribüroo Karu&Michelson
registrikood 10465214**

Kontaktisik Märt Michelson

**aadress: Tuisu tn. 5-1, Tallinn 10314, Harjumaa
GSM: 5518594;
e-mail: info@abkm.ee**

Tallinn, märts 2012

TELLIJA

Erx Invest OÜ
Kontaktisik Erki Arakas

TÖÖ

DETAILPLANEERING
HARJU MAAKOND SAUE VALD,
JÕGISOO KÜLA,
PUUKOJA KINNISTU

TÖÖ NR.

03.12.DP1

PROJEKTEERIJAJA

OÜ ARHITEKTUURIBÜROO
KARU & MICHELSON

TUISU 5-1, TALLINN

E-MAIL info@abkm.ee

REG.NR. 10465214

MTR REG..NR. EP-10465214-0001

MÄRT MICHELSON

TEL. 5518594

JUHATAJA

JÜRI KARU

TEL. 5143094

PEAARHITEKT

PROJEKTI KOOSSEIS

Tiitelleht

MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

2.2 Olemasolev olukord

3. Planeeringulahendus

3.1 Üldosa

3.2 Planeeritava maa-ala kinnistu tabel

3.3 Haljastusja verikaalplaneerimine

3.4 Piirded

3.5 Juurdepääs planeeritavale alale

3.6 Tehnovõrkude lahendus

3.7 Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

3.8 Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

3.9. Piirangud ja servituudid

4. Keskkonnatingimused

5. Jäätmekäitlus ja heakord

6. Liikluskorraldus ja parkimine

7. Tuleohutuse tagamine

8. Kuritegevuse ennetamine

Ehitusõiguse tabel

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

JOONISED

Planeeringuala skeem

joonis nr. DP-1

Tugiplaan

joonis nr. DP-2

Põhijoonis

joonis nr. DP-3

Lisad

Fotod hoonest

Kinnistusraamatust väljavõte

Võrgu ja elektrileping

Geodeetiline alusplaan

Puurkaevu mõõdistamise akt nr.54

Maakatastri õiend

Katastriüksuse plaan

Kooskõlastused eskiisil.

Kooskõlastuste koondtabel.

1. MENETLUSDOKUMENDID

1.1 Väljavõte Saue Valla lehest detailplaneeringu algatamise kohta.

1.2 Väljavõte lehest detailplaneeringu algatamise kohta.

1.3 Väljavõte Saue vallalehest „ Koduvald“ detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise ärajätmise kohta.

1.4 Väljavõte Registrate ja Infosüsteemide Keskuse ametlikust taedaandest muuta kinnistu sihtotstarvet.

1.5 Saue Vallavalitsuse koraldus 21.veebruar 2012.a.nr.133 Jõgisoo küla, Puukoja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

1.6 Haldusleping detailplaneeringu koostamiskorraldamise osalise üleandmise kohta.

1.7 Ekspertarvamus-eehinnang keskkonnamõju hindamise vajaduse kohta.

2. SELETUSKIRI

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Saue valla üldplaneering;
 - Planeerimisseadus;
 - Omandiõigust tõendavad dokumendid;
 - Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2006 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja
 - Arhitektuurne Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;
 - Topo-geodeetilised uurimistööd , teostatud AV Geodeesia OÜ poolt 31.03.2011.a..
- Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega “Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000” ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002.a. määrusega nr 65 kinnitatud “Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord”.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks ning uue rajamiseks. Planeeritava Puukoja kinnistu senine sihtotstarve on tootmismaa 100%. Käesolev detailplaneering muudab kinnistu sihtotstarvet 90% tootmismaaks ja 10% ärimaaks .

2.2. Olemasolev olukord

Hetkel asub Puukoja kinnistul lagunenud laudakompleks, rajatud 1960.a. Kinnistul asuvale hoonele on koostatud sigalahoone rekonstrueerimise eelprojekt oktoobris 2011.a. (Projekteerija Skad Arhitektid OÜ). Selle alusel on Saue Vallavalitsuse poolt väljastatud ehitisluba nr. 10769 17.01.2012.a. ehitise laiendamiseks, kus rekonstrueeritava hoone kõrgus on 7,2 m ehitisaluse pinnaga 529,0 m². Ehitusloa kohaselt on tegemist büroo ja tootmishoonega.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav maa-ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamute ala, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindustevõtteid. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja lk.38 kohaselt võib maakasutuse funktsioon koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 49% ulatuses maa-ala pindalast.

Lähim elamu paikneb planeeritavast alast ca 51 m kaugusel ja ehitusprojektile on andnud kooskõlastused kõik naaberkinnistute omanikud.

Vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele 21.02.2012.a. nr. 133 ei ole detailplaneeringu eesmärk ja lahendus vastuolus Saue valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Saue vallavalitsuse korraldusele 21.02.2012.a. nr. 133 ei ole vaja algatada

keskkonnamõju strateegilist hindamist.Planeeritava maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Juurdepääs kinnistule on Kanamaa-Jõgisoo maanteelt (riigimaantee T-11116 Kanamaa-Jõgisoo). Planeeritav kinnistu piirneb maanteega ja liiklusservituutide vajadus puudub.

Kinnistul paiknevad üksikud okas-ja lehtpuud . Peamiselt on maa-ala muruala . Planeeritavat maa-ala ümbritsevad kolmest küljest elamumaad.

Kinnistul on varem rajatud puurkaev, mis kuulub säilitamisele.

2.3. Piirded. Piirded puuduvad.

2.4 Välistrassid. Olemasolevaid välistrasse kinnistul ei ole rajatud. Paigaldatud on elektri liitumispunkt Kanama -Jõgisoo mnt. poolsele kinnistu piirile (peakaitse 3 x 50 A).

3. Planeeringulahendus

Planeeritava maa-ala suurus on ca 15 500 m².

3.1 Üldosa.

Kinnistut haldav firma tegeleb peamiselt väikehoonete disaini, lahenduste ja prototüüpide väljatöötamisega. Väikeste partiidena toimub ka väikehoonete komplekteerimine ja eksponeerimine (pos. 4 joon. GP-3).

Soojustatud ja köetud tootmisruumis (pos.1 joon.GP-3) tehakse puidutööd: pressitakse vineerist seinapaneele, lõigatakse need mõõtu ja komplekteeritakse ning pakitakse müügiartiklitena. Samas asuvad ka bürooruumid. Pakendatud kaup viiakse tõstukiga külma lattu (pos. 3).

Soojustatud ja köetud viihallis (pos.2) toodetakse puidust väikehooneid.

3.2

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel :

Aadress	Kinnistu pindala m ²	Kinnistusregistri registri-osa nr.	Katastritunnus	Olemasolev sihtotstarve Planeeringuga ettenähtud sihtotstarve	Omanik
HARJU MAAKOND, SAUE VALD, JÖGISOO KÜLA, PUUKOJA KINNISTU	12218	9465402 / 94654	72703:002:0335	Tootismaa 100 % Tootismaa 90% Ärimaa 10 %	Erx Invest OÜ

3.3 Haljastus ja vertikaalplaneerimine.

Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast ette näha min. 15%.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnaänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad

istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele.

Vertikaalplaneerimisega on arvestatud ehitusloa saanud rekonstrueerimise eelprojektiga, kus on vertikaalplaneerimine lahendatud juurdepääsutee, platsi ja parkla osas.

3.4 Piirded. Käesolev detailplaneering annab võimaluse vastavalt vajadusele piirata kinnistut või hoonestuse lähial. Võrkpiire metallpostidel kõrgusega max. 1,8m. Urgardi ja Kassi kinnistute piiri lähedale on ettenähtud istutada okaspuuhekk.

3.5 Juurdepääs planeeritavale alale. Jalakäijatele ja transpordile on juurdepääs Kanama-Jõgisoo maanteelt. Juurdepääsu servituudivajadus puudub.

3.6 Tehnovõrkude lahendus.

3.6.1. Elektri ja sidevarustus. Elektrivarustus liitumiskilbist maakaabliga on lahendatud sigalahoone rekonstrueerimise eelprojektiga (Projekteerija Skad Arhitektid OÜ). Sidekaablit ei ole ette nähtud. Side toimub mobiilsete vahenditega.

3.6.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kinnistul paikneb puurkaev, mis varustab veega olmeruume, kööginurka ja wc-d. Olmeruumides dušši kasutajate arvestuslik inimeste hulk on 5. Tootmistevõttes vett ei kasutata.

Sanitaarkaitse ala moodustamine puurkaevule pole vajalik vastavalt Veeseaduse § 28-le. Kuna kinnisasjal paiknevat puurkaevu kasutatakse ainult ühe (käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud) kinnisasja tarbeks ja arvestatav vee tarbimine jääb alla 10m³ ööpäevas. Puurkaevu ümber hooldusala raadius ette nähtud 10m.

Kanalisatsioon ette nähtud suunata plastik kogumismahutisse mahuga 10 m³. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud sigalahoone rekonstrueerimise eelprojektiga (Projekteerija Skad Arhitektid OÜ).

Kuni piirkonna veevõrgu ja kanalisatsioonivõrgu väljaehitamiseni on kasutusel puurkaev ning kogumismahuti. Perspektiivses plaanis on võimalik liitumine piirkonna vee- ja kanalisatsioonitrassidega.

3.6.3 Küte. Hoone kütmine toimub lokaalsete kütteseadmetega

3.6.4 Sadevete ärajuhtimine.

Sadevete ärajuhtimine asfaltplatsilt on lahendatud sigalahoone rekonstrueerimise eelprojektiga (Projekteerija Skad Arhitektid OÜ), kus sadeveed asfaltplatsilt suunatakse läbi õli- mudapüüdja. Immutamine toimub imbväljakul. Katustelt tulev sadevesi immutada hajutatult pinnasesse omal kinnistul.

3.7 Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve -TH (Tootismaa) 90%,Ä (Ärimaa) 10%.

Hoonete suurim lubatud arv krundil- 3.

Hoone suurim lubatud kõrgus- 10m (katuseharja kõrgus maapinnast).

Suurim lubatud hoonealune pindala- 3000 m².

3.8 Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sobivust sigalahoone rekonstrueerimise eelprojekti (Projekteerija Skad Arhitektid OÜ) arhitektoonikaga ja värviskaalaga.

Lubatud on kasutada välisviimistluses plekk- katet, tellist, kergplokki, krohvi, puitu.

Hoonete katuse kalle: 10 – 30°. Lubatud kaarkatus.

Hoone korruselisus- kuni 2.

Hoone sokli kõrguseks lugeda 0,2- 1,0 m.

Hoone suurim lubatud kõrgus keskmiselt ümbritsevast maapinnast maksimaalselt 10 m.

Krundi arhitektuurinõuded:

Hoonestusviis: lahtine.

Maksimaalne krundi täisehituse protsent on 25 %.

3.9 Piirangud ja servituudid

Kanama- Jõgisoo maantee sanitaarkaitse vöönd 60m. Riigimaantee kaitsevöönd 50m. Igasuguste servituudide seadmise vajadus puudub.

Detailplaneering ei ole Saue valla üldplaneeringut muutev.

4.Keskkonnakaitsetingimused

Koostatud on ekspertarvamus- eelhindang keskkonnamõju hindamise vajaduse kohta 1.projekteerimistingimuste taotlemisel laudahoone rekonstrueerimiseks ning 2. sellele järgneva detailplaneeringu koosseisus (Koostaja Andres Tõnisson, keskkonnaekspert).

Ekspertarvamusel selgub et keskkonnamõju hindamine pole vältimatult vajalik, kuna kinnitul planeeritud tegevus ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik, siis puudu ka oluline keskkonnamõju ning vajadus algatada keskkonnamõjude hindamine.

4.1 Planeeritava maa-ala olemasolev keskkonnaseisund.

Kinnistul paikneb tühi ja amortiseerunud endine sigalahoone, kus tegevust ei toimu. Varasemat reostust seoses loomapidamisega ei ole avastatud.

4.2 Planeeringust tulenev keskkonnaseisund.

Detailplaneeringuga hoone kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tegevust alale kavandatud ei ole.

Planeeringuga on kavandatud krundile puidu tööstus- väikehoonete tootmine ja vineeri pressimine-lõikamine. Töökoja ventilatsioonisüsteem tuleb varustada vajalike filtritega, mis vastavad Eesti vabariigis kehtestatud nõuetele.

4.3 Ohtlikud jäätmed

Ohtlikke jäätmeid ei teki.

4.4 Tootmisjäätmed.

Tootmisjäätmed on saepuru, vineer, puit.

Puidujäätmed lähevad taastootmisele kütteks.

Saepuru ja vineerijäätmed utiliseeritakse sorteerituna. Ehitusprojekti näha ette lahendus saepuru levimise tõkestamiseks ümbruskonda.

Pakendi jäätmed on plastikanumad, mis utiliseeritakse sorteerituna.

4.5 Veevarustus ja kanalisatsioon.

Kanalisatsioon juhitakse projekteeritud plastik kogumiskaevu.

Vesi saadakse olemasolevast suurkaevust (tehtud mõõdistamise akt nr.54 vt lisas).

4.6 Mürakaitse.

Müratekitavad seadmed tootmisprotsessis tekivad puidu ja vineeri saagimisel.

Tootmishoonetel tagada ehitusprojektis heliisolatsioon, mis tagaks mürataseme välisperimeetril max 45 dB.

5. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud hoonete lähedusse.

Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Ehitusjätmed.

Ehitusjätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituse töövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda Saue vallas kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale.

6. Liikluskorraldus ja parkimine

6.1. Liikluslahendus

Autode juurdepääs planeeritavatele krundile toimub Kanama- Jõgisoo maanteelt kulgevalt olemasolevalt sissesõiduteelt. Veoautodele on tagatud ümberpööramine omal kinnistul.

6.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud kinnistul planeeritud parkimisalal. Parkimine ja tänavad on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud sõiduautodele 8. Vastavalt vajadusele võib parkimiskohtade arvu kahekordistada.

7. Tuleohutuse tagamine

Projekteerimisel on lähtutud Eesti standardist EVS pr 812-7 :2008 -Ehitiste tuleohutus ja Vabariigi Valitsuse määrusest nr.315.

Piksekaitse ette näha vastavalt Eesti Standardile EVS- EN 62305-3:2007.

Tuletõrjevee lahendus vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 812-4:2005 „Ehitise tuleohutus osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele.

Hoonete tulepüsivus on määratud TP-2 ja TP-3.

Hoonete kasutusviisid V, VI, korruste arv max. 2.

Hoonetel II tuleohuklass.

Tuletõrjevesi saadakse krundile planeeritud tuletõrje tiigist- veevõtukaevust.

Nõutud vooluhulk 25 l/sek.

Maksimaalse lubatud hoonestuse mahu korral on Eesti Standardiga EVS 812-6 nõutav kustutusvee maht 270 m³. Reaalne vee maht määratakse eelprojekti koostamisel, võttes aluseks kogu kinnistule planeeritud hoonestuse kubatuuri.

Tuletõrjeautode juurdepääs kinnistule toimub Kanama- Jõgisoo maanteelt. Pääs asfalt teelt kuni tiigini rajada killustikalusel. Teede lõiked lahendada eelprojekti koosseisus.

Eraldi paiknevate hoonetevahelised kujud ületavad 8m.

Eelprojekt kooskõlastada Päästeametiga.

8. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest, selge ja hästi valgustatud teedevõrgustik vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele kogu planeeritaval maa-alal.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitustest:

- hea valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavale alale ja nende korrashoid;

- valvekaamerate olemasolu.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.);
- valgustite paigaldamine kinnistule.

Koostas Märt Michelson

DETALPLANEERING HARJU MAAKOND, SAUE VALD, JÕGISOO KÜLA, PUUKOJA KINNISTU
DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA OÜ ARHITEKTUURIBÜROO KARU&MICHELSON

LISAD