

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

2. Olemasolev olukord

3. Planeerimislahendus

- 3.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
- 3.2. Planeerimislahenduse põhimõtted
- 3.3. Planeeritud krundi ehitusõigus, arhitektuursed nõuded.
- 3.4. Piirded

4. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

- 4.1 Müra
- 4.2 Haljastus ja heakord
- 4.3 Olemasolev puurkaev
- 4.4 Jäätmemajandus
- 4.5 Mõju keskkonnale

5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus, parkimine

6. Tehnovõrgud

- 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 6.1.1. Veevarustus
 - 6.1.2. Olme- ja sajuvee kanalisatsioon
- 6.2. Soojusvarustus
 - 6.2.1. Gaasivarustus
- 6.3. Elektri- ja sidevarustus
 - 6.3.1. Elektrivarustus
 - 6.3.2. Sidevarustus
 - 6.3.3. Territooriumi valgustus

7. Tuleohutus

8. Erinõuded

9. Kuritegevuse ennetamine

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Saue linna planeerimis- ja ehitusmäärus
- Maaomaniku Saue EPT taotlus (07.04.2011 nr.12-6.1/1218) detailplaneeringu algatamiseks
- Detailplaneerimise algatamise otsus 22.09.2011 nr.92

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Saue linna üldplaneering
- Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine
- Saue Linnavolikogu 15.03.2007 otsusega nr 92 kehtestatud Vana-Keila mnt 4a maaüksuse detailplaneering (OÜ Lootusprojekt töö nr 0510 ja INSPRO töö nr 01-07).
- Saue Linnavolikogu 16.12.2010 otsusega nr 64 kehtestatud Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud töö nr 31-08)
- Saue Linnavolikogu 15.03.2001 otsusega nr 50 kehtestatud Tule tn 22 ja 24 vahelise maa-ala detailplaneering (Talone AS)
- Saue Linnavolikogu 13.09.2007 otsusega nr 107 kehtestatud Saue linna Tule tn 20 kinnistu detailplaneering (Lokomotiiv OÜ, töö nr.T1806)

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topogeodeetiline alusplaan: OÜ Geometria., töö nr.T-1875, 2011.a.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute liitmine, ehitusõiguste ja piirangute määramine, teede, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse lahendused.

Detailplaneering muudab osaliselt Saue Linnavolikogu 16. 12. 2010 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna üldplaneeringut.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala, mis paikneb suhtelises Saue linna geograafilises keskmes, tootmismaa lääneservas, on piiratud kirdest Tule tänavaga (T2 ja T5,transpordimaa), kagust kinnistutega Tule tn 22a (ärimaa), Tule põik 2 (riigikaitsemaad) ja Tule põik (transpordimaa). Edelast piirneb planeeritav ala kinnistuga Tule tn22e (tootmismaa), Tule põik T1 (transpordimaa) ja kinnistuga Vana-Keila mnt 4, loodest tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega Tule tn 20, 20a ja 20e.

Saue linna Saue EPT tootmisterritooriumi (Tule tn 20b, 22, 22c, 22d Tule põik 4 ja Tule tänava juurdesõidutee) detailplaneering

Planeeritav ala on suhteliselt heas seisukorras tasane maa-ala, kus kinnistutest neli on hoonestatud erineva kapitaalsusastmega tootmishoonetega: monteeritud r/betoon konstruktsioonis tootmishoone admin.ruumidega (Tule tn 22), teraskonstruktsioonis viihall (Tule tn 20b), teraskonstruktsioonis kaarhall (Tule tn 22c) ja kivikonstruktsioonis pumbamaja (Tule põik 4), mille juurde kuuluvad puurkaev ja muldes olevad kaks veehoidlat. Hoonetevahelised alad on valdavalt asfalteeritud.

Planeeritav ala on kirde- ja lääneservas haljastatud murukattega ning osaliselt ka loodeservas, millel kasvab varem istutatud kuusehekk. Kinnistutel kokku paikneb 5 säilitatavat lehtpuud.

Planeeritavale alale jäävate kõikide kinnistute omanik on Saue EPT AS.

Planeeritaval alal paiknevad järgmised kinnistud:

:

-	Tule tn 20b	(72801:002:0105)	Tootmismaa 100%	5278m ²
-	Tule tn 22	(72801:002:0102)	“	6821m ²
-	“	(72703:001:0168)	“	221m ²
-	Tule tn 22c	(72801:002:0107)	Ärimaa 100%	3299m ²
-	“	(72703:001:0167)	“	727m ²
-	Tule tn 22d	(72801:002:0103)	Tootmismaa 100%	2702m ²
-	Tule tn 20t	(72801:002:0106)	Transpordimaa 100%	3473m ²
-	Tule põik 4	(72801:003:0077)	Riigikaitsemaa 100%	1793m ²

Väljavõtted kinnistusregistrist on lisatud seletuskirjale (lisa 1).

Planeeritava ala suuruseks mööda kinnistute piire on 2.43 ha.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritava ala kontaktvöönd (loode-, kirde ja kagukaares) on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad enamuse Saue linna äri-tootmisettevõtteid, samuti admin.hooned Kontaktvööndi edelakaarde jääb vastukaaluks äri-tootmisele sotsiaalmaade piirkond: Saue gümnaasium koos perpektiivse laiendusega ja maa-ala perpektiivsele sotsiaalobjektile. Planeeritav ala jääb loode-kagusuunaline Tule tänav, mis on vaieldamatult Saue linna peatänav ja linna visiitkaart. Vaatamata planeeringuala paiknemisele praktiliselt linna keskmee, on tegemist siiski kompaktse ja laiiale üldsusele suletud alaga, mis ei mõjuta väljakujunenud linna sotsiaal- ega infrastruktuuri. Läbi täiendava hoonestusõiguse planeeringuala edelaservas, sulgub kinnistutel toimuv tootmistegevus veelgi ning kaob ka müra levimise võimalus kooli suunal (samuti edelas).

Planeeritaval alal on hea logistiline asend nii Saue linna kui ka lähipiirkonna tähtsate keskuste suhtes. Tallinna ringtee läheduse tõttu on autotranspordile kõik kiired liikumissuunad avatud.

Saue linna Saue EPT tootmisterritooriumi (Tule tn 20b, 22, 22c, 22d Tule põik 4 ja Tule tänava juurdesõidutee) detailplaneering

Ühistransport Tallinna kesklinna ja vastupidi funktsioneerib probleemideta. Planeeritavale alale lähimad bussipeatused paiknevad Tule tänaval (bussiliin nr 190), planeeritava ala vahetus läheduses. Reisijate raudteepeatus jääb ca 1km kaugusele.

3.2. Planeerimislahenduse põhimõtted

Planeeritaval alal paiknevad valdavalt 70-ndatel aastatel rajatud tootmishooned ja üks 2000-ndatel valminud tootmishoone.

Tulenevalt maailmamajanduse mõjudest ka Eestis toimuvale tootmistegevusele, toimus paljude firmade restruktureerimine ning sellest tulenevalt jagati käesolev planeeringuala eelmise detailplaneeringuga olevate hooneteks eraldi kinnistuteks.

Tänane majanduslik situatsioon on vastupidine ning sellest tulenevalt on käesoleva detailplaneeringu põhieesmärk kõikide ühes omandis olevate kinnistute liitmise ning hoonestusõiguse täpsustamise.

Sellest tuleneb ka vajadus käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Planeeritaval alal jätkub hetkeseisuga analoogne tootmistegevus, mis vastab linnatingimustele kehtestatud keskkonnanõuetele. On lubatud vaid hoonetesisene tootmistegevus, millest ei lähtu hoonetest väljapoole ulatuvaid mõjutusi naaberkinnistutele ega sanitaarkaitsevööndeid. Tootmise sisu muutumise või ümberprofileerimise korral tuleb vastav tegevus allutada tänastele piirnormidele (müra, õhusaaste).
- Suurim juurdeehituse maht on lubatud planeeringuala edelaserva täiendava tootmishoone rajamiseks, mis sulgeb kooli poolt vaadates vaate tootmisalale ning ühtlasi tõkestab võimaliku müra levimise võimaluse antud suunal. Planeeritav hoone on eelkõige mõeldud täna samas kohas õue ladustaud materjali (valdavalt lehtmetsa ja erinevad metall-profiilid) paigutamiseks hoonesse.
- Tule tn pool paiknev kaarhall kui täna linnapilti mittesobiv vorm lammutatakse ja selle asemele on planeeritud kaasaegne äri- ja tootmishoone, mis vastab Tule tänava linnalisele olulisele rollile piirkonna tänavapildis.
- Eksploatatsioonist välja arvatud puurkaev pumpa likvideeritakse ja territoorium võetakse osaliselt uue hoonestusalana ja osaliselt haljasalana kasutusele.

3.3. Planeeritud krundi ehitusõigus, arhitektuursed nõuded.

Läbi detailplaneeringu moodustub planeeringualasse jäävate kinnistute liitmise teel üks tootmismaa kinnistu, kus kaassihotstarbeks on ärimaa 10%.

Planeeritud kinnistule on seatud järgmine ehitusõigus:

Planeeritud kinnistu suurus	- 24 314 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	- tootmismaa 90%, ärimaa 10%,
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 4 hoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-12 200m ²
Lubatud max täisehituse %	- 50
Lubatud suurim korruste arv	- 3
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 12m
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	- 14 000m ²
Minimaalne tulepüsivusklass	- TP2
Parkimiskohtade arv	- 57

Arhitektuursed nõuded tootmishoonetele:

- katusekalle – 0°...(15°)

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, sandwich-paneele, PVC-kattega profiilplekki Avatäited vastavalt vajadusele Keelatud on plastmaterjal ja puit. Juurdeehitatava tootmishoone puhul lähtuda lähima (või blokeeritava) hoone arhitektuurist ja värvigammast.

Lõpptulemus peab jääma terviklik, kerge ja kaasaegne.

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga.

Arhitektuursed nõuded admin-tootmishoonele:

- katusekalle – 0°...(15°)

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, sandwich-paneele, värvilisi tsementkiud-fassaadiplaate või selle analooge, kombineerida sandwich-paneele kinnistu sissepoole pööratud fassaadis tootmisega seotud hoone osas, domineerida võivad suured klaasipinnad (tänavapoolne fassaad). Keelatud on profiilplekk, plastmaterjal ja puit.

Tule tn fassaad peab olema väärrika arhitektuurse lahendusega. Samas peab see haakuma orgaaniliselt kogu kinnistul paiknevate hoonetega. Lõpptulemus peab jääma kerge, õhuline ja kaasaegne. Värvigammas kasutada pastelseid toone.

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga.

3.4. Piirded

Planeeritav ala Tule tn poolt piiratakse planeeritud äri-tootmishoone joonelt (hoone esifassaad on piirde osa) jäiga riskülikukujulise võrgusilmaga, roheline PVC kattega võrkpiirdega metallpostidel (sama viimistlus) kuni Tule põik 2 oleva admin.hoone lähema korpuse lõunapoolse mõttelise fassaadijooneni ning sealt ühendatakse see selle fassaadi nurgani. Piirdeaed jätkub sama adminhoone edelapoolsest nurgast lõunafassadi mõttelisel joonel kuni trafoalajaamani Tule põik 22e. Nii edela- kui põhjaküljel on olemasolev võrkpiire.

Sissesõiduväravad lahendada samas konstruktsioonis piirdeaiaga. Piirdeaiaks maksimaalne

lubatud kõrgus =1.8m planeeritavast maapinnast (max +10 cm ol.ol. maapinnast).

4. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

4.1. Müra

Vastavalt Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid" on tegemist III kategooria alaga - segaala (kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted). Elamud ja ühiskasutusega hooned planeeritaval alal puuduvad.

Liiklusmüra ekvivalenttase III kat. olemasoleval alal on päeval 60 dB ja öösel 50dB.

Planeeritav ala ei ole mõjutatav välise liiklusmüra suhtes, sest liikluskoormus Tule tänaval on väike ja kinnised (tootmis)hooned paiknevad tänavast piisavalt kaugel. Samuti puuduvad muud müraallikad.

Tootmishoonetest endast lähtuva müra ekvivalenttase III kat. olemasoleval alal on päeval 60dB ja öösel 45dB.

Olemasolev ettevõtlus-tootmine planeeritaval alal toimub hoonetesiseselt ning võimalik müra-tase hoonest väljas praktiliselt puudub.

Sellistest tingimustest lähtudes puudub vajadus müraprognoosi koostamiseks konkreetse piirnormi lähedase müraallika puudumise tõttu.

4.2. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala kui pikemat aega eksisteerinud äri-tootmisala on haljastusvaene ja valdavalt kaetud tehispinnaga. Murukattega maa-ala osakaal moodustab kogu planeeritavast alast siiski 17% (sellest on välja arvatud puurkaev-pumpla muldega kaetud rajatised), paiknedes peamiselt piki Tule tn piiri ja piki kinnistu edelaserva. Kõrghaljastus on esindatud viie puuga (kask, remmelgas). Osaliselt piki kinnistu loodepiiri on istutatud noor kuusehekk.

Kuivõrd käesolevast planeeringulisest lahendusest tulenev tegevus säilitab kõigi puude kasvutingimused muutumatul kujul, ei oma tähtsust olemasoleva kõrghaljastuse dendrooloogilise hindamise koostamine antud planeeringu mahus.

Detailplaneeringu lähteülesanne seab nõudeks 20% kogu planeeritavast alast jätta haljasalaks, millest omakorda 60% on kõrghaljastus.

Detailplaneeringulise lahendusega on vastav nõue täpselt täidetud (haljasala planeeritavast territooriumist moodustab 20%). Kõrghaljastus, mis täidab ka kaitsehaljastuse rolli, on ette nähtud istutada kogu pikkuses piki kinnistu edelapiiri ja tiheda põõsashekina piki Tule tänavaga külgnevat piiri, keerates ka Tule põik tänavale kuni oleva adminhooneni. Üksikute põõsaspuude istutamisel jääb ka planeeritava ala edelanurk (osaliselt endise puurkaev-

pumpla maa-ala)

Kogu haljasmaast kokku moodustab kõrghaljastusega (puud ja põõsad) kaetud maa-ala ca 60%.

4.3. Olemasolev puurkaev

Planeeritava ala edelanurgas paikneb endine 2-astmeline veepumbajaam koos sinna juurde kuuluva puurkaevuga.

Nimetatud pumbajaam lammutatakse ja puurkaev tamponeeritakse.

NB! Tamponeeritud puurkaevu kohale planeeritava (metalli)lao-tootmishoone või rajatise projektlahendused ja ehitustööd peavad tagama puurkaevu konstruktsiooni ja tamponeeritud osa vigastusteta säilimise.

Puurkaevu tamponeerimise projekti koostamisel ja tamponeerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 18.09.2011 määrusest nr 37 “Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekterimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu või puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja kasutusele võtmise taotluse, puurimispäeviku, puurkaevu ja puuraugu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise akti vormid”, kus §12 lg1 määratleb, et Keskkonnaamet kooskõlastab puurkaevu või -augu likvideerimise projekti või keeldub projekti kooskõlastamisest 20 tööpäeva jooksul nõuetekohase projekti saamise päevast arvates.

Koos vastava projekti esitamisega tuleb esitada ka käesoleva detailplaneeringu põhijoonis.

4.4. Jäätmemajandus

Planeeritaval alal on kogu jäätmekäitlus lahendatud vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue linna jäätmehoolduseeskirjale*. Tuleb järgida vastavate seaduste täitmist.

Tootmisjääkide prügikonteinerid (100% metallijäägid) paiknevad tootmisterritooriumi edelaservas ja tootmishoone Tule tn 22 kirde- ja kagufassaadis olevate väravate juures. Täiendava tootmis-laohoone rajamisel edelaserva paigutatakse tootmisjääkide konteiner selle mahtu. Sorteeritud tootmise väikejääkide ja olmeprügikonteinerid paiknevad kõik tänaste hoonete mahus.

4.5. Mõju keskkonnale

Saue EPT AS ja tema territooriumi allrentnikud tegelevad metallitöödega, kus tulemiks on väikese- ja keskmise gabariidilised mitmesugused toodete toorikud ja tooted..Värvitöökoja ventilatsiooni süsteem on varustatud filtersüsteemiga, mis takistab orgaaniliste lenduvate ühendite lendumise välisõhku ja värvilõhnade levimise väljapoole kinnistut. Väljaspoole kinnistut ulatuva sanitaarkaitsevööndi vajadus puudub.

Tehnoloogiale on kohandatav “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” 22.02.2005 §6 lg2 pt13 – pinnatöötlus või –viimistlus orgaaniliste lahustite abil. Otsustaja on kohustatud analüüsima, kas antud tegevusel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu §15 lg1 järgi – ainete, esemete või toodete pinnatöötlus orgaaniliste lahustite kasutamise, näiteks kruntimine, värvimine, kui

Saue linna Saue EPT tootmisterritooriumi (Tule tn 20b, 22, 22c, 22d Tule põik 4 ja Tule tänava juurdesõidutee)
detailplaneering

orgaaniliste ainete kulu on üle 50 tonni aastas või 150kg tunnis. AS Saue EPT kulutab orgaanilisi lahusteid maksimaalselt 5 tonni aastas või 8kg tunnis. Keskkonnaministri 02.08.2004 määrus nr 101 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" §2 pt 8 kohaselt peab välisõhu saasteloa taotlema, kui pinnatöötlusel või –viimistlemisel orgaaniliste lahustite kasutamisega (trükkimine, katmine, veekindluse tagamine, kruntimine, värvimine, impregneerimine) on lahustite kulu 5 tonni lahusteid aastas; pinna puhastamisel, sealhulgas rasvaarastusel 1 tonn lahusteid aastas ühel tootmisterritooriumil. Sama määruse §3 lg3 pt2 kohaselt peab välisõhu saasteloa taotlema, kui saasteallikast eralduvate lenduvate orgaaniliste ühendite heitkogus on 0.1 tonni aastas. Välisõhu kaitse seaduse §148 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba.

Metalli tükeldamise ja töötlemise tootlikkus on 0,12 t/h. Metallijäätmete äraveoks toimib kehtiv leping vastava jäätmekäitlusfirmaga. Samuti on toimiv leping olmejäätmete käitlemise firmaga. Ohtlikud jäätmed (vanad õlid, värvijäätmed jms) utiliseeritakse vastavat litsentsi omava firma kaudu.

Saue EPT AS tootmistegevusel ei ole olulist keskkonnamõju..

5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS. PARKIMINE

Peasissepääs planeeritavale alale toimub Tule tänavalt.. Lisaks on olemasolev lisissepääs Tule põik tänavalt, mis loob vajadusel kinnistule võimaluse liikluse paremaks korraldamiseks. Ühtlasi tagab see võimalike õnnetuste korral operatiivautodele territooriumilt läbipääsu võimaluse. Lisaks kirjeldatule eksisteerib ka kolmas pääs territooriumile, samuti Tule põik tänavalt Tule tänava poolselt alalt. Nimetatud pääsu kasutavad täna ühistranspordilt tulevad töötajad. Igapäevaselt on vastav sissepääs autodele suletud.. Viimase puhul omab see siiski rohkem evakuatsioonilist tähendust:

Parkimine on lahendatud vastavalt normatiividele, tegelikule olukorrale ja selle organiseerimise võimalustele.

Et vältida võimalikku parkimiskohtade nappust on parkimiskohtade arvutamisel aluseks võetud rangem normatiiv.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Objekt	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
1.	Pos 1	1/250	1/250x14000=56	57
			kokku 56	57

Parkimisnormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 järgi Normatiivid kehtivad Linna vahevööndi kohta.

6. TEHNOVÕRGUD.

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal on kõik veevarustuse- ja kanalisatsioonitrassid välja ehitatud ning planeeringulisest tegevusest tulenevalt uusi võimsusi juurde ei taotleta ja täiendavaid trasse ette ei nähta. Kehtib liitumisleping Saue EPT AS ja AS Tallinna Vesi vahel.

6.1.1. Veevarustus.

Detailplaneeringu ala olemasoleva veevarustuse liitumispunkt ja kõik planeeringuala sees olevad trassid on välja ehitatud Saue linna olemasoleva Tule tänava ühisveetorustikult DN150mm.

Tule tänavalt lähtuvalt ala kagupoolses osas läbib planeeritavat ala veetrass Tule põik 2 adminhoone toiteks. Nimetatud veetrassile on seatud servituudi vajadus kinnistu Tule põik 2 kasuks.

Tulekustutusvesi

Nõutav välimine tulekustutusvesi on 15l/s kolme tunni jooksul (162 m³). Arvestuslik üheaegsete tulekahjude arv on 1.

Vajalik tulekustutusvesi tagatakse linna ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest Tule tänava DN150 ühisveetorustikul ning planeeritaval alal selle keskel olemasolevast hüdrandikaevust.

6.1.2. Olme- ja sajuvee kanalisatsioon.

Käsitleva planeeringuala olmekanalisatsiooni torustikud on välja ehitatud ning ühendatud vastavate kaevudega kahes punktis Tule tänaval paiknevasse kanalisatsioonitorustiku DN200.

Planeeringuala sadeveetorustik on samuti välja ehitatud ja juhitud Tule tänava DN300 sajuvee süsteemi lõunapoolse ühendusega ja läbi õlipüüduuri põhjapoolse ühendusega.

Kogu planeeritav territoorium on valdavalt asfatkatttega ning varustatud restkaevudega sademeveete ärajuhtimiseks Tule tänaval paiknevasse sademevee kanalisatsiooni.

Kahe uue hoone võimaliku rajamisega ei muudeta territooriumi vertikaalplaneeringut ega tänast sademeveete ärajuhtimist.

Olemasolevate isevoolsete reo- ja sademeveete kanalisatsiooni torustike läbimõõdud on vastavalt De160mm ja De200mm.

Tule tänavalt lähtuvalt analoogselt veetrassiga ala kagupoolses osas läbib planeeritavat ala olmekanalisatsiooni torustik Tule põik 2 adminhoone teenindamiseks, samuti ka osaliselt planeeritava ala teenindamiseks. Nimetatud kanalisatsioonitrassile on seatud servituudi vajadus planeeritava ala territooriumil Tule põik 2 kasuks.

Paralleelselt olmekanalisatsiooni torustikuga kulgeb ka sademevee torustik, mis võtab sademeveed vastu nii planeeritava ala edelapoolselt alalt, Tule põik 2 adminhoone lõunapoolselt alalt, selle esiselt asfaltväljakult, mis jääb Tule põik tänava maa-alale ja kinnistult Tule tn 22a.

Planeeritavat ala kagupoolses osas on seatud sademevee torustikule servituudi vajadus Saue linna kasuks.

6.2. Soojusvarustus

Detailplaneeringu ala kuulub AS Fortum Termest kaugkütte piirkonda. Kõikide hoonete soojusvarustus ongi lahendatud tsentraalse kaugkütte baasil ning kõik vajalikud maa-alused torustikud on välja ehitatud. Kinnistut läbib ka Tule põik 2 adminhoonet toitev maa-alune kaugkütte torustik. Nimetatud torustikule on seatud servituut AS Fortum Termest kasuks Planeeritava ala edelaservas paikneb kasutuses mitteolev kaugküttetorustiku maapealne trass, mis on ette nähtud likvideerida.

Kehtib liitumisleping Saue EPT AS ja AS Fortum Termest vahel.

6.2.1. Gaasivarustus

Planeeritaval alal gaasivarustus puudub. Territooriumit ei läbi ühtegi gaasitrassi.

6.3. Elektri- ja sidevarustus

6.3.1. Elektrivarustus

Kogu planeeritava ala elektrivarustus lähtub "Politsei" alajaamast nr.939, Tule tn 22e. Planeeritava ala liitumispunkt paikneb nimetatud alajaamas. On kehtiv liitumisleping AS Eesti Energia ja Saue EPT AS vahel. Uute hoonete jaoks on vajalik reserv olemas ning lisavõimsust juurde ei taotleta.

Tänases tootmishoones aadressiga Tule tn 22 paikneb jaotuskilp, millest varustatakse elektrienergiaga kinnistul Tule põik 2 paiknevat adminhoonet. Energia edasimüüjaks on Saue EPT AS. On sõlmitud vastav leping kinnistu Tule põik omaniku ja Saue EPT AS vahel.

Täiendava tootmishoone ehitamise korral tõstetakse ümber alajaamast lähtuvad toitekaablid. Toitekaablite omanik on Saue EPT AS.

6.3.2. Sidevarustus.

Planeeritava ala sidevarustus on ühendatud Elion Ettevõtted AS telekommunikatsiooni põhivõrguga, milleks on olemasolev sidekanalisatsioon, mis kulgeb piki Tule tänavat.

Kõik vajalikud sidetrassid on välja ehitatud. On sõlmitud liitumisleping Elion Ettevõtted AS ja Saue EPT AS vahel. Kui tekib seoses uue äri-tootmishoone rajamisega vajadus täiendavate abonentide järele, lahendatakse see vastava kokkuleppega Elion Ettevõtted AS-ga, kasutades selleks olemasolevat sidekanalisatsiooni, mis siseneb planeeritavale territooriumile selle kagunurgast.

Samas servas läbib planeeritavat ala ka teine sidekanalisatsioon kinnistu Tule põik 2 adminhoone vajadusteks. Nimetatud sidekanalisatsioonile on seatud servituudi vajadus Elion Ettevõtted AS kasuks.

6.3.3. Territooriumi valgustus.

Planeeritaval alal on olemas territooriumi valgustus, mis on lahendatud prozektorvalgustusena, mis paiknevad hoonete seintel.

7. TULEOHUTUS

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass – TP3.

Nõutav välimine tulekustutusvesi on 15 l/s kolme tunni jooksul . Arvestuslik üheaegsete tulekahjude arv on 1.

Vajalik tulekustutusvesi tagatakse linna ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest Tule tänava DN150 ühisveetorustikul ning planeeringuga haaratud territooriumi keskel olemasolevast hüdrandikaevust..

Tulekustutusvee parameetrid peavad vastama EVS 812-6 nõuetele.

Päästetehnikale on tagatud juurdepääs planeeritavale alale kolmest punktist: Tule tänavalt, Tule põik tänavalt edelaservas ja hädaolukorras ka Tule põik tänava kagupoolsest olemasolevast adminhoone alusest läbipääsust.

8. ERINÕUDED

Planeeritaval kinnistul erinevatest seadustest tulenevaid kitsendusi (v.a. servituudid) ei ole.

9. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala olemasoleva äri, tööstus ja büroode piirkonda.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste aspektidega:

- kogu planeeritav ala on piiratud piirdega, mis seab piiratud juurdepääsu kõrvalistele isikutele ja juhuslikele liiklusvahenditele
- kogu territoorium on valgustatud ja kompaktne.
- ala ümbritsevad tänavad on heakorrastatud ja varustatud tänavavalgustusega
- hooned on varustatud elektrooniliste turvasüsteemidega