

## II SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS Fors MW. Detailplaneeringuga liidetakse vastavalt lähteülesandele AS Fors MW-le kuuluvad krundid Tule tn 30, Tule tn 34 ja Tule tn 36, määratakse moodustatava krundi ehitusõigused, nõuetekohased kujad ja piirangud, liikluskorraldus ja keskkonnakaitse abinõud.

Käesolev projekt vastab Eesti Vabariigi ehitusala seadusandlusele ja ehitusnormidele.

Lähtematerjalid:

- Avaldus detailplaneeringu algatamiseks AS Fors tellimiskiri 16.01.2004;
- Detailplaneeringu algatamise korraldus nr 7 18.01.2002 koos lähteülesande nr DPT-01-02/03 22.09.2003 ja lisadega;
- Kinnisturegistri väljavõtted;
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500. Geodeetilised uurimustööd on OÜ Geo S.T poolt koostatud jaanuaris 2004 ( töö nr 2M4008 );
- Elektrivarustuse tehnilised tingimused;
- EV Planeerimisseadus;
- Eestis kehtivad projekterimismid;
- Saue linna üldplaneering.

#### 1.2 Olemasolev situatsioon

Planeeritavaks maa-alaks on Saue linnas Tule tn 30, Tule tn 34 ja Tule tn 36 asuvad kinnistud. Kinnistute maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Tule tn 30 kinnistu on hoonestatud tootmis- ja abihoonetega. Tule tn 34 ja 36 kinnistud on hoonestamata.

#### 1.3 Territooriumi kirjeldus

Kruntide maapind on suhteliselt tasane kerge idapoolse kaldega, kus absoluutkõrgused jäävad 39,0 m ja 39,5 m vahemikku. Krundid on haljastamata, v.a. sirelivõsa ja paar kuuske krundi läänepoolses osas. Enamus kruntide pinnast on kaetud killustiku või asfaldiga.

#### 1.4 Detailplaneeringu eesmärk

- Kruntide liitmine ühtseks tootmis- ja ärimaa krundiks;
- Moodustatava krundi piiride ja ehitusõiguse täpsustamine;
- Liiklus- parkimiskorralduse, heakorra ja haljastuse määramine;
- Tehnovõrkude lahenduse koostamine;
- Olulisemate arhitektuurinõuete määramine;
- Nõuetekohaste tuletõrjekujade määramine

## 2. DETAILPLANEERINGU OSA

### 2.1 Maakasutus

Planeeritaval alal on kolm krunti, mis liidetakse üheks krundiks. Olemasolevad kinnistud ja maakasutuse loetelu on antud tabelis joonisel DP-2. Maa-ala on planeeritud tootmis- (Th 95%) ja ärimaaks (Ä 5%). Lisaks sihtotstarbele on krundile määratud soovitav ehitusala, ehituskeelualad, krundi täisehituse protsent, krundi suurus ja hoonestustingimused. Moodustatava kinnistu ehitusõiguse, maakasutuse ja piirangute loetelu on antud tabelis joonisel DP-2.

### 2.2 Planeeritava ala hoonestus

Hoonestus on maa-alale kavandatud kuni 2 korruselisena. Põhiosas on tegemist ühekorruselise (tootmishallid) hoonestusega. Kahekorruseliseks on planeeritud Tule tänava äärde jäävad praegu ühekorruselised kontriplokid. Samuti on ette nähtud uue tootmishalli mahus osalise rõdukorruse ehitamine. Krundile on jäetud maksimaalselt hoonestusalust pinda, mille ehitusalust pinda piirab krundi täisehitusprotsent. Planeeringuga on krundile lubatud kuni 6 ehitist. Lubatavate ehitiste arvu määramisel on arvestatud ka väikeehitisi (väravahoone jne). Vastavalt Saue linna üldplaneeringule on äri- ja tootmismaa kruntidel maksimaalne lubatud summaarne ehituslik kubatuur 3 m<sup>3</sup>/krundi pinna m<sup>2</sup> kohta. Olemasolevate hoonete ja kavandatavate ehitiste kubatuur ei tohi seega ületada 75 460 m<sup>3</sup>. Praegune kubatuur Tule 30 kinnistul on 47 930 m<sup>3</sup>. Juurdeehitatav kubatuur ei tohi ületada 27 530 m<sup>3</sup>.

Krundile on tagatud juurdepääs Tule tänava nii idapoolsest kui ka lõunapoolsest küljest. Moodustatava kinnistu Tule tänava lõunapoolisel küljel on ehitusjoon määratud Tule tänav 32 olemasoleva hoone (P.R. Firma Reklaam tootmishoone) järgi. Piirdeaiaid on olemasolevad.

### 2.3 Tehnovõrgud

#### 2.3.1. Olemasolev olukord

Koostataval detailplaneeringu alal asuvad AS Fors MW hooned on varustatud veega ja heitvee kanalisatsiooniga. AS-ile Tallinna Vesi kuuluvate võrkude baasil vesi Ø100 ja kanalisatsioon Ø160.

AS-iga Tallinna Vesi on sõlmitud veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 228792 14. septembril 1998.

Eesti Energia AS-iga on sõlmitud võrguühenduse kasutamise leping nr 275290001V / 27.03.2001 ning elektrienergia ostu – müügi ja võrguteenuste osutamise leping nr 275290001 – 3 / 27.03.2001. Elektrivarustus on AS-le Eesti Energia kuuluvast Tule tänaval asuvast alajaamast Heka ( 271154 ).

AS-iga Eesti Telefon sõlmitud kliendileping nr 649016 14.06.2001 ja tooteleping nr 2353848 21.04.2003. Sideühendus on olemasolevatest AS Eesti Telefon võrkudest.

Sajuveed krundilt on kanaliseeritud Tule tänaval asuvasse Ø250 sajuvee kanalisatsiooni, mis kuulub Saue linnale.

Soojusvarustuseks on AS-ile Fors MW kuuluvast õliküttel töötavast katlamajast, mille võimsus rahuldab ka planeeritavaid objekte.

### **2.3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon**

#### 2.3.2.1. Veevarustus

Planeeritavale territooriumile on ettenähtud tootmishooned, millede veetarve ei ületa lubatud 10m<sup>3</sup>/ööpäevas. Töötajate arvu suurenemist ei ole ettenähtud ja tehnoloogiliseks tarbeks ei ole veevajadust.

Seega planeeritava ala veevarustus jääb olemasolevast veeühendusest Tule tänaval, mille torustike Ø on 100 mm.

#### 2.3.2.2. Olmekanaliseatsioon

Kuna planeeritaval ala ei suurene töötajate arv, siis olmekanaliseatsioon on lahendatud olemasoleva olmekanaliseatsiooni kaudu, mis on ühendatud Tule tänava olmekanaliseatsiooniga, mille torustike Ø on 160 mm.

#### 2.3.2.3. Sajuveekanaliseatsioon

Sajuvee kanalisatsioon on lahendatud territooriumil olevate restkaevude kaudu olemasolevasse sajuveekanaliseatsiooni, milline on ühendatud Tule tänaval asuva Ø 250 mm sajuvee kanalisatsiooniga. Sajuvee kogus kogu kinnistult 150l/sek.

#### 2.3.2.4. Elektrivarustus

Planeeritava tootmise laienduse jaoks on taotletud täiendavalt elektrivõimsust ( kaitsmele nimivool 400 A ). Selle saamiseks on AS Eesti Energia poolt väljastatud tehniliste tingimustega nr 48480 22.06.2004 ettenähtud Tule tn 30 täiendav elektrienergiaga varustamine " Heka " 10/0,4 kV alajaama vabalt fiidriit.

#### 2.3.2.5. Telefonisidega varustamine

Planeeritava territooriumi telefonisidega varustamise vajadus ei suurene ning jääb olemasoleva ISDN vahendusjaama kaudu 1618646 ( DDI numbrite arv 50, liideste arv 3 ).

## **2.4 Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneeringu koostamisel võtta aluseks ümbritsevate teede kõrgusarvud. Maa-ala planeerida kõrgusmäärgini, mis võimaldab ühenduste tegemise olemasolevate tehnovõrkudega. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasolevate sõiduteede kõrgusmärkidega, tagades sujuvad peale- ja mahasõidud kinnistule. Vältida tuleb sadevete juhtimist naaberkiinnistutele. Sadeveed kinnistult juhitakse läbi olemasolevate restkaevude Saue linna sadevete kanalisatsiooni.

## 2.5 Haljastus ja heakord

Vastavalt Saue linna üldplaneeringule on ette nähtud tootmiskaade haljastamine vähemalt 20% ulatuses, millest 60 % peab olema kõrghaljastus. Kuna praegune Tule 30 krunt on omandatud enne Saue linna üldplaneeringu kehtestamist, siis krundi soetamisel puudusid nimetatud piirangud ja praktiliselt on kogu praegune Tule 30 krunt haljastamata, välja arvatud Tule tänava poolsed muruplatsid. Kahe juurdeliidetava krundi arvel ei ole reaalne tõsta kogu moodustava kinnistu haljastuse protsenti 20-le. Nii on detailplaneeringuga ette nähtud moodustatava kinnistu haljastatavaks alaks 15,9% kinnistu pinnast, kusjuures juurdeliidetavate kinnistute haljastusala on 22%.

Planeeritav kinnistu on praktiliselt haljastamata. Kohvi tänava poolse piiri lähedal on paar kuuske ja sirelivõsa. Kuused tuleb säilitada. Kõrghaljastust on ette nähtud vastavalt Saue linna üldplaneeringule ca 60% haljastatavast pinnast. Hoonestuse alt vaba krundi pind on kasutusel krundisiseste killustik-kattega, asfaltkattega ja betoonkattega teede ja platsidena. Krundi kogu ulatuses on olemasolevad metallpiirded (Rannila profiilplekk). Krundi täpsem haljastus lahendatakse mahulise projekteerimisega. Soovitav on kogu ehitiste, teede ja platside alt vaba krundi pind haljastada püsipuude ja muruga.

## 2.6 Liikluskorraldus ja parkimine

Moodustatavale krundile on juurdepääsud tagatud Tule tänavalt nii krundi ida kui ka läänepoolsest küljest.

Parkivatele sõidukitele on parkimiskohad ette nähtud krundisisesele – vt joonis DP-2. Parkimiskohad on arvestatud 1/500 tootmishoonete brutopinna m<sup>2</sup>-lt, ehk 29 parkimiskohta ja 1/100 kavandatavate ärihoonete brutopinna m<sup>2</sup>-lt, ehk 8 parkimiskohta. Kokku on normatiivselt ette nähtud 37 parkimiskohta. Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalus 50 sõiduki parkimiseks.

### **3. KESKKONNAKAITSE JA KURITEGEGEVUSE ENNETAMINE**

#### **3.1 Keskkonnakaitse**

Haljastusplaan ja arhitektuursete väikevormide lahendused antakse hoonestusprojektiga. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Krundile paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmekäitluseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga.

On kinnipeetud Saue linna üldplaneeringus nõutud tootmisettevõtte Paikse saasteallika sanitaarkaitseala eritingimustest ( Sotsiaalministri määrus nr 59 18. september 2000 ), kus ohuteguriks käesoleval detailplaneeringu alal võib olla müra.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002.a määrust nr 4 "Müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamutes ning üldkasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".

Vastavalt müra normimise lähtealusetele on koostatava detailplaneeringu ala üldplaneeringu alusel III kategooria sega-ala (elamud ja üldkasutusega hooned, kaubandus, teenindus ja tootmisettevõtted).

Planeeritavale alale võib ette näha tootmishooneid mille tekitatud välismüra taotlustaseme arvsuurused ei ületaks päeval 55 ja öösel 45 dB ning mis peab olema tagatud seadmete ning ehituskonstruktsioonide valiku abil.

#### **3.2 Kuritegevusriskide vähendamine**

Kuritegevusriskide vähendamiseks on kogu planeeritav ala ümbritsetud metallpiirdega. Territooriumile nähakse ette valgustus. Territooriumi sissipääsud on suletud ja lukustatakse öiseks ajaks. Soovitav on territooriumile ette näha videovalve.

#### **4. TULEKAITSEMEETMED**

Detailplaneering on koostatud arvestades Eesti Projekteerimisnorme EPN 10.1, EPN 10.2 ja selle lisasid. Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme. Määratletud on rajatavate hoonete tulepüsivusklassid – vt. joonis DP-2. Projektiga on määratletud lubad ehitusalad ja ehituskeeluvööndid. Territooriumile on ette nähtud neli juurdepääsu.

Tuletõrjevesi saadakse Tule tänava tuletõrjehüdrantidest (olemasolevad asuvad AS Paulig Eesti ja P.R. Firma Reklaam kinnistute ees. Hüdrantide kaugus kinnistust ca 25 m. Perspektiivselt on ette nähtud tuletõrjehüdrant ka Tule ja Kohvi tänavate ristmikule. Suurema mahu kui 10 l/s kustutusvee vajadusel projekteerida omanikul krundile täiendav tuletõrje veevarustus.

#### **5. PLANEERITAVA ALA NÄITAJAD**

Planeeritava ala näitajad ja piirangud vt. joonis DP-2.