

## Sisukord

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED LÄHTEDOKUMENDID.....	2
1.1 Planeeringu koostamise alused.....	2
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid .....	2
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.....	2
3.PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS.....	3
4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	3
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus.....	3
4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid .....	5
4.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid. ....	5
4.4 Jäätmekäitluse põhimõtteid. ....	5
4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	5
4.6 Tehnovõrgud.....	5
4.7 Tuletõrjeevarustus. ....	6
5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED.....	6
6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	6
6.1 Planeeritavate uute hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	6
6.2 Tuleohutusnõuded.....	6
6.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	6
7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA – SEISUKOHTADELE.....	7

## JOONISED

Asendiskeem leht 01	M1:2000
Väljavõte üldplaneeringust	
Detailplaneeringu põhijoonis leht 02	M1:500

# 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED LÄHTEDOKUMENDID

## 1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Saue linna ehitismäärus

Saue Linnavolikogu otsus 19. november 2015 nr 90 Saue linna Tule tn 13, 13a, 13b ja Segu tn 3a kinnistute ning selle lähiala detailplaneeringu algatamine

## 1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

### 1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja kommunikatsiooniministri 24. detsembri 2002 määrus nr 69 Ehitise tehniliste andmete loetelu.
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa1: Linnaplaneerimine

### 1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue Linnavolikogu 16.12.2010 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna üldplaneering.

### 1.2.4 Koostatavad planeeringud ja ehitusprojektid

Piirkonnas ei ole momendil teisi koostatavaid detailplaneeringuid. Koostamisel on Tule tänava rekonstrueerimise projekt.

### 1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

AS Elisor geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude töö nr GE-16-15, koostatud augustis 2015

### 1.2.6 Eesti Standardid

EVS 843:2003 Linnatänavad

*EVS 778:2001 Ilupuude- ja -pöösaste istikud*

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

## 2. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saue linnas tööstuspiirkonnas Tule, Salu ja Segu tänava vahelisel alal. Detailplaneering haarab järgmisi kinnistuid: Tule tn 13 (72703:001:0105) tootmismaa 100%, suurusega 11015 m<sup>2</sup>, Tule tn 13a (72703:001:0008) tootmismaa 100%, suurusega 3314 m<sup>2</sup>, Tule tn 13b (72703:001:0106) tootmismaa 100%, suurusega 38 m<sup>2</sup>, Tule tn 3a (72703:001:0109) tootmismaa 100%, suurusega 778 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suuruseks on 75 659 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu ala paikneb Saue linna äri-tootmispiirkonnas, mis on valdavalt hoonestatud viihalli tüüpi tootmis-laohoonetega ja ka kaarhallidega. Hoonestusest vaba ala on kaetud asfaltbetooniga, haljastus alal põhimõtteliselt puudub.

Olemasolevad hooned (krundid) on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.

### **3.PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS**

Planeeringu alal olevate kinnistute omavahelised piirid on osaliselt ebaloogilised ning vajavad korrigeerimist ning Saue linna üldplaneeringuga kooskõlla viimist.

### **4. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistupiiride osaline liitmine ja ümberkruntimine ning sellest tulenevalt kehtiva ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning liikluskorralduse täpsustamine. Tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse lahendust ei muudeta.

Detailplaneeringu kavandatakse 4 kinnistut

Detailplaneering ei muuda kehtivat Saue linna üldplaneeringut

#### **4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus ja kruntide ehitusõigus**

##### **Krunt pos.1**

##### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	11015 m <sup>2</sup>	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa	
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	4	
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	12 m (abs. kõrgus 47.50)	
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	3/-1	
Hoonete eh. alune pind	4700 m <sup>2</sup>	
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	9400 m <sup>2</sup>	
Krundi hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna m <sup>2</sup> /krundi pindala)		0.85
Krundi täisehituse protsent	43	

Juurdepääs krundile on planeeritud Salu tänavalt, parkimine lahendatud oma krundil

##### **Krunt pos.2**

##### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	3630 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa	
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1	
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	10 m (abs. kõrgus 44.50)	
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	2/0	
Hoonete eh. alune pind	1100 m <sup>2</sup>	
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	1820 m <sup>2</sup>	
Krundi hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna m <sup>2</sup> /krundi pindala)		0.70
Krundi täisehituse protsent	50	

Juurdepääs krundile on planeeritud Salu tänavalt, parkimine lahendatud oma krundil

### **Krunt pos.3**

#### **Krundil puudub ehitusõigus**

Krundi suurus	462 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	tee ja tänava maa

Tee maa kinnistu moodustatakse Tule tn 13a kinnistust.

### **Krunt pos.4**

#### **Ehitusõigus**

Krundi suurus	38 m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve:	tootmismaa
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	4 m
Hoonete korruselisus maapealne/maa-alune	1/0
Hoonete eh. alune pind	15 m <sup>2</sup>
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind	15 m <sup>2</sup>

Uus kinnistu moodustatakse olemasoleva alajaama ümber.

## 4.2 Vertikaalplaneerimise põhimõtteid

Vertikaalplaneeringuga nähakse ette sademevete eemale juhtimine hoonetest ja naaberkruntidelt. Segu tänava olemasolevasse sadevete kanalisatsiooni. Kõvakattega platsidelt kogutakse sademeveed olemasolevatesse restkaevudesse.

Hoonete ehitusprojektides täpsustatakse nii vertikaalplaneerimine kui ka sadevete ärajuhtimise lahendus.

## 4.3 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtteid.

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele olemasolevat haljastuse ja heakorrastuse lahendust kruntidel ei muudeta. Olemasolevad puud on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

## 4.4 Jäätmekäitluse põhimõtteid.

Jäätmehoolduse kord Saue linna territooriumil on määratud Saue linna jäätmehoolduseeskirjas.

Jäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Mahutite asukohad määrata ära järgnevas projekteerimise staadiumis.

## 4.5 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Salu tänava läbimurre kuni Paju tänavani. Olemasolevast kinnistust aadressiga Tule tn 13 a eraldatakse 462 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa kinnistu, mis jääb avalikku kasutusse ja millele on planeeritud Segu tänava pikendus koos kergliiklusteega. Järgmistes projekteerimisetappides koostada tee projekt koos kergliiklusteega. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Detailplaneeringuga on ette nähtud Tule tänava ja Salu tänava ristmiku ohutumaks muutmine, selleks viiakse pos 1 krundile sissesõit ristmikust kaugemale ja likvideeritakse otse sissesõit krundile Tule tänavalt, samuti kuuluvad likvideerimisele põhijoonisel näidatud asfaltpinnad. Täpsemalt lahendatakse ristmik Saue Linnavalitsuse poolt tellitud Tule tänava rekonstrueerimise projektis.

Parkimine on ette nähtud kinnistutel, parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2003 tabel 10.1.

### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus parkimiskoht/ suletud brutopinna m <sup>2</sup> EVS 843:2003 tabel 10.1	Norm. parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritav uus tootmis-hoone + olemasolevad laohooned	500/160 9400/250	38	39
2	Olemasolev laohoone	1820/250	8	20
			46	58

## 4.6 Tehnovõrgud.

Planeeringu alal on olemas vee- kanali- ja sademevee trassid ning alajaam ja madalpinge kaablid. Ehitusprojektide käigus taotleda võrguvaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.

#### 4.7 Tuletõrjerveevarustus.

Planeeritud ala väliskustutuse veevajadus on 25 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest Tule tänaval

### 5. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

Planeeritud alale jääb kehtivatest määrustest tulenevaid kitsendusi olemasolevatele tehnovõrkudele kaitsevööndite ulatuses, mis on märgitud detailplaneeringu põhijoonisel.

### 6. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

#### 6.1 Planeeritavate uute hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Põhilised arhitektuurinõuded uutele planeeritavatele tootmis- ja büroohoonele on

Lubatud katusetüüp: kaldega 0-20 kraadi

Fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, krohvipinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine samuti šandwich paneelidest välisseinad.

Piirded - metallpiirded kõrgusega kuni 1,8 m, võib kasutada keevispaneel- või võrkaeda

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Saue linnaarhitektiga.

#### 6.2 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse nõuetena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrust nr 54 „Ehitusele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning järgmisi standardeid

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1:Eelprojekti seletuskiri

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega ning planeeringuga on see tagatud – ehitiste vahelised kujad on planeeritud minimaalselt 8 m.

Tulekustutusvee hüdrandid asuvad Tule tänaval.

#### 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

#### Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine videovalvega.

## **7. PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENTIDELE JA –SEISUKOHTADELE.**

Detailplaneeringu algatamise korralduses on detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute osaline liitmine, ümberkruntimine ja sellest tulenevalt kehtiva ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning liikluskorralduse täpsustamine. Tehnovõrkude, haljastuse ja heakorrastuse lahendust ei muudeta.

Detailplaneeringu käigus on käsitletud kõiki koostamise eesmärgis käsitletud aspekte ning detailplaneering vastab Saue linna üldplaneeringule

Seletuskirja koostas

Mari Kallas