

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS	3
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED	4
3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	4
3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD	5
3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS	5
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED.....	5
3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	5
4. TEHNOVÕRGUD	6
4.1 ELEKTRIVARUSTUS.....	6
4.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	6
4.3 SADEVEED	7
4.4 KAUGKÜTTEVÕRK	7
4.5 GAASIVARUSTUS KAUGKÜTTEVÕRK	8

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue linna ehitusmäärus

Saue Linnavalitsuse 06. veebruar 2013 nr 48 korraldus nr 48 Saue linna Tule tn 17 kinnistute detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue linna üldplaneering

Saue Linnavalitsuse 06. veebruar 2013 korralduse nr. 48 lisa 1 - Saue linna Tule tn 17 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne DPL-01-13

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord

Teeseadus

EVS 843:2003 Linnatänavad

Saue linna jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

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

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega on möödistanud Geo S.T. OÜ poolt aprillis 2013 (töö nr 21M3049).

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kahe kinnistu liitmine, ärimaa sihtotstarbe lisamine tootmismaa sihtotstarbele. Moodustatavale kinnistule ehitusõiguse, hoonestamistingimuste ja piirangute määramine ning juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkude ja haljastuse ning heakorra lahendamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING FUNKTSIO- NAALSETE SEOSTE ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Detailplaneeringuga hõlmataval maa-ala asubkaks kinnistut (kat.tunnus 72703:001:0580 ja 72801:003:0580) ühel aadressil – Tule tn 17 pindalaga kokku 13948 m². Mõlema kinnistu sihtotstarbeks on 100 % tootmismaa. Maa-ala asub kahe tänava ristmikul põhja pool Segu tänav (72703:001:0463) ja lääne pool Tule tänav (72801:003:0225), põhjapiiril asub trafoalajaama kinnistu aadressiga Segu tn 4 (72703:001:0040), piirinaaber ida pool Segu tn 6 (72703:001:0179). Piirinaabrid lõuna pool Tule tn 19 mobiilside masti krunt (72801:003:1970) ja Tule tänav 21 (72801:003:0570) ning AS EKE Merko kinnistu (72703:001:0154).

Planeeritav ala paikneb Saue linna tootmishoonete piirkonnas, mis on valdavalt välja ehitatud viimase 25 aasta jooksul. Maa-alal olevates viihallides on erinevate firmade tootmispinnad ja Segu tänava äärses admin. hoones büroopinnad. Olemasolevad hooned on varustatud tehnovõrkudega.

Juurdepäas planeeritavale alale on nii Tule kui ka Segu tänavalt. Territoorium on osaliselt asfalteeritud, territooriumil on olemas sadevete trass, hoonestamata aladel on vähene kõrghaljastus (lehtpuud), mis paiknevad krundi kagu osas. Territooriumi keskel on suur ja laia puuvõraga tamm.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist

- *Kinnistu suurus võimaldab juurde ehitada erinevas mahus tootmishooneid*
- *Tule tänava kui Saue linna peamise liiklussoone äärde projekteerida huvitava välislahendusega hooneid (pöörata eriti tähelepanu fassaaditele)*

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringugakavandatakse kahe kinnistu liitmine ning maa sihtotstarbe muutus 5% osas. Moodustatavale uuele kinnistule määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused kolme omavahel plokistatud tootmis-laohoone rajamiseks. Tule tänava poole on planeeritud ehitada laohoonega koos kaupluse hoone. Uued planeeritavad lao- ja tootmishooned on kavandatud ühekorruseliste viihallidena kõrgusega kuni 12 m, kavandatav kaupluse hoone kuni 3 korrust (maksimaalse kõrgusega 12 m).

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringuga on alale ette nähtud tööstuse ja ladude maa-ala.

Vastavalt Saue linna üldplaneeringule on piirkonnas juhtotstarbeks tööstuse ja laohoonete maa-ala, lisaotstarbeks on lubatud kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa. Tagatud peab olema normatiividele vastav parkimiskohtade arv krundil.

Tööstuse ja ladude maa-alal nähakse ette keskkonda mitte häirivate tehnoloogiate kasutamine selliselt, et mõjud ei väljuks krundi piiridest.

Tööstusettevõtete territooriumist tuleb vähemalt 20% haljastada, mis peab sisaldama kõrghaljastust. Samuti on üldplaneeringuga tootmismaade arendamisel prioriteetseks suunaks olemasolevate tootmismaade kasutuse optimeerimine.

Käesolev detailplaneering vastab Saue linna üldplaneeringule.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUS-TINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

POS 1 (Segu tn 2//Tule tn 17)

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	95 % tootmismaa ja 5% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 plokistatud hoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	6560 m ²
Hoonete suurim suletud brutopind	7495 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	12 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	13948 m ²
Täisehituse protsent:	47 %
Hoonete suurim korruselisus:	2

Krundile on olemas juurdepääs Tule ja Segu tänavalt.

Arhitektuurinõuded

Arvestades osade hoonete paiknemist Tule tänava kui linna ühe peatäna ääres projekteerida Tule tänava poolsete hoonete fassaadid arhitektuurselt mitmeilmelised ja tänavapilti kaunistavad – keelatud on projekteerida tuimi, ilma avadeta ja liigendusteta pikki seinu Tule tänava äärde. Katusekalded projekteeritavatele hoonetele kuni 30 kraadi

Kitsendused

Servituudi vajadus keskpinge EE elektrikaablile ja ümbertõstetavale sidemasti madalpinge kaablitele

Piirdeaed

Kogu territoorium piirata 1,8 m kõrguse võrkpiirdega. Tule tn äärde istutada hekk (soovitavalt kuuskedest) kuni kinnistu lõpuni.

Servituudi vajadus

Servituudi vajadus on krundi ida servas asuva keskpinge elektrikaablile kaabli ulatuses.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.

Planeeritavale kinnistule on olemas juurdepääs nii Segu kui ka Tule tänavalt. Kinnistu sisene liikluskorraldus jälgib olemasolevat välja kujunenud liiklusskeemi.

Parkimiskohad on planeeritud EVS 843:2003 tabel 10.1 kohaselt (tööstusettevõtte, ladu – äärelinn) on normatiivne parkimiskohtade arv 1/150 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²kohta), seega 50 autot. Parkimiskohti on planeeritud 52, kusjuures vajadusel on võimalik parkimiskohti territooriumil juurde rajada.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.4.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistul kasvab 1. väärtusklassi tamm, teised puud erilist dendroloogilist väärtust ei oma. Tamme kasvutingimustele tuleb tähelepanu pöörata järgmistes projekteerimise staadiumites ja eriti ehitustegevuse käigus. Ehitustööde organiseerimisel tuleb arvestada, et raskete veokite liikumine puu juurtel või ehitusmaterjali ladustamine tihendab pinnast ja häirib puu ainevahetusprotsessi. Tuleb arvestada, et tallamise eest kaitset vajav juurestik ulatub vähemalt puu võra välisjooneni.

Detailplaneeringuga on ette nähtud haljasmaaks ca 3648 m² krundi pinda, mis moodustab 26% kinnistu pinnast. Säilitatavad puud on detailplaneeringu joonisel näidatud. Krundile tuleb järgmistes projekteerimisstaadiumites ette näha täiendava kõrghaljastuse istutamine – puud, põõsaste grupid ja hekk kinnistu Tule tänava poolsele piirile, et saavutada kõrghaljastuseks ette nähtud 60%.

3.4.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Planeeritavate hoonete tulepüsisusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega (8 meetrit).

Välis tulekustutusvett saadakse olemasolevatest Tule ja Segu tänava tuletõrje hüdrantidest.

3.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr. 210080, väljastatud 14.05.2013.

Tule tn 17 olemasolevate hoonete elektrivarustus on Rotos 10/04 kV alajaamast

Tule tn 17(pos.1) planeeritud uute tootmis- ja laohoonete elektriga varustamiseks on ette nähtud liitumiskilbid Segu tn 4 asuva Rotose 10/0,4 kV alajaama vahetusse lähedusse. Liitumiskilbid on teenindatavad Segu tänavalt. Liitumispunkt Elektrilevi OÜga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Kaevamis-, ladustamis- ja süvendamistööd liinide kaitsetsoonis või selle vahetus läheduses tuleb kooskõlastada täiendavalt, kooskõlastuse eelduseks on eelnevalt kooskõlastatud tööprojektide olemasolu.

Peale detailplaneeringu kehtestamist esitada elektrienergia saamiseks liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Klienditeenindusse. Liitumispunktid projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ.

Kinnistu lõunapiiri läheduses olev sidemasti elektritoitekaabel tõstetakse ümber kinnistu piiri äärde (1 m kinnistu piirist).

4.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

- AS Tallinna Vesi poolt 16.05.2013.a väljastatud Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks Tule tn 17 kinnistul Saue linnas.
- Saue linna ÜVK arengukava 2009-2020
- EVS 847-3:2003 Veevärgi projekteerimine
- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk

Kinnistul on olemas nii vee- kui ka kanalisatsiooniühendus. Vastavalt tehnilistele tingimustele on uute hoonete veega varustamine ette nähtud Tule tn d150 ühisveetorustikust ja kanaliseerimine Tule tn d200 mm reovee ühiskanaliseerimisele.

Olemasolevad vee- ja kanali ühendused Segu tänava poolt säilivad. Veetrassi liitumispunkt ja olemasolev peaveemõõdu sõlm (veearvesti) adminhoones varustavad veega hooneid pos.1 (olemasolev admin. hoone) pos. 2 (olemasolev tootmishoone) ja pos. 4 ning 5 (planeeritud tootmishoone koos admin. osaga). Arvestuslik olmevee vajadus kokku ca 1,1 m³/ööp.

Samu hooneid kanaliseeritakse Segu tn poolsesse kanalisatsiooni liitumispunkti K-2. Trass olemasolevast kanalisatsiooni liitumispunktist Tule tn äärest kuni uue planeeritava kanalisatsiooni liitumispunktini K-2 rekonstrueeritakse.

Uutele planeeritavatele hoonetele pos.6, pos.7 ja pos.8 on ette nähtud uued liitumispunktid Tule tn äärsetest vee- ja kanalisatsiooni trassidest.

Uus veeühendus tänavatorustikuga tehakse sadula või kolmiku abil. Objekti sisendusele paigaldatakse kuni 0,5 m krundi piirist ISO 9001 standardikohane kummikiilsiber koos teleskoopse varda ja kaepaga. Kummikiilsiber on ette nähtud liitumispunktiks. Veearvesti paigaldatakse vastavalt "Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvesti paigaldamise eeskirjale" vahetult veesendi juurde. Arvestuslik olmevee vajadus ca 3,5 m³/ööp.

Väline tulekustutusvesi 10 l/sek tagatakse Tule ja Segu tänaval olevatest hüdrantidest.

Hoonete kanalisatsioon (pos. 6, 7, 8) on ette nähtud juhtida vastavalt tehnilistele tingimustele Tule tn d200 reovee ühiskanalisatsiooni. Krundipiirist ca 1,0 m väljapoole projekteeritud kaev on ette nähtud liitumispunktiks (tehnovõrkude joonisel märgitud K-1). Kanalisatsiooni kaevudeks kasutada plastist UPONOR kaeve.

Liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga koostada pärast detailplaneeringu kehtestamist vee- ja kanalisatsioonitrassi ehitusprojekt. Ehitusprojekti koostamiseks taodelda AS Tallinna Vesi uued liitumistingimused.

Järgnevas projekteerimisstaadiumis arvestada, et trasside materjalid peavad vastama ISO 9001 standardi kvaliteedi nõuetele.

4.3. SADEVEED

Sadevete kinnistult ära juhtimiseks on väljastatud Saue Linnavalitsuse poolt 09.05.2013 tehnilised tingimused.

Kinnistu aadressiga Tule tn 17 on olemas sadevee kanalisatsioonisüsteem, mille eelvooluks on Segu tänava d200 sadevee torustik. Nimetatud sadeveetrass katab kogu kinnistu olemasolevad ja planeeritud asfaltplatside ja hoonete katustelt kogutava sadevee kanaliseerimise vajaduse. Detailplaneeringus on arvestatud vihmavee hulgakaks ca 12,6 l/sek (1,4 ha).

Iga uue hoone projekteerimisel tuleb siiski teha uus arvutus võimaliku lisanduva sadevee hulga kohta ja vastavalt vajadusele laiendada kinnistu sisest sadevee kanalisatsiooni või vajadusel (projekteerimise mahus arvatud sadevee hulgad ületavad eelvoolu vastuvõtu võimet) näha kinnistule ette puhverreservuaar koos vajalike lisaseadmetega.

Asfaltpindadelt kogutud sadevee puhastamiseks enne eelvoolu suunamist ette näha kinnistule õli-liivapüüdja.

Jalakäijate teede sadevesi immutatakse pinnasesse oma kinnistul.

Linna poolt sadevete kogumise teenustele tariifide kehtestamisel kinnistu omanikul sõlmida teenuse pakkujaga vastav tarbimisleping.

4.4. KAUGKÜTTEVÕRK

Kinnistule planeeritud kaugküttevõrgu lõigu projekteerimiseks on väljastatud Adven Eesti AS poolt tehnilised tingimused nr DP 53-13 30.05.2013. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002.a määrust nr 213 "Surveseadmete kaitsevööndi ulatus".

Planeeritud hoonete soojusega varustamiseks on planeeritud harutorustik, mille ühenduskohad on näidatud tehnovõrkude joonisel. Ühenduskoha kõrvale projekteeritakse ja ehitatakse kaev, kus paiknevad sulgeseadmed.

Soojatorustik nähakse ette olemasolevale admin. hoonele (joonisel pos. 1) ja planeeritavale admin. – kontorihoonele (pos. 6), sisend projekteerida ehitusprojektis ruumi kuhu paigaldatakse soojusmõõtur ning soojussõlm. Planeeritavatele tootmis- ja laohoonetele kaugkütet ette nähtud ei ole. Soojustrasside kinnistusisene paiknemine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis koos hoone projektiga ning kooskõlastatakse Adven Eesti AS-ga.

4.5 GAASIVARUSTUS KAUGKÜTTEVÕRK

Tule tn 17 gaasivarustus on planeeritud vastavalt Adven Eesti AS 30.05.2013 väljastatud tingimustele DP 53-13.

Maagaasi tarnetorustikuna saab kasutada olemasolevat torustikku (käesoleval ajal ajutiselt suletud) Tule tänava olemasolevast gaasitorustikust kinnistu piirini ning sealt edasi sobiva hooneni. Kinnistu sisesed gaasitrassid rajatakse vajaduse tekkimisel. Gaasi üldmõõtesõlm näha ette sobivasse hoonesse. Vajalikud gaasitorustiku hargnemised näha ette peale mõõtesõlme tööprojekti staadiumis. Gaasimõõtesõlme täpne asukoht ja gaasivarustusega seotud küsimused lahendada tööprojektiga ning kooskõlastada Adven Eesti AS-ga.

Gaasivarustuse esialgne lahendus antud tehnovõrkude koondplaani.