



B

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tule tn 20 ja 20a kinnistute liitmine üheks krundiks, hoonestusala laiendamine Tule tn 20a kinnistu maa-alale ja hoonestusõiguse muutmine.

2. ASUKOHT JA ÜMBRUSKOND.

Planeeritav ala paikneb Saue linna keskel Tule tänava ääres. Nõukogude ajast saadik on olnud tootmismaa. Laia haljasvööndiga Tule tänava maa-ala on kinnistu kirde küljel. Kagu küljel on tootmismaa krundid. Loode küljel on garaažid. Edela küljel on parkla ja tänav; kaugemal kooli staadion.

3. ÜLDPLANEERING.

Saue linna üldplaneeringus on maa-ala keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa-ala.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistud.

Tule tn 20 kinnistu suurus on 20975 m², sihtotstarve tootmismaa.

Tule tn 20a kinnistu suurus on 3000 m², sihtotstarve tootmismaa.

Hooned.

Tule tn 20 kinnistul on Tule tänava poolsel küljel kaks kaarhalli plokeeritult keskel oleva kontorihoonega ja kaks viilhalli ja krundi piiril üks avatud katusealune.

Tule tn 20a kinnistu on hoonestamata.

Maastik.

Enamus maa-alast on asfalteeritud või kaetud hoonetega. Laiemad haljasalad on Tule tänava pool ja kinnistu loodeserval. Kitsad ribad on Tule tn 20 kinnistu kagu ja edela külgedel.

Kinnistul on 6 suuremat ja 1 väike hoone.

Juurdepääs.

Juurdepääsud maa-alale on Tule tänavalt ja Nurmesalu tänavalt garaažide sissesõidutee kaudu.

Tehnovõrgud.

Tule tn 20 kinnistu on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.

5. PLANEERIMISLAHENDUS.

Krunt:

- Krundi suurus on 23975 m².
- Sihtotstarve on 100% tootmishoone maa.
- Krundi suurim ehitusalunepind on 9500 m²; täisehitus on 39,9%.
- Detailplaneeringuga laiendatakse hoonestusala kagu suunas Tule tn 20a kinnistu maa-alale.
- Vähemalt 13,5% krundist on haljaspind. Suuremad haljaspinnad on kinnistu kirde- ja loodepoolsetel külgedel. Kõrghaljastus on varem planeeritud loode ja edelapoolsetele haljasaladele. Põõsastus on varem planeeritud kinnistu edela ja loodekülgedele. Täiendav haljaspind on kavandatud Tule tn 20a kinnistu maa-ala edela ja kagu külgedele.
- Krundipiiridele võib rajada kuni 1,8 m kõrgused piirded. Tule tänava pool on piire hoonestuse joonel.

Hoonestus:

Olemasolev hoonestus säilib. Kinnistu loode küljel on hoonestusala kaugus kinnistu piirist 9 m; lääne küljel 15 m; kaguküljel enamuses 4-8 m; olemasoleva hoonete kohal 3 m. Tule tn 20a kinnistu maa-alale soovitakse püstitada PVC-kattega hall.

- Hooned võivad olla kuni 2-korruselised. Brutopind on arvestatud eeldusel, et vähemalt ½ hoonetest on 1-korruseline, kuni ½ 2-korruseline. Korruselisis sõltub konkreetse objekti funktsionaalsest skeemist. Kontori osa on 2-korruseline. Tootmine on enamuses ühel korrusel.
- Hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast võib olla kuni 11 m. Olemasolevatest hoonetest on suurima viilhalli harja kõrgus u. 10 m.
- Kinnistule võib rajada kuni 9 hoonet (7 on olemas).

Juurdepääsud, parkimine.

Olemasolevad juurdepääsud säilivad. Kinnistul on neli juurdepääsu. Üks on kagu küljelt Tule tänavalt Tule tänava juurdepääsu kaudu, kolm on loode küljel Nurmesalu tänavalt garaažide juurdesõiduteede kaudu.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Vajalike parkimiskohtade arvestus on tehtud Eesti Standard EVS 843:2003 äärelinna normatiivi alusel. Põhijoonisel on näidatud parkimiskohtade võimalik paiknemine, kokku 97 kohta. Lahendus täpsustada hooneprojektiga. Tule tn 20 kinnistule on koostatud parkla laiendamise projekt.

Vertikaalplaneering.

Maa-ala üldreljeef on väljakujunenud, planeeringuga seda ei muudeta.

Olemasolevad kõrgusmärgid on Tule tänava pool 34.18-34.88, maa-ala edela küljel 35.89-36.67. Üldreljeef on kerge kaldega Tule tänava (kirde) suunas.

Prügi.

Maa-alal on oma prügikonteinerid. Toimub jäätmete liigiti kogumine vastavalt tegevusalale. Prügi väljaveoks on sõlmitud leping vastava ettevõttega.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Maa-alal on olemas tänavavalgustus. Maa-ala on piiratud läbipaistva taraga, tegemist on suletud tootmisalaga. Maa-alal on valvesignalisatsioon ja kokkulepe turvateenistusega.

Tehnovõrgud.

Detailplaneeringuga ei muudeta ega kavandata uusi tehnovõrke. Kavandatud PVC-hall (ladu) ei suurenda koormusi.

Veevarustus.

Majandusjoogivesi saadakse kinnistule Tule tänava veetrassist. AS-ga Tallina Vesi on sõlmitud Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 211492/03, 08.05.2001.

Kanalisatsioon.

Planeeringuga kanalisatsioonilahendust ei muudeta. Kinnistu reoveed juhitakse Tule tänaval olevasse kanalisatsioonitrassi.

Sademeveed.

Sademeveed juhitakse kinnistu sisesesse sademeveekanalisatsiooni. Varem on kinnistule planeeritud liiva- ja õlipüüdja.

Soojusvarustus.

Kinnistu on varustatud kaugkütte trassidega. Fortum Termest AS-ga on sõlmitud Soojuse müügileping SA-3087, 15.12.2006.

Elektrivarustus.

Kinnistu liitumispunkt asub Sami alajaamas, tarbija toitekaablite kingadel. Elektrienergia mõõtesüsteem on olemasolev ja asub alajaamas. Eesti Energia AS-ga on sõlmitud Elektrienergia ostu-müügi ja võrguteenuse osutamise leping nr 275008001-5/23.04.2002.

Kinnistul on toimiv tänavavalgustus

Sidevarustus.

Sideühendus toimib olemasoleva sidekapi SAU106, sidekanalisatsiooni ja kaevude (14396, 14396a) kaudu, mis paiknevad kinnistu territooriumil.

Tulekaitse abinõud.

Tootmis- ja laohoonete tulepüsivus on TP3 (metallhallid). Kontorihoone tulepüsivus on TP1.

Hoonestuse(-osade) jaotus tuletõkkeseksioonideks määratakse hooneprojektidega.

Hoonestusala kaugus kinnistu piirist on enamuses vähemalt 4 m. Väiksem on olemasoleva villhalli kohal maa-ala kagu küljel (3 m). Naaberkinnistu detailplaneeringus (Tule 20 b) on sellega arvestatud, kuja laius on 8 m.

Tuletõrjervee 20 l/s tagavad Tule ja Nurmesalu tänaval d150 mm ühisveetorustikul paiknevad hüdrandid. Lähim hüdrant paikneb kontorihoone joonel Tule tänaval, teine on maa-ala põhja nurgast 25 m kaugusel, kolmas on Nurmesalu tänaval 72 m kaugusel maa-ala läänenurgast. Lisaks on üks hüdrant maa-ala keskel platsil.

Värvad on planeeritud vähemalt 6 m laiused. Taraga piiratud alale on kolm sissepääsu. Hoonete vahel on läbisõidu võimalus.



arhitekt I.M.Veelma *IMV*

TULE TN 20 JA 20a KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Saue linn, Harjumaa

SITUATSIOONIPLAAN

LOKEMOTIV

töö T0414

18.08.14

M 1:4000

joonis 1