

# 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.
4. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord \_\_\_\_\_
  - 4.1 Müra
  - 4.2 Haljastus ja heakord
  - 4.3 Jäätmemajandus
5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus \_\_\_\_\_
6. Tehnovõrgud \_\_\_\_\_
  - 6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
  - 6.2. Soojusvarustus
  - 6.3. Elektri- ja sidevarustus
7. Tuleohutus \_\_\_\_\_
8. Erinõuded \_\_\_\_\_
9. Kuritegevuse ennetamine \_\_\_\_\_

Lisa 1: Kinnistusregistrite väljavõtted  
Lisa 2: Võrguvaldajate tehnilised tingimused  
Lisa 3: Planeeritava ala dendroloogiline hinnang

## **1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK**

### **Detailplaneeringu koostamise alused:**

- Planeerimisseadus
- Saue linna planeerimis- ja ehitusmäärus
- Maaomanike HARMET OÜ (03.06.08 nr.12-6.1/803), PPN CARGO OÜ (08.05.08.nr 12-6.1/691) ja ERATO OÜ (26.05.08 nr 12-6.1/757) taotlused detailplaneeringu algatamiseks.
- Detailplaneerimise algatamise otsus 19.02.2009 nr.175

### **Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:**

- Saue linna üldplaneering
- Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Saue Linnavolikogu 08.01.2004. otsusega nr 93 kehtestatud Saue linna Tule tn 24A AS Paulig Baltic territooriumi detailplaneering (Talone OÜ töö nr TA 03054)
- Saue linna Kadaka piirkonna üldplaneering, kehtestatud Saue Linnavolikogu 15.04.2004 määrusega nr 31 (Arhitektuuribüroo Studio Beeta töö nr 04-B/2003)
- Saue Linnavolikogu 11.08.2003 otsusega nr 74 kehtestatud Saue Kadaka piirkonna Vana-Keila mnt 2 ja 2A maa-ala detailplaneering (TÜ Arhitektuuribüroo Alis töö nr 05-2002)
- 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).

### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Topogeodeetiline alusplaan: GEO S.T., töö nr.2M7239, 2008.a.

### **Detailplaneeringu koostamise eesmärk:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on korrastada kinnistute piirid, luua üks uus maaüksus, muuta maaüksuste sihtotstarbed riigikaitsemaadest äri-tootmiskaas, määrata maaüksuste kasutusviisid, ehitusõigused ja piirangud, anda liikluse ja tehnovarustuse lahendused.

**Detailplaneering muudab Saue Linnavolikogu 21.06. 2001 määrusega nr 57 kehtestatud Saue linna üldplaneeringut, mis määrab ala juhtfunktsiooniks riigikaitsemaad.**

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Planeeritav ala, mis paikneb suhtelises Saue linna geograafilises keskmes, on piiratud idakaarest Tule tänavaga (T2,transpordimaa) ja kinnistuga Tule tn 22b (ärimaa), lõunakaarest kinnistuga Tule 24a (AS Paulig Baltic, tootmiskaas), läänekaarest kinnistutega Aniisi T2 (liiklusmaa), Kadakamarja 36 (elamumaa), Kesa tn20 (tootmiskaas) ja põhjakaarest kinnistuga Tule põik 5 (sotsiaalmaa) ja reformimata riigimaaga (tulevane liiklusmaa).

Planeeritav ala on valdavalt halvas seisukorras oleva asfaltkattega tehismaastik vähese kõrghaljastusega, kus paiknevad üks 2-korruseline endine admin.-hoone, kolm arvestatava mahuga tootmishoonet ja üks väikesemõõduline balloongaasi müügipunkt. Maa-alal paiknevad mitmed tehnovõrgud.

Kõrghaljastus paikneb valdavalt kinnistu kagu- ja edelanurgas, üksikpuudena ka loodenurgas. Liigiliselt on esindatud saar, tamm ja kask.

Varasem maa omanik kogu planeeritaval alal oli EV Politseiamet, millest tuleneb ka maade senine sihtotstarve riigikaitsema. Maad müüdi aastatel 2007...2008.

Uued omanikud (planeeringu tellijad) ja nende põhitegevus planeeritaval alal:

:

- |                 |                                |   |
|-----------------|--------------------------------|---|
| 1. Harmet OÜ    | - Tule põik 1 (72801:003:0093) | büroohoone ja selle haldamine                         |
|                 | - Tule põik 1 (72703:001:0175) | sama  |
|                 | - Tule põik 3 (72801:003:0074) | puitkilpidest ehitussoojakute montaaž ja valmistamine |
|                 | - Tule tn 24 (72801:003:0094)  | hetkel kasutuseta                                     |
|                 | - Tule tn 24 (72801:001:0174)  | sama  |
| 2. PPN Cargo OÜ | - Tule tn 24b (72801:003:0073) | balloongaasi müük ja vahetus                          |
| 3. ERATO OÜ     | - Tule tn 24c (72801:003:078)  | järelhaagiste diagnostika, hooldus ja remont          |

Lisaks eelpoolnimetatutele jääb planeeringualasse seni veel reformimata riigimaa riba 1326m<sup>2</sup>, mis varemkoostatud detailplaneeringu järgi (AS Talone) oli ette nähtud liiklusmaaks (on jäänud katastrisse kandmata)

Väljavõtted kinnistusregistrist on lisatud seletuskirjale (lisa 1).  
Planeeritava ala suuruseks on 2.7 ha.

### **3. PLANEERIMISLAHENDUS**

#### **3.1 Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.**

Planeeritava ala kontaktvöönd (põhja-, ida ja lõunakaares) on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad enamus Saue linna äri-tootmisettevõtteid. Kontaktvööndi läänepoolne jääb vastukaaluks äri-tootmisele valdavalt väikeelamute piirkond. Ala läbib põhja-lõunasuunaline Tule tänav, mis on vaieldamatult Saue linna peatänav ja linna visiitkaart.

Vaatamata planeeringuala paiknemisele praktiliselt linna keskmes, on tegemist siiski kompaktse ja laiale üldsusele suletud alaga, mis ei mõjuta oluliselt väljakujunenud linna sotsiaal- ega infrastruktuuri. Läbi olemasoleva büroohoone (pos 1) rekonstrueerimise võib eeldada koos Tule põik tänava väljaehitamisega vastava linnaruumiosa taaselavnemist ja aktiivsemat kasutuselevõtmist.

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.

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

### **3.2. Planeerimislahenduse põhimõtted**

Planeeritaval alal paiknevad valdavalt 70-ndatel aastatel rajatud tootmis-(auto)teenidushooned ja üks adminhoone. Tulenevalt nende suhteliselt kõrgest amortisatsioonist ja tänase maa sihtotstarbe mittevastavusest tegelikule olukorrale tuleneb vajadus käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Planeeritaval alal jätkub hetkeseisuga analoogne äri-tootmistegevus, mis vastab linnatingimustele kehtestatud keskkonnanõuetele. On lubatud vaid hoonetesisene tootmistegevus, millest ei lähtu hoonetest väljapoole ulatuvaid mõjutusi naaberkiinnistutele ega sanitaarkaitsevööndeid. Tootmise sisu muutumise või ümberprofileerimise korral tuleb vastav tegevus allutada tänastele piirnormidele (müra, õhusaaste).
- Suurim juurdeehituse maht on lubatud olevale admin-hoonele täiendava (kolmanda) korruse ehitamiseks, mis teenib eelkõige paremat linnaruumi täitmise eesmärki:
  - on sobilikumas vastavuses Tule põik tänava vastasküljel paikneva adminhoonega
  - loob tuntavama Tule põik tänavafrondi
  - varjab põhjakaarest tootmishoonete mahud
  - mahu suurendamine loob ärilise impulsi ja huvi hoone kiiremaks ümberehitamiseks ja kaasajastamiseks.
- Pos 2 on lubatud piiratud juurdeehitus eelkõige lähtuvalt Tule tn ehitusjoone ühtlustamisest ja tootmishoonele ilmekama fassaadi loomise võimaldamiseks (nt. kontori/büroo blokk), samuti olevate kahe hoone ühendamiseks. See võimaldab tootmispindade liitmise ja nende efektiivsema ärakasutamise.
- Pos 4 on antud võimalus tegevuse laiendamiseks, mis võimaldab ühtlasi lõpetada balloone ladustamise välitingimustes ning paremini heakorrastada kinnistu.
- Kinnistule pos 3 on tootmise paremaks korraldamiseks ja oleva tootmispinna paremaks ärakasutamiseks lubatud täiendavalt ehitada külm laohoone (või varjualune), ning tootmishoonega seotud või eraldi paiknev kontorihoone. NB! Ehitatavas laohoones või varjualuses on keelatud ladustada tuleohtlikke ja õhku saastatavaid materjale tulenevalt AS Paulig Baltic kooskõlastuse tingimusest.
- Kõik hooned kinnistul vajavad head juurdepääsu ning autotranspordile head manöövervus-

ruumi. Sellest tulenevalt ei piirata planeeritava ala siseselt erinevaid kinnistuid (v.a. pos 4) piiretega (ol.ol. situatsioon), vaid markeeritakse asfaltpinnaga ühes tasapinnas olevate piirikividega. Territooriumi kasutamine toimub omanike vastastikusel kokkuleppel ning servituutidega eraldi ei koormata.

- Varemplaneeritud liiklusmaa kinnistu pos 5 piiritletakse analoogselt. Tegemist on jätkuvalt riigimaaga. Planeeringuline ettepanek on muuta see planeeritava ala kinnistuomanike ühisomandis olevaks eramaaks läbi vastava ostu-müügi protsessi.
- Planeeritaval alal tootmisprotsesside sissepoole pööratud tegevus ei häiri naaberkinnistuid. Planeering annab võimalused ning tingimused ala korrastamiseks ning tänavafrentide ilmestamiseks.

### **3.3. Planeeritud kinnistud, ehitusõigus, arhitektuursed nõuded.**

#### **Planeeritud kinnistutele on seatud järgmine ehitusõigus:**

##### **1. Pos 1 (Tule põik 1):**

Planeeritud kinnistu suurus	- 3590m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve	- ärimaa 100%,
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 hoone
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	- 1150m <sup>2</sup>
Lubatud max täisehituse %	- 25
Lubatud suurim korruste arv	- 3
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 12m
Hoone suurim lubatud suletud brutopind	- 3450m <sup>2</sup>
Minimaalne tulepüsivusklass	- TP2
Parkimiskohtade arv	- 36 (P20 + P16)

##### **Arhitektuursed nõuded:**

- katusekalle – 0°...(10°)

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, domineerida võivad suured klaasipinnad. Keelatud on profiilplekk, plastmaterjal ja puit.

Kolmas juurdeehitav korrus peab hoone suhteliselt monotoonsele fassaadile lisama aktsendi kas mõningase liigenduse, rütmimuutuse, kontrastprintsiiibi või mõne muu arhitektuurivõtte läbi. Samas peab see haakuma orgaaniliselt kogu hoone kui tervikuga. Lõpptulemus peab jääma kerge, õhuline ja kaasaegne.

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga.

##### **2. Pos 2 (Tule tn 24):**

Planeeritud kinnistu suurus	- 13 293m <sup>2</sup>
-----------------------------	------------------------

Krundi kasutamise sihtotstarve	- tootmismaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 2 hoone
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	-4800m <sup>2</sup>
Lubatud max täisehituse %	- 36
Lubatud suurim korruste arv	- 3
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 10m
Hoone suurim lubatud suletud brutopind	- 5850m <sup>2</sup>
Minimaalne tulepüsivusklass	- TP2
Parkimiskohtade arv	- 45 (P18 + P10 + P9 + P8)

### Arhitektuursed nõuded:

- katusekalle – 0°...(10°)

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, värvilisi tsementkiud-fassaadiplaate või selle analooge, domineerida võivad suured klaasipinnad (juurdeehitatav osa). Keelatud on profiilplekk, plastmaterjal ja puit.

Juurdeehitatav osa (Tule tn fassaad) peab olema väärrika arhitektuurse lahendusega. Samas peab see haakuma orgaaniliselt kogu hoone kui tervikuga. Lõpptulemus peab jääma kerge, õhuline ja kaasaegne. Värvigammas kasutada pastelseid toone.

Projekti koostamisel (juhul, kui ei ole tegemist esimese renoveeritava hoonega planeeritaval alal) jälgida ka naaberkinnistute lahendusi .

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga.

### 3. Pos 3 (Tule tn 24c):

Planeeritud kinnistu suurus	- 7331m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve	- äri-tootmismaa 20% / 80%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 3 hoone
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	-2100m <sup>2</sup>
Lubatud max täisehituse %	- 29
Lubatud suurim korruste arv	- 3
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 10m
Hoone suurim lubatud suletud brutopind	- 4000m <sup>2</sup>
Minimaalne tulepüsivusklass	- TP2
Parkimiskohtade arv	- 14 (P6 + P8)

### Arhitektuursed nõuded:

- katusekalle – 0°...(10°)

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, värvilisi tsementkiud-fassaadiplaate või selle analooge. Keelatud on (ol.ol. fassaadide väljavahetamisel) profiilplekk, plastmaterjal ja puit. Kontoribloki ehitamisel võivad domineerida suured klaasipinnad.

Samas peab see visuaalselt haakuma tootmishoonega. Lõpptulemus peab jääma selge ja kaasaegne. Värvigammas kasutada pastelseid toone.

Projekti koostamisel ( juhul, kui ei ole tegemist esimese renoveeritava hoonega planeeritaval alal) jälgida ka naaberkinnistute lahendusi .

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga

#### **4. Pos 4 (Tule tn 24b):**

Planeeritud kinnistu suurus	- 1369m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve	- ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	- 1 hoone
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	-210m <sup>2</sup>
Lubatud max täisehituse %	- 16
Lubatud suurim korruste arv	- 1
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast	- 9m
Hoone suurim lubatud suletud brutopind	- 210m <sup>2</sup>
Minimaalne tulepüsivusklass	- TP2
Parkimiskohtade arv	- 3

#### **Arhitektuursed nõuded:**

- katusekalle – 10°...20°

Välisviimistluses võib kasutada värvitud betooni või krohvipindu, värvilisi tsementkiud-fassaadiplaate või selle analooge. Võivad domineerida suured klaasipinnad.. Keelatud on (ol.ol. fassaadide väljavahetamisel) profiilplekk, plastmaterjal ja puit.

Arhitektuurne lõpptulemus peab jääma lihtne ja kaasaegne. Värvigammas kasutada pastelseid toone.

Projekti koostamisel ( juhul, kui ei ole tegemist esimese renoveeritava hoonega planeeritaval alal) jälgida ka naaberkinnistute lahendusi .

Eskiisprojekt tuleb tööprotsessi käigus eelnevalt tutvustada ja kooskõlastada linnaarhitektiga.

#### **5. Pos 5 (Tule tn 24d):**

Planeeritud kinnistu suurus	- 1326m <sup>2</sup>
Krundi kasutamise sihtotstarve	- transpordimaa100%
Parkimiskohtade arv	- 3

### **3.4. Piirded**

Tule tn põik poolt piiratakse kinnistu Tule põik 3 jäiga ristkülikukujulise võrgusilmaga, roheline PVC kattega võrkpiirdega metallpostidel (sama viimistlus) kuni Tule põik 1 oleva admin.hooneni, kus sissesõiduväravad jäävad hoone esifassaadiga ühele joonele. Piirdeaia maksimaalne lubatud kõrgus =1.8m planeeritavast maapinnast (+10 cm ol.ol. maapinnast). Piirde kinnistupoolsele küljele rajatakse tihe igihaljas elupuuekk (h=1.8...2.0m). Tule põik 1 admin.hoone esist kinnistuosa piiretega ei piirata (hoone esifassaad on piirdeks). Samas viimistluses, v.a. hekk, jätkub piire piki Tule põik 1 kinnistu piiri ning kogu pikkuses piki Tule

tn fronti kuni kinnistuni Tule tn 24a (AS Paulig). Väljaspoole kinnistu piiri istutatakse 3 mullapalliga ühtlase vahega pärna (või tamme) (vt. joonis "Projektlahendus"). Olemasolev piire, mis paikneb täna vael "joonel", likvideeritakse. Olemasoleva Tule tn kergliiklustee ja kinnistu pos 2 vaheline ala tasandatakse, heakorastatakse (k.a. puude istutamine) ja kaetakse muruga kinnistu pos 2 omaniku poolt ja -vahenditega. Sissesõiduväravad varustatakse automaatikaga ning valmistatakse metallkonstruktsioonis piirdeaia analoogviimistluses.

Planeeritava ala kogu lõunapoolne kinnistute piir on tänaseks lahendatud naaberkinnistu Tule tn 24a (AS Paulig Baltic) peenteras-profiil varbpiirdega (rohekas-hall). Täiendavat piiret ette ei nähta. Nimetatud kinnistu paikneb planeeritava ala suhtes ca 1m kõrgemal. Kõrguste vahe lahendatakse planeeritava ala poolt korrastatud rohenõlvaga. Rohenõlv peab omama min. 2m laiust horisontaalpinda piki piiret, kuhu istutatakse tihe elavpuuhekk kõrgusega kuni 3m. Samas tuleb tagada heki ja oleva piirde vahel min 1m laiune hekihaljastusest vaba ala tagamaks AS Paulig Baltic territooriumi piirdeaia turvakaamerate häirimatu funktsioneerimise. Aniisi tänavaga ühine kinnistupiiri osa kuni avariipääsu väravani jätkub edasi heki kõrgusega 1.8...2.0m analoogselt Tule tänava poolse heki kõrgusega.

Planeeritava ala läänepoolne piire (kinnistud Tule 24c ja Tule põik 3) lahendatakse alates Aniisi tn, Kadakamarja 36 ja Tule tn 24c ühisest piiripunktist põhja suunas min 0.6m kõrguse betoonsokliga (tugimüüriaga, mis eraldab erinevad kõrguste vahed). Reljeefi kasvades tõuseb astmeliselt ka betoonsokkel. Betoonsoklil paikneb samane, jäiga ristkülikukujulise võrgusilmaga, roheline PVC kattega võrkpiire metallpostidel. Elavheki rajamise vajadus ja sobivus (piirneb oleva kõrghaljastusalaga) jääb määrata tulevikus praktilisest vajadusest.

## **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 ja võimalik õhusaaste on kontrollitud ja fikseeritud (tegevusluba).

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

NB! Pos 4 ja pos 3 tootmishoone rekonstrueerimisel on ventilatsiooni väljatõmme lubatud paigutada vaid hoone ida-kirde tsooni. Sellise paigutusega on tagatud nende kaugeim asend Kadakamarja elupiirkonnast ja AS Paulig tootmistsehhist.

Samuti kõrgendatud saasteohust tulenevalt on kinnistul pos 4 keelatud järelhaagiste parklas tühikäigul töötavate veoautode parkimine.

## 4.2. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala kui pikemat aega eksisteerinud äri-tootmisala on haljastusvaene ja valdavalt

kaetud tehispinnaga. Vaatamata sellele esineb alal kõrghaljastust 33 loetletud ühikus, paiknedes peamiselt piki planeeritava ala piire kagu-, edela- ja loodenurkades.

Sellest tulenevalt on käesoleva töö koosseisu lisatud puittaimestiku ja haljastuse hindamine, mis teostati 2009 a. varakevadel. Planeeritava ala katastripiiridest küll välja jääv, kuid vaieldamatult oma mõjudega planeeritavale alale paikneb Tule tn ääres üks I väärtusklassi jääv kaheharuline tamm. Planeeritaval alal esineb 4 II väärtusklassi jäävat üksikpuud ( 1 harukask, 3 tamme) ja kaks põõsast (mägimänd). III väärtusklassi puud esineb 13 korral ja IV väärtusklassi puud 12 korral, liigiliselt valdavalt saared, tammed ja kased.

Olevate puude suur III ja IV väärtusklassi jääv liigitus tuleneb praktiliselt olematust kasvupinnasest. Puud on kantud nii tugi- kui põhiplaani nende tegeliku võraulatustega.

Detailplaneeringu lähteülesanne seab nõudeks 20% kogu planeeritavast alast jätta haljasalaks, millest omakorda 60% on kõrghaljastus. Lähteülesanne jätab siiski võimaluse lahendada see ka asendushaljastusega.

Seoses sellega, et tegemist on olemasoleva ja igapäevaselt toimiva kompaktsel tootmisalaga, kus vajaliku territooriumi olemasolust on pigem defitsiit kui ülejääk, ei ole lähteülesandes püstitatud nõuet võimalik täita. Samuti on Saue linna kui terviku huvides ergutada tema territooriumil paikneva äri-tootmistegevuse jätkumist ( eriti olemasolevas situatsioonis) ja töökohtade hoidmist-loomist.

Detailplaneeringuga on tagatud I väärtusklassi tamme kasvutingimuste parendamine ja kaitsmine (võraaluse kasvupinna loomine). Eriti tähelepanelikult tuleb tehispinna eemaldamisel jälgida, et juurekava ei saaks kahjustada ja tüvi vigastada!

Säilitatud on kõik II väärtusklassi puud parendades nende kasvutingimusi kasvupinnase lisamise-laiendamise ning tehispinna piiramisega äärekividega läbi ala heakorrastustööde, mis aitab vältida autode sattumise puutüvedele liiga lähedale.

Seoses territooriumi lääne-loode poolse kinnistute ala tasandamisega (tehiskünka likvideerimisega) ja kinnistu piirile piirdeaia rajamisega, samuti kinnistule pos 3 lõunapiirile vajaliku ladu-varjualuse rajamisega likvideerub 5 III väärtusklassi ja 4 IV väärtusklassi puud.

III väärtusklassi puude kompensatsiooniks on ette nähtud 7 uue mullapalliga puu (harilikud tammed) istutamine samadesse piirkondadesse selleks juba parendatud pinnasele. Samuti on ette nähtud piki kogu planeeritava ala lõuna ja osaliselt piki põhjapiiri igihalja tiheda rohemüüri rajamine (elupuud). Lisaks istutatakse Tule tn äärde 3 pärna. (või tamme).

## 4.3. Jäätmemajandus

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

Tootmisjääkide prügikonteiner (tootmisjäädid tekivad vaid pos 2 kinnistul toimuvast tootmistegevusest, 100% puit, mis utiliseeritakse tootja poolt hakkepuudel töötavatesse katlamajadesse) on paigutatud tootmishoonete mahtu. Sorteeritud tootmise väikejääkide ja olmeprügikonteinerid paiknevad hoonete mahus.

## 5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS. PARKIMINE

Kõikidele planeeritud kinnistutele on juurdepääs tagatud Tule tänavalt (planeeringuala siseselt eri kinnistuid omavahel piiretega ei piirata. Märgistatakse vaid piirikividega vms. asfaltpinnaga ühes tasapinnas). Kinnistule pos 1, millel paikneb ala ainus polüfunktsionaalne büroohoone, on lisaks vaba juurdepääs koos vastava parkimisega Tule põik tänavalt. Samuti pääseb Tule põik tänavalt täiendavalt juurde kinnistule pos.2 ja põhimõtteliselt ka kinnistule pos 3. Viimase puhul omab see siiski rohkem evakuatsioonilist tähendust: planeeritav ala peab olema läbitav päästetehnikale Tule tänavalt Tule põik tänavale ja vastupidi.

Parkimine on lahendatud kõikidele planeeritud kinnistutele vastavalt kehtivatele normatiividele ja täiendavatele võimalustele.. Kinnistul pos 1 paikneb suhteliselt suur renoveeritav büroohoone, mille tulevane tegelik asustustihedus/külastatavus on täpselt prognoosimatu. Et vältida võimalikku parkimiskohtade nappust (vaatamata normatiivsete kohtade olemasolule ) ning vaba ruumi olemasolust, on planeeritud oluliselt rohkem parkimiskohti kui normatiiv ette näeb.

### **Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil**

Jrk. nr.	Objekt	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv
1.	Pos 1	1/200	$1/200 \times 3450 = 17$	36
2.	Pos.2	1/400	$1/400 \times 5850 = 14.6$	45
3	Pos.3	1/400	$1/400 \times 4000 = 10$	14
4	Pos.4	1/400	$1/400 \times 210 = 0.5$	3
5	Pos 5	-	-	3
			<b>kokku 42.1</b>	<b>101</b>

Parkimisnormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 järgi Normatiivid kehtivad Linnakeskuse Linna klass III-V kohta.

## 6. TEHNOVÕRGUD.

### 6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Käesoleva tööga on koostatud Saue linnas, Tule tänav 24, 24b, 24c ning Tule põik 1 ja 3 asuvate kinnistute veevarustuse, kanalisatsiooni projekt detailplaneeringu staadiumis. Projekteerimise lähteandmeteks on OÜ Studio Beeta töö nr. 01B-2008; AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 28.05.09 PR/0920846-2; Saue Linnavalitsuse tehnilised tingimused sadevete ärajuhtimiseks kinnistutelt Tule põik 1,3 ja Tule tn. 24, 24a, 24b, ja 24c 10.02.2009 nr. 12-6.1/217, OÜ GEO S.T. poolt koostatud Tule tn.24, Tule põik 1 ja 3 maa-ala geodeetilised uurimistööd nr. 2M7239.

### 6.1.1. Veevarustus.

Detailplaneeringu ala olemasolev veevarustus on lahendatud Saue linna olemasoleva Tule tänava ühisveetorustiku DN150mm baasil.

AS Tallinna Vesi tehniliste tingimuste 28.05.09 PR/0920846-2 kohaselt on detailplaneeringu ala planeeritav veevarustus lahendatud olemasolevast Tule tänava ühisveetorustikust (Tule põik 1 ja Tule 24) või Tule-Aniisi tänavat ühendavast De110 ühisveetorustikust (Tule põik 3 ja Tule 24b, 24c). Igale kinnistule on planeeritud üks ühendus ühisveetorustikust, liitumispunktiga max. 1m kinnistu piirist. Liitumispunkti paigaldada pikendatud spindliga siiber /maakraan.

Kinnistute Tule põik 3, Tule tn 24 ja Tule 24b, 24d tarbeks on liitumispunktid väljaehitatud koos Tule-Aniisi torustike rajamisega.

Läbi planeeringulahenduse liidetakse kinnistud Tule põik 3 ja Tule tn 24. Seetõttu veesisendid kinnistutele ja nende läbimõõdud kuuluvad täpsustamisele järgnevate projekteerimisetappide käigus vastavalt sobivaimale lahendusele. Veetorustikule tagada normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Olemasolevad, kinnistuid teenindavad veetorustikud kuuluvad likvideerimisele.

Rajatavate veesisendite orienteeruv pikkus on 25m.

#### Tulekustutusvesi

Nõutav välimine tulekustutusvesi on 15l/s kolme tunni jooksul (162 m<sup>3</sup>). Arvestuslik üheaegsete tulekahjude arv on 1.

Vajalik tulekustutusvesi tagatakse linna ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest Tule tänava DN150 ühisveetorustikul ning Tule ja Aniisi tänavat ühendaval De110 ühisveetorustikul.

### 6.1.2. Olme- ja sajuvee kanalisatsioon.

Käsitleva planeeringu ala reo- ja sajuvee kanalisatsiooni lahkvoolne süsteem on rajatud moraalselt vananenud asbotsementtorudest. Süsteem on lõiguti ühisvoolne, lõiguti lahkvoolne ning kinnistutelt pole omaette ühendusi linna torustikesse. Planeeringuala reoveed on ühe ühendusega juhitud Tule tänava reovee ühistorustikku DN200. Planeeringuala ala ühisvoolne torustik on juhitud Tule tänava DN300 sajuvee süsteemi ühe ühendusega ja läbi puhastusseadme.

Planeeritavate kinnistutele on ettenähtud rangelt lahkvoolne kanalisatsioon. Reovee eelvooluks on olemasolevad reovee kanalisatsiooni torustikud De200 Tule tänaval ja De200 Tule-Aniisi tänaval ning sajuvee eelvooluks olemasolevad sajuvee kanalisatsiooni torustikud De300 Tule tänaval ja De250 Tule-Aniisi tänaval.

Planeeritavatele kinnistutele on igäühele ette nähtud üks reovee ja üks sajuvee liitumispunkt, milleks on kinnistu piirist max. 1m väljaspool asuv liitumiskaev. Kinnistute Tule põik 3 ja Tule 24b, 24c, 24d tarbeks on liitumispunktid väljaehitatud koos Tule-Aniisi torustike rajamisega, kusjuures sajuvee osas tuleb järgmistes projekteerimisstaadiumides olemasolevad De160 lõigud liitumiskaevust kuni tänavatoru kaevuni asendada lõikudega De200mm. Asfaltplindadelt kogutud sajuveed puhastada enne ühendamist liitumispunkti (õli-liivapüüdurid). Planeeritavate iseveolste reo- ja sajuvete kanalisatsiooni torustike läbimõõdud on vastavalt De160mm ja De200mm.

Kanalisatsiooni torustikud rajada paralleelselt teiste kommunikatsioonidega, tagades normidekohased vahekaugused, säilitades võimalikult olemasolevat kõrghaljastust.

Planeeritava ala piiridesse jääv olemasolev reovee kanalisatsioon ja sajuvee kanalisatsioon ei leia edaspidi kasutust ja tuleb likvideerida.

Rajatavate reovee liitumistorustike orienteeruv pikkus De160 - 25m

Rajatavate sajuvee liitumistorustike orienteeruv pikkus De160 - 50m

## **6.2. Soojusvarustus**

Detailplaneeringu ala kuulub AS Fortum Termest kaugkütte piirkonda, kinnistut läbib olemasolev osaliselt maapealne, osaliselt maa-alune sojustrass, millised kuuluvad demonteerimisele.

Vastavalt AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele nr.35 02.11.2009 on planeeritud moodustatavate kinnistute Tule põik 1, Tule põik 3, Tule 24 ja Tule 24C soojusvarustus kavandatud ühendusega olemasoleva Tule tänaval paikneva maa-aluse sojustrassiga.

Detailplaneeringu ala eelisoleeritud torudest maa-alune sojustrass on ette nähtud paigaldada osaliselt olemasolevale Tule tänava haljasribale, osaliselt kavandatud parkimisplatside maa-alale külgnevalt kinnistute piiridega, normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud ja olemasolevatest insenerkommunikatsioonidest.

Orienteeruv kinnistute soojuskoormus perspektiivse hoonestusega võib kujuneda 2,4MW, sõltuvalt rajatavate hoonete soojusvajadustest ja suuruselt kuulub soojusvajadus täpsustamisele järgnevatel projekteerimisstaadiumites.

Kinnistute hoonete soojusvarustuseks paigaldada maa-alune eelisoleeritud terastorudest sojustrass koos sulgeseadmetega sisselõike koha lähedal olemasoleva sojustrassiga ja kavandatud kinnistute majaühendustel

Soojustorustik märkida märkesiltidega.

Soojussõlmed hoonetes koos soojuse kulumõõtjaga paigaldada välisseinaga külgnevasse aknaga varustatud ruumi,

Soojustrassi kaitsevööndi laius 5m.

### **6.2.1. Gaasivarustus**

Detailplaneeringu ala gaasivarustuse projekt on koostatud vastavuses kehtivatele AS Fortum Termest tehnilistele lähteandmetele nr.35 02.11.2009 kinnistute Tule 24B osas ühendusega olemasoleva B-kategooria MOP4bar OP4bar gaasitorustikuga Tule 24B kinnistute läheduses.

Detailplaneeringu ala gaasitorustik on ette nähtud paigaldada osaliselt olemasolevale teede ja parkimisplatside maa-alale normidekohase vahekaugusega muudest planeeritud ja olemasolevatest insenerkommunikatsioonidest.

Ühendus rajatava Tule tänava kesksurve torustikuga teha sadulühendusega toru pealt, paigaldades ühenduskoha lähedusse kinnistute piirile terasest PE tehaseisolatsiooniga pikendatud spindliga kuulkraani, kape DN180 all.

Antud piirkonnas gaasitorustiku projekteerimise järgmistes staadiumites pöörata erilist tähelepanu olemasolevate insenerkommunikatsioonide paiknemisele.

Gaasitorustik paigaldada 15cm liivalusele, kaeviku tagasitäide teha liivaga.

Gaasitorustiku peale 0,35m kõrgusele paigaldada kollane plastist märkelint.

Gaasitorustiku peale paigaldada isoleeritud kontrolltraat, mille otsad tuua välja kuulkraanide kapede alla.

Gaasitorustik ühendada automaatse keevitusega 100% kontrolliga.

Gaasitorustik märkida märkesiltidega.

Orienteeruv gaasitorustiku pikkus planeeritaval alal (ilma majajühendusteta) ~10m, orienteeruv gaasikulu 14nm<sup>3</sup> /h, 0,1milj. nm<sup>3</sup> aastas.

### **6.3. Elektri- ja sidevarustus**

#### **6.3.1. Uldist**

Tule tn 24,24b,24c,Tule põik 1,Tule põik 3 kiinistute detailplaneering Saue linnas krundib ümber olemasolevad kinnistud ning moodustab planeeritaval alal 4 äri-ja tootmisfunktsiooniga krunti.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus,arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega nr 158118;09.02.2009

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus,arvestades Elion Ettevõtte AS tehniliste tingimustega nr.14852295, 20.01.2010.

Lahendatud on ka kruntide sisene ja väline teevalgustus.Tehnilisi tingimusi selleks pole taotletud.

#### **6.3.2. Arvutuslik elektrikoormus**

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel on lähtutud kruntide funktsioonist ja lubatud maksimaalsest brutopinnast.Arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

Elektrikoormused Tabel ET1

Pos. Nr.	Nimetus ja funktsioon	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Äri krunt Tule põik 1(Ä100)	m <sup>2</sup>	2350	65	Orient. koormus
2	Äri- ja tootmismaa krunt, Tule põik 3 (Ä20,Thk80)	m <sup>2</sup>	2650	75	sama
3	Sama, Tule tn 24	m <sup>2</sup>	2300	65	sama
4	Sama, Tule tn 24c	m <sup>2</sup>	4000	100	sama

Pos. Nr.	Nimetus ja funktsioon	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
5	Sama, Tule 24b	m <sup>2</sup>	420	20	sama
6	Territooriumi valgustus(ühiskasutuses teed)	Obj.	1	3	sama
7	Kokku, koos eraegsuse ja kadudega			265	

### 6.3.3. Elektrivarustuse süsteem.

Olemasolevaid tarbijaid(hooneid ja rajatisi varustatakse elektrienergiaga Autoregisterkeskuse 10/0,4kV alajaamast.AGA Gaas kinnistut, Tule tn 24b, toidetakse Roto 10/0,4kV alajaamast .Tarbijaid toidetakse eelnimetatud alajaamadest läbi 0,4kV kaabelliinide,Tule 24b kinnistut läbi 0,4kV kaabelliini nr 30545 ja liitumiskilbi.

Autoregisterkeskuse alajaam on kahetrafone sisseehitatud alajaam,kuhu on paigaldatud kaks trafot võimsusega 250kVA.Selle trafoalajaama 10kV pool(jaotla) kuulub OÜ Jaotusvõrgule,olles seega nn servituut hoone sees OÜ Jaotusvõrk kasuks.Tarbijal tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääs nimetatud alajaama 10kV jaotlale.

Autoregisterkeskuse alajaama 0,4kV pool koos trafodega kuulub tarbijale,olles seega temast toite saavate tarbijate ühisomand,nagu ka muud üldkasutatavad teed ja kommunikatsioonid.

Planeeritavat ala läbivad OÜ Jaotusvõrk 10kV kaabelliinid nr 8223,8224,10923 ja nr 16820. Nende kaabelliinide teenindamiseks on seatud servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks.

Esimeses järjekorras säilib olemasolev elektrivarustuse süsteem.Kõigile tarbijatele tuleb kindlalt fikseerida peakaitse suurus,arvestades ol.ol.peakaitse suurusega 3x250A.

Kui tarbijate koormus tõuseb,tuleb vajadusel vahetada välja teda toitvad 0,4kV kaabelliinid ja vajadusel ka trafod.Igasugune olemasoleva elektrikoormuse tõus on rahaline,st,et tuleb tasuda täiendavat liitumistasu OÜ Jaotusvõrgule.

Antud planeerimisprojektis pole arvestatud Autoregisterkeskuse trafoalajaama väljatõstmisega hoonest(kinnistult) Tule 24c,sest see maksab tarbijale minimaalselt 1,5 milj krooni.Kui hetkel asub alajaam optimaalses asukohas(tarbijate koormuskeskmes),siis uue eraldiseisva alajaama ehitamisel asuks ta krundi servas,seega oluliselt halvemas olukorras,kui hetkel.Need on peamised põhjused,miks uue alajaama ehituse kavandamisest on loobutud.

AGA Gaas kinnistu elektrivarustus on erinev ja sõltumatu teistest planeeritava ala kinnistustest.

Ette on nähtud olemasolevate 10KV kaabelliinide nr.10923 ja 16820 osaline ümbertõstmise kohtades,kus nad jäävad kavandatavate autoseisukohtade või laoplatside alla.

### 6.3.4. Tee- ja territooriumi valgustus.

Planeeritaval alal on olemas territooriumi valgustus,mis on lahendatud prozektorvalgustusena.See ei sobi kokku uue planeerimispõhimõttega,mille tõttu tuleb prozektorvalgustus asendada ühiskasutuses olevate teede valgustusega,kusjuures iga krundi

valgustuse eest hoolitseb selle krundi valdaja. Ühiskasutuses oleva tee ja teede valgustuse väljaehitamise ja hoolduse lahendavad krundiomanikud ühiselt.

Uus teevalgustus on ette nähtud Tule põiktänavale ja Tule tänava kergliiklusteele. Üldjuhul ehitatakse nende teede valgustused välja Saue linna vahenditega.

### **6.3.5. Sidevarustus.**

Planeeritava ala kinnistute telekommunikatsiooniks, tulevad nad ühendada Elion Ettevõtte AS telekommunikatsiooni põhivõrguga, milleks on olemasolev sidekanalisatsioon, mis kulgeb piki Tule ja Tule põiktänavat.

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr.1414852295 tuleb igale kinnistule anda individuaalne, teistest kinnistutest sõltumatu sisend. Uued sisendid ehitatakse kinnistutele Tule 24, Tule 24c, Tule põik 3.

Igal kinnistu omanikul tuleb täpsustada oma sidevajadus, taotleda konkreetseid tehnilised tingimused ja sõlmida liitumisleping Elion Ettevõtte AS-ga, kui viimane puudub. Kui krundiomanik on täitnud kõik tehnilistes tingimustes ja liitumislepingus toodu, paigaldab vajaliku mahuga sidekaabli Elion Ettevõtte AS.

Vastavalt telekommunikatsiooniseadusele, on teenusepakkuja valik vaba, mis ei sõltu sellest, kellele kuulub võrk.

## **7. TULEOHUTUS**

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsisivusklass – TP2.

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 Tule ja Aniisi tänavat ühendaval De110 ühisveetorustikul.

Tulekustutusvee parameetrid peavad vastama EVS 812-6 nõuetele.

Päästetehnikale on tagatud juurdepääs planeeritavale alale kolmest punktist: Tule tänavalt, Tule põik tänavalt ja hädaolukorras ka Aniisi tänava tupikotsast läbi piirdeaia. Projekteeritavad-renoveeritavad hooned peavad vastama VV määrus nr 315 nõuetele

## **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