

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva töö aluseks on AS Paulig Baltic tellimus 14.06.2006 Saue Tule tn 24a territooriumi detailplaneerimiseks vastavalt Saue Linnavalitsuse poolt väljastatud Saue linna Tule tn 24a kinnistu detailplaneeringu lähteülesandele DPT-07-06 22.05.2006.a.

Detailplaneeringu algatamiseks on antud Saue Linnavalitsuse korraldus 24.05.2006 nr 189. Maa erastamise aluseks on Saue Vallavolikogu otsus 10.11.1994.a. Maaüksus on kantud Riigi Maakatastrisse katastriüksusena 72801:003:0010 (21.12.1994.a.). Maa on kantud kinnisturaamatusse registriosa nr 283 tööstusliku maana pindalaga 25 698 m² ning omanikuna Paulig Baltic AS. Geoalusena on kasutatud AS GEO S.T poolt 2006 aasta mais koostatud maa-ala plaani.

Tootmistegevusest tingitud võimaliku saastekohta on Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse poolt 16.10.2006 väljastatud välisõhu saasteluba L.ÕV.HA-136365, milles on toodud välisõhku eralduvate saasteainete loetelu ja nende lubatud aastased heitkogused.

2. DETAILPLANEERING

2.1. Olemasolev olukord ja planeering

Detailplaneering on koostatud vajadusest laiendada AS Paulig Baltic Saue tehast aadressiga Tule tänav 24a, sihtotstarbega tootmismaa ja katastritunnusega 72801:003:0010. Tehas külgneb põhjast ja lõunast tootmishoonetega, idast Tule tänavaga ja läänest rajatava elurajooniga.

Tehase kogu tootmine - logistika ja tehnilised abiruumid on ühes hoones. Eraldi hoonetena paiknevad krundi loode osas abihoone ja Tule tänava poolses krundi kagu osas väravavalvehoone.

Siseteed on asfalteeritud, kontori esine parkla osaliselt kaetud betoonkiviga. Välja on ehitatud tehnovõrgud, madal- ja kõrgepinge maakaabelliinid, side-, gaasi-, vee- ning kanalisatsioonitrassid. Tootmisterritoorium on elektroonilise valve all.

Praktilist kasutust ei leia momendil vanad asfalteeritud platsid krundi lääne osas. Tootmisterritoorium on piiratud 2.3m kõrguse võrkpiirdega, Tule tänava poole jääv ala 1.6m kõrguse metallvarbaiaga.

Planeeringu alusmaterjalina on kasutatud AS GEO S T poolt 2006. aasta mais koostatud digitaalset maa-ala plaani.

Tulenevalt tehnoloogilisest vajadusest laiendatakse olemasolevat tehast lääne suunas.

Maa sihtotstarvet ja ega krundi suurust ei muudeta. Antud planeeringuga määratakse hoonestusõigus, ehitusalune ja brutopind. Saue linna üldplaneeringuga on määratud maksimaalne täisehitus kinnistul 60% ja tootmisterritooriumist 20% tuleb haljastada, kusjuures 60% arvestada kõrghaljastusena.

Juurdeehituse välisviimistlus teostada analoogselt olemasoleva tootmishoonega, tootmishoone maksimaalne kõrgus 9.8m, tehnoloogilise torni osa kõrgus 18.0m Kõrgused on arvestatud olemasolevast esimese korruse põrandast.

Tule tänava ehitusjoon on määratud tänava poolse hoone fassaadiga, jäädes 5m krundi piirist.

Tänavakaitsevöönd ühtib krundi piiriga.

Elamute poolne piire on planeeritud ehitada 4.0m krundi piirist sissepoole. Piirde elamute poolsele küljele soovitav istutada okaspuu hekk.

2.2. Tuleohutus

Planeeritud hoone ja hoonete vahelised kujad peavad vastama EPN 10.1 nõuetele. Tulepüsivusklassiks on arvestatud TP1.

Väline tulekustutusvee vajadus kaetakse olemasoleva Tule tn. võrgu baasil – hüdrant nr 53

2.3. Vertikaalplaneerimine

Kinnistul põhiliselt säilib olemasolev vertikaalplaneerimine. Detailne vertikaalplaneerimine lahendatakse järgnevas projekteerimise staadiumis. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada liiklusaladelt sadevete äravool restkaevude või rennide kaudu, andes teekatetele vajalikud põikalded ja äravoolurentslitele pikikalded restkaevude suunas.

Vertikaalplaneerimisel tuleks lähtuda olemasolevatest kõrgustest ja lahendused teha võimalikult väheste muudatustega vältides sajuvee sattumist naaberkruntidele. Juurdeehituse kõrgus arvestatakse olemasoleva põranda kõrgusest.

2.4. Teedevõrk ja parkimine

Kinnistule sisse- ja väljasõite ei ole muudetud. Liiklus tootmisalas on ühesuunaline, parklates kahesuunaline.

Brutopinna suurenemisega suureneb parkimiskohtade arv oma kinnistul. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on EPN17, osa7, tabel7.1 parkimiskoht/suletud brutopinna koht $32100/300=107$ sõiduauto. Uued parklad rajada murukivikattega. Soovitav kontori esises parklas betoonkivi asendada murukivi. Uued parklad rajada koos tootmise laiendamisega vastavalt vajadusele.

2.5. Heakord ja haljastus

Tootmishoone laienemisega kuuluvad raadamisele puud, mida ei ole võimalik ümber istutada. Kõik puud, milliseid on võimalik ümber istutada, istutatakse ümber oma kinnistule. Uue kõrghaljastusena on ettenähtud krundi läänepiirile rajatava plankaia välisküljele istutada ca 2m kõrgune okaspuuhekk. Puu liik täpsustatakse tööprojekti käigus.

2.6. Jäätmekava

Olme-ja tootmisjätmed kogutakse oma krundil soovitatav sorteeritult konteineritesse. Jäätmeveo korraldab krundi omanik jäätmekäitluskohtadesse. Võimalikud tekkivad ohtlikud jätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttesse.

3. TEHVOVÕRGUD

3.1. Veevarustus

Paulig Baltic AS territooriumi veevarustuse allikaks on Saue linna veevarustussüsteem, mis kuulub AS-le Tallinna Vesi.

Surve veevõrgus on 2,5 bar. Veetoide on Tule tänava veemagistraalist \varnothing 150mm. Veevarustuseks on sõlmitud AS Tallinna Vesi'ga veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 211292 29.07.1998.a, milles AS Tallinna Vesi kohustub klienti varustama joogiveega keskmiselt 15,0 m³ ööpäevas. Kogu Tule tn 24a tootmiskompleksi veetarve on 14,5 m³ ööpäevas, mis on tagatud sõlmitud veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste lepinguga ning täiendavaid liitumisi ei vaja. Praegune veetarve on 10,0 m³ ööpäevas. Liitumispunkt jääb, vastavalt lepingule, Tule tänava veetorustiku peakraani.

3.2. Tuletõrje veevarustus

Objekti välise tulekustutusvee hulk on 20 l/s. Välimine tuletõrjevesi saadakse Tule tänava \varnothing 150 mm veetorustikul paiknevatest hüdrantidest ning tootmis- ja büroohoone välisseintesse paigaldatud viiest veehüdrandist.

Hoone sisemine veevarustus on tagatud vastavalt veevarustuslepingule 5 l/sek

MART OLESK
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

3.3. Kanalisatsioon

Paulig Baltic AS kontori- ja tootmishoone heitveed juhitakse Tule tänava kanalisatsioonitorustikku, mille vastuvõtt on ettenähtud AS Tallinna Vesi sõlmitud veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste lepinguga nr 211292 29.07.1998.a, lepingu lisas väljatoodud liitumispunkti kogusega 15 m³.

3.4. Sadeveekanaliseerimine

Paulig Baltic AS territooriumi saju- ja drenaažveed juhitakse Saue linna sajuveesüsteemi Tule tänaval.

3.5. Soojusvarustus

Soojusvarustuseks on hoones asuv Fortum Termest AS'lt renditud gaasiküttel töötav katlamaja, mis rekonstrueeritakse võimsusele 2240 kw, millega on tagatud Paulig Baltic AS territooriumil asuva planeeritava tootmiskompleksi soojusvarustus. Olemasoleva maagaasitrassi läbilaskevõime on selleks piisav.

Soojusenergia saamiseks on sõlmitud Fortum Termest AS'iga soojusenergia müügileping 13.05.2003.a.

Praegune soojusvajadus on 300 mwh kalendrikuus.

3.6. Elektrivarustus

Vajalik elektrivajadus Paulig Baltic AS kompleksile saadakse tootmishoones asuvast "Paulig" 10/0,4 kv alajaamast, milleks on sõlmitud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrguga võrgu- ja elektrileping nr 274575002/6 22.09.2005 koos mitme liitumispunkti kasutustingimuste kokkuleppega nr 274575002MLP/4 22.11.2005.a. Liitumislepingu lisas on toodud piiritlusakt nr 670 15.12.2004.

Vastavalt võrguühenduste fikseerimise kokkulepetele nr 274575002VK/2-28.10.2005 ja 274575002VK/3-28.10.2005 on tagatud võrguühenduste summaarne maksimaalne võimsus 700kw.

Planeeringus ettenähtud hoonete elektrivõimsus on 650 kw. Praegune vajalik elektrivõimsus on 350 kw.

3.7. Nõrkvool

Vajalike sideteenuste saamiseks on sõlmitud Elion Ettevõtete AS'ga Tooteleping nr F1-1.1-52000/102 30.11.2005 koos tootelepingutega nr 4295986 21.12.2005 (Äriinternet 4141193) ja nr 4296001 21.12.2005 (Kodutöö ADSL 3917342), millega on tagatud detailplaneeringus ettenähtud tootmis- ja äriruumide vajalik side.