



TUULEVESKI 1 KINNISTU
DETAILPLANEERING
Projekt 02010

SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja A.Saar

11.09.2002

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	ÜLDANDMED.....	4
11	Planeeringu objekt ja asukoht	4
12	Projekteerijad.....	4
13	Projekti tellija.....	4
14	Alusmaterjalid.....	4
15	Uurimistööd	4
16	Annotatsioon.....	5
2	LÄHTEOLUKORD.....	5
20	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
21	Kehtivad maakasutused	5
23	Hoonestus ja rajatised	5
24	Vertikaalplaneerimine	5
25	Teed	5
3	ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS	6
31	Üldlahendus.....	6
32	Maakasutus.....	6
33	Hoonestus.....	6
34	Keskkonnahoid ja haljastus.....	6
35	Vertikaalplaneerimine ja liikluskorraldus	7
37	Jäätmekäitlus.....	7
38	Parkimiskohtade kontrollarvutus	8
4	INSENERVARUSTUS	9

41	Vesivarustus ja kanalisatsioon.....	9
42	Elektrivarustus.....	9
43	Sidevarustus.....	10
5	TULEOHUTUSABINÕUD.....	12
6	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	13
7	LISAD.....	15
8	JOONISED.....	16

SELETUSKIRI

1 ÜLDANDMED

11 *Planeeringu objekt ja asukoht*

Harju maakonnas, Saue vallas, Vanamõisa külas asuva Tuuleveski 1 kinnistu detailplaneering. Planeeritava ala suuruseks on 8,6 ha.

12 *Projekteerijad*

AS NORD PROJEKT reg.nr.10056556
Kaluri tee 5, 74001 Haabneeme
Litsents EE- 9667
tel. +37 2 6 306 240
fax +37 2 6 306 241
E-mail: info@nordprojekt.ee

Detailplaneeringu koostamisel osalesid:

Arhitekt Meeli Truu, Viire Ernesaks

Insenerid Jakob Jasman
Villu Kiviorg

Projektijuht Ain Andressoo

13 *Projekti tellija*

AS Ober-Haus

14 *Alusmaterjalid*

Projekteerimise lähteülesanne Saue Vallavalitsuselt 13.mai 2002.a.

Varem koostatud projektid

- 1) Tuuleveski 1 kinnistu detailplaneering AS Eesti Projekt töö nr.AS-830
- 2) Saue-Laagri generaalplaan AS Võllamäe GHBC 1993
- 3) Saue vallas Tule ja Kasesalu tn, vahelise tööstuspiirkonna detailplaneering
- 4) Saue linna üldplaneering 1992. a.
- 5) Maaüksuse plaan M 1:500

15 *Uurimistööd*

Detailplaneeringu mahus on teostatud geodeetilised uurimistööd AS Elisor poolt aprillis 1998.a., töö nr. G-178-98, korrektuur 08.07.2002.a.
Koordinaadid L-EST 92, kõrgused Balti süsteemis.

16 Annotatsioon

Detailplaneeringu mahus on teostatud ülalmainitud uurimistööd, selgitatud välja lähteolukord kinnistute, maavalduste, hoonestuse ning üldsituatsiooni osas. Kavandatud on krundi võimalik hoonestus, insenervarustuse lahendid ja servituudid.

2 LÄHTEOLUKORD

20 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala on suurusega 8.6 ha.
Planeeritav maa-ala asub Harju Maakonnas, Saue vallas, Vanamõisa külas Tallinn-Pärnu mnt 16. kilomeetril.
Territoorium on põhjast ja läänest ümbritsetud Saue valla maadega, lõunast piirneb Tuuleveski 1 kinnistu Tuuleveski talu maaga ja idas Tallinn-Pärnu maanteega.

21 Kehtivad maakasutused

Kinnistu nimetus	Katastritunnus	ha	Sihtotstarve	Omanikud
Tuuleveski 1	72703:001:0920	8,63	maatulundusmaa	AS Ober-Haus

23 Hoonestus ja rajatised

Käsitletaval alal hoonestus puudub.
Võrkudest on territooriumil Tallinn-Pärnu maanteega paralleelselt kulgev reovee survetorustik.

24 Vertikaalplaneerimine

Käsitletav ala on laugjas, väikese kaldega Tõdva jõe suunal. Maapinna absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 30.20... 31.70.

25 Teed

Planeeritavalt ala läbib Tallinn-Pärnu maanteelt algav killustik-kattega tee.

3 ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

31 Üldlahendus

Planeeringu maakorralduslikuks eesmärgiks on kehtiva, AS Eesti Projekt poolt koostatud, Tuuleveski 1 kinnistu detailplaneeringu ümberkruntimine.

Ümberkruntimise käigus moodustatakse senise 11 tootmismaa krundi asemele 3 suuremat krunti, võimaldamaks vajadusel rajada ka suuremaid laopindu lähtuvalt turu nõudlusest.

32 Maakasutus

Käsitletavale alale moodustatakse detailplaneeringuga 6 tootmismaa krunti: 3 rajatavatele laopindadele, 2 krunti alajaamadele (60 ja 45 m²) ning krunt reovee pumplale. Tallinn-Pärnu mnt äärde jäävast haljasalast moodustatakse kaks sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti, samuti moodustatakse sotsiaalmaakrunt planeeritava ala loodeossa jäävale segametsa alale (ka puurkaevu kaitsetsoon). Kruntide vahel olevale sisetänavale moodustatakse transpordimaa krunt, teekoridori laius 20 m.

33 Hoonestus

Kruntidele detailplaneeringu käigus antud hoonestustingimused on toodud joonisel G003. Territooriumile võib rajada kuni 9 max kahekorruselist laohoonet, suurim lubatud kõrgus maapinnast 15 m.

Värvitoone, katusekaldeid ja viimistlusmaterjale ei ole ette antud, need jäävad konkreetset maja projekteeriva arhitekti määrata.

34 Keskkonnahoid ja haljastus

Planeeritava ala loodenurgas asuv segamets säilitatakse sotsiaalmaana, mujal territooriumil olemasolev kõrghaljastus puudub. Detailplaneeringus on ette nähtud hoonestusest, parklatest ja trassidest vabaks jäävad alad haljastada.

Piki Pärnu mnt kaitsevööndit on kavandatud kõrghaljastusriba, soovituslikult lehtpuud (pärnad, kastanid, vahtrad). Haljasalade osakaal maa-alal on üle 30 %.

Reoveepumpla kaitsetsoon on 10 m, arvestades, et ööpäevane vooluhulk on 8-9 m³/d.

Puurkaevu teenindusteele projekteeritava truubi läbimõõt ja põhja kõrgusarv kooskõlastada projekteerimisel Harju Maaparandusbürooga.

Projekteeritavtootmis- jm. tehnoloogia peaks olema reeglina hoonestusisene.

Keskkonnaohtliku tootmistegevuse või ladustamise korral määratakse keskkonnakaitselised abinõud järgmistes projektstaadiumites.

35 Vertikaalplaneerimine ja liikluskorraldus

Vertikaalplaneerimise aluseks on maapinna ja olemasolevate teede kõrgusarvud, projekteeritavate hoonete ± 0.00 ning tehnoloogilistest nõuetest tingitud kõrgusarvud.

Projekteeritavate teede koridoride laius on 20 m, asfaltkattega sõidutee laiuseks on kavandatud 7 m. Sadeveeäristus tagatakse olemasolevate kraavide baasil.

Sademete veed katuselt ja asfalteeritud pindadelt juhitakse Maidla (Soolika) oja. Sealjuures võimaliku õlireostusega veed parkimisplatsilt läbivad puhastuse. Puhastatud vesi juhitakse kraavide kaudu samuti oja.

Juurdepääsud kruntidele on kvartali sisetänavalt. Pärnu maanteega paralleelselt kulgev sisetänav on Saue-Laagri generaalplaani kohaselt ette nähtud ühendada ühelt poolt Saue linnaga ja teiselt poolt perspektiivse Pärnu mnt. liiklussõlmega. Kuni sisetäna ühenduseni Sauega toimub juurdepääs Pärnu maanteelt mööda olemasoleva põlluvahetee kohale kavandatavat juurdesõiduteed. Hiljem juurdesõidutee asendatakse tupikteelega analoogselt Kanamaa poole kavandatavaga.

Teede kaitsevööndid on toodud hoonestustingimuste plaanil.

37 Jäätmekäitlus

Territooriumi haldajad on kohustatud sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama nende valduses oleval territooriumil tekkivad jäätmed ise jäätmekäitluskohta.

Projekteeritavates hoonetes nähakse ette vastav ruum jäätmete sorteeritud kogumiseks, milledele on tõkestamata vaba juurdepääs või organiseeritakse jäätmete kogumine krundil. Kui jäätmeruumi tahetakse lukustada, tuleb kindlustada prügiveadajate vaba sissepääs vastavalt jäätmekäitluslepingule. Jäätmeruumi ei tohi kasutada muuks otstarbeks.

Eraldi kogutakse olmejäätmeid ja taaskasutatavaid jäätmeid (vanapaberit ja pappi ning immutamata puitu). Võimaluse korral on soovitatav eraldi koguda ka klaas-, metall- ja plasttaarat.

38 Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krundi Nr.	Ehitise otstarve/liik	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Ladu	$6600:200=33$	33	33
2	Ladu	$25500:200=127.5$	128	161
3	Ladu	$5200:200=26$	26	37
4	Puurkaev	-	-	-
5	Tänav	-	-	-
6	Heitvee pumppla	-	-	-
7	Alajaam	-	-	-
8	Alajaam	-	-	-
9	Haljasala	-	-	-
10	Haljasala	-	-	-
		Kokku:	187	231

4 INSENERVARUSTUS

41 *Vesivarustus ja kanalisatsioon*

Tuuleveski 1 kinnistu planeeritud krundid varustatakse veega kinnistule planeeritavast puurkaev-pumplast. Veevarustuse jaotustorustik monteeritakse veevarustuse plasttorudest ja paigaldatakse teede haljasribade alla.

Planeeritava ala veevajadus on ca $8 \div 9 \text{ m}^3/\text{d}$; $1 \div 1,5 \text{ l/s}$. Tuletõrje vesi saadakse puurkaev-pumpla juurde planeeritud $2 \times 55 \text{ m}^3$ mahutist ja kolmest planeeritavale alale planeeritud $2 \times 55 \text{ m}^3$ mahutist. Tuletõrje veemahutid on ette nähtud maa-alused, aastaringseks kasutamiseks. Arvutuslik vooluhulk välisveekustutuseks on 10 l/s .

Kvartali reovee kanalisatsioon on ette nähtud plasttorudest ja kaevudest ning paigaldatakse teede haljasribade alla. Reoveed pumbatakse kvartali piiril olevatesse Saue reovete survetorudesse. Selleks tuleb rajada kahekambiline turvapumpla. Pumplas toimugu reovete koguse mõõtmine. Ühendused Saue survetorudega teostatakse siibrite sõlmega, tagamaks võimaluse kasutada mõlemat survetoru.

Arvestades võimaliku naaberkinnistute kanaliseerimise vajadusega ja lähtuvalt minimaalsest kiirusest survetorus on pumpla toodanguks valitud $7 \div 8 \text{ l/s}$.

Vihmaveed kinnistult juhitakse ära olemasolevate kraavide abil (osaliselt õgvendatakse kraavi trassi).

Sadevee ärastus

Planeeritavat maa-ala läbivad olemasolevad maaparandusobjekti peakraavid, millised planeeringu kohaselt kohandatakse tänavakraavideks.

Sadeveeärastuse rajamisel on ette nähtud veepuhastite projekteerimine ja ehitus. Sadeveepuhastite arv, paiknemine, tööpõhimõte ja jõudlus oleneb kruntide kasutuselevõtu järjekorrast, kavandatava tootmisprotsessi iseloomust, autoparklate suurusest jne.

Maa-alal on 1959 – 60 aastatel ehitatud sadeveedrenaaz, mille säilitamine ei ole kruntide hoonestamisel ja heakorrastamisel vajalik.

Info ja konsultatsioon Harju Maaparandusbüroo, telefon 679 6805.

42 *Elektrivarustus*

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Harju maakonna Saue valla Vanamõisa küla Tuuleveski 1 kinnistu (territooriumi kogupind $8,6 \text{ ha}$) elektrivarustus.

Lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr. 20257 28.05.2002.a.

Detailplaneeritava alal puuduvad igasugused ehitised ning seda ei läbi ka ükski elektriliin. Detailplaneeringuga luuakse võimalus ehitada antud

territoriumile ladude hooneid ehitusaluse pinnaga 31 000 m², samuti planeeritakse rajada sinna vee puurkaev-pumpla ning kanalisatsiooni ülepumpla. Ladude põhiline küte tagatakse väikeste õlikütte agregaatidega, väikeste kontoriblokkide küte – elektriga. Ladude territooriumite ning juurdepääsuteede valgustus teostatakse kõrgrõhu naatriumlampidega 8-10 m kõrgustel metallmastidel, valgustuse lülitamiseks nähakse ette vastav automaatika.

Planeeritavate objektide eeldatav tarbimisvõimsus on 1000 kW, mis tagatakse kahe eraldiseisva HEKA-tüüpi kioskalajaamaga omaette moodustatavatel krundidel. Alajaamad projekteeritakse läbijooksva 10 kV skeemiga.

Alajaamadele luuakse võimalus ööpäevaringseks juurdepääsuks liiklusterminaalidele.

Et luua reservtoite võimalus pumplatele ühe trafo võimaliku avarii korral, paigaldatakse krundile 7 (üldpinnaga 60 m²) kahetrafoline HEKA-2 kioskalajaam trafodega 2x400 kVA.

Krundile 8 (üldpinnaga 45 m²) paigaldatakse ühetrafoiline HEKA-1 kioskalajaam trafoga 630 kVA. Planeeritav trafoalajaamade koormatus ei ole üle 80%.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb planeeritavate trafoalajaamade toiteks projekteerida 24 kV kaabelliin alates TOPi 110/10 kV alajaamast läbi planeeritavate alajaamade kuni Vanamõisa küla Uus-Aru 3 krundile varemplaneeritud trafoalajaamani. Kaabli trass kulgeb põhiliselt piki Tallinn-Pärnu maanteed tee tsoonis, trassi kogupikkus ca 3,5 km (vt joonis G-006/1). 10 kV (24 kV) kaabelliinid ning kioskalajaamad projekteerib ning ehitab AS Jaotusvõrk pärast võrguühenduse kasutamise lepingu sõlmimist.

Üksikute tarbijate (laokorpuste) toiteks paigaldatakse kioskalajaamadest kuni objektideni AXMK-1 kV tüüpi kaablid pinnases, neid kaableid jääb teenindama tarbija. Objektide tarbitava elektrienergia kommertsarvestuseks tuleks alajaamade juurde paigaldada liitumiskilbid.

Kõikide objektide sisestuskilpide juurde projekteeritakse maandusseadmed vastavalt eeskirjadele EEI3-4:1994.

0,4 kV magistraalvõrk planeeritavates hoonetes teostatakse 5-sooneliste AMCMK ja MMJ tüüpi kaablitega kaabliredelitel. Pingesüsteem hoonetes TN-S.

Põhimõtteline insenervõrkude lahendus ning trafoalajaamade paigutus on näidatud projekti koosseisus oleval insenervõrkude koondplaanel (joonis G-006).

43 Sidevarustus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Harju maakonna Saue valla Vanamõisa küla Tuuleveski 1 kinnistu (territoriumi kogupind 8,6 ha) sidevarustus.

Lahenduse aluseks on AS Eesti Telefoni Televõrkude tehnilised tingimused nr. G1-8-41145-6/471 13. augustist 2002.a.

Detailplaneeritava ala Tallinn-Pärnu mnt äärses servas paiknevad AS Eesti Telefonile kuuluvad 3 sidemaakaablit, mis on käesoleva projektiga ette nähtud

säilitada olevates kaevikutes. Sidekaablitele nähakse ette servituudid AS Eesti Telefon kasuks.

Planeeritavate objektide sidevarustuseks on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud sidekanalisatsiooni rajamine alates olevast sidekaabli jätkumuhvist Tallinn-Pärnu mnt 17-ndal kilomeetril kuni objektideni. Piki Tallinn-Pärnu maanteed planeeritav sidekanalisatsioon (ca 550 m) peaks olema kaheavaline, et oleks perspektiivselt võimalik sinna ümber tõsta olevad sidemaakaablid. Tuuleveski 1 kinnistule planeeritav sidekanalisatsioon võib olla üheavaline. Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest Ø100 mm, trassi nurkadesse paigaldatakse KKS-2 tüüpi r/b poolkaevud.

Planeeritavale sidekanalisatsioonile seatakse servituut AS Eesti Telefon kasuks.

Objektide sidevarustuseks paigaldatakse sidekanalisatsiooni hargnemiskaevude juurde sidejaotuskapid (piilarid).

Sidekaablid alates sidejaotuskapist SAU16 projekteeritakse ja paigaldatakse AS Eesti Telefon poolt pärast liitumislepingute sõlmimist.

Põhimõtteline sidevõrgu lahendus on näidatud projekti koosseisus oleval insenervõrkude koondplaanel (joonis G-006).

5 TULEOHUTUSABINÕUD

Planeeringu teedevõrk tagab tuletõrjevahenditega juurdepääsu kõikidele projekteeritavatele hoonetele.

Planeeritavate laohoonete tulepüsivusklass on TP-2, millest lähtuvalt on tuleohutuskuja 5 m krundipiirist. Hoonete tulepüsivusklassi muutmisel muutuvad ka tuleohutuskujad vastavalt EPN 10.1 nõuetele.

Tuletõrje vesi saadakse puurkaev-pumpla juurde planeeritud $2 \times 55 \text{ m}^3$ mahutist ja kolmest planeeritavale alale planeeritud $2 \times 55 \text{ m}^3$ mahutist. Tuletõrje veemahutid on ette nähtud maa-alused, aastaringseks kasutamiseks. Arvutuslik vooluhulk välisveekustutuseks on 10 l/s.

6 KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuup., nr ja originaalteksti paiknemine	Kooskõlastuste tekst või lühikirjeldus; viited lisatud kirjadele
1	2	3	4
1	Saue Vallavalitsus		
2	Eesti Energia AS Harjumaa Elekter	Nr. 3195 kuupäev 28.08.02 Joonisel G006	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Eesti Energia AS-i Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond. ins. J. Maljugina /allkiri/
3	AS Eesti Telefon Televõrgud	28.08.2002.a. nr. 471 Joonisel G006	Tuuleveski 1 detailplan. kooskõlastatud AS Televõrkudega tingimustel: tööjoonistele taodelda teh.tingimused T.Tara /allkiri/
4	Harju Päästeteenistus	27.08.2002 N 1247 Joonisel G006	Kooskõlastatud Harjumaa Päästeteenistus inspektor Andres Mäll /allkiri/
5	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	05.09.02 Nr. 1227 Joonisel G004	Kooskõlastatud. Tallinna Tervisekaitsetalituse direktori asetäitja, Harjumaa osakonna juhataja Rein Rannamäe /allkiri/
6	Harju Maaparandusbüroo	03.09.2002 Joonisel G006	Kooskõlastatud Harju Maaparandusbüroos: Puurkaevu teenendusteele projekteeritava truubi läbimõõt ja põhja kõrgusarv meiega kooskõlastada. juhataja ast. T.Lepp /allkiri/
7	Harjumaa Keskkonnatalitus	03.09.2002 nr 1-6/2191	Kiri lisatud.
8	AS Tallinna Vesi	29.08.02.a. Joonisel G006	Kooskõlastatud krundijaotuskava muudatus. Ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnilised tingimused. U.Siilivask /allkiri/ AS Tallinna Vesi tehnilise osakonna juhataja asetäitja.
9	Riigi Maanteeamet	29.08.02 7-1/1095	Kiri lisatud.

10	Naaberkinnistute omanikud	27. aug. 2002.a. Joonisel G003	Müratekitav tootmine lubatud hoonete sees. Kooskõlastatud. Jaanus Valdek /allkiri/ Tuuleveski 2 esindaja
11	Harju Teedevalitsus	03.09.02 Nr.354 Joonisel G003	Kooskõlastatud Harju Teedevalitsuse teedeosakonnaga Tingimustel: 1 Kooskõlastatud Maanteeameti kooskõlastuse nr. 7-1/1095 29.08.02 tingimustel. Liiklusohutuse peaspetsialist K.Kaldam /allkiri/
12	AS Ober-Haus	10.09.2002 Joonisel G003	Kooskõlastatud. Tiit Nõu AS Ober-Haus

Ärakiirjad õiged :

/T. Jaansalu/

7 LISAD

1. Lähteülesanne Tuuleveski 1 kinnistu detailplaneerimise koostamiseks 13. mai 2002
2. Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 231 14.03.2002 det. algatamise kohta
3. Leping detailplaneeringu õiguse üleandmise kohta AS-le Ober Haus 14.03.02
4. Väljavõte ajalehest Harjumaa. Reede, 5. aprill 2002
5. Maaüksuse plaan
6. Kinnistusregistri väljavõte registriosa nr. 3743
7. Eesti Energia jaotusvõrgu Tallin-Harju piirkond, tehnilised tingimused nr. 20257, väljastatud 28.05.02
8. AS Eesti Telefon tehnilised tingimused nr G1-8-41145-6/ 471 13.08.2002
9. AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 4.11.98 NR 50-17/1545
10. Maaparanduskraavide ja drenide paiknemisskeem
11. Avaliku arutelu protokoll 1. aug. 2002
12. Avaliku arutelu protokoll 22. aug. 2002
13. Kiri Tuuleveski 2 omanikule, Eesti Posti kviitung

8 JONISED

Asukoha skeem	G001
Tugiplaan	G002
Hoonestustingimuste plaan	G003A
Krundijaotusplaan	G004A
Vertikaalplaneerimine, liikluskorraldus	G005A
Insenervõrkude koondplaan	G006A
Elektri- ja sidevarustuse skeem	G006/1