

Duograaf OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 564 3889
EEP004666

TÖÖ: 2401

TELLIJA: SAMI AS

KONTAKT: Indrek Sandberg
Indrek.Sandberg@sami.ee
Tel 5663 5632

**SAUE LINNAS TULE tn 20 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

Mari Kallas
tel.5643889
kallas.mari@gmail.com

August 2024

SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
1.3	LIIGILT ÜLDISEMAD PLANEERINGUD	2
1.4	DETAILPLANEERINGUD	3
1.5	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
1.6	PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS	3
1.7	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	3
1.8	OLEMASOLEVAD KITSENDUSED	3
2.	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	4
2.1	HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED ..	4
2.2	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	4
2.3	KAVANDATUD KRUNDI EHTUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED	5
2.4	HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD.....	5
2.5	SERVITUUDI VAJADUSED.....	6
2.6	VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI.....	6
2.7	LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	6
2.8	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	6
2.8.1	HALJASTUS JA HEAKORD	7
2.8.2	JÄÄTMEKÄITLUS	7
2.9	TULEOHUTUSNÕUDED	7
2.10	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	8
3.	TEHNOVÕRGUD	9

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

AS Sami taotlus detailplaneeringu algatamiseks

Saue Vallavalitsuse korraldus 17. aprill 2024 nr 367 *Saue linn Tule tänav 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine*

Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. 06. 2021 otsusega nr 40

Saue Vallavolikogu otsus 28. detsember 2023 nr 57 *Nõusoleku andmine vallavara otsustuskorras tasu eest võõrandamiseks*

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017 a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 812-2:2014/AC:2018 – Ehitiste tuleohutus: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3:2018- Ehitiste tuleohutus Osa 3: Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- Tuleohutuse seadus 05.05.2010

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Amaate AKM poolt 05.09.2023 töö nr T-024-23

1.3 LIIGILT ÜLDISEMAD PLANEERINGUD

Saue Vallavolikogu otsusega nr 40 28.06.2021 kehtestatud Saue valla üldplaneering.

1.4 DETAILPLANEERINGUD

Planeeritava alal kehtib Saue Linnavolikogu 20.11.2014 otsusega nr 52 kehtestatud Tule tn 20 ja 20a kinnistute detailplaneering. Planeeringuga nähti ette Tule tn 20 ja 20a kinnistute liitmine üheks krundiks ja määrati ehitusõigus üheksa hoone püstitamiseks ehitusaluse pinnaga 9500 m² (täisehituse protsent 39,9%).

Käesolev planeering tühistab kehtestatud detailplaneeringu Tule tn 20 krundi osas.

1.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on suurendada Tule tn 20 kinnistu (koos juurdelõikega Nurmesalu tänavast) täisehituse protsenti 54%-ni ja määrata ehitusõigus 6 hoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga 15709 m² ja kõrgusega kuni 12 m.

1.6 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

Tule tn 20 kinnistu pindalaga 27377 m² (72601:001:1514) asub Saue linnas, Saue vallas. Kirde poolt piirneb planeeritav ala Tule tänavaga ja loode poolt elamumaadega, kus asuvad garaažid. Vahetult kinnistuni ulatub ka Nurmesalu tänav krunt. Krundile juurdepääs on Tule tänavalt ja Nurmesalu tänavalt. Territoorium on piiratud aiaga. Tule tn 20 krundil on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Detailplaneeringu alasse jääb 1700 m² suurune Nurmesalu tänav maast eraldatav ala, mis jääb garaažide ja Tule 20 krundi piiri äärde

Krundil on käesoleval ajal seitse hoonet, neist 5 on registreeritud riiklikus ehitisregistris (saanud ehitusload):

Tootmishoone ehitisregistri kood 116059817

Kaarhall-tootmishoone 116059890

Admin-olmehoone 116059893

Kaarhall-tootmishoone 116059895+ keevitushalli juurdeehitus 120261717

Tootmishoone 120555012, mis on kokku ehitatud Tule tn 22 asuva tootmishoonega

1.7 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Tule tn 20 kontaktvööndi alale jäävad Tule tänav ümbruses olemasolevad äri- ja tootmismaad, kui ka Sooja tänaval asuvad kortermajad (90% elamumaa ja 10% ärimaad) ning Kasesalu tn 1 asuv haljastus (100 % üldkasutatav maa).

Tule tn äärne kuni planeeritava Tule tn 20 krundini on kompaktse tööstushoonetega ala, mille korrastamine läbi detailplaneeringute on viimasel ajal aktiivselt toimunud (Tule põik 1a, tule tn 24), siis on loogiline käesoleva detailplaneeringu ellu rakendamise korraldada ja kaasajastada peatänav äärne linnaehituslik ilme.

1.8 OLEMASOLEVAD KITSENDUSED

Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Adven Eesti AS (registrikood 10066299) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus kaugküttevõrgu omamiseks.

Elektriliinidele ja kaablitele, mis on rajatud enne 1999. aastat on seadusjärgne talumiskohustus.

2. PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringuga kavandatakse olemasolevad ehitised rekonstrueerida või vajadusel uued ehitada ning rajada Tule tänava poolsele küljele uus hoonemaht, et tagada ühtlane ja sujuvate üleminekutega tänavaäärne hoonestus, luua krundile tänapäevastele nõuetele, sh keskkonnanõuetele vastav kaasaegne tootmiskompleks.

Planeeritud on lisaks juurdeehitus, milles on pind keevitusrobotitele ja ladu. Samal ajal ei suurenda AS Sami töötajate arvu (90 töötajat), kelle töökoht asub Tule tn 20 hoonetes.

2.1 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Hoonestusala on planeeritud nii, et oleks võimalik amortiseerunud hoonete asemele rajada uusi hooneid vastavalt detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigusele. Hooneid on võimalik rajada ainult planeeritud hoonestusalasse. Tule tänava kui Saue linna peatänav aärde on planeeritud uued kaasaegsed hoonestusmahud, mis toob kaasa linnaruumi korrastamise.

Amortiseerunud hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojektid.

Planeeringuga on kavandatud Tule tn 20 kinnistu täisehituse protsendiks 54% ja määratud ehitusõigus kokku kuni 6 hoone püstitamiseks.

Kinnistule lisanduv maariba (vt. Saue Vallavolikogu otsus nr.57 28. detsemberist 2023) Nurmesalu tänava maast on planeeritud ainult haljastuseks v.a olemasolev parkla on AS Sami töötajate tarbeks. Tule tn 20 krundi ümbritsev aed jääb oma kohale s.t liidetavale maaribale aeda ei rajata.

2.2 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa. Üldplaneeringu kohaselt võib tootmis- ja ärihoonete korral krundi täisehituse protsent olla reeglina kuni 40% (st on jäetud põhjendatud kaalutlusvõimalus ka selle suurendamiseks). Piirkonnas asub mitmeid kinnistuid, mille täisehituse protsent on üle 40%. Näiteks Tule tn 24a ja Tule tn 30 kinnistutel kehtivate detailplaneeringute alusel võib täisehituse protsent olla kuni 60%. Tule tn 29 kinnistul on kehtiva detailplaneeringuga lubatud täisehituse protsent 47% ning Tule tn 24 on lubatud täisehituse protsent 54%.

Saue Vallavolikogu 28. detsembri 2023. aasta otsusega nr 57 anti nõusolek võõrandada Nurmesalu tänava katastriüksusest maariba suurusega ca 1700 m² AS-ile SAMI, mis antud detailplaneeringuga liidetakse Tule tn 20 katastriüksusega. Tule tn 20 koos juurdelõikega Nurmesalu tänavast annab soovitud ehitisealuse pinna puhul (15709 m²) täisehituse protsendiks 54%.

Suurema täisehituse protsendi lubamise sisulisteks põhjendusteks on asjaolud, et kaasaegne tootmine on üha rohkem robotiseeritud ja inimtööjõu vajadus väheneb, seega väheneb ka vajadus töötajate autode parkimiseks. Tootmist teenindavate veoautode manööverdamine ja muu sisemine logistika on krundil võimalik jätkuvalt tagada. Lisaks võimaldab suurem täisehituse protsent rajada Tule tänava poolsele küljele uue hoonemahu, et tagada ühtlane ja sujuvate üleminekutega tänavaäärne hoonestus ning luua krundile tänapäevastele nõuetele, sh keskkonnanõuetele vastav kaasaegne tootmiskompleks. Puuduvad ka muud objektiivsed takistused konkreetsel krundil 54% täisehitusprotsendi võimaldamiseks. Eelpoolkirjeldatud kaalutluse rakendamine aga tähendab

ühtlasi, et kui tulevikus peaks taotletama üldplaneeringu kohase täisehitusprotsendi suurendamist siis õigustatud ootus selle saamiseks puudub.

2.3 KAVANDATUD KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

POS.1

Krundi suurus	29077 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil	6
Hoone suurim lubatav kõrgus	12 m (ümbritsevast planeeritud maapinnast)
Hoone korruselisus	3 maapealset korrust
Hoone ehitisalune pind	15709 m ²
Krundi täisehituse protsent	54 %
Hoone lubatud maksimaalne suletud brutopind	23 000 m ²

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonele

- Hoonete välisfassaadide lahenduses (nii olemasolevate rekonstrueeritavate kui ka projekteeritavate) lähtuda kaasaegsetest arhitektuurilistest lahendustest
- Lubatud katusetüüp: lame- või kaldkatus, kaldega kuni 25°
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga

Piirdeaed

Tule tn 20 ümbritsev aed jääb olemasoleva aia kohale ja piirdeaed rekonstrueeritakse Tule tänava ja Nurmestäe tänava (garaažide) poolel. Aia kõrgus kuni 1.80 m

Vastavalt Saue Vallavolikogu otsusele 28.detsembrist 2023 nr 57 on detailplaneeringus piirang, et piirdeaeda ei ole lubatud paigaldada lähemale kui **2 m kinnistu piirist**.

Krundi lõunanurgas asuv tootmishoone on tuletõkke seinaga kokku ehitatud Tule tn 22 krundil asuva tootmishoonega.

2.4 HOONETE KASUTUSOTSTARBED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Krundil asuvad olemasolevad hooned ja kavandatud hoone kasutusotstarve on tootmishooned. Planeeritud krundi täisehituse protsent 54, haljastuse pind planeeritud krundil ca 10%, kusjuures on detailplaneeringu alal palju puid. Haljastatud pinna vähesust kompenseerib ümber kinnistu asuvad haljasmaad näiteks Tule tänava äärne haljastus.

2.5 SERVITUUDI VAJADUSED

Kinnisturaamatu andmetel on Tule tn 20 kinnistul isiklik kasutusõigus Adven Eesti AS kaugkütte omamiseks ja majandamiseks. Kuna detailplaneeringuga laiendatakse Tule tn 20 krunti Nurmesalu tänava maa arvelt, tuleb laiendada kaugkütte trassi servituudi vajadust põhijoonisel näidatud osas.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud juurdesõit servituudi alusel Tule tänavalt läbi Tule tn 22 krundi ja Nurmesalu tänava garaažide kruntidelt olemasolevalt teelt parkimisplatsi juurde. Servituutide sõlmimine toimub vastavalt tekkivale vajadusele.

2.6 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVESI

Tule tn 20 krunt on heakorrastatud ja asfalteeritud. Krundil on olemas sademevee süsteem, mille kaudu suunatakse sademevesi Nurmesalu tänaval olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni.

Pind, millelt sadevett kogutakse ja olemas olevatesse äravooludesse juhitakse, ei suurene s.t uue hoone ehitamisel jääb katuse pind samas suuruses kui olemasolev asfalteeritud hoovi osa.

Kinnistu asfaltpindadelt kogunevad sademeveed, mis suunatakse Nurmesalu tänava sademevee kanalisatsiooni, tuleb puhastada Tule 20 kinnistule paigaldatavas arvutuslikele vooluhulkadele vastava suurusega liiva-õli püüduris – nõuet arvestada hoonestusprojektide koostamisel.

2.7 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurde sõidud planeeringu alale (Tule tn 20 krundile) on ette nähtud järgnevalt:

Tule tänavalt olemasolev juurdepääs servituudi alusel läbi Tule tn 22 krundi. Vastavalt Road Service OÜ poolt projekteeritud tööle nr 005/21 (ehitusluba nr 2112271/23499 12.07.2021) on ette nähtud 2 täiendavat juurdepääsu üks Tule tänavalt ja teine Tule põik tänavalt. Sama projektiga on ette nähtud sulgeda 2 olemasolevat juurdepääsu Nurmesalu tänavalt.

Krundi sisene liiklusskeem projekteerida järgmises projekteerimisstaadiumis koos hoonete projektidega.

Kõik tootmises töötavad inimesed sisenevad Tule 20 territooriumile jalgvärvast, mis asub Nurmesalu garaažide vastas, kus algab ka töötajate tööle registreerimine ning sinna on planeeritud 23 parkimiskohta.

Vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.1 peaks arvestama 92 parkimiskohta, kuid Sami ASil on olemasolevates hoonetes tööil 90 töötajat ja planeeritav juurdeehitus ei suurenda Sami AS töötajate arvu, kuna juurdeehitusse on ette nähtud ladu ja pind keevitusrobotitele, seega on planeeritud Tule 20 kinnistule kokku 71 parkimiskohta.

2.8 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele keskkonna mõju strateegilist hindamist käesoleva detailplaneeringu puhul ei algatata. Kavandatav tegevus ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik

keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

2.8.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Haljastuse pind krundil on ca 10%, kusjuures on detailplaneeringu alal on palju täiskasvanud okaspuid. Haljastatud pinna vähesust kompenseerib ümber kinnistu asuvad haljasmaad.

Ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus vastavalt üldplaneeringus tulenevast nõudest.

Uue haljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

2.8.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitlusele lähtuda Saue valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele. Jäätmete kogumiskonteiner paigutada krundile, kõvakattega alustele (täpsem lahendus anda järgmises projekteerimise etapis).

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

2.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri 30.03.2017.a. määrust nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad, tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel järgmises etapis tuleb arvestada, et juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

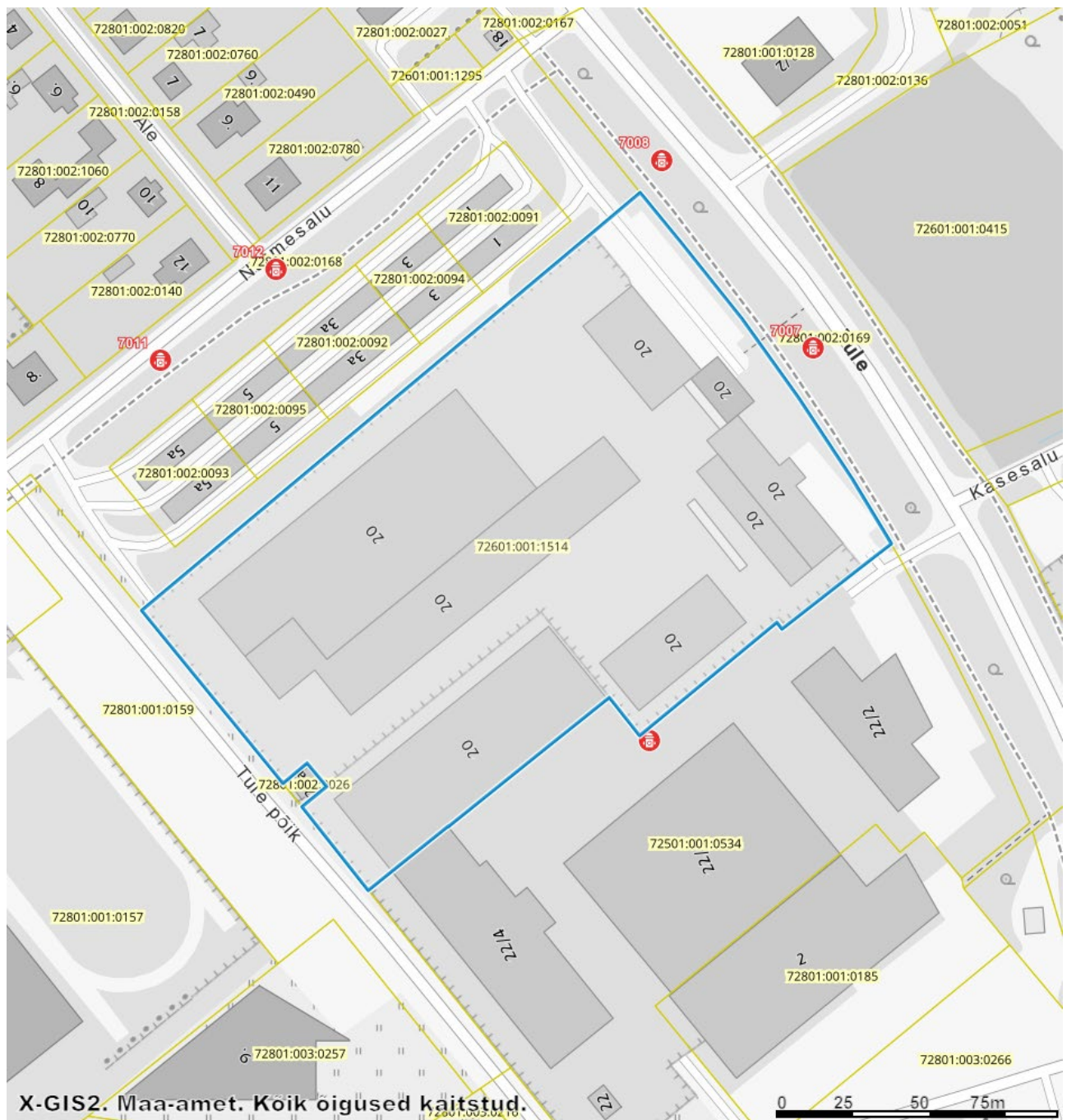
Standardi EVS 812-7:2018 ptk 14.1 kohaselt peavad juurdepääsuteed olema:

- vähemalt 3,5 meetrit laiad (p 14.1.4); DP joonisel on näidatud olemas olevate asfalteeritud pinnad (teed).
- VI kasutusviisiga hoonetele tuleb üldiselt tagada tõstuk- või redelautodele juurdepääs ehitise kõikidele külgedele (p 14.1.7);
- Kui juurdepääsutee viib siseõue läbi värava, peab päästesõidukite sissesõiduks olema tagatud vähemalt 4 meetrit lai ja 4 meetrit kõrge puhas ala (p 14.1.7);
- Tee peaks kannatama vähemalt 25 tonnist rasketehnikat;

Hoone eripõlemisekoormus jääb vahemikku 300-600 MJ/m² kohta. Sellest tulenevalt on arvestuslik veevooluhulk vastavalt Siseministri määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 10 liitrit sekundis, mis on tagatud vähemalt kolme tunni vältel.

Antud nõue on täidetud olemasolevast hüdrandidivõrgustikust Tule tänavalt (nt hüdrant nr 7008 ja 7007 läbimõõduga 110 mm). Tuletõrje veevarustus vooluhulgaga vähemalt 10 l/s tagatakse Tule tänaval asuvast hüdrandist.

Krundi lõunanurgas asuv tootmishoone on tuletõkke seinaga kokku ehitatud Tule tn 22 krundil asuva tootmishoonega.



Väljavõtte Maa-ameti kaardist *Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus*

2.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

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

Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimused:

- Planeeritava ala valgustus ja videovalve
- Tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega

3. TEHNOVÕRGUD

Käesoleva detailplaneeringuga krundi tehnovõrke ümber ei planeerita. Detailplaneeringu joonisel on näidatud olemasolevate tehnotrasside liitumispunktid.

Tule tn 20 krundil on olemas nii vee kui ka kanalisatsiooni ning sademevee kanalisatsiooni ühendus Tule tänava trassidesse. Uute ehituste puhul krundil olevate hoonete veevajadus ei suurene. Vajadusel projekteeritakse krundi sisesed tehnovõrgud ümber ehitusprojekti käigus, taodeldes selleks võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

Olemasolev kinnistu kanalisatsioonitorustik on lahkvoolne, pinna- ja дренаazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Tulekustutusvesi

Väliskustutusvesi 10 l/s saadakse kinnistu Tule tänava ääres asuvast hüdrandist.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas /allkirjastatud digitaalselt/