

SELETUSKIRI.

1. ÜLDOSA.

Planeeritav kinnistu: Kolukõrtsi kinnistu Kose Vald Harjumaa.

Omanik: OÜ Klaasplast.

Tellija: OÜ Klaasplast

Tellija esindaja: Andres Arnover, tel. 53 73 7616.

Planeeringu koostamise alused:

Kolukõrtsi kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamise aluseks on Kose valla üldplaneering, Kose vallavalitsuse korraldus nr 59, 04 veebruar 2014. Lisaks on Kose Vallavalitsus väljastanud lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.

Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üle andmise kohta ei ole koostatud ja allkirjastatud lepingut.

Kolukõrtsi katastriüksuse geodeetiline alusplaan (Kose Maakorralduse OÜ töö nr 694-01.14, mõõdistatud 14.01.2014);

Kolukõrtsi kinnistu detailplaneeringu eskiis (OÜ Mudel Ehitus töö nr 01-14);

ELEKTRILEVI OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 221731, 02.07.2014.

ELEKTRILEVI OÜ tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks nr 221732, 01.07.2014.

MAANTEAMETI lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks nr. 7-1.2/553 28.02.2014 ja 21.03.14 kiri nr 15-4/14-00241/101.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse seadmine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Kolukõrtsi kinnistu (katastritunnus 33701:002:0877) asub Harjumaa Kose vallas, Saula külas. Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa mnt jääb kinnistust linnulennul ida suunas ca 40 meetri kaugusele, põhimaantee Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja krundi vahele ida suunas jääb veel kõrvalmaantee Kolu-Tammiku. Ainuke juurdepääs krundile ongi ette nähtud Kolu-Tammiku kõrvalmaantee kaudu. Lääne suunas paikneb hoonestatud Jõgila kinnistu, millel asub eramu koos kõrvalhoonetega, hooned asuvad planeeritavast krundist umbes 50 m kaugusel. Krundist põhjapool asub Pandermäe krunt, millel asub hoonestus jääb planeeritavast krundist 275 m kaugusel ja lõunast piirneb krunt Kolu-Tammiku kõrvalmaanteega. Veidi kaugemal lõuna suunas umbes 250m kaugusel on Klaasi kinnistu (katastritunnus 33701:004:0662), millel tegutseb klaasitootmisettevõtte AS Klaasimeister.

Asustusstruktuur.

Planeeringuala lähiümbruses paikneb olulise tähtsusega liiklussõlm, hoonestatud on hetkel ainult üks kõrvalkrunt millel asuvad elamu ja tema kõrvalhooned. Veidi eemal lõuna suunas paikneb olulise suurusega klaasitootja AS Klaasimeister tootmiskompleks.

Maaüksus.

Maaüksus on oma reljeefilt tasane, tõusev lõuna suunas. Kõrgusmärgid +56.55...+58.50. Kinnistul asub hetkel hooldamata põllumaa krundi keskosa ja lõunapoolne ots ning mets krundi Põhjapoolses kolmandikus. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kolu-Tammiku kõrvalmaanteelt, juurdepääs on hetkel välja ehitamata.

Maaüksuse suurus on 18496 m². Kinnistu on hetkel 100% maatulundusmaa.

3. PLANEERINGU LAHENDUS.

3.1. Üldosa.

Omanik ettevõtte tegeleb klaasplastmahutite tootmise ja paigaldamisega.. Kinnistule soovitakse rajada tootmis- ja laohoone koos bürooruumidega. Lisaks varjualune materjalide ladustamiseks.

3.2. Asendiplaaniline osa, hoonestuse paiknemine.

Krundil puudub hoonestus. Kinnistu on uue planeeringulise lahenduse järgi tzoneeritud kolmeks funktsionaalseks osaks. Keskmisele osale jääb suurem hoonestusala koos parkimisplatsiga 10-le sõiduautole. Krundi lääneosasse planeeritakse laadmise ja laoplat. Kagunurgas asub hoonestusala katlamajale.

- Maaüksuse suurus on 18 496 m².
- Sihtotstarve on 20% ärimaa, 80% tootmismaa.
- Suurim ehitisealune pind on 2000 m².
- Krundil võib olla 2 tootmis- ja ärihoonet ning katlamaja hoone.
- Haljastuse põhimõtteline lahendus anda koos hoonete projektidega.

3.3. Liiklkorraldus.

Hetkel sissesõit krundile puudub.

Pääs krundile on ette nähtud krundi põhjapoolsest otsast. Kolukõrtsi kinnistu mahasõit on ette nähtud olemasoleva mahasõidu asukohale Kolu-Habaja (11204) tee kilomeetrile 0,908. Kolu-Habaja tee katte laius on tööpiirkonnas ca 8,1 meetrit. Olemasoleva mahasõidu all on truup (d=400) ja paralleelselt Kolu-Habaja teega kulgeb jalgte (3 m lai).

Krundi sissesõidu lahendamiseks on koostatud teeprojekt „Kolukõrtsi kinnistu mahasõidu teeprojekt riigimaanteele nr 11204 Kolu-Habaja teele km 0,908“ OÜ Stratum Inseneribüroo poolt.

3.4. Hoonestus.

- Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga.
- Hoonete max suletud brutopindala on 3000 m².
- Põhjaküljele jäävate tootmis- ja tööstushoonete max kõrgus maapinnast on 15 meetrit. Kagunurka jääv katlamaja hoonemaht on max kõrgusega 5 meetrit maapinnast. Hoonete tehnoseadmed ja tehnilised elemendid võivad ületada etteantud mahu kõrguspiiranguid.
- Korruste arv- kuni 2. Kontori osa on 2-korruseline, muu 1- korruseline.
- Katuse kalle 0° - 20°.
- Vähim tulepüsivusaste põhjaküljele jäävatele tootmis- ja ärihoonetele on TP3, katlamajale TP3.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid seintel- saetud/hööveldatud puit, vineer, profiilplekk, tahvelplekk, voodritellis, looduslik kivi, betoonkivi, krohv. Lisaks avatäidete klaas. Lubatud katusekatted- valtsplekk, profiilplekk, erinevad rullkatted.
- Välisviimistluse värvitoonid- valik vaba.

Ehitusõigused vt. Põhijoonisel.

3.4. Heakorrasutus, jäätmekäitlus.

Enamus maa-alast on planeeritud haljastus. Kinnistusesed teed ja plastid on kas betoonkivikattega või killustikkattega. Kinnistu piiratakse metallpostidel võrkaiaga, h=2 meetrit. Sissepääsuvärv asub krundi põhjapoolses otsas.

Prügikonteinerid paigutada krundi põhjaküljele, sissepääsuvärvade lähedusse või hoonemahu osana varjualusena. Korraldada jäätmete kogumine liigiti.

3.5. Keskkonnakaitse.

Detailplaneeringu lähteülesande kohaselt pole detailplaneeringualal keskkonnamõju strateegiline hindamine nõutav.

Detailplaneeringu lahutamatu lisana koostatakse enne detailplaneeringu vastu võtmist keskkonnamõtjude eelhinnang vastavalt KeHJS §6 lg3 kriteeriumitele. Eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusest nr 224

„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 15 lg9.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid ala või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Planeeritav arendustegevus ei mõju kahjulikult looduskeskkonnale. Välisõhu saaste, pinnasevee ja pinnase reostamise vältimiseks võetakse kasutusele vastavad meetmed.

Tootmismaa planeerimise eesmärk on tootmise sobitamine olemasolevasse keskkonda. Planeerija on üritanud leida planeeringualal kompromissi looduskeskkonna ja tehiskeskkonna vahel.

Krundile planeeritava tootmise produktiks on valdavalt pinnasesse paigutatavad klaasplastmahutid.

Mahuteid toodetakse klaaskiust, mida immutatakse polüestervaiguga. Polüestervaik on laialdaselt kasutatav kahe-komponendiline sunteetiline vaik, mis koveneb kataluutilise kovendi kaasabil. Polüestervaigu kasutamisel eraldub vaigus sisalduvat stüreeni, mis on isearaliku ja ebameeldiva lohnaga saasteaine. Stüreenil on oluline osa polüestervaikude koostises ning ilma stüreeni sisalduseta polüestervaike ei toodeta.

Vastavalt OÜ Klaasplasti hetkel kehtivale välisõhu saasteloale tootmiskohas Kiili vallas Kiili alevik Kurna tee 26 on lenduvate orgaaniliste ühenditega kemikaalide aastane lubatud kasutuskogus 11,5 t, mille tulemusena viiakse välisõhku 1,1 t lenduvaid orgaanilisi ühendeid. Kuna esialgu ei ole plaanitud suurt tootmismahude kasvu võib ka uue tootmishoone valmimisel arvestada sarnaste mahudega. Oluliselt on plaanis aga vähendada välisõhku paisatavate orgaaniliste ühendite mahtu, selle saavutamiseks kogutakse tootmishoones sees tekkiv stüreen kokku aspiratsiooni süsteemiga ja juhitakse väljaviske õhk läbi aktiivsöe filtrite, kus eraldatakse 100% stüreenist.

Stüreeni eraldamine siseõhust

Tootmishoone: 45x18,5m aktiivset ja avatud tootmispinda 832,5m²

Stüreeni eraldamiseks õhust kasutatakse aktiivsöe filtreid, mis seovad stüreeni monomeeri endasse.

Vastavalt tavapärasele stüreeni ja aktiivsöe kontaktajale, milleks on 0,15 sek, püüab aktiivsüsi kinni 90% gaasist.

Lahendus:

Kuna stüreen on õhust raskem gaas, siis tootmishoonetes on stüreeni leida vaid kuni 1 m kõrgusel maapinnast.

Antud hoone mõõtude järgi on stüreeni 832 m³ suuruses õhu hulgas.

Selleks, et arvutada stüreeni kogust õhus, vajame stüreeni kasutatavate vaigutatavate pindade maksimaalset pinnalaotust.

Pinnalaotus on antud tellija poolt 250m².

Kasutades tellija poolt kasutatava vaigu (Synolite 8388-P-1) tootekaardil olevat stüreeni staatilist emissiooni tabelit, saame kogu tootmishoone õhuhulgas levivaks stüreeni koguseks

$$250(\text{m}^2) \times 10(\text{g}/\text{m}^2) = 2500\text{g}.$$

Selleks, et eraldada 2500g stüreeni, vajame Nordifa keemiliste koostisosade eraldamise tabeli järgi keskmiselt kolm korda suuremat söe massi. Stüreeni 100%liseks eralduseks õhust oleks vaja umbes 8 korda enam aktiivsöe kogust.

Stüreeni väljatõmbele tuleks lisada minimaalselt 32 aktiivsöe filterelementi.

Filterkast sisaldaks eelfiltrit EU4, seejärel aktiivsöe filtreid ja edasi kontrollfiltrit EU5.

Maksimaalne õhuhulk antud filterkasti kasutamiseks on 1000m³/h.

Selleks, et eraldada stüreen täielikult ja välistada tema segunemine üldises õhuruumis on vaja 832,5m³ õhuruumis õhku vahetada 4 korda tunnis.

Seega puhastatava õhu kogus on 4x832,5m³ = 3330m³/h

Korrekse lahendusena oleks vaja nelja filterkasti 16 elemendiga.

Tootmise alustamiseks tuleb vastavalt kasutatavatele lahendustele taodelda uus õhusaateluba.

Tootmises kasutatavate kemikaalide ligilähedased mahud:

- Poluestervaik 10,5 t/a,
- Poluestervaigu kovendi 0,3 t/a,
- Atsetoon 0,5 t/a,
- Muud lahustid 0,2 t/a

Meetmed pinnase, pinnasevee ja looduskeskkonna reostumise vältimiseks.

Puurkaevu ümber näha ette kaitsevöönd raadiusega 10m, kuhu ei tohi rajada potentsiaalseid saasteallikaid. Kemikaalide ladustamine ja transportimine korraldada puurkaevust 50m kaugusele. Kemikaalide hoidmine toimub vedelikukindla põrandakattega ruumis, põrandalahendus peab suutma tõkestada vähemalt 1m³ suuruse lekke valgumise pinnasesse (kuna tooreaine tuuakse 1m³ mahutites)

Tagada absorbentide olemasolu (pulber ja poom) lekete kõrvaldamiseks.

Looduse/keskkonna säilitamiseks:

Hoida kemikaalid spetsiaalselt selleks mõeldud kohas suletud anumates eesmärgiga vältida nende sattumist pinnasesse ja pinnavette.

Inimeste tervise kaitseks:

Ettevaatusprintsipi kohaselt rakendada moistlikke leevendusabinousid nagu elamute projekteerimisel ja ehitamisel lahtuda lihtsamatest EVS Standardis 840:2009

loetletud ehitusmeetmetest radooniohu vältimiseks.

Peamine müra allikas, Klaasplast OÜ poolt tekitatav tootmistegevus, asub tootmishoones sees, osaliselt ja aegajalt toimub mürarikas tegevus ka tootmishoonest väljaspool, nagu näiteks loikamine, toodete transportimine ning toodete maha/peale laadimine. Tekkiv mura (kopsimine, loikamine, transportimine) on seal valdavalt hetkeline ja toimub vaid päevasel ajal ja ei uleta sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Mura normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning uhiskasutusega hoonetes ja murataseme mootmise meetodid“ kehtestatud piirmaarasiid. Detailplaneeringu kohaselt asub praegu lähim elumaja planeeritavast tootmishoonest 150 m kaugusel.

Keskkonnaministri 04.03.2011 nr 16 märus „Valisohus leviva mura piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ kehtestab nõuded planeeringu, millega kaasneb oluline murahairing, koostamiseks. Kuna kaesolev detailplaneering ei too kaasa olulist murahairingut, siis ei ole ka eelmainitud määruse käsitlemine asjakohane.

3.6. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Suurim kuritegevuse oht on sissemurdmised, vargused ja süütamised.

Hooned ja vajadusel ka väline territoorium tuleb varustada signalisatsiooni ja turvakaameratega. Turvajate kohalejõudmiseni kuuluva aja vältel tuleb võimalikku mittesoovitavate sissetungijate tegevust takistada füüsiliste vahenditega. Krunt on piiratud aiaga. Vajalik on kogu kompleksile rajada välisvalgustuse süsteem. Mehitatud valve ruum on soovitatav.

3.6. Piirangud, servituudid.

- 10 kV kaabelliini kaitsevöönd 1m + 1m JAOTUSVÕRK OÜ kasuks.
- Servituut 10/0,4 kV alajaamale 15 m² ja alajaama teenindusalale 75 m² JAOTUSVÕRK OÜ kasuks.

3.7. Tehnovõrgud.

Planeeritava ala tehnovõrgud lahendatakse detailsemalt vastavalt tehnilistele tingimustele järgnevates projektstaadiumites.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest

tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EVS 843:2003 osa 11. Tehnovõrgud, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Trassi valdajale peab olema tagatud juurdepääs.

3.7.1. Veevarustus.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Kinnistule rajatakse puurkaev, puurkaevu rajamiseks koostatakse eraldi projekt. Puurkaevule nähakse ette kaitsevöönd raadiusega 10 m.

Kuna tootmisprotsessis vet ei kasutata, on veevajadus küllaltki väike, ainult dušhuruumide ja WC-de tarbeks.

3.7.2. Kanalisatsioon.

Kanalisatsiooni reovesi suunatakse maa sisse paigaldatavasse septikusse.

Kanalisatsioonitorustik rajatakse plasttorudest PVC SN8. Plastist kanalisatsioonitoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele. Tagasitäide toru peale liiv või moreen 30cm. Sõidutee alla jäävatel lõikudel tagasitäide 100% liivaga. Liitumispunktideks on plastist kontrollkaevud krundi piirist kuni 1 meetri kaugusel, kõrvuti veevarustuse maakraanidega. Kaevud peavad olema teleskoopsed.

3.7.3. Sademevee äravool.

Sademeveed hajutatakse ja immutatakse omal krundil pinnasesse.

3.7.4. Soojavarustus.

Kütte- ja soojaveevarustus lahendatakse tootmishoonesse rajatava gaasikondensaat katla abil. Kütteks kasutatakse vedelgaasi. Katla maksimaalne võimsus on planeeritult 30 kW.

3.7.5. Elektrivarustus.

Tootmishoone elektriga varustamine on ette nähtud krundist u. 300m põhja suunas jäävalt 10 kV keskpingeliini toitepunktist, liini mastil.

Keskpingelt madalpingele üleminekuks on krundi põhjapoolsesse nurka ette nähtud 10/0,4 kV alajaam. Alajaama 10 kV toitekaabel tuuakse mastist alajaamani teemaad mööda. Toitekaablile on ette nähtud servituut 1+1 m Jaotusvõrk OÜ kasuks.

Alajaama mõõtudeks on ette nähtud 3x5 m, lisaks on ümber alajaama teeninduseks ettenähtud teenindusmaa 75m², millele peab OÜ Jaotusvõrgu tööajal jääma 24h juurdepääs rikete kõrvaldamiseks. Juurdepääs alajaamale jääb krundile viivalt teelt. Alajaamale juurdepääsuks ja teenindamiseks seatakse OÜ Jaotusvõrk kasuks servituut pindalaga 90 m². Alajaama külge paigaldatakse kinnisu liitumiskilp, esialgu 3x63A vajadusel laiendamise võimalus. Liitumiskilbist hooneni veetakse krundi omaniku tellimusel liitumistrass. Liitumiskilpi ja trassi liitumiskilbist hooneni projekteerides näha ette hilisem vajadus laiendada mahtu kuni 3x200 A.

3.7.6. Sidevarustus.

Lahendatakse vatavalt tellija soovile kaablita lahenduste baasil.

3.8. Tulekaitse abinõud.

Tulekustutusvesi saadakse planeeritavale kinnistustule rajatavast tuletõrje veevõtukohest (100 m³). Kahes maa sees asuvas mahutis hoitakse vajalik kogus tulekustutusvett, mahutite juurde rajatakse kuiv hüdrant.

Kinnistule soovitakse rajada tootmishoone

Planeeritava hoonestuse vähim kaugus krundi piirist on rohkem kui 25 meetrit, minimaalne kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on 150 meetrit.

Planeeritavale kinnistule kavandatakse maksimaalselt kolme hoonet. Kaks suuremat (tootmis- ja ärihooned) hoonet tulepüsivusega TP3, väiksem külmladu tulepüsivusega TP3.

Koostas: Jaanus Koval