

SELETUSKIRI

Üldosa

Hoone eskiisprojekt on koostatud lähtuvalt Pluselement OÜ poolt koostatud "Jälgimäe tee 17 kinnistu detailplaneering", mis on kehtestatud 28.04.2017; Saku Vallavalitsuse korraldusega nr 361.

Käsitleva kinnistu aadressiks on: Jälgimäe tee 17 // Tännassilma tee 11, Tännassilma küla, Saku vald. Kinnistu suuruseks on 17637m².

Kinnistul asub käesoleval ajal tootmis- ja büroohoone, mis on ehitatud 2018.a. ning on käesoleval ajal kasutuses. Hoone peamine kasutusotstarve on 12519 Muu tööstushoone ning kõrvalotstarbeks 12201 Büroohoone. Olemasolev hoone on kahekorruseline. Olemasolevas tootmishoones toimub tootmistegevus, mille käigus toodetakse desinfektsiooni- ja hügieenivahendeid ning puhastus- ja hooldus- ja kosmeetikatooteid.

Olemasoleva hoone ehitusprojekti on koostanud peaprojekteerijana AS Maru Ehitus, töö nr 841 ning ehitusprojekti arhitektuuriosa on koostanud Osühing LOOB Projekt, töö nr 286/17. Olemasoleva hoone rajamiseks on väljastatud ehitusluba nr 1712271/40781, 13.12.2017.a. ning hoone kasutamiseks kasutusluba nr 1912371/04694, 25.03.2019.a.

Käesoleva eskiisprojekti eesmärgiks on näha ette võimalused olemasoleva tootmishoone laiendamiseks detailplaneeringuga võimaldatud mahus. Hoone laiendus on kavandatud olemasoleva tootmishoone idaküljele ning kahe korruse ulatuses liitub olemasolevate tootmis- ja laoruumidega. Hoone laienduse kolmas korrus on kavandatud eraldiseisva tootmisruumina, kus on kavandatud hakata tootma ravimeid.

Projekteeritava hoone laienduse asendiplaani on koostatud vastavalt kehtestatud detailplaneeringule, kus on määratletud krundi hoonestusala ja maksimaalne ehitusalune pind ning teised ehituslikud näitajad. Hoone laiendus paikneb detailplaneeringuga lubatud hoonestusalas. Projekteeritud hoone ehitusalune pind ei ületa lubatud maksimaalset ehitusalust pinda. Hoone järgib detailplaneeringu nõudeid.

Näitajad	Detailplaneeringu- kohased	Olemasoleva hoone näitajad	Hoone näitajad koos laiendusega
Kinnistu pindala, m ²	10800+6837	17637	17637
Hoonete alune pind, m ²	8818 (5400+3418)	3867,3	7820,7
Täisehitus %	50	22	44
Hoonete maks kõrgus (m)	13; osaliselt 6,5m	11,0	13,0; osaliselt 6,5m
Hoonete korruselisus	3	2	3
Hoonete arv	3	1	1
Haljaspind	Min 10%	45	11

Asendiplaan

Hoone laienduse paigutus on määratletud detailplaneeringus antud hoonealuse ala piiriga ning krundile juurdepääsude asetusega. Asendiplaaniline liikluskeem on lahendatud detailplaneeringu alusel, mis määratleb autotranspordi juurdepääsud Tánassilma teelt. Jälgimäe teel on võimaldatud jalakäijate ja kergliikluse juurdepääs kergliiklusteelt. Olemasoleva hoone peafassaad on pööratud Jälgimäe tee poole, selle ees paikneb klientide ja töötajate sõiduautode parkla ning seda osa krundist käesoleva projektiga ei muudeta. Hoone laiendus on kavandatud rajada olemasoleva hoone idaküljele nii, et ka põhja ja lõunakülgedel hoone gabariidid ei muutu.

Hoone laienduse lõuna- ning idaküljel on kavandatud veoauto transpordi juurdepääsude ja manööverdusala. Hoone laienduse Tánassilma tee poolne lõunakülg on kavandatud sissetuleva tootmise lähtematerjalide laadimiseks ning seal paiknevad ka laod vastavate kaupade ladustamiseks. Hoone laienduse keskosas toimub tootmisprotsess ning valmistoodangu väljastamine on kavandatud hoone laienduse põhjaosas paiknevast laost. Hoone põhjaosas paikneb ka olemasolev piirituse ladu, mida on kavandatud laiendada ühe teljevahe võrra. Hoone laienduse idakülg on kavandatud parkimis- ja manööverdusalana, mida kasutavad peamiselt hoonet teenindavad veoautod, seetõttu on kavandatud krundi idakülg katta peamiselt asfaltkattega.

Krundi kirdeosas paiknevad detailplaneeringu-kohased piirangud krundi kasutamisele, milleks on:

- Laagri nahkhiirte püsielupaiga sihtkaitsevöönd,
- Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjendi nr 6 1913-1917. a kaitsevöönd.

Keskkonnaministri poolt on kehtestatud 12.07.2006.a. määrusega nr 50 „Nahkhiirte Väana-Viti, Väana-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ nahkhiirte Laagri püsielupaiga kaitse tingimused. Kehtestatud sihtkaitsevööndi alal on käesoleva eskiisi alusel ette nähtud läbi viia teede rajamiseks asfalteerimistööd. Käesoleva eskiisprojekti alusel taotletakse Keskkonnaametist nõusolekut teede rajamiseks. Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni rooduvarjend nr 6 on tunnistatud kultuurimälestiseks, registri nr 8888. Kultuurimälestiste riikliku registri alusel on mäрге mälestise kaitsevööndi ulatuse kohta: „Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.“ Käesoleva eskiisprojekti alusel taotletakse Muinsuskaitseametist nõusolekut teede rajamiseks kultuurimälestise kaitsevööndisse.

Arhitektuur

Olemasoleva hoone puhul on tegemist osaliselt kahekorruselise tootmis ja büroohoonega. Mahuliselt jaguneb hoone kaheks osaks: ühekorruseline tootmis- ja laoruumide plokk ning hoone Jälgimäe tee poolse fassaadi keskosas asuv kahekorruseline büroo ja olmeruumide osa. Funktsionaalselt jaguneb tootmis- ja laoruumide plokk kolmeks osaks, kaheks laoks ning nende vahel asuvaks tootmisruumiks. Tootmisprotsessi logistika avaldub ruumide asetuses, toormaterjalide laos toimub lähtematerjalide ja taara vastuvõtt ning ladustamine. Toormaterjalide laost toimub kauba viimine tõstukitega tootmisruumi, kus toimub töötlemine ja pakendamine ning valmistoodang ladustatakse valmistoodangu laos ning laaditakse sealt autotranspordile. Tootmisprotsessis kasutatakse piiritust, mille hoidmiseks on kavandatud eraldi ladu.

Käesoleva eskiisprojekti on kavandatud laiendada esimese korruse ulatuses tootmis- ja laorume ning liita need olemasolevate tootmis- ja laoruumidega. Teisele korrusele on kavandatud olme- ja bürooruumide rajamine, mis liituksid olemasolevate olme- ja bürooruumidega olemasoleva hoone osa teisel korrusel. Hoone laienduse kolmandale korrusele on kavandatud ravimite tootmise plokk, mis on eraldiseisev tootmisüksus ning ühendatud ülejäänud hoonega läbi trepikodade.

Hoone laiendus kavandatakse olemasolevale hoonetele sarnaste konstruktiivsete lahendusega. Hoone kolmekorruseline keskosa rajatakse monteeritavale raudbetoonist karkassile, milles raudbetoonist postidele toetuvad raudbetoonitalad ning neile vahe- ja katuslae õõnespaneelid. Ühekorruselised ladude laiendused

ehitatakse teraskarkassile, mille puhul teraspostidele toetuvad terasfermid, mis kaetakse kandva profiilplekiga katuslagedega.

Hoone laienduse välisviimistluses kasutatakse sarnaseid lahendusi olemasoleva hoonega. Kuna tegemist on arhitektuurselt küllaltki lihtsa utilitaarhoonestusega, siis on ka välisviimistluse lahenduseks täiendava viimistluseta terasplekk-kattega sandwichpaneel, toon RAL9006 (helealumiinium). Terasplekist detailid on hõbedase pinnakattega RR40 (helealumiinium). Akendena kasutatakse PVC raamidega klaaspakettknaid.

Hoone laienduse põrand on kavandatud ümbritseva asfaltplatsiga ligilähedaselt samasse tasapinda, sissepääsudele astmeid ei ole kavandatud. Hoone kõrguseks põranda tasandist kuni parapetini on 13,0m, millest võivad kõrgemale ulatuda ventilatsiooniseadmed (asetus täpsustatakse edasises projekteerimises). Detailplaneeringus näidatud hoonestuse osas, kus on seatud kõrguse piirang 6,5m on lahendatud kavandatav lae laiendus ilma parapetita ning sellisena, et katuse harjajoone kõrgus on 6,5m.

Tehnovõrgud.

Olemasolev hoone on varustatud tsentraalsete tehnovõrkudega.

Hoone laienduse küttesüsteem ehitatakse välja kasutades olemasolevat gaasikatla küttesüsteemi, mida vastavalt vajadusele laiendatakse vastavalt Adven Eesti AS tehnilistele tingimustele.

Hoone laienduse vee-, kanalisatsiooni ning sadeveekanalisatsioonisüsteemid ühendatakse olemasolevate krundi magistraalorustikega. Vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustikke haldab AS Saku Maja.

Hoone elektriga varustamiseks on sõlmitud liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga, mille kohaselt on krundil peakaitse 3×250A. Vajadusel elektriliitumise punkti peakaitset suurendatakse, täpsustatakse edasises projekteerimises.

Olemasoleva hoone sidevarustus on tagatud Telia Eesti AS sidevõrkudest. Hoone laienduse rajamisel vajadusel rekonstrueeritakse serverite ning sidelahendused, täpsustatakse edasises projekteerimises.

Tehnilised näitajad (koos laiendusega)

Ehitisealune pind (m²) 7820,7 m²

maapealsete korruste arv 3

maa-aluste korruste arv 0

absoluutne kõrgus (m) +54,3 H.abs

mõõdud Kõrgus 13,0m / pikkus 109,5m / laius 89,6m

sügavus (m) 0

suletud netopind (m²) 12632,6

köetav pind (m²) 12508,3

maapealse osa maht (m³) 69 073

maht (m³) 69 073

suletud brutopind (m²) 13093,6

.....

Jüri Pilliroog

arhitekt