

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 11.11.2003.a., nr. 971, Laagri aleviku, Hoiu 5A (72701:005:0182) kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu koostamise lähteülesanne;
- koostamisel olev Saue valla üldplaneering;
- Hoiu tn. 3c kinnistu detailplaneering;
- maa-ala topogeodeetiline plaan, M 1:500, OÜ TS-HARKELT, 2001.a.
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- krundil paiknevale olevale tootmishoonele laienduse planeerimine;
- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamise;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Hoiu 5A kinnistu (72701:005:0182), 3076 m ² , tootmismaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Laagri aleviku Hoiu tn. kaudu
Planeeritav ala piirneb	Hoiu 5B mü (72701:005:0189) Hoiu 3C mü (72701:005:0171)

	riigimaa
Geodeesia	topogeodeetiline plaan M 1:500, 2001, koordinaadid L-Est 92 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef tasane, absoluutsed kõrgused vahemikus 37,0 - 37,5
Planeeritaval alal olevad hooned	kaarhall-tootmishoone
Planeeritaval alal olevad teed	asfalt- ja betoonkattega teed
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV õhuliin, veevarustustorustik, kanalisatsioonitorustik
Rohelised alad, keskkonnakaitse	muruala tootmishoone ümber
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	puuduvad

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Olev kaarhall-tootmishoone on kavas laiendada Hoiu tänava suunas.

Käesoleval ajal toimub hoones mööbli tootmine ja müük. Ettevõtte äriplaanis on suurendada tootmishoone pinda, et laiendada tootmist ja parandada töötingimusi. Rekonstrueerimise käigus laiendatakse tootmist (uus tehnoloogia, värvimiskamber, gaaskatlamaja), ehitatakse bürooruumid, mööbli (näidiste ja müügi) salong . Tootmine on väiketootmine (individuaaltellimuste täitmine).

Saue valla koostamisel oleva üldplaneeringu järgi paikneb planeeritav maa-ala tootmis-ärimaal (vt. skeem 1).

Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tzoneeritud tootmiskaaks.

Planeerimisettepanek arvestab oleva tootmishoone paiknemisega, olevate juurdepääsuteedega, oleva haljastusega ja tehnovõrkudega ühendamise võimalusega.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis "Näitajad kruntide kohta".

Planeeringus toodud servituudi vajadus kohustab maaomanikku võimaldama juurdepääsu olevate tehnotrasside hooldamiseks ning uute rajamiseks.

Krundi hoonestusala on määratud arvestades:

- tuleohutuskujaga tulepüsivusklassi TP 3 puhul 5 m krundi piirist;
- ehitiste vahelise minimaalse tuleohutuskujaga tulepüsivusklassi TP 3 puhul 10 m.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatava hoone paiknemine krundil, samuti juurdepääsud hoonele.

Krundi piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Tootmismaa (T)

Olevale kaarhallile juurdeehituse projekteerimisel tuleks Hoiu tänavalt vaadeldav müügi- ja bürooruumide osa lahendada individuaalprojektiga.

Transpordimaa (L)

Transpordimaa moodustab tootmisterritooriumi sisese avaliku kasutusega tee maa-ala, teemaa laius 9 m.

Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Vesi saadakse oleva veetorustiku kaudu Laagri aleviku AS Kovek'ile kuuluvast kohalikust veevarustusüsteemist vastavalt vee tarne lepingule (vt. lisa 2.2.).

Tuletõrjveevarustus

AS Kovek andmetel kindlustavad aleviku kolm olevat puurkaevu koos II astme (reservuaaridega a' 250 m³) pumplates paiknevate pumpadega summaarse arvutusliku vooluhulga $Q_{\text{ööp}} = 1600 \text{ m}^3$, $Q_t = 81 \text{ m}^3/\text{h}$ ehk $q_s = 22,5 \text{ l/s}$.

Olemasolev Laagri aleviku hüdrantidega veetorustik kindlustab olme- ja tulekustutusvee vajaduse kogu tootmistsoonis.

Tootmishoone tulekustutusvesi (normatiivne 15 l/s) on võimalik saada kahe hüdrandi kaudu Hoiu tänavalt (varemplaneeritud Hoiu tänava hüdrandi ja planeeritud hüdrandi asukoht vt. skeem 1).

Kanalisatsioon

Reovesi juhitakse oleva kanalisatsioonitoru kaudu Laagri aleviku AS Kovek'ile kuuluvasse kanalisatsioonisüsteemi.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Sagro Elekter OÜ elektrienergia müügilepingule (vt. lisa 2.1.).

Side

Olev sidevarustus on lahendatud Elion Ettevõtted AS raadiolahenduse abil.

4.5. Küte

Hoiu tn. 5A tootmishoone varustamine maagaasiga on lahendatud vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele lähteandmetele (vt. lisa 2.3.).

Uus torustik on planeeritud algusega Hoiu tänaval paiknevast B-kategooria plastist jaotustorustikust maksimaalse opereerimisrõhuga 4bar. Kinnistu piiri ette on planeeritud maa-alune sulgeseade.

Gaasivarustuse kohta koostada eraldi tööprojekt.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale on Hoiu tänavalt mööda olemasolevat asfaltkattega tootmisterritooriumi siseteed.

Autode parkimine 12 autole lahendatakse krundile planeeritud parklaga.

4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse

Haljastus

Krundi läänepiirile on planeeritud ilupõõsastest hekk, ülejäänud asfaldivaba ala on muruala.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuvabade sõiduteede rajamine ja korrashoid;
- kinniste konteinerite paigaldamine jäätmete kogumiseks, väljaveolepingute sõlmimine;
- uue haljastuse rajamine.

Planeeritav ala paikneb Laagri aleviku tootmistsoonis (vt. skeem 1). A&H Aasoja arhitektuuribürool on vaadeldaval alal Laagri alevikus tegevusluba vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele nr. 162 18.03.2003.a.(vt. Saue VV korraldus lisas).

Planeeritaval alal paikneb tootmishoone (kaarhall), kus toimub mööbli disain, tootmine ja müük. Ettevõtte äriplaanis on suurendada tootmishoone pinda, et laiendada tootmist ja parandada töötingimusi.

Tootmine on väiketootmine (individuaaltellimuste täitmine - vt. lisas A&H Aasoja sisearhitektuuribüroo Teatis).

Tootmisel ei toimu keskkonna saastamist:

- arendaja investeerib parimatesse kaasaegsetesse tehnoloogiatesse - ehitatavas värvimiskambris toimub viimistlus kinnises tsükklis. Paigaldatava värvimiskambri koosseisu kuulub ka õhupuhasti (filter), s.t. värvimistsükli lõpus saasteaineid välisõhku (ventilatsioonisüsteemi) praktiliselt ei emiteerita;
- kasutatavate värvide ja lakkide tagavara on väike, neid tuuakse vastavalt vajadusele väikepakendites, kasutatavaid värve ja lakke hoitakse teenindushoones spetsiaalses kuivas betoneeritud põrandaga ruumis (kapis) s.o. ühendus pinnase ja väliskeskkonnaga puudub - vt. Teatis lisas);
- kütusena kasutatakse gaasi (tootmishoonesse ehitatakse oma väike gaaskatlamaja, mis ei nõua sanitaarkaitseala kehtestamist);
- kogu tootmise vajadusteks ehitatakse tootmismahule ja tervisekaitse nõuetele vastav ventilatsioonisüsteem (s.h. ka tolmuimejad), millega on tagatud nõuetele vastav sisekliima tööruumides ja müügisalongis;
- veevarustus ja kanaliseerimine toimub asula tsentraalsete võrkude kaudu.

Ülaltoodud tootmismahut ja kasutatav tehnoloogia ei nõua vaadeldavale alale üle 50 m ulatusega sanitaarkaitseala normeerimist. Vastavalt Välisõhu kaitse seaduse (RT I 2004, 43, 298) nõudele ei paikne vaadeldava ettevõtte ventilatsioonikorstnast kuni 50 m kaugusel eluhooneid ega sotsiaalse infrastruktuuri asutusi (puhke-, spordi-, lasteasutusi jne.).

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Et tagada turvaline elukeskkond on vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse § 9 lg.2 p.15 detailplaneeringu koostamisel üheks nõudeks ka kuritegevuse riske vähendavate abinõude ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja

turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu ja territooriumi korrashoid;
- tänava- ja hoovialgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi jm. võtteid.

4.9. Näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	korru-selisus (max.)/hoone maks. kõrgus m	hoonete arv krundil	maa siht-ots-tarve	siht-otst. osak. %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
1 Hoiu 5A	3076	1170	38	2 / 10	1	T	100	1840	TP3	-
2 Transpor-dimaa	933	-	-	-	-	L	100	-	-	avalik kasutus

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
T	Tootmismaa	3076	77
L	Transpordimaa	933	23
Kokku		4009	100