



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
10939407

TÖÖ: 0405
TELLIJA: Neiser Grupp AS
OBJEKT: Detailplaneering

**SAUE VALLA, LAAGRI ASULA, JAAGU I-05 KINNISTU JA SAKU VALLA,
TÄNASSILMA KÜLA, JAAGU I-08 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

arhitekt M.Kallas

Saue 2005



OTSUS

Laagri

10. oktoober 2005 nr 092

**Laagri aleviku Jaagu I-05
kinnistu detailplaneeringu
kehtestamine**

Võttes aluseks "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" § 22 lg 1 p 33, "Planeerimisseaduse" § 24 lg 3, Saue Vallavolikogu 26.06.2003 määrusega nr 015 kinnitatud "Saue valla ehitusmääruse" § 2 lg 3 ning "Halduskohtumenetluse seadustiku" § 9 lg 1, § 9¹ lg 1, Saue Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Laagri aleviku Jaagu I-05 detailplaneering. Detailplaneeringu koostaja on KMK Stúdio OÜ, töö nr 0405.
2. Detailplaneeringu kehtestamisest teatada ajalehes "Eesti Päevaleht".
3. Lugeda kehtetuks Saue Vallavolikogu 28.09.2000 otsusega nr 57 kehtestatud Laagri aleviku osaline detailplaneeringu korrektuur (kinnistu Jaagu I-05).
4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus kolmekümne päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/
Indrek Tiidemann
Saue Vallavolikogu esimees

*Aulea projektis
kolme ettevalmist.
17.10.05.*

ÄRAKIRI ÕIGE


MAIE TOOMING
Volikogu sekretär
Laagri, 11.10.2005



SISUKORD

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 Projekteerimise lähteandmed lk.1

II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 Looduslikud tingimused, haljastus lk.2
II-2 Olemasolevad hooned ja maakasutus lk 2
II-3 Tehnovõrgud lk 2

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 Planeeringu põhimõtted lk.3
III-2 Ettepanek üldplaneeringu muutmiseks lk.3
III-3 Krund ehitusõigus, servituudid, kitsendused lk.4
III-4 Territooriumi bilanss lk.4
III-5 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted lk.4
III-6 Haljastus ja keskkonnakaitse lk.5
III-7 Kuritegevuse riske vähendavate nõute ja tingimuste seadmine lk 5
III-8 Tulekaitseenõuded lk 5
III-9 Veevarustus ja kanalisatsioon lk 6
III-10 Soojavarustus lk 6
III-11 Elektrivarustus lk 6

IV OSA LISAD

Saue Vallavalitsuse korraldus 04. jaanuar 2005 nr 06
Saku Vallavolikogu otsus 13. jaanuar 2005 nr 2
Detailplaneeringu finantseerimise lepingud
Väljavõtted ajalehtedest
Liitumislepingud kommunikatsioonide valdajatega

V OSA JOONISED

Asendiskeem
Tugiplaan M1:1000
Detailplaan M1:1000

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 04. jaanuar 2005 nr 06 *Detailplaneeringu algatamine Laagri alevikus Jaagu I-05 kinnistul*
2. Saku Vallavolikogu otsus 13. jaanuar 2005 nr 2 *Detailplaneeringu algatamine Saku vallas Tännassilma külas Jaagu I-08 kinnistul*
3. Saue vallavolikogu 28. september 2000 otsusega nr 57 kehtestatud Laagri aleviku osalise detailplaneeringu korrektuur (kinnistu Jaagu I-05)
4. Topogeodeetiline alusplaan M1:500, möödistatud osaühing Geometria (reg. nr 10162264) poolt jaanuaris 2005. Töö nr T-1060
5. Oü Eesti Maaplaneeringud poolt valminud (seni kehtestamata) Saue valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kahe kõrvuti asuva, ühele omanikule kuuluva, kuid eraldi haldusterritooriumidel, kinnistu Jaagu I-05 ja Jaagu I-08 ehitusõiguste määramine, liiklusskeemide ning tehniliste kommunikatsioonide lahenduse andmine ning maa sihtotstarbe muutmine Jaagu I-08 kinnistul

Planeeringu koostamisel on lähtutud Saue valla ehitusmäärusest, Saku valla ehitusmäärusest, Planeerimisseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.

II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 LOODUSLIKUD TINGIMUSED, HALJASTUS

Planeeritav ala paikneb kahe valla piiril, kinnistu Jaagu I-05 Saue valla Laagri alevikus ja kinnistu Jaagu I-08 Saku valla Tännassilma külas. Planeeritava ala suuruseks on 4,2 ha. Planeeritava ala maapind on ühtlase, võrdlemisi tasase reljeefiga langusega Pärnu mnt suunas. Looduslik kõrghaljastus asub Jaagu I-08 idaosas ja Jaagu I-05 kinnistule on rajatud kõrghaljastust (istutatud kuused) Seljaku tänava äärde.

II-2 OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Kinnistu Jaagu I-05 on hoonestatud vastavalt Saue vallavolikogu 28. september 2000 otsusega nr 57 kehtestatud Laagri aleviku osalise detailplaneeringu korrektuur (kinnistu Jaagu I-05) järgi. Kinnistule on rajatud Neiser Grupp AS tänapäevane mööblitootmis-hoone koos kõigi vajalike kommunikatsioonidega. Saue valla kinnistu Jaagu I-05 (katastritunnus 72703:001:1052) suurusega 3,74 ha sihtotstarve on tootmis- ja ärimaa. Saku vallas asuv kinnistu Jaagu I-08 (katastritunnus 71801:001:0516) suurusega 0,45 on hoonestamata maatulundusmaa.

II-3 TEHNOVÕRGUD

Kinnistul Jaagu I-05 on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid kaasa arvatud alajaam ja tuletõrjevee mahutid. Jaagu I-08 kinnistu serva läbib elektrikaabel.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega :

- Planeerimislahendus arvestab Neiser Grupp AS vajadust tootmispinna laiendamiseks
- Kahe erineval haldusterritooriumil asuva kinnistu kasutamine ühtse ehituskruundina
- Maksimaalselt on püütud säilitada olemasolevat haljastust

III-2 ETTEPANEK ÜLDPLANEERINGU MUUTMISEKS

Saue valla üldplaneeringus on detailplaneeringu ala planeeritud tootmiskaaks, Saku valla osas on praegu kehtiva üldplaneeringu järgi ühiskondliku keskuse maa-ala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Neiser Grupi omaduses oleva maa sihtotstarbe muutmiseks tootmiskaaks, et anda võimalus tootmishoone laiendamiseks vastavalt tootmisprotsessi vajadusele. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek käsitleda kahte kõrvuti asetsevat kinnistut ühise ehituskruundina, millele on antud ühine ehitusala.

III-3

KRUNDI EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Detailplaneeringuga antakse ühine ehitusala Jaagu I-05(katastritunnus 72703:001:1052) ja Jaagu I-08 kinnistule(katastritunnus 71801:001:0516). Kahte kinnistut kasutatakse ühe ehituskrundina.

Tehnilise infrastruktuuriga seotud kitsendused:

Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus vastavalt vabariigi Valitsuse 07.02.2002.a määrus nr. 211

§ 3 Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd 1+1m

§ 6 Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest

- Servituudiala on antud kinnistuid läbivale elektrikaablile kaitsevööndi ulatuses

III-4

TERRITORIUMI BILANSS JA MAJ. – TEHNILISED NÄITAJAD

Territooriumi bilanss

detailplaneeringu liigituse alusel

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Tootmis- ja büroo hoonete maa	TH; BB	41905	100
	Planeeritav ala kokku		41905	100

Parkimiskohtade arv 70

III-6

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritud alale pääseb Laagri aleviku Seljaku tänavalt. Detailplaneeringuga liiklusskeemi ei muudeta, territooriumile pääseb olemasoleva ühendustee kaudu Saue valla, Laagri asula Seljaku tänavalt

Parkimine lahendatakse kinnistul.

III-7

HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE.

HALJASTUS

Jaagu I-05 kinnistul asuv tootmis- ja büroohoone on ehitatud vastavalt projektile ja haljastatud, täiendav haljastus vajadus määratakse juurdeehituse projekteerimisel haljastusprojektiga

KESKKONNAKAITSE

Tootmisjäätmete ja olmeprügi (sorteeritud jäätmetöötlus) on lahendatud oma kinnistu piires ja nii jääb ka tootmishoone laienedes.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” Osa I.

Kuritegevusriskide vähendamiseks on kogu planeeritav ala ümbritsetud metallpiirdega. Territooriumile nähakse välisvalgustus. Territooriumi sissepääsud on suletud. Soovitatav on territooriumile ette näha videovalve.

III-8

TULEKAITSENÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi valitsuse määruse nr.315 (27.oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja Eesti Projekteerimismääruse EPN 10.1, EPN 10.2 .

Projekteeritava hoonete tulepüsivusklassid projekteerida minimaalset TP 2. Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

Vajalik tulekustutusvee hulk on 10 l/s. Tuletõrjevesi saadakse kinnistul asuvastest tuletõrje veehoidlatest

Tootmishoone varustatakse konventsionaalse tulekahjusignalisatsiooniga, mis avastab tulekahju võimalikult varajases staadiumis ning vastab Eestis kehtivatele nõuetele.

III-9

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Projekteeritava juurdeehituse alla jäävad VK- välisvõrgud tõstetakse ümber nii, et need jäävad väljapoole hoonet. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid ei muutu. Trasside täpsed asukohad antakse juurdeehituse projektdokumentatsioonis.

VEEVARUSTUS

Lisanduv arvutuslik vooluhulk 1,6 m³/d

TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Juurdeehitusse nähakse ette sisetulekustutuseks tuletõrjekapid joatorudega arvutusliku vooluhulgaga 2x5,0 l/s. Kavandatav tuletõrjervee torustik ühendatakse olemasoleva torustikuga.

KANALISATSIOON

Arvutuslikud vooluhulgad:

fekaalkanaliseatsioon	1,6 m ³ /d
sadeveed katusele	30 l/s

Juurdeehituse katusele tulevate sadevete ärajuhtimiseks kavandada hoonesisene äravool, katusele ette näha elektriküttega sadeveelehtrid. Sadevesi juhitakse olemasolevasse sadeveekanaliseatsiooni.

III-10

ELEKTRIVARUSTUS

Tööstushoone juurdeehituse elektrivarustus teostatakse olemasoleva alajaama 0,4 kV jaotusseadme baasil.

Välisvalgustuseks paigaldatakse välisuste kui ka seinale kohale valgustid.

Valgustusseadmetena kasutatakse tänavavalgusteid seinakinnituse konsoolidega, kõrgrõhunaatriumlambiga 250 W.