

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 Planeeringu koostajad

Planeerija: Toomas Liiv

Tehnovõrkude ekspert: Tatjana Tihhomirova

Vajadusel kaasatakse planeeringuga arhitekt Ilona Stern

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Planeerimisseadus
- Saue Linnavolikogu 16.12.2010 määrusega nr 18 kehtestatud Saue linna üldplaneering.
- Saue Linnavolikogu 19.06.2003 määrusega nr 18 kinnitatud Planeerimis- ja ehitusmäärus
- Saue Linnavolikogu 24.03.2008 otsusega nr 80 kehtestatud Saue linna Männiku
- Kinnistu lõunaosa detailplaneering.
- Saue Linnavolikogu 18.01.2008 otsusega nr 85 kehtestatud Saue linna Männiku kinnistu detailplaneering
- Saue Linnavolikogu 16.06.2005 otsusega nr 186 kehtestatud Saue linna Väljaotsa maaüksuse detailplaneering
- Saue Linnavolikogu otsus 20.10.2011 nr 10 Saue linna Kungla tn 2 ja Jälgimäe tee T1 kinnistute detailplaneeringu algatamine;
- Saue linna Kungla tn 2 ja Jälgimäe tee T1 kinnistute detailplaneeringu lähteülesanne DPL-05-11;
- Topogeodeetiline alusplaan M1: 500.

1.3 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ja planeeringu eesmärk

Detailplaneering haarab Saue linna idapiiril asuvat Kungla tn 2 kinnistut suurusega 59637m² sihtotstarbega tootmismaa ja ärimaa ning Jälgimäe tee T1 kinnistut siht-otstarbega transpordimaa suurusega 6382 m², mis paiknevad Saue linna idapiiri ning Väljaotsa ja Kungla tänavate vahelisel alal. Detailplaneeringuga muudetakse nende kinnistute vahelisi piire ning jagatakse Kungla tn 2 maaüksus kaheks tootmismaa, üheks ärimaa ja üheks liiklusmaa kinnistuks, määratakse nendele uued ehitusõigused ja piirangud. Lahendatakse teed, tehnovõrgud, haljastus ja heakorrastus. Detailplaneering muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut. Detailplaneeringuga muudetakse Saue Linnavolikogu 16.02.2006 otsusega nr 36 kehtestatud Saue linna Kungla maaüksuse detailplaneeringut.

1.4 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiv Saue linna üldplaneering näeb planeeringuala maakasutust äri- ja büroohonete maa. Planeeringuala loodeossa on kavandatud äri- ja büroohonete krunt, mis vastab kehtivale Saue linna üldplaneeringule.

Väljaotsa tänava ja Kungla tänava äärde jäävate kruntide osas on kavandatud 90% tootmismaa ja 10% ärimaa sihtotstarbega krundid. Seega osaliselt täiendab koostatav detailplaneering Saue linna üldplaneeringut.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASEND, PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala paikneb Harjumaal Saue linnas, linna idapiiril.

Planeeritava kinnistu pindala on 6,6 ha.

Planeeringualal asub Mediq Eesti OÜ / AS Oriola laohoone. Detailplaneeringuala piirneb kirdest Saue vallaga, idast Väljaotsa teega edelast Kungla tänavaga ja loodest Paju tänava kinnistutega.

2.2 MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS

2.2.1 Fotod planeeritavast alast



Vaade planeeritavale alale ja foto ala loodeservas asuvast metsaalast



Vaade AS Oriola laohoonele ja tuletõrje veevõtukohtale.



Planeeringuala loodenurgas asuv geodeetiline punkt.

2.2.2 Olemasolev maakasutus, hoonestus ja rajatised

Planeeritava maa-ala maakasutuste sihtotstarbed kinnistusraamatu väljavõtete alusel on Kungla tn 2 kinnistul tootmismaa ja ärimaa ja Jälgimäe tee T1 kinnistul teemaa.

Kinnistul asub kahekorruselise tootmiskoone, mille ehitusalune pind on 3400 m² ja elektrialajaam, mille ehitusalune pind on 20 m².

2.2.3 Olemasolevad teed ja liiklus

Planeeritavale alale pääseb Tallinn-Pärnu maanteelt piki Jälgimäe teed. Lisaks sellele, asub planeeritava ala kagupiiril kõvakattega Väljaotsa tänav ja edelapiir ääres killustik-kattega Kungla tänav ning kõvakattega Paju tänav.

2.2.4 Olemasolev haljastus ja heakorrastus

Planeeritav maa-ala on enamuses rohumaa. Planeeringuala loodenurgas asub põhiliselt leppadest koosnev metsatukk, milles asub üksikuid kase ja vahtrapuid.

2.2.5 Olemasolevad tehovõrgud

Krundiga piirnevate teemaadel asuvad mitmed tehovõrgud. Kungla tn 2a kinnistul paikneb kanalisatsiooni pumbajaam

Jälgimäe tee T1 kinnistut läbib Saue linnast lähtuv kanalisatsiooni survetorustik 2 Ø300 mm. Torustik jääb kavandatavatele ehitistele ette ja vajab ümberpaigutamist nii, et see võimaldaks trassi hooldustöid tulevikus.

Kinnistu kirdenurgas asub tuletõrjeveemahuti.

2.2.6 Kehtivad kitsendused

Jälgime T1 kinnistul asub kaks geodeetilist märki 1727 ja 303. Mõlema kaitsetsoon on 3 meetrit. Kungla tn 2 kinnistul paikneb Jälgimäe peakraav, mis on kantud keskkonnaregistrisse ja millest tulenevad vastavad piiranguvõõndid.

3 PLANEERIMISETTEPANEK

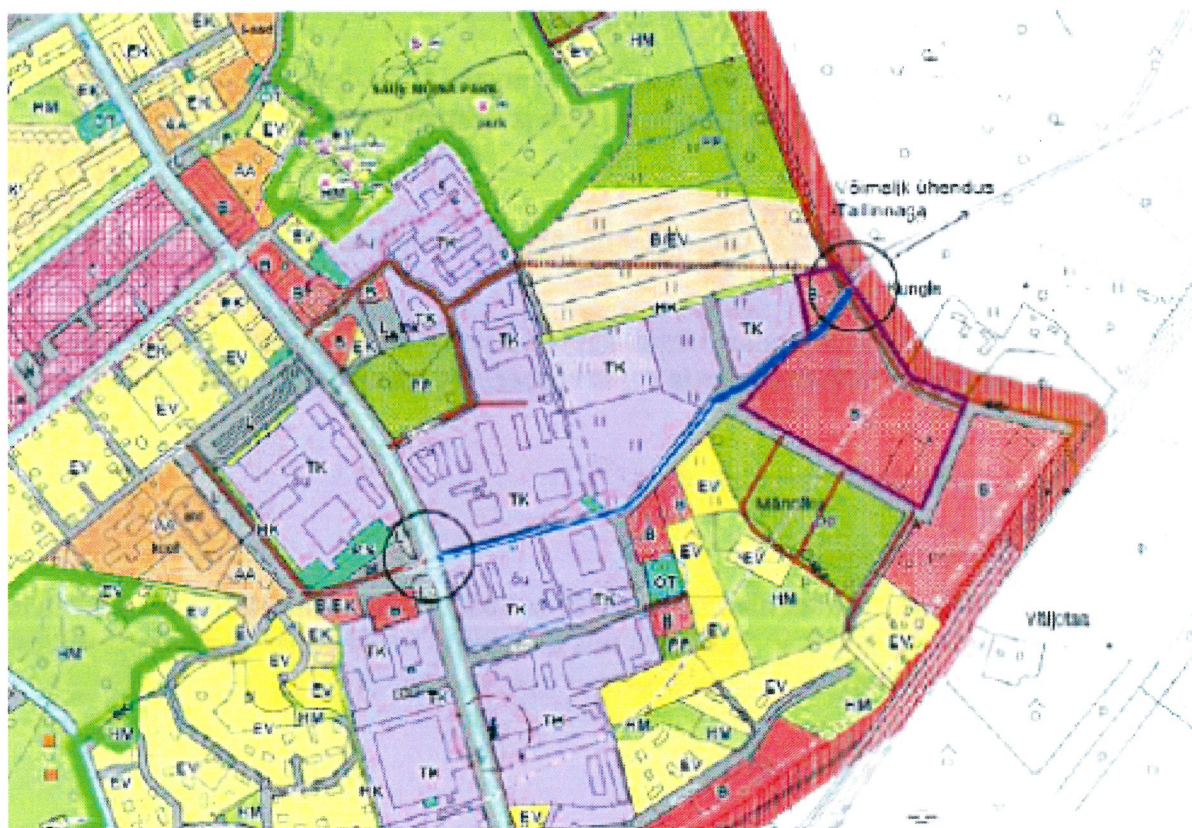
3.1 PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÕÕNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala paikneb Saue linnas linna idapiiril jäädes Tallinn- Pärnu maantee vahetusse lähedusse.

Alale on kavandatud rajada lisaks olemasolevatele tootmis-laohoonetele täiendavad äri-tootmishooned koos vajalike abirajatistega ja üks äri- ja büroohoone.

Saue linna üldplaneeringu alusel on planeeringuala määratletud kui perspektiivne Äri ja büroohonete maa (B). Vastavalt käesolevale planeeringule on enamus kinnisust kavandatud kui elukeskkonda mittehäiriv tööstusettevõtete maa. Antud koht on säärase tootmise jaoks sobiv, kuna võimaldab raskeveokite ligipääsu alale otse Tallinn - Pärnu maantee trassilt, ilma seda läbi Saue linna suunamata.

Detailplaneering muudab kehtestatud üldplaneeringut.



Joonis 1. Väljavõtte kehtivast Saue linna üldplaneeringust (planeeringuala ümbritsetud lilla joonega)

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Planeeringuga jagatakse Kungla tn 2 kaheks tootmismaa 90% ja ärimaa 10% (Pos 1 ja Pos 3), üheks ärimaa (Pos 2) ja kaheks liiklusmaa (Pos 4 ja Pos 5) katasetriüksuseks. Lisaks muudetakse Jälgimäe tänav T1 ja Kungla tn 2 vahelist piiri nii, et tekki liiklusmaa kinnistu (Pos 5) oleks piisavalt lai, et tagada 17 meetri laiune teekoridor.

3.2.1 Planeeritud tegevuste kirjeldus

Pos 1

Planeeringu kohaselt luuakse krunt pindalaga 41 597 m². Krundi sihtotstarve on 90% tootmismaa ja 10% ärimaa. Ehitusalune pind on kavandatud 18718 m². Hoone brutopind 21820 m². Täisehituse protsent on 45. Parkimiskohti on kavandatud 146.

Krundile on lubatud ehitada kuni neli hoonet. Hoone lubatud kõrgus on 12 meetrit ja kaks korrust. Hoone väljaulatuvate osade (nt silotornid) kõrgus võib olla kuni 16 kuni meetrit. Ehitise mistahes väljaulatuvad osad (nt ventilatsioonitorud) võivad ulatuda üle hoone ehitusaluse pinna gabariitmõõtude kaks meetrit. Hoonete rajamiseks ette nähtud ala on näidatud põhijoonisel. Katuse harja suund ja katuse kalded on vabad.

Ehitusmaterjalidest kasutada kergesti puhastatavaid viimistlusmaterjale, et tagada sanitaarnõuete täitmine.

Pos 2

Planeeringu kohaselt luuakse krunt pindalaga 3123 m². Krundi sihtotstarve on 100% ärimaa. Ehitusalune pind on kavandatud 750 m². Hoone brutopind 2250 m². Täisehituse protsent on 22. Parkimiskohti on kavandatud 29.

Krundile on lubatud ehitada üks hoone. Hoone lubatud kõrgus on 12 meetrit ja neli korrust. Hoone väljaulatuvate osade kõrgus võib olla kuni 14 kuni meetrit. Ehitise mistahes väljaulatuvad osad võivad ulatuda üle hoone ehitusaluse pinna gabariitmõõtude 2 meetrit. Hoonete rajamiseks ette nähtud ala on näidatud põhijoonisel. Katuse harja suund ja katuse kalded on vabad.

Pos 3

Planeeringu kohaselt luuakse krunt pindalaga 11860 m². Krundi sihtotstarve on 90% tootmismaa ja 10% ärimaa. Ehitusalune pind on kavandatud 5272 m². Hoone brutopind 7820 m². Täisehituse protsent on 45. Parkimiskohti on kavandatud 53.

Krundile jääb seal asuv Mediq Eesti OÜ / AS Oriola büroo-, tootmis - ja laohoone. Krundile on lubatud ehitada olemasoleva hoone juurdeehitus. Hoone lubatud kõrgus on 12 meetrit ja kolm korrust. Hoone väljaulatuvate osade kõrgus võib olla kuni 16 kuni meetrit. Ehitise mistahes väljaulatuvad osad võivad ulatuda üle hoone ehitusaluse pinna gabariitmõõtude 2 meetrit. Hoonete rajamiseks ette nähtud ala on näidatud põhijoonisel. Katuse harja suund ja katuse kalded on vabad.

Ehitusmaterjalidest on lubatud kasutada viimistlusmaterjale, mis harmoneeruvad olemasoleva ehitisega, moodustades sellega ühtse terviku.

Pos 4

Planeeringu kohaselt luuakse krunt pindalaga 3292 m². Krundi sihtotstarve on 100% liiklusmaa. Teemaa laius on 23 meetrit.

Pos 5

Planeeringu kohaselt luuakse krunt pindalaga 5868 m². Krundi sihtotstarve on 100% liiklusmaa. Teemaa laius on 17 meetrit.

Krundi Kungla tn 2 poolsesse serva jäetakse teeserv, mille alla on kavandatud paigaldada rekonstrueeritav survekanalisatsiooni torustik.

3.3 LIIKLUSKORRALDUS

Teed on planeeritud vastavalt Teeseadusele ja lähtuvalt Eesti standardist EVS 843-2003 *Linnatänavad*. Kõik rajatised tuleb projekteerida selliselt, et võimalikud piirded, mis võivad takistada eriveoste liikumist, peavad koosnema standardsete vahenditega (arvestades piirde teisaldamist kahveltõstuki või kraanaga) teisaldatavatest konstruktsioonelementidest.

Jälgimäe tee kavandatav teekoridor on planeeritud 17 meetri laiusena.

Paju tn pikenduse teekoridor on planeeritud 23 m laiusena.

3.3.1 Parkimine

Parkimiskohtade arv loodavatel kruntidel on arvatud lähtudes kavandatud hoonete brutopindaladest. Positsioonil 2 on viidud enamus parkimiskohtadest kavandatud ärihoone I korrusele.

3.4 KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD

3.4.1 Keskkond

Planeeritud kruntidel paiknevad hooned kasutavad toimimiseks gaasi, mistõttu tuleb kavandatavate hoonete gaasikatlamajade puhul tagada asjakohaste välisõhu saastelubade olemasolu. Tootmishoonete puhul, mis näevad ette ohtlike ainete käsitlemise, tuleb koostada asjassepuutuvad riskihinnangud. Hoonete ehituslubade väljastamisel tuleb tagada asjakohaste ennetus- ja leevendusmeetmete vastavad lahendused.

3.4.2 Haljastus ja heakord

Kergliiklusteede kõrvale on ettenähtud mitmerindeline kõrghaljastus. Tootmis- ja laohoone kruntidele on kavandatud põõsad ja muru, säilitada tuleb võimalikult suures ulatuses olemasolevat kõrghaljastust. Ärihoone krundile on kavandatud kõrghaljastus.

3.5 TULEOHUTUS

Planeeritava ala tuleohutus on kavandatud vastavalt standarditele:

EVS 812-6:2005 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2005 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.

Kinnistule tuleb ette näha ka tuletõrjeveevarustus vastavalt EVS 812-6:2005 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tuletõrjevee vooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul, mis määratakse igal konkreetset juhul eraldi, konsulteerides kohaliku tuletõrjeinspektoriga.

3.6 TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

3.6.1 Veevarustus

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.6.2 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustus kavandatakse vastavalt standardile EVS 812-6:2005 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

3.6.3 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.6.4 Sademeveekanaliseerimine

Territooriumile langev sadavesi kogutakse kokku ja suunatakse pärast sadavekanaliseerimist.

3.6.5 Elektrivarustus

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.6.6 Sidevarustus

Vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.7 JÄÄTMEKÄITLUS

Vastavalt *Jäätmeseadusele* tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Planeeritava ala krundi omanik peab sõlmima prügiveo lepingu vastavat litsentsi omava firmaga ning paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Töötlemisettevõtetest tuleb sortimisjäak viia läheduse põhimõtet järgides prügilasse. Segunenud olmejäätmed, mida töötlemisettevõtte võimsuste puudumisel või muudel nendest olenevatel põhjustel ei kata jäätmekäitluslepingutega, tuleb viia prügilasse.

3.8 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritaval alal tuleb arvestada kuritegevuse ennetamiseks vajalikke meetmeid, juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustest.

Planeeritava ala turvalisuse parandamiseks on vajalik rakendada järgmisi meetmeid:

- tänavate ja teede valgustuse väljaehitamine;
- planeeritava ala korrashoid;
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine;
- tootmishoonetega aladel:
 - krundi piiridele piirdeaedade rajamine;
 - hoonete ja ümbruse ning parkimisalade valgustuse väljaehitamine;
 - valduse sissepääsude arvu piiramine kella 01:00-ni öösel tööpäeviti ja ööpäevaringselt nädalavahetustel;
 - sissepääsude ja parklate jälgimine soovitavalt videojälgimise abil;
 - hoonete projektides näha ette turvaakende ja uste paigaldamist.