

SELETUSKIRI.

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine tööstuse ja ladude maaks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

2. ASUKOHT JA ÜMBRUSKOND.

Planeeritav ala paikneb Saue linna idaserval. Ala on olnud põllumajanduslikus kasutuses. Osa ala on lage rohumaa, osaliselt kaetud kuivenduskraavidega. Osa on kaetud lehtpuu puistuga.

Männiku kinnistu loodeküljel on Tule tänavani ulatuv tootmis- ja ladude ala. Põhjaküljel on kuivenduskraavidega rohumaa, kaugemal lehtpuu mets. Ida- ja kagupool on rohumaal olemasolevad ja planeeritud tootmis-lao-büroohonned. Lõuna-läänepool on metsased väikeelamute ja maatulundusmaa krundid.

3. PLANEERINGUD.

Üldplaneering.

Saue linna üldplaneeringus on kinnistu põhjapoolne osa tööstuse- ja ladude maa-ala. Lõunapoolne osa on osaliselt büroohonete maa-ala, osaliselt looduslik puhkehaljasmaa, talukoht on väikeelamute maa-ala.

Kinnistu idaküljel olevale Kungla kinnistule on koostatud detailplaneering, planeeritud on tootmis-laohoone. Kungla kinnistu lääneservale ehk Männiku kinnistu idaküljele on planeeritud uus tänav.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistu.

Männiku kinnistu suurus on 14,12 ha, sihotstarve maatulundusmaa.

Maastik.

Kinnistu koosneb maastikuliselt kolmest osast. Põhjapoolne osa on võsastuv rohumaa, mis kuivenduskraavidega jaotatud viirgudeks. Kuivenduskraavides kasvavad põõsaspuid. Kinnistu lõunapoolne osa on 2/3 ulatuses lage rohumaa, 1/3 ulatuses metsane. Metsatukas on vana talukoht (elamu ja abihooned).

Teed.

Kinnistul otseselt teid ei ole. Elamule on juurdepääs lõunaküljelt. Kinnistu idaküljele on planeeritud uus tänav, mis on Väljaotsa tänava kaudu ühenduses Jälgimäe tee ja Tallinn-Pärnu-Ikla maanteega. Lääne küljel on Paju tänava ots. Kinnistu põhjaküljel on Jälgimäe teelt lähtuv põllutee (tõketega suletud).

Tehnovõrgud.

Kinnistut läbivad lääne serval kaks kõrgepinge kaablit. Paju tänava sihis läbivad kinnistut vee- ja survekanalisatsioonitrassid ja sidekanalisatsioon.

5. PLANEERIMISLAHENDUS.

Üldidee.

Eesmärgiks on kinnistu põhjaosale ja idaküljele tootmis-laohonete rajamine. Maa-ala põhjaosas olevad tootmismaa krundid on planeeritavad arvestades olemasolevat kuivenduskraavide poolt loodud jaotust. Maatulundusmaa krunt jääb hetkel uute ideede ootele.

Krundid.

Kinnistu põhjaossa on planeeritud 9 tootmis-ärimaa krunti, 1 transpordimaa krunt, 1 tootmismaa krunt (alajaam) ning lõunaossa 1 maatulundusmaa krunt. Kinnistu omanike soovil ei muuda käesolev detailplaneering maatulundusmaa krunti koos olemasoleva elamuga. Lahendatakse eraldi detailplaneeringuga.

Tootmis-ärimaa krundid:

- Planeeritavate kruntide suurused on 3980-8867 m².
- Sihtotstarve on 90% tootmis-laohoone maa ja 10% kontori-büroohoone maa.
- Krundi suurim täisehitus on 40%.
- Vähemalt 20% krundist on haljaspind, millest 60% kõrghaljastusega. Haljaspinnad on planeeritud enamuses järgides olemasolevat maastikku. Olemasolev kõrghaljastus (lehtpuu puistu) kasvab kuivenduskraavides ja ala kirdenurgas.
- Krundipiiridele võib rajada kuni 2 m kõrgused piirded. Tänavapoolsel küljel peavad piirded olema läbipaistvad (metallvõrk jms).

Hoonestus:

Tootmis-ärikruntide hoonestus on planeeritud järgides selget krundijaotusest. Hoonestusalad on kavandatud olemasolevate kraavide vahelisele alale. Põhijoonisel on näidatud võimalik hoonete paiknemine. Ideena on hooned krundi sügavuses, ees on õued. Lahendus täpsustub hooneprojektidele vastavalt konkreetsetele funktsionaalsetele ja logistilistele vajadustele.

- Hooned võivad olla kuni 2-korruselised. Brutopind on arvestatud eeldusel, et ½ hoonest on 1-korruselise, ½ 2-korruselise. Korruslusis sõltub konkreetse objekti funktsionaalsest skeemist. Kontori osa on eeldatavalt 2-korruselise. Ladu on eeldatavalt kõrge 1-korruselise ruum. Tootmine olenevalt tegevusalast võib olla nii ühel kui kahel korrusel.
- Hoonestuse maksimaalne kõrgus maapinnast on 10 m.
- Hoone suurim maht on 3 m³ krundi m² kohta.
- Kruntidele A1-A9 võib rajada ühe hoone. Kontori ja tootmis-lao osa lahendada ühes mahus või plokeerida omavahel. Eesmärgiks on lihtsa ja selge ruumi loomine. Lihtsus krundijaotuses ja funktsioneerimises.

Maatulundusmaa krunt:

- Planeeritud krundi suurus on 85098 m².
- Planeering ei muuda selle kasutust. Ideede selgumisel koostatakse eraldi planeering.

Kavandatava tegevuse iseloom.

Eelistatud on kergetööstuslik tootmine-äri ja laomajandus. Alale ei sobi raske- ja keemiatööstus. Tegevuse keskkonnamõju ei tohi ulatuda konkreetsest krundist kaugemale.

Tänavad, parkimine.

Alale on planeeritud üks Paju tänavalt lähtuv tänav (tänav jätk). Ala keskel pöörduv põhja. Võimalik ühendada üldplaneeringus näidatud ida-läänesuunalise tänavaga, mis viib Jälgimäe teele. Keskosas on tänav ühendatud Kungla kinnistule planeeritud tänavaga, mis on ühenduses Väljaotsa tänavaga.

Parkimine lahendatakse oma kruntidel. Vajalike parkimiskohtade arvestus on tehtud Eesti Standard EVS 843:2003 äärelinna normatiivi alusel. Põhijoonisel on näidatud parkimiskohtade võimalik paiknemine. Täpsustub hooneprojektidega.

Vertikaalplaneering.

Ala üldreljeefi ei muudeta. Tõsta-tasandada tuleks kruntide hoonestusala osa. Kavandatav tegevus eeldab tasast kõva pinda. Olemasolevad kõrgusmärgid ala põhjaosas on hoonestusaladel 31.92-32.65. Planeeritud kõrgusmärgid tänaval on 32.80-33.00. Arvestuse aluseks on kõrvalalade kõrgusmärgid (sujuv ühendus).

Olemasolevad kõrgusmärgid ala lõunaosas on 32.59-36.67. Üldreljeef on kaldega põhja suunas.

Haljastus.

Põhjaosas on kruntide haljasalad planeeritud enamuses olemasoleva kõrghaljastusega kohtadele. Üldideena säilib olemasolev maastikuruum- puistuviirgude vahel on pikad ruumid, lage rohumaa asendub hoonemahtude ja platsidega. Laiem puistu on ala kirdenurgas, kus on osa laiemast Jälgimäe tee äärsest puistust-metsast.

Maatulundusmaa krundil säilib olemasolev kõrghaljastus.

Prügi.

Igale krundile paigutada oma prügikonteinerid. Kavandada jäätmete liigiti kogumine vastavalt tegevusalale. Prügi väljaveoks sõlmida leping vastava ettevõttega.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tänavatele kavandatakse tänavavalgustus. Tootmis-ärimaa krundid piiratakse läbipaistva (vähemalt tänava pool) taraga. Eeldatavalt on vähemalt osadel kruntidel ööpäevaringne valve või kokkulepe turvateenistusega (patrullid).

Müratase.

Sotsiaalministri 04.03.2002 a. määrus nr 42 kehtestab müra taolustasemeks tööstusalal päeval 65 dB ja öösel 55 dB. Lähim elamu on planeeritavast tootmismaa krundist 170 m kaugusel.

6. TEHNOVÕRGUD.

Tehnovõrgu kitsenduse ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist (kaugused ehitistest, tehnovõrkudest ja puudest võraga kuni 5,0m) EPN 17. "Linnatänavad" Osast 8 "Tehnovõrgud ja rajatised" tabel 8.2 järgi, samuti Vabariigi Valitsuse määrusest nr.76 16.12.06.a. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Tehnilised tingimused AS Tallinna Vesi TT 3816 07.06.06.a. Veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud arengukavast (vt. lisa – Väljavõte arengukavast).

Veevarustus.

Majandusjoogivesi saadakse planeeringu alale Paju tn. D160 mm veetrassist. Kinnistut läbib D160 mm veetrass ringistub põhja- ja loodepoolsete trassidega arendamise käigus. Arvestuslik veekulu 50 m³/d.

Veevarustuse süsteem rajatakse PE plasttorudest surveklassiga PN10. Veesisend varustatud maakraaniga 0,6 (krundid 7, 8 ja 9), 1,7 (krundid 4,5 ja 6) ja 3,1 (krundid 1, 2 ja 3) m kaugusel krundi piirist tee poole. Plastist veetoru paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Trassi kogupikkus on 230 m.

Tuletõrjervee 15 l/sec tagavad planeeritud (3 tk.) ja arengukava järgi rajatavad hüdrandid.

Kanalisatsioon.

Kanaliseeritav reovete hulk 50 m³/d. Liitumine Saue linna kanalisatsiooniga kinnistu põhjapiirile vastavalt arengukavale. Edasisel projekteerimisel, Kungla m/ü reovete ajutise pumpla likvideerimisel, tuleks pumpla KP11 sügavust korrigeerida (kõrguste vahe 760mm, trassi ca 300 m). Torustik plasttorudest PVC SN8. Krundi liitumispunktiks on vaatluspüstikud. Viimaste kaugused analoogsed veekraanide kaugustega krundi piirist. Õlipüüdjate vajadus kruntidel lahendatakse hoone põhiprojekti staadiumis. Kanalisatsioonitrassi pikkus 315 m.

Sadeveed.

Alal on läbivad ja kinnistu sisesed kuivenduskraavid. Sadeveed on juhatakse planeeritavasse sadevete kanalisatsiooni. Eelvooluks kinnistu idaservas olev kraav. Viimane vajab puhastamist. Põhiliselt on sadevee trass planeeritud teemaale. Kruntide ees on liitumispunktid. Teemaalt idaservas oleva kraavini kulgeb läbi kruntide, märgitud on servituudiala. Trassi üks haru on ka kruntide A3-A6 lääneküljel. Kruntidel A4-A6 dreenaarina. Trassi kohal tagada vähemalt 1 m

paksune pinnase kiht.

Kruntide vahel olevad kraavid kaotavad oma funktsiooni, säilivad maastiku osana kõrghaljastuse kasvukohana.

Kruntide sisene sadevee eemaldus lahendada hoonestuse projektidega. Suurte asfaltpindade korral tuleb paigaldada ka õlipüüdjad.

Trassi kogupikkus on 380 m + 120 m dreanaž.

Soojusvarustus.

Antud piirkond on tsentraalse soojusvarustusega. Küte ja soojavee-varustus lahendatakse oma katelseadme abil. Katla valikul arvestada võimalusega perspektiivis üle minna gaasi tarbimisele. Esialgu kütus - õli + tahke (puit, brikett).

Gaasivarustus.

Perspektiivsele gaasitrassile on reserveeritud koht teemaal. Sisendusle krundi piiril on planeeritud regulaatorjaam GRJ 4,0/0,1 bar ja pika spindliga maa-alune kuulkraan. Trassi pikkus 335 m.

Elektrivarustus.

Käesolevaga on antud planeeritava Männiku kinnistu (Saue linn, Harjumaa) elektrivarustuse 10 kV ja 0,4 kV liini trasside, alajaama, liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritavatel kinnistul on ette nähtud 9 hoonestusega krunti, tee-ala ja alajaama krunt.

Detailplaneeringu koostamiseks on Eesti Energia AS poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 90421, 13.06.2006.a., millised näevad ette komplektalajaama paigaldamist Saue alajaama Fiiderpunkti toitefiidriale.

Planeeritava ala elektrikoormuse määramisel on lähtutud juhendist EEI J2:1995 ja maaüksuse valdaja andmetest.

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide/objektide kaupa on:

- A1 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 170kW
- A2 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 190kW
- A3 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 115kW
- A4 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 120kW
- A5 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 120kW
- A6 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 120kW
- A7 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 135kW
- A8 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 135kW
- A9 - büroo/tootmis-ja ladohoone - 100kW
- A10 – tänavavalgustus - 5kW

Summaarne tarbimisvõimsus: 1210kW

Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud 10/0,4 kV HEKA2 tüüpi komplektalajaam, trafode võimsusega 2x800kVA võimalikult koormus-keskmesse (krunt A11). Alajaama 10 kV toiteliini trass on ette nähtud Saue alajaamast, piki teede äärset haljasala planeeritava alajaamani.

10kV kaabelliini orienteeruv pikkus planeeritaval kinnistul on ca 2x200m.

Planeeritavate hoonete (büroo/tootmishoone/ladu – 9tk.) elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud piki kruntidevahelise tänava-äärset haljasala 0,4 kV kaabelliinid, osaliselt paralleelselt 10 kV kaablitega, gaasi- ja veetrassiga. Hoonete transiit/liitumiskilbid on paigutatud kruntide piirile. Valdajal täpsustada liitumispunkti asukoht ja peakaitsete suurused Eesti Energia AS-ga edasistes projekteerimise staadiumites ja sõlmida liitumisleping.

Kruntidevahelisele tänavale on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega (250W) valgustid metallpostidel (h=10m) maakaabli toitega tänavavalgustuse juhtimis/jaotuskilbist, mis saab toite eraldi mõõdetavast alajaama fiidrist. Välisvalgustust juhitakse hämaruslüliti abil. Postide vahekaugusi täpsustatakse edaspidise projekteerimise staadiumis.

Krunte A1 ja A2 läbivatele k/p kaabelliinidele on seatud servituudid Eesti Energia AS kasuks.

Sidevarustus.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala telekommunikatsioonialaste trasside (kaablikanalistsiooni) ehitamiseks piki kruntide piire ja kruntidevahelist tänavat, paralleelselt elekrikaablitega.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion AS tehnilistele tingimustele nr. 4984292, 08.06.2006a., mis näeb ette sideühenduse olemasolevast sidekanalisatsiooni kaevust nr. 14752.

7. TULEKAITSE ABINÕUD.

Tootmis-ärimaa kruntide hoonete tulepüsivus võib olla TP1-st TP3-ni (näiteks raudbetoonist büroo osa ja teraskonstruksioonidel laososa). Hoonestusalade kaugus krundi piirist on vähemalt 4 m, hoonestusalade vahe 10 m.

Tuletõrjevee 15 l/sec tagavad planeeritud (3 tk.) ja arengukava järgi rajatavad hüdrandid. Kui kavandatavad tootmishooned nõuavad suuremat veehulka, tuleb oma krundile rajada kinnine tuletõrje veehoidla puuduoleva veehulga mahus (vastavalt EVS 812:6-2005 nõuetele).

arhitekt Ivo-Martin Veelma 

insener Karri Vabrit 

insener Genaadi Pentikäinen 