

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk _____
2. Olemasolev olukord _____
3. Planeerimislahendus _____
4. Keskkonnakaitse ja haljastus. _____
5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus _____
6. Tehnovõrgud. Tuleohutus _____
7. Kuritegevuse ennetamine _____

Lisa 1: Kinnistusregistri väljavõte

Lisa 2: Võrguvaldajate tehnilised tingimused, liitumislepingud

Lisa 3: Planeeritava hoone eskiis

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 20.sept.2005 nr.717
- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaneering
- Kinnistu Uue-Kõrtsi 1 detailplaneering
- Jälgimäe tee rekonstrueerimisprojekt (K-Projekt)
- Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ EmPe Geodeesia, töö nr.174, 2005.a.)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on tänase äri-tootmismaa kinnistu jagamine kaheks kinnistuks, millest moodustuv põhjapoolne kinnistu (olemasolev hoone) jääb äri-tootmismaa ja lõunapoolne ärimaaks (büroohoone) ning loodavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala paikneb Saue vallas, Laagri alevikus.

Piirinaabritena jääb planeeritavast alast kirdesse olemasolev autolammutuskoda, kagusse AS Tamro tootmishoone, edelasse juurdepääsutee AS Tamro` le ja planeeritavale alale ja loodekaarde Jälgimäe tee ja Pärnu mnt.

2001.a valminud detailplaneeringu järgi jagati Uue-Kõrtsi 1 kinnistu neljaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Pärnu mnt 499 kinnistule oli planeeritud 2 eraldi asetsevat hoonestusala. Täna paikneb kinnistul äri-tootmishoone. Teise hoone tehnovõrkudega varustamiseks on välja ehitatud kõik liitumispunktid.

Juurdepääs olemasolevale äri-tootmishoonele Pärnu maanteelt on lahendatud üle Jälgimäe tee AS Tamro juurdepääsutee kaudu.

Planeeritav ala hõlmab ühte kinnistut: Pärnu mnt 499, pindalaga 14043 m², sihtotstarve äri- ja tootmismaa.

Kinnistusregistri väljavõte on lisatud projekti koosseisu (lisa 1).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringuala on ümbritsetud tootmis- ja ärihoonetega. Täna paikneb tervikkinnistul äri-tootmishoone.

Olemasoleva kinnistu (Pärnu mnt 499) baasil on planeeritud:

- 1 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti (olemasolev hoone)
- 1 ärimaa sihtotstarbega krunt (büroohoone)
- 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt (võimaldab kergliiklustee liitmise tee maa-alaga)

Pos.1 olemasolev hoone

krundi pind -	6000m ²
hoonete alune pind -	860m ²
maksimaalne täisehituse % -	15%
hoonestusviis -	lahtine
suurim lubatud hoonete kõrgus -	12.0 m
suurim lubatud täiskorruste arv -	4
hoonete arv krundil-	1
min. tulepüsivusklass	TP2
parkimiskohtade arv -	17

Pos.2

krundi pind -	7875m ²
hoonete alune pind -	1600m ²
maksimaalne täisehituse % -	22%
hoonestusviis -	lahtine
suurim lubatud hoonete kõrgus -	22.0 m*
suurim lubatud täiskorruste arv -	-1/+6*
hoonete arv krundil-	1
min. tulepüsivusklass	TP2
parkimiskohtade arv -	50

*1000m² on lubatud ehitada kuni 2 korrust (max kõrgus 9m)

600m² on lubatud ehitada kuni 6 korrust (max kõrgus 22m).

Tehniliste seadmete paigutamine kõrgemale lubatud kõrguse maksimumist on keelatud.

Arhitektuursed tingimused:

- ärihoonetele iseloomulik materjalikäsitus: betoon, krohv, klaas, plekk, vähesel määral võib kasutada ka puitvoodrit
- hoonete struktuur: selge, suurte tervikpindadega
- hoone võib rajada tõstetud sokliga (mitte rohkem kui 2m olemasolevast maapinnast) parkimise korraldamiseks hoone all.

Seletuskirja lisas nr.3 on pildid planeeritavast hoonest

4. KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS .

Keskkonnakaitse. Müra

Käesolev detailplaneering ei näe ette keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning sellest tulenevalt puudub kavandatavate tegevustega negatiivne mõju keskkonnale.

Planeeringuala jääb tootmis- ja ärihoonete piirkonda ("Tamro" ja "Neiseri" tootmishooned, Tänassilma tehnopark).

Planeeringuga kavandatav ärihoone asub riigi põhimaantee 4 (E 67) sanitaarkaitsevööndis, mille ulatus on 300m.

Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"

Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 - "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleb planeeritud äri(tootmis-)hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R' + C$ 35-40dB, olenevalt hoone otstarbest.

Jäätmekäitlus

Vastavalt *Jäätmeseadusele* lasub krundi valdajal kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitlusfirma poolt.

Prügikonteinerid tuleb projekteerida hoone mahus või hoonega harmoneerivas varjualuses.

Haljastus

Arvestades planeeritava ala ja selle lähiümbruse suhtelist haljastusvaegust, on planeeringuga ette nähtud mahulise projekteerimise käigus kinnistute territoriaalse, minimaalse ala haljastuse kohustus, mis moodustab 10% kinnistu pindalast. Selle sisse on arvestatud nii kõrg- kui ka

madalhaljastus.

Moodustatava krundi pos.2 maantee-poolsesse serva on ette nähtud kõrghaljastus.

Krundisisene haljastus täpsustatakse koos hoone projektiga. Hoonest välja jääv parkimine on soovitatav lahendada koos madalhaljastusega.

5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Päas kinnistule pos.1 (olemasolev hoone) toimub Jälgimäe teelt, "Tamro" sissesõidutee kaudu, mis kinnistu jagamisel jääb loodava krundi (pos.2) territooriumile. Juurdepääsuteele on seatud servituudivajadus.

Olemasoleva kinnistu poolitamise teel tekkivale kinnistule (pos.2) on sissepääs samuti olemasoleva sissesõidutee kaudu.

Tänaseks on välja ehitatud ka Jälgimäe tee planeeritava ala poolsesse külge kergliiklustee kuni olemasoleva bussipeatuseni. Nimetatud teele on maakorralduslikust vaatevinklist lähtudes eraldatud planeeritavast maa-alast omaette kinnistu lõik (193m²), mis antakse üle riigile ja võimaldab kergliiklustee liitmise riigimaantee maa-alaga kokku.

Parkimine moodustatavatel kruntidel on lahendatud oma kinnistu baasil.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk.nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1.	Äri-tootismaa	1/200	3440/200=17	17
2.	Ärimaa	1/200 (büroo)	7200/200=36	50
	Kokku:			67

Parkimisnormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1.

Normatiivid kehtivad vahevööndi kohta.

6. TEHNOVÕRGUD. TULEOHUTUS

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed

Pos.1 (olemasolev hoone) on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude liitumised ja vastavad toimivad

lepingud võrguvaldajatega, kus on arvestatud ka juurde planeeritud mahtudega. Moodustatavale krundile (pos.2) on varem liitumispunktid välja ehitatud.

Veevarustus on lahendatud olemasoleva DN100 veetorustikuga Nõlvaku 2-astmelise puurkaev-pumpla baasil. Prognoositav veetarbimine on ca 20m³/ööp. Reoveed kanaliseeritakse olemasolevasse D200 torustikku.

Sadeveed juhitakse pos.1 territooriumile jäävale varem väljaehitatud sadevete kogumis-imbväljakule.

Kuna sajuvee eelvool lähikonnas puudub, siis toimub sajuvee immutamine oma territooriumil. Pindala, kust sajuvesi kogutakse (katused, asfaltplatsid) on 0.3ha (3000m²). Sajuvee arvutuse aluseks on EPN 18.4 (q₂₀ l/s ha). See tähendab, et 20 min jooksul sajab ühele hektarile vihma intensiivsusega 70 l/s üks kord aastas.

Siit arvutuslik sajuvee kogus:

$$q_s = 0.3 \times 70 = 21 \text{ l/s ha}$$

$$q_{20} = 21 \times 1200 = 25200 \text{ l} = 25.2 \text{ m}^3$$

Sajuvesi immutatakse imbväljakul, mis koosneb killustikust (Ø16-32mm) mõõtmetega 18 x 6 x 0.5m. Killustiku sisse paigaldada plastist immutustorud Ø 117 (ümberringi augustatud). Killustikkiht katta pealt filterkangaga. Enne immutuskihti paigaldada plastist liiva-mudakoguja V = 5m³. Liiva-mudapüüdja paigaldus- ja eksploateerimisjuhendid annab tarnija. Geoloogilise uurimistöö kohaselt võib pinnavesi sajurohkel aastaajal ja lumesulamise ajal koguneda maapinnani. Selle tõttu on immutuskiht (killustik) tõstetud ol.olevast maapinnast kõrgemale.

Isevoolne sajuvee juhtimine immutusväljakule on võimatu. Sajuvesi pumbatakse enne immutusväljakut olevasse voolurahusti kaevu, sealt läbi liiva-muda eraldaja ja jaotuskaevu imbtorudesse. Plastist pumbasahtis on 2 pumpa - kummagi Q = 25 l/s; H = 10m.v.s; P= 5.5 kW. Üks pump on reservpump.

Tuletõrjevesi on lahendatud ühise tuletõrjevee poolmaa-aluse või maa-aluse mahutiga mahtuvusega 220m³. Mahuti peab vastama EVS 812 osa 6 nõuetele. Tuletõrjevee vajadus tulekahju korral on 20l/sek 3 tunni jooksul. Tulevase hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 315 2004.a.

6.2. Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Pärnu mnt. 499 kinnistu detailplaneering Saue vallas, Laagri alevikus, jagab olemasoleva kinnistu kaheks ning annab ehitusõiguse ärihoone ja teda teenindavate teede- ja tehnovõrkude rajamiseks. Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava hoone orienteeruv elektrivajadus ning antud

elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrk tehniliste tingimustega nr. 113733; 13.04.07.

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ärihoone orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion Ettevõtted AS tehniliste tingimustega nr. 6099500; 09.04.07.

Elektrivarustus

Planeeritava ärihoone arvutuslik elektri koormus on orienteeruvalt 350kW (3x630A).

Ala elektrivarustus baseerub olemasoleval trafoalajaamal Baltic Disc. Elektri liitumispunkt asub alajaama 0,4kV seadmes, mõõtekilp paigaldatakse alajaama kõrvale.

Alajaam rekonstrueeritakse, vahetades seal olevad trafod.

Olemasolevatele 10kV ja 0,4kV kaabelliinidele, mis läbivad planeeritavat ala, on seatud servituudid.

Moodustatud on teeservituut alajaamale juurdepääsu tagamiseks.

Trafoalajaama kaitsevõõndisse (2 m hoone välispiirist) ei tohi krundiomanik paigaldada esemeid, mis võiksid takistada alajaamale juurdepääsu.

Sidevarustus

Planeeritava ärihoone arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 30, sh nn lairibaühendus e nn kiire Internet.

Telekommunikatsiooniks tuleb kavandatud hoone ühendada olemasoleva side-kanalisatsiooniga, läbi sidekaevu N° 14724.

Ala läbivale, Elion Ettevõtted AS sidekanalisatsiooni teenindamiseks on seatud servituut.

Sidekaabli paigaldab Elion Ettevõtted AS peale liitumislepingu sõlmimist ja seal toodud nõuete täitmist.

Teevalgustus

Detailplaneering näeb ette kergliiklustee rajamise Pärnu maantee äärde.

Kergliiklustee valgustatakse, rekonstrueerides selleks osaliselt Pärnu mnt sõidutee valgustuse.

Valgustusliin ehitatakse kaabelliinina. Valgustamiseks kasutatakse kõrgrõhu Na-lambiga valgusteid metallmastidel.

6.3. Gaasivarustus

Olemasolevat kinnistut läbib kesksurve gaasitrass, millelt teostatakse liitumine rajatavale hoonele. Täpne liitumispunkt ja vajalikud võimsused taotletakse võrguvaldajalt AS Fortum Termest järgmises projektstaadiumis.

7. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine“ kuulub planeeritav ala äri-, büroo- ja tööstuspiirkonna keskkonnatüüpi.

Turvalisuse tagamiseks peavad tänavad ja krundid olema hästi valgustatud. Planeeritava krundi sisene välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumides.

Sissemurdmise, kuritegude ja vandalismi riski vähendab ka sissepääsude arvu piiramine ja valvamine.

Parkimine lahendatakse oma kinnistu piirides ning parklas kasutatakse turvakaameraid, mis aitab vähendada autodega seotud varguste ja sissemurdumiste ohtu.