

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 14. november 2006 nr 1196 *Laagri aleviku Pärnu mnt 501 kinnistu detailplaneeringu algatamine*
2. Saue valla üldplaneering
3. Saue valla ehitusmäärus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Pärnu mnt 501 kinnistul kahe ehituskrundi moodustamine ja nendele ehitusõiguse seadmine
Planeeringu koostamisel on lähtutud Saue valla ehitusmäärusest, Planeerimisseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.

II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Kinnistu Pärnu mnt 501 on hoonestatud ja heakorrastatud. Vastavalt 2001. aastal kehtestatud detailplaneeringule on kinnistule rajatud Tamro Eesti Oü kaasaegne kontori-laohoone ning asfalteeritud juurdesõidu teed ning parkimisplatsid. Pärnu mnt 501 (kinnistu 62494(02), katastritunnus 72703:001:0115, suurusega 23705 m²) sihtotstarbeks on äri-tootmismaa.

II-2 TEHNOVÕRGUD

Kinnistu on varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega

II-3 KOORMATISED JA KITSENDUSED

Pärnu mnt 501 naaberkinnistutele, Seljaku tn 4 (kinnistu 62495(02), katastritunnus 72703:001:0318) ja kinnistule Seljaku 4A (kinnistu 62496(02), katastritunnus 72703:001:0319) on seatud tasuta ja tähtajatu veejuhtimisservituut ja tasuta ja tähtajatu teeservituut igakordse kinnistu Pärnu mnt 501 omaniku kasuks

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega :

- Planeerimislahendus arvestab kinnistu omaniku Tamro Eesti Oü soovi eraldada kinnistust äri- ja tootmistegevuseks mitte vajalik krundi osa
- Moodustatavale krundile sissepääs on läbi Seljaku 4 ja Seljaku 4A kinnistu
- Maksimaalselt on püütud säilitada olemasolevat haljastust

III-2 KRUNDI EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Detailplaneeringuga antakse kahele moodustatavale kinnistule ehitusõigus ja varustus kommunikatsioonidega.

Uuele moodustatavale krundile (suurusega 4658 m²) on võimalik ehitada üks kuni 1397m² ehitusaluse pinnaga (kõrgusega 12m) tootmishoone. Hoone mahulisel projekteerimisel arvestada ümbritsevate tootmishoonete arhitektuurse lahendusega, katusekalle 0-10°.

III-3 TERRITOORIUMI BILANSS JA MAJ. – TEHNILISED NÄITAJAD

Territooriumi bilanss
detailplaneeringu liigituse alusel

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Äri- ja tootmishoonete maa	Ä;TH	19047	80
2	Tootmismaa	TH	4658	20
	Planeeritav ala kokku		23705	100

III-4

TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritud uuele kinnistule (ehituskrundile) pääseb vastavalt Pärnu mnt 501 kasuks seatud tasuta ja tähtajatu teeservituudile läbi naaberkinnistute, Seljaku tn 4 (kinnistu 62495(02), katastritunnus 72703:001:0318) ja kinnistu Seljaku 4A (kinnistu 62496(02), katastritunnus 72703:001:0319) .

Tamro Eesti Oü hoone ümber moodustatavale kinnistule saab mööda olemasolevat teed

Parkimine lahendatakse kinnistutel.

Uuele kinnistule on normatiivne parkimiskohtade arv 23 (EVS 843:2003), planeeritud parkimiskohti 27

III-5

HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE.

HALJASTUS

Pärnu mnt 501 kinnistul asuv hoone on ehitatud vastavalt projektile ja haljastatud. Kinnistu jagamisel tekkivale uuele ehituskrundile rajatakse täiendav haljastus koos hoone projektiga tellitava haljastusprojektiga

KESKKONNAKAITSE

Tootmisjäätmete ja olmeprügi (sorteeritud jäätmetöötlus) on lahendatud oma kinnistu piires.

III-6

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 piirdega.

Territooriumile nähakse välisvalgustus. Soovitav on territooriumile ette näha videovalve.

III-7

TULEKAITSENÕUDED

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

Projekteeritava hoonete tulepüsivusklassid projekteerida minimaalset TP 3. Käesoleva planeeringuga on tagatud vajalikud tuleohutuskujad.

Vajalik tulekustutusvee hulk on 10 l/s. Tuletõrjevesi saadakse Tamro hoone juures asuvast hüdrantist.

III-8

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Trasside planeerimise aluseks on AS Kovek kiri 01. märts 2007 ja AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 21.03.07 PR/0707759-1.

Veevarustus

Objekti vajalik majandusjoogivee tarve $Q = 1,5 \text{ m}^3$, vajalik surve 3x hoonele.

Planeeritava tootmishoone varustamine toimub Tamro peahoonet varustavast d 110 veetorustikust. Väliskustutuseks vajalik vesi võetakse tuletõrjevee hoidlast. Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest Ø40x3,7 mm PE PN10 (KWH, Pipe, Uponor, Pipelife jt.) Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Liiitumispunkt asub planeeritaval uuel kinnistul.

Vundamendist läbiminekul veemõõdu-sõlmeni paigaldada veetoru hülssi. Hoones on ette nähtud veemõõdusõlm veemõõtjaga d20mm. Veemõõdusõlm paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale.

Kanalisatsioon

Kanaliseerimine on piirkonnas lahkvoolne. Reovee eelvooluks on Seljaku tänaval paiknev d 200 mm kanalisatsioonitorustik. Kanalisatsioon on ette nähtud ühendada olemasoleva Tamro äri- ja tootmishoone kanalisatsioonitrassiga. Isevoolsed väliskanaliseerimistorud paigaldatakse plastikust kanalisatsioonitorudest Ø160 mm SN8 (Uponor, KWH-Pipe, Pipelife jt.).

III-9

Sademetevesi

Sadevesi juhitakse Seljaku tn Ø315mm sajuvee ühiskanalisatsiooni läbi olemasolevate sadevete kanalisatsiooni torustike (läbivad kinnistuid Seljaku 4 ja Seljaku 4b). Vajadusel vahetab uue kinnistu omanik olemasoleva sadevee kanalisatsioonitrassi Ø200 torudega Ø300.

Materjalide mahud

Alljärgnevalt on ära toodud põhimaterjalide ligikaudsed mahud.
Täpsed materjalide mahud selguvad tööprojekti käigus.

Veetoru	Ø40x3,7mm	- 25 m
Kanalisatsioon	Ø200mm	- 40 m

Sadevee kanalisatsiooni toru (Ø200mm) vahetus Ø300mm - ca 200m

III-9 ELEKTRIVARUSTUS

Uue tootmishoone elektrivarustuseks on OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond 22. 02. 2007 väljastanud tehnilised tingimused nr. 110857, mille kohaselt OÜ Jaotusvõrk ehitab peale liitumistasu maksmist olemasolevast „Baltic Disc“ 10/0,4 kV alajaamast objektini MP kaabelliini kaabliga AXPk 4G240. Krundi piirile paigaldatakse liitumiskilp koos kahetariifse kommertsarvestussüsteemiga. Vajalik peakaitse liitumiskilbis on 3x200A.

III-10 VÄLISVALGUSTUS

Tootmishoone parkla välisvalgustuseks paigaldatakse parklasse 70 W Na lampidega valgustid tsingitud koonilistel metallmastil H=4 m. Parkla valgustatus peab vastama standardi EVS EN 13201-2:2004 järgi valgusolukorra klassile D2 ning valgustusklassile CE3 (E=15 lx; U0=0,4 lx).

III-11 TELEFONISEERIMINE

Planeeritava kaubanduskeskuse telefoniseerimiseks on AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 6054295, mille kohaselt ehitatakse alates olemasolevast sidekaevust kuni tootmishooneni üheavaline 50 mm läbimõõduga sidekanalisatsioon. Väljavõtte sidekaevust nr 14725
Optilise sidekaabli kuni hoonesse paigaldatud andmesidekapini paigaldab Elion, vastavalt kliendi tellitud tootle.

