

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

- Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 11.mai 2004 nr 455
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Topogeodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ Geometria, töö nr. T-1000, Tallinn, 2004.a.)

2. LÄHTEOLUKORD

Planeeritav ala paikneb Saue vallas, Laagri alevikus.

2001.a valminud detailplaneeringu järgi jagati Pärnu mnt 501 kinnistu kaheks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, millest põhjapoolsem on Seljaku tn 4 ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Seljaku tn 4a. Täna paikneb kinnistul Seljaku tn 4 äri-tootmishoone (AS Interjäär). Lõunasse jääval kinnistul (Pärnu mnt 501) on AS Tamro äri-tootmishoone.

Planeeritavast alast põhjapoole jääb Seljaku tänav, idas on AS Neiseri tootmishoone koos ühise juurdepääsuteega nii Neiserile kui Interjäärile, läände jääb kinnistu Uue-Kõrtsi 1 jagamisel tekkinud krundid.

Planeeritava ala (kokku ca 2ha) hõlmab 2 kinnistut:

Seljaku tn 4 – 19542 m², sihtotstarve äri- ja tootmismaa omanik OÜ ESTCONDE-E.

Seljaku tn 4a – 440 m², sihtotstarve transpordimaa omanik OÜ ESTCONDE-E.

Kinnistusregistri väljavõtted on lisatud projekti koosseisu (lisa 3).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted. Projekteeritud hooned ja haljastus

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- planeeritav ala paikneb äri- ja tootmiskaade tsoonis. Sellest johtuvalt on ka planeeritav ala ette nähtud ärimaaks 20% ja kaassihotstarbeks keskkonda mittekahjustav tootmine (Thk) 80%, mis seondub kaubandusega, laundusega ja vähese tootmisega (taimede ettekasvatamine).
- Suure saaste ja tootmismüraga ettevõtlus on keelatud. Samuti on keelatud suuremahulised kemikaalide ja naftasaaduste hoidmehitised. Suurimad vastavad rajatised peavad vastavalt normidele mahtuma 25m sanitaarkuja nõuete sisse, kusjuures kuja ei tohi ulatuda naaberkinnistule. Vastavalt varemkoostatud detailplaneeringutele Seljaku tänava ääres on planeeringualal määratud mürakaitsetsoon 50m tänava vastaspoole kinnistute piirist.

Poolitamise teel moodustuvale krundile (pos.2) on planeeritud rajada lillede ja istikutekasvatuse ja müügiga tegelev ettevõte.

Täna paikneb tervikkinnistul äri-tootmishoone (AS Interjäär).

Hoonestustingimused on antud projektlahenduse lehel (leht nr.3).

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. Vastavad alad on märgitud põhijoonisele. Seljaku tn poolne ala täidab ühtlasi ka kaitsehaljastuse funktsiooni (põõsarinne + kõrghaljastus).

Hoonestus nähakse ette ühe hoonena, millest enamuse moodustab metallkonstruktsioonis klaasmaja-kasvuhoone (triiphoone). Fassaadis on lisaks klaasile lubatud kasutada metallkattematerjale, värvitud betoonpindu või vääriktelliseid puhtal vuugil, v.a. valge silikaat. Katusekateteks on klaas ja metallpinnad.

Hoone võib rajada tõstetud sokliga (mitte rohkem kui 1.0m olemasolevast maapinnast moodustatava kinnistu kõrgusmärkidest tema lõunapiiril) selliselt, et hoone alla on võimalik rajada lahtine parkimine, laod ja tehnilised ruumid.

Piirdeaed nähakse ette võrk-metall piirdena maksimaalse kõrgusega 2.0m. Sissesõidu (- sõitude) täpne asukoht Seljaku tänavalt antakse mahulise projekteerimise staadiumis sellise arvestusega, et kõigil autodel (sõidu- ja kaubaautod) oleks võimalus ilma peatumata pöörata krundile (vajadusel värvate taandumine kinnistu sügavusse vms.).

3.2. Keskkonnakaitse. Jäätmekäitlus

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

keskkonnale. Kasvatatavad ja müüdavad taimed on kas konteiner- või potitaimed ning nende väetamine toimub valmis kontsentraate või graanuleid kasutades. Lahtised puistekemikaalid puuduvad.

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

3.3. 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 sissemurdmiste ohtu.

3.4. Territooriumi bilanss ja maj.- tehnilised näitajad Territooriumi bilanss (detailplaneerimise liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Ärimaa	Ä	3 908.4	20%
2.	Tootmismaa	Thk	15 633.6	80%
3	Transpordimaa	L	440.0	
	Planeeritav ala kokku		19 982.0	100%

Suletud brutopindade bilanss(katastriüksuse liigituse alusel)

Jrk. nr.	Nimetus	Sihtotstarve	m ²	%
1.	Ärimaa	Ä	1940	20%
2.	Tootmismaa	T	7760	80%
	Brutopinnad kokku		9700	100%

4. TEED JA LIIKLUS. PARKIMINE

Päas kinnistule pos.1 (AS Interjäär) toimub Seljaku tänavalt, väljaehitatud juurdepääsutee kaudu (osaliselt ühine kasutus AS Neiser`iga).

Olemasoleva kinnistu poolitamise teel tekkivale kinnistule (pos.2) on peasissepääs Seljaku tänavalt, mis on kohalik valla tee.

Varasema detailplaneeringuga (Laagri aleviku osalise DP korrektuur, kinnistu Uue-Kõrtsi dp) oli ette nähtud juurdepääsutee ka Pärnu maanteelt. Selle kaudu on kavandatud vajadusel teenistuslik varusisse-väljapääs. Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et väljasõidul nimetatud teelt on lubatud ainult parempööre (arvestatud on 2000.a. Tinter-Projekti poolt tehtud Pärnu mnt Pääsküla-Kanama lõigu rekonstrueerimisprojektiga) ning selle kasutuselevõtuga tuleb eelnevalt lahendada Pärnu mnt liikluskorraldus alates Jälgimäe tee ristist kuni Pääsküla jõeni.

Tänane Seljaku tn väljasõit Pärnu mnt-le on samuti lubatud vaid parempöördena. Eelpoolmainitud rekonstrueerimisprojekt näeb ette fooridega ristmiku väljaehitamise, kust on lubatud kõik pöörded, v.a. Pärnu poolt tulles tagaspööre.

Jalgtee planeerimisel on samuti lähtutud eelnimetatud projektist. Jalgtee võimalik asukoht Seljaku tänaval on antud kuni Pärnu mnt ristmikuni, jalgtee edasine asukoht määratakse Pärnu mnt projektiga.

Vastavalt normatiivsele parkimiskohtadele (minimaalselt 21 kohta pos. nr.1 ja 45 kohta pos. nr.2), on parkimine moodustatavatel krundidel lahendatud oma kinnistu baasil.

Arvestades siiski võimalikku suuremat külastajate hulka krundil pos. nr.2 ning vabamat territooriumi käsitlemist (haljastus, "hingamis"- ja autode hajumisruum, kauba juurdevedu, kinnistu ekspluateerimistihedus võrreldes naaberkinnistutega, lubatav suhteliselt suur hoonestusmaht, mis jääb selgelt hoonestusdominandiks Seljaku tn ääres) on täiendav parkimine ette nähtud rajada vaid poolkorrusena hoone alla, mida soosib ka olemasolev reljeef (kõrguste vahe Seljaku tn-l (+40.00) ja AS Interjäär põhjapoolsel asfaltplatsi serval (+42.05) on 2 meetrit.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk.nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	Äri-tootmismaa	1/200	21	21
2	Äri-tootmismaa	1/50 (kauplus) 1/200 (ladu)	22 22	45
	Kokku:			66

Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218 tabel 7.1.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse olemasoleva Nõlvaku puurkaev-pumpla ja veetorustiku (DN100) baasil. Käesoleval aastal rekonstrueeritakse nimetatud pumpla 2-astmeliseks (projektdokumentatsioon olemas). Moodustatavale krundile (pos.2) on antud veevõrguga liitumispunkti orienteeruv asukoht.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevast hüdrandist (vt. põhijoonis, leht 3). Naaberkrundidel on tuletõrjevesi lahendatud veemahutite baasil, sest senini on Nõlvaku puurkaev-pumpla 1-astmeline.

5.2. Kanalisatsioon

Pos. 2 kanalisatsiooniga liitumispunkt on ette nähtud planeeritavat kinnistut läbiva olemasoleva, AS Tamro omanduses olevasse Ø160 kanalisatsioonitrassi kaevu. Põhijoonisel näidatud liitumine kaevu nr.22 on põhimõtteline. Tegelik sobivaim liitumispunkti kaev lahendatakse järgmises projektstaadiumis ning mille kohta taotletakse võrguvaldaja tehnilised tingimused.

5.3. Sademeveete kanalisatsioon

Et tegemist on taimekasvatuse- ja müügiettevõttega, siis on arendaja ette näinud katusepindadelt tulev sademevesi kokku koguda. Selleks rajatakse vastav mahuti ja vett kasutatakse kastmisveena. Selline lahendus vähendab oluliselt olemasolevasse, AS Tamrole kuuluvasse Ø 200 sadeveetrassi suunatava veekoguse hulka, sest oleva torustiku läbimõõduga on sadevete maksimaalne hulk piiratud.

Sobivaim liitumispunkti kaev lahendatakse järgmises projektstaadiumis ning mille kohta taotletakse võrguvaldaja tehnilised tingimused.

5.4. Elektrivarustus

Saue valla Laagri aleviku Seljaku tn 4 detailplaneering jagab olemasoleva kinnistu kaheks osaks. Ühele moodustatavale krundile jääb olemasolev tootmishoone „Interjäär“, teine krunt on ette nähtud hoonestada tootmiseloomuga hoonetega.

Tarbija poolt soovitud võimsus on 375 kW so 3x600 A.

Elektrivarustus baseerub kinnistul N^o 1 oleval Interjööri alajaamal. Liitumispunkt on tarbija toitefiidrite kaablikingadel.

Interjööri alajaamast ehitab tarbija oma peaelektrikilbini 2 liini a' 3x315A. Liinid naaber-

kinnistul on servituudi alad.

Uus kinnistu omanik peab sõlmima naaberkinnistu omanikuga notariaalselt servituudilepingu selleks, et liini ehitus naaberkinnistule oleks õiguslikult pädev.

Krunti N° 1 läbivad Interjööri alajaama 10 kV kaabelliinid, mille teenindamiseks seatakse servituut OÜ Jaotusvõrk kasuks (laiusega 1+1 m äärmisest kaablist).

Moodustatavat tootmiseloomuga krundi läbib kinnistu Pärnu mnt. 497 0,4 kV toiteõhuliin. Õhuliini teenindamiseks seatakse servituut (laiusega 2+2m) OÜ Jaotusvõrk kasuks. Servituut kehtib kuni õhuliini likvideerimiseni või asendamiseni 0,4 kV toiteliiniga Interjööri alajaamast.

5.5. Sidevarustus

Saue valla Laagri aleviku Seljaku tn 4 uue moodustatava tootmiseloomuga krundi arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 5.

Telekommunikatsiooniks tuleb krunt ühendada Elion Ettevõtted AS sidevõrguga ja sõlmida operaatorleping teenuse osutajaga.

Vastavalt Elion Ettevõtted tehnilistele tingimustele on liitumispunktiks olemasolev sidekaev N° 12 836.

Liitumiskaevust ehitab klient sidekanalisatsiooni sisendi oma telekommunikatsiooni alguspunktini.

Sidekaabli paigaldab Elion Ettevõtted AS peale liitumistaotluse saamist ja liitumistasude maksmist.

Planeeritava ala kumbagi kinnistut läbivad Elion Ettevõtted AS jt kaablivaldajate sideliinid, milliste teenindamiseks seatakse servituut (laiusega 2+2 m äärmisest kaablist).

5.6. Gaasivarustus

Hetkel piirkonnas gaasivarustus puudub.