

**Töö nr.** 215 - 05 **Eksemplar nr.** -/6  
**Tellijä:** Magnum Medical AS  
**Töö täitja:** OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,  
RETTER (MTR) nr. EP10194910-0001

**Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik  
VAE tn. 16 ( Tehnoplasti ) KINNISTU  
DETAILPLANEERINGU KORREKTUUR**

**Kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr. 088, 10.10.2005.a.**

**Juhataja asetäitja**

**Maaja Zolk**

**Tallinn, 09.2005.a.**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

	lk
1. ÜLDOSA	3
2. ARVESTATAVAD LÄHTEANDMED	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD	3
3.1. Asukoht	3
3.2. Maa kuuluvus	5
3.3. Kitsendused maakasutusele	5
3.4. Hoonestus	5
3.5. Tehnovarustus	5
3.6. Teed ja tänavad	5
3.7. Haljastus	6
4. PLANEERIMISE ETTEPANEK	7
4.1. Üldist	7
4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek	7
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.4. Elektrivarustus	11
4.5. Side	11
4.6. Soojusvarustus ja gaasivarustus	12
4.7. Teed ja platsid	12
4.8. Haljastus ja heakorrastus, keskkonnakaitse	12
4.9. Planeeritava maa-ala bilanss	13

### LISAD

1. Lähtetingimused	14
Lisa 1.1. Saue Vallavalitsuse korraldus 04.01.2005.a. nr. 07 detailplaneeringu koostamise algatamiseks	14
Lisa 1.2. Katastriüksuse plaan	15
Lisa 1.3. Kinnistusregistri väljavõte	16
Lisa 1.4. AS Magnum Medical hulgimüügikompleksi lühikirjeldus	18
2. Tehnilised tingimused	19
Lisa 2.1. Elektrivarustuse tehnilised tingimused	19
Lisa 2.2. Gaasivarustuse tehnilised tingimused	20
3. Kooskõlastused	21
Vae tn.14 ja 16 kinnistute detailplaneeringu kooskõlastused	21

### GRAAFILINE OSA

#### SKEEMID

1. Skeem 1	Asukoha skeem	M 1: 20000	4
2. Skeem 2	Vesivarustuse ja kanalisatsiooni põhivõrgud	M 1: 5 000	10

#### JOONISED

4. Joonis 1	Lähteplaan	M 1: 500
5. Joonis 2	Detailplaan	M 1: 500
6. Joonis 3	Tehnovõrkude plaan	M 1: 500

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Käesoleva Vae tn. 16 (Tehnoplasti) kinnistu detailplaneeringu korrektuuri koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 07, 04.01.2005.a. Laagri alevikus Tehnoplasti ja Kuuse 47 kinnistutel detailplaneeringu algatamise kohta.

Saue Vallavalitsus on detailplaneeringuga lubanud muuta Saue Vallavolikogu 22.05.2003.a. otsusega nr. 030 kehtestatud "Kinnistute Vae 14 ja Vae 16 detailplaneeringut".

Detailplaneeringu korrektuuri koostamise eesmärgiks on:

- kaotada Vae tn. 16 (Tehnoplasti) kinnistu kaheks krundiks jagamise ettepanek;

- muuta krundi ehitusõigust nii, et krundile oleks võimalik püstitada üks ladu-tootmishoone ehitusaluse pinnaga kuni 11000 m<sup>2</sup>, tehnoloogiast tulenev maksimaalne kõrgus kuni 18 m (s.h. admin.-teenindushoone osa kuni 3-korruselise).

AS Magnum Medical planeeritava hulgimüügikompleksi lühikirjeldus vt. lisa 1.4.

Kuna korrektuuriga ei ole ülejäänud osas muudetud Vae tn 14 ja 16 kinnistute detailplaneeringu lahendust, siis kehtivad ka kõik kehtestatud detailplaneeringu kooskõlastused.

Detailplaneeringu korrektuuri on võimalik menetleda lihtsustatud korras.

### 2. ARVESTATAVAD LÄHTEANDMED

- Vae tn. 14 ja 16 kinnistute detailplaneering;
- Saue valla üldplaneering.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Asukoht

- Planeeritav maa-ala pindalaga 2,8 ha asub Laagri aleviku edelaosas raudtee läheduses, tootmistsoonis, piirnedes läänest üksikute elamutega.
- Juurdepääs mööda Vae tänavat ja Kuuse tänava pikendust.
- Planeeritav maa-ala on lage põllumaa.
- Kinnistu sihtotstarve on ärimaa, Saue valla üldplaneeringu järgi äri-tootmismaa.

**SKEEM 1 ASUKOHA SKEEM  
VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUST M 1: 20 000**

### 3.2. Maa kuuluvus

Planeeritav maa-ala asub:

- Vae tn. 16, Tehnoplasti kinnistul (katastritunnus 72701:005:2690) - omanik AS Magnum Medical.

Planeeritav maa-ala piirneb:

- Katmiku 5A kinnistuga (katastritunnus 72701:005:3370) - omanik Hele Luik
- Kandle 1 kinnistuga (katastritunnus 72701:005:0467)
- Katmiku 7 kinnistuga (72701:005:3100) - omanik AS Magnum Medical
- Kuuse 47 kinnistuga (72701:005:0268) - omanik AS Magnum Medical
- Katmiku tn.-ga
- tootmistsooni sisetänavaga

### 3.3. Kitsendused maakasutusele

- Planeeritavat maa-ala läbivate tänavate kaitsevööndi laius on teemaa piirist 5 m.
- 10 kV kõrgepingeliini kaitsevööndi ulatus on 10 m mõlemal pool liini.
- Tehnovõrgud nõuavad servituutide kehtestamist kruntidele.

### 3.4. Hoonestus

- Planeeritaval maa-alal asub mahajäetud kilekasvuhoonete kaks abihoonet.
- Planeeritava maa-alaga piirnevad kaks pereelamut kõrvalhoonega.

### 3.5. Tehnovarustus

- Planeeritavat maa-ala läbib 10 kV kõrgepingeliin.
- Vae tn.16 kinnistul asub 10/0,4 kV alajaam.
- Vae tn.16 kinnistut läbib sideliin.

### 3.6. Teed ja tänavad

- Planeeritavat maa-ala läbib betoonkattega Vae tänav, kust hargnevad betoon- ja asfaltkattega kasvuhoonete teenindusteed.
- Planeeritavat maa-ala ümbritseb kruuskattega Katmiku tänav, mille ääres asuvad pereelamud.

### **3.7. Haljastus**

- Planeeritaval maa-alal haljastus puudub.

#### 4. PLANEERIMISE ETTEPANEK

##### 4.1. Üldist

- Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tsoneeritud tootmiskaas vastavalt "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste" muutmisele (VV määrus nr. 120, 29.04.1996.a.).
- Planeerimisettepanek lähtub katastriüksuste piiridest, juurdepääsuvõimalustest, tootmispindade ja tehnorajatiste vajadusest ning maapinna reljeefist.

##### 4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek

- Joonisel 2, Detailplaan on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, krundi ehitusalune pind, maksimaalne täisehituse %.
- Maksimaalne korruselisus, hoonete arv krundil, hoone maksimaalne kõrgus ja muud näitajad kruntide kohta on toodud tabelis 1.
- Andmed kruntide moodustamiseks on toodud tabelis 2.
- Tootmiskaasale on kantud ehitusala piirid arvestades nii hoonestuse, kui ka tuletõrje eeskirju, samuti on arvestatud perspektiivse Vae tn. pikendusega.
- Ehitusala piiri kaugus krundi piirist ja teemaa piirist on üldjuhul 5 m, olevatest elamutest 25 m.
- Planeerimislahendus arvestab ehitise tulepüsivusklassiks TP 1.
- Joonisel 2, Detailplaan on toodud võimalik sobiv ehitatava ladu-tootmishoone paiknemine.
- Servituudid on kantud joonisele 2, Detailplaan ja on toodud tabelis 1, Näitajad kruntide kohta.

#### Näitajad kruntide kohta

TABEL 1

pos. nr.	krundi plan. suurus m <sup>2</sup>	ehitus-alune pind m <sup>2</sup>	täisehit %	korruselisus (max)	hoonete arv krundil	maa sihtotstarve	sulet. brutopind m <sup>2</sup>	hoone maks. kõrgus m	min. tulepüsiv. klass	servituut, piirang
1	26000	11000	42	1(ladu), 3(admin)	1	T	10 000 (ladu), 1000 (admin)	18(ladu), 12(admin)	TP1	kaitsevöönd tootmishonest ja laohoonest, persp. Vae tn. pikendus, veejuhtimis-servituut, liiniservituut
2	60	-	-	-	-	T	-	-	-	-
3	503 teemaa koosseisuminev maa	-	-	-	-	L	-	-	-	-

**MÄRKUSED:**

Katusekalle vaba, harja suund paralleelne või risti teega, välisviimistlus vaba.

**Andmed kruntide moodustamiseks**

TABEL 2

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	moodustatakse kinnistustest	krundi senine sihtotstarve
1	T	26000	Tehnoplasti	Ä
2	T	60	Tehnoplasti	Ä
3	L	503	Tehnoplasti	Ä



### 4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

#### Üldist

- Laagri asulas on väljaehitatud ulatuslik veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteem, mille eksploateerijaks ja hooldajaks on kohalik valla ettevõtte AS KOVEK.
- AS Magnum Medical tarvis planeeritava hoone asukohaks on maa-ala, millel varem paiknesid kilekasvuhooned koos olmeblokkidega.
- AS ENTEK poolt 2001.a. koostatud üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala lähiümbrusesse tulevikus kavandatud teenindus-, tootmis-, äriettevõtete ja ladude ehitamine.
- Kuna üldplaneeringu koosseisus ei ole käsitletud nimetatud piirkonna veega varustamist ega ka kanaliseerimist, siis tuleks seda teha eraldi koostatava projekti koosseisus - taotledes selleks tehnilised tingimused AS KOVEK'ist.
- Käesolevale detailplaneerimisprojektile lisatud skeemil on näidatud põhimõtteliselt võimalik piirkonna veega varustamise ja kanaliseerimise lahendus, milline kuulub täpsustamisele järgneva projekteerimisstaadiumi koostamisel.

#### Veevarustus

- Vae 16 (Tehnoplasti) kinnistu olme - tehnoloogiline veevajadus:  
 $Q_{\text{kesk}}=10\text{m}^3/\text{d}$   $q_{\text{max}}=1,0\text{m}^3/\text{h}$
- Arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks (kolme tunni jooksul) on:  $q=15\text{ l/sec}$ .
- AS KOVEK andmetel kindlustavad asula kolm olevat puurkaevu koos II astme (reservuaaridega á 250 m<sup>3</sup>) pumplates paiknevate olmevee- ja tule tõrjveepumpadega summaarse arvutusliku vooluhulga  $Q_{\text{ööp}}=1600\text{ m}^3$   $Q_{\text{t}}=81\text{ m}^3/\text{h}$  ehk  $q_{\text{s}}=22,5\text{ l/sec}$ .
- Asula veevarustussüsteemi üldise töökindluse suurendamiseks ja veetorustiku ringistamiseks tuleks eriprojekti alusel välja ehitada hüdrantidega varustatud veetorustik katlamajast kuni Redise-Kuuse tn. veetorustikuni (vt. skeem 2, Vesivarustuse ja kanalisatsiooni põhivõrgud), milline kindlustab olme- ja tulekustutusvee vajaduse nii planeeritud tootmistsooni kui ka käesoleva detailplaneerimisprojektiga haaratud hoonete osas.
- Vajalik hüdrantidega varustatud tänavatorustiku pikkus on 0,56 km.
- Torustikud on soovitatav ehitada plasttorudest UPONYL PVC.

**SKEEM 2 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI PÕHIVÕRGUD**

### **Kanalisatsioon**

- Planeeritaval alal ja selle vahetus ümbruses puuduvad olme kanalisatsioonikollektorid.
- AS ENTEC poolt 2001.a. koostatud üldplaneering ei lahenda asula perspektiivseid kanaliseerimisprobleeme. 1984.a. EMP poolt koostatud Laagri aleviku generaalplaani tehnovõrkude skeem näeb ette käsitletavasse piirkonda reoveepumpla rajamise - reovee pumpamisega Redise tn. kollektorisse. Nimetatud lahendusega on käesoleva detailplaneerimisprojekti koostamisel arvestatud.
- Planeeritavalt alalt kuulub kanaliseerimisele: - 10 m<sup>3</sup>/d
- Kanaliseeritav reovesi juhitakse Redise tänava kollektori kaudu Pääsküla jõe paremal kaldal paiknevasse Tallinna linna reoveepumplasse ja sealt edasi linna reoveepuhastisse.
- Kas planeeritava ala kanaliseerimiseks rajatava reoveepumpla paigaldamissügavuse määramisel tuleks arvestada ka perspektiivsete tarbijate kanaliseerimisvõimalusega - määratakse AS KOVEK poolt väljastavate tehniliste tingimustega, millised tuleb taotleda kanaliseerimisprojekti koostamiseks.

### **4.4. Elektrivarustus**

- Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr. 14469, 20.12.2001.a.
- Planeeringuga on ette nähtud Vae 16 (Tehnoplasti) kinnistule alajaam.
- Maa-ala läbiv 10 kV õhuliin on ette nähtud demonteerida.
- Topi 110/10 kV alajaamast tuleva Laagri 10 kV fiidri ristumiskohast elektriraudteega (olevast kaablimuhvist) on ette nähtud 10 kV kaabel Tehnoplasti alajaama, sellest kaabel MSI Grup'i alajaama ja edasi Laheotsa fiiderpunkti. Seega moodustub otsene ühendus Topi ja Laagri alajaamade vahel.
- Likvideeritavate ja likvideeritud alajaamade ühendusliinid ühendatakse Tehnoplasti alajaamaga.
- Alajaamale on reserveeritud krunt 60 m<sup>2</sup>.

### **4.5. Side**

- Planeeritaval alal on ette nähtud väikeettevõtte telefoni-lahendused.
- Telefoniseerimiseks on reserveeritud maa-ala Kuuse tn. pikendusele sidekanalisatsiooni ehitamiseks.
- Konkreetsed tehnilised tingimused tellida Elion AS-lt või mõnelt teiselt teenust pakuvalt operaatorilt.

#### 4.6. Soojusvarustus ja gaasivarustus

- Maa-ala kõrval paikneb kesksurve gaasitorustik.
- Ladu-tootmishoone kütmiseks kasutatakse gaasi.

#### 4.7. Teed ja platsid

- Teemaa piiride vahe on määratud selliselt, et võimaldada tehnotrasside rajamist piki teede äärt.
- Juurdepääsuks planeeritavale maa-alale on kasutatud rekonstrueerimist vajavat Vae tänavat. Tänav on ette nähtud sõidutee laiusel 6 m (tugevdatud teepeenrad 0,5 m), teemaa piiride vahe 20 m.  
Laagri ümbersõidutee valmimisel suunatakse hulgimüügikompleksi veotransport ümbersõiduteele mööda raudtee äärde planeeritavat ühendusteed.
- Juurdepääs Katmiku tänavaga väikeelamutele on planeeritud olevalt kinnistute vaheliselt teelt, mille teemaa piiride vaheks on planeeritud 20 m.
- Varemplaneeritud Kuuse tänavaga pikenduse asukohta on täpsustatud vastavalt Laagri aleviku üldplaneeringule. Tänavaga teemaa piiride vaheks on planeeritud 15 m, sõidutee laiusel 6 m (tugevdatud teepeenrad 0,5 m).
- Parkimine on ette nähtud tootmiskrundil. Planeeritud parkimiskohtade arv - 60

#### 4.8. Haljastus ja heakorrastus, keskkonnakaitse

##### Haljastus ja heakorrastus

- Planeeritavale alale (eriti maa-ala elamutepoolsesse osasse) on ette nähtud rajada kaitsehaljastus.
- Piiretena võib kasutada võrkaeda koos hekiga.
- Tootmis- ja olmejäätmete kogumine toimub eraldi kinnistesse konteineritesse, mille paiknemise kohad on ette nähtud sissesõiduteede juurde.

### **Keskkonnakaitse**

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuwabade sõiduteede rajamine;
- prügi esmase käitlemise organiseerimine, tootmis- ja olmejäätmete tsentraliseeritud äraveo korraldamine;
- kaitsehaljastuse rajamine.

#### **4.9. Planeeritava maa-ala bilanss**

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m <sup>2</sup>	%
T	Tootmismaa	26060	98
L	Transpordimaa	503	2
<b>Kokku</b>		<b>26563 = 2,65 ha</b>	<b>100</b>

**Vae tn. 14 ja 16 kinnistute detailplaneeringu kooskõlastused**

	<b>Kooskõlastaja</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1.	<b>Saue Vallavalitsus</b>			
2.	<b>Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus</b>	Kooskõlastatud nr. 133 13.02.2002.a. R. Rannamäe	Kaust 1 / 5 joon. 2	
3.	<b>Harjumaa Päästeteenistus</b>	nr. 188 25.02.2002.a. K. Laus	Kaust 2 / 5 joon. 2	
4.	<b>Harjumaa Keskkonnateenistus</b>	Kooskõlastatud 15.02.2002 J. Pikka	Kaust 2 / 5 joon. 2	
5.	<b>Eesti Energia AS Jaotusvõrk</b>	nr. 730 04.03.2002 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt allkiri	Kaust 1 / 5 joon. 3	
6.	<b>Harju Teedevalitsus</b>	Kooskõlastatud 19.02.2002.a. nr. 64 K. Kaldam	Kaust 2 / 5 joon. 2	
7.	<b>AS KOVEK</b>	Kooskõlastatud 28.02.2002.a. G. Teder	Kaust 2 / 5 joon. 2	
8.	<b>Eesti Gaas</b>	Kooskõlastatud 01.03.2002.a. nr. 387 E. Jaanisoo	Kaust 2 / 5 joon. 3	
9.	<b>Maaüksuse omanik Kilekasvuhoone I mü Vae tn. 14 mü</b>	Kooskõlastatud 14.03.2002.a. Mati Ivask AS M.S.I. GRUPP juhatuse liige	Kaust 2 / 5 joon. 2	

**Vae tn. 16 (Tehnoplasti) kinnistu detailplaneeringu korrektuuri kooskõlastused**

10.	<b>Maaüksuse omanik Tehnoplasti mü Vae tn. 16 mü</b>	Kooskõlastatud 10.2005 Virkko Pullinen Magnum Medical AS	Kaust 1 / 6 joonis 2	
11.	<b>Naabermaaüksuse omanik Katmiku 5A mü Hele Luik</b>	Kooskõlastatud 10.2005	Kaust 1 / 6 joonis 2	

Peaarhitekt

J. Vähi

**LISAD**