

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Laagri aleviku osalise detailplaneerimise korrektoori aluseks on kinnistu Uue- Kõrtsi 1 omaniku tellimiskiri ning Saue Vallavalitsuse korraldus nr.902 14.09.2000.a..

Käesolev korrektoor hõlmab ainult kinnistut Uue-Kõrtsi 1. Korrektoori üks eesmärk on seniste maade sihtotstarvete osaline muutmine ja korrigeerimine. Teine eesmärk on viia liikluslahendus vastavusse AS TINTER-PROJEKT poolt tehtud Tallinn-Pärnu-Ikla mnt., lõik Pääsküla-Kanama km 13.0...18.2, perspektiivse liikluskorralduse projektiga. Kolmas eesmärk tuleneb piirinaabri, AS Tamro Eesti, soovist ehitada 1. ja 2. liiklusetapi perioodiks oma sissesõiduteele liiklusmaa kinnistu, eesmärgiga see ära osta.

Käesoleva töö koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi materjale:

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- Topo-geodeetiline alusplaan M1:500 (OÜ Geometria, töö nr.390, Tallinn 2000.a.)
- Laagri aleviku osalise detailplaneerimise projekt (OÜ Võllamäe GHBC, Tallinn 1997.a.), taaskestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr.37, 23.03.2000.a.
- Tallinn Pärnu mnt. lõik Pääsküla-Kanama km 13.0...18.2 (AS Tinter-Projekt, töö nr.86-00LK, Tartu 2000.a.)
- Saku valla üldplaneering, 2. etapp (AS Maaplaneeringud, Tallinn 2000, koostamisel)

2. LÄHTEOLUKORD

Korrektooriga käsitletav territoorium on valdavas osas tasane looduslik rohumaa. Kaks väiksemat puudegruppi paikneb ala põhjaosas.

Planeeritaval maa-alal paikneb puitlamu koos abihoonetega (Pärnu mnt.497A) ning väikesemahuline autolammutustöökoda.

Kinnistut läbivad pikisuunaliselt Saue linnast lähtuvad, AS Tallinna Vesi kuuluvad 2 kanalisatsiooni survetrassi ning NL aegadest sõjaväele kuulunud, praegu mittetöötavad sidekaablid.

Juurdepääs elamule ja autolammutusele on tagatud Pärnu mnt.-lt.

Kinnistu piirneb lõunakaarest 55m pikkusel lõigul Saku valla territooriumiga, mis on samuti looduslik rohumaa, mille sihtotstarve Saku valla üldplaneeringu kohaselt on üldmaa.

Lääneküljest on kinnistu piirinaabriks Pärnu mnt., põhjaküljest Seljaku tn. ja idaküljest AS Tamro Eesti.

Üldgeoloogilised uuringud on tehtud varasemate tööde käigus (AS Minaron, töö nr.5, 1997.a.).

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Planeerimispehiohtted

Planeerimislahenduse juures on arvestatud jrgmiste piiravate tegurite ja pehiohtetega:

- liikluskorralduse aluseks on vdetud Pärnu mnt. liikluskorralduse projekti 2. ja 3.ehitusjark
- on arvestatud Pärnu mnt. teekaitsevddndiga 50m (liiklusohutus, nghtavus)
- on arvestatud Pärnu mnt. liiklusest tuleneva mraga
- on arvestatud naaberkinnistu, AS Tamro Eesti soovidega
- on 100% kinni peetud ol. olevate kinnistute piiridest
- analoogselt idapoolsete naaberkinnistutega, on Seljaku tn. poolne ehitusjoon mdrardatud 50m kaugusele, mdddetuna ol. olevate elamute piirdeaiast, vltimaks teistlaadse hoonestuse liigset lghedust elamutele ning vghendamaks vghimaliku mra levimist.

3.2. Projekteeritud rrihooned

Kinnistule on projekteeritud kaks uut rri- ja tootmise sihtotstarbega keskkonda mitte-hairiva tootmisega krunti. Sdrilitatakse rri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, kus kaesoleval ajal on autolammutustddkoda.

Arvestades Pärnu mnt. vahetut lghedust, sellest tulenevat saastatust ning liiklusmra, on hoonestuseks lubatud ala vga piiratud. Sellest tingituna on kolmel vghimalikul rri-hoonel viiest peafassaad pdddratud Pärnu mnt.-lt sisemaa suunas.

Eelistatud on planeeritaval alal ettevdtlus, kus mra-probleemile ei pea esitama kdrgendatud piiranguid.

3.3. Projekteeritud elamud

Planeeritavale kinnistule Uue-Kdrtsi 1 ei ole ette nghtud yhtegi uut elamukrunti. Kinnistul paikneb praegu yks elamu oma majapidamisega. Nimetatud kinnistul on ehitusjoon mdrardatud oleva hoone Pärnu mnt. poolse kljlega.

3.4. Projekteeritud haljastus

Kdkidele projekteeritud uutele kinnistutele on tungivalt soovitav rajada madal-tihe haljastus piki Pärnu mnt. poolset serva (vt. projektlahenduse joonis) peamiselt igihaljaste kdabuspuude vdi pdddsaste kooslusena vdi neist moodustatud hekkidena.

3.5. Keskkonnakaitse. Mra-vastased abinddud

Planeeritavale alale ei ole keskkonda reostavaid objekte ega reostavat tootmist ette nghtud.

Olmejäätmetele ja võimalikust tootmistegevusest tulenevatele jäätmetele on igale kindistule ja seal paiknevale hoonele eraldi ette nähtud olmeprügi ja sorteeritud jäätmete konteinerid.

Kõige suuremat tähelepanu nõuab planeeritava alal Pärnu mnt. liiklusmüra. Seepärast ongi alale kavandatud vaid äri- tootmisettevõtted, milledele ei seata nii kõrgeid müra-norme kui elamutele. Sellele vaatamata tuleb kõikidele hoonetele ette näha 3-kordsed pakettaknad ning hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ehitusnormi EPN16.1 heliisolatsiooni nõuetest. 1999.a. liiklusloenduse andmete põhjal läbib Pärnu mnt. vaadeldavas lõigus 17500 autot/ööpäevas

.Kui ehituskonstruksioonidega ei saa tagada nõutavat mürataset, tuleb tõsiselt kaaluda liigendatud müraseina rajamist maanteele kõige lähemate hoonete ette, kasutades nende pindu reklaami paigaldamiseks. Müra kaitseks tuleb istutada ka puid-põõsaid (vt. eelmine peatükk).

Juhul, kui käivitub Pärnu mnt. ümberehituse 3.etapp (Keila-Pääsküla ja Männiku raudtee ühendamine), siis tänase projektlahenduse korral on Pärnu mnt. vaadeldavas piirkonnas süvistatud, mille tagajärjel tekib kinnistu Uue-Kõrtsi 1 suhtes looduslik mürasein.

Pärnu mnt. rekonstrueerimise 1.etapis ehitatakse Seljaku tn. ja Pärnu mnt. ristmik ümber valgusfooridega reguleeritud ristmikuks.

Järjest suureneva ehitustegevusega ning sellest lähtuva liikluse suurenemisega, osutub tulevikus otstarbekaks muuta Pärnu mnt. linnast kuni Laagri Maximarketini linnatänavaks, kus rakendatakse linnatänavatele kehtestatud norme. Lubatud kiirus oleks siis 50km/h, mis omakorda vähendaks tekkivat müra. Täna on Pärnu mnt. vaadeldavas lõigus lubatud sõidukiirus 70km/h.

3.6. Territooriumi bilanss ja tehnilis-majanduslikud näitajad

Detailplaneeringu liigituse alusel:

1. Väikeelamute maa-ala	EE	2 618m ²	10.1%
2. Ärimaa	Ä	13 754m ²	53.2%
3.Keskkonda mittehäiriv tootmismaa	Thk	6 352m ²	24.6%
4. Transpordimaa	L	3 142m ²	12.1%
Planeeritav ala kokku		25 866m²	100%

Suletud brutopindade bilanss

1. Elamumaa	E	300m ²	6%
2. Ärimaa	Ä	3 250m ²	65%
3. Tootmismaa	T	1 460m ²	29%
4. Transpordimaa	L	-	-
Planeeritav ala kokku		5 010m²	100%

4. TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

4.1. Teed ja liiklus

Detailplaneeringus käsitletav kinnistu asub piki Tallinn-Pärnu- Ikla (riigimaantee, põhimaantee nr.4 E67) maanteed, lõigus AS Tamro Eesti juurdesõidust Saku teelt kuni Seljaku tn.-ni.

Praegu on nimetatud kinnistul üks puitelamu koos abihoonetega (aadress Pärnu mnt.497A) ning samal territooriumil asuv väikesemahuline autolammutustöökoda. Mõlemale objektile on juurdepääs tagatud Pärnu mnt.-lt.

Detailplaneeringuga on vaadeldavale alale ette nähtud kaks uut äri- ja keskkonda mitte-häirivat tootmismaa krunti, säilitamisele kuulub ol. olev äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt, kus praegu on autolammutus.

Planeeringuga on Pärnu mnt.-lt juurdesõit kõikidele kruntidele, nii olevale elamukrundile, autolammutusele kui ka uutele kruntidele, lahendatud ühe sissesõidu kohaga, mis on nihutatud Seljaku tn. poole.

Planeeritud kruntidele juurdepääs jääb eelpool nimetatud kohta ka pärast Pärnu mnt. rekonstruktsiooni 3.ehitusjärjekorda.

3. ehitusjärjekorras on ette nähtud AS Tamro Eesti tarbeks uus sissesõit Seljaku tn.-lt. Omanike omavaheliste kokkulepete alusel võiksid uut teed kasutada ka planeeritavate kruntide omanikud, vältimaks tülikat Pärnu maanteed.

Uutele äri- ja tootmiskruntidele on antud põhimõtteline hoonestuse, siseteede ning parkimiskohtade paigutus.

4.2. Vertikaalplaneerimine

Käesoleval ajal on vaadeldav territoorium tasane looduslik rohumaa, kahe puudegrupiga põhjapoolses osas.

Maapinna kõrgusmärgid kõiguvad 39m-st kuni 43m-ni. Maapinna üldkalle on Saku tee poolelt alalt Seljaku tn. ja Pärnu mnt. ristmiku poole.

Kruntide täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises staadiumis koos krundi ja hoonestustuse lõpliku planeeringuga. Käesolevas töös on antud vertikaalne lahendus uuele juurdepääsuteele kaheks ehitusjärjekorraks.

Territooriumi sadeveed juhitakse restkaevude kaudu ette nähtud sadevete kanalisatsiooni. Restkaevude täpsed asukohtad ning ühendustorude pikkused antakse järgmises projektstaadiumis.

Vertikaalplaneerimise täitekõrgus ei ületa 0.5m. Ol.oleva elamuga krundil ning autolammutuse krundil säilitatakse olev olukord.

4.3. Parkimine

Elamukrundil nähakse ette 4 parkimiskohta (s.o. 2 kohta garaazis ja 2 kohta garaazi ees).

Äri- ja tootmishoonete puhul on parkimised ette nähtud nii avatud parkimiskohtadena territooriumil kui ka vajadusel hoonetes.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil

Jrk. nr.	Pos. nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud kohtade arv krundil
1	2	3	4	5	6
1.	1	elamu	1 /2...3	2...3	4
2.	2	Ärimaa tootmismaa	150/50 150/100	3 1.5	5 2
3.	3	Ärimaa tootmismaa	1100/50 500/100	22 5	25 5
4.	4	Ärimaa tootmismaa	2000/50 800/100	40 10	40 10
				kokku	91

5. VEEVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud AS Kovek poolt hallatava, Sillaku tn. asuva puurkaevu (nr.6244) baasil.

Puurkaevust kuni AS Tamro Eesti kinnistu kirdepiirini on välja ehitatud DN100 veetorustik (haldaja AS Tamro Eesti). Nimetatud punktist võetakse veeühendus (jätkatakse ol. olevat torustikku) kinnistul Uue-Kõrtsi 1 paiknevatele uutele kruntidele.

Planeeritud veetorustik rajatakse veevarustuse plastmasstorudest DN100. Torustikule paigaldatakse vastavalt normidele tuletõrjehüdrandid. Tuletõrje veevajadus on maksimaalselt 15l/s kolme tunni jooksul. Kuna tänane üheastmeline puurkaev ei rahulda seda nõuet, on rajatavate hoonete juurde planeeritud pool maa-alused tuletõrjevee mahutid, milles hoitakse vajalik väline ja sisemine veekogus. Hoidlate maht määratakse sõltuvalt rajatavate hoonete kubatuurist, tulevaste investeerijate tegevusalast ja võimalikust tootmisprotsessi iseloomust ($5l/s \rightarrow v=54m^3$; $10l/s \rightarrow v=108m^3$; $15l/s \rightarrow v=162m^3$). Sisemise tuletõrjevee saamiseks on ette nähtud veehoidlate kõrvale pumbasahtid, kumbki kahe pumbaga.

Orienteeruv planeeritavate kinnistute veevajadus on $9m^3/d$. Planeeritavale alale, pärast moodustatavate kruntide piire, paigaldatakse plastist veemõõdukaev.

6. KANALISATSIOON

Planeeritava ala olmeheitveed juhitakse kokkuleppel AS Tamro Eesti nende territooriumil välja ehitatud isevoolsesse kanalisatsioonitrassi, mis suubub Seljaku tn. isevoolsesse Ø200 kanalisatsioonitrassi. Eelvooluks on AS Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteem.

Sademeveed juhitakse Pärnu mnt. olmekanalisatsiooniga paralleelselt kulgevasse Ø400 sademevee kanalisatsioonitorustikku.

7. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

7.1. Üldist

Harju maakonna Laagri aleviku kinnistu Uue-Kõrtsi 1 detailplaneeringu elektri- ja sidevarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne elektri- ja sidevajadus ning antud elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Reserveeritud on maa-alad elektri-, side- ja tänavavalgustusvõrkude ning rajatiste (trafoalajaamad) ehitamiseks, määratud on servituudialad nende võrkude ekspluaterimiseks.

Elektrivarustuse osas on arvestatud Eesti Energia Jaotusvõrgu tehniliste eeltingimustega, sidevarustuse osas aga AS Eesti Telefon tehniliste eeltingimustega N° 25341/00546As(424).

7.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal asub elamu koos autolammutustöökojaga. Olemasolev elektrikoormus on ligikaudu 30 kW. Vastavalt detailplaneeringule moodustatakse planeeritava ala vabale territooriumile kolm ärikrunti pluss olemasolev autolammutustöökoda, olev elamu jääb aga elamumaaks.

Seoses uue kahetasandilise ristmiku ehitamisega antud piirkonda muutub Pärnu maantee telg, mis hakkab kulgema planeeritava hoonestuse poole.

Nii Pärnu maantee uus ehitatav osa, ehitatav sissesõidutee kui ka olemasolev Seljaku tänav valgustatakse.

Arvutusliku perspektiivse elektrikoormuse määramisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- ärihoonetes ja elamus mitteelektriline küte, v.a. sansõlmede põrandaküte
- ärihoonetes ja elamus salvestatav soojaveevarustus
- elamus elektripliit ja elektrikeris

Arvutustulemused on koondatud tabelis ET1.

tabel ET1

Jrk nr	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1.	Olemasolev (rekonstrueeritav) elamu	m ²	300	15	
2.	Ärikrunt N°2	-"	300	35	
3.	Ärikrunt N°3	-"	1600	70	
4.	Ärikrunt N°4	-"	2800	100	
	Välisvalgustus	obj	1	5	
	Kokku			225	
	Kokku koos eriaegsuse ja kadudega			200	

Olemasolevate ja ehitatavate hoonete elektrivarustus baseerub olemasoleval Tamro alajaamal, kust ehitatakse objektide liitumiskilpideni 0,4 kV kaabelliinid.

Kruntide N°2 ja N°3 hoonestamiseks tuleb likvideerida olemasolevat elamut toitev 0,4 kV õhuliin. Seega tuleb elamu uue toiteliini ehitamiseks kaasata ka kruntide N°2 ja N°3 omanike rahalised vahendid.

Kui krundi N°3 elektrikoormus ületab 100 kW, tuleb tema elektrivarustuseks ehitada trafoalajaam toitega olemasolevast 10 kV elektrivõrgust.

Trafoalajaama ehitamiseks on trafoalajaamale reserveeritud krunt suurusega 42 m². Uue trafoalajaama ehitamisel viiakse Seljaku tänava olemasolev 0,4 kV elektrivõrk uue alajaama toitele.

7.3. Sidevarustus

Planeeritavale kinnistule moodustatakse 3 ärikrunti ning 1 väikeelamu krunt, millest viimane on olemasolev, ärihooned aga ehitatavad.

Telefoniabonentide arvu orienteeruv arvutus on toodud tabelis ET2, kusjuures telefoniabonendi all on mõeldud "puhast" telefoni- või andmesideliini andmete edastuskiirusega kuni 56 kbit/s.

Suuremates ärihoonetes on arvestatud, et kasutatakse kodukeskjaamu (PBX).

tabel ET2

Jrk nr	Nimetus	Ühik	Hulk	Abonente	Märkusi
1.	Olemasolev (rekonstrueeritav) elamu	obj	1	2	
2.	Ärikrunt N°2	m ²	300	2	
3.	Ärikrunt N°3	-"	1600	5	
4.	Ärikrunt N°4	-"	2800	11	
	Kokku			20	

Sidevarustus baseerub Laagri automaatttelefonijaamal (RSS). Objektide sidevarustuseks ehitatakse Seljaku tänava olemasolevalt sidekanalisatsioonilt objektideni sidekanalisatsioon, kuhu paigaldatakse sidekaablid lähimast telefonikapist.

Uute ehitatavate hoonete telefoniseerimiseks Jälgimäe tee alguses tuleb piki Pärnu maanteed kulgev sidekanalisatsioon ehitada vähemalt kaheavalisena.

7. GAASIVARUSTUS

Planeeritavale alale ei ole tsentraalset gaasivarustust ette nähtud.