

Loov Arhitektid OÜ

Raua 4-18 Tallinn Tel. 50 18 059

Reg. Nr. 10939913

MTR: EP10939913-0001

DETAILPLANEERING

Saue vald, Laagri alevik, „Kasesalu elamuala“
Vanasilla 31a, Tammitooma, Võsa-Tooma, Kasesalu ja Sünklaane kinnistutel

Töö nr. 04-06

Koostas:

Sander Kask

Tellija:

Vagator OÜ

Tallinn, 2006.a.

SISUKORD

1. Seletuskiri
2. Saue Vallavalitsuse korraldus 19.09.2006 nr 962
Laagri aleviku Kasesalu elamuala detailplaneeringu kehtestamine
3. Saue Vallavalitsuse korraldus 27.06.2006 nr 681
Laagri aleviku Kasesalu elamuala detailplaneeringu vastuvõtmine
4. Väljavõte Eesti Päevaleht 10.08.2006
5. Väljavõte Maa- ja planeeringutekomisjoni 08.02.2006 protokollist
6. Saue Vallavalitsuse korraldus 11.10.2005 nr 815
Detailplaneeringu algatamine
7. Väljavõte Eesti Päevaleht 03.11.2005
8. Pääsküla Jõe veeolud Kasesalu elamurajoonis
9. Kasesalu elamurajooni haljastuse hinnang
10. Laagri kinnistu pinnase radooniuuringute aruanne
11. Väljavõtted kinnistusregistrist. Registriosa numbrid: 1212902, 9469102, 9615002, 7069702, 4968402.
12. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused nr 86612 08.05.2006
13. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 4163484
14. AS Kovek veevarustuse tehnilised tingimused
15. AS Saku Maja kanalisatsiooni tehnilised tingimused
16. Joonised
 - 15.1. Situatsiooniskeem joonis 1-5
 - 15.2. Tugiplaan joonis 2-5
 - 15.3. Põhijoonis joonis 3-5
 - 15.4. Tehnovõrkude koondplaan joonis 4-5
 - 15.5. Dendroloogia joonis 5-5
17. Kooskõlastuste koondtabel
18. Tallinna tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond, otsus 6-1/402 05.05.2006
19. Kooskõlastused.

SELETUSKIRI

Harjumaa, Saue vald, Laagri alevik, Vanasilla 31A, Tammitooma, Vösa-Tooma, Sünklaane ja Kasesalu maaüksuste detailplaneering.

KASESALU ELAMUALA

1. Sissejuhatus

Harjumaa, Saue vald, Laagri alevik, Vanasilla 31A, Tammitooma, Vösa-Tooma, Sünklaane ja Kasesalu maaüksuste detailplaneering on koostatud vastavalt tellija OÜ Vagator soovile ja vastavuses Planeerimiseseadusega ning Saue vallavalitsuse poolt välja antud detailplaneeringu algatamise otsusega nr. 815 11.10.05. Detailplaneeringu koostamise käigus on arvestatud Saue valla üldplaneeringu, Eesti vabariigis kehtiva seadusandluse ja muude kehtivate õigusaktide ning nõuetega.

2. Olemasolev olukord

Planeeritava ala lühikirjeldus

Planeeringuala asub Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus. Planeeritav kinnistu Vanasilla 31A, katastritunnusega 72703:001:0083, oleva sihtotstarbega tootmismaa/maatulundusmaa suurus on 30575 m². Planeeritav kinnistu Tammitooma, katastritunnusega 72703:001:0682, oleva sihtotstarbega maatulundusmaa suurus on 19400 m². Planeeritav kinnistu Vösa-Tooma, katastritunnusega 71801:001:0461, oleva sihtotstarbega maatulundusmaa suurus on 10183 m². Planeeritav kinnistu Sünklaane, katastritunnusega 72703:001:0196, oleva sihtotstarbega maatulundusmaa suurus on 28929 m². Planeeritav kinnistu Kasesalu, katastritunnusega 72703:001:0192, oleva sihtotstarbega maatulundusmaa suurus on 40145 m². Planeeritava ala maaüksustest on planeeringu koostamise ajal hoonestatud Vanasilla 31A, hoonestus ei kuulu säilitamisele. Planeeritava ala kinnistute kirde-põhja-loode servas kulgeb lääne-ida suunaliselt Pääsküla jõgi. Pääs planeeritavatele kinnistutele on tagatud olemasolevatelt Vanasilla teelt, Udu tänavalt ning Rästiku tänavalt. Kinnistutel töö teostaja käsutuses olevate andmete alusel kinnisomandi kitsendused ja muud seadusjärgsed piirangud puuduvad, välja arvatud Pääsküla jõe ja Pääsküla peakraavi veekaitsetsoon. Olemasolev situatsioon kajastatud käesoleva planeeringu tugiplaanil DP-02 mille aluseks on OÜ Hades koostatud topo-geodeetiline mõõdistus.

Planeeringualale on koostatud ja Saue Vallavolikogu 25.08.2005 otsusega nr 076 kehtestatud „Laagri alevik, Kasesalu elamuala detailplaneering“

Maastikuanalüüs ja hinnang olemasoleva haljastuse kohta

Detailplaneeringuga haaratav ala on suhteliselt tasane, suuremate liigendusteta metsastunud/võsastunud söötis maa. Maa-ala piirab kinnistute loode- ja põhjaservas Pääsküla jõgi ning kirdeservas Pääsküla peakraav. Elamuala rajatakse Pääsküla jõe vasakkalda jõelammile. Pääsküla jõgi on 60'ndate aastate esimesel poolel süvendatud ja jõesängi õgvendatud kogu planeeringuala ulatuses ja sellest üles ja allavoolu. Vastavalt jõe süvendusprojekti andmetele on

planeeringuala pinnas valdavalt turbapinnas liivaalusel. Jõe paremal kaldal on madal võsastunud jõelamm ja paremal kaldal paikneb kogu planeeritava ala ulatuses pinnasvall mis ulatub 0.5-1.5 m üle tavalise maapinna. Pinnasvallist on läbi rajatud planeeritavat ala läbivate kraavide suublad Pääsküla jõkke. Kõrgveeseisude korral eksisteerib oht planeeritava ala madalamate osade üleujutamiseks pinnasvalli rajatud kraavide suublate kaudu. Planeeringuga haaratud kinnistutel oleva kõrghaljastuse kohta on teostatud ja planeeringule lisatud Dendroloogiline hinnang, koostatud dendroloog Olev Abner'i poolt märtsis 2005.

3. Planeerimisettepanek

Käesoleva tööga on ette nähtud planeeritava ala kinnistute ümberkruntimine ja sihtotstarvete muutmine planeeringualale korter- ja väikeelamute rajooni moodustamiseks. Detailplaneering sätestab täiendavalt, vastavalt Planeerimisseaduse nõuetele

- planeeritava ala kruntide ehitusõiguse
- planeeritava ala liikluskorralduse sh. parkimise põhimõtted
- planeeritava ala haljastuse ja heakorrastuse
- tehnovõrkude ja rajatiste paigalduse planeeritaval alal
- ehitiste vahelised kujud
- keskkonnakaitse abinõud
- muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Detailplaneering ei näe ette muudatuste tegemist Saue valla üldplaneeringusse.

Võrreldes varemkehtestatud planeeringuga on laiendatud Pääsküla jõe käärus asuvat korter ja ridaelamute ala, kruntides ümber ja asendades varemplaneeritud 4 korterelamu, 6 ridaelamu ja 19 väikeelamukrunti 8 korterelamukrundiga. Muudetud ja laiendatud on ka üldkasutatavate haljasalade paiknemist ja ala liikluskorralduslikku lahendust.

4. Arhitektuurne lahendus

Elamute projekteerimisel arvestada insolatsiooninõuetega. Planeeringualal ulatuslikku pinnasetõstmist ei ole ette nähtud, hooned võiksid järgida olemasolevat reljeefi. Madalamatel kruntidel lubatud pinnase tõstmine otseselt hoonestusele kuuluval alal kuni kõrgusmärgini 34.00 abs. Hoonete madalaim lubatud $\pm 0 = 33.80$ abs. Hooned sobitada olemasse arhitektuursesse keskkonda, arvestades projekteerimisel lähipiirkonda varem projekteeritud/rajatud hoonete arhitektuurseid lahendusi. Palkarhitektuur ei ole lubatud. Soovitav oleks ka vältida liigselt liigendatud arhitektuurse lahendusega hooneid (soovitavalt ühel katuseviilul üks katuseuuk, mitme katuseuugi kasutamisel kasutada ainult identseid katuseuugi mahte ja viimistlust igal katuseviilul). Eelistatud on lihtsad ja selged vormid. Täpsemad arhitektuurseid reeglid on antud järgnevalt hoonestusrajoonide kaupa:

I. hoonestusrajoon – Moodne kortermaja (krundid pos.2-11)

Hoone maht ja katus proportsioneerida moodsas ja kaasaegses arhitektuurikeeles. Üleminek teisele arhitektuurikeelele teostada sujuvalt ja loogiliselt. Välisviimistluses kasutada võimalikult palju looduslikke materjale – puit, looduslik kivi ning klaas ja krohvitud pindu. Vähesel määral (näiteks soklis) võib kasutada ka looduslikku kivi või betooni ja krohvi. Välisviimistluse toonides eelistada looduslähedasi värve. Kortermajade maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 1500 m². Lubatud on kuni kolme maapealse täiskorruse rajamine, sealjuures kolmas korrus soovitatavalt lahendada tagasiastumiste ja katuseterrassidega. Suurim lubatud korterite arv kortermajas on 44.

II. hoonestusrajoon – Moodne väikeelamu (krundid pos.26 ja pos.28-45)

Hoonete arhitektuuri valik on vaba. Lubatud katusekalle vahemikus 0-30°. Hoonete paiknemine krundil põhimahuga vastavalt ehitusjoonele ja (võimaliku) katuseharja orientatsiooniga piki või risti tänava teljega. Hoone maht ja katus proportsioneerida moodsas ja kaasaegses arhitektuurikeeles. Üleminek teisele arhitektuurikeelele teostada sujuvalt ja loogiliselt. Välisviimistluses kasutada võimalikult palju looduslikke materjale – puit, looduslik kivi ning klaas ja krohvitud pindu. Lubatud kasutada ka betoon ja vineeri. Välisviimistluse toonides eelistada looduslähedasi värve. Palkmajade rajamine keelatud.

5. Planeeritava ala ehitusõigus

Planeeritava ala ehitusõigus on antud detailplaneeringu põhijoonisel. Krundid pos 2, kuni 9 kuuluvad hoonestamisele korterelamutega. Maksimaalne lubatud ehituskõrgus on 14 meetrit ja arvestuslik krundi täisehitus protsent on kuni 30 %. Ülejäänud elamumaakrundid kuuluvad hoonestamisele ühepereelamutega. Maksimaalne lubatud ehituskõrgus on 8,5 meetrit ja arvestuslik krundi täisehitus protsent on kuni 25 %. Krundi hoonestuse maksimaalne lubatud ehitusalune pind on antud planeeringu põhijoonisel. Planeeritava ala kruntidele on antud ehitusjoon. Hooned projekteerida olemasolevasse ehituskeskkonda sobivatena ja järgides head projekteerimis- ja ehitustava.

6. Piirangud ja kinnisomandi kitsendused

Planeeritava ala kinnistutele rakenduvad Looduskaitseadusest ja Veeseadusest tulenevad Ranna ja Kalda kaitse piirangud. Pääsküla jõe piiranguvöönd on 100m ja ehituskeeluvöönd on 50m. Pääsküla peakraavi piiranguvöönd on 50m ja ehituskeeluvöönd on 25m. Pääsküla jõe ja Pääsküla peakraavi veekaitsevöönd on 10m ja kallasraja laius on 4m. Kruntidele pos. 2-4, ulatub Pääsküla jõe ehituskeeluvöönd. Kruntidele pos. 5,10,11 ning pos.21-28 ulatub Pääsküla peakraavi ehituskeeluvöönd.

7. Liikluskorraldus ja parkimine

Kuna planeeritaval alal on ligipääs olemasolevate Vanasilla, Udu ja Rästiku tänavatega, siis detailplaneering uute ligipääsude rajamist üle teiste kinnistute ette ei näe. Pääs kruntidele on lahendatud planeeringuala siseselt rajatavatelt tänavatelt. Kõik planeeringuala tänavad on kahesuunalised kahe sõidureaga tänavad. Sõidukite parkimine on ette nähtud moodustatavatel kruntidel ja teemaadel, täpsem parkimiskohtade lahendus ette näha kruntide hoonestuse projekteerimise käigus asendiplaanidel. Detailplaneeringu põhijoonisel on antud minimaalne kohustuslik parkimiskohtade arv krundil. Parkimiskohtade määramise arvutuslikuks aluseks on võetud 1.5 parkimiskohta planeeritava korteri ja 3 parkimiskohta planeeritava pereelamu kohta.

8. Keskkonnamõju hindamine ja keskkonnakaitse abinõud

8.1. Hoonete küte on planeeritud lokaalsel küttel. Märkimisväärset saasteainete viimist välisõhku ei toimu.

8.2. Joogi-, tarbe- ja tulekustutusvesi võetakse ühisveevõrgust.

8.3. Heitvete ärajuhtimine toimub lahkvoolselt. Olmeheitvesi juhitakse rajatava kanalisatsioonitrassi ja kanalisatsioonipumpla kaudu AS Tallinna Vesi ühiskanalisatsioonivõrku. Sade- ja liigvesi juhitakse kraavide kaudu Pääsküla jõkke. Vältida sadevee valgumist naaberkinnistutele. Kortereelamute ala sadevee lahendus projekteerida kortereelamute asendiplaanide vertikaalplaneerimise koosseisus.

8.4. Olmejäätmed kogutakse vastavalt hoonestuse projekteerimise käigus näidatavasse kohta paigutatavasse regulaarselt tühjendatavasse prügikasti. Vajadusel näha ette jäätmete sorteerimise võimalused. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt omavalitsuse poolt kehtestatud korrale.

8.5. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta pinnase- ega põhjaveereostust. Vastavalt Pääsküla jõe veeolude hinnangule ei ole planeeritav ala jõe vasakul kaldal regulaarselt üleujutatav ala.

8.6. Planeeritaval alal ei ole planeerijale ega omanikule teadaolevalt kaitsealuseid liike, samuti ei asu planeeritav ala looduskaitsealal.

8.7. Planeeritava tegevusega ei kaasne keskkonda sobimatu (tööstusliku) müra teket.

8.8. Planeeritav tegevus ei eelda ohtlike ainete ega kemikaalide käitlemist.

8.9. Planeeritava ala pinnase radoonisisalduse kohta on koostatud eesti geoloogiakeskuse poolt pinnase radooniuuringud. Lisatud planeeringu dokumentatsioonile. Maa-ala looduskiirguse tase jääb Eesti ja Põhjamaade elamurajoonides lubatud piiridesse (50-100 $\mu\text{R/h}$).

9. Elektrivarustus

Kasesalu elamurajooni planeeritud elamute, lasteaia ja kanalisatsiooni pumpla arvutuslikud võimsused on hinnatud alljärgnevalt:

Pos. nr. asendiplaanil	Objekti nimetus	Arvutuslik võimsus kW	
10...29	Väikeelamud	20(3x25A)	200
2...9	Korterelamud	8(3x160A)	1100
1	Lasteaed	3x160A	75
34	Kanalisatsiooni pumpla	3x160A	2
	Välisvalgustus	3x160A	5
Kokku:			1382

Kasutatav pingesüsteem on 3/N~220/380 V 50 Hz/TN-C (3-faasiline vahelduvvoolu süsteem neutraaljuhiga).

Elamute ja hoonete arvutuslikud võimsused on määratud Elektrikontrollikeskuse juhendi EEI J2:19995 järgi.

Vastavalt Eesti Energia ASi Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 86612 17.05.2006.a. on planeeritavate elamute ja hoonete elektripaigaldiste varustamiseks elektrienergiaga ette nähtud kaks 10/0,4 kV komplekt-alajaama. Alajaamad ühendada läbijooksvatena „Topi” alajaama „Tarimi” ja „Jälgimäe” 10 kV fiidrisse. Planeeritavate 10 kV kaabelliinide üldpikkus on ca 2,9 km. Planeeritavatele alajaamadele moodustada krundid vähemalt 45 m². Pärast alajaamade kruntide vormistamist, elamute projekteerimist ja võimsuste täpsustamist taodelda konkreetseid tehnilised eeltingimused, mille alusel projekteerib ja ehitab alajaamad ning liinid elektrivõrgu ettevõtte.

0,4kV toiteliinid elamurajoonis on planeeritud kaabelliinidena. Elektrienergia jaotamiseks on elamute kruntide piiridele ette nähtud transiitkilbid, mis on ühendatud alajaama 0,4kV jaotlaga ringtoite skeemi järgi. Transiitkilpide kõrvale on paigaldatud liitumiskilbid elamute peakaitsete ja 2-tariifsete arvestitega. Vajaliku ristlõikega toiteliinid liitumiskilpidest elamute peakilpideni ehitavad tarbijad. Liitumispunktid Jaotusvõrguga on liitumiskilpides tarbijate toitekaablite klemmidel.

Olemasoleva 6 kV kaabelliini nr. 16602 osa, mis planeeritavas alas jääb teede alla, asendada uue 6 kV kaabliga (l=180 m). Planeeritava lasteaia krundil olevad kaks 0,4 kV õhuliini masti koos juhtmetega demonteerida. Uus toide olemasolevatele õhuliinidele on ette nähtud kahe kaabliga planeeritava lasteaia jaotuskilbist. Vanasilla tee äärde paigaldada toitekaabli ja õhuliini ühendamiseks üks täiendav õhuliini mast.

10. Side

Vastavalt AS Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 4163484 04.11.2005.a. tuleb planeeritavate elamute ja lasteaia telefoniseerimiseks teha järgmised tööd:

1. ehitada planeeritavate maaüksuste tänavate äärde sidekanalisatsioon PVC-plasttorudest Ø100 mm alates olemasoleva sidekanalisatsiooni kaevust nr. 14318 Vanasilla tee 31A juures;
2. paigaldada koormuskeskmetesse väikest tüüpi sidejaotuskapid (piilarid);
3. näha ette põhikanalisatsioonist väljaviigud kruntidele karpkaevudega või sadulühendustega (Ø50 mm).

Tööjooniste koostamiseks taotleda konkreetset tehnilised tingimused.

11. Tänavavalgustus

Tänavavalgustuseks on ette nähtud kõrgrõhu-naatriumlampidega välisvalgustid koonilistel metallpostidel. Tänavavalgustuse kaablid pinnases paigaldada PVC-kõrisesse. Planeeritava tänavavalgustuse juhtimiseks on ühe alajaama juurde ette nähtud tänavavalgustuse juhtimiskilp.

12. Veevarustus

Veevajadus.

- $Q = 158 \text{ m}^3/\text{d}$;
- $q = 16 \text{ m}^3/\text{h}$
- $Q_{\text{tulek}} = 10 \text{ l/s}$

Veega varustamiseks on planeeritud ringistatud veetorustikud Laagri aleviku ühisveevärgiga. Olemasolev veetorustik on Nõlvaku tänaval.

Tänavatorustikud teha plasttorudest d110. Planeeringu alale on ette nähtud 5 tuletõrje hüdranti.

Vastavalt AS Kovek Laagri tehnilistele tingimustele 14.09.2004 oli vajalik rekonstrueerida Laagri Sillaku puurkaev, millele oli vaja täiendavalt ehitada II astme pumbajaam koos reservuaaridega. Detailplaneeringu valmimise ajaks on Sillaku puurkaev rekonstrueeritud ja II astme pumbajaam valminud ja kasutusse võetud.

13. Kanalisatsioon

Kanaliseeritavad heitveed.

- $Q = 158 \text{ m}^3/\text{d}$;

Piirkonnas puudub kanalisatsioon.

Planeeritava ala kanaliseerimiseks tuleb rajada kanalisatsiooni pumpla, mis pumpab heitveed Nõlvaku tänavakanalisatsiooni. Pumpla väljavool varustada heitvee koguse mõõtjaga. Enne Nõlvaku tänavakanalisatsiooni paigaldada energiakustutuskaev ja heitvee proovivõtmise kaevud.

Planeeritav kanalisatsiooni võrk võimaldab kanaliseerida planeeringu välise alal Udu tänava ja osaliselt Valga tänava olemasoleva hoonestuse. Rästiku, Meelespea ja osaliselt Valga tänava olemasoleva hoonestuse kanaliseerimiseks on vaja rajada eraldi kanalisatsiooni pumppla, mis pumpab heitveed planeeritud Kasesalu elurajooni kanalisatsiooni võrku. Tänavatorustikud teha plasttorudest d160.

14. Sajuveekanalisatsioon

Piirkond asub Pääsküla jõe madalal kaldaalal, mis ei võimalda sademete kanalisatsiooni ja drenaažtorustike rajamist. Vastavalt Pääsküla jõe veelude hinnangule ei ole planeeritav ala jõe vasakul kaldal regulaarselt üleujutatav ala. Ala kuivendamiseks on tänavatele ette nähtud kuivenduskraavide rajamine. Kraavidega kogutav pinnase vesi juhitakse Pääsküla jõkke. Kraavide ristumisel teedega ja krundi sissesõitudele nähakse ette nähakse ette truubid. Planeeringuala läbivad olemasolevad kraavid likvideeritakse ja asendatakse planeeringujärgse ning korterelamute kruntide vertikaalplaneerimise järgse kraavustiku/dreanaažiga. Jõe veetaseme suurest tõusust tuleneva võimaliku üleujutusohu vastu tuleks näha ette Pääsküla jõkke ja peakraavi suubuvate kraavide sulgemise ja kraavides oleva vee ülepumpamisevõimalus. Korterelamute kruntide kraavide lahendus anda hoonete projekteerimise käigus vertikaalplaneerimise osana.

15. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritav ala planeeringujärgsete tööde teostamise järgselt heakorrastada. Haljastuse ja heakorra lahendus anda hoonete projekteerimise käigus asendiplaani ja verikaalplaneerimise koosseisus. Planeeringualal ulatuslikku pinnasetõstmist mitte ette näha, hooned võiksid järgida olemasolevat reljeefi, Madalamatel kruntidel lubatud pinnase tõstmine otseselt hoonestusele kuuluval alal kuni kõrgusmärgini 34.00 abs. Hoonete madalaim $\pm 0 \sim 33.80$ abs. Kruntidel olev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt, hoonete projektide koostamise käigus kaaluda võimalusi ja vajadust täiendava kõrghaljastuse loomiseks. Planeering ei näe ette Pääsküla jõe kalda täiendavat kindlustamist. Kallasraja rajamise vajadusel rajada see pinnasvalli harjale.

Koostas: Sander Kask
Loov Arhitektid OÜ
GSM: 50 18 059
e-mail: sander.kask@mail.ee

Mattias Agabus
Arhitekt
Agabus, Endjärvi & Truverki Arhitektid OÜ

Helde Roosnurm
Elektriinsener
Mahero Elekter OÜ

Raivo Saidlo
Insener
Veka OÜ