

HARJU PROJEKTBÜROO OÜ
Reg. Nr. 10076168 Tallinn, Lagle pst 3. Tel. 6 552773
RETTER NR. 10863206-0001.

Töö nr: 46-03DP

**KINNISTUTE KLAOKSE-12, KLAOKSE-13,
KLAOKSE-14 DETAILPLANEERING**

Harjumaa, Saue vald, Alliku küla.

Omanikud: Sirje Berting, Vane Liivjõe (Klaokse-12)
Vane Liivjõe (Klaokse-13)
OÜ Gobalt Group (Klaokse-14)

Projektbüroo juhataja: T. Aus

Arhitekt: T. Sirp

Tallinn, 2004.a.

PLANEERINGU KOOSSEIS

A. TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

1. Üldandmed

- 1.1. Sissejuhatus
- 1.2. Planeeringu objekt ja asukoht

2. Lähteandmed

- 2.1. Kehtiv maakasutus
- 2.2. Hoonestus ja rajatised
- 2.3. Haljastus

3. Arhitektuur-planeerimislahendus ja hoonestus.

- 3.1. Üldised planeerimispõhimõtted
- 3.2. Maakasutus, territooriumi bilanss
- 3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned
- 3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine
- 3.5. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.
- 3.6. Keskkonnakaitse

4. Insenervarustus

- 4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž
- 4.2. Gaasivarustus
- 4.3. Elektrivarustus ja side.

B. LISAD

- Saue Vallavalitsuse otsus nr .623 26.08.2003.a. Klaokse-12 kinnistul detailplaneeringu algatamise kohta;
- Saue Vallavalitsuse otsus nr. 624 26.08.2003.a. Klaokse-13 kinnistul detailplaneeringu algatamise kohta.
- Saue Vallavalitsuse otsus nr. 625 26.08.2003.a. Klaokse-14 kinnistul detailplaneeringu algatamise kohta.
- Kooskõlastuste koondtabel
- Väljavõtted kooskõlastustest

- Lähteülesanne Klaokse-12, -13, -14 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.
 - Saue Vallavalitsuse korraldus nr.1064 09.12.2003.a. detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta.
 - Situatsiooniskeem M 1:70 000
 - Väljavõte Saue valla üldplaneeringust (kehtestamisel) M 1:20 000.
 - Lepingud Saue Vallavalitsusega nr. 48, 49, 50 04.02.2004.a.
 - Väljavõtted Tallinna Kinnistusameti Kinnistusregistrist.
 - Tallinna Linnakohtu registriosakonna registriandmete väljatrükk 03.02.2004.a.
 - Eskiislahenduste arutelu protokoll 29.12.2003.a.
 - Saue Vallavalitsuse istungi protokoll nr.01 06.01.2004.a.
 - kuulutus ajalehes Harjumaa 19.12.2003.a.
 - Saue Vallavalitsuse kiri kooskõlastuste määramise kohta 05.03.2004.a.
-
- Klaokse-12 maaüksuse plaan M 1: 5 000.
 - Klaokse-13 maaüksuse plaan M 1: 5 000.
 - Klaokse-14 maaüksuse plaan M 1: 5 000.
 - Situatsiooniskeem M 1: 10 000.
 - AS Tallinna Vesi vee- ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused TT 953 11.052.2004.a.
 - Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 41841 30.12.2003.a.
 - Aktsiaselts "Eesti Gaas" tehnilised lähteandmed detailplaneeringu gaasivarustuskeemi koostamiseks nr. 4-31/31 08.01.2004.a.
 - Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.2776262 19.02.2004.a.
 - Tehnovõrkudega liitumise skeem piki Kotka teed M 1: 1000
 - Saue valla veevarustuse arenduskava.
 - Saue valla kanalisatsiooni arenduskava.
 - Harju Maaparandusbüroo kiri nr. 8-5/32-1 11.02.2004.a.
 - Kuivendusvõrgu skeem M 1: 5 000
 - Eesti Telefon tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr. 22120-6/369 23.10.2001a.

C GRAAFILINE MATERJAL

- Tugiplaan M 1: 1000.
- Põhijoonis M 1: 1000.
- Tehnovõrgud M 1: 1000.

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Omanikud: Sirje Berting, Vane Liivjõe (Klaokse-12)

Vane Liivjõe (Klaokse-13)

OÜ Gobalt Group (Klaokse-14)

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Saue vallas, Alliku külas asuvate katastriüksuste Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 detailplaneering, eesmärgiga planeerida sinna elamukvartal.

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikepoolsed sooviavaldused Harju Projektbüroo OÜ-le ja Saue Vallavalitsuse korraldused nr.623 26.08.2003.a., nr.624 26.08.2003.a. ja nr.625 26.08.2003.a. detailplaneeringute algatamise kohta vastavalt Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 kinnistutel. Saue Vallavalitsuse poolt on koostatud lähteülesanne eelpoolnimetatud kinnistutel detailplaneeringute koostamiseks, mis on kinnitatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr.1064 09.12.2003.a.

Töö koostamisel on arvestatud varem koostatud projektidega ja töödega:

- Saue valla üldplaneering (koostamisel) ja selle juurde kuuluv veevarustuse ja kanalisatsiooni arenduskava, mille on koostanud OÜ H2 ja O.
- Metsavahi, Tamme 1 ja Tamme 2 kinnistute detailplaneering, mille on koostanud OÜ Stúdio Beeta, töö nr.05B-2002.
- Aaviku I, Uuetoa IV kinnistute elamukvartali detailplaneering.
- Saueaugu IX kinnistu (koostamisel) elamukvartali detailplaneering.
- Saue Vallavalitsuse ja omanike vahel sõlmitud lepingud nr. 48,49,50 04.02.2004.a. eelpoolnimetatud kinnistutel detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise kohta.
- Harju Maaparandusbüroo poolt väljastatud kuivendusvõrgu skeem .
- Optiset poolt koostatud maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:1000, töö nr. 01 25.02.2003.a.

1.2. Planeeringu objekt ja asukoht.

Detailplaneeringuga käsitletav maa-ala paikneb kokku 3-el kinnistul: Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14, mis kokku moodustavad ühe ühtse maa-ala kogusuurusega 10.2 ha. Vaadeldav maa-ala paikneb 1.0 km kaugusel Laagri alevikust põhjapool. Juurdepääs planeeritavale alale, toimub Harku-Laagri mnt.-lt. piki olemasolevat Kotka teed (-250 m). Vastavalt lisatud Saue valla üldplaneeringule (kehtestamisel) on vaadeldav piirkond reserveeritud elamuehituse otstarbeks (antud piirkonnas on kehtestatud mitmed elamukvartalite detailplaneeringud). Läänest piirneb planeeritav ala varemkehtestatud Aaviku I, Uuetoa IV kinnistu elamukvartaliga. Antud alast idapool on koostamisel Saueaugu IX kinnistu elamukvartali detailplaneering. Lõunas paikneb Koru maaüksus. Analoogselt naaberaladega planeeritakse ka vaadeldavale alale elamukvartalit.

2. LÄHTEANDMED

2.1. Kehtiv maakasutus

Planeeritaval alal paikneb 3 katastriüksust:

Klaokse-12, registriosa nr.70808, katastritunnus 72701: 002:0429. Tegemist on maatulundusmaaga. Pindala 1.01 ha. Omanikud: Sirje Berting, Vane Liivjõe.

Klaokse-13, registriosa nr.70800, katastritunnus 72701:002:0449. Maatulundusmaa, pindala – 4.39 ha. Omanik: Vane Liivjõe.

Klaokse-14, registriosa nr. 70811, katastritunnus 72701:002:0451. Maatulundusmaa, pindala – 4.79 ha. Omanik OÜ Gobalt Group, volitatud esindaja Indrek Tomann.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarvevastavalt moodustatavate kinnistute tabelile detailplaneeringu põhijoonise plaanil.

2.2. Hoonestus ja rajatised

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Vaadeldava maa-ala põhjaosa läbib olemasolev juurdepääsutee – Kotka tee. Paralleelselt teega kulgeb 10kV õhuliin ja kaks kuivenduskraavi teine teisepool teed. Planeeritava ala keskosa läbib kuivenduskraav. Maa-alal paiknevad kuivendusedreenid.

2.3. Haljastus

Ala reljeef on vähe liigendatud. Piirkonna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +33.50 (lõunaosas) ja 30.90 (keskosa lääneservas- samas suunas jooksevad ka kuivenduskraavide vabavooluveed). Planeeritud ala kujutab endast looduslikku rohumaad. Klaokse-14 idaosas paikneb 0.61 ha metsamaad.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

3.1. Üldised planeerimispõhimõtted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub tellija soovidest, olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringuga on lahendatud :

- krundijaotus ja krundipiirid s.h. vajalike katastriüksuste moodustamiseks.
- ehitusõigus sh. krundi kasutamise sihtotstarve.
- Haljastus ja heakorrastus
- teed, juurdepääsud, parkimine ja liikluskorralduse põhimõtted
- ehitustevahelised kujad, lubatud hoonestatud alad
- tehnovõrgud
- servituutide vajadus
- keskkonnakaitse abinõud

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Teedevõrgu kujundamisel on järgitud olemasolevat reljeefi ja kuivenduskraavide süsteemi ning tagatud igale krundile normaalne juurdepääs kvartalisiseselt teelt. Arvestatakse planeeritavate kanalisatsiooni-trasside asukohaga, lähtuvalt nende tehniliste parameetritega. Samuti on arvestatud võimalusega tänavad edasi arendada naaberkinnistutele.
- Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberalade perspektiivse vajadusega.
- Kinnistatud kruntide sihtfunktsiooniks on valdavalt väikeelamumaa, mis sisaldab nii pereelamuid kui ka ridamaju.
- Ridaelamutega hoonestatavad krundid on suured, mis võimaldab mitmeid variante ridaelamubokside paigutuses ja hoonete arvus plan. kinnistul.
- Alale on planeeritud suured sotsiaalmaa krundid.
- Hoonestustingimustes on antud maa-ala osalise haljastuse rajamise kohustus

3.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss

Käesoleva tööga tehakse ettepanek planeeritavale alale 22 väikeelamumaa krundi, s.h. 10 üksikelamukrundi (on mõeldav rajada ka mitme põlvkonna elamuid) ja 12 ridamaja krundi moodustamiseks. Lisaks planeeritakse moodustada 8 sotsiaalmaa krunti, 3 tootmismaa krunti ning 7 transpordimaa krunti ja Kokku on planeeritaval alal 40 moodustatavat krunti: 7 krunti Klaokse-12 kinnistul (2 üksikelamu- ja 2-ridamaja krunti), 14 moodustatavat krunti Klaokse-13 kinnistul (3 üksikelamu- ja 6 ridamaja krunti) ja 19 moodustatavat krunti (5 üksikelamu- ja 4 ridamaja krunti) Klaokse-14 kinnistul.

Planeeritava ala maa bilanss sihtotstarvete järgi:

Väikeelamumaa (EE)	73 159 m ²
s.h. üksikelamumaa (EE)	15 402 m ²
ridaelamumaa (Eer)	57 757 m ²
Sotsiaalmaa (Ü)	15 721 m ²
Tootmismaa (T)	213 m ²
Transpordimaa (L)	12 898 m ²

Planeeritava ala pindala: 10 1991 m²

Elamukrunte ja maad läbivatele tehnovõrkudega aladele on määratud kitsendused vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele ja tehnovõrkude plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trasside ehitust ja hooldamist. Kõigile tehnovõrkudele ja teedele planeeritaval alal nähakse ette seadusjärgne kitsendus.

3.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Maa-ala kruntimisel on arvestatud olemasoleva juurdepääsuteega, looduslike tingimustega, planeeritavate tehnovõrkudega planeeritaval alal ja täiendavatest tingimustest projekteerimiseks, samuti maapinna reljeefiga. Kruntimisel on arvestatud oleva 10kV õhuliini kaitsevööndiga – 10.0 m kummalegi poole õhuliini, olemasolevate kuivenduskraavide 1.0 m veekaitsevööndiga ja planeeritava reoveepumpla r=20.0 m kujaga.

Ehitusalad on määratud peamiselt lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja teekaitsevöönditest. Tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Eesti projekteerimismõõtmest EPN 10. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Ehitusalad on antud suhteliselt suured, eeldades hoonete rajamist orientatsioonilt krundi sobivasse ossa, arvestades samuti juurdepääsu asukohta, parkimist, aia planeerimisvõimalusi ja teiste naaberhoonete võimalikku paiknemist. Ridaelamukrundi ehituskeeluala piirnedes üksikelamukrundiga planeeritaval alal on vahemikus 8 - 10.0 m. Ridaelamukrundi ehituskeeluala piirnedes teise ridaelamukrundiga on piirides 5.0-7.0 m, mis kuulub täpsustamisele vallavalitsuse poolt välja antavate projekteerimistingimustega.

Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, maksimaalne täisehitusprotsent, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele DP-2.

Käsitletavasse elamukvartaliselle on planeeritud 22 väikeelamumaa krundi s. h. 12 ridamaja krundi ja 10 üksikelamukrundi (võimalus rajada mitme põlvkonna elamuid). Hoonestusviis on vaba. Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga. Kuna suurtel ridaelamutega hoonestatavatel kruntidel võib paikneda max. kuni 4 hoonet siis seda nõuet saab seal rakendada ainult tänavapoolse hoone puhul (esifassaad). Vastavalt ehitusseadusele võib kruntide hoonestamine toimuda vaid kinnitatud ehitusprojektide alusel ja ehitusloa olemasolul. Elamutest/abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Hoonete välisviimistlus vaba (v.a. palk) vältida plastfassaadide kasutamist. Katusekattematerjal peaks stiiligruppidel olema ühtne või üksteisele lähedane. Katus: kahepoolne viilkatus või eritasanditel ühepoolse kaldega, kaldenurgad 0-36°. Elamud võib projekteerida max. 2-korruselisena. Elamu lubatud suurim kõrgus – 9.5 m, abihoonel – 5.0 m. Üksikelamukrundil võib max. paikneda 2 eraldiseisvat hoonet neist üks elamu. Hoonete max. arvu määramisel krundil ei ole arvestatud kasvahooneid, lehtlaid jm. väikesemahulisi hooneid. Elamukruntide max. täisehitusprotsent – 20%. Omaette tootmismaa kinnistud nähakse ette 2-ale alajaamale ja reoveepumplale. Sotsiaalmaa krundid (min 15% planeeritava ala pindalast) on planeeritud vajadusega tagada sportimise, vabaajaveetmise ja ühiste ürituste korraldamise võimalused planeeritaval alal.

Kuna sademeterohkel aastaajal on tegemist liigniiske alaga, seetõttu ei ole keldrite rajamine majanduslikult otstarbekas, mistõttu vajalikud majandusruumid näha ette elamute mahus või eraldiseisvatena. Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on

soovitav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

3.4. Teed, liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Laagri-Harku mnt.-lt lähtuva Kotka tee kaudu. Kotka tee teemaa laiuks nähakse 19.0 m, sõidutee laiuks on seal 6.0 m ja teekaitsevööndi laiuks on seal 20.0m. Piki Kotka teed rajatakse 3.0 m laiune kergliikluse tee, ohutusriba sõidutee ja kergliikluse tee vahel. Keskse kvartalisese tee teemaa laiuks on ette nähtud 15.0m. sõidutee laiuks on ette nähtud 5.5 m ja teekaitsevööndi laiuks 20.0 m. Kõnnitee laius 2.0 m. Planeeritavate tupikteede teemaa laiuks on ette nähtud 12.5m, sõidutee laiuks 4.5 m ja teekaitsevööndi laiuks 10.0 m. Kõnniteede laiuks on seal 1.5 m. Tupikteede otsa nähakse ette ümberkeeramiskohad. On arvestatud võimalusega tänavad edasi arendada naaberkinnistutele. Teede pöörderaadiused on 5.0 m. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. mis võimaldab paigutada insenerivõrgud haljasribade alla. Haljasribad on projekteeritud keskelt lohku. Teede ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepavel, kruntide sissepääsude kõrval. Valgusti posti kaugus teepeenra välisäärest peab olema vähemalt 0.5 m. Vastavalt Harju Teedevalitsuse kirjale nr.130 29.03.2004.a. soovitatakse planeerida umbteed 0.1 m kõrgemana risuvast peateest, üleminek 0.1 m pikkuse rambiga. Teede ja planeeritavate kommunikatsioonidega ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi. Parkimine lahendada omal krundil. Vastavalt elamute parkimismormatiivile nähakse ridaelamuboksi kohta keskmiselt 1.4 parklakohta ning väikeelamu kohta 2-3 parklakohta. Vastavalt sellele on ka planeeritav parklakohtade arv. Ridaelamuboksi kohta näha ette vähemalt 1 parklakoht garaazis või autovarjualuses. Vastavalt projekteerimismormile EPN 17 nähakse ette kui avatud parklas on rohkem kui 10 parklakohta, siis parkla vähim kaugus elamu akendega seinast peab olema 10.0 m ja akendeta seinast 5.0 m. Parklate paiknemine lahendatakse konkreetse elamu sidumisprojektiga.

Kõik teed kuuluvad asfalteerimisele. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega, mistõttu täiendavad mullatõid peale kasvukihi eemaldamise ei ole ette näha. Elamukvartalite teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Joonisele DP-2 on kantud teede planeeritud kõrgusarvud ja teede projekteeritud pikikalle. Põikkalle 0.025. Ehitusuuringute teostamise järgselt korrigeeritakse teede kõrgusi aluspinnase geotehnilistest omadustest ja pinnavee ärajuhtimise

võimalustest tulenevalt, samuti plan. tee konstruktsiooni arvestades. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul. Maapinda täita minimaalselt. Mõnevõrra rohkem vajavad täitmist krundid nr. 11 ja 12. Sadeveed immutatatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

3.4. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse ennetamine.

Planeeritaval alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Seetõttu on käesolevas planeeringus ette nähtud elamukruntide protsentuaalne kõrghaljastuse rajamise nõue, mis on 15%. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Suurema haljastusega alad saab rajada sotsiaalmaale. Planeeritava ala idaservas paikneb 0.61 ha metsane ala, mis peaks kujunema pargialaks. Teeäärsete kinnistute planeerimisel näha sinna ette kõrghaljastus, mida täiendada tiheda põõsasindega. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest.

Krundipiirded rajada läbipaistvatena – puitlippidest, metall Hmax = 1.5m. Teedeäärsed piirded täiendada betoonsokliga. Kõik sõiduteed rajada asfaltbetoonkattega. Tänavavalgustus lahendatakse metallpostidel paiknevate kuplitega.

Kuritegevuse ennetamine. Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal või vahetus läheduses puuduvad peremeheta hooned. Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmataval alal, naaberaladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Naabruses olevatest elamutest avanevad vaated planeeritavale alale. Projekteeritavate hoonete esimeste korruste klaasitavad avad tuleb paigutada nii, et need oleksid nähtavad naaberalade poolt. Samuti vähendavad kuriteoohu inimlik mõõtkava ning territooriumi heakorrastatus ja rajatavad piirded. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Süütamisrisiki vähendamiseks tuleb tõkestada kõrvaliste isikute juurdepääs prügikonteineritele. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada, samas jälgides, et valgus ei paistaks häirivalt naaberelamute akendes. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Valgustus, piirded ning kontroll vähendavad sissemurdmiste, vandalismi, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Turvalisust tõstab paiknemine suhteliselt elava liiklusega Kotka tee ääres.

3.5. Keskkonnakaitse.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik heitveed kuuluvad kanaliseerimisele.

Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele. Ridaelamutega hoonestatavatel kruntidel näha ette sorteeritud jäätmete maja.

4. INSENERVARUSTUS

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Drenaaž.

Planeeritava maa-ala veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Saue valla üldplaneeringu juurde kuuluv veevarustuse ja kanalisatsiooni arenduskava, mille on koostanud OÜ H2 ja O.

Käesolevasse töösse on lisatud väljavõtted sellest. Vastavalt AS Tallinna Vesi põhimõtteliste tehniliste tingimuste nr. TT 953 11.02.2004.a. asub lähim perspektiivne veevarustuse – ja kanaliseerimise süsteem teisel pool Harku-Laagri mnt.-d asuval Metsavahi, Tamme 1 ja Tamme 2 kinnistu plan. elamukvartalis (Studio Beeta, töö nr. 05B-2002). Aluseks võttes eelpoolnimetatud detailplaneeringu on piki Kotka teed näidatud tehnovõrkudega liitumise skeem, joonis LISA 1.

Analoogselt Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 detailplaneeringuga toimub planeeringuline tegevus antud alast Harku-Laagri mnt. poolsel maa-alal nimetusega Saueaugu IX. Otstarbekohane on VK lahenduse seisukohalt neid alasid vaadelda ühisena. Planeeritaval alal on VK trassid planeeritud piki teid ja tänavaid Teedel, tänavatel on ette nähtud seadusjärgne kitsendus tehnovõrkude arendamiseks.

Maaüksuse elamute veekulu ja veeallikas

Planeeritavatele Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 kinnistutele rajatakse detailplaneeringu kohaselt 10 üksikelamut ja ligikaudu 101 ridaelamuboksi. Elanike arv planeeritaval alal – 400.

Arvestuslikuks veetarbenormiks on 150 l/ie.

Kokku on veetarve $400 \times 0,15 = 60,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veetorustik on ringistatud läbi Saueaugu IX kinnistu planeeritava elamukvartaliga, mis kindlustaks vajaliku reservi tulekustutuseks ja tarbeveele. Torustiku läbimõõt arvestab kohalikku lokaalset tulekustussüsteemi maapealsete soojustatud ülaosaga hüdrantidega DN

100, PN 10. Arvestuslik tuletõrjeweve veekulunorm 5 l/s.
Tuletõrjehüdrandid paigutatakse tänavate ristmikele või nende lähedale.
Veevarustuse toiteallikaks oleks Veski-Möldre kvartali väljaehitatud veetorustikud (puurkaev 6376 baasil) ja arenduskavaga ettenähtud piirkonna puurkaev.

Veetorustiku materjaliks on plastik, ringistatava magistraaltorustiku läbimõõduks on 110 mm (DN 100 mm, PN 10), tupik-harutorustik on läbimõõduga 32...90 mm (DN 25...80 mm, PN 10). Magistraaltorustik on jaotatud remontlõikudeks, mis eraldatakse siibritega. Kasutatakse kaevuta maasiibritega ja pikendatud spindlitega siibersõlmi. Kõik plastiktorud märgistatakse märgistuslindiga. Veetorustiku läbimõõtude määramisel arvestada kahes arengusuunas võimalikku piirkonna arengut ning perspektiivselt ühtset suuremat veesüsteemi vastavalt veevarustuse ja kanalisatsiooni arenduskavale.

Kanalisatsioon

Kanaliseerimine tuleb piirkonnas lahendada lahkvoolsena, kuna Tallinna kanalisatsioonisüsteemi saab juhtida vaid reovett.

Kanaliseeritav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni

60,0 m³/d. Maksimaalne reostuskoormus 24 kg BHT₇/d ehk 400 ie, tegelik reostuskoormus on väiksem.

Torustike planeerimisel on planeeritav maa-ala lõunaosa kõrgem kui Kotka tee poolne maa-ala. Madalam osa asub nende vahel – planeeritava ala keskosas, sinna planeeritakse rajada reoveepumpla. See määrab kanaliseerimiseks vabavoolse suuna valiku. Planeeritava ala lõuna- ja keskosa reoveed juhitakse isevoolselt plan. reoveepumplasse ja sealt survetrassiga Saueaugu IX mü-sele planeeritavasse reoveepumplasse. Isevoolselt suubub eelpoolnimetatud pumplasse reovesi ka planeeritava ala põhjaosast. “Klaokse kinnistute” kanalisatsiooni suublaks olevast Saueaugu IX kinnistule planeeritavast reoveepumplast kanaliseeritakse reoveed piki Kotka teed rajatava survekanalisatsiooni viimatorustiku kaudu teisele poole Harku-Laagri mnt. paiknevasse Metsavahi, Tamme 1 ja Tamme 2 kinnistu elamukvartali reoveepumplasse (l = 250.0 m).

Reovee arenduskava kohane eelvool on Kalda tn d1000mm kanalisatsioonikollektor .

Kanalisatsioonitorustik on plastikust. Kontrollkaevud ja kontrolltorud teleskoopsed, malmkapega koormusele 40 t. Torustiku keskmiseks rajamissügavuseks on sõltuvalt pumpla või suublatorustiku kaugusest 1,50 ... 2,50 m

Drenaaz

Vastavalt Harju Maaparandusbüroost saadud skeemidele on tegemist maaparandusobjektiga, kus piki Kotka teed ja maa-ala keskossa oli rajatud kuivenduskraav, kuhu suubusid kuivendusdreenid. Kvartalisisesse teedevõrgu kujundamisel on jälgitud kuivenduskraavide süsteemi. Kuna drenid on eksploatatsioonis olnud üle 50a, (eh. 1961.a.), siis nende eksploatatsioonikõlblikkus on kaheldav. Liigniiskusperioodil tekkiva sadevee ärajuhtimiseks rajatakse piki teid paralleelselt vee- ja kanalisatsioonitorustikega filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest drenaazitorustik. Samuti on soovitatav rajada hoonete ümber drenaaz. Vastavalt detailplaneeringule lahendatakse sadevete kanaliseerimine eelvoolu piki olemasolevaid kuivenduskraave. Vastavalt Harju Maaparandusbüroo kirjale nr. 8-5/32-1 11.02.2004.a. võib kraave osaliselt asendada toruveejuhtmega, mille tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada. Sadevete ärajuhtimine antud alast kõrgemal asetseva Saueaugu IX kinnistu detailplaneeritavalt maa-alat ei ole takistatud. Analoogselt Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 detailplaneeringuga toimub planeeringuline tegevus antud alast Harku-Laagri mnt. poolset maa-alal nimetusega Saueaugu IX. Otstarbekohaseks osutus neid alasid vaadelda ühisena. Planeeritava maa-ala põhjaosas tuleb läbilõigatavatele drenidele ette näha uus kogujadreen, mis ühendatakse tänava plan. drenaaziga. Teede ja sademevete torujuhtmete ristumised lahendada konkreetsete ehitusprojektide järgi olemasolevaid kõrgusi arvestades vastavalt Harju Maaparandusbüroo nõuetele.

4.2. Gaasivarustus, soojavarustus

Elamukvartali soojavarustus on planeeritud lahendada gaasikütuse baasil. Gaasikatelde kasutamine väikeelamutes (10 tk.) ja ridaelamuboksides (- 109 boksi) keskkütteks ja soojaveevarustuseks on keskkonnasõbralik. Ridaelamule või ridaelamu igale boksile (variandi määrab tellija ning vastav tehnilis- majanduslik eeluuring) ning väikeelamule paigaldatakse keskkütteseadmed koos gaasiarvestiga. Vastavalt AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilistele lähteandmetele Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 kinnistute detailplaneeringu gaasivarustuskeemi koostamiseks nr.4-31/31 08.01.2003.a. on planeeritava elamukvartali maagaasiga varustamiseks võimalik projekteerida torustik algusega Laagri alevikust Harku-Laagri mnt. ühendavast B-kategooria terasest jaotustorustikust DN300, maksimaalse opereerimisrõhuga 4bar, maa-aluse sulgemisseadmega peale hargnemist. Vastavalt kinnistute Metsavahi, Tamme 1 ja Tamme 2 elamukvartali detailplaneeringule (Studio Beeta, töö nr. 05B-2002) on piki Harku-

Laagri mnt. proj. kesksurve gaasitorustik PN4bar. Harku-Laagri mnt. ja plan. Metsavahi tee ristmiku vahetus lähedusse on proj. gaasirõhureguleerjaam GRJ 4/0.1bar. Käesoleva töö mahus on lisatud väljavõtte varemprojekteeritud kesksurve gaasitorustikust eelpoolnimetatud Studio Beeta töö alusel. Aluseks võttes eelpoolnimetatud Studio Beeta töö on piki Kotka teed planeeritud A-kategooria maagaasi jaotustorustik Kotka tee piirkonnaga, vastavalt joonisele LISA 1. Analoogselt lahendatakse gaasivarustus ka antud alast Harku-Laagri mnt. poolisel Saueaugu IX kinnistu elamukvartali detailplaneeringus. Planeeritavas alas on jaotustorustik planeeritud piki teid ja tänavaid. Gaasitorustiku diameetreid antud etapil ei ole määratud. Vajalikud toru läbimõõdud arvutatakse järgmises projektstaadiumis. Gaasitorustik rajatakse maa-alusena. Paigaldussügavus 0.7-1.0 m. Teede, sademevete torujuhtmete ja gaasitrassi ristumised lahendada konkreetsete tööprojektide järgi, olemasolevaid kõrgusi arvestades. Gaasitorustike montaaži võib teostada ainult kehtivat gaasiehituse litsentsi omav ehitusorganisatsioon vajalike kooskõlastustega projektdokumentatsiooni järgi.

4.3. Elektrivarustus ja side

Klaokse-12, Klaokse-13, Klaokse-14 kinnistute detailplaneeringu elektrivarustuseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud 30.12.2003 tehnilised tingimused Nr. 41841. Detailplaneeringuga on ette nähtud platsid 2 tk kuni 45 m² ja paigaldada 2 tk 10/0,4 kV komplektalajaama. Alajaamade ühendus olemasolevast 10 kV õhuliinilt kaabliga ja "Laagri" alajaamast uuelts projekteeritavalt 10 kV kaabelliinilt.

Planeeringu koostamisel arvestada naabermaa-aladega "Saueaugu IX" MÜ-ga.

Seal maa-alal on samuti ettenähtud paigaldada 2 komplektalajaama ja üks ühendus 10 kV õhuliinilt ning teine kaabliga "Laagri" alajaamast uuelts projekteeritavalt 10 kV kaabelliinilt.

0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, ringliin, transiitkilpidesse. Transiitkilpide kõrvale on planeeritud liitumiskilbid. Igale krundile on oma arvesti koht. Kohad on planeeritud kruntide vahetus lähedusse.

Igale krundile on arvestatud vähemalt 3L 20 A. Kui töö käigus selgub, et on vajalik enam, on see võimalik lahendada.

**Praegu on plaanitud alajaama 1 piirkonnas:
49 ridaelamukohta**

2 individuaalmaja kohta
51 x 20 = 1020 A üheaegsuskoefitsent 0,6 järelikult P_{inst} = 612 A

alajaama 2 piirkonnas:
52 ridaelamukohta
8 individuaalmaja kohta
60 x 20 = 1200 A üheaegsuskoefitsent 0,6 järelikult P_{inst} = 720 A

Arvestades seda, et planeering näitab maksimaalset täisehitamist, siis tegelikud soovid elanikel on hõredam asustatus.

Järelikult alajaamade trafode võimsustest 400 kVA piisab, sest nende trafode max töövool on 610 A.

Välisvalgustus

Välisvalgustuse kaabel on ettenähtud paigaldada kõige sõidutee poolseima kaablina. Umbes 40 – 60 cm sõiduteest. Välisvalgustite mastid paigaldada umbes 30 – 50 cm sõiduteest ja lülituskilp on kogu planeeritaval maa-alal ühine ning on planeeritud alajaama nr. 1 juurde. Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel. Välisvalgustite mastidena on ettenähtud kasutada metallmaste kõrgusega 6 m. Välisvalgustid Na- valgustid, –400 W /soovitavalt 250 W/. Valida välisvalgustid, millede optilise oas kaitseaste on IP65.

Sidevarustus

Elion Ettevõtted AS on väljastanud 19.02.2004 side tehnilised tingimused nr. 2776262. Klaokse-12, Klaokse-13 ja Klaokse-14 kinnistute sidevarustuseks on planeeritavale alale Kotka tee äärde ette nähtud asukoht planeeritud “MALK” tüüpi telefonijaamale. Sellest sidejaamast teostada jaotus planeeritaval maa-alal planeeritavate majadeni. Igale majale oma sidekaabel.

Planeeritava maa-ala keskel, planeeritava tänavaristmiku lähedusse paigaldada sidejaotuskapp, millest teostada sidejaotus maa-ala lõpukruntidele.

Sidekaablitele on planeeritava tee ääres ette nähtud trassi maa-ala. Side trass on kruntidest 80 cm kaugusel, elektri kaablitest 50 cm kaugusel.

Krundi välise sidekaabli kuni telefonijaamani projekteerib ja ehitab välja Elion Ettevõtted AS.

Koostas: arhitekt Tõnis Sirp
GSM 56 67 63 59