

Töö nr.: OÜ-1262-02

Tellija: OÜ Eesti Ehitus

Aadress: Saue vald, Laagri alevik, Veskitammi tee 13

# *KÕLTSARI KINNISTU DETAILPLANEERING*

Osakonna juhataja:

Avo Liiva

Projekti juht:

Rein Ailt

Tallinn

KÕLTSARI KINNISTU DETAILPLANEERING  
OÜ-116-01 29.12.2002

Detsember 2002

## PROJEKTI KOOSSEIS

### A. Seletuskiri

### B. Lisad

1. Leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmise kohta  
Planeeringu algatamise otsus.

Detailplaneeringu lähteülesanne 06.02.2002

Kinnistamisotsus

Kinnistu plaan

Kinnisturaamatu väljavõtted

AS Eesti Telefon Tehnilised tingimused 11.02.2002 nr. G-1-8-41145-6/078.

AS Kovek tehnilised tingimused 13.02.02.

Energia AS Tehnilised eeltingimused 25.02.02. nr. 17103.

OÜ Sagro Elekter tehnilised tingimused 06.03.2002.

Dp eskiisi avalike arutelude toimumise ajalehekuulutuse koopia.

Dp eskiisi avaliku arutelu protokollid 11.03.2002.

AS Kovek kiri 08.04.2002

Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 15.04.2002 nr 1-6/922

Harju maavalitsuse kiri 17.06.2002 nr 2.1-13/2401

### C. Joonised

DP 1	Ümbruse skeem	M 1/12000
DP 2	Lähteplaan	M 1/1000
DP 3	Põhijoonis, Krundijaotus ja hoonestus	M 1/1000
DP 4	Tehnovarustus	M 1/500

## 1. ÜLDOSA.

Kõltsari kinnistu detailplaneerimise projekt on koostatud OÜ Eesti Ehitus tellimisel. Projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus, Saue vallavalitsuse poolt kinnitatud Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, maaüksuse plaan, ning EV Planeerimis- ja ehitusseadus.

Projekti koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kruntideks arvestades tellija soove ning nägemusi ja samuti ehitusõiguse, servituutide, keskkonnakaitse abinõude, liikluskorralduse ja tehnovarustuse võimaluste määramine.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD.

### 2.1. ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas, Laagri alevikus, Veskitammi tänava, Urva tänava ja Redise tänava pikenduse vahel ulatudes põhjapoolse sopistusega Pääsküla jõeni. Kaugus Pärnu maanteest 0,7 kilomeetrit.

Planeeringuala suurus on 2,4 ha.

### 2.2. MAA-ALA KIRJELDUS.

Reljeef on üldiselt tasane ning omab üldist kallet Pääsküla jõe poole. Maapinna kõrgused on vahemikus 33,7÷35,8. Jõe veetase on seejuures 30,42.

Maa-ala on käesoleval ajal kasutusel söötis heinamaana. Põhjast ja idast piiravad planeeringuala olemasolev ridaelamu ja ehitatav korterelamu. Juurdepääsud planeeringualale on Urva tänavalt ja Redise tänava pikenduselt. Hooned ja ehitised puuduvad.

### 2.3. PIIRANGUD.

Planeeringuala põhjapoolne sopistus jääb peaaegu üleni Pääsküla jõest tulenevasse veekogu ehituskeeluvööndisse (50 m). Samas on ka 10 m laiune veekaitsevöönd ja 4 m laiune kallasrada. Ala lõunaküljes on teekaitsevöönd 10 meetrit mõõdetuna kinnistu piirist.

Planeeringuala lääneosa läbivad mitmed tegutsevad tehnovõrgud (veevarustus, olme- ja sadeveekanaliseerimine, sidetrass ja kõrgepingekaabel).

## 3. PLANEERIMISETTEPANEK.

### 3.1. KRUNDIJAOTUSKAVA.

Planeeritavale alale moodustatakse elamumaa (korterelamumaa 8439 m<sup>2</sup>) ja kaks üldmaad (puhkus ja sport 3920 ja 4540 m<sup>2</sup>).

Elamumaa ja üks üldmaa külgnevad Veskitammi tänavaga ja teine üldmaa külgneb Pääsküla jõega.

### 3.2. PIIRANGUD.

Planeeritud on servituudi vajadus kõikidele planeeringuala läbivatele ja säilitatavatele tehnovõrkudele. Läbi lõunapoolse üldmaa on planeeritud teeservituudi vajadus kindlustamiseks juurdepääsu Urva tänavalt Veskitammi alajaamani. Läbi põhjapoolse üldmaa on planeeritud teeservituud vajadus üldkasutatava jalgteega jaoks.

Servituudivajaduste kirjeldus kruntide kaupa on põhijoonisel DP3. Kehtivad ka kõik punkt 2.3. loetletud piirangud.

Elamukrundile planeeritud ehituskeeluala (hoonestusala) piir on reeglina vähemalt 5

meetri kaugusel krundi piirist.  
Ehituskeeluala laius põhjapoolsel piiril on 10 meetrit.

Tänavaäärsete elamusektsioonide kavandamisel tuleb kasutada täiendavaid abinõusid kaitseks liiklusrumade ja õhusaaste vastu nagu massivsemad tarindid, pakettaknad, korterite ja ruumide orientatsioon, krundi planeering ja kaitsehaljastus. Planeeringuala on üleni kaldaulatuse piires (200 m joonisel näitamata).

#### 3.4. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS.

Planeeritava maa-alal teede tehnovõrkude ja hoonete alla jäävatel osadel puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Kruntide haljastus ja kõrghaljastus lahendatakse elamute ehitusprojektide mahus. Olmejäätmete kogumine toimub kruntidel ja lahendatakse elamute ehitusprojektide mahus.

#### 3.5. TEEDEVÕRK JA PARKIMINE.

Juurdepäas ja juurdesõit elamukrundile toimub lõuna poolt otse Veskitammi tänavalt kahe sissesõidutee kaudu.

Parkimiskohtade arv planeeritava elamukrundil on 68.

Parkimiskohtade paigutus ja arv määratakse elamu mahulise lahenduse täpsustumisel projekteerimise käigus arvestades kehtivaid parkimisnorme ja sanitaar- ning tuleohutusenõudeid.

#### 4. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.

Elamumaa VK võrkude lahendused toimub vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele. Joogivesi saadakse planeeringuala lääneküljel olemasolevast veetorust. Jaotustorustik kulgeb mööda põhjapoolset ehituskeeluala.

Elamute olmeheitveed juhitakse olemasolevasse Laagri aleviku kanalisatsioonisüsteemi.

Sadeveeärastuseks ehitatakse piki ehituskeeluala jaotustorustik, mis juhitakse samuti aleviku sadeveekanalisatsiooni.

#### 5. ELEKTRIVARUSTUS.

Lahendatakse vastavalt Eesti Energia AS ja OÜ Sagro Elekter tehnilistele tingimustele.

Elektrienergiaga varustamiseks ehitatakse elamuteni jaotusliin Veskitammi jaotusalajaama sektsioonist 1,2. Liitumispunktide summaarne vool on 330 A.

Planeeringuala läbivad 10 kV maakaablid. Elamu ehitamisel planeeringus pakutud kujul nähakse ette kõrgepingekaablite ringitõstmise paralleelselt planeeritavate elamutega. Kaablitele on ette nähtud servituudi vajadus.

#### 6. SIDEVARUSTUS.

Lahendatakse vastavalt AS Eesti Telefon tehnilistele tingimustele. Elamute side liitumispunkt on ette nähtus rajada olemasolevale sidekanalisatsioonile, kust ehitatakse elamuteni vajalikumahulise VMOHBU tüüpi sidekaabel 50 mm läbimõõduga plasttorus. Planeeringuala läbivale olemasolevale sidekanalisatsioonile on ette nähtud servituudivajadus.

#### 7. SOOJUSVARUSTUS.

Lahendatakse vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele.

Piki planeeringuala lõunakülge Veskitammi tn. ääres kulgeval soojatrassi lõigul K-15 kuni K-15-1 vahetatakse olemasolev 100 mm torustik välja läbimõõduga  $D_y=150$ .

Kummagi elamuni ehitatakse magistraalset eelisoleeritud torudega trass.

#### 8. TULEOHUTUSE ABINÕUD.

Planeeritavate elamute tulepüsivusaste on TP 3. Hoonete kaugus krundi piirist mitte alla 5 meetri. Krundi piirile ligemale ehitus või naabriga plokkeeritult ehitamine on võimalik naabrite vastastikusel kirjalikul kokkuleppel, kusjuures krundipiiril asuv sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

Planeeritava ala teedevõrk võimaldab evakuatsiooni ja eriautode juurdepääsu kõikide hooneteni.

Juurdepääsudena kasutatavad jalgteed on planeeritud 3,5 m laiustena.

Kustutusvee varustus toimub Veskitammi tn. olemasolevale veetorule planeeritud hüdrandiga. Ringistatud veetorustik  $\varnothing 110$  mm kindlustab vajaliku vooluhulga 10 l/s.

#### 9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.

Planeeritava ala suurus	20 388 m <sup>2</sup>	
1. Elamumaa	9306 m <sup>2</sup>	45,6% 68 parkimiskohta
2. Üldmaa	8460 m <sup>2</sup>	41,5%
Transpordimaa	2622 m <sup>2</sup>	12,9%

## 10. KOOSKÖLASTUSED.

kooskõlastaja	kuupäev ja nr.	kooskõlastuse sisu; originaalkooskõlastuse asukoht	dp koostaja märkus
Harjumaa keskkonna-teenistus	15.04.2002 nr. 1-6/922	Detailplaneering haarab maa-ala, kus ei asu riikliku kaitse all olevaid loodusobjekte ja seega puudub vajadus meiepoolseks kooskõlastamiseks. Detailplaneeringu lahenduse kohta märkusi ei ole Juhataja Jaan Pikka kiri Eesti Projekti arhiivikaustas	-
Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	15.04.2002 nr. 399	Kooskõlastatud Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalituse direktor Rein Rannamäe joonisel DP3 Eesti Projekti arhiivikaustas	-
Veskitammi 11 kinnistu valdaja	16.04.2002	Läbi vaadatud M Kongo joonisel DP3 Eesti Projekti arhiivikaustas	-
Harjumaa Pääste-teenistus	16.04.2002 nr. 446	Andres Mäll inspektor joonisel DP4 Eesti Projekti arhiivikaustas	-
AS Eesti Telefon Televõrgud	16.04.2002	Kooskõlastatud. det pl. Veskitammi tn. Tiit Tara Infrastruktuuri osakonna juhataja joonisel DP4 Eesti Projekti arhiivikaustas	-
OÜ Eesti Ehitus	7.05.2002	Kooskõlastan kõrgepingekaablite (WW1) ringitõstmise meie kinnistu piires, hilisema servituudi seadmisega Eesti Energia kasuks Priit Aakre kinnisvarajuht Leevi Tamm joonisel DP4 Eesti Projekti arhiivikaustas	-

kooskõlastaja	kuupäev ja nr.	kooskõlastuse sisu; originaalkooskõlastuse asukoht	dp koostaja märkus
OÜ Sagro Elekter	9.05.2002	1. Toide Veskitammi alajaamast välja ehitada mõlemile elamule kaabliga, arvestusega liitumispunktidega elamute välisuste kõrvale. 2. Enne ehituse algust kontakteeruda Sagro Elekter OÜ 050 158 12 H. Stein joonisel DP4 Eesti Projekti arhiivikaustas	
Eesti Energia AS Tallinna Elekter käidu osakonna liinitrasside sektor	10.05.2002 nr. 1676	Detailplaneering kooskõlastatud tööjoonised meiega täiendavalt kooskõlastada V. Veesaar joonisel DP4 Eesti Projekti arhiivikaustas	-

Projekti juht

Rein Ailt

Harju Teedevalitsus teedeosakond	14.05.2002 nr. 171	Kooskõlastatud Liiklusohutuse peaspetsialist K. Kaldam joonisel DP3 Eesti Projekti arhiivikaustas	-
AS Kovek	8.04.2002	Käesolevaga kooskõlastame hoonestamata kinnistute Kõltsari 2/II ja Kõltsari 2/III detailplaneeringu alljärgnevatel tingimustel: 1. Vesivarustus - ol.oleva Ø50 mm veetrassi asendamisel Ø100 mm liinil Veskitammi tn. 7 ja Veskitammi tn. 14 2. Kanalisatsioon – rekonstrueerimisel vastavalt inseneribüroo VEKA projekt Nr. 98112 mahus 3. Soojusvarustus – vastavalt AS Kovek poolt 13.02.02 väljastatud tehnilistele tingimustele Tagamaks projekteeritavate elamute normaalset varustamist vee, kanalisatsiooni ja soojusenergiaga on nimetatud rekonstrueerimistööd hädavajalikud. Kommunikatsioonide rekonstrueerimine on lisaks planeeritavatele elamutele oluline ka ehitatava Laagri spordikompleksi kanalisatsiooni ja vesivarustuse tagamiseks, kuna rekonstruktsiooni vajavad trassid jäävad seda teenindama. G. Teder AS Kovek Juh. esimees kiri Eesti Projekti arhiivikaustas	nõus

kooskõlastaja	kuupäev ja nr.	kooskõlastuse sisu; originaalkooskõlastuse asukoht	dp koostaja märkus
---------------	----------------	---	--------------------------

Projekti  
juht

Rein Ailt