



KMK Studio OÜ
Virmalise 45, Tallinn
tel. 5643889
EP 10939407-001

TÖÖ: 2001

TELLIJAD: Siim Liblik
Raido Ingerainen

**Laagri alevik Koru põik 12 ja 14 kinnistute ja
lähiala
DETAILPLANEERING**

Projekti juht

Mari Kallas
+372 5643889
mari@kmkstudio.eu

2020

JOONISED

Situatsiooniskeem leht 01	M 1:2000
Tugiplaan leht 02	M 1:500
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:500

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistute omanike Siim Libliku ja Raido Ingeraineni taotlus detailplaneeringu algatamise kohta 6.01.2020.

Saue Vallavalitsuse 15. jaanuari 2020 korraldus nr 686 „Laagri alevik Koru põik 2 ja 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.“

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Vabariigi Valitsuse Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutus-nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Vabariigi Valitsuse sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Saue valla üldplaneering

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal.

Maa-alal kehtib osaliselt (Veskimöldre 2) Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. aasta otsusega nr 3), millega kavandati planeeringualale elamurajooni rajamist. Kokku kavandati planeeringualale 213 krunti (153 üksikelamu krunti, 4 ridaelamu krunti 19-le ridaelamuboksile, haridushoone krunt algkoolile ja lasteaiale, 1 krunt spordihoonele, 11 ärimaa krunti ja 22 transpordimaa krunti). Planeeringu alusel määrati Koru põik 12 ja 14 kinnistule ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks, hoonealuse pinnaga kokku kuni 150 m² (kinnistute täisehitusprotsent 10%). Planeeritavate hoonete katuse kaldeks määrati 20-30°.

1.2.4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud:

Koru põik 12 kinnistul OÜ G.E. Point poolt - töö nr 19-G585 koostatud 18.12.2019

Koru põik 14 kinnistul Ruutjuur OÜ poolt – töö nr 19_161 oktoobris 2019

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Laagri alevikus, Instituudi tee ja Juuliku - Tabasalu tee vahelisele alal. Kinnistud piirnevad Koru põik tänavaga ning Veskimöldre elamurajooniga. Olemasolev hoonestus alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,32 ha.

Koru põik tänava maa-alale on rajatud kõik vajalikud kommunikatsioonid – VK trassid, elektrikaablid, gaasitrass, ja sidekaablid ning drenaaži trass, tänav on asfalteeritud.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)

Planeeritava ala kontaktvööndina on arvestatud planeeritavate kinnistute lähiümbrust. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib jätkama ümbruskonnas välja kujunenud väikeelamute kvartalite hoonestust.

Ümbruskonna teeninduseks vajalikud sotsiaalobjektid asuvad Laagri alevikus. Lähim kool ja lasteaed on samuti Laagri alevikus.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on Koru põik 12 ja 14 kinnistutele on määratud ehitusõigus (mis erineb eelneva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusest) üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, hoonealuse pinnaga kuni 400 m², täisehitusprotsendiga kuni 25%. Planeeritavate hoonete katuse kaldeks on planeeritud 0-35°. Detailplaneeringus on määratud üldised maakasutustingimused ning

heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja olemasolevate tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahendus.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala (Koru põik 12 ja Koru põik 14) tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on eelneva detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25% ning detailplaneeringu algatamise eesmärk täisehituse protsendi suurendamiseks on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Krunt pos.1 (Koru põik 12)

Ehitusõigus

Krundi suurus	1522 m ²	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%	
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 elamu/ 2 abihoonet	
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	9,0 m elamu; 5,0 abihoone	
Hoonete korruselisis maapealne/maa-alune	2/0	
Hoonete alune pind maa-alune/maapealne eh. alune pind		0/380 m ²
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne):		0/450 m ²
Parkimine on lahendatud omal krundil		3 kohta

Krunt pos.2 (Koru põik 14)

Ehitusõigus

Krundi suurus	1618 m ²	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%	
Hoonete suurim lubatav arv krundil:	1 elamu/ 2 abihoonet	
Hoonete suurim lubatav kõrgus:	9,0 m elamu; 5,0 abihoone	
Hoonete korruselisis maapealne/maa-alune	2/0	
Hoonete alune pind maa-alune/maapealne eh. alune pind		0/400 m ²

Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne): 0/600 m²

Parkimine on lahendatud omal krundil 3 kohta

NB! Krundil asub geodeetiline märk PP-3395, mille kaitsevöönd on 4 meetrit. Vastavalt Ruumiandmete seaduse § 25 ja § 26 tuleb tagada geodeetilise märgi kaitse ja tegevuse korraldamine geodeetilise märgi kaitsevööndis.

Geodeetilise märgi kõrvaldamise ja teisaldamise menetlus on antud Keskkonna ministri määruses nr 50 28.06.2013 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatuses ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ §10.

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Mõlemale krundile võib rajada kuni kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kaks ühekorruselist abihoonet (autode varjualune, kuur, jalgrattahoidla ja muud analoogsed mitteiluruumid) hoone kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 5 m;

- Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on ehitada ümarpalkhooneid ja kasutada hoonete viimistluses imiteerivaid materjale
- Krundil tuleb tagada haljastus >40% kogu krundist; hoone projektiga ette näha maksimaalne olemasoleva haljastuse säilitamine
- lubatud katusetüüp: kalle 0 – 35°
- elamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku ja piirkonda sobima
- keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine krundi piirile lähemale kui 4 m (alus: Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 § 19) ning väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;
- krundi piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piire lahendada hoone ehitusprojektis (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku), võrkpiire on lubatud ainult kruntide vahel. Keelatud on piirdeaiaks kasutada tihedat plankaeda.

Kruntidele projekteeritavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringu ala asub üksikelumute piirkonnas. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelumute ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju olemasolevale.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal viidi planeeringualal läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine, mille aruande on heaks kiitnud Keskkonnaamet. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist ning mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine oleks

kohustuslik. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pidanud Saue vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Sademevee immutamine on ette nähtud oma krundi muru pinnal, drenaaživeed suunatakse sademevee kanalisatsiooni.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Projekteeritav ala on kaetud metsaga ja soovitav oleks säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrg-haljastust. Järgnevas projekteerimisetapis tellida eraldi haljastusprojekt.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Detailplaneeringu ala parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 3 autot iga krundi kohta. Juurdepääs kruntidele Koru põiktänavalt, kuhu on rajatud juba eelnevalt asfalteeritud juurdesõiduteed.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringu alal on välja ehitatud vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringutele kõik tänava maa-alale ette nähtud kommunikatsioonid. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta eelmiste detailplaneeringute põhilahendust Koru põik 12 ja 14 osas välja arvatud DP-ga määratava ehitusõiguse osas (hoonealuse pinna suurendamine). Mõlemale kinnistule on ette nähtud üks üksikelamu + kaks abihoonet.

Detailplaneeringu põhijoonisel on ära näidatud kõik olemasolevad kommunikatsioonide liitumispunktid v.a liitumine Elektrileviga, mis ei ole välja ehitatud.

4.8 Elektrivarustus

Detailplaneeringu ala (Koru põik 12 ja 14) elektriga varustamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 342976.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud jaotuskilbist 45978JK eraldi fiidriale 0.4 kV maakaabelliin planeeritava 2-kohalise liitumiskilbini, mis asub kruntide vahelise piiri juures. Elektritoide liitumiskilbist elamuteni on ette nähtud maakaabliga.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

4.9 Elamute soojavarustus

Elamute kütmine on ette nähtud kas maaküttega või õhk-vesi soojuspumbaga. Mõlemad variandid on keskkonna- ja rahakotisäästlikud lahendused, mis kütavad hoonet ja soojendavad tarbevett taastuvaid allikaid kasutades.

Küttegaasiga elamute kütmisel arvestada Esmar Gaas OÜ detailplaneeringu kooskõlastamise tingimusi:

- 1) planeeringu alale kavandatava hoonestuse küttegaasiga varustamiseks tuleb gaasipaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused gaasijaotusvõrgu valdajalt;
- 2) planeeritud torustike asukohad täpsustada ehitusprojektide koostamisel;
- 3) detailplaneeringu lahenduse realiseerimiseks ning küttegaasi jaotusvõrguga liitumiseks tuleb seada kõigile planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele, millistele on planeeritud ühisevõrgu osana rajatavaid torustike, kaitsevööndi ulatuses kasutusõigus võrguvaldaja kasuks;
- 4) kõik kooskõlastatud lahenduse muudatused tuleb täiendavalt kooskõlastada Esmar Gaas OÜ-ga.

Järgmises projekteerimisstaadiumis (hoonete ehitusprojektid) taotlema kõikidelt võrgu valdajatelt uued tehnilised tingimused.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuetena arvestada Siseministri määrus 07.04.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Tuletõrje vesi 10 l/sek saadakse Koru põik tänaval asuvast tuletõrje hüdrandist, mis on näidatud asukoha skeemi joonisel.

6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA

Pärast detailplaneeringu kehtestamist Saue Vallavolikogu on võimalik alustada hoonete projekteerimistöödega ja ehituslubade taotlemisega.

**LAAGRI ALEVIK KORU PÕIK 12 JA 14 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ
KOONDTABEL**

Jrk. nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	AS Kovek	12.märts. 2020	Aare Söer Juhatus liige <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
2	Esmar Gaas OÜ	19. märts 2020	Indrek Olesk Esmar Gaas OÜ	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	Kooskõlastuse tingimused käsitletud seletuskirjas p.4.9 Elamute soojavarustus
3	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastuse nr. 5442645720 13.03.2020	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Kooskõlastuse väljastas Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
4	Elisa Teleteenused AS	Kooskõlastus 200303 23.märts 2020	Anastasija Kotška <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
5	Planeeritavate kinnistute omanikud: Raido Ingerainen Siim Liblik	09.märts 2020 10. märts 2020	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht kõikides kaustades	

6	Päästeamet	Kiri nr. 7.2-3.1/3377-2 08.04.2020	Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastab DP tuleohutusosa. /allkirjastatud digitaalselt/ Allvar Väli Ohutusjärelvalve büroo juhtiv-inspektor Põhja päästekeskus	Digiallkirja kinnitusleht ja kirja koopia kõikides kaustades	
---	------------	---------------------------------------	--	--	--

Projekti juht

arh. Mari Kallas