



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

TÖÖ: 1906

TELLIJAD: Elar Ollik
Priit Raud

**Laagri alevik Koru põik 2 ja 4 kinnistute ja
lähiala
DETAILPLANEERING**

Projekti juht

Mari Kallas
+372 5643889
mari@kmkstudio.eu

2019

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	3
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal.	3
1.2. 4 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE).....	4
4. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	4
4.1 Vastavus üldplaneeringule	4
4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	5
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	5
4.4 Keskkonnakaitse.....	6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	6
4.4.3 Jäätmekäitlus	6
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	7
4.8 Elamute soojavarustus	7
5. TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
6. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA	8

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 omaniku Elar Olliku ja Priit Raua taotlus detailplaneeringu algatamise kohta 24.04.2019.

Saue Vallavalitsuse 05. juuni 2019 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, Linnaplaneerimine 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 2 ja 4 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 OÜ Geodeesia 24 OÜ poolt mais 2019, töö nr 2866-19

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Laagri alevikus. Kinnistud piirnevad Koru ja Koru põik tänavatega ning asuvad Veskimõldre elamurajoonis. Olemasolev hoonestus detailplaneeringu alal puudub. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 0,3 ha.

Koru ja Koru põik tänavate maa-alale on rajatud kõik vajalikud kommunikatsioonid – VK trassid, elektri kaablid, gaasitrass, ja sidekaablid ning drenaaži trass, samuti on asfalteeritud nii Koru kui ka Koru põik tänavad.

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 väikeelamu kvartali hoonestust.

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

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneering koostamise eesmärgiks on Koru põik 2 ja 4 kinnistutele määrata ehitusõigus (mis erineb varajasema DP-ga määratud ehitusõigusest) üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, hoonealuse pinnaga kuni **370 m²**, täisehitusprotsendiga (**kuni 25%**). Planeeritavate hoonete katuse kalle on **0-15°**. 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 detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on kehtestatud detailplaneeringu alusel määratud pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 4.4 kohaselt võib üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaa ehitamisel krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25% ning detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Saue valla üldplaneeringus toodud nõuetega.

4.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Krunt pos.1

Ehitusõigus

Krundi suurus	1501 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		0/370 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

Ehitusõigus

Krundi suurus	1501 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		0/370 m ²
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne):		0/450 m ²
Parkimine on lahendatud omal krundil		3 kohta

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 immitteerivaid materjale

- Krundil tuleb tagada haljastus >40% kogu krundist; hoone projektiga ette näha maksimaalne olemasoleva haljastuse säilitamine
- lubatud katusetüüp: kalle 0 – 15°
- 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 üksikelanute piirkonnas. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelanute ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju olemasolevale.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal viidi planeeringualal läbi keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mille aruande on heaks kiitnud Keskkonnaamet. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõtjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist ning mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimine oleks kohustuslik. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõtju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele ning seetõttu ei pidanud Saue vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõtju 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 2 ja 4 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.

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

4.8 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.

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 2 JA 4 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav INSTANTS	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	Elisa Teleteenused AS	Kooskõlastuse nr. 190907 19.sept.2019	URMAS NORMAK <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digi allkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
2	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastus nr 2237696401	Kooskõlastatud tingimustel tööjoonised kooskõlastada täiendavalt LAURA KAUR Elektrilevi OÜ <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digi allkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	
3	AS Kovek	25.sept. 2019	Aare Sõer <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digi allkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
4	Planeeritavate kinnistute omanikud	30.sept. 2019	Priit Raud <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Elar Ollik <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digi allkirja kinnitusleht kõikides kaustades	
4	Päästeamet	15.10.2019 nr 7.2-3.1/11772-2	Detailplaneeringu tuleohutusosa kooskõlastus - Koru põik 2 ja 4, Laagri alevik, Saue vald <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Allvar Väli Ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Põhja päästekeskus	Digi allkirja kinnitusleht ja kooskõlastuse koopia kõikides kaustades	

Projekti juht

arh. Mari Kallas