

**SELETUSKIRI
HARJUMAA, LAAGRI ALEVIK,
KROONUTOOMA KINNISTU DETAILPLANEERING.**

Üldosa

Detailplaneeringu aluseks on: Saue vallavalitsuse korraldus 24. aug. 2004 nr 752 detailplaneeringu algatamine Laagri alevikus Kroonutooma kinnistul (katastri nr: 72703:001:0684). Saue Vallavalitsuse 24.aug 2004 korralduse nr 752 „Detailplaneeringu algatamine Laagri alevikus Kroonutooma kinnistul muutmise korraldus 28 dets 2004 nr 1097.

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud;
- Eesti standard-kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur;
- Olemasolevad vee- ja kanalisatsiooniskeemid;
- Tehnovõrkude projekteerimise tingimused;

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan puude äranäitamisega M 1:500, 2004 a. Kõrgused Balti süsteemis. Koostaja Eramaake OÜ, 07.10.2004

Eesti Energia AS-i väljastatud tehnilised tingimused nr:60102 01.03.2005

AS Eesti Telefon väljastatud tehnilised tingimused nr. 3547507

Projekti tellija on OÜ Binderhaus

Eesmärk

Planeeritavale alale näha ette terviklik elukeskkonna lahendus krundile ridaelamute püstitamise näol. Maksimaalseks hoonestusaluseks pinnaks näha ette 650 m².

OLEMASOLEV OLUKORD

Piirkond ja asukoht

Planeeritav ala asub perspektiivses ja kiiresti arenevas piirkonnas, mille keskuseks on Laagri alevik. Krunt asetseb Saue valla ja Saku valla piiril. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Pärnu mnt-lt kulgeva Vana-Silla tee kaudu. Piirkond on ilma märkimisväärse kõrghaljastuseta loodusliku madala taimestikuga. Kõrgema haljastusega alad jäävad planeeringust ida ja lõuna poole.

Planeeritava ala ümbruskaudsed krundid on planeeritud madalhoonestuse alaks, mis enamjaolt hoonestatakse ühe või kahepereelamutega.

Hoonestus

Planeeritav alal hoonestus puudub.

Liiklus ja parkimine

Planeeritav ala asub hõreda liiklusega, kruusakattega Vana-silla tee ääres.

Tehnovõrgud

Planeeritav alal tehnoloogilised süsteemid puuduvad

Haljastus

Planeeritav alal hetkel märkimisväärne haljastus puudub. Mü on kaetud loodusliku madalhaljastusega. Millest valdava osa moodustavad kõrrelised.

Muinsuskaitse ja looduskaitse

Looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole. Krundi lõunapiiri lähedusse jääb muinsuskaitsealuse väärtusega kaevik, mille sanitaarkaitse tsoon on ümber tema perimeetri 50 m.

PLANEERINGU LAHENDUS

Krundi jaotus

Planeeringuga krundijaotust ei muudeta. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud ridaelamumaa.

Planeeritav hoonestus

Planeeritaval alal hetkel hoonestus puudub. Planeeringuga on sinna kavaldatud rideaelamuboksid. Esialgelt võiks alal paikneda 1 seitsmepoksigi ridaelamu. Hoone võiks paikneda krundi põhjaosas. Hoone fassaad peaks jääma Vana-Silla tee poole, et väärtustada oma minimalistliku joonega olemasolevat arhitektuurikooslust. Hoonestusaluseks pinnaks võib planeerida maksimaalselt 650 m². Täpne arhitektuurne lahendus anda planeeritava hoone eskiis projektiga.

Liiklus ja parkimine

Uusehituse tarbeks vajaminev parkimisvajadus lahendatakse omal krundil 17 parkimiskoha näol. Parkimine lahendatakse ühe parkimisplatsi näol, et vältida liigset autoliiklust krundi sisesel alal. Hoonele juurepääsuna võib kasutada hoone ida ja põhja küljele paigutatud kergliiklusteid. Krundile on planeeritud üks autoga läbitav sissepääs, krundi põhjaossa, et vältida liigset väljasõite Vana-silla teele. Juurdepääsu lähedale võiks olla ka paigutatud suletav prügikonteiner olmejäätmete äraveo lihtsustamiseks.

pos. nr.	ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	EEr	7*1,5	10,5	17
Märkused:				

Planeeritud maa-alal kokku	10,5	17
----------------------------	------	----

Haljastus

Haljastust säilitatakse maksimaalsel määral.

Tehnovõrgud

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimustele. Soojavarustus planeeritakse vastavalt kasutusel olevatele normidele ja nõuetele. Kruntidele planeeritavate hoonete soojavarustus projekteeritakse rajatavate hoonete mahus oma katlamaja näol.

Veevarustus ja kanalisatsioon

1. Seletuskiri

1.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

1.1.1. Veevarustus

1.1.1.1. Orienteeruvad veehulgad

$Q_{\max}^{\text{sek}} = 2,5$ l/sek; $Q_{\max}^{\text{h}} = 0,9$ m³/tunnis; $Q_{\max}^{\text{d}} = 3,0$ m³/ööp;

Välistulekustutus: $Q_{\text{vt}} = 10,0$ l/sek .

1.1.1.2. Vee allikas

Vee allikaks on Tännassilma- Laagri tee tulevane tänavatrass d110. Tänavatrass on planeeritud järgmise tööga: firma OÜ HT Md Pille ja Mäe-Tooma maaüksuste detailplaneering, joonis DP-03. Välistulekustutus on ette nähtud eeltoodud tänavatrassile planeeritud hüdrandist TH-1.

1.1.1.3. Lliitumispunkt

Kroonutooma kinnistu (ridamaja, 7 boksi) veevarustuse liitumispunkt (maakraan DN50) on planeeritud kinnistu piiri äärde Tännassilma-Laagri tee poole kanalisatsiooni liitumiskaevu kõrvale. Ühendustoru tänavatrassi ja liitumispunkti vahel on planeeritud veevarustuse plast-survetoru Ø63 x 5,8 PN10.

Ühendustoru paigaldada tambitud liivalusele $\delta=20$ sm ja katta pealt-külgedelt tihendatud liivapadjaga $\delta=20$ sm.

Hoone peaveemõõdusõlme paigaldus ja kinnistu veevarustuse hoovivõrk lahendatakse töö järgmises etapis (näit liitumisprojekt).

1.1.2. Kanalisatsioon

1.1.2.1. Arvutuslikud heitvete ja sadevete hulgad

1) Olmekanalisatsioon $Q_{\max}^{\text{sek}} = 3,3$ l/sek; $Q_{\max}^{\text{h}} = 0,95$ m³/tunnis; $Q_{\max}^{\text{d}} = 3,0$ m³/ööp.

Sadeveed immutatakse kinnistu murupindadele.

1.1.2.2. Eelvoolud

Olmekanalisatsiooni eelvooluks on transpordimaale planeeritud tänavatrass (detailpl koostaja vt. Seletuskirja p. 1.1.1.2.) koos hargnemiskaevuga, mis on käesoleva lahenduse eelvoolukaev.

1.1.2.3. Olmekanalisatsiooni liitumiskaev

Olmekanalisatsiooni liitumiskaev on planeeritud vahetult kinnistu piiri äärde tänava poole. Kaev on planeeritud teleskoopne plastkaev, malmluugiga T=40T, veevarustuse liitumispunkti kõrvale. Eelvoolukaevu ühendustoru liitumiskaevuga on O 160 PVC. Kinnistu õuevõrgud alates liitumiskaevudest hooneni lahendatakse töö järgmises etapis.

Koostas:

Jüri- Olev Merits

Elektripaigaldis

Käesoleva elektripaigaldise detailplaneeringuga on lahendatud Saue vallas Kroonutooma kinnistule ehitatava ridaelamu 7 boksi elektrivarustus, s.o.vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr. 60102, v.a 01.03. 2005.

Käesolevas lahenduses on ette nähtud:

1. Ehitada Mäetooma mü-le plameeritavast alajaama m/p jaotla eri sektsioonidest kinnistu piirini kaks 0,4 kV kaabelliini AXPK 3x120 mm²;
2. Transiitkilbi TR kõrvale paigaldatakse ridaelamu mõõtekilbid LK seitsmele boksidele peakaitsmetega 7x(3x25 A) ning välisvalgustuse ja ühistarbimise jaoks peakaitsmega 1x25 A;
3. Kaabelliinile määratakse servituud 1m ulatuses kaablist.

Koostas: A.Mikomägi
A-pädevustunnistus nr.1129

Nõrkvoolupaigaldis

Vastavalt telekommunikatsioonialaste tehnilistele tingimustele nr. 3547507 on ettenähtud ehitada Elioni poolt planeeritavast sidejaotuskapist JK-4 Vanasilla tn./ Mäe-Tooma tn. nurgal individuaalsed kaablikanaliseerimise sisestused ridaelamu bokside sidekapideni. Ridaelamu ette on ettenähtud sidekaev, millest viiakse igasse elamuboksi sidekaabel VMOHBU 3x2x0,5 plasttorus läbimõõduga 50 mm. Ridaelamubokside sidekaablid peavad vastama vähemalt cat.5 nõuetele.

Drenaaž ja liigvesi

Drenaaž ja liigvesi immutada omal krundil muru aladel. Immutamisel tuleks vältida sadevete sattumist naaberkruntidele, vajadusel näha ette tugimüürid või drenaaž torustikud.

Detailne drenaaži ja sadevee skeem lahendada hoone mahulise projekti käigus. Hoone mahulise projekteerimise käigus lahendada ka teha vertikaal planeerimine.

Jäätmed

Jäätmete ja prügi ladustamine planeeritakse omal krundil võimalikult sissesõidu lähedal, et tagada äravedu. Omal krundil toimub ka jäätmete sorteerimine, et lihtsustada nende ümber töötlemist ja keskkonna säästlikust.

Kuritegevuse ennetamine

Planeeritav ala asub suhteliselt väikese kuritegevusega eramajade piirkonnas vaikse liiklusega tänavate ääres. Et säilitada olemasolevat visuaalset kontrolli tänaval toimuva üle on planeeritud elamukruntide piirdeaedade maksimaalne kõrgus kuni 1,2 m lippaia puhul või kuni 1,4 m võrkaia puhul. Selline piirdeaia kõrgus tagab sotsiaalse kontrolli ja hõlbustab naabrivalvet antud piirkonnas

Tuleohutus

Käsitletavale alale planeeritavad hooned ehitatakse minimaalse tuleohutusklassiga TP 3. Tuletõrje tehnika juurdepääs planeeritavatele hoonetele on tagatud. Tuleohutuskujad vastavad täna kehtivatele nõuetele ja normidele. Tuletõrje kustutusvesi saadakse varem planeeritud tuletõrje hüdrandist Pille- Mäetooma detailplaneeringu alal. (vt tehnovõrkude plaan)

Isolatsiooni prognoos

Käesolevale alale planeeritavad hooned ei riku naaberkruntide isolatsiooni tingimusi.

Keskkonnakaitse

Krundi vertikaalplaneering on lahendatud nii, et sadeveed juhitakse hoonest eemale ja immutatakse pinnasesse samal krundil.

Krundil olev haljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Peale ehitustööde lõppu ehituskruunt haljastatakse ja heakorrastatakse täielikult.

Krundi ehitus ja elutegevusega ei tohi halvendada olemasolevaid tingimusi ja looduskeskkonda.

Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	6572 m ²
Planeeriava ala maa bilanss	
Ridaelamu maa (EEr)	6572 m ²
Suletud brutopind kokku	1300 m ²