

LAAGRI, KUUSE TÄNAVA PIIRKONNA
DETAILPLANEERING 1998

ENTEC



1a

SISSEJUHATUS

Saue valla Laagri aleviku Kuuse tänava piirkonna detailplaneeringu aluseks on Saue Vallavalitsuse poolt 23.12.1997 kinnitatud lähteülesanne. Planeeringu koostamisel oli peatöövõtjaks AS Entec ja alltöövõtjaks Arhitektuuribüroo Kersalu ja Nagel OÜ. Planeeringu koostamise aluseks olnud andmed pärinevad Saue Vallavalitsuselt, ME Kovek-ilt, Eesti Raudteelt, Harju Elektrivõrkudelt.

Töö koostamisel on lähtunud järgmistest varem koostatud projektidest:

Saue-Laagri generaalplaan 1995. a.

Laagri aleviku osaline detailplaneering, 1997, AS Völlamäe BC
Redise, Hoiu, Vae ja Kuuse tn. pikenduse vahelise kvartali
detailplaneering, 1997, AS ASE.

Aluskaardina on kasutatud REI geodeetilist alusplaani (418-M)
M 1:2000 1982.a. kohalikus koordinaatide süsteemis ja AS Hades poolt
1998.a. koostatud Kuuse tn. geodeetilist mõõdistust digitaalsel alusel.

Planeeringu koostamisega tegelesid:

Peatöövõtt:	AS Entec Kaur Lass - projektijuht Lauri Aasalo - veevarustus ja kanalisatsioon Merje Muiso - vormistamine Rene Valner - vormistamine
Alltöövõtt:	Arhitektuuribüroo Kersalu ja Nagel Urut Kersalu - planeeringu koostamine Mai Kersalu - planeeringu koostamine
Teed ja liiklus:	Tiiu Ustaal, Alis Arhitektuuribüroo

1. ÜLDIST

Kuuse tänava piirkonna detailplaneeringu koostamise tingis vajadus saada ülevaade olemasolevast situatsioonist, maakasutusest ja olemasolevate kruntide ehitusõigusest. Samuti vajadus lahendada Kuuse tänava piirkonna kasvav parkimise probleem.

Detailplaneering on edasise tegevuse aluseks Kuuse tänaval.

Detailplaneeringuga määratakse antud piirkonna maa-alade põhimõtteline kruntideks jaotamine ja määratakse kruntide ehitusõigus. Detailplaneeringuga määratakse ära tänavate ja teede maa-alad, liikluskorralduse ning parkimise põhimõtted. Samuti puudutatakse haljastust, heakorrastust ning mürakaitset Kuuse tänava piirkonnas.

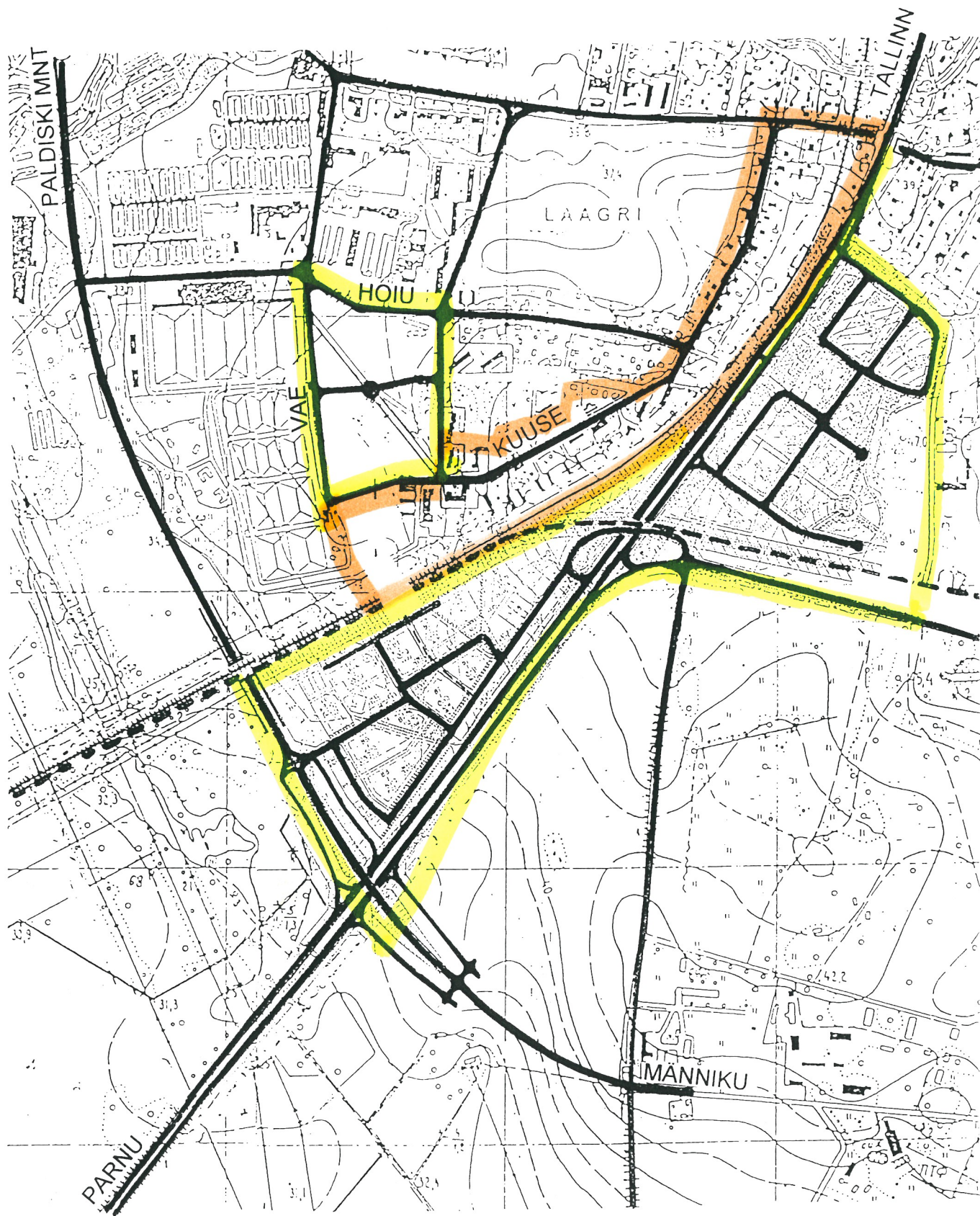
Tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimist Kuuse tn. detailplaneeringus on käsitletud vaid põhimõtteliselt, kuna tegu on olemasolevat hoonestust omava maaga ning uusi trasse ei projekteerita (olemasolev hoonestus on varustatud kõigi vajaminevate kommunikatsioonidega).

Enim tähelepanu on pööratud parklatele ja teedele, on antud ka vertikaalplaneerimine ning vastavalt lähteülesandele ei lahendata siingi sadevete kanalisatsiooni.

Planeeringus on pikemalt, seletuskirjaliselt käsitletud vaid tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi kruntide ehitusõigusele.

Kehtivad piirangud maa-alale on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Asjaõiguseadusele, Tuletõrje eeskirjadele jt. kehtivatele seadustele ning on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja osaliselt märgitud ka põhijoonisele.

PLANEERITAVA KVARTALI ASENDISKEEM M 1: 10 000



 VAREMPROJEKTEERITUD KVARTALID

 PROJEKTERITAV KVARTAL

2. ASEND JA PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Planeeritav territoorium asub Harju Maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus. Planeeritav maa-ala (suurusega umbes 20 ha) paikneb Veskitammi tänavast kasvuhoonete kompleksini Kuuse tn. otsas ja Eesti Raudtee Tallinn-Keila raudteest Kuuse tänavani hõlmates osaliselt ka Kuuse tn. vastaspoole hoonestuse.

Planeeritav ala on 90% ulatuses hoonestatud. Peamiselt on tegu elamute maaga, Kuuse tn. Veskitammi tn. poolses otsas eramutega ja läänepool korterelamutega.

Territooriumi lääneosas paiknevad AS Sagrole kuuluvad kasvuhoonete karkassid.

Raudtee äärne ala kuulub Eesti Raudteele (22...60 m laiune riba, mõlemale poole raudteed). Piki raudtee äärt on rajatud ka kõrgepinged (10 kV ja 35 kV) õhuliinid, koridori laiusega vastavalt 10m ja 15m mõlemale poole liini.

Kuuse tänava ja raudtee vahelisel alal paikneb ka olemasolev puurkaev (R=30 m) koos kõrval asuva katlamajaga.

2.1 OLEMASOLEVA LOODUSKESKKONNA HINNANG

Kuuse tn. piirkond on suhteliselt lauge reljeefiga. Suurim olemasolevate kõrgusmärkide vahe on 6m (37.50.....43.60), kuid järske nõlvu ei esine. Maa-ala kõrgus tõuseb Kuuse tn. kulgemise suunas (lääne poole) alates Veskitammi tänavast ja enne Redise tänavaga ristumist hakkab langema kuni planeeritava ala piirini ja ka sealt edasi.

Lõunaküljest piirab maa-ala ümbritsevast pinnast kõrgem raudteetamm.

Ala on valdavalt heakorrastatud. Kortterelamute ümbrust katab muru ja kasvab nii leht- kui ka okaspuid. Raudtee äärsel alal on olemasolev kõrghaljastus kohati kaootilise ja korrastamata väljanägemisega, siinseal kasvab hooldamata võsa.

Ala lääneosas paiknev, AS Sagro kasvuhoonete ja raudtee vaheline maa on kaetud loodusliku rohumaa ja põõsastikuga (kadakas).

2.2 EHITUSGEOLOOGIA

Ehitusgeoloogilised tingimused on võetud Harju raj. Laagri aleviku planeerimise ja hoonestuse korrektoori Ehitusgeoloogia Aruandest, REI, 1983.a., töö nr. 418M.

Laagri alevik paikneb Pääsküla kõviku loodenõlval, kus maapinna absoluutkõrgus on 32-47 m vahemikus. Reljeef madaldub Pääsküla jõe suunas.

Eesti ehitusgeoloogilise rajoneerimise skeemi põhjal jääb ala Vene platvormi ehitusgeoloogilise regiooni Madal-Eesti valdkonna rajooni B₁, st. ordoviitsiumi -siluri abrasioonitasandikule. Olemasolevate uurimisandmete järgi võib Laagri aleviku piires eraldada kahte alarajooni.

Planeeritav Kuuse tänava piirkond jääb aleviku lõunaossa -rajooni B_{1a}. Alale on iseloomulik aluspõhja -keskordoviitsiumi lubjakivi- väike lasumissügavus (enamasti 0,5...1,0 m, kohati kuni 3m maapinnast) . Lubjakivi on kesktugev, lõheline, kohati murenenud. Pinnakate koosneb plastsetest või kõvast, 20...50% jämepurdu sisaldavast moreensast saviliivast.

Kohati koosneb moreen saviliiva vahetäidet sisaldavatest lubjakivilahmakatest, -kõrestest ja -mügrist. Aleviku lõunaservas on lubjakivi kaetud ainult mulla või täitega.

Antud piirkonnas püsivad pinnaseveehorizonti vundeerimissügavuses tõenäoliselt ei esine. Liigniiskuse perioodidel koguneb pinnakattes ülavesi, seetõttu on keldritele vaja ette näha drenaaž.

Põhjavee horisont lubjakivis on ilma loodusliku kaitseta.

Ehitusgeoloogilised tingimused on head.

3. ARENGUEELDUSED JA PIIRAVAD TINGIMUSED.

SOODUSTAVAD TINGIMUSED:

- + Hea varustatus tehnovõrkudega.
- + Olemasolev väljakujunenud tänavavõrk.
- + Soodne ehitusgeoloogia.

TAKISTAVAD TINGIMUSED:

- Ala on 90% ulatuses hoonestatud ja vaba ala ehituseks minimaalselt.
- Lõunast piirab territooriumi Tallinn- Keila raudtee:
 - ülesõitude ja -käikude võimalus on piiratud,
 - raudteemüra nõuab mürakaitsevahendite rakendamist,
 - raudtee maa-ala pole piisavalt heakorrastatud.
- Olemasolevad kõrgepinge õhuliinid oma kaitse-koridoriga.
- Olemasolev hoonestus ja rajatised seavad planeerimisvõimalustele omad piirangud (Asjaõigusseaduse, tuletõrje eeskirjade, tervisekaitse jt. nõuete kohased).

VAJADUSED:

- Kuuse tn. peab vastama ühiskondliku transpordi funktsioonide vajadustele (liinitakso).
- Kuuse tn. elukvartalite parkimisala ei ole piisav olemasoleva parkimisvajaduse rahuldamiseks.

4. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Detailplaneeringus on määratud (vt. põhijoonis) planeeritava maa-ala kruntide ehitusõigus ja lahendatud kasvavat autode parkimise probleemi korterelamute kvartalis.

4.1 ELUTSOON - PEREELAMUTE MAA

Kuuse tn. maa-ala võib tinglikult jagada kaheks. Lääne pool paiknevad kahe- ja enam-korruselised korterelamud ja ida-osas individuaalsed pereelamud.

Pere-elamuks või väike-elamuks loetakse kuni kahe korteriga ühiskasutuses oleval tervikkrundil paiknevat elamut.

Pereelamute tsoonis kõigi uute väikeelamute ja nende kruntidel paiknevate teiste hoonete ehitamiseks ning olemasolevate hoonete juurde- ja ümberehitamiseks annab loa Vallavalitsus. Projekteerimisloaga määratakse konkreetsed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks, lähtudes detailplaneeringust.

Väike-elamute kruntidel kehtib üldjuhul lahtine ehitusviis ja ehituse alla võib võtta ehituskrundist maa-ala, mis on määratud detailplaneeringuga (ehitusala).

Ühele väike-elamu krundile võib ehitada eraldiseisvalt ühe elamu ja maksimaalselt kolm abihoonet.

Väike-elamute lubatud korruste arv on Kuuse tn. 2-korrust ja katuseharja suurim kõrgus olemasolevast maapinnast on 9,5m. Majandushoonete kõrgus määratakse projekteerimisloaga. Minimaalne ehitusjoone kaugus projekteeritavatele hoonetele krundi tänavapoolsest piirist on 5m. Hoonete kaugus naaberkrundi piirist peab olema vähemalt pool hoone kõrgusest, kuid mitte vähem kui 3m. (Vastavalt Asjaõigusseadusele. Kui see on teisiti, peab omama naabri kirjalikku nõusolekut).

Majandushoonete minimaalne kaugus naaberelamu eluruumidest on 6m.

Kaksikelamuid võib rajada projekteerimisloaga antud eritingimustel (NB! Tuleohutuse eeskirjad.).

Ajutiste hoonete asukoht ja rajamistingimused määratakse projekteerimisloaga.

Väikeelamute muutmine mitte-elamispiinnaga hooneteks ja segafunktsiooniga hooneteks toimub kooskõlas Saue Vallavalitsusega.

4.2 KORTERELAMUTE MAA-ALA

Korterelamute maa-alal asuvad valdavalt kahe kuni viie- korruselised korterelamud, koos nende juurde kuuluvate garaažidega.

Kuuse tn. planeeritavale alale jäävate korterelamute tehnilised näitajad:

ADDRESS	ULDPIND m ²	KORTERITE ARV	VAJALIK PARKLA-KOHTADE ARV*
Kuuse 18	530,7	12	11
Kuuse 20	525,8	12	11
Kuuse 22	2697,1	44	31
Kuuse 24	1556,8	55	39
Kuuse 27	456,6	24	22
Kuuse 29	455,4	24	22
Kuuse 31	523,0	12	11
Kuuse 33	524,2	12	11
Kuuse 35	526,5	12	11
Kuuse 37	526,4	12	11
Kuuse 39	524,7	12	11
Kuuse 41	2808,4	45	32
Kuuse 43	2822,6	50	35

KOKKU 258 kohta

* Parklate osa vt. seletuskirja osa 4.6 Liiklusmaa, 4.6.2 Parklad.

Korter-elamute maa-alale ei ole kavandatud rajada rohkem uusi elamuid.

Olemasolev maa on olemasolevate elamute vahel jagatud kruntideks. Kruntide jagamisel on lähtunud põhimõttest, et hoonete vaheline ala on võimalusel jagatud kaheks võrdseks osaks ning krundi piir jääb võrdsele kaugusele mõlemast naaberhoonest. Põhijoonisel on toodud kruntide ehitusõigused kõigi oma parameetritega.

Planeering ei näe ette korterelamute kruntide piiramist aia või mõne muu taraga. Krundi piiri visuaalse tähistamise vahendina võib kasutada vaid põõsashekke ja muud sellelaadset haljastust.

Tagada tuleb juurdepääs kõigile krundil paiknevatele ja majavaldajale mitte kuuluvatele liinidele ja trassidele, tagada läbipääsu võimalus jalgteel ja sõiduteel servituutidena seda nõudvais kohtades (v.t. põhijoonis).

4.3 SPORDIRAJATISTE MAA

Kuuse tänava ja raudtee vahelisel alal paikneb olemasolev spordihoone (metall-angaar), millele on määratud krunt, võimalusega sinna kõrvale rajada ka tenniseväljak (normaal mõõtmetega 18x36m).

Väljaku rajamisel tuleb arvestada olemasoleva haljastuse maksimaalse säilitamisega. Mürakaitseks raudteelt tuleva müra vastu saab kasutada vaid kergeid teisaldatavaid puitpiirdeid, kuna väljaku lõunaserv jääb kõrgepinge õhuliini tsooni, kuhu ei või püstitada mingeid statsionaarseid rajatisi ning kasvav haljastus ei tohiks olla kõrgem kui 4m. (Tööd kaitsetsoonis võivad toimuda vaid Harju Elektrivõrgu loal).

Väljaku ja elamu vahele (Kuuse 39) jääb alles olemasolev haljastus, mida täiendatakse. Eraldi mürakaitse tõkkeid ei ole planeeritud, kuna väljakule ei projekteerita pealtvaatajate kohti ja puudub võimalik tugeva müra allikas.

Kuna spordihoone maa-ala omab vaid 10m pikkust tänavapiiri, ja reljeef ei võimalda rajada autoparklat, siis on kõrvaloleva korterelamu autoparkla seni olnud ka spordihoonet teenindav. Sellest lähtuvalt on planeeringus Kuuse tn. 41 elamu parklale projekteeritud laiendus, kasutades selleks raudtee maa-ala. Olemasolev parkla ning juurdesõidu-tee laiendatud parklale jääksid tee servituudiks.

Kuuse tn. piirkonda jääb ka olemasolev korvpalliplats kahe garaaži-ühistu vahel. Sellele tagatakse juurdepääs jalgtee servituudiga Kuuse tn. 37 krundilt.

4.4 KAUBANDUS- JA TEENINDUS-ETTEVÕTETE MAA

Kuuse tänaval on vaid üks eraldi hoones funktsioneeriv kauplus, Kuuse ja Avamaa tänavate nurgal.

Olemasoleva kahe parklakoha asemel on projektis pakutud võimalus rajada kuni kuue kohaga, sõiduteega risti asetsev parkla ettevõtte teenindamiseks.

4.5 TEHNORAJATISTE MAA

PUURKAEV. Planeeritaval alal paikneb olemasolev puurkaev (sanitaarkaitsetsoon raadiusega 30m) koos pumbamaja ja kõrval asuva katlamajaga.

Juurdepääs tagatakse sissesõiduteega Kuuse tänavalt ja katlamaja kõrvale on planeeritud parkla kuni 10-le autole (see jääb san. tsoonist välja)

ALAJAAM. Kuuse tn. ja raudtee vahelisel alal paikneb ka 10 kV kõrgepinge õhuliini lõpetav alajaam (boilersõlm 2*160 kVA trafoga). Alajaamale on planeeritud vajalik teenindusmaa 310 m² krundiga. Juurdepääs tagatakse Kuuse tänavalt teeservituudiga üle Kuuse 27 elamu krundi.

4.6 LIIKLUSMAA, LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED

4.6.1 Parkimishoonete maa-alad.

Kuuse tänava ja raudtee vahelisel alal paikneb kolm parkimishoonet, millistes on vastavalt 16, 16 ja 20 garaazikohta. Garaazidele on planeeringus määratud teenindusmaa ja krundi ehitusõigused (vt. põhijoonis).

Juurdepääs garaazidele on tagatud üle neid piiravate korter-elamute kruntide tee servituudiga.

Kuuse tänava läänepoolses otsas asub neljas suurem garaazi-kompleks, milles on praegu 45 garaazikohta ja täiendavalt on lisatud veel 4 individuaalset plekk- või betoon-seintega garaazi-boksi.

Planeeringus ei ole suurendatud garaazi-kohtade arvu.

Olemasolev juurdepääs garaazidele Kuuse tn.43 maja eest planeeringus likvideeritakse Kuuse tänava pikenduse rajamisel ja juurdepääs garaazidele saab olema Kuuse tn. pikenduse raudtee poole pööravalt teeharult, garaazide lääneküljelt. Idaküljele pääseb läbi jalgvärvate.

4.6.2 Teed, tänavad ja parklad.

Detailplaneeringus käsitletav maa-ala on väljaehitatud hoonestusega ja tänavavõrguga.

Tänavad on põhiliselt ilma äärekivideta, 5...7 m laiuse asfalt-betoon kattega. Ühepoolne kõnnitee on Kuuse tänava ääres, mis on vaadeldava maa-ala peatänav.

Planeeringus on suurendatud parkimiskohtade arvu olemasolevate parkimisplatside rekonstrueerimise ja uute platside (taskute) rajamise teel. Parkimistaskutes on pakutud parkimine kas 90 või 30 kraadise nurga all, sõltuvalt sõidutee laiusest ning kõrghaljastusest.

Parkimisvajaduse määramisel on lähtutud Eesti Projekteerimismuudatustest EPN 17 osa 4 ja osa 7. Parklate teoreetiline vajadus planeeritaval maa-

alal (vt. seletuskirja peatükk 4.2 korterelamute maa) kokku on 258 kohta.

Olemasolev parkimiskohtade arv oli	66	kohta.
Planeeringus on lisatud	210	kohta.
Kokku:	276	kohta.

Siinsele parkimiskohtade arvule lisandub kaugemas perspektiivis veel 50 parkimiskohta uue raudteejaama juures.

Planeeringus on pikendatud Kuuse tänavat ja kavandatud uus tee garaažide kompleksist mööda, raudtee poole ja sealt edasi paralleelselt raudteega. Garaažide sisse ja väljasõidud on projekteeritud uuele teele. Vana tee jääks Kuuse 43 elamu juurdesõidu teeks.

Kuuse tänav tuleks laiendada täies pikkuses 7m laiuse teekattega teeks. Parkimistaskute poolne külg oleks otstarbekas ääristada äärekiviga.

Vertikaal-lahenduses on näidatud uute tee-lõikude vertikaalne lahendus seotuna olevate tänavate kõrgusmärkidega. Samuti on kalded ja kõrgusmärgid antud projekteeritavatele parkimisplatsidele.

Täpsem vertikaal-lahendus tehakse konkreetse koha tööprojekti käigus.

4.6.3 Raudtee ja perspektiivse jaama maa-ala.

Kuuse tänava planeeritavat ala piirab lõuna-küljest Eesti Raudtee Tallinn- Keila raudteeharu.

Raudtee maa-ala laius on 22...60 m.

Ala on kaetud hooldamata loodusliku rohumaa ja põõsastikuga.

Piki raudtee maa-ala piiri kulgevad kaks kõrgepinge õhuliini. Üks neist 10 kV ja teine 35 kV. Viimane kulgeb läbi Laagri aleviku Saueni. Kuna kõrgepinge õhuliinidele on ette-nähtud liini-koridor laiusega vastavalt 10 ja 15 m mõlemale poole liini, ei ole Kuuse tn. lõigul olnud võimalust rajada olulist kaitsehaljastust raudtee müra eest raudtee ja elamute vahele.

Raudtee maa-ala laiem osa asub planeeritava ala lääneosas ja on reserveeritud perspektiivse raudteejaama rajamiseks.

Planeeringus on alale projekteeritud parklaid. Suurem neist (kuni 50 kohta) võimaliku jaama tarbeks ja 13+17 kohaline parkla-laiendus on ette nähtud olemasoleva spordihoone juurde.

4.7 KESKKONDA MITTEHÄIRIVATE TÖÖSTUSETTEVÖTETE MAA-ALA

Planeeritava territooriumi läänepoolsesse otsa on projekteeritud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete maa-ala. See on praegu AS Sagrole kuuluv endiste kasvuhoonete maa.

Juurdepääs alale on projekteeritud Kuuse tänava pikenduselt ja selle raudtee poole pööravalt harult (ühendustee Kuuse tn. ja raudtee ääres kulgeva killustik-kattega tee vahel).

Ala on tinglikult jagatud kaheks krundiks, millede liitmisel võib joonisel näidatud ehitusõigust muuta, jättes ära kaht krunti eraldava ehituskeelu-ala.

Ala lääneserva jäävad olemasolevad pumbamaja ja kõrgepinge õhuliinid (10kV). Viimase kaitsetsoon mõlemale poole liini on 10m. Perspektiivis oleks otstarbekas liinid asendada kaabliga.

Tööstusmaa idaserva on planeeritud autoparkla kohti 35 autole.

5. HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA MÜRAKAITSE

Planeeritava maa-ala võib tinglikult jagada kaheks: pere-elamute maa ja korter-elamute ala.

Pere-elamute maa-ala haljastuse rajamisel tuleb järgida krundile seatud kitsendusi. (Haljastuse kujundamine krundil on omaniku vaba tahe). Täiendavat mürakaitset raudtee ja elamute vahele kõrghaljastusena võib rajada vaid alates kõrgepinge õhuliini koridori äärest. Liini tsooni jääv haljastus ei tohi olla kõrgem kui 4m.

Korterelamute tsoonis on projektis maksimaalselt säilitatud olemasolev kõrghaljastus. Kõiki haljastus- ja heakorrastustöid on soovitatav läbi viia eriprojektide alusel.

Hoolikalt tuleb suhtuda kõrghaljastuse pidevasse hooldamisse. (Vältida okste kasvamist õhuliinidesse jne.)

Parklate projekteerimisel on püütud säilitada kõik puud. Rajatava parkla fronti jääv puu säilitatakse ja selle tüve ümber jäetakse kuni 1,5m raadiusega mullapind, mis eraldatakse parkla pinnakattest äärekiviga. (Parkla fronti jääb üks puu Kuuse 22 hoone kõrval ja Kuuse 27 hoone taga).

Hoonete ümbrus tuleb heakorrastada. Projektis täiendatakse kõnniteede võrku pinnase juhusliku tallamise vältimiseks.

Kuuse tn. lõunakülje elamute taha -raudtee maa-ala ja kõrgepinge õhuliini koridori piirile rajatakse täiendavat madalat- ja kõrg-haljastust kaitsehaljastusena. Puurkaevu sanitaarkaitsetsooni võib rajada kaitsehaljastust kõrghaljastuse näol.

Kogu Kuuse tn. lõunapoolse külje hoonestus jääb raudtee müratsooni (100m). Kõige parema ja tõhusama mürakaitse vahendina näeb projekteerija lisaks kaitsehaljastuse rajamisele siiski olemasolevate amortiseerunud ja vananenud piida-konstruktsioonidega akende vahetamist kolmekordse klaasiga klaas-pakett akende vastu. (Kolmekordse klaaspakett akna heliisolatsioon $R_A = 28\text{dBA}$ 3mm klaasi puhul ja 31 dBA 4mm klaasi korral.)

5.1 PRÜGIVEDU

Krundi valdajal lasub kohustus tagada prügi regulaarne äravedu. Prügi kogutakse konteineritesse (igal elamul oma, või mitme elamu kohta üks suurem konteiner), äraveo osas tuleb aga sõlmida lepingud mõne seda teenust pakkuva firmaga.

6. TEHNOVÕRGUD JA KOMMUNIKATSIOONID

Käesolevas detailplaneeringus ei projekteerita uusi tehnovõrke, kuna tegu on olemasoleva hoonestusega.

Praegu on Kuuse tänava elamud varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega. Uusi, täiendavaid kommunikatsioone ei projekteerita.

6.1 ELEKTRIVARUSTUS

Kuuse tänava hoonestus on varustatud elektriga planeeritaval territooriumil ja selle ümbruses paiknevatest alajaamadest:

Kuuse põik alajaam (boilersõlm)	2* 160 kVA
Redise tn. Mäeveeru	2* 400 kVA
Kuuse 27, boilersõlm	2* 160 kVA
Kuuse tn. otsas olev alajaam	1* 180 kVA

6.2 TELEFONSIDE

Uue hoonestuse rajamisel lahendatakse sidevarustus edasisel projekteerimisel vastavalt Eesti Telefoni Televõrkude tehnilistele tingimustele (AS Eesti Telefon, Tallinna Televõrgud, tel.6701215).

6.3 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS

Kuuse tänava elamuid varustatakse joogiveega alevi tsentraalsest veevõrgust. Vee tarbimine planeeritaval alal ei kasva.

Vesi tuletõrje vajadusteks võetakse tuletõrjevesikutest vee torustikul.

Piirkonda jääb puurkaev, mis ammutab vett kambrium vendi veehorisondist. Puurkaevu tootlikkus on 25 m³/h. Puurkaev-pumpla juures asub veereservuaar ja teise astme pumpla.

Piirkonnas asuvate korruselamute heitveed juhitakse Kuuse ja Redise tänava ristmiku läheduses paiknevasse reoveepumplasse, kust veed pumbatakse alevi kanalisatsiooni ja sealtkaudu Tallinna Veele kuuluvasse heitvete peapumplasse. Reoveed suunatakse Paljassaare puhastusseadmetele.

Individaalelamute heitveed kogutakse kogumiskaevudesse.

Tulevikus tuleb kaaluda kanalisatsiooni torustiku rajamist Kuuse tänava äärde jäävate individaalelamuteni.

6.4 SOOJAVARUSTUS

Soojusenergiat korterelamute tarbeks toodetakse piirkonnas asuvas gaasi katlamajas.

Individaalelamutele tsentraalset soojavarustust ette nähtud ei ole.

7. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Detailplaneeringus on ette nähtud:

- oleva haljastuse maksimaalne säilitamine hoonete eksploatatsioonil.
- uue, täiendava kaitsehaljastuse rajamine raudtee ja elamute vahele kõrgepinge õhuliini koridori serva.
- uued tänavad (Kuuse tänava pikendus ja garaažide tagune tänavalõik raudteeni ja sealt edasi lääne suunas) kaetakse asfalt-betoon kattega (tolmuvaba kate).
- jalakäiguteede täiendamine ja väljaehitamine pinnase juhusliku tallamise vähendamiseks.
- täiendavate parklakohtade rajamine Kuuse tn. äärde, sõiduautode poolt pinnase lõhkumise vältimiseks.
- planeeritav ala on tsentraalse vee- (puurkaevu san. tsoon on 30m) ja kanalisatsiooni-varustusega.
- alal paiknevad korter-elamud on tsentraalsel küttel.
- olme-jäätmete kogumine konteineritesse ja regulaarne välja-vedu.

8. KEHTIVAD PIIRANGUD

8.1 PUURKAEVU SANITAARKAITSETSOON

Alus: Veeseadus (11.05.1994/ RT 1996, Nr.13)
Veeseaduse muutmise ja täiendamise seadus. (24.01. 1996 /RT
1996, Nr.13)
Eesti Keskkonnaministri määruse Nr.61 lisa (16.12.1996)

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal raadiusega kas **30m** või 50m on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

8.2 VEETRASSID

Alus: Eesti Keskkonnaministri määrus Nr.56,01.12.1994

Veejuhtmete kaitseks määratakse san. kaitse vööndid mõlemale poole piki veejuhet pinnaseveetaset ja veejuhtme diameetrit arvestavalt: kui pinnaseveetase on allpool veejuhet, mille diameeter on kuni 1000mm, on san. kaitsevööndid mitte vähem kui 5m ja üle 1000mm- mitte vähem kui 10m; kui pinnasevee tase on kõrgemal veejuhtmete paigutamise sügavusest, siis sõltumata veejuhtme diameetrist, peavad san. kaitse vööndid olema mitte vähem kui 10m.

Hoonestatud aladel võib san. kaitsevööndite ulatust vähendada kuni poole võrra kooskõlastatult Tervisekaitsetalitusega.

8.3 KANALISATSIOONI SURVETRASS

Alus: SNiP 2.07.01-89

Ehituskeeluala mõlemale poole trassi telge **5m**.

8.4 RAUDTEE KAITSETSOON JA SOOVITATAVAD KUJAD

Alus: Raudteeseadus (14.12.1994)

Raudtee kaitsevööndi laiuseks on rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates **30m**, väljaspool linnu ja asulaid 50m.

Kuuse tänava planeeritava ala piires on raudteele kuuluva maa-ala laius 22 kuni 60 m.

Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja omanik (valdaja) ei või takistada raudtee kasutamist, halvendada oma tegevuse või tegevusetusega raudteehoiu tingimusi, ohustada liiklust. Loodusvarade kasutamine, looduskeskkonda muutvad tööd ja ehitustegevus raudtee kaitsevööndis toimuvad seaduses sätestatud korras raudtee omaniku (valdaja) kirjalikul nõusolekul.

8.5 KÕRGEPINGE ÕHULIINIDE KAITSETSOON

Alus: ENSV MN määrus "Üle 1000V pingega elektrivõrkude kaitse eeskirjade kohta" (11.04.1984)

Kõrgepinge õhuliinide kaitsetsoon mõlemale poole liini on:

10 kV - 10m

35 kV - 15m

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud Harju Elektrivõrgu loal.

Liinikoridoris võib tegeleda põllundusega. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4 m. Kokkuleppel liini valdajaga võib kasvatada istikuid, jõulukuuski ja energeetilist võsa.

8.6 TÖÖSTUSHOONETE JA LADUDE SAN.TSOONID

Alus: SN 245-71

Sanitaarkaitsetsoon elamute ja ühiskondlike hooneteni on reeglina 50m.

Tsooni ulatus tuleb selgitada iga konkreetse ettevõtte ja selle kasutusfunktsiooni muutumise puhul eraldi.

Laagri asulas praegu töötava sigala kehtestatud san.tsooni (500 m) jääb planeeritavast alast väike osa olemasolevaid korterelamuid (vt. juurdelisatud SKEEM 1). Vastavalt kehtivale Saue-Laagri generaalplaanile 1995 on ette nähtud sigala asukoht üle vaadata ja hoonekompleksi projekteeritud san.tsooniks on 50 m, millega käesolevas planeeringus on arvestatud.

8.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Tuleohutuseeskirjad, Üldeeskiri TE-1 (22.06.1995)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidu kohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja -veevõtukohtadele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

8.8 SERVITUUDID

Alus: Asjaõigusseadus. (Vastu võetud 9.juuni 1993)

8.8.1 Teeservituudid.

(1) Jalgtee servituut annab õiguse käia ja sõita jalgrattaga mööda jalgteed läbi teeniva kinnisasja.

(2) Sõidutee servituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja. Sõidutee servituut sisaldab jalgtee servituudi.

Servituudi laiuseks (vt. detailplaneeringu joonis) on kehtestatud üldjuhul tee laius ja 1m riba mõlemale poole teed (lumekoristuse võimaldamiseks).

8.8.2 Seinaservituut.

Eramute tsoonis tuleb kehtestada seinaservituudid kõikidele naabriga ühisvalduses olevatele seintele või nende osadele.

Seinaservituut annab õiguse kinnitada või seada talasid, tugesid või muid ehitise osi naabri seina ning asendada neid uutega.

8.8.3 Toeservituut.

Toeservituut annab õiguse toetada oma ehitist või seadeldist naabri ehitisele või seadeldisele ja nõuda, et naaber toeks olevat ehitist või seadeldist korras hoiaks.

8.8.4 Liiniservituudid.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, side-, elektri- ja muid liine.

Planeeritaval maa-alal on liinidele üldjuhul ette nähtud 2m laiune maa-ala mõlemale poole liini telge.

8.8.5 Veejuhtimisservituut.

Veejuhtimisservituut annab õiguse:

- (1) Juhtida oma kinnisasjale vett läbi võõra kinnisasja,
- (2) Juhtida oma kinnisasjalt vett võõrale kinnisasjale või läbi võõra kinnisasja.

Kui veejuhtimise viis ei ole määratud, eeldatakse vee juhtimist torustikus.

Kui veejuhtme asendit ja mahtu ei ole määratud, määratakse need kindlaks Asjaõigusseaduse § 187 sätestatud korras.

Kuuse tänava detailplaneeringus käsitletaval maa-alal on üldjuhul veejuhtimise servituudi laiuseks ette nähtud 2m laiune tsoon mõlemale poole torustiku telge.

Need ja kõik ülejäänud võimalikud servituudid kehtestatakse kinnisomandile kinnistusraamatus. Realservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega.

Seletuskirja koostas:

arhitekt: M. Kersalu,
tel: 232 001, Tallinn