



AS NORD PROJEKT, Kalasadama 4, 10415 Tallinn, Estonia
tel +372 640 3950, fax +372 640 3951, www.nordprojekt.ee

Saue vald Laagri alevik

Nõlvaku 10 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekt 14260

Huivatatud isik: OÜ Salomee
Rg-kood 12624444
Kopli 83
11712 TALLINN
Tel +372 5336 3122
salomee.ehitus@gmail.com

Projekteerija: aktsiaselts NORD PROJEKT
Reg. kood 10056556
Kalasadama 4
10415 Tallinn
Tel +372 6403 950
info@nordprojekt.ee

Juhataja A. Saar
Projektijuht M.Ehala

SISUKORD

I. SELETUSKIRI	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uurimistööd	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
3.1. Üldandmed	6
3.2. Maaomand planeeritava alal.....	8
3.3. Hoonestus ja rajatised	8
3.4. Teed ja vertikaalplaneerimine	8
3.5. Kitsendused	8
3.6. Olemasolev haljastus.....	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
4.1. Planeeringu kirjeldus.....	11
4.2. Planeeritava ala krundijaotus ja ehitusõigus.....	11
4.3. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	11
4.4. Arhitektuurinõuded.....	12
4.5. Haljastus ja heakord	12
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.7. Liikluskorralduse põhimõtted.....	13
4.8. Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	13
4.9. Planeeringus kavandatud vastavus planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele	13
4.10. Keskkonnakaitse	15
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.12. Seosed	16
TEHNOVÕRKUDE lahendus.....	19
5. TEHNOVÕRGUD.....	20
5.1. Elektrivarustus.....	20
5.2. Välisvalgustus	20
5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	20
5.4. Soojusvarustus	21
5.5. Sidevarustus	22
6. TULEOHUTUS	23
7. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	24
II MENETLUSDOKUMENDID	25
III LISAD	26
IV JOONISED	27

I. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Saue valla üldplaneering (edaspidi ÜP)
- Eesti projekteerimismõõdud, standardid
- Saue Vallavalitsuse korraldus Laagri alevik Nõlvaku 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta, 31. mai 2016, nr 393

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURIMISTÖÖD

1. Planeeringuala geodeetiline alusplaan on koostatud osaühing Geodeesiakeskus poolt 2016. a (töö nr 16-G198).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on üldkasutatava maa sihtotstarbega Nõlvaku 10 kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine ühe kuni kolme maapealse korrusega ning 12 korteriga korterelamu ja ühe kuni 1. maapealse korrusega abihoone ning spordiväljaku ja parkla rajamiseks. Üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. ÜLDANDMED

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritava maa-ala suurus on 0,47 ha.

Planeeritav maa-ala asub Saue Volikogu 27. novembri 2003. aasta otsusega nr 086 kehtestatud Laagri aleviku Nõlvaku detailplaneeringu koosseisus. Nõlvaku 10 kinnistu maasihtotstarve muudeti detailplaneeringus sotsiaalmaaks.

Piirkond on hästi varustatud tehnovõrkude ning ühistranspordiga. Piirkond on peamiselt elamumaa.

Planeeringuala keskel on kõrghaljastust.

Katastriüksuste Nõlvaku 10 sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Planeeringuala naaberkinnistul asub olemasolev trafoalajaam ja maa-ala läbivad kõrgepinge kaablid.

Nõlvaku 10 kinnistu läheduses olevad korterelamud on max. 3 korruselised.



FOTO 1. Vaade planeeringualale Nõlvaku põik poolt



FOTO 2. Vaade planeeringualale Sillaku tänava poolt



FOTO 3. Vaade planeeringuala keskosale.



FOTO 4. Vaade planeeringuala naaberkinnistu olevale alajaamale.



FOTO 5. Olemasolev juurdepääs planeeringualale Pärnu maanteelt.

3.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava kinnistul asuvad järgmised katastriüksused:

Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Nõlvaku 10	4262	9656402	72703:001:0262	Üldkasutatav maa 100%	OÜ Salomee

3.3. HOONESTUS JA RAJATISED

Krunt Nõlvaku 10 on hoonestamata.

3.4. TEED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Suurem osa planeeritavast alast on tasase reljeefiga, kõrgused merepinnast jäävad vahemikku 37.7 ja 39.2 kaldega põhja suunas. Ala keskosas on kungas, kõrgusega merepinnast kuni 41.6.

Piirkonnas on väljakujunenud teedevõrk. Nõlvaku 10 paikneb Sillaku tänava, Nõlvaku tänava ja Nõlvaku põigu vahel. Juurdepääsud kinnistule on mööda kõnniteid.

3.5. KITSENDUSED

3.5.1. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Muinsuskaitse eritingimustega nähakse ette muinsuskaitseala, kinnismälestiste või nende kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse tagamise nõuded. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, et planeeritava maa-alal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

Planeeritava ala asub ehitismälestise, Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni varjenditevaheline tunnelisüsteem, mis on ehitatud aastatel 1913-1917 (reg nr 8889).

Ehitismälestise kirjeldus

Merekindluse projekt kiideti heaks 1913, mil algasid ka ehitustööd. Peterburi kaitseks, Soome lahte riivistav merekindluste süsteem pidi valmima 1917. I maailmasõda lõi plaanid segi ja valmis jõuti ehitada vaid kavandatust osa. Üks vähestest positsioonidest, mis projektijärgses mahus valmis, oli Pääsküla paenõlvale rajatu - kaitsepositsioon nr 6. Positsioon koosnes 6 rooduvarjendist ja neid ühendanud ühendus- ja drenaazitunnelitest. Tunnelid olid vajalikud väeüksuste varjatud liikumiseks ühest osast teise. Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooni varjenditevaheline tunnelisüsteem on 1913-1917 kindlusehituste tervikkompleksi kuuluv rajatis, ajastutüüpiline fortifikatsiooni näide. Tunnelite laius ca 4 m, kõrgus ca 2,8 m, seinad vooderdamata, viimistlemata. Oma ehitusajal I maailmasõja päevil kandis see varjendite ja tunnelite kompleks koos kaitsekraavide, välipatareide ning traattõketega ametlikult nimetust Imperaator Peeter Suure Merekindluse maarinde II kaitsesektori positsioon nr 6.

Hilisemates arhiividokumentides on seda nimetatud Imperaator Peeter Suure Merekindluse Pääsküla positsiooniks. Positsioon nr 6 rajati Tallinn–Haapsalu raudtee ja Tallinn–Pärnu maantee sulustamiseks. Positsiooni kirdepoolne tiib pidi sulgema ka vastase võimaliku liikumise üle Pääsküla raba Nõmmele. Positsioonile pidid tulejõu andma 8 suurtükipatareid, millest üks asus Pääsküla (sellel ajal arvatavasti Tänassilma küla) paekõvikul, 6 Pääsküla jõe paremkaldal ja üks Kivimäel, tänapäevaste Olevi ja Põllu tänavate ristmiku lähedal. Positsiooni nr 6 tuumik asus Pääsküla paekõvikul tänapäevasest Tallinn–Pärnu maanteest ida pool, kuid tollaegne maantee läbis siinseid kaitsepositsioone. Pääsküla vastupanusõlme betoonvarjendeid jõuti valmis ehitada kuus, planeeritud seitsmendast varjendist sai valmis vaid süvend. Need olid meeskonnavarjendid, millest igaüks pidi mahutama ühe roodu (tänapäevases Eesti kaitseväs kompanii), sõjaoludes umbes 120 sõjameest. Varjendid on pikkusega 43...46,5 m, laiusega kuni 10,8 m ja kõrgusega ~ 6 m. Pääsküla varjendid on omavahel ühendatud paepinnasesse rajatud tunnelitega. Tunnelid on madalamas tasapinnas kui varjendid ja toimivad seetõttu varjenditele ka dreanažina, alandades põhjavee taset. Tunnelid lõhuti paepinnasesse lõhkelaengutega (seda näitavad puuraukude jäljed tunnelite seintes ja laes), lõplikult lõhuti aga neist kobestunud paekivi välja ilmselt kangide, vasarate ja kirkadega, vagonettidesse laadimine toimus käsitsi. Väljalõhutud pinnase äraveoks oli tunnelites vagonetiraudtee (tõenäoliselt laiusega 600 mm), millest on osaliselt säilinud liipreid ja vähemalt ühes kohas ka vagonettide pööramise koht. Vee- ja Põhjatunnel suundusid varjendite ühendustunneleist kirde ja põhjakirde suunas, neid mööda veeti ilmselt minema väljamurtud kivimaterjali.

Kaitsevöönd

Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise välispiirist arvates. Tunnelite kaitsevööndis on tehtud leevendus - muinsuskaitsepiirangud kehtivad 10 meetrit mälestise välispiirist arvates.

Erinõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Planeeringu koostamisel kinnismälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks vaated mälestisele peavad olema tagatud nii kaitsevööndi kitsenduste alal, kui mööduvalt teelt;
- kaitsevööndi alale hoonestust mitte kavandada;
- ehitusmahud ja ehitusalad kavandada kaitsevööndi kitsenduste alast väljapoole;
- arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44-3) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile;
- välisviimistlusele muinsuskaitsepiiranguid ei seata;
- mälestise omanik või valdaja vastutab mälestise säilimise eest. Mälestise omanik või valdaja on kohustatud mälestist hooldama (MuKS § 16 lg 1).
- Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:
 - 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
 - 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

3.5.2. LOODUS- JA KESKKONNAKAITSE

Planeeritava alasse ulatub Laagri nahkhiirte püsielupaiga Laagri piiranguvöönd.

Nõuded ehitusprojektile

- piiranguvööndi alale hoonestust mitte kavandada.

3.6. OLEMASOLEV HALJASTUS

Suurem osa planeeringualast on lage, kõrghaljastust on ala keskel asuva künka ümber.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. PLANEERINGU KIRJELDUS

4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringus on ette nähtud muuta osaliselt kinnistu piire ning maakasutuse sihtotstarvet. Detailplaneeringuga on kavandatud sotsiaalmaa kinnistu Nõlvaku 10 maa-ala jagamine 3 krundiks elamumaaks, sotsiaalmaaks ja transpordimaaks. Käsitletavale alale on kavandatud 1 elamumaa sihtotstarbega krunt, 1 üldkasutatav maa sihtotstarbega krunt ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

4.3. HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeeringus lähtutakse ümbritsevast keskkonnast, piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja kehtivatest lähtedokumentidest.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva olukorraga ja insolatsioonitingimustega.

Piirkonnale on iseloomulik hoonetüüpiks elamud (eramud ja korterealmud). Planeeritud ala paikneb vastavalt Saue valla üldplaneeringule tiheasustusalas, maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Arvestades Nõlvaku 10 kinnistu läheduses olevate korterelamute korruselisust planeeritakse hoone maksimaalselt kolmekordseks.

Pos 1:

Planeeritud elamumaa sihtotstarbega krunt. Planeeringuga on krundile ette nähtud ühe kuni kolmekorruselise hoone ja ühe kuni ühekorruselise abihoone ehitamise võimalus. Elamukrundile on planeeritud mänguväljak. Juurdepääs (sissesõit) krundile on ette nähtud Nõlvaku põigult. Parkimine on lahendatud omal krundil avatud maapealse parklana (kokku 17 parkimiskohta) ning Nõlvaku põik äärde kavandatakse 4 parkimiskohta.

Pos 2:

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Planeeringuga on krundile ette nähtud avalikud spordiväljak ja parkimiskohad. Juurdepääs (sissesõit) krundile on ette nähtud Sillaku tänavalt. Parkimine on lahendatud omal krundil avatud maapealse parklana. Krundi läbib kõnnitee, piirdeid ette ei nähta.

Krundile kavandatakse rajada piirkonna elanikele spordiväljak ja autoparkla. Kuna piirkonnas on valdavalt korterelamud ning parkimiskohtadega on probleeme, siis Saue Vallavalitsus otsustas rajada ca 20 kohalise autoparkla, kuhu saavad oma autod parkida lähiümbrusesse jäävate kortermaja elanikud. Sotsiaalmaa krundiga külgnevale Sillaku tänava äärde kavandatakse avalikkusele ca 10 parkimiskohta ning rajatakse uus kõnnitee.

Planeeringu põhiidee on õuealade tsoneerimine nii, et hoonete sisehoov/tagahoov jääks autovabaks õuealaks ja puhkealaks, mis võimaldab kasutada efektiivselt krundi ruumi.

Hoone paikneb valguse suhtes soodsalt.

Pos 3:

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt uue planeeritava kõnnitee rajamiseks Nõlvaku tn 10 kinnistu äärde, mis liidetakse perspektiivis Nõlvaku põik teemaa koosseisu.

Kruntide ehitusõiguse tabel:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi plan. suurus m ²	Hoonealune pind m ²	MAX KORRUSTE ARV/ MAX HOONE KÕRGUS (m)	Hoonete arv krundil	Sihtotstarve ja osakaal %		Suletud brutopind KÜ SO järgi m ²	Kortrite arv	Parkimiskohtade arv normatiivne ja planeeritud	
						E	EK			-	-
1	Plan pos 1	1801	650 (1 korterelamu ja 1 abihoone)	3K /12m Abs+51m (korterelamu) 1K/3m Abs +42m (abihoone)	2 (1 korterelamu ja 1 abihoone)	E	EK	1650	12	17	17
2	Plan pos 2	2429	-	-	-	Üm	Üm	-	-	-	20*
3	Plan pos 3	32	-	-	-	L	L	-	-	-	-
	kokku	4262	650		2			1650	12	17	37

EK – korterelamu maa

Üm – üldkasutatav maa

L - transpordimaa

4.4. ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Korterelamu rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda
- Hoonestusviis: lahtine
- Katusekalle: 0 - 15°

Välisviimistlus

Määratakse hoonestusprojektiga. Nõudeks on kvaliteetsete materjalide kasutamine, naturaalseid materjale. Välisviimistluses on keelatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (näiteks plastik, plekk).

Piirdeaedade kujundus tingimused

- Elamukrundile piirdeaeda ei kavandata.
- Sotsiaalmaa krundile planeeritava spordiplastile on lubatud piirdeaia rajamine.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritavale maa-alale nähakse ette rajada kõrg- ja madalhaljastus. Pos 1 krundile on planeeritud 40% maapinnaga ühendatud haljastust. Pos 2 krundil on säilitatud olemasolev olukord ja maapinnaga ühendatud haljastust on 61%. Haljastusprojekt esitakse hoone ehitusprojekti mahus.

4.6. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavasse alasse.

Sademevett ei juhita naaberkiinnistutele ega ka tänavamaale. Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse, kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi kokku restkaevudega.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevete ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

4.7. LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringus lähtutakse olemasolevast situatsioonist. Määratud on krundile sissesõidud, parkla asukoht ning transpordi liikumise printsiibid. Juurdepääsud planeeritavale alale nähakse ette planeeringuala ümbritsevatel teedel ja tänavatel.

Parkimine on lahendatud omal krundil hoonevälisel alal ning avaliku kasutusega parkimiskohad on ette nähtud nii sotsiaalmaal, kui ka tänavate alal.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

(Normatiivsete parkimiskohtade arvutuse aluseks on EVS 843:2016; arvutusel on aluseks võetud korruselamute ala parkimismäär)

POS. NR	EHITUSE OTSTARVE/ LIIK	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMIS-KOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTE NÄHTUD PARKIMIS-KOHTADE ARV KRUNDIL
1	Planeeritud Korterelamu	6x1,3 6x1,5	17	17
2	Planeeritud spordiplats	-	-	20*
3	-	-	-	-
Nõlvaku põik ja Sillaku tänava maa-alal				14*
	Kokku		17	51 (sh 34 *)

*avaliku kasutusega parkimiskohad

4.8. AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringus on ette nähtud pos. 2 üldkasutatavale maale spordiväljak, ning vajalikud piirkonnale parkimiskohad (avaliku kasutusega parkla). Samuti avaliku kasutusega parkimiskohad on ette nähtud Nõlvaku põigu tee alal ja Sillaku tänaval.

Spordiväljak on planeeritud alale, mis on lage ja kus on ka enim päiksevalgust. Spordiplatsile pääseb mööda kergliiklusteid ja on ümbritsetud haljastusega.

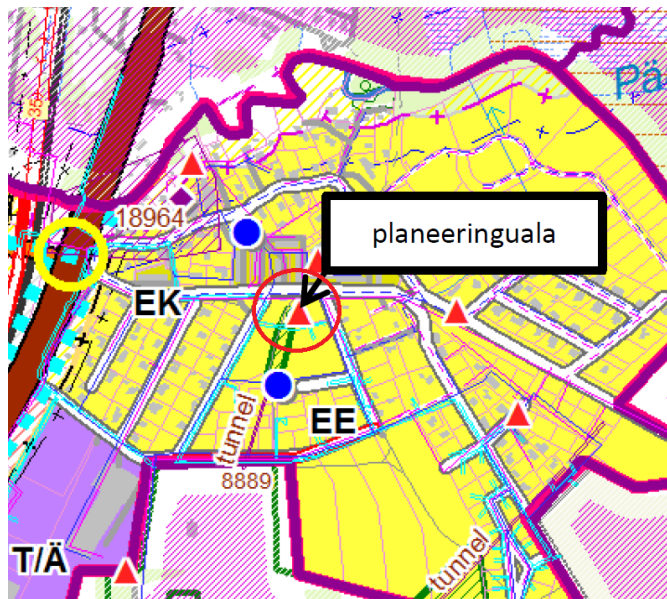
4.9. PLANEERINGUS KAVANDATUD VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE

4.9.1. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, väljaehitatud ja selge struktuuriga tänavatega Nõlvaku elurajoonis ning maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa. Lisaks juhtotstarbele võimaldab üldplaneering kuni 35% ulatuses planeerida ka teisi antud alale sobivaid kasutusotstarbeid, mistõttu korterelamu ehitamine Nõlvaku tn 10 kinnistule on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Nõlvaku tn 10 kinnistu ümbruskonnas koosneb hoonestus valdavalt korterelamutest, mistõttu on

piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud korterelamute funktsiooni jätkamine. Saue Vallavalitsus on seisukohal, et kuni kaheteiskümne korteriga elamu rajamine Nõlvaku elumupiirkonda ei tekita vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt. Nõlvaku tn 10 kinnistu asub Saue Vallavolikogu 27. novembri 2003. aasta otsusega nr 086 kehtestatud Laagri alevik Nõlvaku detailplaneeringu koosseisus, millega jagati kinnistud 30 krundiks ning määrati ehitusõigus üksikelamute ja korterelamute rajamiseks. Nõlvaku tn 10 kinnistu maasihtotstarve muudeti detailplaneeringus sotsiaalmaaks (üldkasutatav maa 100%).

Saue valla üldplaneering on Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud 29.11.2012 istungil otsusega nr 89. Selle järgi jääb planeeringuala Laagri aleviku koosseisu (ÜP p 2.3.7.2).



Väljavõte kehtestatud ÜP-st.

Planeeritav lahendus vastab kehtivale Saue valla ÜP-le

4.9.2. VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSES MÄÄRATUD LISATINGIMUSTELE

Detailplaneering algatati Saue Vallavalitsuse 31.05.2016 korraldusega nr 393

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgnevaid algatamise korralduses märgitud lisanõuetega:

2.1 moodustada transpordimaa krunt uue planeeritava kõnnitee rajamiseks Nõlvaku tn 10 kinnistu äärde, mis liidetakse peale nõuetekohast väljaehitamist Nõlvaku põik teemaa koosseisu;

- Planeeringus on ette nähtud moodustada transpordimaa sihtotstarbega krunt uue planeeritava kõnnitee rajamiseks Nõlvaku tn 10 kinnistu äärde, mis on 32 m²

2.2 kavandada elumumaakruntidele kõrghaljastus

- Planeeringus on ette nähtud rajada kõrg- ja madalhalbastus. **Pos 1** krundile on planeeritud 40% maapinnaga ühendatud halbastust. **Pos 2** krundil on säilitatud olemasolev kõrghaljastus ning planeeritud maapinnaga ühendatud halbastust on 61%. Halbastusprojekt esitakse hoone ehitusprojekti mahus.

2.3 vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;

2.5 korterelamu rajamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;

- Lähiumbrus on korterelamute piirkond, planeeringus on ettenähtud 3 korruselise korterelamu.

4.10. KESKKONNAKAITSE

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid. Olemasolev planeeritava maa-ala kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeeringuga ettenähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritaval ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Nõlvaku tn 10 kinnistule jääb nahkhiirte püsielupaiga piiranguvöönd, kuhu ehitisi ja rajatisi ei kavandata. Planeeringuga ei ole ette nähtud tegevust ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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 pea vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

4.10.1. JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Saku valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmed on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on ette nähtud hoones või hoone mahus olevale laadimisalale või kinnistul. Kogumismahutite asukohad täpsustada konkreetse ehitusprojekti asendiplaani koostamisel.

4.10.2. KÜTTELIIK

Nõlvaku elamurajoonis puudub kaugküte ning puudub kaugküttepiirkond. Planeeritava korterelamu küttesüsteem lahendatakse lokaalse gaasiküttega.

Kütteks kasutatakse gaasi, mis saadakse piki Sillaku tänavat kulgevast gaasitrassist. Gaasi kasutamine on kooskõlastatud piirkonnas gaasi müügiga tegeleva Adven Eesti AS-ga. Ei ole lubatud kavandada puukütet ja pelletkütet ning õhk-õhk soojuspumpasid.

4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine“ soovitudest.

Kõnniteed ja parklad on valgustatud. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid turvanõudeid - turvalvekaamerad, elektrooniliselt valvatavad sissepääsud. Hoone ümber tuleb ette näha tänavavalgustus.

Soovitatud abinõusid:

haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada, et kõnniteid äärestav põõsastik ei ole kõrgem kui 40-60 cm, et vältida pahatahtlikku varjumise võimalust.

Teed on ette nähtud valgustada nõuetekohase valgustusega. Kruntide omanikel on soovitatav täiendavalt valgustada hooviala.

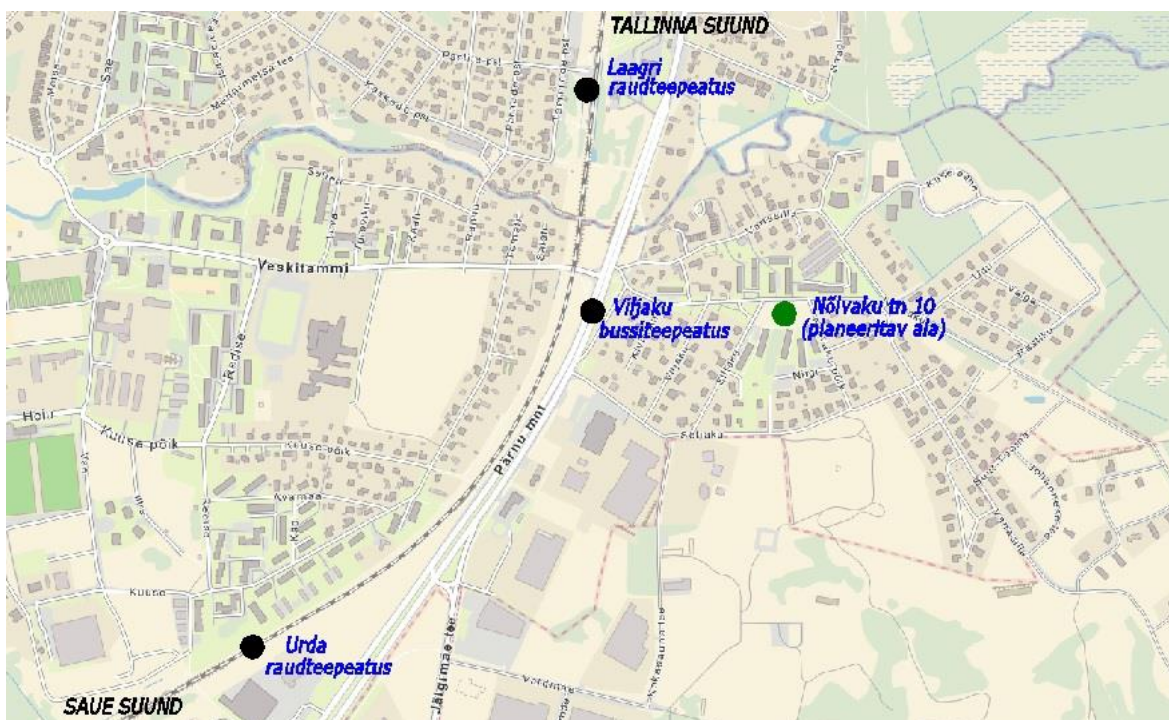
4.12. SEOSED

Planeeritud ala paikneb kohaliku tee alal, Nõlvaku tänaval, mis külgneb põhimaanteeaga (Tallinn-Pärnu-Ikla mnt.).

Planeeritud ala on väga soodsa asukohaga, sest on hea ühistranspordi ühendus Tallinna ja lähiumbruse linnade ning asulatega (Saue, Keila, Saku). Lähim bussipeatus on Viljaku peatus Tallinn-Pärnu maantee ääres, mis asub planeeritud alast umbes 450m kaugusel. Viljaku peatuses mõlemal suunal peatuvad ka marsa- ja paljud kaugliinibussid.

Lähimad rongipeatused on Laagri ja Urda peatused. Esimene neist asub planeeritud alast Tallinna poole ca 900m, teine vastassuunas ca 1,8km. Vt ühistranspordi skeem.

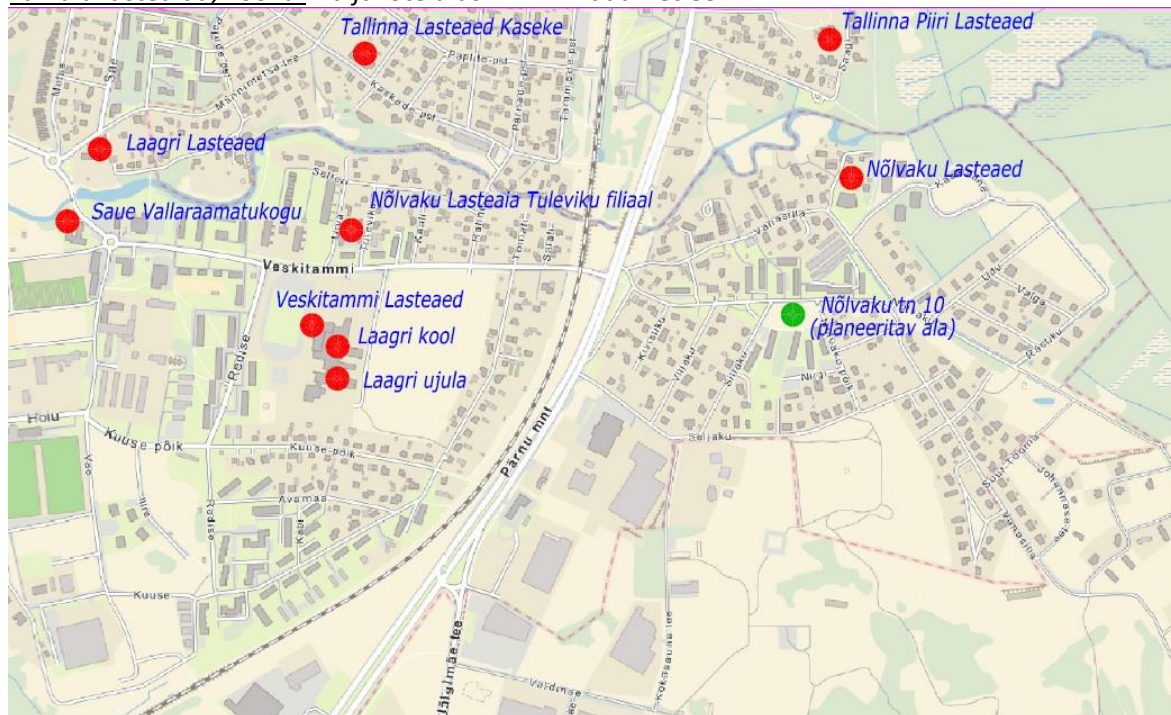
Ühistranspordi skeem . Väljavõtte alus www.maaamet.ee



Planeeringu ala läheduses paiknevad: lasteaedad (näiteks Nõlvaku Lasteaed, kaugemal asuvad Nõlvaku Lasteaia Tuleviku filiaal, Veskitammi lasteaed ja Laagri Lasteaed – Laagris , Tallinna Piiri Lasteaed ja Tallinna Lasteaed Kaseke - Tallinna linnas), koolid (Laagri kool, kaugemal asuvad Ääsmäe põhikool, Saue Gümnaasium Saue linnas ja Pääsküla Gümnaasium Tallinnas), Saue Vallaraamatukogu, ujula, peatselt valmiv tennisekeskus, mööda Pärnu mnt on põimunud suured kaubakeskused ning erinevad teenindusettevõtted.

VT lähiala lasteaedade ja koolide skeem.

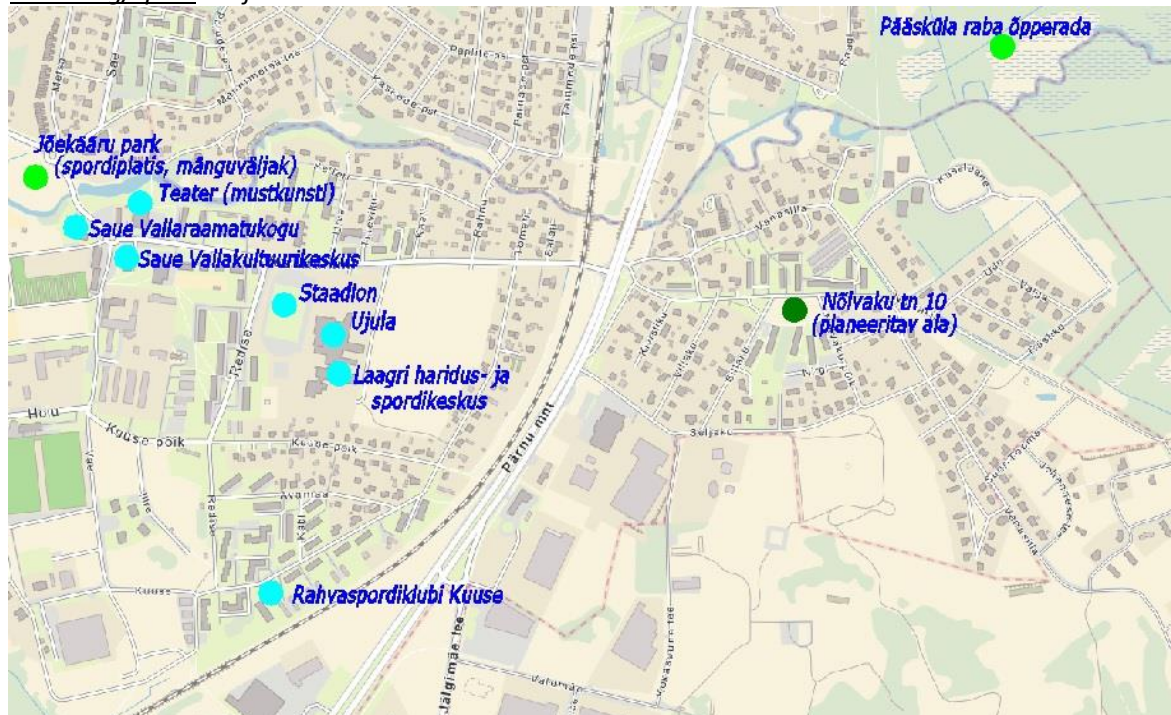
Lähiala lasteaiad, koolid. väljavõte alus www.maaamet.ee



Piirkonnas on mitmeid sporkikeskusi ja head võimalused nii laste, kui ka täiskasvanute huvialaringidega tegelemiseks.

Lähimad rekreatsioonialad on Jõekääru park, mis jääb planeeritud alast lääne pool. Pargis on avalik spordiplats ja pallimängude väljak. Planeeritud alast põhja poole jääb Pääsküla rabarada, mis pakub võimalust jalutamiseks, tervisespordiks ja matkamiseks. Õpperada on läbitav nii lapsevancriga, kui ka ratastooliga.

Vaba aeg/sport väljavõte alus www.maaamet.ee



Piirkonnas on kauplused, lasteaiad, koolid, raamatukogu ning erinevad ettevõtted ja kauplused. Piirkonnas on mitmeid spordiklubisid. Lähiala lähimad rekreatsioonialad Jõekääru park ja Pääsküla raba. On olemas kogu infrastruktuur.

TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

- Adven Eesti AS - enne gaasitorustiku projekteerimist sõlmida liitumisleping.
- Elektrilevi OÜ – tööjoonised koostada täiendavalt.
- Telia Eesti AS – tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitisekaitsevööndis tegutsemise eeskirjast . Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised . Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused .
- AS Kovek- tööjoonised koostada täiendavalt.

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 02.01.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 226348, on planeeritavate hoonete tarbeks, joonisel G-005 näidatud asukohta planeeritud jaotus-liitumiskilp (ligikaudsete koordinaatidega $x=6579325,83$; $y=536096,79$) nimivooluga 3 x 100A.

Planeeritav jaotus-liitumiskilp toidetakse ol.olevast Nõlvaku alajaamast.

Kaabli planeeritav trass on näidatud joonistel G-005 (25.05.2016.a.)

Servituudi vajadus planeeritavale jaotus- ja liitumiskilbile on 1,0m võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks. Servituudi vajadus olemasolevatele Elektrilevi OÜ kaablitele on planeeritava kinnistu piirides on näidatud joonisel G-005.

5.2. VÄLISVALGUSTUS

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeringualale jäävate parkimisplatside valgustus.

Planeeritava korterelamu ette jääva parkimisplatsi valgustus on lahendatud 8,0 m metallmastidel planeeritavate soovitatavalt leed valgusallikatega valgustitega. Abihoone ees kulgeva tee planeeritakse valgustada 3,0 m metallmastidel paigaldavate pargitüüpi valgustitega soovitatavalt leed valgusallikatega. Valgustite juhtimine planeeritakse korterelamu peakilbist läbi videvikulüliti või hooneautomaatika.

Planeeritava parkla valgustuseks :

Ol.oleva 0,4kV trassile, joonisel G-005 näidatud asukohta, paigaldada 10m puitmast. Mastile planeeritakse kaks välisvalgustit, mis ühendatakse olemasolevasse tänavavalgustuse võrku rippkeerd--kaabliga.

Ol.olevale mastile on planeeritud välisvalgusti (h=8,0m) mis ühendatakse rippkeerdkaabliga planeeritava, kahe valgustiga mastiga.

Parkla valgustuseks on planeeritud veel kaks 8,0m metallmasti mis ühendatakse ol.olevasse võrku vastavalt plaanil G-005 näidatule maakaabliga.

5.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Detailplaneerigu vee- ja kanalisatsioonivõrgud on lahendatud Nõlvaku 10 kinnistule planeeritava eluhoonele. 3-korruselise hoonesse on planeeritud 12 korterit.

Prognoositud vooluhulgad:

Veevarustus:	2.5 m ³ /ööp,	1.2 m ³ /h,	1.3 l/sek (max)
Olmereovee kanalisatsioon:	2.5 m ³ /ööp	1.2 m ³ /h	3.4 l/sek (max)
Sademeveed hoone katuselt :			6.0 l/sek
Sademeveed parklatest:			6.5 l/sek

Välistulekustutus: 10.0 l/sek

5.3.1. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Nõlvaku põik tänava d110mm ühisveevärgi torustik.

Detailplaneeringuga nähakse ette veeühendus Nõlvaku põik tänava olemasolevast veevarustuse tupikvõrgu De110mm torustikust Nõlvaku põik 1 kinnistu veeliitumispunkti juures (vastavalt tehnilistele tingimustele).

0.5 m Nõlvaku 10 kinnistu piirist väljaspoole planeeritakse maakraan DN50 – liitumispunkt.

Veevarustuse torud – PE PN10 plastsuevrtorud DN50 (De63mm), rajatakse 1.80 m sügavusele maapinnast.

Tuletõrje veevarustus on võimalik vooluhulgaga kuni 10 l/s olemasolevatest Nõlvaku tänava ja lähipiirkonna hüdrantidest 150

5.3.2. REOVEE KANALISATSIOON

Piirkonna kanalisatsiooni süsteem on lahkvoolne.

Kinnistu olmereovee kanalisatsiooni eelvooluks on Nõlvaku tn-l kulgev d200 olmereovee kanalisatsioonitorustik ning ühenduskaev K-555 (vastavalt tehnilistele tingimustele).

Kinnistu olmereovee kanalisatsiooni ühendustoru planeeritakse läbimõõduga De160mm ning kallega 0.008 tänavatorustiku suunas.

0.5 m kinnistu piirist väljaspoole planeeritakse liitumiskaev – kinnistu liitumispunkt.

5.3.3. SADEMEVEE KANALISATSIOON

Sademevesi ja tuletõrje veevarustus lahendatud AS Kovek poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Kinnistu sademevee kanalisatsiooni eelvooluks on Nõlvaku tn-l kulgev De250mm sademevee- ja drenaažiühistorustik.

Kinnistu sademevee ühendustoru planeeritakse kuni olemasoleva ühenduskaevuni SK 412a (vastavalt tehnilistele tingimustele).

0.5 m kinnistu piirist väljaspoole nähakse ette liitumiskaev – liitumispunkt.

Sademevee kanalisatsioonitoru planeeritakse läbimõõduga De200 ning kaldega 0.005.

Planeeringuga on ette nähtud võimalus ühendada perspektiivsed parkla restkaevud kinnistusesise sademevee kanalisatsiooniga.

5.4. SOOJUSVARUSTUS

Vastavalt Adven Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimustega 14.01.2015 on detailplaneeringuala gaasivarustus lahendatud olemasoleva Nõlvaku tänava A-kategooria gaasijaotustorustikult.

Ühenduse teostusviis puursadulaga hargnemine olemasolevalt torult.

Kinnistu Nõlvaku 10 piiri äärde tänava maa-alale paigaldada liitumispunkt maakraaniga.

Projekteeritud torustiku tüüp – A-kategooria, maa-alune, plasttorustik ISO 4437 PEH 100, SDR11.

Sulgeseadme tüüp – projekteeritud maakraan kape all.

Projekteeritud välisgaasitorustik paigaldada olemasolevatest ja paigaldatavatest kommunikatsioonidest vahekaugusele vastavuses EVS843:2003.

Välisgaasitorustiku kaitsetsoon 1m torustikust mõlemale poole.

Rajamissügavus 1m toru peale, kaeviku minimaalne laius 0,5m, altagasitäide tihendatud liiv.

Kaevetööd teostada vastavalt normidele, tagades ehituspersonali ja üldsuse turvalisuse, kooskõlastades eelnevalt tööde teostamise aja ja tingimused kinnistu omanikuga.

Gaasitorustik paigaldada 15cm paksusele tihendatud liivalusele, võttes vajadusel tarvitusele abinõud liivaluse püsimiseks olemasolevas pinnases. Plasttorude peale kinnitada isoleeritud kontrollkaabel, mille otsad tuua klemmotsikutega välja sulgeseaqdmete kapede alla.. Gaasitorustikust 0,4m kõrgemale paigaldada plastist kollane märkelint.

Järgnevates projekteerimise staadiumites koostada tööprojekt tellides vajalikud lähteandmed Adven Eesti AS .

5.5. SIDEVARUSTUS

Käesolevale detailplaneeringule on Telia Eesti AS poolt 22.12.2014 väljastatud Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23612278.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on piki Nõlvaku põik'i kulgeva 2-avalise sidekanalisatsioonile ette nähtud paigaldada planeeritav sidekanalisatsioonikaev (näit. r/b täiskaev KKS-2). Planeeritavast kaevust kuni hooneni on planeeritud üheavaline sidekanalisatsioon >750N tugevusklassiga (klass A) Ø100mm toruga.

Planeeritava sidekanalisatsiooni tehnilised andmed täpsustatakse projekti järgmises staadiumis koostöös tehniliste tingimuste väljastajaga, Telia Eesti AS`iga.

Servituudi vajadus planeeritavale sidekanalisatsioonile on kinnistu piires koridor laiusega 2,0m võrguvaldaja (Telia Eesti AS) kasuks.

Sidekanalisatsiooni planeeritavad trassid on näidatud joonisel G-005.

6. TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud vastavalt Majandus ja Taristusministri määrusele nr 54 ja standardile EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeringuga markeeritud ehitusala, kujud naaberhoonetest on suuremad kui 8 m ning naaberkinnistu alajaamast vähemalt 8 m . Hoonete tulepüsivusklassi määratakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonetevahelised kujud arvestavad Eesti Vabariigis kehtivaid tuletõrjenorme.

7. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Nõlvaku tn 10 kinnistu detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Nõlvaku tn 10 kinnistu omaniku ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 27. mail 2016. aastal nr 4-11.8/231/2016).

II MENETLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 31. mai 2016. a korraldus nr 393 „Laagri alevik Nõlvaku 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine. (3 lk)
2. Planeeringuala skeem (1 lk)
3. Ametlikud teated LP kuulutused , 2016 (1 lk)
4. Haldusleping detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkõikulepe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta , 27.05.2016, digitaalallkirjade kinnitusleht (4lk)

III LISAD

- 1 Tehnilised tingimused
 - 1.1 Elektrilevi OÜ, nr 226348, 02.01.2015 (2 lk)
 - 1.2 AS Eesti Telekom, nr 23612278, 22.12.2014 (3 lk)
 - 1.3 Adven Eesti AS, 14.01.2015 (1 lk)
 - 1.4 AS Kovek, 29.01.2015 (2lk)
- 2 Kooskõlastused
 - 2.1 Kooskõlastuste koondtabel
 - 2.2 Adven Eesti AS kooskõlastus nr 25.04.2016, e-kirja väljatrükk (1 lk)
 - 2.3 Elektrilevi kooskõlastus nr 8202593061 , digitaalallkirjade kinnistusleht (2lk)
 - 2.4 Telia Eesti AS kooskõlastus nr 26344372 , digitaalallkirjade kinnistusleht (2lk)
 - 2.5 Kinnistu omanik Anette Haug, digiallkirjade kinnitusleht (1lk)
 - 2.6 AS Kovek kooskõlastus 26.04.2016, tehnovõrkude koondplaan (1lk)
 - 2.7 Päästeameti kooskõlastus 19.07.2016, digitaalallkirjade kinnistusleht
 - 2.8 Muinsuskaitseameti kooskõlastus 18.08.2016 nr 28064 , e-kirja väljatrükk
- 3 Kinnistu registriosa 9656402 väljavõte (1 lk)
- 4 Illustratsioonid (2 lk)

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	G 001
2. Planeeritava maa-ala lähiala linnaehituslik analüüs	G 001/1
3. Planeeritava maa-ala lähiala linnaehituslik analüüs	G 001/2
4. Tugiplaan	G 002
5. Põhijoonis	G 003
6. Liikluskeem	G 004
7. Tehnovõrkude koondplaan	G 005