

I ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal Saue vallas Laagri alevikus asuva **Pajude pst 1 kinnistu** maa-alale.

Planeeringu tellijaks on **HST Ehitus OÜ (esindaja Herki-Sven Sell)**.

1. PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

- ehitusõiguse muutmine,
- liikluskorralduse ja parkimise korrastamine.

2. KOOSTAMISE ALUSED

- Saue Valla üldplaneering;
- Saue Vallavalitsuse 13.06.2006 korraldus nr 621;
- Geo S.T OÜ geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (28.06.2006.a töö nr 2m6128);
- Planeerimisseadus;
- Eesti Standard 809-1:2002;
- Eesti Standard 843:2003.

II OLEMASOLEV OLUKORD

1. ASUKOHT

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Laagri aleviku serval (vahetult Tallinna linna piiril) tiheda kõrghaljastusega korterelamurajoonis Pajude pst ja Männimetsa tee vahelisel alal.

Planeeringualasse kuulub üks elamumaa-sihtotstarbega 1978m²-suurune kinnistu Pajude pst 1, katastriüksuse nr 72701:005:0472.

2. KONTAKTVÖÖND

Territooriumi piiravad idas Pajude pst, põhjas, läänes ja loodes korterelamukrundid Pajude pst 3, Männimetsa tee 36 ja 34 ning lõunas reformimata riigimaa (männimets). Naaberkrundidel asuvad 3- ja 5korruselised korterelamud.

3. HOONESTUS

Kinnistu on hoonestatud. Sellel asub 2korruseline korterelamu, kus on 10 1- kuni 2toalist ja 2 3toalist korterit.

4. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on Pajude pst-lt. Parkimine on korraldatud omal krundil (5 parkimiskohta) ning lähedal asuvas garaažis (3 kohta).

5. TEHNOVARUSTUS

Olemas.

6. PIIRANGUD JA SERVITUUDID

Trassi- ja liiniservituudid naaberkinnistute kasuks.

III PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERIMISE EESMÄRK

- Olemasoleva elamukrundi ehitusõiguse muutmine – korruselisuse suurendamine;
- liikluskorralduse ja parkimise korrastamine.

2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Ehitusalust pindala ei muudeta, jääb 373m².

Planeeritud maapealne korruselisus 3, maa-alune 1. Hoone suurim kõrgus maapinnast 12m. Lisandub maksimaalselt 5 korterit.

Katusekalle 0...15°.

Hoone arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamaine. Välisarhitektuuris kasutada naturaalseid materjale (nt puit, krohv). Oluline on, et naaberkinnistute hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

3. HALJASTUS JA HEAKORD

Elamu kõrvale on kavandatud rajada sõiduautode parklad. Maja taga jääb planeeritud parkla alla osa männisalust. Üksikpuudest on kavas maha raiuda 4. Asendusistutus on ette nähtud parklate kõrvale tehnovõrkudest vabale alale.

Sissesõidutee ja parklad rajada kõvakattega – soovitatavalt kivisillutis (murukivi).

Olmeprügikonteineri asukoht on sissesõidu juures kõvakattega alusel. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Piirdeid ei ole ette nähtud rajada.

Maja ette haljasalale on planeeritud laste mänguplats.

4. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepääs krundile jääb Pajude pst-lt.

Kortermaja ette, kõrvale ja taha on planeeritud kolm eraldi parklat. Kolmel korteril on lähedal asuvas garaažis parkimiskohad.

Parkimine on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003.

Vastavalt äärelinnas kehtivale parkimisnormatiivile on vajalik parkimiskohtade arv järgmine (arvutamisel oletatakse, et lisandub 5 uut korterit):

Olemasolev 1-2toaline korter	10 x 0,7 = 7,0
Olemasolev >3toaline korter	2 x 0,9 = 1,8
Projekteeritav 1-2toaline korter	4 x 0,9 = 3,6
Projekteeritav >3toaline korter	1 x 1,1 = 1,1
Kokku:	14

Planeeritud on 22 parkimiskohta.

5. INSENERVÕRGUD

5.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse lahendamiseks on AS Tallinna vesi väljastanud tehnilised tingimused 27.06.2006.a, nr PR/0612915-1 (vt Seletuskirja Lisad).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb projekteerida kinnistule seadusekohane veeühendus olemasolevast Männimetsa tee d100mm ühisveetorustikust.

Liitumispunkt paigaldatakse kuni 1m kaugusele kinnistu piirist.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

Peaveemõõdusõlm näha ette hoonesse, veesisendile lähima välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Sisevõrgule peale veemõõtjat paigaldada tagasilöögiklapp ning mõõtja kandur maandada.

5.1.2. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeritaval hoonel on 3 korrust ja tulepüsivusklass on TP2. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk planeeritaval alal on 15 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul. Tuletõrjeveevastus on lahendatud Männimetsa tee d100mm veetorustikul asuvast hüdrantist. Tuletõrjehüdrant asub hoonest ca 55m kaugusel, Pajude pst ja Männimetsa tee ristmikul.

Piirkonna ühisveevõrgus on tagatud vabasurve 2-korruselisele hoonestusele.

5.1.3. KANALISATSIOON

Kanaliseerimise lahendamiseks on AS Tallinna vesi väljastanud tehnilised tingimused 27.06.2006.a, nr PR/0612915-1.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb projekteerimise käigus selgitada kinnistu olemasoleva kanalisatsioonivõrgu tehnilist seisukorda ning torustik vajalikus ulatuses rekonstrueerida.

Kinnistu elanike küsitlemise tulemusel selgus, et kanalisatsioonivõrgus ummistusi pole olnud. Hoonevälise torustiku d150 läbilaskevõime on piisav reovete ärajuhtimiseks.

5.1.4. SADEVEEKANALISATSIOON

Hoonel on olemasolev drenaažisüsteem. Vihmaveed katuselt juhitakse pinnasesse.

5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr. 90731 asendab OÜ Jaotusvõrk olemasolevas kilbis liitumispunkti kaitsme 3x 63A kaitsmega 3x 80A.
(vt Seletuskirja Lisad – Eesti Energia AS Tehnilised Tingimused Nr 90731 18.07.06)

5.3. SIDEVARUSTUS

Korterelamu on varustatud Elioni 10-paarise sidekaabliga ning lülitatud kaabeltelevisiooni jaotusvõrku.

(vt Seletuskirja Lisad – Elioni Tehnilised tingimused nr 5687201, AS Starman Tehnilised Tingimused 15.12.2006 nr V06-1)

5.4. SOOJAVARUSTUS

Fortum Termest AS andmetel on olemasolev soojusvõimsus (90kW) piisav teenindamiseks lisaks planeeritud kolmandat korrust.

(vt Seletuskirja Lisad - Fortum Termest AS Soojussõlme paigaldamise tingimused, 27.11.2006 Nr P – 872)

6. TULEOHUTUSABINÕUD

Hoone planeeritud tulepüsivusklass on TP2.

Kujad naaberhoonetest on vähemalt 10m.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonele on tagatud vähemalt kolmest küljest.

Väline tuletõrjeveresi saadakse lähimast tuletõrje-veehüdrandist tänaval.

Juurdepääs hoonele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

- Parklad ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.