

- Eesmärk
- Koostamise alused
- Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas
 - Lähimad naaberkiinnistud
 - Naaberkiinnistute detailplaneeringud
- Olemasoleva olukorra analüüs
 - Maa-ala omapära
- Lahenduse linnaehitusliku idee kirjeldus
 - Krundijaotus
 - Olemasolevad servituudid
 - Kruntide ehitusõigus
 - Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
 - Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted
 - Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
 - Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:
 - Tuleohutuse tagamine:
 - Keskkonnakaitse abinõud,
 - Servituutide vajadus:
 - Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused,

EESMÄRK

Töö eesmärgiks on koostada detailplaneering Saue vallas Laagri alevikus Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelises kvartalis. Käesolev detailplaneering muudab Saue Vallavolikogu 03.septembri 1998 otsusega kehtestatud ja Saue Vallavolikogu 23.märtsi 2000 otsusega nr 37 taaskehtestatud Redise, Hoiu, Vae ja Kuuse tn vahelise kvartali detailplaneeringut ja planeeringuga nähakse ette kvartalisse korterelamud.

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine
- ettepanekute tegemine uute kruntide moodustamiseks
- ehitusõiguse andmine moodustatavatele kruntidele
- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

KOOSTAMISE ALUSED

Koostatava detailplaneeringu vajalikud alusdokumendid on alljärgnevad:

- Saue vallavalitsuse korraldus 10.02.2004.a. nr 113 detailplaneeringu algatamisest Laagri alevikus, Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelises kvartalis
- Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseeringu õiguse üleandmiseks

Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused:

Detailplaneeringu koostamisel arvestatud Saue Vallavolikogu 22.mai 2003 otsusega nr 030 kehtestatud Vae tn 14 ja 16 detailplaneeringust tuleneva 50 meetrise piiranguga perspektiivsetest tootmishoonetest.

On teostatud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus – Haades geodeesia poolt jaanuar/ märts/ aprill 2004.a. teostatud maa-ala plaan M1:1 000 töö nr. 1465/1476/1447

On hangitud tehnilised tingimused:

- elekter:
SAGRO ELEKTER OÜ elektrivarustuse tehnilised eeltingimused 12.07.2004
OÜ JAOTUSVÕRGU TALLIN- HARJU PIIRKOND tehnilised tingimused keskpinge liitumiseks Nr56271
- veevarustus ja kanalisatsioon: AS KOVEK
- telefoniside: ELION ETTEVÕTTED AS 11.05.2004 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 2882672
- gaasivarustus: AS EESTI GAAS

PLANEERITAVA ALA SEOSD KÜLGNEVATE ALADEGA, ASEND LINNAKESKKONNAS

Asukoht. Maakasutus. Maastikuline iseloomustus

Planeeritav kvartal paikneb Saue vallas, Laagri alevikus Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tänavate vahelisel alal, millele toimub ka juurdepääs käsitletavale alale.

Planeeritava ala moodustavad 7 maaüksust, mis on:

Pärtla-Tõnu 1 katastri nr 72701:005:0220 kinnistu nr. 639 Põllumajandusmaa 3.15 ha.

Lahe katastri nr 72701:005:0200 kinnistu nr. 90647 Maatulundusmaa 0.55 ha.

Valliku katastri nr 72701:005:0463 kinnistu nr. 86934 Maatulundusmaa 0.79 ha.

Kandle katastri nr 72701:005:0464 kinnistu nr. 87430 Maatulundusmaa 7891 m²

Lahenurk katastri nr 72701:005:0272 kinnistu nr. 88282 Maatulundusmaa 0.1 ha

Hoiu tn 1 katastri nr 72701:005:0630 kinnistu nr. 3057 Tootmismaa 2376 m²

Planeeritava ala suurus on ~6 ha.

o Lähimad naaberkinnistud

Naaberkinnistud jagunevad maakasutuselt põllumajandus-, tootmis- (kasvuhooned, lao pinnad) ning elamumaadeks. Tootmis ja põllumajandusmaa ning elamute vahele on planeeringuga jäetud 50m laiune puhverala.

o Naaberkinnistute detailplaneeringud

Saue Vallavolikogu 22.mai 2003 otsusega nr 030 kehtestatud Vae tn 14 ja 16 detailplaneering. Planeeringuga on antud kruntidele tootmismaa sihtotstarve, need on lao- ja tootmispinnad, kus ei teki heitmeid.

OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

o Maa-ala omapära

Maapinna absoluutkõrgused jäävad +40,0...+38.0 vahele.

Ala on suhteliselt tasane ühtlane langus on edelast kirdesse.

Enamus alast on looduslik rohumaad.

LAHENDUSE LINNAEHITUSLIKU IDEE KIRJELDUS

o Krundijaotus

- detailplaneering arvestab vajadustega (haridus, sport) naaberalade planeeringutega ja võimalusega planeeritud tänavaid edasi arendada naaberkinnistutele
Planeeritav ala jagatakse 68-ks krundiks:

10 krunti - elamumaa (EK, KORRUSELAMUMAA)

51 krunti - elamumaa (ER, RIDAELAMUMAA)

5 krunti - transpordimaa (L)

1 krunt- sotsiaalmaa (Üm)

1 krunt- tootmismaa (Th)

Planeeritud elamukvartali sisete (krunt nr.21) oleks otstarbekas jätta avalikult kasutatavaks teeks. Planeeritud krundid pos nr.- ga 22-25 sihtotstarbega transpordimaa liidetakse tulevikus ühtseks tänavamaaks

Kinnisasja omanikul tuleks vastavasisuline kokkulepe sõlmida kohaliku omavalitsusega.

o Olemasolevad servituudid

- **Kruntide ehitusõigus**
Uutele, moodustatavatele kruntidele on määratud ehituskeelualad, kinni on peetud tuletõrje ja sanitaarkaitseenormidest.
Käsitletavas detailplaneeringus on hoonete asukoht krundil soovituslik.

- **Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**
Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte kuni kolmekordsete hoonetega, maksimaalse kõrgusega 12m.
Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-20°.
Katuse harja suund on ette nähtud risti või paralleelne juurdesõiduteega.
Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.
Soovituslikult kasutada välisviimistluses kivimaterjale, puitu või krohvi.
Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

- **Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**
Juurdepääs planeeritavale alale toimub kahe-suunalise Vae, Redise ja Kuuse tänavate kaudu.
Teede maa – ala laiuseks on võetud 15m. Sõidutee laius on 4,6m.
Projekteeritavale tänavale on ette nähtud jalgratta või kõnnitee laiusega 1,5m.
Parkimine on lahendatud kinnistute piires vastavalt EVS 843:2003. Parklad on eraldatud hoonestest vähemalt 10m laiuse haljastusega- soovitav on rajada parklate- teede ja elamute vahele hekid.
Detailplaneerimise mahus on antud põhilised teede põiklõiked koos kommunikatsioonide paigutusega, (vt. joonis nr....).

- **Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**
Enamus planeeritavast alast on looduslik rohumaa.
Insenerivõrkude maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind.
Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.
Kruntide piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest.
Piiirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.
Soovitavaks piirete kõrguseks on 1,2m. Tänavapoolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.
Alale on planeeritud sorteeritud jäätmete kogumiseks konteinerid.
Soovituslikult tuleks jäätmete kogumise koht ehitada varikatusega, ja piirdega, mille värav oleks vajadusel lukustatav.
Samuti on igale krundile ette nähtud prügikonteineri soovituslik asukoht.

- **Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus:**

Veevarustus

Moodustatavate kinnistute veevarustus on vastavalt AS KOVEK tehnilistele tingimustele lahendatud Hoiu tänava ühisveetorustike baasil. Planeeritud veevarustuse tänavatorustikud on täiendavalt ringistatud Redise tänava ühisveetorustikuga.

Veevajadus:

Tarbevee vajadus moodustatavatele kinnistutele oleks 100m³/d; 12m³/h

Tulekustutusvesi:

Tulekustutusvesi saadakse ühisveetorustikule planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Arvutuslik tulekustutusvee vajadus on 5 l/s 3 tunni vältel.

Rajatavad torustikud:

Torustikud rajada PE PN10 d110mm plasttorudest, rajamissügavusega 1,8m. Kinnistuühenduste läbimõõt ja täpne asukoht täpsustada järgmises projekteerimis etapis. Ühendused kinnistutele rajada PE PN10 veetorudest ja 0,5m kinnistupiirist väljapoole paigaldada ISO9001 kvaliteedi nõuetele vastav sulgarmatuur.

Planeeritavate kinnistute tarbeks on planeeritud ca 855 m tänavatorustikke d110mm ning ca 465 m kinnistuteühendus torustid (läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimis etapis)

Kanaliseerimine

Moodustatavate kinnistute veevarustus on vastavalt AS KOVEK tehnilistele tingimustele lahendatud Redise tänava DN400 ühiskanalisatsioonitorustiku baasil. Lähtuvalt planeeritava-ala reljeefist, ei ole võimalik kinnistute heitvete isevoolne ühiskanalisatsiooni kanaliseerimine. Vae tänava äärde moodustatavad kinnistud kanaliseeritakse isevoolselt Vae tänavale varem projekteeritud ühiskanalisatsiooni torustike kaudu Vae tänava kanaliseerimise ülepumpplasse (vt. OÜ VEKA Töö nr.04030 Vae tn. 14, 16 VK tänavatorustikud). Ülejäänud moodustatavad kinnistud kanaliseeritakse isevoolselt Hoiu tänava äärde planeeritud reoveeülepumpplasse. Sealt on ette nähtud reovete pumpamine planeeritud survekanalisatsiooni kaudu läbi energiakustutuskaevu Redise tänava DN400 ühiskanalisatsioonitorustikku.

Vastavalt AS KOVEK poolt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeritud Redise tänava kanaliseerimise DN400 rekonstrueerimine Kuse tn.24 eest kuni Pääsküla jõeni.

Sadevete kanaliseerimine antud piirkonnas puudub. Sajuveed hajutatakse kinnistute siseselt murupindadele.

Kanaliseeritavad vooluhulgad:

Vae tänava pumpplasse täiendavalt juhitud olmeheitvete vooluhulk: 20m³/d; 5m³/h.

Hoiu tänava pumpplasse juhitud olmeheitvete vooluhulk: 80m³/d; 15m³/h.

Rajatavad torustikud:

Kanaliseerimise ühiskanalisatsioonitorustikud monteerida plastkanalisatsioonitorudest d160 SN8 ja varustada plastist teleskoopsete kanaliseerimise kontrollkaevudega. Torustikud ning kaevud paigaldada killustik alusele.

Survetrassid monteerida plastsurvetorudest PN6 läbimõõduga d110. Torustik rajamissügavusega on 1,8m paigutada peenkillustik alusele. Enne survekanalisatsiooni juhtimise isevoolsesse kanaliseerimise tuleb paigaldada energiakustutuskaev.

Ühendused kinnistutele rajada plastkanalisatsioonitorudest SN8 ja piirile paigaldada reovetekanaliseerimise ühendusele kontrollkolmik või -kaev. Kinnistuühenduste täpne asukoht täpsustada järgmises projekteerimis etapis

Planeeritavate kinnistute tarbeks on planeeritud ca 550 m isevoolseid tänavatorustikke d160mm; ca 160 m survekanalisatsioonitorustikku d110mm ning ca 289 m kinnistuteühendus torustid d160mm.

Elektrivarustus

Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks ehitatakse kvartali koormuskeskmesse kioskalajaam HEKA-2. Alajaama 10kV toide võtta olemasolevast alajaamast "Kuuse põik" ja ehitatavast alajaamast Vae tn 14.

Kvartalisse jääva 10kV kaabelliini likvideerib EE Jaotusvõrk. OÜ Sagro Elekter ehitab välja 0,4kV toiteliinid ja paigaldab krundi piirile transiitkilbid ja arvestikilbid.

Arvestikilbist hooneteni paigaldab 0,4kV toitekaablid tellija.

Kaabelliini paigaldamisel lähtuda Eesti Vabariigi projekteerimisnormidest EPN 17 "Linnatänavad osa 8. Tehnovõrgud ja rajatised". ning EE JV võrgustandardist 10421629-JV ST 5-2:2001; osa 2 20 kV kaabelliinid.

Tänavavalgustus

Projekteeritava kinnistu tänavavalgustus on lahendatud vastavalt CIE standardile. Normi järgi on antud tänavad väljaspool linnakeskust asuvad jaotustänavad (norm A4+K5) Projekteeritava kinnistu ja tänava valgustamiseks kasutatakse 8m koonilistel metallmastidel välisvalgusteid 100W. Valgustuse toide võtta alajaama juurde paigaldatavast lülituskilbist.

Telefoniside

Projekteeritava kinnistu telefoniseerimine on võimalik peale Vae tänavale projekteeritud sidekanalisatsiooni väljaehitamist.

Hooneteni ehitada sidekanalisatsioon, kasutades karpkaeve KKS-2, 100PVC Upotel toru ja VMOHBU tüüpi kaableid. Sidekanalisatsioon ehitada piki tänava maaala. Hargnemised hoonetele ja kaablimahud täpsustatakse tööjooniste staadiumis

Gaasivarustus

Moodustatavate kinnistute gaasivarustus on vastavalt AS EESTI GAAS tehniliste tingimustele lahendatud Vae tänaval paiknevast B-kategooria plastist jaotustorustikust läbimõõduga 160x14,6mm, maksimaalse opereerimisrõhuga 4bar maa-aluse sulgeseadmega(-tega) peale hargnemist(-misi).

Torustikud moodustavate kruntide piirideni või grupikatlamajadeni on projekteeritud piki siseteid (tänavaid) maa-aluste sulgeseadmetega krundipiiride sees.

Torustikule Laagri keskkatlamaja juurest alates kuni Pärnu maanteel Saku vallas teha hüdrauliline arvutus ja vajadusel rekonstrueerida lõik kuni nimetatud detailplaneeringualani.

Gasifitseerimise tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab Eesti Gaasi müügijuht.

o Tuleohutuse tagamine:

Tulekustutusvesi saadakse ühisveetorustikule planeeritud tuletõrjehüdrantidest. Detailplaneerimisprojektiis on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitse norme. Planeeritud elamud kuuluvad tuleohutusklassi TP-2 ja TP-3, sellest tulenevalt ümbritseb krundi piire 5m laiune ehituskeeluala.

o Keskkonnakaitse abinõud,

Elamute heitvesi juhitakse vabavoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu asula kanalisatsioonisüsteemi

Elamute katustelt juhitakse vesi hajutatult ümbritsevale maapinnale ja immutatakse pinnasesse.

Drenaaziveed juhitakse isevoolselt äravoolutoru kaudu asula sadevetekanaliseerimisele.

Elamukvartalis tekkivad olmejäätmed paigutatakse kas igal krundil asuvasse prügikonteinerisse või krundile nr21 planeeritud sorteeritud prügi kogumise konteineritesse.

Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja mitte harvemini kui üks kord kahe nädala jooksul.

o Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Planeeritava maa-alaga luuakse tasakaalustatud kogum erinevate sissetulekuga elanike gruppidest ühes piirkonnas.

Elamute ehitamisel arvestatakse linliku ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teedevõrgustik.

Planeeringuga on välditud tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.

Planeeringuga välditakse tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket kujunduses.

Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate üldkasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdumiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski

Sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.

Süttimatust matejalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.

Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

o Seadustest tulenevad kinnisomadi kitsendused

Vastavalt Teeseaduse § 13 lg 5 on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10 meetrit, käesolavas planeeringus on määratud tänavakaitsevöönd 5 m teemaa piirist
Tootmishoonete ja elamute vahele on planeeritud 50m laiune koridor vähendamaka tootmise mõjusi.

Projekteeritud kanaliatsiooni puplale on määratud 20m raadiusega san. kaitse vöönd.

Kõik kitsendused ja servituudid on näidatud **krundijaotuse ja ehitusõiguse plaanil.**