

## **SISUKORD**

<b>1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....</b>	<b>2</b>
<b>2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA.....</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANEERITUD KRUNDI EHTUSÕIGUSED.....</b>	<b>7</b>
3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve.....	7
3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil.....	8
3.3. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pindala.....	8
3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus.....	8
<b>4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>9</b>
<b>5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....</b>	<b>9</b>
<b>6. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....</b>	<b>10</b>
6.1. Hoonete tulepüsivusklassid .....	10
6.2. Tuletõrje välisveevarustus.....	10
<b>7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS.....</b>	<b>11</b>
<b>8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....</b>	<b>14</b>
<b>9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....</b>	<b>14</b>
<b>10. SERVITUUTIDE VAJADUS.....</b>	<b>15</b>

## **1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

Käesolev Saue valla Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 kinnistute ja lähiala detailplaneering on valminud Saue Vallavalitsuse tellimusel ja selle koostas K. Enno Arhitektuuribüroo OÜ ajavahemikul oktoober 2014 kuni veebruar 2015.

Planeeritav ala suurusega ca5,0ha asub Harju maakonnas Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritava kinnistute nimetused on:

- „Sepa-Jaani“ katastriüksuste number 72701:005:0511, suurusega 2,28ha, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%
- "Veskitammi tn 26“ katastriüksuste number 72701:005:0474, suurusega 3,69ha, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%,

Maaüksuse plaan on koostatud 05.06.2012, töö nr.T-245; mõõdistaja KIV Kolm Grupp, MTR EEG000066. Maaüksuse plaan on uuendatud 06.2014.a.

Detailplaneeringu üldisemaks eesmärgiks on maa-ala kruntimine, planeeritavate kruntide hoonestusplaani ja hoonestustingimuste kavandamine, kinnistute sihtotstarbe muutmine (osaliselt transpordimaaks, elamumaaks, korterelamumaaks), maakasutustingimuste seadmine ja maa- alal realselt parima võimaliku elukeskkonna rajamine ning selle edaspidise pikaajalise ja säästva kasutamise planeerimine. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakastustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering on antud maa- alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kooli, spordikompleksi ja sotsiaalhoonete ning korterelamute rajamist. Antud eesmärgil koostatud detailplaneering on avalikes huvides ja kooskõlas Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Saue valla arengukavaga 2010-2015(2026).

Saue vallal on kehtiv üldplaneering. Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks segafunktsiooniga ehituse ala (ühiskondlike hoonete-, äri-, väikeelamu- ja korruselamumaa).

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritavad kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 28.03.2002 otsusega 135 kehtestatud Veskitammi tn, Kuuse tn, Kuuse põik ja Reise tn vahelise ala detailplaneeringu koosseisu, millega määrati kruntidele ehitusõigus koos-lastead-spordihoone, ühiskondliku hoone (kultuuri-, sakraal-, sotsiaalhoodeasutuse vmn), ärihoone, üksikelamute (23elamut)

ja korterelamute (4 kolmekorruselise elamut) ehitamiseks. Detailplaneeringuga on lahendatud nii perspektiivne tänavavõrk kui ka tehnilise infrastruktuuri ühendused. Detailplaneeringust on ellu viidud kool-lasteaed-spordihoone ehitus (Laagri Kool) ning lasteaia juurde viiv tänavaosas, ülejäänud planeeringust on ellu viimata.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kehtivas detailplaneeringus määratletud ehitusõiguse täpsustamine ja täiendamine Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 kinnistute osas. Arvestades kehtivas planeeringus kajastatud tänavavõrgu ja tehnovõrkude optimaalset lahendust ning sisetänavast ida ja lõuna poole kavandatud väikeelamute kruntide lahendust (kokku 16 elamut) ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga antud põhilahendust.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluks "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemi seaduse" (KeHJS)§6 lõikes 1 nimetatud oluliste keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritservale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis kavandatava tegevusega kaasnevat keskkonnamõju ei saa pidada oluliseks ning seetõttu ei algatanud Saue Vallavalitsus kaasneva keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Saue Vallavalitsuse korraldusest nr.255, 17.04.2012, Saue valla üldplaneeringust (kehtestatud 29.11.2012 osusega 89), Saue valla arengukavast 2010-2015(2026), kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

**Koostajad:**

Töö koostasid arhitekt- planeerija Kaie Enno ja arhitekt Leles Luhse

### ***Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 maaüksuse üldisloomustus***

#### **Asukoht**

Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 kinnistud asuvad Laagri alevikus Saue vallas Harju maakonnas. Planeeringuga haaratud maa-ala suurus on ca5ha.

Planeeritava maa-alaga külnevad- põhjast Veskitammi tänav- transpordimaa, idast ja lõunast elamumaad, läänest Veskitammi tn 22- Ühiskondlike ehitiste maa, kus asub Laagri kool. Juurdepääs krundile toimub Veskitammi tänavalt.

#### ***Olemasolev olukord***

Planeeringuala asub olemasolevas hoonestuskeskkonnas Laagri aleviku kaguosas. Planeeritav ala on hooldatav rohumaa. Maa- ala on hoonestamata. Maa- ala on vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid tehnovarustusega liitumiseks.

#### ***Olemasolev hoonestus***

Planeeringuala on ümbritsetud erinevate aastakümnete ja erinevat arhitektuurse käsitlusega hoonestusest.

Kontaktala eramud on rajatud nii ühe- kui kahekorruseliste erineva kõrguse ja arhitektuurikeelega hoonetena. Kortere lamud on lähiümbruses valdavalt Nõukogudeaegsed tüüpsed kuni 5 korruselised paneel lamud. Planeeringuala vastas Veskitammi tänava teisel poolel asuvad kaasaegse arhitektuuri näidetena 3 korruselised korterelamud.

#### ***Detailplaneeringu eesmärgid***

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on lähtutud järgmistest põhieesmärkidest:

- Kaasaegse elukeskkonna loomine, kaasaegse arhitektuurikeelega hoonestuse rajamise võimaldamine
- Olemasolevate liikumisteedega arvestamine
- Vaadete säilitamine põhilistel liikumissuundadel, ala ruumi avatavuse säilitamine
- Olemasoleva väljakujunenud keskkonna tiheduse, kõrguste ja mahtudega arvestamine
- Kooli hoonete tähtsustamine
- Parkimise tagamine seda mitte eksponeerides

#### ***Detailplaneeringu lahendus***

Planeeringuga lahendus kujunes välja olemasolevat olukorda arvestades ja põhieesmäärke silmas pidades. Olulised liikumissuunad olid alale juurdepääsuteed Veskitammi tänavalt ja Kuuse tänava ja Kuuse põik tänava suunalt ning käesoleval ajal Laagri kooli ja bussipeatuste juurde suunduv väljakujunenud kergliiklejate sisse käidud pinnastee.

Kuna koolihooned on märgilise tähendusega inimese arenemise teel, siis oli eesmärk koolihoonete paigutus kujundada selliselt, et need oleks nähtavad liikumisaladelt ning nende ümber kujunev ruum oleks avatud ning seda peab olema võimalik kujundada mugavaks ja õdusaks lapse mõõtmest lähtuvalt. Koolihoonetele peab olema tagatud mugav juurdepääs jalgsiliiklejatele, nende ees peavad olema piisavad hajumisruumid ning nende esine peab andma võimaluse ka ootamiseks ning aja viitmiseks. Seetõttu on soovitatav korraldada kooli esiste väljakute lahenduseks võistlus parima lahenduse leidmiseks. Väljakud peaks olema piisavalt haljastatud (püsihaljastus, konteinerhaljastus) ning tagatud õdusad istumiskohad, infotahvlid jms. Kuna olemasoleva koolihoone esine on kasutusele võetud suure parkimisplatsina ning ruum on sisuliselt kujundamata ja kasutuseeta, siis on vajalik perspektiivselt läbi mõelda ka koolikeskkonna väärtustamiseks antud ala. Soovitatav on parkimisplatsi suurus viia miinimumini, selle ümbrus haljastada ning ülejäänud ala kujundada meeldivaks jalgsi liikujate ja kergliiklejate poolt kasutatavaks avalikuks ruumiks.

Uue koolihoone spordihoone osa on kavandatud perspektiivse spordi- ja vabaajakeskuse lähedale, et tagada vajadusel mugav ristkasutuse võimalus.

Uuele koolihoonele on kavandatud avar siseõu mis jääb lõunasuunale, kus on ära kasutatud maapinna üldist reljeefi. Maapinna kõrguste vahe planeeringualal on 2 meetrit ning täiendavalt vastu spordi- ja vabaajakeskuse hoonet 1m võrra tõstetud maapinna tõusu mööda (kokku ca 3 meetrit) kavandatakse trepistik, mida saab kasutada näiteks väliauditooriumina, ürituste korraldamise kohana või rekreatsiooniks.

Silmas pidades tervisekeskuse-sotsiaalteenuste hoone kasutust, oli vajalik selle asukohavalikul silmas pidada eelkõige kergema juurdepääsu võimalusega asukohta nii invaliiklejatele kui kergliiklejatele. Tervisekeskuse vahetusse lähedusse on vajalik kavandada eraldi parklaala, tagamaks keskuse kasutajatele lähima juurdepääsu (sh invakohad).

Lähteülesandes kavandatud spordi- ja vabaajakeskuse asukohavalikul sai oluliseks hoone vajalik suur maht ning avara parkla kõrvale kavandamise võimalus. Seetõttu sai hoone kavandatud planeeringuala idakülge piki kavandatavad tänavat.

Spordi väliväljakute asukoht on valitud spordi- ja vabaajakeskuse vahetusse lähedusse. Spordikeskusele ja koolile kavandatakse ühiskasutusega parkla. Et antud parkla ei jääks visuaalselt avatuks Veskitammi tänava suunalt, on lahenduses oluline kavandada piki parklaala põhjakülge kõrghaljastus.

Et kavandatav uus hoonestus ei mõjuks visuaalselt liiga massiivsena on oluline hoonete arhitektuuris liigendatus ning hoone fassaadide ühes tasapinnas mitte kavandamine. Uue koolihoone üks hoonemaht on kavandatud 3-4 korruse kõrgusele, eesmärgiga tagada Veskitammi tänavalt avatud vaated kooli siseõuele ning uue sisetänavaga suunal.

Korterelamute asukoht on kavandatud uushoonestusest kõige kaugemale, tagamaks rohkem privaatsust ning välistamaks teiste hoonete kasutajate pidevat möödasõitu eluhoonetest. Korterelamute parkimiskohad (1 autokoht korterile) on kavandatud hoone alla.

Korterelamute ja tervisekeskuse vahele on kavandatud avar parkla. Parkla on mõeldud kogu planeeringuala hoonetekompleksi kasutuseks. Parkla on mõeldud ka korterelamute lisautode parkimiskohana. Parkla ümber on kavandatud osaline tugimüüritis, mis tagab vajalikud maapinna kõrguste üleminekud.

Detailplaneering annab paindlikud võimalused lahendada koolihoonet, tervisekeskust ja spordi- ja vabaajakeskust mitme erineva lahendusvariandina. Kooli spordihoonet on võimalik liita nii spordikekusega kui ka rajada olemasoleva põhikooli poolsesse külge. Tervisekeskus on võimalik rajada nii krundile nr.2 kui moodustada eraldi krunt nr.6 ja paigutada tervisekeskus Veskitammi tänava äärde.

Kogu alale on vajalik rajada ka piisavalt kõrg- ning madalhaljastust.

## **2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA**

Planeeritav maa- ala asub Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 maaüksusel.

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise viieks krundiks ja üheks ajutiseks krundiks- kolmeks ühiskondlike ehitiste maa krundiks, üheks ärimaa krundiks ja üheks korterelamute maa krundiks ning kruntida ühe ärimaa sihtotstarbega ajutise krundi, mis liidetakse spordi- ja vabaajakeskuse krundiga.

Kruntideks jaotamisel on arvestatud Saue valla poolt koostatud lähteseisukohtadega ja kehtiva detailplaneeringuga. Ehitusala kujud on antud lähtuvalt võimalikust hoonestuse kujust ja asukohtadest. Hoonestusala suurused on ära näidatud detaiplaneeringu põhijoonisel.

Planeeringulahenduse järgi moodustavad esimeses etapis krunt nr.1, krunt nr.5 ja krunt nr.6 kokku ühe krundi.

Planeeringulahendus näeb ette võimaluse kruntida lahku krundi nr.1, krundi nr.5 ja krundi nr.6.

Planeeringulahendus näeb ette võimaluse liita krunt nr. 1 krundiga nr.2 ning krundi nr.4 krundiga nr.5. Samuti on võimalus moodustada eraldi krunt nr.6  
Kruntide liitmisel hoonestusalad liidetakse.

Krundid on tähistatud numbritega. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused maakorraldustoimingute käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste moodustamisel.

Planeeritavad krundid on:

*Krunt nr. 1-* suurus 11 579 m<sup>2</sup>, ühiskondlike ehitiste maa 100%

*Kunt nr. 2-* suurus 5150 m<sup>2</sup>, ühiskondlike ehitiste maa 100%

*Krunt nr.3-* suurus 4745 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%

*Kunt nr. 4-* suurus 9773 m<sup>2</sup>, ärimaa 100%

*Krunt nr.5-* suurus 2040 m<sup>2</sup>, ärimaa 100% (ajutine krunt, liidetakse krundiga nr.4)

*Kunt nr. 6-* suurus 2894 m<sup>2</sup>, ühiskondlike ehitiste maa 100%

### 3. PLANEERITUD KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Krundid nr. 1-6 on planeeritud hoonestada ning neile on määratud hoonesusala ning antud ehitusõigus. Soovituslikule hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning võimalikud teede- platside asukohad.

Planeeringulahendus näeb ette võimaluse kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitmise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt- lubatud hoonete arvud liituvad, hoonete lubatud kõrgus arvestatakse kõrgema hoone järgi, hoonete alused pinnad liituvad. Juhul kui krunte ei liideta ja soovitakse hooneid ehitada krundi piiril kokku, on planeeringu lahendusega kruntide pos 4 ja 5 ette nähtud tule müüri rajamise vajadus. Sel juhul rajatakse tule müür 2.etapis, krundile nr.5 lisanduva hoonemahu rajamisel.

Ehitusõigus ja kitsendused on antud tabeli kujul, mis on ära toodud Põhijoonisel.

Hoonete ja ehitusalale jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

#### 3. 1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 maaüksuse olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on koos numberkoodi ning tähistusega:

Krunt nr. 1	016. Ühiskondlike ehitiste maa	Üh= 100 %
Krunt nr. 2	016. Ühiskondlike ehitiste maa	Üh = 100 %
Krunt nr. 3	001. Elamumaa	E = 100 %
Krunt nr. 4	002. Ärimaa	Ä = 100 %
Krunt nr. 5*	002. Ärimaa	Ä = 100 %
Krunt nr. 6	016. Ühiskondlike ehitiste maa	Üh = 100 %

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi.

Põhiootstarbe kõrval võib projekteerimistingimustega lubada muud sihtotstarvet kuni 5% ulatuses. Krundil on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

### **3. 2. Hoonete suurim lubatud arv krundil**

Hoonete suurim lubatud arv krundil-

Krundid nr.2: 4 ja 6 - 1 hoone igal krundil

Krunt nr 1 ja 5\* - 2 hoonet

Krunt nr 3 - 3 korterelamut

Kruntidele on lubatud rajada vastavalt vajadusele DP-ga lubatud hooned teenindavaid rajatise ja väikeehitise.

Kruntide liitmisel liidetakse hoonete lubatud arv.

### **3. 3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pindala**

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:

Krunt nr. 1 4500 m<sup>2</sup>

Krunt nr. 2 1500 m<sup>2</sup>

Krunt nr. 3 1500 m<sup>2</sup>

Krunt nr. 4 6500 m<sup>2</sup>

Krunt nr. 5\* 1500 m<sup>2</sup>

Krunt nr. 6 1500 m<sup>2</sup>

Kruntide liitmisel liidetakse hoonete suurim ehitisealune pind.

### **3. 4. Hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus**

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuse max projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Lahendatud iga krundi ja hoone puhul eraldi vastavalt kasutusele. Lubatud kõrgused kajastatud ehitusõiguse tabelis.

Krunt nr. 1 20 meetrit 4 korrust

Krunt nr. 2 12 meetrit 2 korrust

Krunt nr. 3 15 meetrit 4 korrust (3 + -1.parkimiskorrus)

Krunt nr. 4 15 meetrit 2 korrust

Krunt nr. 5\* 12 meetrit 2 korrust

Krunt nr. 6 12 meetrit 2 korrust

Kruntide liitmisel arvestatakse kõrgeimat lubatud kõrgust ja korruselisust.



#### **4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

Planeeringuala jääb olemasoleva üldkasutatava Veskitammi tänava äärde. Teede ja tänavate osas ning teede ja tänavate kaitsevööndite osas jääb kehtima Saue Vallavolikogu 28.03.2002 otsusega 135 kehtestatud Veskitammi tn, Kuuse tn, Kuuse põik ja Reise tn vahelise ala detailplaneering ja käesoleva detailplaneeringuga teede ja tänavate lahendusi ei muudeta. Kehtiva detailplaneeringu järgselt on planeeritud kvartali sisetee (eraldi transpordimaa krunt), mida kasutatakse ka käesoelva planeeringuga kavandatud kruntidele juurdepääsuks. Kehtiva detailplaneeringu järgselt on kavandatud tänav mustkattega, käesoleva detailplaneeringuga kavandatud krundisisesed teed ja platsid rajatakse kivi- või muu tolmuva kattega. Kõikidele hoonetele on tagatud juurdepääs avalikult teelt.

Parkimine maa- alal lahendatakse vastavalt parkimisnormatiividele. Parkimises kasutatakse ristparkimise võimalusi erinevate avaliku kasutusega parkimisplatide osas. Spordi- ja vabaajakeskuse parkimine lahendatakse naaberkindustutel.

Uued sõiduteed on planeeritud tolmuva kattega, laiusena 4,5 m (tugevdatud teepeenrad laiusena 0,75 m). Lisaks Veskitammi tänava äärde olevale jalgteele on uued kõvakattega kergliiklusteed (kõnnitee+jalgrattatee) minimaalse laiusena 3 m ette nähtud ka planeeritud tänavate äärde. Kavandatud jalgteede laius 2,5meetrit.

Vastavalt Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid" on tegemist II kategooria olemasoleva alaga - elamualad. Liikluse müra ekvivalenttase II kat. olemasoleval alal on päeval 60 dB ja öösel 50dB. Müra tase, tuginedes vastavatele analoogidele ja planeeritud hoonete paiknemisel väljaspool teede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndit vastab kehtestatud normidele. Tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendamismeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud võimalike häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Vajadusel kannab kõik võimalike leevendusmeetmetega seotud kulud arendaja.

#### **5. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED**

Planeeritav maa-ala on valdavalt hooldatav rohumaa. Käesoleva planeerimislahenduse seisukohalt tuleb rajada hulgaliselt uut kõrg- ja madalhaljastust, et luua meeldiv roheline keskkond. Haljastuse rajamisel uue hoone juurde soovime kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega.

Uued kõrg- ja madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse projektide asendiplaanidel. Kõrghaljastus kajastada projekti asendiplaanidel koos puuliikide äranäitamiseks.

Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, põõsaste istutamisel vähemalt 1,5 m.

Planeeringujoonisel kajastatud kõrghaljastuse asukohad on soovitusliku iseloomuga, oluline on alade, kuhu rajada kõrghaljastust, ära märkimine. Korterelamu krundile rajada kõrghaljastust min.20%.

Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

## **6. EHITISTEVAHELISED KUJAD**

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda EV 27.20.2004.a. määrusest nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

### **6. 1. Hoonete tulepüsisivusklassid**

Lubatud hoonete madalaim tulepüsisivusklass on planeeritavatel ehitistel:

- Ühiskondlikud ehitised- TP2 (tervisekeskus, spordikeskus)
- Ühiskondlikud ehitised- TP1 (kool)
- Korterelamud- TP2

Kruntidele rajatava hoonestuse nõrgimad tulepüsisivusklassid on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsisivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP2 ja TP1 tulepüsisivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

### **6. 2. Tuletõrje välisveevarustus**

Planeeritavale alale on kavandatud I kasutusviisiga ja IV kasutusviisiga hooned. Tulekahju normvooluhulk on I kasutusviisi puhul 15 l/s; IV kasutusviisi puhul 30 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi.

Sepa-Jaani ja Veskitammi tn 26 maaüksusele planeeritava hoonestuse tarbeks kavandatakse uuele sisetänavale veevõrgule hüdrandid, mis on kajastatud tehnovõrkude koondplaani. Vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele tagatakse tulekustutusvee vooluhulk hüdrantidest kuni 10 l/s, lisa tuletõrjevee vajadus täpsustatakse iga hoone projektiga täiendavalt ja leitakse välise tulekustutusvee hulga vajadusele vastavad lahendused.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonete veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku Päästeasutuse järelvalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

**Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Põhja Päästkeskusega.**

## **7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS**

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehno võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kõikide tehno võrkude trasside täpsed asukohad antakse ehitusprojektide koostamise käigus. Kõik tehno võrkude trassid kajastatud tehno võrkude koondplaani, joonis 4.

### **7.1. Elekter**

Käesoleva projekti mahus on lahendatud detailplaneeringuala elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 225658, 08.12.2014a.

Käesoleval ajal planeeritaval alal elektrivarustusega ühendatud hoonestus puudub. Alal asub Pihlaka 10/0,4kV alajaam. Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasolevatest Pihlaka ja Laagri kooli 10/0,4kV alajaamadest. Krunt nr.1 ja 2 varustatakse elektrienergiaga Pihlaka alajaamast, krundid nr.3 ja 6 eraldi kaabliliiniga Laagri kooli alajaamast ning krunt nr.4 eraldi kaabliliiniga Laagri kooli alajaamast. Tehno võrkude koondjoonisel on näidatud ka varasema planeeringuga kavandatud kaablite asukohad pereelamute liitumiskilpideni.

Planeeritavate tarbijate elektrivarustus on planeeritud 0,4kV maakaabelliinid. Liitumispunktid alates 630A on 10/0,4kV alajaama 0,4kV jaotusseadmes.

Tarbijate liitumiskilbid on planeeritud uute hoonete juurde, vastavalt tehno võrkude koondplaanile. Kaabelliinidele on planeeritud trassi alad piki kvartali sisetänavat. Sõiduteega ristumisel kaablid paigaldada torusse.

Hoonete projekteerimisel tuleb liitumiskilpide asukoht valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1m). Reeglina peaks liitumiskilp olema teenindatav üldkasutatavalt territooriumilt. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le teatada kinnistute aadressid.

Tehnovõrkude ja -rajatiste ümberpaigutamise seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §158 lg5.

Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega. Planeeritavate hoonete sisestus-jaotuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tööprojektide koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

### **7.2. Sidetrassid**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr. 23515237, 28.11.2014a. Vastavalt nendele planeeritav sidekanalisatsioonitrass lähtub Laagri-Harku tee ääres asuvast Elioni sidekaevust nr.k1357 ja 16579. Detailplaneeringualale planeeritavatele hoonetele on ette nähtud kaablikandekommunikatsioon: kanalalisatsiooni- või maakaablitrasside ehituseks sidekanalitoru või maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamu-, ühiskondlikule- ja ärihoonele.

Vastvalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Kaabelliinidele on planeeritud trassi alad piki kvartali sisetänavat. Sõiduteega ristumisel kaablid paigaldada torusse.

### **7.3. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Detailplaneerimise koostamisel on aluseks võetud järgmised normatiivid ja dokumendid:

- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 848:2013 Ühiskanalisatsioonivõrk
- EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS 835:2014 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 921:2014 Ühisveevärk. Osa 3: Veevärgi projekteerimine
- Vee-ettevõtja AS KOVEK poolt 22.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused ja reoveekanalisatsiooni liitumispunkti asukoha skeem.

Ehitusprojektide koostamisel lähtuda Saue valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukavast 2014-2025 ja olemasolevast Laagri aleviku veevarustuse tänavatorustiku ringvõrgust Veskitammi ja Kuuse tänavatel ning kinnistute lähikonnas paiknevatest olemasolevatest iseoolsetest kanalisatsioonisüsteemi torustikest.

### **7.3.1. Majandus-joogiveevarustus**

Käesoleval ajal puuduvad planeeringualal veevarustusega hooned ja rajatised.

Planeeritava ala majandus-joogivee vajadus on 44,8m<sup>3</sup>/d, sadevesi 156l/s ja kastmisvee vajadus 8,5m<sup>3</sup>/d. Korruga kastetakse osa kastetavast pinnast väljapool max veetarbimise aega.

Planeeritav majandus-joogiveevõrk rajatakse plastmassist veetorudest ja tähistatakse märkekaabliga. Tänavatorustik De110mm.

Veemõõdusõlmed nähakse ette igasse hoonesse. Kastmisveele nähakse hoonetes ette eraldi veemõõdusõlmed.

### **7.3.2. Tuletõrje veevarustus**

Planeeritava ala tulekustutusvesi saadakse osaliselt olemasolevatest ja uuele sisetänavale rajatavatest tänavatorustiku hüdrantidest. Vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele tagatakse tulekustutusvee vooluhulk hüdrantidest kuni 10 l/s, lisa tuletõrjevee vajadus täpsustatakse iga hoone projektiga täiendavalt ja leitakse välise tulekustutusvee hulga vajadusele vastavad lahendused. Veskitammi ja Kuuse tänavate hüdrandid asuvad 150m raadiuses.

### **7.3.4. Olmekanaliseerimine**

Reoveed planeeritavatelt kruntidelt suunatakse välja ehitatud ühiskanalisatsioonisüsteemi. Detailplaneeringu alalt kanaliseeritavad heitveed suunatakse kahes osas järgmiselt:

- lääne pool paiknevalt Kooli tänavalt tulevad heitveed suunatakse liitumispunkti nr 1 olemasolevasse isevoolsesse kanalisatsiooni Dy 200mm Veskitammi tn 15 kinnistul.
- ida pool paiknevalt Kooli tänava osa heitveed aga suunatakse Rahnu ja Veskitammi tänavate ristmikul asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku Dy 160mm liitumispunktis nr 2.

Kanaliseerimistorustik rajatakse plastmassist kanalisatsioonitorudest. Kaevudena kasutatakse plastmasskaeve.

### **7.3.5. Sademevee kanalisatsioon**

Planeeritava ala sadeveed hoonete katustelt ning teedelt ja platsidelt suunatakse vastavalt lääne ja idapool asuvalt kvartali sisetänavalt vastavalt liitumispunktis nr 1 asuvasse olemasolevasse isevoolsesse sadekanalisatsiooni ning liitumispunktis nr 2 Kuuse ja Veskitammi ristmikul asuvasse olemasolevasse drenaaž- ja sadevete kanalisatsiooni De 200mm. Sademevee lõõkkoormuste leevendamiseks on ette nähtud kogumismahutid (keskendid) mahuga vähemalt 100 m<sup>3</sup> ning parklatest kogutavale sademeveele õlipüüdjad. Vertikaalplaneeringuga tuleb tagada sadevete mittevalgumine riigimaanteele, selle teemaale ja naaberkinnistutele.

**Täpsem kogumislahendus antakse tööprojektiga.**

**Sadevete kogumise ja ärajuhumise lahendused parkla-aladelt kooskõlastada Saue vallavalitsuse keskkonnaametnikuga.**

#### **7.4. Küte**

Planeeringuala orienteeruv soojavajadus on 3,1 MW.

Kaugküttevõrgu kavandamisel on aluseks võetud järgmised normatiivid ja dokumendid:

- Vabariigi Valitsuse 2.07.2002a.a määrus nr.213 "Surevseadme kaitsevööndi ulatus"
- Adven Eesti AS poolt väljastatud detailplaneeringu koostamise tingimused nr. DP 66-15 ja tingimustele lisatud plaan.

Detailplaneeringu koostamise tingimuste alusel projekteeritakse võrgu ja soojustorustiku trassid ühenduskohast kuni tarbimiskohtade liitumispunktideni. Soojustorustiku trassi asukoht projekteeritakse arvestusega, et soojustorustiku sisend oleks ruumis, kuhu paigaldatakse soojusmõõtur ja soojussõlm.

Projekteerimisel arvestada, et võrgu- ja soojustorustiku trassi asukoht ei läbiks hooneid.

Täpsed trasside lahendused antakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Võrgu trassi asukoht projekteerida:

- a. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud alale
- b. Määrata servituudi vajadusega ala laiusega 5m

Ajutise krundi nr.5 küttelahendus on tehtud arvestusega- kui ajutine krunt liidetakse krundiga nr.4, siis küte lahendatakse krundi nr.4 liitumise ja soojasõlme baasil. Kui ajutine krunt jääb krundi nr.1 koosseisu, siis küte lahendatakse krundi nr.1 liitumise ja soojasõlme baasil.

### **8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD**

Seoses hoonete rajamise ja maa- ala kasutuselevõetuga nähakse vajalike muutuste tegemiseks ja olemasoleva keskkonnaolukorra võimalikult suures osas säilitamiseks ette järgmised keskkonnakaitseabinõud:

- maa- ala korrastamine. juurdepääsutee rajamine
- vee- ja kanalisatsioonirajatised
- trasside kaitsekoridoride lähedale haljastuse rajamisel arvestada kaitsevöönditega ja 1,5 m kaugusele trassi teljest puid- põõsaid mitte istutada
- maaüksusel tekkivate jäätmete sorteerimine, ladustamine ja äravedu vastavat litsentsi omava firma poolt

Joogivett on kavas kasutada kõikide planeeritud kruntide tarbeks. Joogivesi saadakse Laagri aleviku ühisvõrgust.

Antud piirkonna prügimajandus on Saue valla poolt organiseeritud. Jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks on vajalik paigaldada konteinerid ning jäätmete kõrvaldamiseks sõlmida leping vastavat litsentsi omava jäätmekäitlusfirmaga. Erinevad jäätmed (klaas, papp, paber, plast jne.) on vajalik sorteerida.

Ohtlike jäätmete (patareid, akud, päevavalguslambid, värvide ja lakkide jäätmed jne.) üleandmiseks on Harjumaal vastavad ohtlike jäätmete vastuvõtupunktid. Hoonete ehitusprojektide koostamisel näidata asendiplaanidel prügikonteinerite asukohad.

## **9. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE**

Saue valda ehitatavate hoonete rajamine toimub vastavalt koostatud ehitusprojektile. Planeeringualal kavandatud hoonestusviis on lahtine. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurikäsitlusega ja kõrge arhitektuurse tasemega. Rajatavad hooned peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Hoonete välisilme peab olema esinduslik. Hooned projekteerida liigendatult. Katusekallete vahemik 0-45°. Katuseharja suund vaba. Fassadide viimistlusmaterjalidena kasutada klaasi, betooni, puitu, vineeri, krohvipindaasid või metalli. Lubatud erinevate viimistlusplaatide kasutamine. Korterelamu ümber võib rajada piirde kõrgusega kuni 1,4m. Piirete rajamine on lubatud tenniseväljakute ümber, piirde kõrgus kuni 3,5meetrit. Vajalik on rajada tugimüürid kõnniteede, parklate ja tenniseväljakute äärde, tugimüüride täpsed lahendused- kõrgus, asukoht ja ulatus antakse ehitusprojektide koostamise käigus. Korterelamute soklikorruse tasandile kavandada parkimiskohad.

**Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis Saue valla arhitektiga.**

## **10. SERVITUUTIDE VAJADUS**

Käesoleva lahendusega on kavandatud maa-alasid läbivate kergliiklus- ja jalakäijate teede servituutide vajadus, servituudiala kattub teedega. Käesoleva planeeringuga on kavandatud servituudi seadmise vajadus alajaamale ja alajaamale juurdepääsutee osale, servituudiala suurus orienteeruvalt 160m<sup>2</sup>.

Koondseletuskirja koostas:

Kaie Enno  
arhitekt- planeerija  
veebbruar 2015