

Töö nr. 271-07 **Eksemplar nr.** /6
Tellija: DIANA POUDEL
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,
tel. 6528403

Harju maakond Saue vald Laagri alevik UUS-PILLIROO 12 (72701:005:0459) KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jelena Dokelin
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Peaarhitekt Jõrgen Vähi

Tallinn, 01.2007.a.

SISUKORD

A. Tekstiline osa

SELETUSKIRI

lk.

1.	PLANEERINGU LÄHTEANDMED	5
2.	PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	5
3.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
	3.1. Üldandmed	5
	3.2. Planeeritava ala piirid	6
	3.3. Geodeesia	6
	3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	6
	3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	6
	Skeem 1. Asukoha skeem (väljavõte Saue valla üldplaneeringust)	7
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	9-14
	4.1. Üldlahendus	9
	4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	9
	4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
	4.4. Elektrivarustus ja side	10
	4.5. Küte	10
	4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	11
	4.7. Keskkonnatingimused	11
	Haljastus	
	Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused	
	Keskkonnamõjud	
	Maaparandusobjektid	
	4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	12
	4.9. Territooriumi bilanss	13
	4.10. Kruntide ehitusõigus	13

LISAD

1.	Lähtetingimused ja detailplaneeringu algatamise dokumendid	14-20
Lisa 1.1.	Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 960, 19. september 2006.a.- Detailplaneeringu algatmine Saue vallas Laagri alevikus Uus-Pilliroo 12 kinnistul.	15
Lisa 1.2.	Leping nr. 192-06, 16. oktoober 2006.a.	16
Lisa 1.3.	Väljavõte Uus-Pilliroo 12 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 9505302, kat. tunnus 42301:001:0134	18

Lisa 1.4	Katastriüksuse plaan M 1:10000 – kat. Tunnus 72701:005:0459	19
Lisa 1.5	Uus-Pilliroo 12 kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500	20

2.	Tehnilised tingimused	21-27
-----------	------------------------------	--------------

Lisa 2.1.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 114061, 20.04.2007	22
Lisa 2.2.	Elion Ettevõtte Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 6124914, 13.04.2007.a	23
Lisa 2.3.	AS Kovek vesivarustuse tehnilised tingimused Uus-Pilliroo 12 kinnistu detailplaneeringule, 18.04.2007.	25
Lisa 2.4.	Majavalduse asendiskeem, M 1:500 2003.a.	27

DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	29
Joonis 2	Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1:500	30
Joonis 3	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	31

KOOSKÖLASTUSED

Kooskõlastused	32-
Uus-Pilliroo 12 72701:005:0459) kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	33

DETAILPLANEERINGU AVALIKUSTAMISE DOKUMENDID JA DOKUMENDID ALATES DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISEST SAUE VALLAVALITSUSE POOLT (kronoloogilises järjekorras)

Saue Vallavalitsuse kiri Uus-Pilliroo 12 kinnistu detailplaneeringu eskiisist, 06.09.2007, nr. 7-1.2/1917	38
Vastused Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokollile 30.august 2007.a. märkustele	40
Väljavõte Eesti Päevalehest 16.okt. 2007.a. Uus-Pilliroo 12 kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta	41

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 19. september 2006, nr. 960 detailplaneeringu algatmine Saue vallas Laagri alevikus Uus-Pilliroo 12 kinnistul.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu määrusega nr. 006. 25. august 2005.a.).
- Uus-Pilliroo 12 maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:500,. 2006.a. (Geo-büroo HECTARE OÜ);
- etteantud tehnilised tingimused tehnoorkude projekteerimiseks

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed

Uus-Pilliroo 12 kinnistu (elamumaa)	0,227 ha
Planeeritaval alal kinnistud	1 tk 72701:005:0459; registriosa 9505302
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringualal on olev elamu ja 2 kõrvalhoonet
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub olevalt Uus-Pilliroo tänavalt
Planeeritaval alal tehnoorkud	Uus-Pilliroo tänaval (planeeritavast alast väljaspool) on olev 0.4 kV õhuliin, sidekaabel, vesi. Sisestused olevasse elamusse tänaval olevatest tehnoorkudest on sidekaablil, veetorustikul ja 0.4 kV elektiliinil.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid puuduvad
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 15 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega:

Uus-Pilliroo 14	– 72701:005:3360 – elamumaa - kinnistul olev hoonestus
Vesiroosi 6	– 72701:005:2980 – elamumaa - kinnistul olev hoonestus
Vesiroosi 8	– 72701:005:0049 – elamumaa - kinnistul olev hoonestus
Vesiroosi 10	– 72701:005:0185 – elamumaa - kinnistul olev hoonestus
Uus-Pilliroo 10	– 72701:005:2650 – elamumaa - kinnistul olev hoonestus
Uus-Pilliroo tänav	–

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne Uus-Pilliroo 12 kinnistu maa-ala plaan tehovõrkudega M 1:500,. 2006.a. (Geo-büroo HECTARE OÜ);. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 40.02-39.36 m vahel, langus on kagu suunas.

3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritava ala on õue-ala, mille lõunapiiril kasvab kõrghaljastus.

3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Asukoha skeem Skeem 1

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.

Leppemärgid asukoha skeemile

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringus nähakse ette oleva väikeelamumaa krundi jagamine kaheks. Olev elamu lammutatakse ja kummalegi krundile on ette nähtud ühepereelamute ehitamine koos eraldi paikneva abihoonega krundil 2. Tulenevalt krundi 1 suurusest (alla 1200 m²), ei ole võimalik põhihoonest eraldi abihoone Krundil 1 pole abihoonet eraldi ette nähtud, kuna krundi suurus on alla 1200.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Projekteerimise reeglid:

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga). Soovitatav on väikeplakk katta fassaadikiviga, katus katusekiviga. Vältida tuleb abihoonete (kui krundil on lubatud eraldiseisev abihoone) juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihoone ja selle välisviimistlus peab kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (elamuga).
Harja suund	Soovitatavalt paralleelne või risti juurdepääsuteega
Katuse kalle ja harja tüüp	12° - 45°, viilkatus,.
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Krunt 1 - elamu kuni 8,5 m. Krunt 2 – elamu kuni 10.0 m ja abihoone kuni 5,0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone 1 korruseline (kui krundil on lubatud eraldiseisev abihoone).
Krundi piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m). Piirde asukohad vt. joonis 2

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Tehnovõrkudele servituutide seadmise vajadus puudub, kuna tehnovõrgud (olevad ja perspektiivsed) asuvad Uus-Pilliroo tänaval, mis on avaliku kasutusega.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 2 Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringuala vesivarustus on ette nähtud AS KOVEK tehnilistele tingimustele 18.04.2007.a. (vt. lisa 2.3 lk. 25) Uus-Pilliroo tänaval on olev veetrass, mis perspektiivis on ette nähtud rekonstrueerida. Oleva veetrassi asukoht on lähteplaanile kantud orienteeruvalt majavalduse asendiskeemi alusel (vt. lisa 2.4 lk. 27). Planeeringuala veevajadus $2 \times 0,5 \text{ m}^3/\text{d} = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjevesi on ette nähtud rajatava hüdrandi baasil. Piirkonna vee-arendajaks on AS KOVEK.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Kanalisatsioon

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub. Reovee kogumiseks on igal majal ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav $5 \dots 10 \text{ m}^3$), mis tagaks mahuti tühjendusageduse 10 ... 20 päeva Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Perspektiivis on ette nähtud ühiskanalisatsiooni väljaehitamine (vt. AS KOVEK tehnilised tingimused – lisa 2.3 lk. 25), peale ühiskanalisatsiooni rajamist on omanikel kohustus sellega liituda.

Kanalisatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 114061, 20.04.2007.a. Ala elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast elektriliinist. Oleva õhuliini postil kahekohaline liitumiskilp asendatakse 3-kohalise liitumiskilbiga. Lubatud peakaitse kruntidel $2 \times (3 \times 25 \text{ A})$

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte Akstsiaselts telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 6124914, 13.04.2007. a. Oleva elamul on side sisestus olemas, seda saab kasutada krundil 1 rajatava elamu jaoks..

Krundil 2 rajatavale elamule on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestus Uus-Pilliroo tänava servas kulgevast sidekanalisatsioonist. Sidelahenduse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub olemalt Uus-Pilliroo tänavalt.

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2parkimiskohta.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritava ala on õue-ala, mille lõunapiiril kasvab kõrghaljastus.

Uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojektid järgmises projekteerimise staadiumis.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine kehtestatud kaitsevöönditest (tänavakaitsevöönd)
- sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse, kuna tegu ei ole liigniiske alga.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Planeeringualal ehitusjärjekorrad:
I ehitusjärjekord: krundi 1 hoonestamine
II ehitusjärjekord: krundi 2 hoonestamine

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine olemale väikeelamumaale ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

Maaparandusobjektid

Planeeritaval alal maaparandusobjektid ja kraavid puuduvad.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

POS. (KRUNDI) NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	Kokku M ²
1	EE	Väikeelamumaa – 100%	1069	1069 m ²
2	EE	Väikeelamumaa – 100%	1201	1201 m ²
Uus-Pilliroo kinnistu (72701:005:0459) kokku:			2270 m²	2270 m²= =0.227 ha

4.10. Kruntide ehitusõigus

POS. (KRUNDI) NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M ²	EHITUS- ALUNE MAX. PIND ELAMU +ABIHOONE M ²	KORRUSELI- SUS (MAX TÄISKORRU- SEID) ELAMU/ABIH MAX KRUNDI TÄISEHIT. %	HOONE MAX KÕRGUS ELAMU/ ABIHOONE	HOONET E ARV KRUNDIL (elamu/ abi- hoone)	MAA SIHT- OTSTARVE (VASTAV. DETAIL- PLAANILE)	SULETUD BRUTO- PIND (SIHTOTST ARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Krunt1	1069	250	2/- 23%	8.5/-	1/-	EE	EE-500	Tänavakaitsevöönd
Krunt 2	1201	250	2/1 21%	10.0/5.0	1/1	EE	EE-500	Tänavakaitsevöönd
Uus-Pilliroo 12 kinnistu (72701:005:0459) kokku: 2270 m² = 0.227 ha								

Märkus 1. Hoonete katusekalle 12 – 45 kraadi.

Uus-Pilliroo 12 kinnistu (72701:005:0459) detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

1	2	3	4	5
	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 22.10.2007.a., nr. 3598 Ivo Mikker /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 30 ja lk. 10	
2.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Nõus planeeringuga. 16.10.07 Kristo Külljastinen /allkiri/ Võrguarengu projektijuht Detailplaneering kooskõlastatud. 17.10.2007, nr. 7667 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Jelena Armas /allkiri/ tehnovõrkude spetsialist	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 30 ja lk. 34	
3.	Elion Ettevõtted AS Sõle 14	Detailplaneering kooskõlastatud. 25. okt. 2207, nr. 6124916 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Tiit Tara /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 30	
4.	AS Kovek Laagri, Vae 6 Tel. 6796877 Veevarustus ja kanalistasioon	Kooskõlastatud, 08.10.2007 Marek Säde /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 2, lk. 30	
5.	Maaüksuse omanik: <u>Uus-Pilliroo 12 kinni stu</u> <u>72701:005:0459</u> Diana Poudel ½ kaasomandis Vana-Kalamaja 17a-3 Tel. 56658484 6105333 Meelis Korjus ½ kaasomandis Vana-Kalamaja 17a-3 Tel.	Kooskõlastatud 9.10.2007.a. Diana Poudel /allkiri/ ½ kaasomanik Kooskõlastatud 8.10.2007.a. Meelis Korjus /allkiri/ ½ kaasomanik	Kaust 1/6 lk. 30 Kaust 1/6 lk. 30	

Projekti autor

Maaja Zolk

Lisad

Vastused Saue Vallavalitsuse planeerimiskomisjoni protokoll 30. august 2007 märkustele:

	Märkus	Vastus
1.	Arvestada krundi suurust (alla lubatava 1200 m ²) lugeda sihipäraseks, et moodustatavale krundile saab rajada ühe hoone (elamu ja abihoone ühes mahus), ehitusaluse pinnaga kuni 250 m ²	Arvestatud. Krunt 2 suuruseks 1201, millele ette nähtud ka eraldi abihoone. Krunt 1 suuruseks 1069, abihoonet eraldi hoonena krundil ette nähtud ei ole.
2.	Uus-Pilliroo 10 ja Uus-Pilliroo 12 hoonestusala vaheliseks alaks ette näha minimaalselt 10 meetrit (lubatav hoone kõrgus)	Arvestatud. Krundil 1 palaneeritud hoone max kõrguseks on ette nähtud 8,5 m. Uus-Pilliroo 10 ja Uus-Pilliroo 12 hoonestusala vaheliseks alaks on ette nähtud 9,0 m, see on isegi suurem planeeritud lubatava hoone kõrgusest.
3.	Vesivarustus ja kanalisatsioon lahendada piirkonna veeettevõtja AS Kovek tehniliste tingimuste kohaselt	Arvestatud. AS Koveki kooskõlastus vt. lk. 33 – Kooskõlastuste koondtabel ja lk. 35 (väljavõte originaalkooskõlastustest)
4.	Lahendamata tuletõrje veevarustus	Arvestatud. Tuletõrjevesi on ette nähtud rajatava hüdrandi baasil. (vt. joonis 2). AS Koveki kooskõlastus ja Põhja Eesti Päästkeskuse kooskõlastus vt. lk. 33 – Kooskõlastuste koondtabel ja lk. 35 (väljavõte originaalkooskõlastustest)
5.	Prügikonteinerite paigaldamine naaberkiinnistute piiri lähedusse ei ole põhjendatud	Arvestatud. Prügikonteinerid paigutatud ühtselt planeeringuala kruntide piires.
6.	Planeeritava ala suurus ei ole 2,27 ha	Arvestatud. Ekslikult oli vale number kirjutatud, parandatud – planeeritava ala suurus 2270 m ² = 0,227 ha
7.	Puuduvad side- ja elektrivarustuse tehnilised tingimused	Arvestatud. Tehnilised tingimused lisatud seletuskirjas lk. 22 ja 23, 24

Oü Maaplaneeringud tegevjuht:

Maaja Zolk

LISAD