

ÄRIREGISTRI NR. 11801134  
MTR: EPO0250FIE-0001  
EK00250FIE-0001

## HARJUMAAL SAUE VALLAS LAAGRI ALEVIKUS VAE TN.,KUUSE PÕIK JA ILTRE TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 201607

**TELLIJA:** AS MSI GRUPP 10243614  
RÄVALA PST.6  
10143 TALLINN

**ARHITEKT:** REET OLEV  
PAPLI 14,PÄRNU 80012

**REG. NR.** 11801134  
**MTR:** EPO0250FIE-0001

PÄRNU 2015/2017

## A. SISUKORD

|  |    |
|--|----|
| A. SISUKORD.....   | 2  |
| B. SELETUSKIRI .....   | 3  |
| 1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED.....                           | 3  |
| <b>Planeeringu ülesanded</b> .....   | 3  |
| <b>Planeeringu koostamise alused</b> .....                                   | 3  |
| 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....                                      | 4  |
| <b>Planeeritava ala asukoht</b> .....  | 4  |
| <b>Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid</b> .....                       | 5  |
| <b>Planeeringuala iseloomustus</b> .....                                     | 6  |
| 1. <i>Maakasutus ja hoonestus</i> .....                                      | 6  |
| 2. <i>Liikluskorraldus</i> .....   | 8  |
| 3. <i>Haljastus</i> .....  | 9  |
| 4. <i>Tehnovõrgud</i> .....  | 9  |
| <b>Üldplaneeringukohane piirkonna areng</b> .....                            | 9  |
| 3. PLANEERINGULAHENDUS .....   | 10 |
| <b>Planeeritava ala krundijaotus</b> .....                                   | 10 |
| <b>Kruntide ehitusõigus</b> .....  | 10 |
| <b>Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele</b> .....                        | 11 |
| <b>Liikluskorralduse põhimõtted</b> .....                                    | 12 |
| <b>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</b> .....                          | 12 |
| <b>Vertikaalplaneerimine</b> .....   | 13 |
| <b>Keskkonnamõjude hindamine</b> .....                                       | 13 |
| <b>Tehnovõrgud</b> .....   | 13 |
| 1. <i>Olemasolev olukord</i> .....   | 13 |
| 2. <i>Planeeringulahendus</i> .....  | 13 |
| 3. <i>Planeeritud tuletõrjerveevarustuse lahendus</i> .....                  | 14 |
| 4. <i>Soojavarustus</i> .....  | 14 |
| 5. <i>Tänavavalgustus</i> .....  | 14 |
| 7. <i>Sidevarustus</i> .....   | 14 |
| <b>Tuleohutuse tagamine</b> .....  | 14 |
| <b>Kujade määramine</b> .....  | 15 |
| <b>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</b> .....              | 15 |
| <b>Servituutide vajadus</b> .....  | 15 |
| <b>Keskkonnatingimused</b> .....   | 15 |
| <b>Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused</b> ..... | 16 |
| <i>Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine</i> .....                         | 16 |
| <b>Detailplaneeringu rakendamise nõuded</b> .....                            | 16 |
| <b>Planeeringuga kavandatu elluviimine</b> .....                             | 16 |
| C. GRAAFILINE OSA.....   | 16 |

## **B. SELETUSKIRI**

### **1. PLANEERINGU ÜLESANDED JA KOOSTAMISE ALUSED**

#### **Planeeringu ülesanded**

Detailplaneeringu peamised ülesanded on:

- Täpsustada planeeringualale jäävate kinnistute kasutuse sihtotstarbeid;
- Maa-ala kruntide piiride määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- kruntide hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- servituutide vajaduse määramine;
- töötada välja liikluskorralduse skeem ja haljastuse ning heakorrastuse põhimõtted;
- lahendada parkimine;
- anda arvamus keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse kohta;
- teede ja tehnovõrkudega varustamise võimalused ja servituutide vajaduse määramine.

#### **Planeeringu koostamise alused**

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on:

- MSI Grupp AS ja Arhitekt Reet Olevi vahel 17.augustil 2016 sõlmitud Konsultatsioonileping nr.201607.
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr.12, 6.jaanuarist 2009: detailplaneeringu algatamine Laagri alevik Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelisel alal.
- Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89 kehtestatud Saue valla üldplaneering. Otsuse jõustumisega muutus kehtetuks algatuse ajal kehtinud, 2005 a. kehtestatud Saue valla üldplaneering.
- Kehtiv Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelise kvartali detailplaneering, kehtestatud 10.oktoobril 2005 otsusega nr.90.
- RAXOEST OÜ poolt teostatud geodeetiline mõõdistamine: töö nr.GE-95-16 , 21.10.2016.a.
- Vae tänava ja Kuuse põik teede osaline tööprojekt : töö nr.07311, CIVEN OÜ.
- RAXOEST OÜ poolt tehtud kanalisatsiooni-, survekanalisatsiooni, sadekanalisatsiooni- ja veetrasside teostusmõõdistused: tööd nr. TE-04-07, TE-19-07, TE-57-07, TE-74-07.
- AS Arhitektuuribüroo Kalle Rõõmus poolt kavandatud nädiskorterelamute joonised.
- ELION ETTEVÕTTED AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 13549408.
- Tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Vae tn. 11-13 ja Iltre tn 2-4 kinnistute detailplaneeringule, 22.02.2017 (KOVEK AS)
- Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. TT0117, 13.02.2017 (Sagro Elekter).
- Adven Eesti AS tehnilised tingimused nr. DP 72-17 (kaugküttega liitumiseks).

Detailplaneering on koostatud vastavalt:

- Algamise hetkel kehtivale Planeerimisseadusele
- Ehitusseadustikule
- Tuleohutuse seadusele
- Saue valla kehtivale üldplaneeringule, kehtestatud 29.11.2012.a.
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 894:2008 LOOMULIK VALGUSTUS ELU- JA BÜROORUUMIDES
- EVS 809-1:2002 KURITEGEVUSE ENNETAMINE. LINNAPLANEERIMINE JA ARHITEKTUUR. Osa 1: Linnaplaneerimine
- ja muudele asjassepuutuvatele seadustele ja õigusaktidele.

**Detailplaneeringuga ei muudeta Saue valla kehtivat üldplaneeringut.**

### **Üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve**

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusalas, väljaehitatud ja selge struktuuriga tänavatega Laagri alevikus ning maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa (kehtestatud detailplaneeringu alusel). Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (punkt 4.4) sätestab, et pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel võib kaasotstarbena korterelamumaad kasutada ainult Laagri alevikus ja Vanamõisa külas raudteepeatustest (vastavalt Laagri, Urda ja Saue) kuni 500 m kaugusel, mistõttu korterelamute ehitamine Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelisele maa-alale on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Saue valla üldplaneeringu kohaselt on antud kvartalis tegemist olemasolevate ja planeeritavate korterelamute maa-alaga (juhtotstarve korterelamumaa).

Planeeritava maa-ala ümbruskonnas koosneb hoonestus valdavalt korterelamutest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud korterelamute funktsiooni jätkamine.

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et nelja kuni kaheteistkümne korteriga elamu rajamine Laagri elamupiirkonda ei tekita vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt. Kinnistud asuvad Saue Vallavolikogu 10. oktoobri 2005. aasta otsusega nr 90 kehtestatud Laagri alevik Redise tn, Vae tn, Kuuse tn ja Kuuse põik vahelise kvartali detailplaneeringu koosseisus, millega jagati kinnistud 68-ks krundiks ning määrati ehitusõigus ridaelamute ja korterelamute rajamiseks. Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingib maaomaniku ettepanek uuendada kehtiva detailplaneeringu lahendust ja täpsustada moodustatud kruntide kasutusotstarvet, piire ning ehitusõigust ning rajada planeeringualale ridaelamute asemel korterelamud.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

### **Planeeritava ala asukoht**

Planeeritav ala asub saue vallas Laagri alevikus Vae tänava, Kuuse põigu, Iltre tänava ja kergliiklustänavaga /LAHE kinnistu/ vahelisel alal. Ümberkrunditava maa-ala suuruseks on ca 1 ha. Planeeringuala situatsiooni skeem on esitatud DP-osa lehel 1.

Põhja pool külgneb maa-alaga Kuuse põik L5 nimeline kinnistu, ida poolt Iltre tänava kinnistu, lõunas lahe kinnistu (sihtotstarbega samuti transpordimaa 100%), kuhu on varem planeeritud jalakäijate tänav ja läänes Vae tänav ja Vae tänav L3.

Kõik planeeringualaga külgnevad tänavad on maakatastrisse kantud kinnistud.

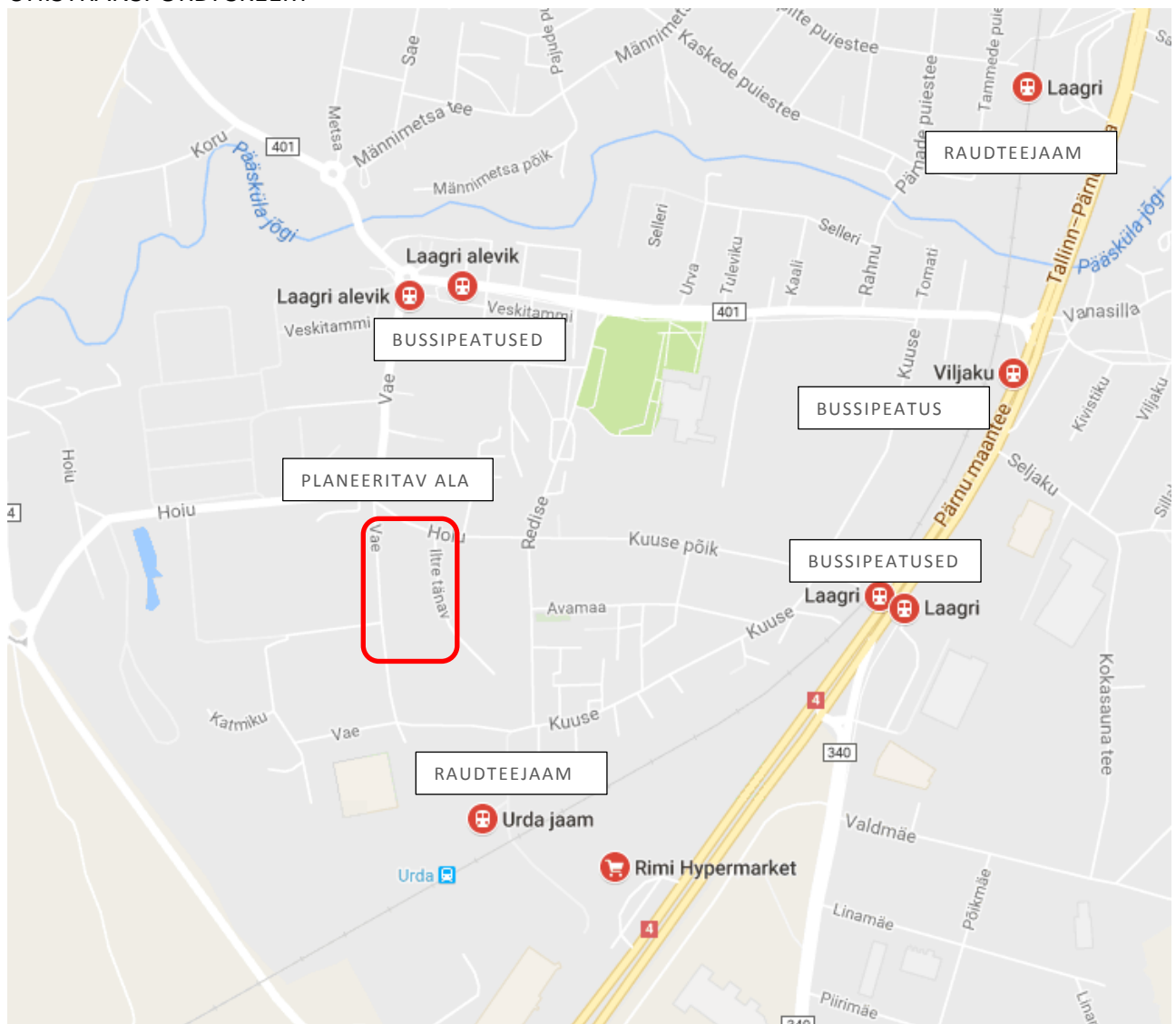
Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kagunurgas kasvab väheväärtuslik võsa. Piirdeaed puudub. Olemasolev maapind on planeeringuala ulatuses suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku H= 37.40...39.30m.

Planeeringualal praeguseks väljakujunenud olukorraga saab tutvuda DP-osa lehel 2, mis käsitleb selle piirkonna tugiplaani.

### Kontaktvööndi iseloomustus ja mõjutegurid

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad põhjakaares väiketööstuse ala, idas tootmismaa (suurte kasvuhoonetega keskkonnasõbralik tootmine), ida ja lõunapoole jääb elumuala. Planeeringualast ca 400 m kaugusel asub Laagri põhikool ja spordihoone koos ujula, staadioni, võimla ja jõusaaliga, mille kõrval asub tennisekeskus. Põhja poole ka 400 m raadiuses asub asulakeskus koos kohaliku omavalitsuse, kohvikute ja kaubanduskeskusega.

### ÜHISTRANSPORDI SKEEM



Planeeringuala sisse jäävatele kinnistutele olid varem planeeritud ridaelamud.

Planeeringuala lähima kontaktvööndi moodustavad seega peamiselt elamualad ja tootmine.

Planeeringuala asukoht on juurdepääsude asukoha ning asula ruumilise paigutuse tõttu soodne elamuala arendamiseks. Kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud selgepiirilist hoonestuse laadi ja traditsioonilised kortermajad jäävad planeeringualast eemale, on detailplaneeringus aluseks võetud lõunasse jäävate kortermajade maht. Pigem on eelistus väikesemahulistel vähema korterite arvuga elamutel kui traditsiooniliste kortermajadel, mis jäävad planeeringualast kirdesse.

Vahetult läände jääva tootmiskiirkonna puhul ei ole lähiaastatel kindlasti ette näha keskkonnamõju muutusi, kuna kasvuhooned on pigem elanike sõbralik kui keskkonda häiriv faktor.

## Planeeringuala iseloomustus

### 1. Maakasutus ja hoonestus

Planeeringualal paiknevad kinnistud:

#### Vae tn 11/1

- katastritunnus: 72701:005:0526
- kinnistu pind: 424 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 11/2

- katastritunnus: 72701:005:0527
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 11/3

- katastritunnus: 72701:005:0528
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 11/4

- katastritunnus: 72701:005:0529
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 11/5

- katastritunnus: 72701:005:0531
- kinnistu pind: 310 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 11/6

- katastritunnus: 72701:005:0532
- kinnistu pind: 509 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

#### Vae tn 13/1

- katastritunnus: 72701:005:0533
- kinnistu pind: 507 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/2**

- katastritunnus: 72701:005:0534
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/3**

- katastritunnus: 72701:005:0535
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/4**

- katastritunnus: 72701:005:0536
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/5**

- katastritunnus: 72701:005:0537
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/6**

- katastritunnus: 72701:005:0538
- kinnistu pind: 312 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Vae tn 13/7**

- katastritunnus: 72701:005:0539
- kinnistu pind: 601 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/1**

- katastritunnus: 72701:005:0545
- kinnistu pind: 682 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/2**

- katastritunnus: 72701:005:0546
- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/3**

- katastritunnus: 72701:005:0547
- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/4**

- katastritunnus: 72701:005:0548

- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/5**

- katastritunnus: 72701:005:0549
- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 2/6**

- katastritunnus: 72701:005:0551
- kinnistu pind: 492 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 4/1**

- katastritunnus: 72701:005:0541
- kinnistu pind: 492 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 4/2**

- katastritunnus: 72701:005:0542
- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 4/3**

- katastritunnus: 72701:005:0543
- kinnistu pind: 303 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Iltre tn 4/4**

- katastritunnus: 72701:005:0544
- kinnistu pind: 492 m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

**Lahe:**

- katastritunnus: 72701:005:0591
- kinnistu pind: 466m<sup>2</sup>
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- Ehitisregistri andmetel ei asu kinnistul ehitisi ega rajatisi.

**Vae tänav L3:**

- katastritunnus: 72701:005:0592
- kinnistu pind: 803 ha
- katastriüksuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
- Ehitisregistri andmetel ei asu kinnistul ehitisi ega rajatisi. Tegelikult asub seal kergliiklustee.

**2. Liikluskorraldus**

Maa-alal asub asfaltkattega tänav Kuuse põik L5 ja asfaltkattega Iltre tänav ning kruusakattega Vae tänav.



### 3. Haljastus

Maa-alal paiknev haljastus on muru üksikute puudega.

Planeeritav ala ei ole piiratud.

Maapind on enam-vähem tasane. Kõrgusmärgid maa-alal on vahemikus +37.40...39.30m ABS.

### 4. Tehnovõrgud

Maa-alal on olemas vee-, kanalisatsiooni-, gaasitrassid ja elektri- ning sideliinid.

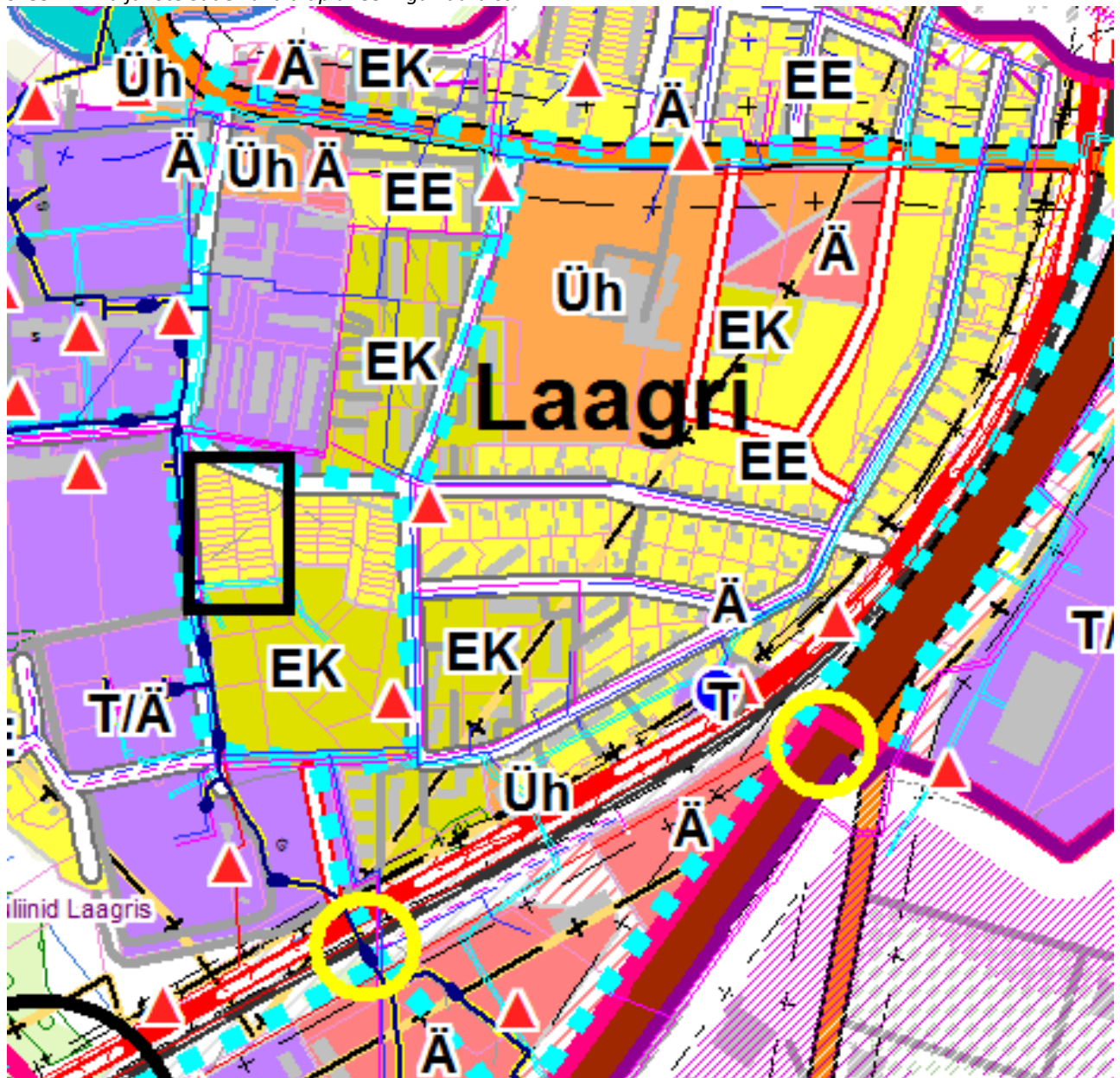
### Üldplaneeringukohane piirkonna areng

Saue vald uuendas oma algatamise hetkel kehtivat üldplaneeringut ja kehtestas selle 29.11.2012.

Praegu kehtivas planeeringus on antud piirkonnale määratud:

- Pere- ja ridaelamumaa, mida ümbritseb kergliiklusteede võõnd (tingmärgiga helesinine punktiirjoon)
- Läänes ja põhjas tootmis- ja ärimaa (T/Ä)

Skeem 1. Väljavõte Saue valla üldplaneeringu kaardist



## DETAILPLANEERINGU ALA

### 3. PLANEERINGULAHENDUS

#### Planeeritava ala krundijaotus

Kehtiva Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tänava vahelise kvartali detailplaneeringu järgi on moodustatud ridaelamute kitsad krundid, mida lihtsalt liita pole võimalik kuna paljud piirid kattuvad ja ilmselt on kinnistud moodustatud kaardimaterjali alusel. Nii on tekkinud ka ülekatteid ja vajakajäämisi kinnistupiiride vahel.

Detailplaneering teeb ettepaneku esimeses etapis liita kõik kinnistud vahekruntimise joonisega üheks krundiks. Kuna tegemist on ühele omanikule kuuluvate kinnistutega, siis on mõistlikum nii toimida.(vt. joonist DP-3) Murde-ja nurgapunktiledele on antud uued tähised ja fikseeritud nende koordinaadid. Vahepealsed piirid kuuluvad likvideerimisele.

#### POS.1 :

- Planeeringujärgne pindala: 8831m<sup>2</sup>

Teises etapis on krunt POS.1 jagatud positsioonideks 2,3, 4,5 ja 6.

Kruntideks jagamisel planeeritakse uued piiripunktid (vt. põhijoonist DP-4).

Detailplaneering teeb ettepaneku maakatastrile määrata tähtedega tähistele piirkonnas mittekorduvad numbrid.

Kinnistute Lahe ja Vae tänav L3 piire ei muudeta, küll aga peaks ka nende piiride nurgapunktid olema selgelt fikseeritud.

#### Linnaehituslikud nõuded ehitistele

Hoonestusalade määramisel krundile on arvestatud ruumilise olukorra, kinnistule ulatuvate piirangute, olemasolevate tehnovõrkude, tuleohutuse tagamise ning hoonestuse juurdepääsude võimalikkusega.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt peab korterelamute koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) olema 400-800. Planeeritavatel korterelamutel on ca 460-500 m<sup>2</sup>, mis on kooskõlas üldplaneeringust tulenevate nõuetega.

Tulenevalt planeeringuala asukohast linnaruumis võiks hoonestuse paigutus olla pigem vabaplaneeringuline. Parima hoonestuse paigutuse saavutamiseks on planeeritud hoonestusala võimalikult suur. Detailplaneeringus kasutatud hoonekonfiguratsioonid on soovituslikud ja arvestavad tellija varasemate projektidega. Hoonete asukoha planeerimise tingis juba olemasolevate tehnovõrkude paiknemine krundipiiridel – arvestades paepinnase iseärasustega ei ole otstarbekas neid trasse ümber tõsta. Seega on soovituslik hoone asukoht kruntidel määratletud väga väikese nihutamisevõimalusega. See ei välista uute projektide tegemist antud ehitusaladesse.

#### Kruntide ehitusõigus

Rakendatavatest ehitusõigustest saab ülevaate planeeringuala hoonestamist käsitlevalt DP osa lehelt 4.

Lähtutud on tinglikult loodusliku elukeskkonna loomisest, kus on piirid tõmmatud elamu-, äri- ja liiklusmaa vahele. Samas on suhteliselt väikeste kruntide tsoneerimisel arvestatud võimalikult palju funktsionaalsusega.

**POS 2:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **elamumaa** (EPk, ER,EK)**100%**
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1 põhihoone ja 1 kõrvalhoone**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 640m<sup>2</sup> /maa-alune 0m<sup>2</sup>**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast vt.joonis DP-4): **12m põhihoone ja 5m kõrvalhoone**

**POS 3:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **elamumaa** (EPk,ER,EK)**100%**
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1 põhihoone ja 1 kõrvalhoone**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 528m<sup>2</sup> /maa-alune 0m<sup>2</sup>**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast vt.joonis DP-4): **12m põhihoone ja 5m kõrvalhoone**

**POS 4:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **elamumaa** (EPk,ER, EK)**100%**
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1 põhihoone ja 1 kõrvalhoone**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 574m<sup>2</sup> /maa-alune 0m<sup>2</sup>**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast vt.joonis DP-4): **12m põhihoone ja 5m kõrvalhoone**

**POS 5:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **elamumaa** (EPk, ER,EK)**100%**
- Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1 põhihoone ja 1 kõrvalhoone**
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: **maapealne 466m<sup>2</sup> /maa-alune 0m<sup>2</sup>**
- Hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonestust ümbritsevast keskmisest planeeritud pinnast vt.joonis DP-4): **12m põhihoone ja 5m kõrvalhoone**

**POS 6:**

- Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: **tee ja tänava maa** (L)**100%**
- Krundile planeeritakse osa kergliiklusteest ja krunt on planeeritud liita Kuuse põik teemaaga.

**Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonete projekteerimisel arvestada järgmiste olulisemate arhitektuursete tingimustega:

- Krundid asetsevad äri- ja elamutsooni üleminekul.
- Hoonestusaladele rajatavate hoonete maapealsete osade alused pinnad ei ületa lubatud ehitusaluseid pindasid;
- Ehitusalusest pinnast välja arvatakse väikeehitised kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga, kui vald peab vajalikuks neid lubada lisaks rajada (näiteks laste mängumajad, jalgrataste kaetud hoidlad, varjualused prügikonteineritele, lehtla-grillnurk elanikele jm).
- Hoone põhimahule on planeeritud katusekalle 0-20°; abihoonete katusekalle võiks jääda alla 40 kraadi (arvestades ümbruskonnas kasutusel olevaid katusekaldeid).
- Hoonestuse minimaalne lubatud tulepüsivusklass TP-3;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohvipind, klaas, puhasvuukmüüritis, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid s.h komposiitplaadid, kergpaneelid jne). Keelatud on

välisviimistluses kasutada katmata ümarpalkidest välisseina (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;

- Planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Hoonete eskiisid kooskõlastada projekteerimise algfaasis kohalikus omavalitsuses.

### **Liikluskorralduse põhimõtted**

Käesoleva tööga ei ole Vae tn, Iltre tn ja Kuuse põigu olemasolevat liikluskorraldust ette nähtud muuta. Eelviidatud tänavatel säilib kahesuunaline liiklus.

Juurdepääsudena tänavatelt on planeeritud sissesõidud parklatesse ja nendest kõnniteed hooneteni, samuti kõnniteedelt otsepääsud hoonete põhipääsudeni. Viimased pääsud võiksid olla asfalt või betoonkivikattega, mis kannaksid ka operatiiv – ja kolimisautode koormust.

Parkimine on lahendatud kahe krundi piiril organiseeritud ühise parkla näol. Ruumi kokkuhoiu huvides on parklasse sõidutee normatiivne laius tagatud kruntidel servituutaladena ja parklakohad arvestatud vastavate kruntide piirides vabajaotusena.

Parkimismormatiivi aluseks on EVS 843:2016.Linnatänavad.

Elamisfunktsiooni puhul:

Uue 1-2toaline korter – 1,3 parkimiskohta korteri kohta

Uus 3 ja enama toaline korter- 1,5 parkimiskohta korteri kohta.

Pos. 2 ja Pos.4 on mõlemale täna kehtivate normide järgi võimalik planeerida kuni 16 korterit ning Pos.3 ja Pos.5 kuni 9 korterit. Kui parklad võetakse ühiskasutusse, siis on lubatud korterite arv ümber planeerida nii, et maksimaalselt neljale kinnistule kokku saab rajada 50 korterit.

Arvesse võttes seda, et tegemist on rahuliku vaikse rajooniga, ei ole planeeringus lähtutud väga suurest lisaparklakohtade arvust kruntidel. Konkreetsete hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda korterite kavandamisest sellest, kui palju parklaid on planeeritud ja sellest sõltuvalt arvestada ka hoonetes korterite arvu.

Parklate ühenduskohtadesse on planeeritud tänavavalgustuspostid ja soovitavalt haljasriba.

Vihmavete lahendust on kirjeldatud tehnovõrkude osas.

Soovitavalt arvestada parkimiskoha laiuseks vähemalt 2,6m.

Parklatesse on planeeritud õli- ja liivapüüdurid ja katendiks asfaltkate.

Jalgrattaparkla projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD, arvestades, et antud planeeringus võib olemasolevas asulate struktuuris planeeringuala lugeda standardkohaseks äärelinnaks. Võttes arvesse standardi tabelis 9.3 toodud väärtuseid on jalgrataste parkimismormatiiviks 1 parkimiskoht 100 brutopinna ruutmeetri kohta asutuste puhul. Jalgrataste parkimisala projekteerida soovitavalt kaetuna hoonete peasissepääsude lähedusse.

Täpne liiklus- ja parkimiskorraldus antakse hoonestuse projekteerimise käigus.

Kergliiklustee on välja ehitatud Vae tn ääres, planeeritud on Iltre tee ja Kuuse põik tee äärde.

Täielikult kergliikluseks on planeeritud Lahe kinnistu.

### **Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattedega.

Piirdeaedu ei ole soovitud kruntidele ehitada. Kui planeeritakse rajada lastehoidu, peaks piire olema mänguväljakute osas. Kui siiski on soov krundid piirata, siis maksimaalne piirete kõrgus on 1,2 m. Tänavapoolsed piirded võiksid olla läbipaistvad.

Planeeringualal puudub kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast vähemalt 15%.

Soovituslikud asukohad tänavate eraldamiseks. Kruntide eraldamiseks ja privaatsete tsoonide loomiseks on soovituslik rajada piirdehekke või põõsaste ja puude grupe.

Käesolev töö teeb ettepaneku rajada täiendavat haljastust planeeringualal paiknevate prügikonteinerite lähedusse.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse eraldi koos elamute projektidega.

Kõikidele kruntidele on ette nähtud prügikonteinerid – koostöös on võimalik rajada ka ühised jäätmete sorteerimise konteinerite kohad parklatsoonidesse, et tagada lihtsam juurdepääs nende tühjendamiseks. Vastavad täpsustavad lahendused peaksid olema määratud hoonete projekteerimise staadiumites.

### **Vertikaalplaneerimine**

Planeeringuala on enam-vähem tasase pinnaga ja paepealne maa. Seisvaid vee kogunemiskohti ei ole täheldatud. Varem planeeritud tänavate lahenduses on ette nähtud tänavavee valgumiseks haljasalad kruntide ja tänavate vahel. Eelnevast lähtudes ei ole vertikaalplaneerimise skeemi koostamisel käesoleva töö mahus sisulist vajadus. Hoonete ehitusprojektide käigus täpsustatud  $\pm 0,000$  määramisel ja täpse haljastuslahenduse projekteerimisel tehakse kindlaks ka kruntidele vertikaalplaneerimise teostamise vajadus. Vastavasisulise nõude võib kohalik omavalitsus määrata kui ta näeb vajadust. Hooneümbruse maapinna planeerimisel vältida sajuvete otsest valgumist naaberkiinnistutele .

### **Keskkonnamõjude hindamine**

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ning neid ei lisandu ka käesoleva planeeringuga. Krundi POS.4 edelanurka piirab varasema detailplaneeringuga määratud olemasolevate tootmishoonete sanitaarkaitsetsoon, mis on nendest 50m kaugusel ja ei ulatu planeeritavale krundile rohkem kui 4m raadiuses krundi nurgapunktist arvatuna.

Tegemist on mõttelise joonega ja sellesse ossa ei ole nagunii arvestatud mingisuguseid funktsioone peale haljastuse.

Sellest tulenevat ei olnud keskkonnamõjude hindamiseks käesoleva töö mahus praktilist vajadust.

### **Tehnovõrgud**

#### *1. Olemasolev olukord*

Planeeringuga külgnevatel Vae, Kuuse põik ja Iltre tänavatele on vee-, reovete kanalisatsiooni ning sademete kanalisatsiooni torustikud rajatud. Samuti on rajatud ka kõik haruühendused (vesi de 50, reovetekanalisatsioon De 160, sajuvete kanalisatsioon De 200) koos piirikaevude ja maakraanidega planeeritavate kinnistute jaoks.

Iltre tänava ääres paiknevad rajatud liitumispunktid (piirikaevud, maakraanid) planeeritud kinnistutel ligikaudu 1m kinnistu piirist.

Parklate sadeveed juhatakse olemasolevasse sadevete kanalisatsiooni läbi õli- ja liivapüüdurite.

#### *2. Planeeringulahendus*

Olemasolevad liitumispunktid sobivad planeeritud elamute kinnistuisestest torustike ühendamiseks tänavatorustikku.

Täiendavalt on planeeritud parkimisaladelt sademete ärajuhtimine Vae tänaval kaevu nr. 8 ning Iltre tänaval kaevu nr.81.

Kinnistu piirile rajatakse piirikaevud, ühendustorustik on läbimõõduga De 200.

Parkimisala sadeveed tuleb juhtida enne piirikaevu juhtimist läbi liiva-õlipüüdjate. Kui trassivaldajaga lepitakse kokku, et liitumispunktid Iltre tänava ääres jäävad kinnistute sisse, siis ei ole vajalik kaevude 67,68,84 ja 85 ning maakraanide ümberpaigutamist kinnistu piirist väljapoole (piirist ligikaudu 0,5m).

### 3. *Planeeritud tuletõrjerveevarustuse lahendus*

Olemasolev tuletõrjehüdrant Dn 100(62) paikneb Kuuse põik ja Iltre tn ristmikul.

### 4. *Soojavarustus*

Elamute soojavarustus on planeeritud hoonetesse projekteeritavatest gaasikütte katlamajadest ja kaugküttega (vastavalt AS Adven Eesti poolt väljastatud tehnilistele tingimustele). Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Moodustatavate kruntide gaasivarustus on planeeringu alani välja ehitatud ja ühenduspunktid asuvad tehnovõrkude joonisel Iltre tänaval ja Vae tänaval (tähisega ÜK). Gasifitseerimise tööprojekti koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab projekteerijale AS Gaasivõrgud projektijuht. Tänavatel olevate gaasitorustike servituudilepingud sõlmitakse pärast ehitusprojektide koostamist. Võimalus kaugküttega liitumiseks on antud trasside lahendusega joonisel TV-1.

### *Elektrivarustus*

Kruntide elektriga varustamiseks on eelneva detailplaneeringu järgi välja ehitatud Lahe kinnistu transpordimaale transiitkilbid, millest krundi POS.4 ette on planeeritud liitumiskilp kruntide POS.2 ja POS. 4 varustamiseks 0,4 kV toiteliiniga.

Arvestikilbid on planeeritud mõlema kinnistu piirile ja nendest hooneteni paigaldavad 0,4 kV toitekaablid kruntide valdajad.

Krunt POS.3 saab oma elektrivarustuse olemasolevast Iltre tänava kilbist nr. 105 ja krunt POS.5 kilbist 106.

Kaabelliini paigaldamisel lähtuda Eesti Vabariigi projekteerimisnormidest ja võrgustandarditest ning võrguettevõtte poolt väljastatavatest tehnilistest tingimustest hoonete projekteerimiseks.

### 5. *Tänavavalgustus*

Iltre tänaval on tänavavalgustus välja ehitatud.

OÜ Civen tööga nr.07311 on Vae tänavale projekteeritud tänavavalgustus ja koos kergliiklusteega on see ka juba planeerimisprotsessi ajal välja ehitatud. Seega täiendavat tänavavalgustust ei ole planeeritud.

Täiendav parklate valgustamine on tehnovõrkude joonisel kajastatud. Kinnistute täiendav valgustamine mänguväljakute alla tuleb lahendada hoonete projektidega.

### 7. *Sidevarustus*

Tänapäeva arenevas situatsioonis sidekaableid eriti ei paigaldada ja sideühendused on liikunud satelliitvõrgule. Võimalused sidetrasside soovi korral rajamiseks on olemas.

Elion Ettevõtted AS on väljastanud tehnilised tingimused nr. 13549408, mille alusel POS.2 varustatakse sisekaabliga sidekaevust nr. 16506 Vae tänaval, POS.4 sidekaevust nr.16230 Vae tänaval, POS.3 ning POS.5 sidekaevust nr.16231 Iltre tänaval.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elini Ettevõtete poolt sidekaablite maht ja paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

## **Tuleohutuse tagamine**

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutusseadusest
- Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Tulekustutusvee vajadus on 10...15 l/s 3 tunni jooksul, eeldusel, et planeeritav hoonestus on I kasutusviisiga, hoone põlemiskoormus on kuni 600MJ/m<sup>2</sup> ning ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala ei ületa 1600m<sup>2</sup> (kuni 800 m<sup>2</sup> 10 l/s ja 800-1600 m<sup>2</sup> 15l/s).

Väline tulekustutusvesi saadakse ühisveevärgi magistraalorustikele monteeritud hüdrantide abil. Lähim hüdrant asub Kuuse põik ja Iltre tn ristmikul –DN 100(62).

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Väikseim tulepüsivusklass on TP3.

### **Kujade määramine**

Detailplaneeringu kohaselt on hoonete vaheliseks kauguseks määratud 12m.

Hoonete vahelised kaugused on suuremad kui eelviidatud määrusega nõutav minimaalne kaugus kahel naaberkinnistul paikneva ja erinevatele omanikele kuuluvate hoonete vahel (8m).

Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8m tuleb hoonetele kavandada tuleohutustarindid.

Abihoonete projekteerimisel antud ehitusalade raames on ka hiljem tagatud nende hoonete nõutavad tuleohutuskujad.

### **Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavad tegurid, mis vähendavad kuriteohirmu antud planeeringus on:

- Hea asukoht –avar vaadeldavus ja valgustus ;
- Pole agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- Kinnistute korrashoid;
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski;
- Tugevad ukse-ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid, turvasulused vähendavad vandalismi ja sissemurdmiste riski;
- Ohustatud sissepääsude jälgimiseks soovitavalt kasutada videovalvet;
- Paigaldada alarmseade ja/või kasutada turvafirmade teenuseid;
- Paigaldada hoonete külgedele, mida ei valgusta tänavavalgustus, liikumisanduritega valgustid;
- Korrashoid, kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu;
- Suure tõenäosusega toimib naabrivalve.

### **Servituutide vajadus**

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus selgitatakse tehnovõrkude projekteerimise käigus.

Parkla kasutamiseks on planeeringus soovitatud läbipääsu servituutide seadmine.

### **Keskkonnatingimused**

Planeeringulahenduse elluviimine ja ekspluatatsioon ei tekita olulist negatiivset keskkonnamõju. Saue Vallavalitsus ei ole pidanud vajalikuks teostada detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Kruntidele parklate juurde on soovitatav ehitada betoonalus regulaarselt tühjendatavatele prügikonteineritele või nn prügihooned. Konteinerid ei tohi olla eluhoone akende vahetus läheduses. Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud raamides. Olmekanaliseerimise juhitakse kanalisatsioonivõrku. Katustelt juhitakse vesi vihmaveesüsteemidega hoonete nurkadesse rajatavatesse sadevete torudesse ja nende kaudu ühisesse sadevete kanalisatsiooni, samuti drenaaživeed isevoolliselt äravoolutoru kaudu asula sadevete kanalisatsiooni. Parklatesse on planeeritud õlipüüdurid.

### **Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kitsendused**

#### *Geodeetilised märgid ja nende kaitsmine*

Planeeringualal ei asu geodeetilisi märke.

### **Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Detailplaneeringu elluviimise võimalik järjekord peale planeeringu kehtestamist:

- maakorralduslikud toimingud kinnistute moodustamiseks;
- vajalike servituudilepingute sõlmimine;
- planeeritud hoonestuse ja planeeringuala rajatiste, s.h tehovõrkude, ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega;
- planeeritud uushoonestuse ja krundisise tehonorajatiste ehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi;
- püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

### **Planeeringuga kavandatu elluviimine.**

Laagri alevik Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendaja vahel 20. septembril 2017. aastal sõlmitud kokkuleppele.

## **C. GRAAFILINE OSA**

### ASUKOHA SKEEM

1. KONTAKTVÖÖNDI SKEEM
2. TUGIJOONIS
3. VAHEKRUNTIMISE JOONIS
4. PÕHIJOONIS
5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS
6. GAASIAOTUSTORUSTIKU TEHNILISE KORIDORI SKEEM
7. ILLUSTRATIIVSED VAATED



**Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad**

| Jrk. Nr. | Kooskõlastav organisatsioon       | Kooskõlastuse nr ja kuupäev  | Kooskõlastuse täielik ära kiri   | Kooskõlastuse originaali asukoht                                | Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta |
|----------|-----------------------------------|------------------------------|--|---|--|
| 1.       | AS KOVEK (Toivo Kallaspoolik)     | 02.05.2017                   | Kooskõlastatud   | Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad.                      | Hüdrantide asukohad on tähistatud                              |
| 2.       | TELIA EESTI AS (Marina Prigask)   | 26.05.2017<br>Nr 28548130    | Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: ja Info tööloa saamiseks telefoninumbri: - Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: ja Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused: ja Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisisatsioon<br>Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga: ja | Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad.<br>Kooskõlastuskiri. | Tingimustega arvestada ehitusprojekti staadiumis.              |
| 3.       | Sagro Elekter OÜ ( Toomas Kümnik) | 31.05.2017                   | Kooskõlastatud   | Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad.<br>digiallkiri       |  |
| 4.       | AS Gaasivõrgud (Tatjana Kopareva) | NR.804,<br>15.06.2017        | Gaasivõrgud AS on nõus esitatud planeeringu lahendusega järgnevate märkustega:<br>1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.<br>2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija tarbimisrežiimi muutmise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel  | Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad.<br>digiallkiri       | Tingimustega arvestada ehitusprojekti staadiumites             |
| 5.       | Päästeamet (Dmitri Peterson)      | Nr.353-2017-2,<br>14.06.2017 | kooskõlastatud   | Kooskõlastuste tabel ja kooskõlastuslisad.<br>digiallkiri       |  |

Arhitekt: ..... /Reet Olev/