

## LAAGRI ALEVIK VAE 4 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

**TELLIJA:** POKU INVEST OÜ (esindaja Raido Ingerainen)  
Sagro AS (esindaja Kalle Reiter)

**OBJEKT:** Vae tn 4 kinnistu

**AADDRESS:** Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik

**STAADIUM:** Detailplaneering

**TÖÖ nr:** 16-142

**AASTA:** 2016 - 2017

**ARHITEKT:** Ingrid Aarna  
Kalli Metspalu

**SISUKORD****A. MENETLUSDOKUMENDID****B. SELETUSKIRI**

1. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD
2. KOOSTAMISE EESMÄRK
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV
  - 4.1. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE
  - 4.2. KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA ANALÜÜS
  - 4.3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE
  - 4.4. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED
  - 4.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE
  - 4.6. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS
  - 4.7. HALJASTUS JA HEAKORD
  - 4.8. TULEOHUTUSABINÕUD
  - 4.9. SERVITUUDID JA KITSENDUSED
  - 4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED
  - 4.11. TEHNOVÕRGUD
5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

**C. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL****D. GRAAFILINE OSA**

Nr.	Joonise nr	Joonis	Mõõt	Kuupäev
1.	1	ASUKOHASKEEM	1: 2500	27.01.2017
2.	2	TUGIPLAAN	1: 500	27.01.2017
3.	3	PÕHIJONIS	1: 500	16.03.2017
4.	4	ILLUSTRATSIOONID	-	27.01.2017

## 1. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

- Saue Vallavalitsuse korraldus 5. juuli 2016 nr 495 Laagri alevik Vae tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- Planeerimisseadus;
- Saue valla üldplaneering;
- Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas;
- Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-4:2011 Ehitiste tuleohutus: Tööstus-ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809:1-2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Topo-geodeetiline alusplaan, Ruutjuur OÜ töö nr 16\_023, märts 2016. a;

## 2. KOOSTAMISE EESMÄRK

- Sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks;
- Ehitusõiguse seadmine tootmis- ja büroohoone rajamiseks.

Lisaks:

- Juurdepääsutee, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine;
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Laagri aleviku keskses Vae tänava ääres. Naabrusesse jäävad äri-, tootmis- ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringualasse kuulub üks tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, katastritunnusega 72701:005:0295.

Planeeritava ala suurus on **12618 m<sup>2</sup>**.

Planeeritav ala on tühermaa. Krundil asuvad lammutatud klaaskasvuhoonete vundamendid.

Juurdepääs krundile on lõunast asfaltkattega juurdepääsuteelt.

Risti üle krundi kulgevad erinevad tehnokommunikatsioonid - maapealne ja maa-alune soojatorustik, gaasitoru, side- ja madalpingekaablid, reoveetoru ja veetoru.

## 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1. VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule jääb planeeritav ala äri- ja tootmismaa sihtotstarvetega piirkonda. Üldplaneeringu kohaselt on Vae tn 4 kinnistu juhtotstarve tootmis- ja ärimaa.

**Väljavõte Saue valla üldplaneeringust:**



### 4.2. KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA ANALÜÜS

Planeeritav ala jääb tootmismaa ja ühiskondlike hoonete sihtotstarvetega kinnistute piirkonda. Planeeringuala piiravad põhjas ja läänes kasvuhooned, mis on osaliselt amortiseerunud, lõunas ja idas asuvad väljakujunenud infrastruktuuriga tootmishooned. 100 m kaugusel asuvad valla kultuurikeskus ja vallavalitsuse hoone.

Planeeritav ala piirneb põhjas Vae tn 2a (100% tootmismaa), läänes Hoiu tn 10b ja 10a (100% tootmismaa), lõunas Hoiu tn 8b ja 6 ning Vae tn 6 (100% tootmismaa) kinnistutega. Itta jääb Vae tänav.

Lähiümbruse hoonestus on ühe kuni kahekorruseline ja lamekatusega.

Planeeritav ala jääb aleviku tiheda liiklusega tänava äärde.

### 4.3. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeringuga moodustatakse 4 kinnistut: kaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ja kaks transpordimaa sihtotstarbega. Krundi suurused on esitatud põhijoonisel.

### 4.4. EHITUSÕIGUS JA ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Kruntidele on määratud hoonestusala, mis järgib tuleohutuskujasid ning tehnokommunikatsioonide kaitsetsoone. Mõlemale hoonestatavale kinnistule on lubatud üks äri- ja tootmishoone ning üks abihoone.

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel Ehitusõiguse tabelis. Näitajaid ei ole lubatud ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Ehitusala on näidatud suurena, selleks et oleks võimalik projekteerida vastavalt tehnoloogiale õige plaanilahendusega hoone.

Suletud brutopinna määramisel on lähtunud ideest, et korrused ja mahud ei ole ühesuguse kõrguse ja korruste arvuga.

Hoone arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamaine, soovitatavad on liigendused. Välisarhitektuuris arvestada, et tegemist on aleviku keskusega, kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale (betoon, klaas, sile metall, vähesel määral puit). Oluline on, et hooned moodustaksid omavahel grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

#### **4.5. LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE**

Juurdepääsud moodustatud kinnistutele on juurdepääsuteelt lõunast. Kinnistute põhjaküljele on planeeritud asukohad võimalikele juurdepääsudele perspektiivselt põhjapoolselt juurdepääsuteelt. Juurdepääsuteele on moodustatud eraldi kinnistud.

Parklad on ette nähtud oma krundile. Põhijoonisel on näidatud võimalik parkla lahenduse variant. Ehitusõiguse tabelis on ära toodud parkimiskohtade arv planeeritud ehitusõiguse maksimaalsel realiseerimisel. Reaalne parkimiskohtade arv arvutatakse edasise projekteerimise käigus lähtuvalt rajatud ehitistest. Hoone projekteerimise käigus on parklate paigutust võimalik muuta.

Jalakäijate ohutu liikumine krundisisesele lahendada eraldatud jalgteega.

Keskkonnasäästliku sõiduvahendi jalgratta aina suureneva kasutamisega seoses soovituslikult rajada krundile jalgrattaparkla.

#### **4.6. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS**

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Valgus-, müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse. Planeeringualale võib kavandada keskkonda mittekahjustavaid tootmistegevusi. Nendeks võivad olla eelkõige kaubandus-, toitlustus- ja muud teenindustevõtted või logistiline tegevus, laondus ning vähese tootmisega tegevus. Planeeringu alale ei ole lubatud rajada keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vm analoogsete tööstuste tegevusi, mis eraldavad ebameeldivat lõhna- või saasteaineid või tekitavad tavapärasest suuremat müra. Kuna kinnistu asub Laagri keskuses ning planeeringu alast idasuunas ca 180 m kaugusel asuvad korterelamud, siis elamualade läheduse tõttu pole keskkonda saastavad ja müra tekitavad tegevused planeeringualal lubatud.

Sademeveekanaliseerimine ja pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

Keskkonnasäästliku jäätmeäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile jäätmete kogumiseks. Jäätmeäitus korraldada vastavalt kohaliku omavalitsuse jäätmekorralduseeskirjale. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

#### **4.7. HALJASTUS JA HEAKORD**

Kõrghaljastus on planeeritud kahe kinnistu piirile. Haljastus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt teede-platside ja hoonestuse paiknemisele krundil.

Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va tehnotrassidele lähemale kui 2 m. Tehnokommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind.

Teed ja platsid rajada kattega (nt betoonkivi, asfaltkate). Teekate ei tohi lasta läbi naftasaadustega reostunud sajuvett.

Kinnistu ümber on lubatud rajada läbipaistev turvaline piirdeaed. Piirdeks kasutada piirkonnas väljakujunenud materjale ja kõrguseid. Naaberkruntide vahelised piirded rajada kokkuleppel naabritega.

Laagri alevik ei kuulu radooniohtlike alade hulka.

#### **4.8. TULEOHUTUSABINÕUD**

- Krundile on kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab hoonete ehitamise vähemalt TP3 tulepüsivusklassiga.
- Krundipiiri ümbritseb vähemalt 4 m laiune ehituskeeluala. Hoonetevaheline kuja peab olema 8 m, kui ei ole kasutatud muid tuletõrjetehnilisi lahendusi. Hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujadesse ei tohi ladustada põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat.
- Tagada mootorsõidukite parkimise ohutu kaugus süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.
- Tagada aastaringselt tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele vähemalt kolmest küljest. Juurdepääsutee peab olema laiusega vähemalt 3,5 m ja kandevõimega kuni 25 t.
- Väline tulekustutusvesi saadakse lähimast tuletõrjehüdrantist, mis asub tänaval Vae tn 2a kinnistu vastas. Veevõtukoht peab vastama standardile EVS 812-6: 2012+A1:2013. Ehitise välise kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s. Laagri keskasula veevarustuse ringvõrgu tänavahüdrantidest on tagatud vooluhulk 10 l/s (Lisa 2: AS Kovek tehnilised üldtingimused).
- Planeeritud kruntidele tohib ehitada ainult 1. tuleohuklassi kuuluvaid äri-, tootmis- ja laohooneid. Kõrgema tuleohuklassi korral tuleb väline tulekustutusvesi lahendada erilahendusega (nt veemahutid omal krundil).

#### **4.9. SERVITUUDID JA KITSENDUSED**

- Kõikidele kinnistut läbivatele tehnokommunikatsioonidele seada kaitsetsoon ja servituudiala võrguvaldaja kasuks. Servituutide seadmine lepatakse maaomaniku ja võrguvaldaja vahel kokku peale planeeringu kehtestamist projekteerimise või maa-ala edasise kasutamise käigus tulenevalt tegelikest ehitiste rajamise mahtudest ja paiknemisest. Servituudiala on näidatud graafiliselt joonisel nr 3.
- Moodustatavale transpordimaale määrata juurdepääsuservituut Vae tn 6 kinnistu kasuks. Servituut peab võimaldama juurdepääsu nii jalgsi kui ka sõiduvahendiga.

#### **4.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

- Planeeringualale jäävate sõidu- ja kõnniteede äärde rajada tänavavalgustus, mis tagab sõidutee ning selle lähiümbruse valgustatuse pimedal ajal.
- Parkla ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.
- Kruntide piiretena on lubatud kasutada läbipaistvaid metallvõrgust tarasid või taimmaterjalist hekke (kõrgusega kuni 1,5 m). See tagab visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega kuritegevuse ohtu.
- Kasutada hoonetel turvalisemaid aknaid, ukse jm võtteid.

#### **4.11. TEHNOVÕRGUD**

##### **4.11.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Lahendatud eraldi projektiga. Vt Merindorf OÜ töö nr 016038 Vae tn 4 kinnistu detailplaneering. Tehnovõrgud. Veevarustus ja kanalisatsioon, 11.01.2017.

##### **4.11.2. GAASIVARUSTUS**

Lahendatud eraldi projektiga. Vt Heatconsult OÜ töö nr 16163 Saue vallas Vae 4 gaasivarustus. Detailplaneering, 2017.

##### **4.11.3. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS**

Lahendatud eraldi projektiga. Vt Edites OÜ töö nr 1667 Vae 4 kinnistu detailplaneeringu elektri- ja sidevarustus ning välisvalgustus, 2017.

## **5. PLANEERINGU ELLUVIIMINE**

Laagri alevik Vae tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendajate vahel 28. aprillil 2017. aastal sõlmitud kokkuleppele.

Koostas:  
Arhitekt K. Metspalu

## KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

TÖÖ NIMETUS:

**Laagri alevik Vae 4 kinnistu ja lähiala DETAILPLANEERING**

JRK.	KOOSKÖLASTATAV ORGANISATSIION	KOOSKÖLASTUSE NR. JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	KOOSKÖLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT	PROJEKTEERIJJA MÄRKUSED KOOSKÖLASTAJA TINGIMUSTE TÄITMISE KOHTA
1.	Telia Eesti AS	nr 28047467 23.02.1706	Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanaliseatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Kooskõlastus kehtib kuni 22.02.2018. Marina Prigask/ allkirjastatud digitaalselt	Eraldi kiri + digikonteiner: Joonis T-001 ja T-002 Tehnovõrgud. Veevarustus ja kanalisatsioon. Joonis 3 Põhijoonis. Vae 4 kinnistu DP elektri- ja sidevarustuse ning tänavavalgustuse seletuskiri.	
2.	Elektrilevi OÜ	nr 8682822871 23.02.2017	KOOSKÖLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Enn Truuts/ digitaalselt allkirjastatud	Eraldi kiri + digikonteiner: Joonis T-001 Tehnovõrgud. Veevarustus ja kanalisatsioon	
3.	AS Gaasivõrgud	nr 269, 01.03.2017	1. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. 2. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel. Aleksander Mürstaja/ allkirjastatud digitaalselt	Eraldi kiri	
4.	AS Kovek	2.03.2017	AS Kovek kooskõlastab. Juhatuse liige Aare Sõer/ allkirjastatud digitaalselt	Digikonteiner: Joonis T-001 ja T-002 Tehnovõrgud. Veevarustus ja kanalisatsioon.	
5.	OÜ Sagro Elekter	20.03.2017	Toomas Kümnik/ allkirjastatud digitaalselt	Digikonteiner: Joonis T-001 ja T-002 Tehnovõrgud. Veevarustus ja kanalisatsioon. Joonis 3 Põhijoonis.	
6.	Päästeamet, Põhja Päästekeskus	18.05.2017	Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Aleksandra Pristavko/ allkirjastatud digitaalselt	Digikonteiner: Vae 4, Laagri, DP tiitelleht, Vae 4, Laagri, DP_00_seletuskiri, Vae 4, Laagri, DP_02_tugiplaan, Vae 4, Laagri, DP_03_põhijoonis.	

ARHITEKT: Kalli Metspalu