

Kristlooma pöök  
detailplaneering  
25.04.2005 nr. 032  
Soagis alustas  
vanasilla tn 25-27  
detailplaneering

HARJU MAAKOND, SAUE VALD, LAAGRI ALEVIK, VANASILLA TN. 25-27

# DETAILPLANEERING

TELLIJA: ..... OÜ VARPO GRUPP  
PROJEKT: Arhitektuuribüroo STUDIO PARALLEEL  
RETTER NR.....EP-10413648-0001  
TÖÖ NR..... 5/03 DP  
BÜROO JUHATAJA..... JAAK HUIMERIND

*3.04.03*  
*Muudatused: 2.06.2003*  
*M.A: 17.09.2003*

130  
LAAGRI  
IASILLA  
-27

TALLINN 2003



OTSUS

Laagri

28. aprill 2005 nr 032

**Laagri aleviku Vanasilla tee 25-27  
detailplaneeringu kehtestamine**

Võttes aluseks "Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse" § 22 lg 1 p 33, "Planeerimisseaduse" § 24 lg 3, "Saue valla ehitusmääruse" § 2 p 3 ning "Halduskohtumenetluse seadustiku" § 9 lg 1 ja § 9<sup>1</sup> lg 1, Saue Vallavolikogu

**otsustab:**

1. Kehtestada Laagri aleviku Vanasilla tee 25-27 (Päristöoma) detailplaneering. Detailplaneeringu koostaja on Arhitektuuribüroo Studio Paralleel (töö nr 5/03 DP).
2. Detailplaneeringu kehtestamisest teatada ajalehes "Harjumaa" ja Saue valla veebileheküljel.
3. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus kolmekümne päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkiri/

Indrek Tiidemann  
Saue Vallavolikogu esimees

**ÄRAKIRI ÕIGE**



MAIE TOOMING  
Volikogu sekretär

Laagri, 02.05.2005

## SISUKORD:

### 1. SELETUSKIRI

- 1.1. SISSEJUHATUS
- 1.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
- 1.3. PLANEERIMISLAHENDUS
  - 1.3.1 PLANEERING
  - 1.3.2 KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED
  - 1.3.3 HOONESTUSPIIRANGUD JA -TINGIMUSED
  - 1.3.4 SISSESÕIDUTEED JA LIIKLUSKORRALDUS
  - 1.3.5 HALJASTUS JA HEAKORD
  - 1.3.6 TULEKAITSE ABINÕUD
  - 1.3.7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD
  - 1.3.8 SERVITUUDID
- 1.4. TEHNOVÕRGUD
  - 1.4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
  - 1.4.2 ELEKTRIVARUSTUS
  - 1.4.3 SIDEVARUSTUS
  - 1.4.4 SOOJAVARUSTUS
- 1.5. PLANEERINGU TEHNILISED NÄITAJAD
- 1.6. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

### 2. LISAD

- 2.1. Harju Maavalitsuse Keskkonnaosakonna Elamuehitustingimused 31.12.1999 nr. 6-19/632
- 2.2. Saue Vallavalitsuse Korraldus 13.01.2000 nr.34 Detailplaneeringu algatamiseks
- 2.3. LÄHTEÜLESANNE Vanasilla tn. 25-27 detailplaneeringu koostamiseks - 10.04.2000
- 2.4. LÄHTEÜLESANDE LISA – Ümbruse plaan 1:5000
- 2.5. LÄHTEÜLESANDE LISA – Maatüki plaan 1:2000
- 2.6. Katastriüksuse plaan 1:2000 - Eesti Kaardikeskuse töö 16.02.2000.a
- 2.7. Väljavõte Kinnistusregistrist – registriosa 2762
- 2.8. AS Kovek – VK tehnilised tingimused 27.02.2003 nr. 30
- 2.9. Eesti Energia AS tehnilised tingimused 3.03.2003 nr. 30328

### 3. JOONISED

- |             |  |                    |
|-------------|--|--------------------|
| 3.1.        | SITUATSIOONISKEEM 1:5000                           | DP - 1             |
| 3.2.        | TUGIPLAAN 1:500                                    | DP - 2             |
| 3.3.        | PLANEERING JA LIIKLUSSKEEM 1:500                   | DP - 3 M 1         |
| 3.4.        | TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL 1:1000 ( VARIANT I )       | DP - 4 M           |
| 3.5.        | VANASILLA T. 25b KANALISATSIOONI PIKIPROFIIL ( I ) | DP - 5             |
| 3.6.        | VANASILLA T. 25b VEEVARUSTUSE PIKIPROFIIL ( I )    | DP - 6             |
| 3.7....3.9. | SAMA MIS 3.4. ...3.6. ( VARIANT II )               | DP-7 M, DP-8, DP-9 |

*Mundaten: 17.09.2003*  
*Hinnind*

# 1. SELETUSKIRI

## 1.1. SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering hõlmab Harju Maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus, Vanasilla tn. 25-27 piirkonna kinnistuid, konkreetsemalt planeeringus moodustatavat Vanasilla tn 25b kinnistut - endise nimega Päristöoma maaüksust.

Käesolev planeering on algatatud Saue Vallavalitsuse poolt maaomaniku taotluse alusel krundi sihtotstarvete, ehitusõiguse, hoonestustingimuste määramiseks koos liikluskorralduse, tehnovarustuse, heakorra ja haljastuse lahendamiseks.

Käesoleva planeeringu alusdokumentideks on Laagri aleviku Nõlvaku rajooni üldplaneering, Saue valla Lähteülesanne ja Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused.

Planeering võtab arvesse koostamise ajal kehtivaid Eesti vabariigi seadusi, sealhulgas Ehitusseadust ja Planeerimisseadust.

Planeeringu koostamisest võtsid osa: OÜ H kaks O insener Enn Kaar (Veevarustus ja Kanalisatsioon) ja insener Lembit Vaus (Elektrivarustus)

## 1.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav 6800 m<sup>2</sup> suurune kinnistu asub Laagri alevikus, Pääsküla jõe vasakul kaldal Pärnu maantee sillast ca 500 meetrit vastuvoolu, Vanasilla tänava ja jõe vahelisel maa-alal. Maatüki lõunapoolne osa on olemasolevate üksikelamute maakasutuse vaheline juurdepääsuala. Põhjapoolne suurem osa asub jõekäärus ja on kolmest küljest piiratud kaldaga. Ala on suhteliselt madal luhheinamaa, kus kalda lähedal kasvavad üksikud suured lehtpuud ja kagupiiril on juhuslikud kuuseistikud. Maapind on laugjas ja üldjoontes lage.

Pääsküla jõgi ongi antud kohal Tallinna ja Saue Valla piiriks.

Maaüksuse praegune sihtotstarve on Maatulundusmaa

## 1.3. PLANEERIMISLAHENDUS

### 1.3.1. PLANEERING

Planeeritava maa-ala omanikuks ja planeeringu algatajaks on Indrek Pihtjõe. Planeeringu eesmärgiks on vaadeldavale krundile püstitada keskkonda ja ümbrust arvestav kahekorruseline üksikelamu. Väikeelamu suuruse ja asukoha krundil määravad kalda ehituskeeluvööndid ja naaberkruntidest tulenevad tulekaitsevööndid – hoone ainukeseks asukohaks ongi poolsaare keskosa.

Kuna krundi lõunapoolne osa on praegu naaberkinnistu juurdesõiduteeks, on planeeringuga krunditud see osa eraldi sihtotstarbega kinnistuks.

*Muudatemy: 2.06.2003*  
*Muudatemy*

### 1.3.2 KRUNDI EHITUSÕIGUSED

Planeeringuga tekkinud kahele eraldi krundile on antud erinevad sihtotstarbed ja ehitusõigused

- 1) Vanasilla 25b, 6040 m<sup>2</sup> suuruse jõeäärse krundi sihtotstarbeks on 60% ulatuses ettenähtud väikeelamumaa (EE), kus paikneb 2 - korruselise üksikelamu ja 40% ulatuses üldmaa (Ümr) kallasraja ja jõe piirkonnas. Hoonete suurim arv krundil on 1, suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m<sup>2</sup> ning hoone lubatud suurim kõrgus on 9,0 meetrit.
- 2) Vanasilla 25c, 760 m<sup>2</sup> suuruse juurdesõiduteede maa-ala sihtotstarbeks on ettenähtud tee- ja tänavamaa (L), ning krundil puudub ehitusõigus.

### 1.3.3 HOONESTUSPIIRANGUD JA TINGIMUSED

Vanasilla 25 b krundi hoonestuseks on ettenähtud järgmised piirangud ja tingimused:

- 1) Hoonestusviis on lahtine
  - 2) Hoone on kahekorruseline hoone
  - 3) Hoone ± 0.00 on 36.00
  - 4) Maksimaalne suletud brutopind on 600 m<sup>2</sup>
  - 5) Katuse kalle on vaba
  - 6) Välisviimistlusele piiranguid ei ole
- Muud piirangud vt. PUNKTID 1.3.4 – 1.3.8

### 1.3.4 SISSESÕIDUTEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Nii moodustatavale Vanasilla 25b kui ka Vanasilla 25a krundile toimub juurdepääs läbi moodustatava Vanasilla tn 25c krundi. Viimase võib muuta erikokkulepete teel avalikult kasutatavaks teeosaks või määratakse teeosadele juurdesõidutee servituudid (vt. Punkt 1.3.8).

Projekteeritud juurdepääsuteede kaitsevöönd on 0 meetrit tee-ja tänavamaa piirist.

Projekteeritud Vanasilla tn 25b krundile on ettenähtud normatiivsed parklakohtad. Parkimiskohtade lahenduse aluseks on alljärgnev arvutus.

Pos Nr.	Ehituse otstarve, liik	Normatiiv	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Kahekorruseline üksikelamu	Elanikele 1-2 Külastele 1	2-3 kohta	4 kohta
Kokku:				4 kohta

Mundatus: 17.09.2003  
Mundatus

### 1.3.5 HALJASTUS JA HEAKORD

Krundi olemasolev haljastus säilitada maksimaalselt. Vabad territooriumid on ettenähtud haljastada murukattega. Uute istutatavate puude ja põõsaste liigid ja asukohad määratakse hilisemate projekteerimistööde käigus.

Kuna hoone paikneb suhteliselt madalal alal on ettenähtud hoone vahetu ümbruse maapinna ca 0.5 meetri võrra tõstmine. Ka planeeritud tee võiks olla samal tasapinnal. Kõik uued teed on asfalteeritud.

Krundile on ettenähtud piirkond ja kohad olmejäätmete konteineri paigaldamiseks.

Vanasilla 25b territooriumi lõunapoolsele piirile on ettenähtud piirdeaed koos väravatega, mille max kõrgus on 1,5 m. Juhul kui tekib vajadus paigaldada piiret krundi jõeäärsetele aladele - peab piire olema planeeritud kallasraja piirile. Arhitektuuriselt on ilusam ilma jõeäärse piirdaiata lahendus.

### 1.3.6 TULEKAITSE ABINÕUD

Vanasilla 25b krundile projekteeritav väikeelamu peab olema min. TP-2 tulepüsivusklassi kuuluv.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse piirkonna olemasolevatest tuletõrje veemahutitest ja nii olemasolevatest kui ka perspektiivsetest tänavahüdrantidest (vt. Tehnovõrkude osa)

Krundi ehituskeeluala piirid on osaliselt määratletud Vanasilla tn. 27 ja 25a olemasolevast hoonestusest, kust tulenevad 5 - 8 meetrise laiusega tuleohutuskujad krundi lõunapoolses osas.

### 1.3.7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Krundi vahetu piirnemine Pääsküla jõega määrabki keskkonnakaitseliste abinõude ulatuse.

Kuigi Ranna ja kalda kaitse seaduse viimane redaktsioon ei kehtesta vaadeldavas piirkonnas ehituskeeldu (paragrahv 9, lõige 8), on võetud jõe ehituskeeluala laiuseks vastavalt Lähteülesandele 20 meetrit, mis võimaldab siiski püstitada krundile vajaliku ehitismahu.

Samuti on töös antud minimaalse 4 meetri laiuse avaliku kallasraja piir, mis on suhteline ning peab kehtima ka suurvee ajal.

Tulenevalt Veekaitseseadusest on töös näidatud ka 10 meetri ulatusega veekaitsevööndi piir.

Kanalisatsiooni reoveepumplal on 10 meetrise raadiusega kuja, mille piirkonda ei jää ehitisi ega joogiveekaevu.

### 1.3.8 SERVITUUDID

Krundile Vanasilla 25c on seatud sissesõidutee servituut Vanasilla 25a krundi kasuks.

Koostas: Jaak Huimerind

Mundatav: 17.09.2003  
Huimerind

## 1.4 TEHNOVÕRGUD

### 1.4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 27. 02. 2003 nr. 30 (lisa 1) tuleb Vanasilla tee 25 - 27 kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon lahendada: kanalisatsioon - suunata ol. olevasse Vanasilla tsentraalsesse võrku, ilma eritingimusteta;

vesivarustus - ol. olevast tsentraalsest vesivarustusüsteemist;

- igale kinnistule paigaldada eraldi ühendustoru ja maakraan;

- igale majasisendile välja ehitada veemöödusõlm.

AS Kovek on jätnud vabad käed, millisest punktist vesi võtta ja kuhu kanalisatsioon ühendada. Variante on 2:

Variant I – lähimad liitumispunktid on hr. Taavi Nirk'i kinnistul Vanasilla tee 10. Seal asuvad veetorustik  $D=40 \times 3,7$  mm ja kanalisatsioonitorustik  $D=160 \times 4$  mm. Kinnistu ja trasside omanik oli nõus teatud tingimustel liitumist lubama.

*Veevarustus:* olemasolevale veetorule peale Vanasilla 10 hoonesisendit  $D=32 \times 2,9$  mm paigaldatakse maakraan  $DN=32$  mm ja sealt edasi plasttoru  $D=40 \times 3,7$  mm Vanasilla tee 25 – 27 kinnistu maakraanini  $DN=32$  mm. Hoone veemöödusõlmeni jätkub toru  $D=40 \times 3,7$  mm. Veetoru kogupikkus on 215 m.

Kuna olemasolevast veetorustikust saab toite juba 5 eramut, ei ole teiste naaberkinnistute liitumine uue, tsentraalsest veevärgist toituva veetoruga soovitatav. Kui, siis tulevikus ja surve tõstmisel pumbamajas.

*Kanalisatsioon:* kuna planeeritud hoone asub madalal, tuleb reovesi üle pumbata. Pumpla asukoht on valitud nii, et sinna saab soovi korral suunata ka naaberkinnistute reovee.

$DN=150$  mm hoonekollektoril on 4 m elamu välisseinast plastist kontrollkaev ja isevoolse õuekollektoril enne reoveepumplat 1 läbivoolukaev.

Reoveepumplal on automaatselt käivituv reoveepump. Pumpla toodanguks on hinnatud  $Q=3...4$  l/s. Sel juhul saab pumpla kogumisreservuaari koguda ka osa naaberkinnistute reovee. Pumba mootori võimsus on ca 2,5 kW. Reoveepumpla kohta on tehtud järelepärimine firmalt Veemaailm Inc OÜ (tel. 045 21 080).

Pumpla  $DN=80$  mm survetoru kulgeb veetoruga ühes kaevikus 1,8 m sügavusel vahega 30 cm. Survetoru suubub Vanasilla tee 10 hoonekollektori kaevu K-5. Paar meetrit enne kaevu K-5 paigaldatakse volurahustuskaev VRK. Kaevud VRK ja K-5 ühendatakse plasttoruga  $D=160 \times 4$  mm. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku pikkus on 50 m ja survetorustiku pikkus 165 m, kokku 215 m.

Variant II – liitumispunktid on  $DN=100$  mm veemagistraal Nõlvaku 15 elamu ees ja Nõlvaku 19 kanalisatsiooni hoonekollektori kaev K-1. Variant tuleb kasutusele, kui Vanasilla tee 10 kinnistu omanikuga kaubale ei saada, kuid siis tuleb ühendus ja kaevetööd kooskõlastada Nõlvaku 19 ühistuga.

*Veevarustus:*  $DN=100$  mm plasttoru kulgeb katlamaja ja garaazide eest (132 m) Vanasilla tee 33 ette, sealt (95 m) Vanasilla tee 10 kurvi. Kurvist

*Alumiseks: 17.09.2003*  
*M. M. M.*

kinnistu piirini DN=50 mm toru (135 m) ja majani DN=32 mm toru (50 m).  
Veetorustiku kogupikkus on 412 m.

*Kanaliseatsioon:* Vanasilla tee 10 kurvini sama, mis variant 1 (ainult reoveepumba võimsus on ca 3 kW). Voolurahustuskaev VRK paigaldatakse 2 m enne Nõlvaku 19 kanalisatsioonikaevu K-1. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku pikkus on 50+2 m ja survetorustiku pikkus 275 m, kokku 327 m. Variant 2 kohasel VK-lahendusel jääb uus veetoru üheks osaks ühisveevärgist. Vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele saab sel juhul liitumistasu (18 675 EEK) asendada osamaksena tänavatorustiku rajamise kuludest. Veemagistraalile saab AS Kovek tuletõrje veemahutite valmimisel ja pumpade paigaldamisel panna hüdrandid TH-1 ja TH-2.

Koostas: insener - E. Kaar

#### 1.4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeerimisprojekti antud osaga on lahendatud üksikelamu elektrivarustus. Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 30328 03.03.2003 ehitab Jaotusvõrk Vanasilla jaotusfiidritl ühe visangu (kandurjuhtmetega AMKA) õhuliini, paigaldab planeeritava kanalisatsioonipumpla kõrvale kinnistu piirile lõpumasti ja mastile kahetariifse mõõtesüsteemiga ning peakaitsmega 3x50A liitumiskilbi. Viimasest kuni väikeelamu peajaotuskeskuseni "PJK" paigaldab tarbija maakaabli AXPk-4x25mm<sup>2</sup>.

Kanaliseatsioonipumpla komplekteeritakse ohutusautomaatika ja elektriarvestussüsteemiga. Pumpla toitekaabli MCMK-4x2,5+2,5S kaitseks paigaldatakse liitumiskilpi täiendavalt automaatlüliti 3xC10A

Pingesüsteem on 3x230/400V

Juhistikusüsteem TN-C-3

Tarbimisvõimsus on 30 kW

Lubatud peautomaat 3x50A

Koostas: insener Lembit Vaus

#### 1.4.43 SIDEVARUSTUS

Projektis ei ole lahendatud sidevarustust. Sidevarustuse lahenduse teeb vastavat teenust pakkuv firma.

#### 1.4.4. SOOJAVARUSTUS

Projekteeritud elamule on ettenähtud soojuspumbaga maaküte.

*Mundatan: 17.09.2003*  
*Münnind*



## 1.5 PLANEERINGU TEHNILISED NÄITAJAD

- Planeeritava ala suurus: 0.68 ha
- Planeeritud kruntide kogupind: 6800 m<sup>2</sup>
  - s. h Vanasilla 25b (60% väikeelamumaa, 40% üldmaa) 6040 m<sup>2</sup>
  - s. h Vanasilla 25c (tee- ja tänavamaa) 760 m<sup>2</sup>
- Maksimaalne suletud brutopind: 600 m<sup>2</sup>
- Parkimiskohtade arv: normatiivne 2-3 kohta/  
planeeritud 4 kohta

Koostas: Jaak Huimerind

*Huimerind*  
Mundatum: 2.06.2003

## 1.6. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

### VANASILLA TN. 25 – 27 DETAILPLANEERING

KOOSKÖLASTUSED					
JRK. NR.	KOOSKÖLASTAV ORGANISATSIOON	NR. JA KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	ORIGINAALI ASUKOHT	MÄRKUSED
1.	Harjumaa Päästeteenistus	28.04.03 nr. 397	Kooskõlastus Andres Mäll inspektor	Planeering ja Liiklusskeem leht DP - 3	Kõigi originaalide asukoht originaalide kaustas.
2.	Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakond	31.03.03	Kooskõlastus Ella Petermann vaneminspektor	//	//
3.	Eesti Energia AS-i jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	01.04.03 nr. 1164	Detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastatud põhimõtteliselt. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Viktoria Tšernobrivaja	Tehnovõrkude koondplaan leht DP – 7 pöördel	//
4.	AS Kovek	02.04.03	Kooskõlastatud G.Teder	// ja leht DP - 4 pöördel	//
5.	Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus	03.04.03 nr. 30-12-3/923	Detailplaneeringu kooskõlastamine. Kooskõlastamiseks esitatud Saue vallas Laagri alevikus asuva Vanasilla tn 25-27 maaüksuse detailplaneeringu (AB Studio Paralleel, 2003) lahenduse kohta märgime järgmist: 1. Ranna ja kalda kaitse seaduse (RTI 1995,31,382; 1999,95,843; 2001,50,290; 2002,61,375; 99,579) paragrahv 9 lõige 3 punkti 3 järgi jääb Vanasilla tn 25-27 maaüksus täies ulatuses Pääsküla jõe ehituskeeluvööndisse (50 meetrit tavalisest veepiirist). Ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamine toimub keskkonnaministri nõusolekul, mis lähtub Saue Vallavalitsuse sellekohasest taotlusest ja vastuvõetud detailplaneeringust. Lugupidamisega Jaan Pikka juhataja Ilmar Kaljurand 6722496	eraldi lehel	//
6.	Vanasilla 25a omanik	4.04.2003	Mina , Matti Mätlik, Vanasilla 25 a, olen nõus esitatud Vanasilla 25-27 detailplaneeringuga.	Planeering ja Liiklusskeem leht DP – 3 pöördel	//
7.	Vanasilla 25 omanik	6.04.2003	Mina , Aavu Tulvik, olen nõus esitatud Vanasilla 25-27 detailplaneeringuga.	//	//
8.	Vanasilla 27 omanik	6.04.2003	Mina , Villu Vadermann, Vanasilla 27, olen nõus esitatud Vanasilla 25-27 detailplaneeringuga.	//	//
9.	Vanasilla 25 omanik	21.09.2003	Olen nõus antud planeeringuga, Vanasilla 25 Tõnis Tulvik	Planeering ja Liiklusskeem leht DP – 3M1	//
10.	Vanasilla 25 b omanik	22.09.2003	Mina, Indrek Pihitjõe, Vanasilla 25 b omanikuna olen nõus esitatud planeeringuga.	//	//

**ÄRAKIRI**

*Kaljurand*  
23.09.2003