

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeritav ala piirneb:

Vanasilla tee 39 mü	–	72703:001:1360
Vanasilla tee 31a	–	72703:001:0083
Riigi maa	–	

3.3. Geodeesia

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamiseks M 1:500, 2002 a. Koordinaadid määratud L-EST 92 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna reljeef on kerge langusega kirde suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 34.60 – 34.00 m vahel.

3.4. Olev maakasutus

Projektis on näidatud kinnistute piirid (vt. Lähteplaan joon. nr. 1).

3.5. Hoonestus

Planeeritaval maa-alal asub pooleliolev elamu ja puukuur.

3.6. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

3.7. Tänavad ja liiklus

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Vanasilla teelt.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala kujutab endast lagedat rohumaad, mille idaküljel on võsa üksikute suuremate puudega.

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitsealuseid ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

~~Käesolev detailplaneering on koostatud ja menetletakse lihtsustatud korras, kuna on tegemist üldplaneeringujärgse krundi hoonestamisega. (alus:PES § 21')~~

Planeerimisettepanek lähtub käesolevaks ajaks kinnistatud maaüksuse piirist, juurdepääsuvõimalusest, uute tehnorajatiste vajadusest.

Planeeringus nähakse ala kruntimine – moodustatakse 3 kinnistut väikeelamute ehitamiseks (vastavalt „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste” muutmise seadusele – VV määrus nr. 120, 29.04.1996.a.).

4.2. Maakasutus, ehitusõigus, servituudid.

Joonisel 2 „Detailplaan” on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, krundi ehitusalune pind, krundi maksimaalne täisehituse %.

Hoonete välisviimistlus	vaba
Harja suund	paralleelne või risti tänavaga
Harja kalle	30-45°
Kruntidevahelised piirde	kruntide vahel piirdeid mitte ette näha (kogu planeeritav ala piirata ühiselt max 1.70 m aiaga.)

Väikeelamumaale on kantud ehitusala piirid arvestades nii hoonestuse kui ka tuletõrje eeskirju. Ehitusala piiri kaugus krundi piirist on 5 m. Kruntide kanaliseerimise variant I korral on roovee ülepumppla sanitaarkuja 10 m. Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega. Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad (m) vastavalt EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri”

Ehitise tulepüsivusklass	TP 1	TP 2 ja TP 3
TP 1	6	8
TP 2 ja TP 3	8	10

Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan” (tee-, elektriliini-, sidekanalisatsiooni ja veejuhtimisservituudid. Kanaliseerimise variant I korral on ette nähtud ka kanalisatsioonitorustiku ja rooveepumppla servituut.).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Vesivarustus on ette nähtud Laagri alevikus AS Kovekile kuuluvast puurkaevust nr. 11585 (pass 6244) vastavalt AS Koveki tehnilistele tingimustele nr. 8, 2003. a. . Planeeritud majade veetarve on: $Q = 3 \times 0,5 = 1,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Liitumispunkt OÜ SANINTERI veetorustikuga on näidatud SKEEMIL 1 (lk.6).

Torustikud on soovitatavad ehitada plasttorut UPONYL PVC. Kõik hooned varustada veemöödusõlmedega ning veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjeveevarustus

Vajalik tuletõrjevesi saadakse Laagri alevikus olemasolevast hüdrandist.

Kanalisatsioon

Kanaliseerimisel on arvestatud kahe variandiga.

Variant I näeb ette kanalisatsiooni ehitamist olemasoleva SANINTERI kanalisatsiooni võrguni ca 100 m (liitumispunkt näidatud SKEEMIL 1 – lk.6). Kuna oleva kanalisatsioonikaevu põhja kõrgus on ca 1,5 m kõrgemal kanaliseeritavast alast, siis on krundi 3 lõunanurka ette nähtud reovee ülepumpla. Arvutuslik heitvee kogus rajatavates elamutes on $1,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Kanalisatsiooni kohta tuleb koostada eraldi projekt.

~~**Variant II** puhul (perspektiivse ühiskanalisatsiooni ehitamiseni) on reovete kogumiseks ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahutid. Mahutite suurus peaks olema $5 - 10 \text{ m}^3$, mis tagaks väljaveosageduse 10 – 20 päeva. Omanikel sõlmida leping reovee väljavedamiseks vallas vastavat teenust pakkuva ettevõttega.~~

Parandus õige: Detailplaneering realiseeritakse kanaliseerimise I variandi järgi.

23.12.2002.a.

Projekti juht



4.4. Elektrivarustus ja side.

Planeeritud ehituskruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 26395 14.10.2002.a.

Madalpingevõrk on ette nähtud maakaabelliinidega ja loodavate kruntide piirile on ette nähtud paigaldada liitumiskilbid. Liitumiskilpide peakaitsmed on ette nähtud 3x25 A.

Elektrivarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt AS Eesti Telefon telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 2117902.

4.5 Küte

Majas on ette nähtud lokaalne küte. Soovitatav on kasutada tahkel kütusel töötavaid ökonoomseid ahje (Jotul, Bullerjan).

4.6. Juurdepääsuteed

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Vanasilla teelt. Ala jääb vahetult Vanasilla teest põhja.

4.7. Haljastus ja keskkonnakaitse

Haljastus

Kõrghaljastus krundil puudub. Üksikud suuremad puud säilitada (näidatud Lähteplaanil, joonis 1). Vahetult krundi idapiiril (riigimaal) on kõrge kuusehekk, mis loob väga hea haljastusliku miljöö.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine,
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja tsentraliseeritud äraveo korraldamine;
- tolmuvabade teede rajamine
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee, reovee ülepumpla kujast);
- ala ei ole liigniiske, seetõttu eraldi kraavitust ei ole ette nähtud.

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 - soovitav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja 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.

4.8. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	Kokku M ²
Kruntd 1	EE	Väikeelamumaa – 85%	794	954 m ²
	L	Liiklusmaa – 15%	160	
Kruntd 2	EE	Väikeelamumaa – 85%	822	973 m ²
	L	Liiklusmaa – 15%	151	
Kruntd 3	EE	Väikeelamumaa – 100%	973	973 m ²
KOKKU DETAILPLANEERINGU ALA				2900 m²

4.10. Kruntide ehitusõigus

KRUNDI NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M ²	EHITUSALUNE PIND M ²	TÄIS EHITUSE %	KORRUSELI- SUS (MAX TÄISKORRU- SEID)	HOONETE ARV KRUNDIL	MAA SIHT- OTSTARVE (VASTAV. DETAIL- PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTSTAR VETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
Kruntd 1	954	190	20	2	1	EE	EE-380	tee-, liini-, sidekanali-, veejuhtimise servituut. (Kanaliseerimise variant I korral ka kanalisatsioonit- torustiku servituut)
		-	-	-	-	L	L-0	
Kruntd 2	973	190	20	2	1	EE	EE-380	tee-, liini-, sidekanali-, veejuhtimise servituut. (Kanaliseerimise variant I korral ka kanalisatsioonit- torustiku servituut)
		-	-	-	-	L	L-0	
Kruntd-3	973	190	20	2	1	EE	EE-380	(Kanaliseerimise variant I korral ülepumpla servituut) Ülepumpla kuja 10 m.