

## 1. ÜLDOSA

Vanasilla 41B kinnistu detailplaneering on koostatud krundi omaniku Raivo Valneri tellimusel. Detailplaneeringu koostamisel oli aluseks Vanasilla tee 41 maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Saue vallavolikogu poolt. Planeeritava ala suurus on 0,5 ha. Detailplaneeringu (edaspidi DP) eesmärk on olemasoleval kinnistul (elamumaa) ehitusõiguse ulatuse muutmise määramine.

Ehituskeeluala vähendamine, seega kehtiva detailplaneeringu muutmine on täiendavalt kooskõlastatud naaberkinnistute omanikega ja Harjumaa Päästeteenistusega.

Antud detailplaneeringuga ei muudeta juurdepääsuteid, parkimist, insener-tehniliste võrkude lahendusi ja planeeritud heakorrastust.

DP projekt on koostatud EOMAP poolt mõõdistatud topo-geodeetilisele maa-ala plaanile.

## 2. OLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Saue vallas, Laagri alevikus. Vanasilla 41B kinnistu asub tiheasustusalal ning piirneb tiheasustuse printsiibil hoonestatud naaberkinnistutega.

Juurdesõit planeeritud kinnistule toimub Vanasilla teelt läbi naaberkinnistute Vanasilla 41 ja Vanasilla 41 A, kus on ära määratud servituudiala juurdesõiduteele.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.

Saue valla üldplaneeringus on DP ala määratud tiheasustusalaks, kus maa sihtotstarve on elamumaa kuhu võib projekteerida ühepereelamuid.

Planeeritav ala paikneb suhteliselt erinevate arhitektuursete ilmetega elamukvartalis. Nii jääb lääne poole rahvusromantilise stiilis elamu koos kõrvalhoonega ida- ja lõuna poole elamukvartal 70-ndate aastate arhitektuuri stiil.

DP-s kruntide ehitusõiguse määramisel on arvestatud ümbritsevat väljakujunenud arhitektuurset keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva kvaliteetse elukeskkonnaga.

Soovitavad materjalid välisviimistluses:

- naturaalne puitlaudis
- lubikrohv
- savi või fassaaditellis
- katusekate – valtsplekk, bituumen rullkate.

Piirded: 1. kinnistu piire soovituslikult välja ehitada (dekoratiivhekk või korrastada olemasolev veidi võsastunud lehtpuu võpsik), nii oleks tagatud privaatsem õueala ja mingil määral.

Piirde max kõrgus kuni 1,5m tsingitud teraspaneel või puitlipp piire. Piire rajada teraspostidel. Piirdeaed rajada raud/betoonist valmistatud soklile, mille kõrgus üle maapinna ei oleks rohkem kui 30mm.

2. Naaberkinnistutega piirnevad aiad ehitada välja samuti, kas puitlippipiire max H= 1,5m või tsingitud teraspaneel kõrgus max 1,5m.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### VANASILLA 41B

#### **4.1. Ettepanekud**

- krundi suurus on 973 m<sup>2</sup>
- krundi sihtotstarve on 100% väikeelamumaa
- krunt moodustatud Vanasilla 41b (72703:001:0185, elamumaa)
- ehituskeeluala krundi naaberkinnistutega külgnevatest piiridest on 1,0m ja 5,0m
- krundile võib planeerida 1(ühe) elamu, mis on ühe kuni kahe korruselise, sokli max kõrgus kuni 0,5 m ja kõrgus kuni 9,5 m
- krundile võib planeerida 1(ühe)abihoone, mis on ühe korruselise, sokli max kõrgus 0,3m ja hoone max kõrgus 5,0m

- elamu ja abihoone katusekalle on 0-20°
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind kokku on kuni 240 m<sup>2</sup>
- elamu ehitusjoon on üldjuhul vaba, elamu ja abihoone planeerida määratud ehitusala sisse kaaluda võimalust elamu ehitusjooned siduda paralleelselt naaberkinnistu kirde või loode piiriga.
- elamu minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- juurdesõit krundile toimub Vanasilla teelt
- normatiivne parkimisvajadus krundil on 2 parkimiskohta, parkimine lahendatakse omal krundil
- krundi piire - läbipaistev puitlipp piire, või (kroom-tsingitud) teraspaneelaed kõrgus max 1,5m. Kruntide omavaheline piire, kas puitlipp või teraspaneel piirde kõrgus 1,2m – 1,5m.

#### 4.3. Planeeritava ala maa bilanss

SIHTOTSTARVE	PINDALA m <sup>2</sup>	%
EE	973	100%
Σ 973		100%

#### 4.4. Tehnilis-majanduslikud näitajad

1. Planeeritava ala suurus		ca 0,5 ha
2. Kruntide arv		1
sellest	EE	1
3. Elanike arvu prognoos		4
4. Suletud brutopind kokku		480
sellest	EE	480
5. Parkimiskohtade arv		2
normatiivne		2
planeeritud		2

#### 4.5. Autotee

Planeeritavale krundile on juurdesõit Vanasilla teelt ja sealt edasi Vanasilla 41, 41A läbivalt tupikteelt. Ühistransport vaadeldaval tänaval puudub.

Sõiduteekatte laius Vanasilla teel 6,2 m. Tänav on kahe poolse kaldega.

Sadeveed juhitakse Vanasilla tee äärde jäävasse kuivenduskraavi.

#### 5. VERTIKAALPLANEERIMINE

Üldine pinnareljeef on langusega ida suunas, kõrguste vahe 0,4m (+34.42 - + 34.04).

Uute kinnistule juurdesõidu planeerimisel arvestada majaümbruse planeerimisega ja olemasolevalt Vanasilla teelt mahasõidukohtades olevate kõrgusmärkidega vastavalt topograafiline mõõdistusele. Kuivenduskraavist teega üleminekul näha ette trupp, truubi läbimõõt täpsustatakse teedeehituse käigus.

Elamu planeeritavatel kinnistutel projekteerida madalal soklil (keldri ehitus on küsitav), kõrguslik sidumine lahendatakse elamu projekti käigus.

Kuna hoonete asukohad detailplaanil on soovituslikud ja tegelikud asukohad selguvad hoonete projekteerimise käigus, lahendatakse ka krundi verikaalplaneerimine koos hoonete projektide sidumisega asendiplaanilehel. DP lehel nr. 4 on antud soovituslik hoonete esimese korruse põranda +/- 0.00.

Projekti sidumisel tuleb arvestada kinnistule jäävate vaadetega ümbritsevate loodusele ja naaberhoonestusele ning samuti reljeefiga, nii et oleks tagatud vihmavee ja pinnasvee ärajuhtimine omal krundil või naaberkinnistule jäävasse kuivenduskraavi. Kaaluda võimalust, et hoonete vundamentidele välja ehitada drenaaž.

Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära iga krundi vertikaalplaneerimisel.

Täiteliiva on vajalik teedeehituse aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED, HALJASTUS, HEAKORRASTUS JA TURVALISUS

6.1. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks arvestavad Saue Valla volikogu poolt kehtestatud keskkonnanohiu tingimustega.

### **6.2. Haljastus ja heakorrasutus**

Kruntidel tuleb säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. DP määratud ehitusalal olemasolevat kõrghaljastust ei ole. Uus haljastus lahendatakse elamu projektiga koos krundi sisemise planeeringuga, mis peab moodustama ühtse terviku koos hoonete, teede ja platside ning olemasoleva ja planeeritud kõrg- ja madalhaljastusega.

Olmepäätmete kogumine ühte konteinerisse toimub igal elamukrundil eraldiseisvalt, nende asukohad täpsustatakse hoone projekteerimisel ja krundi planeerimisel. Krundil asuva prügikonteineri tühjendamiseks peab omanik sõlmima lepingu vastavat teenust pakkuva ja tegutsemisluba omava ettevõttega. Olmepaber, klaastaara, alumiinium tuleb koguda padise vallas asuvasse sorteeritud jäätmete konteineritesse ning ohtlikud jäätmed tuleb viia vastavalt Saue vallas asuvasse kogumis- või üleandmispunkti.

### **6.3. Kuritegevuse ennetamine**

Kuna külasse tiheasustusala planeerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ja tunnete, siis tuleb ka käesolevas DP neid aspekte käsitleda.

Vastavalt EVS 809-1:2002 4.2.3 on käsitletava keskkonna tüüp elamukvartal. DP ala paikneb elamupiirkonnas, kus planeerimise ja kujundamise strateegiate rakendamine on võimalik vaid teatud piirides ja võimalused on järgmised:

- nähtavus
- territoriaalsus
- vastupidavus

Põhilised on 5.2.3 juhtumisstrateegiad, mida saavad rakendada asjatundjad ning millised aitavad leevendada kuriteohirmu.

Käesolevas DP antakse soovitusel tagada:

- hea valgustus elamutele ja pääsudele nendesse
- haljastuse rajamine, milline ei soodustaks kriminogeenset elementi
- varjevõimalusi
- elamu signalisatsioon
- videovalve
- naabrivalve
- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- süttimatutest materjalidest konteinerid olmeprügile

Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

## 7. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

### **7.1. Veevarustus**

DP Vanasilla 41B kinnistule rajada veevarustus olemasolevast kvartalisisesest ühisveevõrgist. Tehnilised tingimused taotlemisel. Soovitav koostada tsentraalse joogivee varustuse väljaehitamiseks eraldi insener-tehnilise osa projekt.

### **7.2. Kanalisatsioon.**

DP Vanasilla 41B kinnistule rajada kanalisatsioon olemasolevast kvartalisisesest ühiskanalisatsioonivõrgust. Tehnilised tingimused taotlemisel. Soovitav koostada tsentraalse joogivee varustuse väljaehitamiseks eraldi insener-tehnilise osa projekt.

### **7.3. Tuletõrjerveevarustus ja tuleohutus**

Tulekustutusvesi saadakse Vanasilla teele jäävast tuletõrjerveevõtu hüdrantist. Laagri alevi veevarustus tagab tulekahju kustutamiseks vajaliku veehulga 5l/s 3h jooksul.

Detailplaneeringu alale jäävad teed peavad vastama EPN 10.1; 7.1.1. nõuetele see tähendab, et kõik juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5m laiad, tupikteede pikkus ei tohi ületada 150,0m.

Detailplaneeringu alal asuvad hooned on lubatud ehitada maksimaalselt kahekorruselised + sokli või keldrikorru ning kuni 9,5m kõrgused projekteeritud maapinnast. Elamute püstitamiseks kasutatavate ehitusmaterjalide tulepüsivus, kütteseadmed, suitsulõõrid ja tuletõkketarandid peavad olema kooskõlas EPN 10 nõuetega.

Planeerimislahendus arvestab kruntide omavahelist tuleohutuskujuga 8,0m, see lubab vabalt valida hoonete konstruktsioone ja kattematerjale. Üldjuhul ehitusala kaugus krundi piirist on 4,0m.

Hoonete vahelised tuleohutuskujad on vastavuses normidega.

Ehitiste vahelised minimaalsed tuleohutuskujad (m) vastavalt EPN 10.1. "Ehitiste tuleohutus".

Osa 1. Üldeeskiri. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele tuleb ehitised teineteisest eraldada tuleohutuskujaga (vt .tabel)

EHITISE TULEPÜSIVUSKLASS	TP 1	TP 2 ja TP3
TP 1	4	8
TP 2 JA TP 3	8	8

Ehitatavad hooned tohivad asuda ainult DP määratud ehitusalas, keelualasse võivad ulatuda katuseräädad ja konsoolsed varikatused mitte rohkem kui 0,5m ulatuses.

#### 7.4. Sademevee ärajuhtimine (kanalisatsioon)

Lahendatakse Laagri alevi sadevee kanalisatsiooni baasil. Vastavalt sellele tuleb rõhku panna just sadevee ärajuhtimisele, mis arvestab olemasolevat reljeefi ja olemasolevaid kuivenduskraave, kust kaudu sadevesi juhitakse tsentraalsesse võrku.

Krundile siseteede ja platside projekteerimisel tuleb arvestada sadevee ärajuhtimisega.

Üldjuhul toimub pinnasvee ärajuhtimine pinnasesse oma kinnistu piires.

### 8. ELEKTRIVARUSTUS

#### 8.1 Elamute elektrivarustus.

Elektriliste koormuste arvutamisel on lähtutud, et iga elamus on elektripliit, elektrikeris ja soojavee valmistamine elektri boileriga.

Arvutuslikud koormused:

Elamu 1 tk peakaitse 3F, 25 A

Arvutuslik elektrikoormus (peakaitse) elamu kohta on 3x25A.

Olemasolev olukord:

Planeeritud elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia poolt väljastatavatele uutele tehnilistele tingimustele, mis arvestab DP-gu lahendusega, kus olemasolev õhuliini paigutatakse ümber maakaablisse.

Kaaluda võimalust krundi siseste teede äärde ette näha välisvalgustus.

#### 8.2. Tänavavalgustus.

Vanasilla teelt näha ette lahendus tupiktee osale madalpinge kaabelliinile tänavavalgustus.

### 9. SIDEVARUSTUS

AS Elion Ettevõtte poolt taotletakse telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused eraldi.

### 10. DETAILPLANEERINGU KOOSTASID:

1. Arhitektuurne osa

arhitekt

arvutigraafika

Raivo Tabri

Margit Sauemägi