



Töö nr 26

LAAGRI ALEVIK
VANASILLA TEE 14 KINNISTU
DETAILPLANEERING

SAUE VALD

TELLIJA : Agu Tõnisson
Vanasilla tee 14
agut@hotmail.ee
gsm 52 74 048

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT : Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee

TEHNIK : Jaana Sippo
jaana@opt.ee

PROJEKTIJUHT : Lauri Liiva
Gsm 50 222 39
lauri@opt.ee

TALLINN 2009

KAUSTA KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1.	Sissejuhatus	4
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
3.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
4.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
5.	Kehtiv üldplaneering	5
6.	Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	5
7.	Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
8.	Planeeringu lahenduse kirjeldus ja krundijaotus	5
9.	Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
10.	Tänavaa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted	7
11.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
12.	Servituutide vajadus	8
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	8
	13.1 Veevarustus.....	8
	13.2 Kanalisatsioon	8
	13.3 Elektrivarustus	9
	13.4 Sidevarustus.....	9
14.	Tuleohutuse tagamine	9
15.	Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	9

III LISAD

EESTI ENERGIA TEHNILISED TINGIMUSED

KOVEK TEHNILISED TINGIMUSED

ELION TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

Situatsiooniskeem	AS-00	M 1:~
Väljavõte Saue valla üldplaneeringust	AS-01	M 1:~
Tugiplaan	AS-02	M 1:500
Põhijoonis	AS-03	M 1:500
Tehnovõrkude koondplaan	AS-04	M 1:500
Väljavõte tehnovõrkude Koondplaanist	AS-05	M 1:250

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu Vanasilla tee 14 asukohaga Laagri alevik Saue vald on tellinud Agu Tõnisson. Detailplaneering on algatatud vastavalt Saue Vallavalitsuse otsusele nr 43 16. jaanuaril 2007.a. Planeeritava maa-ala suurus detailplaneeringu algatamisel oli 0,25 hektarit. Planeeritava maa-ala piire ja suurst muudeti vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele 0,25-lt hektarilt 0.32-le hektarile. Tulenevalt Planeerimisseaduse § 22¹ lõikest 2 peab planeering hõlmama kogu loodavat võrguühendust Nõlvaku põigu suunal, kuna planeeritava maa-ala kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanasilla tee 14 kinnistu (katastriüksuse nr. 72703:001:0163) jagamine, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ja krundi kasutamise tingimuste määramine. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala linnaehituslike seoste, hoonestuskava ja liikluskorralduse kirjeldamine, et võimaldada hinnata kavandatava ruumimuutuse sobivust ja mõju linnaruumi.

3. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saue valla ehitusmäärus
- Saue valla üldplaneering
- Agu Tõnissoni poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus
- Saue Vallavalitsuse 16.01.2007 kiri nr. 43 detailplaneeringu algatamise kohta

4. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Topogeodeetiline alusplaan mõõdistatud detsembris 2006. a. Hectare OÜ poolt.

5. Kehtiv üldplaneering

Saue valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on vaadeldava ala ning selle lähiümbruse maakasutusteks määratud väikeelamuala (EE). Väljavõte Saue valla üldplaneeringust on lisatud jooniste nimekirja (vt joonis AS-01).

Käesoleva planeeringulahenduse puhul on tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga.

6. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Saue vallas Laagri alevikus. Planeeritava ala naabrusesse jäävad valdavalt elamumaa, maatulundusmaa, üksikud ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud.

Valdavalt esinevad lähiümbruses üksikelamud ning kortermajad. Kinnistust lääne- ja lõunapoolsetele aladele jäävad kinnistud on valdavalt hoonestamata. Lääne- ja lõunapoolseid suuri kinnistuid on hakatud jagama üksikelamukruntideks. Kirdeossa jäävad looduslikud metsamaad. Olemasolev olukord on kirjeldatud joonisel tugiplaan.

7. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala suurus on ca 0,32ha.

Planeeritavaks alaks on kinnistu Vanasilla tee 14 pindalaga 2118 m².

Olemasoleval kinnistul asub hetkel üks eluhoone koos abihoonega. Kinnistul on suur viljapuuaed. Ligipääs kinnistule on kinnistu põhjaküljel Nõlvaku teelt.

8. Planeeringu lahenduse kirjeldus ja krundijaotus

Käsitletav ala planeeritakse jagada kaheks 1085 m² ja 1033m² suuruseks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Nõlvaku ja Vanasilla tee ristmiku lahendusega, mille projekti on koostanud T-Model OÜ, töö nr 0610016. Planeeringuala lõunapoolse krundi juurepääs tagatakse Vanasilla teelt Nõlvaku põigini viivalt teelõigult ja põhjapoolse krundi juurepääs tagatakse lõunapoolsele krundile planeeritud juurepääsutee kaudu. Juurepääsutee ja trasside rajamiseks on ette nähtud servituut. Lõunapoolsele krundile jääv eluhoone ning põhjapoolsele krundile jääv abihoone säilitatakse. Planeeringu põhilahendus on kajastatud joonisel põhijoonis.

9. Kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Krunt pos.1

- Ehitisealune pind- 250 m²
- Põhihoone korruselisus – 2
- Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast - 10 meetrit.
- Abihoone maksimaalne kõrgus maapinnast - 5 meetrit.
- Hoonete arv krundil- 2 hoonet (1põhihoone+1abihoone)
- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamu-EE)
- Suletud maapealne brutopind – 400m²
- Tulepüsivusklass - TP-3
- Parkimiskohti – 2 kohta
- Katusekalle põhihoone – 25...45 kraadi
- Katusekalle abihoone – 0...45 kraadi
- Kitsendused – puuduvad

Krunt pos.1

- Ehitisealune pind- 250 m²
- Põhihoone korruselisus – 2
- Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast - 10 meetrit
- Abihoone maksimaalne kõrgus maapinnast - 5 meetrit
- Hoonete arv krundil- 2 hoonet (1põhihoone+1abihoone)

- Hoone sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamu-EE)
- Suletud maapealne brutopind – 400m²
- Tulepüsivusklass - TP-3
- Parkimiskohti – 2 kohta
- Katusekalle põhihoone – 25...45 kraadi
- Katusekalle abihoone – 0...45 kraadi
- Kitsendused – juurdepääsutee servituut ja planeeritavate tehnovõrkude servituut pos. 1 kasuks (vt põhijoonis)

Arhitektuurinõuded pos. 1-2

- Põhihoone tuleb paigutada põhijoonisel määratud hoonestusalasse. Põhihoone rajamisel krundipiirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb rajada tuleohutusnõudeid järgides tulemüür.

- Abihoone (sh ka väikeehitisi alla 20 m² ehitusaluse pinnaga) on lubatud rajada vaid detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Abihoone rajamisel krundipiirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb rajada tuleohutusnõudeid järgides tulemüür.

- välisviimistluses mitte kasutada ebaväärikaid ning imiteerivaid materjale.
- keelatud on ehitada palkmaja ja roogkatust.
- lahtine hoonestusviis.

10. Tänavaa ala ja liikluskorralduse põhimõtted

Kruntide juurdepääs tagatakse Vanasilla tee ja Nõlvaku põiktee vaheliselt teelõigult. Planeeringu lahenduses arvestatakse Nõlvaku tee ja Vanasilla tee vahelise ristmiku uue lahendusega.

Parkimine on lahendatud omal krundil – kummalgi krundil on ette nähtud 2 parkimiskohta.

11. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Kinnistul olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Lubatud on rajada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune piirdeaed. Tänavaa äärde on planeeritud puitlippaied metall- või kivipostidel. Naaberkruntide vahele on planeeritud metallpostidel võrkpiire.

12. Servituutide vajadus

Kinnistule pos.1 seatakse sissepääsutee ja rajatavate tehnovõrkude servituudid kinnistu pos.2 kasuks.

13. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

13.1 Veevarustus

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne vee varustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning antud põhimõtteline lahendus. Ühisveevärgi planeerimisel on lähtunud Saue valla Tallinna reoveekogumisala ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektist ning Saue valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020. Maaüksuse veevarustus tagatakse Sillaku ja Nõlvaku 7 tänava puurkaevude baasil. Liitumispunkt on planeeritud vastavalt AS Kovek poolt antud tehnilistele tingimustele (Laagri, 18. veebruar 2009) Vanasilla tee 14 planeeritavast veetrassist. Liitumispunktiks on ette nähtud vahetult krundi piiri äärde tänava maa-alale (0,5-1,0m krundi piirist) paigaldatav maakraan. Siibersõlmed nähakse ette kaevuta maasiibritega, pikendatud muudetava pikkusega spindlitega, soojustatud teleskoopsete spindelpikenduste ning malm katetega. Kõik soojustatud spindelkaitsed ümbritseda külmumist takistavate torudega. Veetorustikematerjalidena nähakse ette PE või PEH ning liited teostatakse elektrikeevliitmikena. Kõik plasttorud märgistatakse spetsiaalse avastuslindi või –traadiga. Veetorustiku minimaalne sügavus maapinnast on 1,8m. Hetkel on planeeritaval alal garanteeritud puurkaevupõhine vesi. Veetorude väljaehitamisel puurkaev likvideeritakse.

13.2 Kanalisatsioon

Ühiskanalisatsiooni planeerimisel on lähtunud Saue valla Tallinna reoveekogumisala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektist ning Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast 2008-2020. Kruntidelt tulevad reoveed juhitakse majaühendustorustike kaudu vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (Laagri, 18. veebruar 2009) Nõlvaku Põik tänava ja Vanasilla tee vahelisse arengukavaga planeeritud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Ühiskanalisatsiooni on ette nähtud lahkvoolsena. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademe-, pinnase- ja pinnaveed immutatakse pinnasesse. Reovee torustikule on tagatud piisav kalle, et toimuks iseseisev äravool. Tänavatorustikena kasutatakse plastmass kanalisatsioonitorusid ja –

kaevusid. Liitumiskaevud on ette nähtud vahetult krundi piiri äärde tänava maa-alale (0,5-1,0m krundi piirist). Käeoleval hetkel juhitakse reoveed settekaevu, mis asub samal kinnistul. Kanalisatsioonitorude väljaehitamisel seni kasutuselolev kogumismahuti likvideeritakse.

13.3 Elektrivarustus

Vanasilla tee 14 kinnistute elektrienergia varustamine näha ette „Nõlvaku” alajaamast 0,4 kV õhuliini fiidriit F-2 elektriliiniga. Elektrivarustuse osas on määratud kruntide perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Liitumiskilbid paigaldatakse lähimate olemasoleva elektriliini posti külge. Liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud kaabelühendus.

13.4 Sidevarustus

Kummalgi krundil on arvestatud 1 telefoniabonendiga. Telefoniabonendi all on mõeldud kas „puhast” telefoni, ühildatud telefoni- ja andmeside või eraldi andmesideliini. Mõlemale krundile on ette nähtud individuaalne liinisend. Liitumispunkt asub Nõlvaku ja Vanasilla tee ristmiku ääres olemasolevas sidekaevus nr. 14325.

14. Tuleohutuse tagamine

Rajatavad hooned peavad olema minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3.

Tuletõrjeveresi saadakse tuletõrjeverehüdrandist Nõlvaku põik 10, Nirgi 1 kinnistutelt hüdrandist nr.16, mis asub 150 meetri raadiuses Vanasilla tee 14 kinnistust.

15. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus

- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus, mis soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud

JOONISTE NIMEKIRI

1. Situatsiooniskeem	AS-00	M 1:~
2. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust	AS-01	M 1:~
3. Tugiplaan	AS-02	M 1:500
4. Põhijoonis	AS-03	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-04	M 1:500
6. Väljavõte tehnovõrkude koondplaanist	AS-05	M 1:250