

- 4
- 1. Sissejuhatus**
  - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused  
Detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus 18.01.2005 nr 37 detailplaneeringu algatamise kohta Laagri alevikus Vanasilla tee 3 kinnistul, mis on välja antud tuginedes planeerimisseadusele, Saue valla ehitusmäärusele ning Vanasilla tee 3 kinnistu omaniku taotlusele.
  - 1.2. Detailplaneeringu eesmärk  
Planeeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine kahe korteriga elamu ehitamiseks, tehnovarustuse planeerimine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.
  - 2. Olemasoleva olukorra analüüs**
  - 2.1. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega  
Planeeritav ala asub Laagri alevikus olemasolevas elamupiirkonnas. Lähialadel on peamiselt korterelamud ning ridaelamud, ka mõned üksikelamud. Kinnistu piirneb lõunast ja läänest tänavatega, põhjast 2-korruselise üksikelamuga ning idast on vahetult kinnistu piirile ehitatud garaaz.
  - 2.2. Olemasolev krundijaotus ja kehtivad piirangud  
Planeeritaval alal asub üks kinnistu Vanasilla tee 3: katastritunnus 72703.001:0084, kinnistu registriosa nr 61229, elamumaa suurusega 2008m<sup>2</sup>. Kinnistut läbib Eesti Energia AS 0,4kV õhuliin ning Elion Ettevõtted AS-le kuuluv sidekaabel.  
Planeeritav ala kuulub kultuurimälestisena registreeritud arheoloogiamälestiste hulka: arheoloogiamälestis, reg. nr 18964.
  - 2.3. Looduslikud tingimused  
Kruunt on tasase reljeefiga kerge langusega põhja suunas. Kruundil kasvavad viljapuud ja marjapõõsad, krundi idapiiri läheduses kasvavad mõned väheväärtuslikud kahjustatud puud.
  - 2.4. Olemasolev hoonestus  
Kinnistul on üks kahe korteriga elamu ja kaks abihoonet. Elamu on kahekorruline, osaliselt katusekorrusega, viilkatusega ehitis.
  - 2.5. Olemasolev tehnovarustus  
Elamus on olemasolev veevarustus oma kaevust, lokaalne kanalisatsioon kogumismahutiga, elektrivarustus õhuliiniga vastavalt võrguteenuste kasutamise lepingule ja sidevarustus vastavalt lepingule.
  - 3. Detailplaneering**
  - 3.1. Lähialade funktsionaalsed seosed  
Lähialal on väljakujunenud tihe elamupiirkond, kus domineerivad vähekorruselised korterelamud ja ridaelamud. Nende vahel on ka üksikelamute krunte. Tänavavõrk on samuti olemasolev. Laagri alevikku eraldab Tallinna linnast Pääsküla jõgi. Juurdepääs aleviku idaosale on Pärnu maanteelt.
  - 3.2. Üldised arhitektuursed nõuded  
Planeeritav elamu on ette nähtud projekteerida olemasolevaga ühtses stiilis: kahekorruselisena, viilkatusega 30-45°, välisviimistluselt domineerivalt kivi- või krohvipindadega. Planeeritud on kuni kahe korteriga elamu.
  - 3.3. Kruuntide moodustamine ja ehitusõigus  
Olemasolev kinnistu jagatakse kaheks võrdseks elamukrundiks suurustega 1004m<sup>2</sup>. Kruuntide vaheline piir on paigutatud vastavalt omaniku soovile lähtudes olemasolevast aiakujundusest ja -kasutusest. Olemasoleva elamuga krundile on

lubatud lisaks olemasolevale 2 korteriga elamule ühe abihoone ehitamine hoonestusalasse, lammutatava kuuri asemel. Moodustatavale krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 2 korteriga elamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Lubatud on kuni 2 korruselise hoone, harja lubatav kõrgus on max 9m.

### **3.4. Keskkonnakaitse abinõud, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendus**

Kruntidele on ette nähtud paigutada olmejäätmete kogumiseks regulaarselt tühjendatavad konteinerid. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Soovitav on ka väikeelamukruntidel alustada jäätmete kogumist sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Alevikus on olemasolevad sorteeritud jäätmete kogumiskohad, kuid perspektiivselt on ette nähtud ka väikeelamukruntidel alustada jäätmete kogumist sorteeritult.

Tehnovõrkude trassiühenduste mahamärkimisel tuleb jälgida, et rajamisel vigastatakse võimalikult minimaalselt olemasolevate puude juurestikke. Ehitustsooni jäävad puud tuleb ehitustööde ajaks kaitsta vigastuste eest spetsiaalsete kaitsetarinditega. Kasvumuld ehitusplatsidelt tuleb koorida ja kasutada kas omal krundil heakorrastustöödel või ära vedada mujal kasutamiseks.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas, kasutusel olevas prügilas või Vao paekarjääris vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda ja vedada spetsiaalsesse ehitusjäätmete kogumise kohta. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks. Eraldi sorteeritakse võimaluse korral puit, kiletamata paber ja papp, metall (eraldi must ja värviline) ja mineraalsed jäätmed (kivid, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne).

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse, välja arvatud kahjustatud väheväärtuslikud puud, mille likvideerimine on kohaliku omavalitsusega kooskõlastatud.

Piirdeaiad rajatakse krundi piiridele, maksimaalne piirdeiaia kõrgus on 1,5m, lubatav on terasvõrk või –varbpiire või puitlippidest piirdeaed.

### **3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepäas kruntidele on olemasolevalt tänavalt, olemasoleva elamu juurdepäas jääb muutmata, moodustatavale krundile rajatakse uus juurdepäas kinnistu idapoolsest nurgast.

### **3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus**

#### **3.6.1. Veevarustus**

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Kovek tehnilistele tingimustele 28.03.2005.a.

Veevarustus on planeeritud ühisveevarustuse torustikust Vanasilla teel, pikendades olemasolevat torustikku Vanasilla tee 4 kinnistu eest kuni planeeritava alani, krundi

piiri lähedusse paigaldatakse liitumispunktid sulgemisarmatuuriga (maakraaniga). Elamutesse on ette nähtud projekteerida veemöödusõlm. Olemasolev kaev säilitatakse kastmiskaevuna.

#### 3.6.2. Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsioon ette nähtud juhtida Laagri aleviku ühiskanalisatsioonitorustikku, ühendatakse Vanasilla tee 3 kinnistu piiri lähedal olemasolevasse kaevu.

#### 3.6.3. Sajuvee ärajuhtimine

Sajuvesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

#### 3.6.4. Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu Vanasilla tee 3A (krunt nr 2) elektrivarustuseks paigaldatakse krundipiiri läheduses olevale õhuliini postile liitumiskilp vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 61763. Toide saadakse Pääsküla toitealajaama baasil jaotusalajaamast nr 1348, F-1 jaotusfiidrit.

0,4kV õhuliin, mis läbib Vanasilla tee 3 kinnistut, demonteeritakse ja asendatakse kaabelliiniga olemasolevate õhuliini mastide vahelises osas. Kaabelliinile on ette nähtud seada servituut 2m laiuse koridori ulatuses Eesti Energia AS kasuks.

Lubatud peakaitse planeeritaval krundil on 3x40A

Vanasilla tee 3 planeeritaval krundil nr 1 on olemasolev 2 korteriga elamu, kus on olemasolev liitumiskilp ja olemasolev elektrivarustus ning kehtivad lepingud võrguteenuste kasutamiseks.

#### 3.6.5. Küte

Lokaalküte, lahendatakse ehitusprojektiga. Soovitav kasutada keskkonnasõbralikku kütuseliiki (puit, gaas või elekter).

#### 3.6.6. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion AS tehnilistele tingimustele Nr 3797554. Moodustatava krundi sidevarustus on planeeritud sadulharu väljavõttega olemasolevast Vanasilla teel kulgevast kaablikanalisatsioonist. Olemasoleva elamu varustamine vastavalt olemasolevale lepingule ja liiniühendusele.

#### 3.6.7. Välisvalgustus

Olemasolev.

### 3.7. Tuleohutuse tagamine

Nii olemasolev kui ka planeeritud hooned on minimaalse tulepüsivusega TP-3, kujud naaberkiinnistute hoonetest minimaalselt 8m, kinnistu idapiiril asub naaberkiinnistu hoonestus tulemüüriaga.

Juurdepääs kruntidele Vanasilla teelt.

Tuletõrjeevarustus olemasolev: Laagri aleviku tuletõrje veevõtukoost (puurkevu nr 18964 kõrval), kaugus planeeritavast alast ~50m.

### 3.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse ennetamise ning kuriteohirmu vähendamise seisukohalt on planeeringuga tagatud korrastatud ümbrus, hea valgustus ning nähtavuse tagamine, samuti on oluliseks teguriks inimeste kohalolek, suhtlemine naabritega ja naabrivalve moodustamine.

### 3.9. Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused

Planeering vastab üldplaneeringule.

### 3.10. Seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituutide vajadus

Kinnisomandi kitsendused moodustatavatele kruntidele tulenevad teeseadusest: tänavakaitsevöönd 3 – 5 m teemaa piiridest (sõltuvalt konkreetsest asukohast ning naaberkruntide hoonestusest).

Servituudi seadmise vajadus krundile nr 2 on tingitud läbivast 0,4kV kaabelliinist (2m koridor) Eesti Energia AS kasuks ning läbivast sideliini kanalisatsioonist Elion Ettevõtte AS kasuks (4m koridor).

Planeeritav ala asub miljöövärtuslikul alal, kehtivad kinnisomandi kitsendused vastavalt muinsuskaitse seadusele. Tegemist on kultuurimälestisega nr 18964, asulakoht, arheoloogiamälestis.

### 3.11. Muinsuskaitse piirangud asulakohal

Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus asub kultuuriministri määrusega 27.07.1998. a nr. 20 (RTL 1998, 259/260, 1059 ) riigi kaitse all olevaks arheoloogiamälestiseks tunnistatud asulakoht (reg nr 18964). Vastavalt Muinsuskaitse seaduse § 24 lg 1 p 2, 5, 10, 11 on kinnismälestisel, s.h. planeeringuga haaratav maa-ala Vanasilla tee 3, Muinsuskaitseameti ning valla loata keelatud ehitamine, krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, teede, trasside ja võrkude rajamine. Enne ülal kirjeldatud tööde teostamist on vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud.

Arheoloogilisi uuringuid ja järelvalvet võib läbi viia ainult vastavat tegevusluba omav firma või asutus, mis kooskõlastab antud tegevuse Muinsuskaitseametiga ning teavitab sellest kohalikku omavalitsust. (muinsuskaitse seadus § 34 ja 36 ). Need tööd toimivad tellija finantseerimisel (muinsuskaitse seadus § 35).

Vastavalt muinsuskaitse seaduse § 35 tuleb planeeritava ehitise projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

### 3.12 Tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus – 2008m<sup>2</sup>  
Moodustatavate kruntide arv – 2  
Elamumaa 100%  
Planeeritav korterite arv – 4  
Maksimaalselt lubatav brutopind – 1000m<sup>2</sup>  
Planeeritav hoonestustihedus – 0,5  
Elamukrundi koormusindeks – 0,002  
(krundi täisehitus 25%)  
Parkimiskohtade arv - 6

