

VAHTRA GRUPP OÜ



LAAGRI ALEVIK PAJUDE PST 5 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TELLIJA/HUVITATUD ISIK	MTÜ Korteriühistu Pajude pst 5
HUVITATUD ISIKUTE ESINDAJA	ARDI ALLIKMETS E-mail: ardi@teemaa.ee ☎ 56 24 3343
PROJEKTEERIJA:	VAHTRA GRUPP OÜ
TÖÖ NR:	DP 78-14
VASTUTAV SPETSIALIST:	
ARHITEKT	KATRIN VAHTER

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
märts 2015

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus

VAHTRA GRUPP OÜ
Hälli 4 13521 Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

Arhitekt

KATRIN VAHTER
☎ 52 74 119
E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Ehitusgeodeetilised uuringud

SIRKEL JA MALL GEODEESIA OÜ
Laki tn 5 10621 Tallinn
registrikood 11787919
692 MA, EEG000191

Kontaktisik

MADIS AVI
☎ 6 555 480
E-mail: info@sma.ee

I osa

* SELETUSKIRI

*JOONISED

DP 1	Kontaktvööndi skeem	M 1: 2000
DP 2	Tugiplaan	M 1: 500
DP 3	Põhijoonis	M 1: 500

II osa

*MENETLUSDOKUMENDID

* LISAD

*KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	6
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	6
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	6
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	6
5. OLEMASOLEV OLUKORD	7
5.1. Asukoht.....	7
5.2. Kontaktvööndi iseloomustus	8
5.3. Planeeritava ala üldiseloomustus.....	9
5.4. Hooned ja rajatised planeeritaval alal.....	9
5.5. Olemasolevad tehnovõrgud	10
5.6. Olemasolev haljastus. Maastikuline iseloomustus	10
5.7. Abs kõrgused	10
5.8. Olemasolev liikluskorraldus	10
5.9. Kehtivad kitsendused.....	11
5.10. Olemasolevad piirded	12
5.11. Olemasolevad ehitusjooned	12
6. PLANEERING.....	12
6.1. Planeerimispõhimõtted	12
6.2. Vastavus üldplaneeringule.....	12
6.3. Kruntideks jaotamine.....	13
6.4. Planeeritud kruntide iseloomustus.....	13
6.5. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus	14
6.6. Krundi kitsendused	15
7. LIIKLUS, TEED, PARKIMINE.....	15
7.1. Teed ja liiklus planeeritaval alal. Parkimine.....	15
7.2. Vertikaalplaneerimine.....	16
7.3. Teekatted.....	16
8. KOMMUNIKATSIOONID	16
8.1. Elektrivarustus	16
8.2. Küte.....	16
8.3. Välisvalgustus.....	17
8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	17
8.5. Tuleohutuse tagamine	17
9. HALJASTUS JA HEAKORD	18
9.1. Haljastus ja heakord.....	18
10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	18
10.1. Keskkonnakaitse abinõud	18
10.2. Jäätmekäitlus.....	19
11. RADOONIKAITSE ABINÕUD	19
12. INSOLATSIOON.....	19
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ASJAOLUD.....	21
14. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	21
15. PLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	21
16. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD.....	22

17. VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE
22

1. SISSEJUHATUS

Saue Vallavalitsus andis 17.06.2014 välja korralduse nr 489 "Laagri alevik Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine".

Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Eesmärgiks on määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused olemasolevale korterelamule kuni ühe täiskorruse pealeehitamiseks ja korterelamu renoveerimiseks ning ühe abihoone rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendus. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeringu tellija on Korterühistu Pajude pst 5.

Planeeritaval alal puudub kehtiv detailplaneering.

Arvestatud on tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga, kehtiva seadusandlusega, normidega jms.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2003.a. välja antud trükist „Soovitused detailplaneeringu koostamisel” ja 2002. aastal väljatöötatud planeeringute leppemärke.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Linnatänavad EVS 843:2003
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine
- EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord RTL 2007, 27,482
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus RTL 2005, 123, 1949
- Surveseadme kaitsevööndi ulatus RT I 2002, 58, 368
- Elektroonilise side seadus RT I 2004, 87, 593
- Teised Eesti Vabariigis kehtivad standardid ja õigusaktid
- Harju Maakonna teemaplaneering (kehtestatud 11.02.2003.a.)
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud 29.11.2012.a.korraldusega 89)
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 23.10.2008 nr 18)
- AS Adven Eesti kaugkütte tehnilised tingimused 08.07.2014 nr10
- AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused 08.07.14 PR/1430809-1

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Topo -geodeetiline alusplaan: Sirkel ja mall OÜ töö nr 559-14. Mõõdistatud märtsis 2014.a.
- Insolatsioonianalüüs: Urmas Elmik OÜ Studio Beeta (reg nr 11211295)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

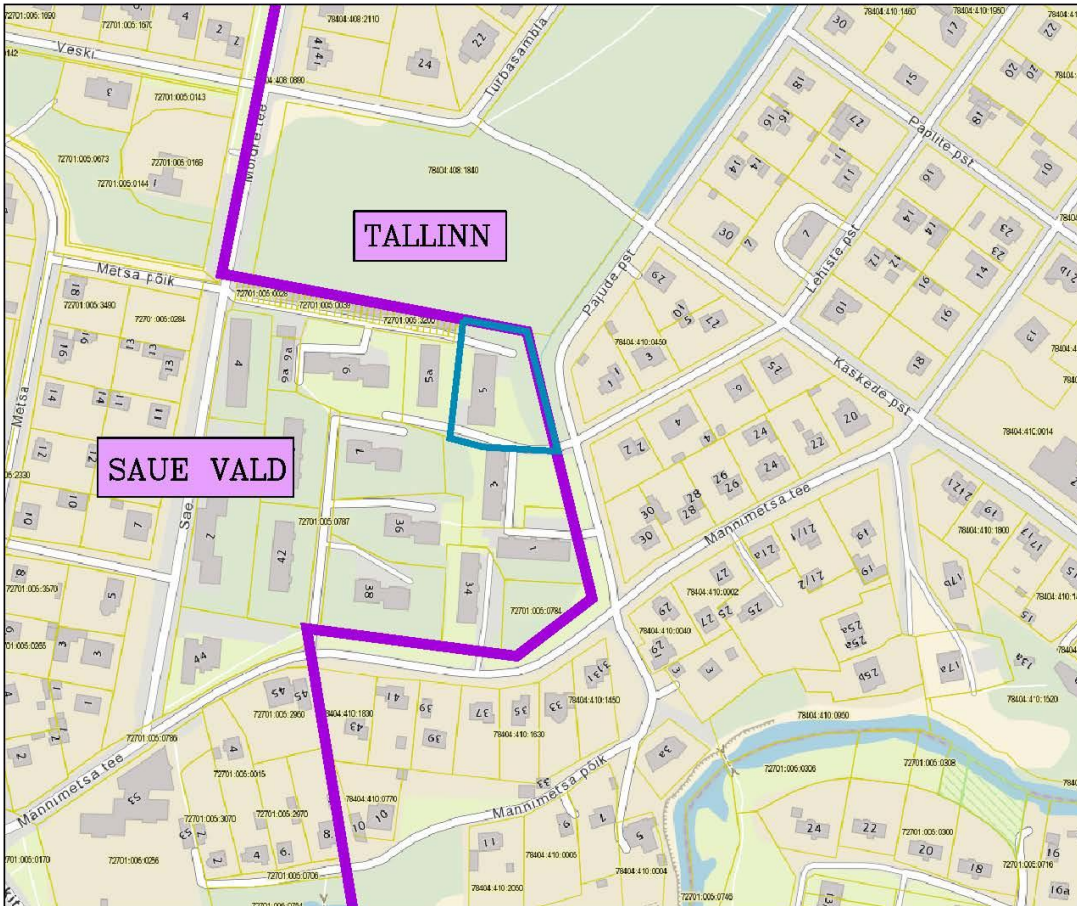
Detailplaneeringu koostamise ülesanded on:

- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine
- tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamine
- maakasutustingimuste määramine
- liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtete määramine
- heakorrastuse ja haljastuse põhimõtete määramine
- keskkonnaningimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks
- hoonetele arhitektuurinõuete seadmine

- kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine
- erinevatest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. Asukoht



1. Situatsiooniskeem

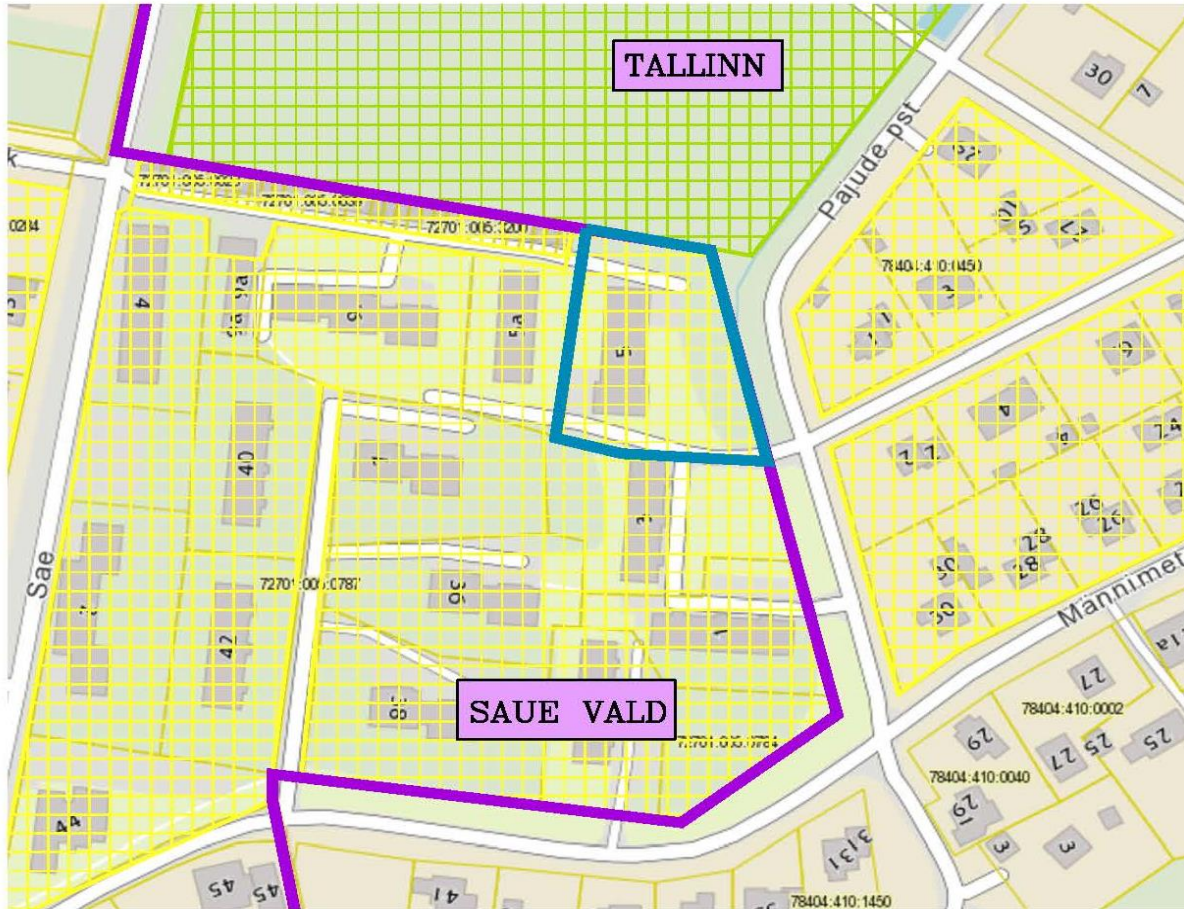
Sinise piirjoonega on märgitud planeeritav ala

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Saue valla kirdeosas, Laagri alevikus, Tallinna linna ja Saue valla piiril.

(vt ka situatsiooniskeem DP1).

5.2. Kontaktvööndi iseloomustus

2. Kontaktvööndiskeem



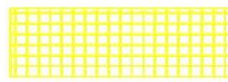
TINGMÄRGID



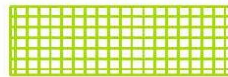
PLANEERITAVA ALA PIIR



OMAAVALITSUSE PIIR



ELAMUMAA KRUNDID



ÜLDKASUTATAV MAA

Planeeringuala paikneb Laagri keskuses, piirnedes põhjast ja idast Tallinna linna halduspiiriga. Planeeritav ala piirneb põhjast üldkasutatava maaga, idast Pajude puisteedega, läänest ja lõunast elumumaadega.

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjast	Palusambla tn 1
Lõunast	Pajude pst 3
Idast	Pajude puistee
Läänest	Pajude pst 5a

Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt 2-3 korruselised korterelamud, mis asuvad Pajude 5 kinnistust lõunas ja läänes.

Planeeritava ala lähiumbruses asuvate elamumaa sihtotstarbega kinnistute, millel asuvad korterelamud, keskmine suurus on 2200 m².

5.3. Planeeritava ala üldiseloomustus

Maakond	Harju maakond
Omavalitsus	Saue vald
Asustusüksus	Laagri alevik
Lähiaadress	Pajude pst 5
Tunnus	72701:005:2670
Registreerimise aeg	24. november 1998.a.
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	3223 m ²
s.h. ehitiste alune maa	963 m ²
Õuema	963 m ²
Muu maa	2260 m ²
Registriosia	korteriomand

Planeeritaval alal ja selle lähiumbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte. Rohevõrgustik ega sinivõrgustik planeeritavale alale ei ulatu.

Saue valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala tiheasustusalas, maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korterelamumaa.

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala normaalse radooniriskiga alal. Planeeritav ala jääb Saue valla üldplaneeringu järgi reoveekogumisalasse.

Saue Vallavalitsuse korraldusega keskkonnamõju strateegilist hindamist algatatud ei ole, kuna eelhindangu kohaselt käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

5.4. Hooned ja rajatised planeeritaval alal

Hooned ja rajatised vastavalt ehitisregistrile:

- 1.ELAMU eh. alune pind 460m²
eh. registri kood 116033749
2. ELETRI KAABELLIIN eh.alune pind 140m²
eh.registri kood 220652861
3. SOOJUSTORUSTIK eh. alune pind puudub
eh. registri kood 220288623

Pajude 5 kinnistul asub ka seadustamata ehitisi- üks abihoone ehitusaluse pinnaga 33 m². Planeeritaval alal asuva elamu näol on tegemist 1971.aastal ehitatud hotellitüüpi elamuga.

Korterelamu on kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega. Elamus on 17 korterit (kinnistusraamatu ja ehitisregistri andmetel on 18 korterit ning ühel omanikul on 2 korterit, mis on üheks korteriks ümber vormistamata). Hoone kõrgus maapinnast on 8,1m, ehitisealune pind on 460 m².

Elamu peasissepääs asub hoone lääneküljes. Keldrisse pääse on hoonel neli - nii peasissepääsu kui ka õues asuvate eraldi sissepääsude kaudu. Hoonel on lamekatus ja väljaulatuv puidust karniis. Välisviimistluseks on seinte osas elevandiluu ja sokli osas rohekat tooni krohv. Karniisi toon on mustjas-roheline.

5.5. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritavaal alal asuvad:

- Kõrgepinge kaabelliin, madalpinge kaabelliin, madalpinge õhuliin
- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Drenaazitorustik
- Sideliin
- Soojatorustik
- Tuletõrje veehoidla

Planeeritaval alal asuval hoonel on tehnovõrkudega ühendus olemas.

Olemasolevate tehnovõrkude paigutus vt. Tugiplaan joonis DP2.

5.6. Olemasolev haljastus. Maastikuline iseloomustus

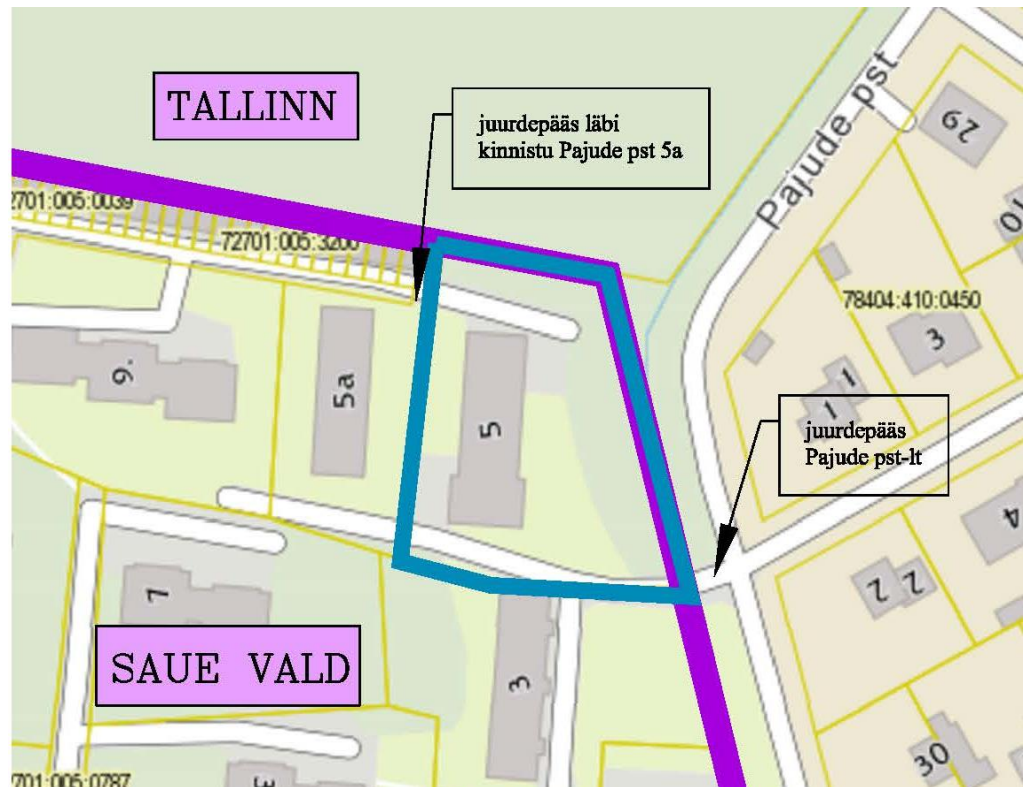
Pajude 5 kinnistu on pikliku kujuga, põhja-lõuna suunas välja venitatud. Kõrghaljastus paikneb planeeritava ala põhja ja idaosas. Haljastuse osakaal on planeeritaval alal suur. Domineerivad on okaspuud, millede vahel kasvab ka lehtpuud. Alal kasvab 60 mändi ja 30 lehtpuud, neist enamus on kased. Tegemist on dekoratiivsete ja pikaealiste ning enamuses elujõuliste puudega. Piirkonna haljastuse seisukohalt on tegu oluliste puudega, mis vajavad säilitamist. Hoone vahetusse lähedusse on istutatud ilupõõsaid. Planeeringuga kavandatakse ka Pajude pst 5 kinnistul osalist kõrghaljastuse likvideerimist, mille kohta on oma seisukoha andnud valla keskonnaspetsialt. Põhijoonisel on märgitud olemasolevate puude likvideerimised tingmärkidega.

5.7. Abs kõrgused

Abs kõrgused jäävad vahemikku 35.76 - 35.13.

5.8. Olemasolev liikluskorraldus

Planeeritavale alale on kaks juurdepääsu - krundi kagunurgast avalikult kasutatavalt Pajude puiesteelt ja loodenurgast läbi Pajude 5a kinnistu. Pajude puiesteelt algavat teed kasutavad ka Pajude pst 3, 5a ja 9 kinnistute elanikud.



3. Juurdepääsutee skeem



4. Juurdepääsutee läbi Pajude 5 kinnistu

5.9. Kehtivad kitsendused

Ala läbivad kõrgepinge kaabelliin kaitsevööndiga 1m, madalpinge kaabelliin kaitsevööndiga 1m ja madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2m mõlemale poole liini teljest. Muud seadustest tulenevad kitsendused puuduvad.

5.10. Olemasolevad piirded

Piirded puuduvad ning uusi piirdeid ei rajata.

5.11. Olemasolevad ehitusjooned

Ehitusjooni välja kujunenud ei ole.

6. PLANEERING

6.1. Planeerimispõhimõtted

Arvestatud on järgnevaga:

- Väljakujunenud elamualaga

Planeering ei muuda olemasolevat linnaehituslikku miljööd

- Olemasoleva teedevõrguga

Planeering ei muuda olemasolevat olukorda ja toimivat liikluskorraldust

- Planeeritaval alal asuvate tehnovõrkude seadusest tulenevate piirangutega

Vastavad piirangud on kantud joonistele

6.2. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub Pajude pst 5 kinnistu tiheasustusallas ja maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud korterelamumaa.

Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesolev detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule.



VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUST

5. Vv. Saue valla üldplaneeringust. Sinise piirjoonega on märgitud planeeritav ala

6.3. Kruntideks jaotamine

Planeering ei muuda olemasoleva kinnistu piire. Planeeritaval alal asub 1 (üks) kinnistu (planeerimisseaduse tähenduses krunt). Käsitlevat kinnistu ehk krunt pos. numbriga 1 on elamumaa sihtotstarbega.

6.4. Planeeritud kruntide iseloomustus

Põhijoonisel (joonis DP 2) on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitusalune pindala ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud on lahtine hoonestusviis. Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma Põhijoonisel (joonis DP2) näidatud hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Planeeritud krundil pos nr 1 asub üks EHR koodiga 17 korteriga korterelamu ja 1 EHR koodita abihoone. Detailplaneeringuga nähakse ette korterelamule kuni ühe täiskorruse pealeehitus. Olev abihoone lammutatakse ja ehitatakse uus abihoone.

6.5. Planeeritud kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides (vastavalt Keskkonnaministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid,“)

EK 3/1 - korterelamu maa. Lubatud on ehitada kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega korterelamu.

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt VV 23.okt.2008 määrusele nr 155.

E – elamumaa - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamu sh. korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Korterelamu laiendamist (pealeehitamist) planeeritakse kuni 5 uue korteri tarbeks.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	PAJUDE PST 5
krundi plan suurus kokku m ²	3223
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EK100%
maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	E100%
suurim ehitisealune pind m ² (sh abihooned) maapealne/maa-alune	492/460 Sellest maapealne 460 m ² elamule ja 32 m ² abihoonete ning maa-alune 460 m ² elamule (vt ka märkust)
suurim korruselisus maapealne/maa-alune	3/1 (1 maa-alune korrus elamule, 3 täiskorrust elamule, 1 täiskorrus abihoonetele)
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihooone maapinnast	12/4
suurim hoonete arv krundil elamu/abihooone maapinnast	1/1
vähim tulepüsivusklass elamul/abihoonel	TP2/TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	20,8/22

Märkus: Elamu olemasolevat ehitusalust pinda ei suurendata. Olemasolev abihooone on soovitatav lammutada ja ehitada asemele uus abihooone, mis moodustaks kompaktse terviku elamuga.

Arhitektuurinõuded

Katuse kalle ja tüüp	0-15 °
Katuseharja suund	Risti või paralleelne juurdepääsuteega
Hoone sokli kõrgus	Säilib olemasolev
Hoonestusviis	Lahtine
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Värvide valikul vältida sobimatuid värvitoone ja lähtuda konkreetsele keskkonnale sobivatest värvitoonidest.

	Abihoone välisviimistlus peab kokku sobima lahenduselt ja materjalidelt elamuga. Värvilahendused ja katusekattematerjal määratakse konkreetse ehitusprojektiga.
--	--

Ehitusloa taotluseks esitatav ehitusprojekt peab kajastama ehitisealust pinda, mis kantakse ehitisregistrisse.

Juurdeehituse arhitektuurse lahenduse eskiisi on koostanud Paneelprojekt OÜ (vt. lisa 4).

6.6. Krundi kitsendused

- Soojatorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m, vee ja- kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m, sideliini kaitsevöönd koridori laiusega 4m, maakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m, õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 4m.
- Veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku, sideliini, elektripaigaldise servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Juurdepääsu servituudivajadusega ala Pajude pst 3, 5a ja 9 kasuks.

7. LIIKLUS, TEED, PARKIMINE

7.1. Teed ja liiklus planeeritaval alal. Parkimine

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Pajude puiesteelt ja läbi Pajude 5A kinnistu (vt ka p 5.9 Olemasolev liikluskorraldus). Soovitav on sõlmida notariaalne teeservituudi seadmise leping Pajude pst 5a kinnistuga. Juurdepääsuteed on kõvakattega. Liiklus planeeritaval alal on kahesuunaline ja toimub parema käe reegli järgi. Detailplaneeringuga ei taotleta praeguste teede otstarbe ja olemasoleva liikluskorralduse muutmist. Pajude pst 5 kinnistule nähakse ette perspektiivse lahendusena teine juurdepääsutee planeeritava ala ida-kirdesuunal Pajude puiesteelt. Perspektiivne juurdepääs kavandatakse ainult Pajude pst 5 kinnistule juurdepääsuks. Juurdepääsute jääb kinnistusiseseks teeks ehk tupikteeks. Planeeringuga on ära määratud perspektiivse tee põhimõtteline kulgemine. Täpne tehniline lahendus tee osas antakse teeprojektiga. Teeprojektiga on lubatud muuta planeeringus ära toodud perspektiivse tee asukohta.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ tabel 10.2:

Planeeritav ala paikneb tsoonis "äärelinn".

- Olemasolevad korterid

0,9 (parkimiskohtade arv elanik+külaline) x 17(korterite arv) =15,3kohta

- Planeeritud korterid

1,1 (parkimiskohtade arv elanik+külaline) x 5(korterite arv) =5,5kohta

Vastavalt arvutusele on vajalik elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv krundi kohta 15,3+5,5=20,8 kohta. Parkimine toimub omal krundil.

Parkimiskohtade planeerimise võimalused sõltuvad krundil paiknevast kõrghaljastusest.

Kinnistule planeeritakse kokku 30 parkimiskohta. Planeeritud on 23 kohta ja lisaks 7 perspektiivset parkimiskohta krundi põhjaossa, mis ehitatakse välja vastavalt vajadusele. Enne hoonele kasutusloa väljastamist tuleb rajada vähemalt 27 parkimiskohta. Planeeritud parkimiskohtade täpne lahendus ning kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus. Kergliiklusteid planeeritud ei ole. Pajude pst 5 korteriühistel tuleb tagada Pajude pst 5a korteriühistule

külalisparkimiskohad Pajude pst 5 kinnistul. Külalisparkimiskohtade arv ja asukohad lepatakse eraldi ühistute vahel kokku.

7.2. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on suhteliselt tasane ühtlase langusega läänest itta. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub parkimiskohtade projekteerimise käigus. Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele. Planeeritud parkimiskohtade vertikaallahenduse koostamisel tuleb arvestada olemasoleva maapinna reljeefiga sh naaberkinnistu kõrgusarvudega, olevate mahasõitudega. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada ümbritseva maapinna loodusliku kaldega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

7.3. Teekatted

Planeeritud parkimiskohad on kavandatud katta kõvakattega (nt. kivisillutis, murukivi, vmt). Lisaks tuleb enne Pajude pst 5 hoonele kasutusloa väljastamist kinnistu oamnikul korrastada Pajude pst 5 kinnistul paiknevad olemasolevad juurdepääsuteed ja betoonplaatidest kõnnitee.

8. KOMMUNIKATSIOONID

Elamut varustatakse olemasolevate planeeritaval alal paiknevate torustike ja kaablite baasil järgmiste kommunikatsioonidega: veevarustus, kanalisatsioon, elekter, side, küte. Sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil. Pajude pst 5a kinnistu võib juhtida oma drenaaživee Pajude pst 5 kinnistu põhjapiiril asuvasse olemasoleva drenaažitrassi drenaažikaevu.

8.1. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt liitumislepingule. Liitumispunkt asub elamus. Liitumispunkti asukoht ei muutu.

Hoone toiteks on 0,4kV maakabelliin.

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks 08.04.2015 nr.228892 (lisa 8).

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime:3x80A.

Toitealajaam: LAAGRI 110/35/10.

Toitefiider: L3511:LAA

Jaotusalajaam: 770:Nõmme)

Sektsioon: I

Jaotusfiider: 3675

Planeeritaval alal asuvatele elektripaigaldistele on seatud kaitsevööndid (maakaabelliinile koridori laiusega 2m ja õhuliinile koridori laiusega 4m) ja servituudivajadusega alad kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.

8.2. Küte

Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda ning Pajude pst 5 soojavarustus uute planeeritavate korterite tarbeks lahendatakse ainult kaugküttena, vastavalt Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Adven Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 08.07.2014 nr 10 on võimalik peale hoonele kuni 5 korteri pealeehitamist kasutada olemasolevat soojustorustikku järgmistel tingimustel:

Võrgu soojustehnilised tingimused

- Tarbimiskoha primaarne arvutuslik siseneva soojuskandja temperatuur 105°C, suvel 60°C.
- Tarbimiskoha primaarne arvutuslik tagastuva soojuskandja temperatuur kütte soojusvahetist kuni 60°C, sooja tarbevee soojusvahetist kuni 25°C
- Maksimaalne rõhk välistorustikus $P_{max}=6,0$ (proovirõhk 16 bar)
- Maksimaalne rõhk soojussõlme primaarpoole seadmetes $P_{max}=6,0$

Tarbimiskoha soojustehnilised tingimused

- Kütte tarbeks sobib olemasolev 125kW soojusvaheti

Veesüsteem

Seoses lisanduvate tarbijatega on vajalik ümber projekteerida ja ehitada sooja tarbevee soojusvaheti koos selle juurde kuuluvate lisaseadmetega.

Soojavarustuse projekt esitatakse hoone ehitusprojekti mahus.

Tegevus surveseadme kaitsevööndis vastavalt seadusele "Surveseadme ohutuse seadus"

(vastu võetud 22.05.2002 RT I 2002, 49, 309):

- (1) Surveseadme kaitsevöönd on surveseadet, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.
- (2) Surveseadme kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada surveseadet, sealhulgas ei tohi:

1) tõkestada juurdepääsu surveseadmele, ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi, istutada puid ja põõsaid;

2) surveseadme omaniku loata ehitada, teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, ladustada ja teisaldada raskusi ning organiseerida ülesõite või teha muid surveseadme ohutust mõjutada võivaid töid.

8.3. Välisvalgustus

Olemasoleva välisvalgustuse lahendus jääb samaks.

8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Tallinna Vesi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 08.07.14 PR/1430809-1.

Planeeritav ala on varustatud veega d100mm ühisveetorustikust.

Liitumispunktid ühisveevarustuse ja ühiskanalisatsiooniga asuvad Pajude 3 kinnistul.

Täiendavate reovee koguste kanaliseerimiseks asendatakse Pajude pst 3 ja Männimetsa tee 34 kinnistutel kulgev d150mm reovee ühiskanalisatsioonitorustik kuni d200mm ühisorustikuni (vt. lisa 5).

Rekonstrueeritava kanalisatsioonitorustiku planeeritav tööde maht:

- Kanalisatsioonitorustiku rajamine ca 63m
- Liitumispunkti rajamine planeeritavale alale
- Olemasoleva reovee kanalisatsioonitorustiku (ca 8m) rekonstrueerimine olemasolevast liitumiskaevust kuni planeeritud liitumispunktini kinnistu piiril

Teostatavate tööde täpne maht selgub edasiste projekteerimistööde käigus.

8.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeritud elamu lubatud minimaalne tulepüsivus on TP2. Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme. Planeeritavate elamu suurim kõrgus maapinnast on

12m abihoonel 4m. Elamu suurim korruselisus on 3 maapealset ja 1 maa-alune korrus, abihoonel 1 maapealne korrus. Lähim hoone asub 14,9 m kaugusel. Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“. Tulekustutusvesi tagatakse olemasolevast planeeritaval alal asuvast tuletõrjehüdrandist, mis asub vahetult juurdepääsutee kõrval.

9. HALJASTUS JA HEAKORD

9.1. Haljastus ja heakord

Kõrghaljastuse osakaal planeeritaval alal on suur. Ehitustööde ajal tuleb suhtuda säästvalt looduslikku haljastusse. Ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks. Puutüve ümber tuleb panna puidust kaitse, et ei vigastataks tüvesid. Tsoon tuleb piiritleda kas latt- või plast tara või mitmekordse märgistuskilega. Tsoon märgistus tuleb säilitada kogu ehitustegevuse aja kuni viimaste haljastustööde valmimiseni. Lähtuda tuleb "Saue valla kaevetööde eeskiri " §16.

Seoses parkimiskohtade planeerimisega krundi lõunaossa lähevad likvideerimisele kolm puud (vt. joonis DP3). Perspektiivsete parkimiskohtade väljaehitamisel krundi põhjaosas lähevad likvideerimisele 8 puud. Juhul kui tekib vajadus ehitada välja planeeritava ala kirdeosas teine juurdepääsutee Pajude puisteelt (vt. põhijoonis DP3, perspektiivne juurdepääsutee) läheb likvideerimisele lisaks 5 puud. Pajude pst 5a elanike soovil ja kokkuleppel Saue Vallavalitsusega lähevad likvideerimisele 4 puud, mis asuvad vallale kuuluval maal (EHAK kood 4014), planeeritavast alast loodes. Vajadusel kompenseeritakse likvideeritav kõrghaljastus asendusistutusega krundi piires. Pajude pst 5 korteriühistul tuleb teha koostööd naaberkinnistu Pajude pst 5a korteriühistuga, seoses kinnistutel paiknevate puude hooldamisega, mille kohaselt tuleb arvestada Saue Vallavolikogu määrusega "Puu raieloa andmise tingimused ja kord Saue vallas". Planeeringus käsitletud kinnistu omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Saue valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

10.1. Keskkonnakaitselised abinõud

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn sest tegevuse iseloom (elamute ehitamine ning nende kasutamine) ei eelda seda. Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Looduskaitseaduse mõistes kaitsealuseid objekte planeeritaval alal ja selle ümbruses ei paikne.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegevused tulenevad ehitustegevusest. Planeeritud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta. Vibratsiooni võib esineda olemasoleva hoone laiendamisel. Täiendavat keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ei planeerita. Krundi arendamise käigus tuleb järgida head ehitustava ja kasutada krunti sihtotstarbeliselt.

Vastavalt Saue vallavalitsuse korraldusele ei viida läbi KSH eelhindamist ja ei algatata KSH menetlust, kuna kavandatud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid.

10.2. Jäätmekäitlus

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Olemasolev olmeprügi konteiner asub krundi sissesõidutee kõrval betoneeritud platsil, mis on puitpiirdega piiratud.

Planeeritud konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmekäitlusel tuleb arvestada uute elanike arvu lisandumisega/suurenemisega.

Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Jäätmehoolduseeskiri määrab samuti ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra. Jäätmete ke on seotud peamiselt ehitustöödega. Lammutusprojekt tuleb koostada koos jäätmekava ja jäätmete teatise vastavalt kehtivatele seadustele ning ehitusnormidele ja Saue Vallavolikogu 30. septembri määruse nr 18 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri" 6. peatükis "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord" esitatavatele nõuetele. Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning teede ehitustsoonis tuleb ette näha kõlblike pinnaste ärakasutamine. Mullakihi koorimisel tekkiva mulla kvaliteet tuleb säilitada ja mullale tuleb leida edasine kasutusvõimalus (näiteks mullete katmine). Kõik tee-ehitusel tekkivad jäätmed tuleb säilitada vaid selleks ettenähtud kohtades, mis ei ole kraavide läheduses. Ehitusjäätmete kasutamisel tee-ehitusel tuleb vältida jäätmete võimalikku negatiivset toimet looduskeskkonnale.

11. RADOONIKAITSE ABINÕUD

Pinnase radooni emissiooni tasemeks loetakse ühe meetri sügavusel mõõdetud pinnase poorides oleva õhu radoonisisaldus. Vastavalt pinnases oleva õhu radoonisisaldusele klassifitseeritakse pinnas madala, normaalse, kõrge ja ülikõrge radoonisisaldusega pinnaseks. Pinnase liigitus radooni emissiooni alusel (EPN 12.3 järgi) on toodud alljärgnevas tabelis:

Radoonisisalduse tase	Raadiumisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	< 35	< 10 000
Keskmine	35 – 100	10 000 – 50 000
Kõrge	100 – 500	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>500	> 250 000

Pinnase radoonisisalduse järgi asub planeeritav ala madala radooniriskiga alal.

12. INSOLATSIOON

Insolatsiooni analüüsi on koostanud OÜ Studio Beeta vastutav arhitekt Urmas Elmik.

Analüüsi juurde kuuluvad nomogrammide Pajude pst 5a idafassaadi kohta.

Analüüsist tuleneb, et Pajude pst 5 täiendava korruse juurdeehitamine mõjutab osaliselt Pajude pst 5a 1 korruse teises, kolmandas ja neljandas korteris insolatsiooningimusi. Samas tõdetakse, et kuna kõik Pajude pst 5a elamu korterid omavad aknaid kahes fassaadis siis on varjutav mõjutus ebaoluline.

Varjutavast Pajude pst 5 hoonest tulenevalt on planeeringusse lisatud insolatsioonikestuse vastavad nomogrammid naaberhoone (Pajude pst 5a) idafassadi kohta (vt Lisad).

Nomogrammide paigutamisel asendiplaanile on lähtutud kõige halvematest tingimustest, s.o. võimalikust suurimast varjuheitvast punktist naaberhoone vastavate korterite akendele. Nomogrammid on koostatud mehhaanilisel teel.

Nomogrammid on esitatud esimese korteri äärmistest akendest (kõige põhjapoolsem ja kõige lõunapoolsem, 1. ja 3. aken). Teise korteri põhjapoolsest aknast kuni kolmanda korteri lõunapoolse aknani (4...7. aken) on nomogramm muutumatu ning seetõttu on lisatud vaid kolmanda korteri lõunapoolse akna nomogramm (7.aken). Jätkuvalt on lisatud neljanda korteri mõlemate akende nomogramm (8. ja 9.aken) kontrollimaks otsese päikesekestuse mõju muutumise võimalikkust tulenevalt varjuheitva hoone plaanilise konfiguratsiooni muutumisest.

Nomogrammis on hoone kõrguse arvutus tehtud järgmiselt: Pajude pst 5 elamu räästa kõrgus maapinnast on koostatava dp järgi 12m. Vastasmaja 1. korruse aknalaua kõrgus maapinnast on 2m. Varjuheitva hoone kõrgus on seega varjatava hoone 1.korruse aknalauani $12 - 2 = 10$ m. Teise korruse aknalauani on vastav kõrgus $10 - 2.8$ (korruse kõrgus) $= 7.2$ m.

Akende otsene päikesevalgus 1.korrusel:

Nomogrammist nähtub, et Pajude pst 5a idafassaadi 1.korruse esimesele aknale avaneb otsene päikesevalgus vahemikus 5.30 kuni 7.00 ning 8.00 kuni 11.30 (5h ja 00min). Kolmandale aknale vahemikus 5.30 kuni 6.00 ning 8.00 kuni 11.30 (4h ja 00min). Teine aken ei oma olulist rolli. 1...3 aken on esimene korter.

4. kuni 7. aknale (teine ja kolmas korter) avaneb otsene päikesevalgus vahemikus 8.00 kuni 11.30 (3h ja 30min)

8. ja 9. aknale (neljas korter) avaneb otsene päikesevalgus võrdselt vahemikus 8.12 kuni 11.30 (3h ja 18min).

Samade akende otsene päikesevalgus 2.korrusel:

2. korruse esimesele aknale avaneb otsene päikesevalgus vahemikus 5.30 kuni 7.06 ning 7.13 kuni 11.30 (5h ja 53min). Kolmandale aknale 5.30 kuni 6.00 ja 7.16 kuni 11.30 (4h ja 44min). Teine aken ei määra olulist rolli.

4. kuni 7. aknale (teine ja kolmas korter) avaneb otsene päikesevalgus vahemikus 7.13 kuni 11.30 (4h ja 17min)

8. ja 9. aknale (neljas korter) avaneb otsene päikesevalgus vahemikes vastavalt 7.13 kuni 11.30 (4h ja 17min) ja 7.23 kuni 11.30 (4h ja 7min).

Eluruumidele esitatavad nõuded on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 26.jaanuari 1999 määrusega nr 38 ja Eesti Standardiga EVS 894:2008 (kinnitatud eesti Standardikeskuse 10.12.2008 käskkirjaga nr 247) „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides“.

Esitatud nomogrammi järgi peab olema tagatud minimaalselt 3h otsest päikesevalgust igale korterile ajavahemikus 22.04 kuni 22.08 põhjpool 58° põhjalaiust.

Kokkuvõttes halvendab Pajude pst 5 elamule täiendava korruse rajamine naaberhoone Pajude pst 5a kõiki kortereid keskmiselt 50 min võrra hoone idafassaadis. Samas on varuga tagatud normatiivne minimaalne otsene päikesevalgus. Kõik Pajude pst 5a korterid omavad aknad ka läänefassaadis, mis ligikaudu kahekordistab otsese päikesevalguse hulka igas korteris.

13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ASJAOLUD

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signaalsüsteem ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

14. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Pajude 5 korterelamu laiendamine ja rekonstrueerimine ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik. Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

15. PLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja ehitusloa taotlemisel. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Planeeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõiguseadusele. Enne hoonete kasutulosa taotlemist peab olema rajatud iga korteri tarbeks vähemalt üks parkimiskoht ning vähemalt 5 külalisparkimiskohta (kokku 27 parkimiskohta) ning peab olema korrastatud kinnistu piires juurdepääsuteed ning kõnniteed.

16. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	3223 m ²	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	1	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
E elamumaa (1 katastriüksus)	3223 m ²	100%
PLANEERITUD elamute arv	1	
PLANEERITUD suurim korterite arv	22	
PARKIMISKOHTADE ARV		
NORMATIIVNE	20,8	
PLANEERITUD	23+7 perspektiivset kohta	

17. VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Saue Vallavalitsuse korraldusele 17.juuni 2014 nr 489 Laagri alevik Pajude pst 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

Koostas: Katrin Vahter
arhitekt