



# Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2830/17

Tallinn 2018

Koostaja:  
**Ingrid Saaroja**  
projektijuht-planeerija  
[ingrid@hendrikson.ee](mailto:ingrid@hendrikson.ee)  
Tel: 617 7694

Tellijä:  
**MSI Grupp AS**  
Rävala pst 6, Tallinn 10143  
[msi@msigrupp.ee](mailto:msi@msigrupp.ee)  
Tel: 681 4555



# SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>3</b>
<b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>5</b>
<b>B – SELETUSKIRI</b> .....	<b>6</b>
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK</b> .....	<b>6</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS</b> .....	<b>7</b>
2.1. Alusplaan .....	7
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	7
2.3. Kitsendused .....	8
<b>3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</b> .....	<b>9</b>
<b>4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS</b> .....	<b>10</b>
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus .....	10
4.2. Ehitusõigus.....	10
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	11
4.4. Nõuded kruntide hoonestamiseks.....	11
4.4.1. Arhitektuursed nõuded .....	11
4.4.2. Nõuded piiretele .....	12
4.4.3. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused .....	12
4.4.4. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	12
4.4.5. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	12
4.4.6. Tuleohutusnõuetele vastavus .....	12
4.4.7. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus.....	13
4.4.7.1. Elektrivarustus .....	13
4.4.7.2. Tänavavalgustus .....	13
4.4.7.3. Sidevarustus .....	13
4.4.7.4. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus .....	13
4.4.7.5. Sademevee ärajuhtimise lahendus .....	14
4.4.7.6. Kütte lahendus .....	14
4.5. Haljastus ja heakord .....	15
4.5.1. Olemasolev haljastus .....	15
4.5.2. Planeeritav Haljastus .....	15
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord.....	15
4.6. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks .....	15
<b>5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE</b> .....	<b>16</b>
<b>C – LISAD</b> .....	<b>17</b>
<b>D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED</b> .....	<b>18</b>
<b>E – JOONISED</b> .....	<b>19</b>



## A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	06.12.2017	Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
2.	01.2018	Teavitamine detailplaneeringu algatamisest ajalehes Saue Valdur.
3.		

## B – SELETUSKIRI

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

### Alusmaterjalid:

- Saue Vallavalitsuse 06.12.2017 a korraldus nr 939 Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 209);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.07.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

### Lähtematerjalid:

- Alal kehtivad detailplaneeringud:
  - Laagri alevik Redise tn, Vae tn, Kuuse tn ja Kuuse põik vahelise kvartali detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 90);
  - Laagri alevikus Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 17.10.2017 korraldusega nr 788), mille alusel määrati ehitusõigus 4 ridaelamu asemel (kokku 23 boksi) nelja kuni kolme maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 12 m ning kuni kaheteistkümne korteriga (kokku 48 korterit) korterelamute rajamiseks.

### Eesmärk:

Detailplaneeringu põhieesmärk on korterelamute kompleksi rajamine koos selle juurde kuuluvate taristu ja puhkealadega ning avaliku ruumiga. Selleks nähakse ette planeeringualal asuvate kinnistute ümberkruntimine ning määratakse ehitusõigus kuue korterelamu ehitamiseks, mille maapealste korruste arv on 3 ja kõrgus maapinnast kuni 12 m. Igasse korterelamusse on ette nähtud kuni 14 korterit (kokku 84 korterit). Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OSAÜHING G.E.POINT poolt 30.05.2017 koostatud töö nr 17-G225.

### 2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Laagri alevikus Redise, Iltre ja Kuuse põik tänavate vahelisel ala. Planeeringuala suurus on ca 3,36 ha (sh krunditud ala 3,98 ha). Planeeringuala hõlmab:

- 28-t ridaelamu kinnistut (100% elamumaa): Iltre tn 1/1 (72701:005:0594), Iltre tn 1/2 (72701:005:0595), Iltre tn 1/3 (72701:005:0596), Iltre tn 1/4 (72701:005:0597), Iltre tn 1/5 (72701:005:0598), Iltre tn 1/6 (72701:005:0599), Iltre tn 1/7 (72701:005:0601), Iltre tn 1/8 (72701:005:0602), Kandle tn 1/1 (72701:005:0561), Kandle tn 1/2 (72701:005:0562), Kandle tn 1/3 (72701:005:0563), Kandle tn 1/4 (72701:005:0564), Kandle tn 1/5 (72701:005:0565), Kandle tn 1/6 (72701:005:0566), Kandle tn 2/1 (72701:005:0593), Kandle tn 2/2 (72701:005:0553), Kandle tn 2/3 (72701:005:0554), Kandle tn 2/4 (72701:005:0555), Kandle tn 2/5 (72701:005:0556), Kandle tn 2/6 (72701:005:0557), Kandle tn 2/7 (72701:005:0558), Kandle tn 2/8 (72701:005:0559), Kandle tn 3/1 (72701:005:0567), Kandle tn 3/2 (72701:005:0568), Kandle tn 3/3 (72701:005:0569), Kandle tn 3/4 (72701:005:0571), Kandle tn 3/5 (72701:005:0572), Kandle tn 3/6 (72701:005:0573)
- kolme korterelamu kinnistut (100% elamumaa): Kandle 4 (72701:005:0575), Kandle 5 (72701:005:0574), Uus-Kandle (72701:005:0647)
- kahte tootmismaa kinnistut (alajaamad): Redise tn 22 (72701:001:1363) ja Iltre tn 7 (72701:005:0586)
- kahe transpordimaa kinnistut: Iltre tänav (72701:005:0587) ja Kandle tänav (72701:005:0588).

Kinnistud on eraomandis. Osaliselt jäävad planeeringualasse ka Redise tänav, Kuuse põik L2 ja Kuuse põik L5.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb peamiselt elamismaa sihtotstarbega kinnistutest.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

<i>Address/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Iltre tn	72701:005:0587	Transpordimaa 100%
Kuuse tn 30	72701:005:0584	Elamumaa 100%
Redise tn	72701:005:0741	Transpordimaa 100%
Kuuse põik L2	72701:005:0593	Transpordimaa 100%

Planeeringu alal asub kaks hoonet ja 2 rajatist.

jrjk. nr	ehitisregistri kood	ehitise nimetus	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Suletud netopind, m <sup>2</sup>	ehitise liik
1.	116020962	Garaaž (vana kanala)	280	217,4	Hoone

Lisaks paiknevad planeeringualal ehitisregistris puuduvad hooned:

- Ca 66 m<sup>2</sup> suurune hoone, mis asub osaliselt Redise tänava (72701:005:0741) transpordimaal ja osaliselt Kandle 3/6 elamumaa (72701:005:0573) kinnistul;
- alajaam (ca 59 m<sup>2</sup>) Redise tn 22 (72701:001:1363) kinnistul;
- alajaam (ca 22 m<sup>2</sup>) lltre tn 7 (72701:005:0586) kinnistul.

#### Naaberaladel kehtestatud detailplaneeringud

1. Laagri alevlik Redise tn, Vae tn, Kuuse tn ja Kuuse põik vahelise kvartali detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 90);
2. Laagri alevik Vae tn, Kuuse põik ja lltre tee vahelise maa-ala detailplaneering (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 17.10.2005 korraldusega nr 788).

Lisaks on antud projekteerimistingimused (Saue vallavalitsuse 16.05.2017 korraldusega nr 346) lltre tn 10, lltre tn 12, Kuuse tn 30 ja Vae tn 19 kinnistutel korterelamute ehitusprojektide koostamiseks.

Ümbritsevate detailplaneeringute ehitusõigusega määratud kõrgused jäävad vahemikku 12 m (eluhoonetel) kuni 5 m (kõrvalhoonetel). Lähiala hoonestus koosneb peamiselt korterelamutest, mille korruselisused jäävad vahemikku 2-5 korrust. Detailplaneeringuga on kavandatud kuni 3-korruselised hooned, mille maksimaalseks kõrguseks on ette nähtud 12 m. Seega sobib planeeritav hoonestus ümbritsevasse keskkonda.

Lähimad ühistranspordi peatused paiknevad ca 200 m kaugusel (rongipeatus) ning ca 400 m kaugusel (bussipeatused Veskitammi tn ääres). Lähim lasteaed on Veskitammi lasteaed ja lähim kool on Laagri kool, mis paiknevad mõlemad planeeringualast ca 200 m kaugusel. Kaubanduskeskused ja kauplused paiknevad planeeringualast ca 250 m kaugusel (Rimi ja Maksimarket teisel pool raudteed) kuni 350 m kaugusel (Comarket Veskitammi tn ääres). Perearstikeskus ja hambaarst asuvad alast ca 400 m kaugusel Saue Vallavalitsusega samas hoones. Vt joonis nr 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

## 2.3. KITSENDUSED

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 2 „Tugiplaan“.



### 3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve korterelamumaa ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa. Saue valla üldplaneeringu seletuskiri (punkt 4.4) sätestab, mitme krundi kavandamisel peab üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. Pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega aladel võib kaasotstarbena korterelamumaad kasutada ainult Laagri alevikus ja Vanamõisa külas raudteepeatustest (vastavalt Laagri, Urda ja Saue) kuni 500 m kaugusel, mistõttu korterelamute ehitamine Redise tänava, Kuuse põik ja Iltre tee vahelisele maa-alale on kooskõlas valla üldplaneeringuga.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas enamjaolt tegemist olemasolevate ja planeeritavate korterelamute maa-alaga (juhtotstarve korterelamumaa). Saue Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringualale korterelamute rajamine ei tekita vastuolu üldplaneeringus sätestatud tiheasustuse põhimõtetega, sest kogu piirkonna hoonestus on planeeritud üsna tihedalt. Planeeritava maa-ala ümbruskonnas koosneb hoonestus valdavalt korterelamutest, mistõttu on piirkonna hoonestuslaadiga sobiv ning ehituslikult õigustatud korterelamute funktsiooni jätkamine. Kortereelamute kavandamine olemasolevate korterelamute juurde on loogiline. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on osaliselt juba välja ehitatud infrastruktuur (veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja osaliselt juurdepääsuteed).

Üldplaneeringu kohaselt peab uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Käesoleva detailplaneeringu ala paikneb asula keskuses ning selle koormusindeksiks on planeeritud 400 (33 625/84; planeeringuala suurus/korterite arv). Elamumaa juhtotstarbega aladel peab üldplaneeringu kohaselt jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Planeeritud elamumaakruntidele on ette nähtud vähemalt 900 m<sup>2</sup> ulatuses avatud õueala, lisaks on avalikuks kasutamiseks kavandatud kergliiklustee krunt (pos 7) ja virgestusmaa krunt (pos 9). Kokku on planeeritud jalgsi liikumiseks sobiliku avaliku ruumi ulatus 20% planeeritavast alast (vt täpsemalt Põhijoonisel olevast ehitusõiguse tabelist).

## 4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

### 4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Planeeringuga nähakse ette ala jagamine kuueks korterelamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks (kergliiklustee). Iltre tänava kinnistut pikendatakse kuni Redise tänavani ning Redise tänava maale liitmiseks planeeritakse ajutised krundid kinnistutest Uus-Kandle, Kandle tn 5 ning Kandle tn 1/1-1/6, et moodustuks loogiline tänavamaa piir. Olemasolevate alajaamade kinnistute piire ei muudeta.

- Planeeritava maa-ala suurus 33625 m<sup>2</sup>(sh krunditud ala 26716 m<sup>2</sup>).
- Krunditud maa-alast 44% on planeeritud elamumaa sihtotstarbega; 50% transpordimaa sihtotstarbega, 1% tootmismaa sihtotstarbega ning 5% puhke- ja virgestusmaa sihtotstarbega.
- Planeeritav hoonete ehitisealune pind on 2730 m<sup>2</sup> (ühel plan. korterelamul 440 m<sup>2</sup>).

Vastavalt Vabariigi valitsuse 23.10.2008 a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“:

Elamumaa (E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Transpordimaa (L) - liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;

Tootmismaa (T) – kontori, büroohoonete ja teenindushoonete maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa;

Üldkasutatav maa (Üm) – avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh: haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa, kalmistu maa.

### 4.2. EHITUSÕIGUS

Olemasolevad alajaamad (Redise tn 22 ja Iltre tn 7 kinnistutel) säilitatakse. Olemasolev garaaž ja Redise tänaval/Kandle 3/6 kinnistul paiknev hoone lammutatakse.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind (m.a/m.p)	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast, m/korruselisus(m.a/m.p)
Pos 1	-/440	1	12 m, -/3
Pos 2	-/440	1	12 m, -/3
Pos 3	-/440	1	12 m, -/3
Pos 4	-/440	1	12 m, -/3
Pos 5	-/440	1	12 m, -/3
Pos 6	-/440	1	12 m, -/3
Pos 7	-	-	-
Pos 8	-	-	-
Pos 9	-	-	-

Pos 10	-	-	-
Pos 11	-/65	1	5 m, -/1
Pos 12	-/25	1	5 m, -/1

Korterelamu kruntidel on lubatud rajada kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m, väikeehitisi (nt laste mängumaja, jalgrataste kaetud hoidla, prügikonteinerite varjualune, lehtla/grillnurk). Väikeehitisi võib rajada ka väljaspool hoonestusala, tingimusel, et kooskõlastatakse naaberkinnistute omanikega (piirinaabritega).

## 4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala on Kuusiku põik, Iltre tee ja Redise tänavate vahelisel alal. Planeeritavale alale pääseb nii Redise tänavalt kui Iltre tänavalt. Lisaks pikendatakse Iltre tänavat Redise tänavani, luues nii täiendava juurdepääsu.

Parkimine on lahendatud planeeritava ala piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on elamute parkimisnormatiiv korruselamute alal 3- ja enamatoalise korteri puhul 1,5 parkimiskohta korterile. Planeeringualale on kavandatud kokku 84 korterit, mille tulemusena on normatiivne parkimiskohtade arv 126. Planeeringualale on ette nähtud 156 parkimiskohta (126 parkimiskohta elanikele ja lisaks 30 parkimiskohta külalistele).

Läbi planeeritava ala on ette nähtud kergliiklustee, mis ühendab omavahel Redise ja Iltre tee tänaväärsed kõnniteed. Kõik teed ja kergteed, mis on avalikuks kasutuseks (nt pos nr 7 ja 9) ning mis jäävad tänavate äärde, peavad olema asfaltbetoonkattega. Korterelamumaa krundisisesed kergteed võivad olla asfaltkattega ning autoparklad võivad olla asfaltkattega, murukivi kattega jms. Ehitusprojekti staadiumis tuleb anda projekteeritud kõvakattega pindadelt sademetevee ärajuhtimise lahendus (vt täpsemalt ptk 4.4.7.5 „Sademetevee ärajuhtimise lahendus“).

## 4.4. NÕUDED KRUNTIDE HOONESTAMISEKS

### 4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Hoonete projekteerimisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadiga ja sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: 3 korrust;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 12 m;
- Hoone põhimahu katusekalle 0-20 kraadi; rajatiste katusekalle soovitatavalt 40 kraadi (arvestades ümbruskonnas olevaid katusekaldeid);
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada katmata ümarpalki (või selle imitatsiooni), plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;

- Planeeritavalt hoonestuselt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Hoonete eskiisid kooskõlastada projekteerimise algaasis kohaliku omavalitsusega.

#### 4.4.2. NÕUDED PIIRETELE

- Piirdeaedu ei ole lubatud planeeringualal kavandada, v.a sotsiaalmaa krundile ning tootmismaa krundile (tehnoseadmete tarbeks).

#### 4.4.3. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringuala siseste tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“. Tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### 4.4.4. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ohtlikke keskkonnamõjusid ei ole ning neid ei lisandu ka käesoleva planeeringuga. Saue Vallavalitsuse korraldusega (6.12.2017 nr 939) ei algatata keskkonnamõju strateegilise hindamist planeeringu suhtes.

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Lääne-Harjumaa ühisele jäätmekavale (Saue Vallavolikogu 28.05.2015 määrus nr 9).

#### 4.4.5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Elamupiirkond on planeeritud nii, et ala koosneks mitmekesistest osadest (haljasalad, mänguväljakud), et tekitada alale elavust, mis omakorda vähendab kuriteohirmu. Samuti vähendab kuriteohirmu hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge, hästivalgustatud teedevõrgustik. Samuti on hoidutud tarastatud ala loomisest ning on loodud piisavalt ala läbivaid liikumisteid. Hoone sissepääsud on vahetus ühenduses peamiste jalgradadega.

#### 4.4.6. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2008 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väline tulekustutusvesi saadakse ühisveevärgi magistraalorustikele monteeritud hüdrantide abil. Lähim hüdrant asub Kuuse põik ja Iltre tn ristmikul – DN 100(62). Tagatakse ehitise väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass ja tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga. Väikseim tulepüsivusklass on TP-3.

## 4.4.7. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

### 4.4.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse tehnilised tingimused tagab Osaühing Sagro Elekter. Planeeritav maa-ala kinnistu liidetakse 0,4 kV pingel.

Antud kinnistute elektrienergiaga varustamiseks Sagro Elekter OÜ projekteerib ja ehitab välja Iltre alajaama baasil liitumispunktid kinnistu piiri lähedusse 6x (3x80A). Elektriga varustamiseks peavad kinnistu omanikud, kelle kinnistuid kaablid läbivad, seadma isikliku kasutusõiguse Osaühing Sagro Elekter kasuks. Isikliku kasutusõiguse sisuks on õigus ehitada ja omada koormataval kinnistul elektrikaablit ning seda rekonstrueerida, remontida, hooldada ja vajadusel likvideerida.

Planeeritavatele hoonetele on ette nähtud liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini/liinid. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### 4.4.7.2. TÄNAVAVALGUSTUS

Iltre teel, Kuuse põik ja Redise tänavatel säilib olemasolev tänavavalgustus. Täiendav elamukruntide piiresse jäävate parkimisalade ja kergliiklusteede valgustus lahendatakse projekteerimise staadiumis. Planeeritud krundile pos 7 (transpordimaa) ja planeeritud krundile pos 9 (puhke- ja virgestusmaa) on planeeritud tänavavalgustus (vt täpsemalt joonis 5 „Tehnovõrkude koondplaan“). Projekteerimise staadiumis mõõta olemasolevatesse mastidesse liitumine fiidrite kaupa, et lisanduv tänavavalgustus ei tekitaks olemasoleva liini kaablitele ja kilbi kaitsmetele liigset koormust.

### 4.4.7.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 15.02.2018 a tehnilistele tingimustele nr 29729240. Planeeritud kortermajade kruntide pos 2, pos 3 ja pos 4 tarbeks on ette nähtud pos 7 krundi serva sidekanalisatsioon, mis on seotud Iltre teel oleva sidekanalisatsiooni kaevuga nr 16231. Samast kaevust on ette nähtud sidekanalisatsiooni ühendus krundile pos 1. Pos 5 sidekanalisatsiooni ühendus on ette nähtud olemasolevast kaevust nr 16232 ning pos 6 ühendus on ette nähtud kaevust nr 16233. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus.

### 4.4.7.4. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Planeerimisel on lähtutud Saue valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukavast 2014-2026. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Aktsiaselts KOVEK poolt 14.02.2018 a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Planeeritud kruntide pos 1, pos 2 ja pos 3 veega varustamine on ette nähtud AS Kovek ühisveevarustuse ringvõrgu tänavatorustikust Iltre teel ja Kuuse põik tänaval olemasolevatest vee liitumispunktidest (maa-kraanidest). Krundi pos 4 veega

varustamiseks on ette nähtud uue ühendustorustiku ehitus Iltre tänava veetorst (De 110 mm), pos 7 kinnistule, kuni pos 4 krundini, kuhu on ette nähtud liitumispunkt. Krundi pos 5 veevarustus on ette nähtud olemasolevast liitumispunkt-maakraanist. Krundi pos 6 varustamiseks on ette nähtud uus ühendustorustik Iltre tänava veetorst (De 110 mm) kuni pos 4 krundini, kuhu on ette nähtud liitumispunkt. Iga planeeritud elamu veevarustuse vajaduseks prognoositakse ca 0,3 l/s ja 3,8 m<sup>3</sup>/d. Täpne veevarustuse vajadus selgub projekteerimise staadiumis.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud veevarustuse ringvõrgu olemasolevatest hüdrantidest, lähimad hüdrandid TH-112, TH-113 ja TH-144 asuvad 150m raadiuses Redise ja Kuuse põik tänavatel ( vt. Tehnovõrkude koondplaan). Iltre teele, pos 5 krundi vee liitumispunkti lähedale on ette nähtud uue hüdrandi paigaldamine.

Planeeritud kruntide pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 5 heitveed on ette nähtud kanaliseerida AS Kovek isevoolsesse Iltre ja Kuuse põik tänavate kanalisatsioonitorustikku (De 160mm) olemasolevates liitumispunktides. Kruntidele pos 4 ja pos 6 on ette nähtud uued kanalisatsiooni liitumispunktid. (Vt. „Tehnovõrkude koondplaan“). Iga elamu reovee vooluhulgaks prognoositakse ca 0,6 l/s ning 3,8 m<sup>3</sup>/d. Täpsed vooluhulgad selguvad projekteerimise staadiumis.

Kruntide sisene kanalisatsioon peab olema lahkvoolne. Sademe-, дренаazi- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud.

#### 4.4.7.5. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sadevesi on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Aktsiaselts KOVEK poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 5 kruntide sajuvee ärajuhtimiseks on olemas Iltre, Kuuse põik ja Redise tänavatel olemasolevad sade- ja drenaažvete äravoolusüsteemid, mis võimaldavad vastu võtta sade- ja drenaažvett vastavalt joonisel näidatud lahendusele (vt „Tehnovõrkude koondplaan“). Kruntidele pos 4 ja pos 6 on ette nähtud uute liitumispunktide väljaehitamine.

Katustelt juhitakse vesi vihmaveesüsteemidega hoonete nurkadesse rajatavatesse sadevete torudesse ja nende kaudu ühisesse sadevete kanalisatsiooni. Parklate alalt kogutud sademetevesi juhitakse sademevee kanalisatsiooni läbi õli- ja liivapüüduuri. Kinnistupealse drenaažisüsteemi väljaehitamise vajadus ja võimalused selguvad projekteerimise staadiumis, kokkuleppel Saue Vallavalitsusega ning kooskõlastatakse Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega. Sajuvee vooluhulgaks prognoositakse iga elamumaa kinnistu kohta 12,3 l/s. Täpsemad vooluhulgad ja täpne sademevee ärajuhtimise lahendus selgub projekteerimise staadiumis.

#### 4.4.7.6. KÜTTE LAHENDUS

Küte on lahendatud vastavalt Adven Eesti AS 24.01.2018 a tehnilistele tingimustele nr 3-1. Kütte planeerimisel on arvestatud võrguettevõtja olemasoleva kaugküttevõrgu asukohta, 17.10.2017 a kehtestatud naaberplaneeringuga (Laagri alevikus Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala detailplaneering) ning HeatConsult OÜ 01.2018 a koostatud tööd nr 17091 „Laagri kaugküttetorustike rekonstrueerimine soojusvarustus põhiprojekt“.

## 4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

### 4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritava ala kaguosa on osaliselt kõrghaljastatud.

### 4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette puuderidade istutamine olemasolevate ja planeeritava tänava äärde ning lisaks nähakse ette ka kinnistutele uute puude istutamine. Lisaks puudele on ette nähtud madalhaljastust. Täpne haljastuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks kaasata haljastuse projekteerimisse diplomeeritud maastikuarhitekt. Madal- ja kõrghaljastus rajatakse elamukruntidele arendaja poolt enne planeeritud hoonetele kasutusloa taotlemist.

### 4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub krundil, vastavalt Lääne-Harjumaa ühisele jäätmekavale (Saue Vallavolikogu 28.05.2015 määrus nr 9).

Planeeringu järgi paiknevad konteinerid parklatsoonides, et tagada lihtsam juurdepääs nende tühjendamiseks.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuvaba kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

## 4.6. NÕUDED TEHNOVÕRKUDE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Osaühing Sagro Elekter tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Alajaamas on piisav võimsus reserveeritud. Liitumiskilbid puuduvad. Olemas on osaliselt magistraalliinid (Illre tn ääres). Peale liitumislepingu sõlmimist saame tellida jaotusvõrgu projekti ja võtta hinnapakkumised. Peale seda oskame öelda, mida on vaja täiendavalt teha ja palju on liitumistasu. Liitumistasu on kulupõhine.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanaliseerimine. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Kooskõlastus kehtib kuni 05.03.2019.

## 5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu elluviimine toimub Saue valla ja arendaja vahel 23.11.2017 aastal sõlmitud lepingu nr 4-11.8/455/2017 ja lisakokkuleppe nr 1 alusel.



## C – LISAD

### 1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Osaühing Sagro Elekter 17.01.2018 tehnilised tingimused nr TT0118;
- Adven Eesti AS 24.01.2018 kirjaga nr 3-1 edastatud detailplaneeringu koostamise tingimused nr DP 75-18;
- Aktsiaselts KOVEK 14.02.2018;
- Telia Eesti AS 15.02.2018, nr 29729240.

### 2. Ruumiline illustratsioon

## D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Koostööstav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Koostööstuse nr ja kuupäev	Koostööstuse/ koostöö täielik ära kiri	Koostööstus originaali asukoht	Projekteerija märkused koostööstaja tingimuste täitmise kohta
1.	Osaühing Sagro Elekter (Toomas Kümnik)	28.03.2018		Planeeringu kaust.	Koostööstatud märkusteta.
2.	Telia Eesti AS (Tiina Ojamaa)	Nr 29822151; 06.03.2018	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv kaablikanalisatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga. Koostööstus kehtib kuni 05.03.2019.	Planeeringu kaust.	Nõuded lisatud ptk 4.6 "Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks".
3.	AKTSIASSELTS Kovek (Aare Sõer)	09.04.2018	juhatuse liige/AS Kovek koostööstab	Planeeringu kaust.	Koostööstatud märkusteta.
4.	Adven Eesti AS (Raivo Melsas ja Mati Rähni)	26.03.2018		Planeeringu kaust.	Koostööstatud märkusteta.
5.	AS MSI GRUPP (Mati Ivask)	29.03.2018		Planeeringu kaust.	Koostööstatud märkusteta.
6.	Päästeameti Põhja päästekekus (Aleksandra Pristavko)	14.05.2018 nr 652-2018-2	Koostööstus 652-2018-2 märkusega: tagatakse ehitise väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul	Planeeringu kaust.	Nõue lisatud ptk 4.4.6 "Tuleohutusnõuetele vastavus".

## E – JOONISED

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Asukohaskeem                         |          |
| 2. Tugiplaan                            | M 1:500  |
| 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis                           | M 1:500  |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan              | M 1:500  |