

Töö number
Korraldaja

2021-0042
Saue Vallavalitsus
Kütise tn 5, 76505 Saue
Telefon: +372 679 0180; e-post: info@sauevald.ee
Registrikood: 77000430

Tellija

Scandium Laagri OÜ
Hallivanamehe tn 4, 11317 Tallinn
Telefon: +372 5905 7465; e-post: maido@scandium.ee
Registrikood: 14617922

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Seisund
Kuupäev

DP
1.06.2023

Laagri alevik Hoiu tn 3c kinnistu ja lähiala detailplaneering



Maa-amet kaldaerofoto 17.06.2022

Algatamine	30.11.2022
Vastuvõtmine	...
Avalik väljapanek	...
Avalik arutelu	...
Kehtestamine	...

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

I SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	6
1.1.	Planeeringu eesmärk	6
1.2.	Detailplaneeringu koostamise alused	6
1.3.	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid	6
1.4.	Koostamiseks tehtud uuringud	6
2.	OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
2.1.	Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus	7
2.2.	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
2.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
2.4.	Olemasolev tehovarustus	7
2.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	7
2.6.	Kehtivad piirangud	7
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOSED	8
3.1.	Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale	8
3.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	9
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	11
4.1.	Krundijaotus ja ehitusõigus	11
4.2.	Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded	11
4.3.	Teed, liiklus ja parkimine planeeringualal	12
4.4.	Täiendavad liiklus- ja teede lahendused kontaktvööndis.....	13
4.5.	Haljastus ja heakord.....	13
4.6.	Jäätmekäitlus	14
4.7.	Tuleohutusnõuded.....	14
4.8.	Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud.....	14
4.8.1.	Abinõud radooniohu leevendamiseks	15
4.8.2.	Abinõud valgusreostuse vähendamiseks.....	16
4.9.	Vertikaalplaneerimine	16
4.10.	Servituutide seadmise vajadus.....	16
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	17
5.	TEHNOVÕRGUD	18
5.1.	Üldinfo.....	18
5.2.	Veevarustus ja kanalisatsioon	18
5.2.1.	Veevarustus	18
5.2.2.	Tuletõrje veevarustus	19
5.2.3.	Kanalisatsioonisüsteem	19
5.2.4.	Sademeveekanaliseerimine	19
5.3.	Elektrivarustus.....	20
5.4.	Tänavavalgustus	20
5.5.	Sidevarustus	20
5.6.	Soojusvarustus	21
6.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	22
6.1.	Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused.....	22
6.2.	Servituutide seadmine	22
6.3.	Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	23
6.4.	Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks.....	23
6.5.	Täiendavad kohustused seoses liikluslahendustega väljaspool planeeringuala	24

II JOONISED

Asukohaskeem	DP-01
Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	DP-02
Tugiplaan	DP-03
Põhijoonis	DP-04
Tehnovõrkude koondplaan	DP-05

III MENTLUSDOKUMENDID

1. Saue Vallavalitsuse 30.11.2022 korraldus nr 1282;
2. Detailplaneeringu algatamise teade 07.12.2022 Ametlikes Teadaannetes;
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 07.12.2022 Ametlikes Teadaannetes;
4. Detailplaneeringu algatamise teade detsembris 2022 ilmunud vallalehes Saue Valdur nr 24;
5. Transpordiameti 03.01.2023 kiri nr 7.2-2/22/27931-2.

IV LISAD

1. 04.11.2022 sõlmitud HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja KOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta nr 12-2.14/21/2022.
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 433962.
3. Adven Eesti AS detailplaneeringu koostamise tingimused nr DP 100-22.
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37565801.
5. Aktsiaselts KOVEK 10.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused Laagri alevikus Hoiu 3c kinnistu kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks.
6. Arhitektuuribüroo Korrus Osühing koostatud illustratsioonid

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostajad

Detailplaneering koostatakse Saue Vallavalitsuse, Scandium Laagri OÜ ning Skepast&Puhkim OÜ konsultantide koostöös:

Skepast&Puhkim OÜ

Evelin Kuusik

Detailplaneeringute projektijuht

Korraldaja

Saue Vallavalitsus

Huvitatud isik

Maido Lüiste

Scandium Laagri OÜ

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

1.1. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine elamu,- transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, parkimine, kerg- ja kõnniteed ning kruntide tehnovarustus, määratakse haljastuse ja heakorrastuse nõuded.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alused

- planeerimisseadus;
- riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saue Vallavalitsuse 30.11.2022 korraldus nr 1282;

1.3. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering;
- Saku Vallavolikogu 25.01.2018 määrus nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“;
- Saue Vallavolikogu 25.08.2022 määrusega nr 27 vastu võetud Saue valla arengukava 2022-2035;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“;
- Saue Vallavolikogu 29.10.2015 määrus nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus
- muud Eesti Vabariigis kehtivad asjakohased õigusaktid, normid, standardid jm nõuded.

1.4. Koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeesia partner OÜ poolt 2021. aasta juunis koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 455-21.

Lisaks on planeeringu koostamisel kasutatud Maa-ameti põhikaarti ja ortofotot.

2. OLEMASOLEV OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Saue vallas Laagri alevikus Hoiu, Vae ja Päikese tänavate ning Kandle tiigi vahelisel alal aadressil Hoiu tn 3c, mis jääb Laagri keskusalale. Ala on piiratud naaberkinnistutega – põhjast Hoiu tn 3a (72701:005:0663) elamumaaga, kus paikneb üksikelamu ja Hoiu tänavaga (72701:005:0721), idast Hoiu tn 3 (72701:005:0302) ja Hoiu tn 1a (72701:005:0299) tootmismaa kinnistutega, ning lõunast Päikese tänavaga (72601:001:0980 Päikese tänav L2) ja läänest Hoiu tänav L3 (72601:001:1136) transpordimaaga. Kinnistul paikneb kunagise lõikerooside tootja (kaubamärk Lahe Roos) amortiseerunud kasvuhoone.

Alal on varem Saue Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 008 kehtestatud Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneering.

2.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualale jäävad kinnistud

Adress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Hoiu tn 3c	72701:005:0662	18 130 m ²	Tootmismaa 100%

Planeeritava ala suurus on ca 2,0 ha. Maaüksusel paikneb amortiseerunud kasvuhoone ja Ehitisregistri andmetel büroohonena kasutuses olnud tehniline olmehoone (EHR kood 116054448).

2.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs kinnistutele on Hoiu tänavalt.

2.4. Olemasolev tehnavarustus

Olemasolevad tehnavõrgud kulgevad piki Hoiu tänavat.

2.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 37.48 kuni 38.25. Maa-alal puudub kõrghaljastus. Alal kasvavad mõned üksikpuud, kuid suures osas on pool kasvuhoone varest võsastunud.

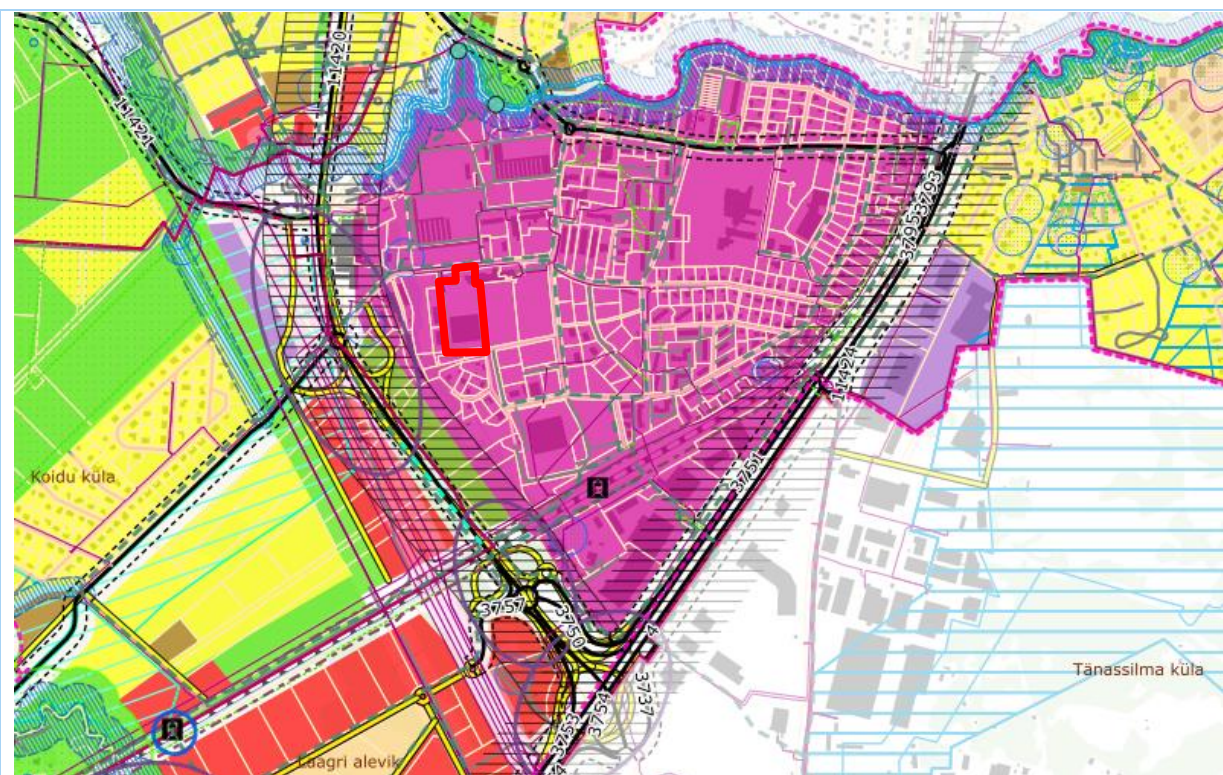
2.6. Kehtivad piirangud

Kinnistu lääneservas paikneb Elektrilevi OÜ-le kuuluv Laheotsa aiandi MP:(Saue) alajaam ning põhjaosa läbib olemasolev kanalisatsioonitoru.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

3.1. Vastavus kehtivale üldplaneeringule ning valla arengukavale

Saue valla kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustuselal, mille maakasutuse juhtotstarve on keskusemaa, kus võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud.



Väljavõtte Saue valla kehtivast üldplaneeringust

Uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale tuleb üldplaneeringu kohaselt arvestada järgmiste põhimõtetega:

- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;
- suuremate elamualade sees (neid läbivana) tuleb kavandada kergliiklusteed, mis liituvad üldplaneeringu kaardile kantud võrgustikuga;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus;
- elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- Korterelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised;
- väiksemaid krunde kui 1200 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt tehniliste kommunikatsioonide, samuti mänguväljakute, haljasalade jm avaliku ruumi objektide jaoks;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi

kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpöösastikud.

Saue valla arengukava 2022-2035 alusel on linnalises piirkonnas oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade arendusprojektide näol, kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol. Pikemas perspektiivis võib soodsate arengute toel tekkida ligi 20 000 elanikuga kasvukolmnurk Laagri alevik – Saue linn – Saku alevik. Linnalisse piirkonda on koondunud suur osa valla territooriumil paiknevatest töökohtadest, eeskätt töötleva tööstuse, kaubanduse ja teeninduse valdkondades. Eraldi ülesandeks on nii Saue linna kui ka Laagri aleviku keskuse avaliku ruumi arendamine.

Käesolev detailplaneering vastab kehtivale Saue valla üldplaneeringule ja on kooskõlas Saue valla säästva arengu ja ruumiloome eesmärkidega. Arvestades maa-ala paiknemist Laagri keskusel, on tootmishoonete asemele korterelamute kavandamine põhjendatum. Korterelamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabrusesse planeeritavate korterelamute piirkonnale.

3.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb ca 13 km kaugusel Tallinna kesklinnast 11420 Saku-Laagri kõrvalmaantee, Tallinna-Turba ja Tallinna-Paldiski raudtee ning Pääsküla jõe vahelisel alal Saue valla halduskeskuses - Laagri aleviku keskosas. Alevikust läbi voolav Pääsküla jõgi on kohati Tallinna ja Laagri aleviku piiriks.

Detailplaneeringuala jääb Laagri keskuselal piirkonda, kus suurem osa territooriumist oli hõivatud (põllumajandusettevõttele AS Sagro) kuuluvate kasvuhoonete ja tootmishoonetega. Tegemist oli äri- ja tootmishoonete piirkonnaga ning (ca 27 ha suurusel) maa-alal on algatatud Saue Vallavalitsuse 16.12.2020 korraldusega nr 1295 Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette korterelamute (kokku kuni 700 korterit) ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartali kavandamist. Hoiu tn 3c kinnistu jääb planeeritavate korterelamute vahelisele maa-alale.

Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne piirkond, kus paiknevad nii elamud, kui ka äri- ja tootmishooneid, st hoonestus väga mitmekesine.

Lähimad koolid jäävad planeeringualast linnulennult ca 750 m kaugusele – Laagri Kooli peamaja kirdesse ja Laagri Kooli Möldre maja loodesse ning lasteaed 700 m kaugusel põhja kaarde. Lähim kultuuri ja vabaaja veetmise asutus Laagri Kultuurimaja asub planeeringualast ca 500 m kaugusel Vae tänava ja Veskitammi tee ristil. Seal samas paikneb ka Saue valla Laagri halduskeskus. Lähim raudteepeatas „Urda“ asub ca 600 m kaugusel kagus.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvate maaüksuste kohta on lähiajal algatatud, koostatud ja kehtestatud (seisuga 01.12.2022) järgmised detailplaneeringud:

- Saue Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 008 kehtestatud Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneering (PlanID:66102), millega jagati kinnistud 8-ks elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrati ehitusõigus hoonete püstitamiseks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel kavandati Hoiu tn 3c jagada 4 (üheks elamu ja neljaks tootmismaa krundiks), eesmärgiga olemasoleva kasvuhoone ja teenindushoone rekonstrueerimiseks ja ühe üksiklamu püstitamiseks nn valveelamuna. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.
- Saue Vallavolikogu 10.10.2005 otsusega nr 090 kehtestatud Laagri alevik Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelise kvartali detailplaneering (PlanID:56187), millega nähti alale ette korterelamud.
- Saue vallavalitsuse 24.07.2012 korraldusega nr 537 kehtestatud Laagri alevik Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneering (PlanID:22567), mille

eesmärgiks oli ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kahe hoone rajamiseks garaažibokside tarbeks.

- Saue Vallavalitsuse 17.12.2013 korraldusega nr 808 kehtestatud Laagri alevik Kärbi 2 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala detailplaneering (PlanID:21267), eesmärgiga rajada kaks äri- ja tootmishoonet.
- Saue Vallavalitsuse 20.06.2017 korraldusega nr 456 kehtestatud Laagri alevik Vae tn 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering (PlanID:59327), mille eesmärgiks oli kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine äri- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine kahe äri- ja tootmishoone ning kõrvalhoone rajamiseks.
- Saue Vallavalitsuse 17.10.2017 korraldusega nr 788 kehtestatud laagri alevik Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala detailplaneering (PlanID:69567), mille eesmärgiks oli nelja elumumaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määremine nelja kuni 3-korruselise korterelamu rajamine.
- Saue Vallavalitsuse 01.08.2018 korraldusega nr 944 kehtestatud Laagri alevik Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala ja lähiala detailplaneering (PlanID:62547), kuhu Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala detailplaneeringuga kavandatud nelja ridaelamu nähti ette nelja kuni kolme maapealse korrusega kuni kaheteistkümne korteriga korterelamute rajamiseks.
- Saue Vallavalitsuse 17.07.2019 korraldusega nr 888 kehtestatud Laagri alevik Porvali 1 ja 2 kinnistute ja lähiala detailplaneering (PlanID:47087), mille eesmärgiks oli lubada kinnistute kruntimist, maasihtotstarbe muutmist elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramist ridaelamute püstitamiseks.
- Saue Vallavalitsuse 16.12.2020 korraldusega nr 1295 algatatud Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering (PlanID:96752), mille järgi arendatakse maa-ala korterelamute alaks koos ärikvartaliga, millest kujuneb Laagri aleviku uus keskus.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Krundijaotus ja ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud Hoiu tn 3c katastriüksusest moodustada kokku viis krunti – kaks elamumaa, kaks sotsiaalmaa ning üks transpordimaa krunt.

Korterelamumaa krundid pos.1 ja pos.4 on kavandatud suurusega vastavalt 7478 m² ja 4009 m². Krundile pos.1 on ette nähtud kuni neli ja pos.4 kuni kaks max 4-korruselise kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 15 m kõrgust korterelamut. Kokku on kavandatud alale 90 korterit. Elamukruntide täisehitusprotsendiks kujuneb pos.1 45% ja pos.4 40%. Korterelamute juurde ei ole lubatud rajada piirdeaedu ega abihooned, sh alla 20 m² suuruse ehitise pindala ja kuni 5 m kõrguse ehitusteate kohustuseta väikehitisi.

Planeeringualast 26% on ette nähtud elamualadel jalgsi liikumiseks sobivaks avalikus ruumiks (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms). Ette on nähtud moodustada 2194 m² suurune haljasala ning kultuuri- ja puhkerajatiste maa krunt pos.2 ning 2454 m² suurune haljasala ning puhke- ja spordirajatiste maa krunt pos.5, kuhu on kavandatud spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud) ning laste mänguväljakud.

Pos.3 on kavandatud 1986 m² suurune transpordimaa krunt ühendamiseks Laagri keskusala detailplaneeringuga kavandatud mõlemasuunalist juurdepääsuteed Hoiu ja Päikese tänavatega.

Nii sotsiaalmaa krundid pos.2 ja pos.5 kui ka transpordimaa krunt pos.3 on ette nähtud tasuta üle anda vallale.

Tabel 2. Ehitusõigus

Pos. nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Hoonete suurim ehitisealune pind m ²	Täis-ehitusprotsent	Hoonete max kõrgus maapinnast	Suurim korruselisus
1	EK 100	4	3 365	45%	15 m	4
2	HP/PK 100	-	-	-	-	-
3	LT 100	-	-	-	-	-
4	EK 100	4	1 600	45%	15 m	4
5	HP/PS 100	-	-	-	-	-

EK - korterelamumaa; LT - tee ja tänava maa-ala; HP – haljasala maa, PK – kultuuri- ja puhkerajatise maa, PS – puhke- ja spordirajatise maa.

Kavandatu vastab kehtivale Saue valla üldplaneeringule.

4.2. Hoonetele ja rajatistele esitatavad nõuded

Käesoleva planeeringu puhul on lähtutud keskkonnateadliku ja energiasäästu põhimõtetest ning antud soovitus lähtuda hoone projekteerimisel energiasäästliku hoone kontseptsioonist.

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“. Lisaks hoone soojapidavusele ja tehnosüsteemide heale kasutegurile on soovituslik hoone projekteerimisel tähelepanu pöörata ka hoone jääksoojuse kasutamisele (ventilatsiooni soojustagastusele ja valgustite vabasoojus), taastuvenergia ja looduslike ressursside kasutamisele (päikeseenergia ja sadevete kasutamine) ning automaatika ja

mugavusseadmete kasutamisele (tark hoone, valguse, valgusavade ja peegeldavate pindade sihiteadlik planeerimine).

Elamu projekteerimisel tuleb arvestada ümbruskonnas väljakujunenud olemasoleva miljöö ja hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Arhitektuurinõuded:

Hoonestusviis:	lahtine
Katuse kalle ja tüüp:	lamekatust
Piire:	ei ole lubatud
Välisviimistlus:	määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Kasutada väärtuslikke ehitusmaterjale, näiteks tellist, betooni, termotöödeldud puitu, klaasi, komposiitplaate, krohvi vm kaasaegseid ning kvaliteetseid materjale, mis sobivad piirkonda. Välistatud on imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, madalakvaliteetne laudis.

Iga kortermaja sisse tuleb planeerida piisavas suuruses hoiuruum (soovitavalt esimesele korrusele) kergliiklusvahenditele (jalgrattad, tõukerattad, erinevad elektriliikurid, lapsevankrid jne).

4.3. Teed, liiklus ja parkimine planeeringualal

Juurdepääs kavandatud kruntidele on Hoiu tänavalt ja Päikese tänavalt läbi Laagri keskusala planeeringuga kavandatud teede ja tänavate, mis käesoleva planeeringuga on ette nähtud omavahel ühendada moodustava tee- ja tänavamaa krundile pos.3 kavandatud tänava kaudu. Kavandatud tee- ja tänavamaa on ette nähtud avaliku kasutusega ja kuulub üleandmiseks munitsipaalomandisse, seega tuleb ehitusprojektis ette näha avaliku tänava vastavus standardile EVS 843:2016.

Mõlemasuunalised juurdepääsud Hoiu tänavale ja Päikese tänavale peavad olema koostöös Laagri keskusala planeeringu arendajatega välja ehitatud enne planeeritavatele korterelamutele ehituslubade taotlemist. Vastavalt kohaliku omavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud halduslepingule nr 12-2.14/21/2022 tuleb planeeringualale juurdepääsud tagada Hoiu tänavalt ja Päikese tänavalt, koostöös Laagri aleviku keskusala planeeringu arendajaga ning tagada tuleb ühtne teede võrgustik (koos kerg- ja kõnniteedega) ning tupiktänavaid reeglina ei ole lubatud kavandada. Juhul, kui viidatud kohustuse täitmine koostöös Laagri aleviku keskusala detailplaneeringu arendajatega ei ole võimalik arendajast sõltumatult, on ehituslubade saamiseks ajutise lahendusena lubatud ajutise juurdepääsutee rajamine krundilt pos.4 läbi krundi pos.5 kehtiva Porvali 1 ja 2 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatu tänava Päikese tänavale.

Juurdepääsuteed detailplaneeringualal on kavandatud asfaltbetoonkattega (soovitulikult asfaltbetoon AC 16 surf 100% tardkivi) vähemalt 6 m laiused koos parkimiskohtadega. Jalgratta- ja jalgteed on kavandatud asfaltbetoonkattega (soovituslikult asfaltbetoon AC 8 surf 100% tardkivi) teekatte minimaalse laiusega 3 m ning ühendatud Laagri aleviku keskusala planeeringualale kavandavate jalgratta- ja jalgteedega.

Valla omandis oleva Hoiu tänav L3 sõidutee teekatte laiuseks on Laagri keskusala detailplaneeringuga kavandatud 6 m. Kuna tegemist on kõrvaltänavaga, võib teekatte olla ühekihiline AC 16 surf 8 cm 100% graniit.

Parkimiskohtade kavandamisel on arvestuses lähtutud põhimõttest 1,5 kohta elamuühiku kohta (millest arvestuslikult üks parkimiskoht planeeringuala korteri kohta on arendajal õigus personaalse kasutuskorra alusel võõrandada). Arvestuslikult 0,5 parkimiskohta korteri kohta peavad jääma avalikku kasutusse (nn külaliskohad). Külalisparkimiskohtadele, mis ei jää transpordimaade koosseisu, on ette nähtud seada tähtjatu isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks.

Kahest erinevast tänavast ligipääsetavates parklates tuleb soovimatut transiitliiklust takistada liikluskorralduslike vahenditega. Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt) ja projektis arvestada vajadusega liigendada parklad kõrghaljastusega vältimaks suuri katkematuid kõva kattega platse.

Korterelamute ehitusprojektis tuleb näha ette maja sees ühine hoiuruum jalgrataste, lapsevankrite jms hoidmiseks. Vastav hoiuruum peab olema ligipääsetav ilma treppideta. Kuna piirkond üldiselt soosib jalgrattaga liiklemist, tuleb pöörata tähelepanu projekteeritavate hoonete ligipääsetavusele jalgrattaga ja selle parkimisvõimalustele, samuti tänavate ja kergliiklusteede katenditele. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist ja võimalusel paiknema kaetult. Ette on nähtud vähemalt üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui projekteerime etapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hooned, siis ei ole hoone arendajal kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arvu.

Elamute puhul tuleb kõik parkimiskohad varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt.

4.4. Täiendavad liiklus- ja teede lahendused kontaktvööndis

Käesoleva planeeringu kontaktvööndis kuulub realiseerimisele Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2019-0075 „Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering“, mille kohaselt tuleb seoses liikluskoormuse kasvuga ehitada välja riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt nimetatud planeeringu IV. etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Täpsemalt vt „Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneering“ peatükis „3.7 Täiendavad liiklus- ja teelahendused kontaktvööndis“.

Nimetatud perspektiivne parempöörderada tuleb ehitusprojektis kavandada arvestades ka Hoiu tn 3c planeeringust tuleneva liiklusvooga ja seda tuleb ehitusprojektiga täpsustada vastavalt olemasolevale olukorrale projekteerimise hetkel.

Planeeringu osapoolte õigused ja kohustused seoses täiendavate liikluslahendustega väljaspool planeeringuala on reguleeritud halduslepinguga (vt ka ptk 6.5).

4.5. Haljastus ja heakord

Kehtivast üldplaneeringust tulenevaid rohekoridore ega rohealasad planeeringu alal ei asu. Suurema osa planeeringualast hõlmab amortiseerunud kasvahoone, kus kõrghaljastust on minimaalselt.

Haljastuse kavandamisel arvestada hoonete, tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega ning eelistada linnakeskkonda sobivaid ja saastele vastupidavaid liike. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele ja taimedele vajalikud kasvutingimused arvestades hoonest ja olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Kõik parklad tuleb lahendada ehitusprojektiga (koos vastava hoonega või eraldiseisvalt) ja projektis arvestada vajadusega liigendada parklad kõrghaljastusega vältimaks suuri katkematuid kõva kattega platse.

Kõikide ehitusprojektide (sh avaliku taristu puhul) koostamisse peab olema kaasatud maastikuarhitekt. Projektidega tuleb täiendada põhijoonisel näidatud haljastust, järgides põhimõtet, et kortermajade vahele ja teede äärde (arvestades trassidega) tuleb kavandada privaatsust ja turvatunnet tõstev kõrghaljastus.

Jalakäijate liikumistrajektoridele paigaldada avalikuks kasutamiseks prügikastid ja pingid. Soovitavad on kahe jaotusega prügikastid (pakendid, segaolmejäätmed).

Vähemalt 2 korterelamu kohta tuleb arvestuslikult kavandada üks mänguväljak. Võimalikud indikaatiivsed asukohad on näidatud põhijoonisel.

4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse.

Põhijoonisele (DP-04) on märgitud igal krundil jäätmete kogumise ja sorteerimise konteinerite põhimõtteline asukoht, mida tuleb täpsustada ehitusprojekti. Prügiaedikute rajamine on keelatud. Kasutada tuleks poolmaa-aluseid suure mahutavusega jäätmekonteinereid. Jäätmete kogumise asukoht paigutada kinnistule sissesõidu lähedale kõva alusega platsile nii, et see ei rikuks üldist visuaalselt vaadet.

Regulaarne äravedu organiseerida kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitusjäätmed kogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

4.7. Tuleohutusnõuded

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse 30.03.2017 vastu võetud siseministri määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritava hoonestuse tulepüsivusklass esitatakse ehitusprojekti. Tuleleviku takistamiseks on hoonetevaheliseks kauguseks erinevate kinnistute vahel planeeritud vähemalt 8 m. Kruntidele on tagatud tuletõrjemasinate juurdepääs. Lähim hüdrant (115) asub planeeringualast ca 50 m kaugusel põhjas Hoiu tänaval ning veevõtukoht (VVK 8401) ca 90 m kaugusel loodes Kandle tiigi ääres. Lisaks on rajatud lähiaja hüdrant planeeringualast ca 30 m kaugusele edelasse Päikese tänavale.

Hoonete sisemine tuletõrjerveearustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

4.8. Keskkonnakaitse ja tervisekaitse abinõud

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka ning korterelamute püstitamise ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandavate korterelamute kavandamine toob kaasa tugevama surve nii piirkonna teedevõrgustikule (igapäevane pendelränne), kui muudele infrastruktuuridele (sh nt vee- ja kanalisatsioonivõrk), samuti avalike teenuste pakkumisele (sh lasteaia- ja koolikohad), mistõttu on kindlasti tegemist piirkonda oluliselt mõjutava arendustegevusega. Kavandatud tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Ehitustegevuse käigus

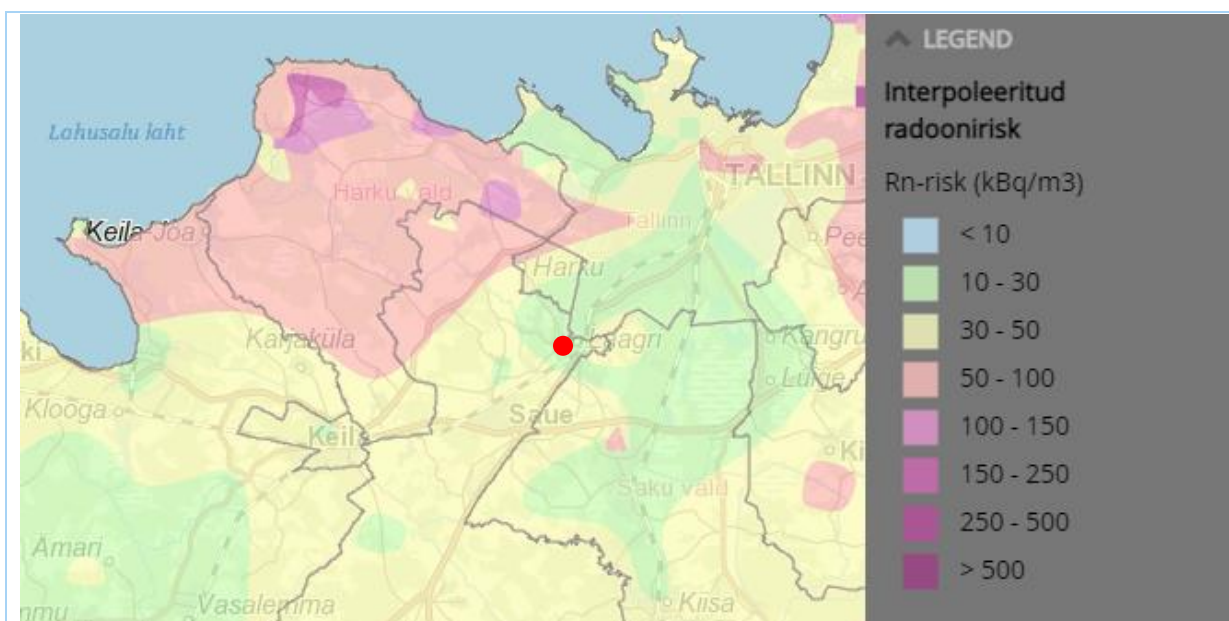
tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Müra võib kaasneda ehitusperioodil (müratase sõltub ehitustehnoloogiast ja kasutatavatest ehitusmasinastest), kuid see ei erine tavapärasest ehitusmürast. Ehitamine põhjustab tavaelust kõrgemat mürataset, mis on ajutine ja mööduv. Samuti võib ehituse ajal esineda ajutist vibratsiooni (sõltub ehitustehnoloogiast), kuid see jääb eeldatavasti ühe planeeringuala piiridesse. Ehitamise ajal tuleb kinni pidada öistest lubatud müratasetest.

Planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitsealuseid parke. Planeeritaval alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Samuti ei ole käesolevas detailplaneeringus lubatud tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringu elluviimisel suureneb elamualade osakaal piirkonnas, mis tähendab ka liikluskoormuse kasvu ning nõudluse suurenemist erinevate teenuste järele. Arvestades, et tegemist on areneva linnaruumiga, võib planeeringu elluviimisega kaasnevaid muutusi piirkonnas pigem pidada positiivseks ning korterelamute kavandamine maa-alale on loogilises seoses ning jätkuks naabrusesse planeeritavatele korterelamute piirkonnale.

4.8.1. Abinõud radooniohu leevendamiseks

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaardile varieerub Eestis pinnaseõhus mõõdetud radoonisisaldus enamasti 23–75 kBq/m³ piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m³ piiri. Selleks, et Rn-sisaldus hoonete siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³.



Väljavõte Eesti geoloogiateenistuse interpoleeritud radooniriski kaardist (andmed 2020. aasta seisuga)

Radooniriski kaardi kohaselt asub planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal (10-30 kBq/m³). Siiski on uute hoonestatavate alade määramisel oluline radooniohuga arvestada ning rakendada meetmeid hoonete kaitsmiseks radooni sisseimbumise eest.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas looduslike radionukliidide lagunemisel. Inertgaasina võib ta levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse, vähemal määral ka

ehitusmaterjalidest või puurkaevudest. Radooni ja tema lühiealiste tütar nukliidide (ka tütarproduktide) sissehingamise tagajärjel suureneb inimestel kopsuvähki haigestumise risk.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, valides sobiva ehituskonstruksiooni ohutuma keskkonna tagamiseks.

Hea ehituskvaliteet kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.

4.8.2. Abinõud valgusreostuse vähendamiseks

Suur osa öösel kasutatavast välisvalgustusest on ebaefektiivne, liiga hele, halvasti suunatud, valesti varjestatud ja paljudel juhtudel täiesti tarbetu. Valgust ja selle loomiseks kasutatud elektri raiskamise selle taevasse valgumise asemel tuleb keskenduda tegelikele objektidele ja aladele, mida valgustada tahetakse.

Puuduvad selged teaduslikud tõendid selle kohta, et suurenenud välisvalgustus hoiaks kuriteod eemal. See võib panna meid ennast turvalisemalt tundma, kuid pole tõestatud, et see meid turvalisemaks muudaks. Halb välisvalgustus võib ohutust vähendada, muutes ohvrid ja vara paremini nähtavaks. Samuti mõned kuriteod nagu vandalism ja grafiti õitsevad tegelikult öises valgustuses. Nutikas valgustus, mis suunab valguse sinna, kuhu vaja, loob tasakaalu ohutuse ja tähistäeva vahel. Välisvalgustus on mõeldud öise ohutuse ja turvalisuse suurendamiseks, kuid liiga palju valgustust võib anda vastupidise efekti. Alati peaks olema eesmärk nähtavus.

Säästev linnavalgustus tagab turvalisuse, loob atmosfääri ja mõjutab otsustavalt kohalikku keskkonda ja elukvaliteeti.

Valgusreostuse kahjulike mõjude minimeerimiseks peaks valgustus:

- olema hämardatav töövälisel ajal minimaalsele tasemele;
- valgustama ainult seda ala, mis seda vajab;
- ei tohi olla eredam kui vaja;
- peab vähendama sinise valguse emissiooni;
- olema täielikult varjestatud (allapoole suunatud).

4.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine tuleb koostada ehitusprojekti mahus vastavalt teede ja hoone(te) täpsetele asukohtadele. Sademevee ärajuhtimisel tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele. Sademevee lahendus on kirjeldatud peatükis 5.2.4. ning ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnaänavad“.

4.10. Servituutide seadmise vajadus

Avaliku kasutusega servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud põhijoonisel DP-04. Nendeks on:

- Avaliku kasutusega parklad eraomandisse jäävate kruntide piires;
- Kortere lamute krunte läbivad kergteed ühendamaks Laagri aleviku keskusalade planeeringuga kavandatud jalgratta- ja jalgteedega sidusaks teedevõrgustikuks.

Planeeringuala ulatuses on tehnovõrkude valdajate kasuks ette nähtud järgmised servituudivajadused, mis täpsustuvad edasise projekteerimise käigus:

- Isiklik kasutusõigus olemasolevale kanalisatsiooni torule ulatusega 2+2 m toru teljest krundil pos.1 aktsiaseltsi KOVEK kasuks;
- Isiklik kasutusõigus planeeritud kanalisatsioonitorule ulatusega 2+2 m toru teljest krundil pos.3 aktsiaseltsi KOVEK kasuks;
- Isiklik kasutusõigus planeeritud veetorule ulatusega 2+2 m toru teljest krundil pos.3 aktsiaseltsi KOVEK kasuks;
- Isiklik kasutusõigus planeeritud dreanaži ja sademevee kanalisatsioonitorule ulatusega 2+2 m toru teljest krundidel pos.3, 4 ja 5 tehnovõrgu valdaja kasuks;
- Isiklik kasutusõigus olemasoleva, planeeritava keskpingekaablile ning perspektiivsele keskpingekaablikoridorile ulatusega 1+1 m teljest krundidel pos.1, 2 ja 3 Elektrilevi OÜ kasuks;
- Isiklik kasutusõigus planeeritava madalpingekaablile ja perspektiivsele madalpingekaablikoridorile ulatusega 1+1 m krundidel pos.1, 2, 3 ja 4 Elektrilevi OÜ kasuks;
- Servituudivajadus ümbertõstetavale alajaamale ulatusega 2 m välisservast krundil pos.2 Elektrilevi OÜ kasuks;
- Isiklik kasutusõigus varem Laagri keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud ning planeeritavale tänavavalgustuskaablile ulatusega 1+1 m krundidel pos.1, 2 ja 3 võrguvaldaja kasuks;
- Servituudivajadus varem Laagri keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud soojustorustikule ulatusega 5 m krundil pos.3 Adven Eesti AS-i kasuks.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- hoonete peasissepääsud rajada võimalusel avalikult kasutatavate tänavate suunas;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- tagada planeeritava ala korrashoid;
- avalikel aladel on soovituslik kasutada süttimatust materjalist tänavamööblit ja prügikonteinereid;

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Mitmekesine maakasutus elavdab piirkonna kasutamist. Elav kasutus vähendab omakorda kuriteohirmu. Planeeritud funktsionaalne jalgteede ja rohealade võrgustik koos laste mänguväljakute jms objektidega, tagab avalike alade aktiivse kasutuse eri vanuserühmade poolt. Erinevate elanike rühmade tasakaalustatud omavaheline ühildamine piirkonnas vähendab kõigi kuriteoliikide ohtu ja seega ka kuriteohirmu.

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Üldinfo

Tehnovõrkude lahendus on koostatud lähtuvalt võrguoperaatorite tehnilistest tingimustest, planeeritava hoonestuse vajadusest ja olemasolevast olukorrast. Detailplaneeringuga on põhimõtteliselt lahendatud veevarustus, tuletõrje veevarustus, reovee kanalisatsioon, sadevee käitlemine, elektri-, side- ja küttevõrk. Lahendus kuulub täpsustamisele ehitusprojektide koostamise staadiumis. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas on esitatud peatükis 6.4.

5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on aktsiaselts KOVEK 10.02.2023 välja antud „Tehnilised eeltingimused Laagri alevikus Hoiu 3c kinnistu kavandatava detailplaneeringu ÜVK (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni) osa koostamiseks“ (vt Lisa 5).

Planeeringualal on vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsiooni torustikud. Uute ühisveevõrkude ja -kanalisatsiooni liitumispunktide rajamiseks on planeeritud osaliselt kasutada olemasolevaid kaevu ja torustikke. Lahenduse koostamisel on arvestatud Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkudega (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2019-0075).

Kasutusest väljajäävad vee- ja kanalisatsioonitorustikud tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

Detailplaneeringuala liitumine ühisveevõrkude ja -kanalisatsiooni süsteemiga saab teostada juhul, kui varem planeeritud torustikud on valmis ehitatud. Kui käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega alustatakse enne Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu realiseerimist, siis tuleb valmis ehitada ka puuduvad eelvoolud.

5.2.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on tagatud olemasolevast Hoiu tänav L3 veetorustikust ning Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud veetorustikest. Samuti on ette nähtud ringistada planeeritud veevarustuse süsteemiga Hoiu tänaval L3 paiknev veetorustik. Selleks on planeeritud rajada veetorustik kahepoolse toitega detailplaneeringu ala transpordimaa kinnistu kaudu.

Planeeritavale alale rajatava hoonekompleksi ööpäevane veevajadus on kuni 28 m³/d.

Likvideeritavate hoonete veevarustuse torustikud likvideeritakse.

Igale kinnistule nähakse ette veeühendus ringistatud torustikust ja liitumispunkt, mis paigaldatakse 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole. Liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) DN25 kuni DN100 mm, mis varustatakse pikendatud spindli ja kapega.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.

Planeeritud veetorustike sügavus on minimaalselt 1,8 m torustiku peale.

5.2.2. Tuletõrje veevarustus

Piirkonna tuletõrjevvevarustus on lahendatud maapealsete tuletõrjehüdrantide baasil. Vastavalt Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on määratud piirkonnale tuletõrje vooluhulk 10 l/s. Vajalik välistuletõrjee kogus saadakse Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud hüdrantidest.

Tulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse edasiste projekteerimise etappide käigus. Sisetulekustutusvee vooluhulgad täpsustatakse siseosade tööprojektidega.

5.2.3. Kanalisatsioonisüsteem

Planeeritava ala reoveekanaliseerimise eelvooluks on olemasolev ühiskanalisatsiooni torustik Hoiu tänaval ning Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud iseoolne kanalisatsioonitorustik Hoiu tänaval L3. Varasemalt kavandatud kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel tuleb kõrguslikult arvestada vajadusega kanaliseerida detailplaneeringuala pos.4 hooned isevoolselt.

Igale moodustavale krundile on ette nähtud reoveekanaliseerimise liitumispunkt 0,5–1,0 m krundi piirist väljapoole.

Planeeritava ala ööpäevane reovee kanalisatsiooni vooluhulk on ca 28 m³/d.

Likvideeritavate hoonete kanalisatsioonitorustikud likvideeritakse.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ja määratakse ehitusprojekti käigus võttes aluseks kinnistult arvutuslikult tekkiva reovee vooluhulga.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Hoonete maa-alusel korrusel paiknevate parklate pesuveed tuleb pärast lokaalset puhastamist juhtida kinnistusesisesesse reoveekanaliseerimisse.

5.2.4. Sademeveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kinnistute sademevee juhtimine olmereoveekanaliseerimisse ei ole lubatud.

Planeeringuala sademevee eelvooluks on Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud sademeveekanaliseerimise torustik Päikese tänaval L2, mille eelvooluks on Kandle tiik. Drenaaži ja sademevee kanaliseerimine piirkonna sademevee torude süsteemi on võimalik pärast Laagri keskuse DP planeeringus kavandatud sademeveetorustike ja puhastite valmiseni kuni toimiva eelvooluni (eelvool Kandle tiik).

Igale planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt planeeritud sademeveekanaliseerimisega, liitumiskaev 0,5–1,0 m väljapool kinnistu piiri. Katuse sademevesi kogutakse kokku ja suunatakse planeeritud tänava sademeveetorustikku. Kruntide parkimiskohad on planeeritud vett läbilaskvast betoon- või murukivist. Sademevesi parklast imbub läbi pinnase ja suubub drenaažisüsteemi. Drenaažitorustik kogub kokku pinnases oleva liigvee ja suunab selle kinnistu sademeveetorustikku. Parklate asfalteeritud platsidelt suunatakse sademevesi vertikaalplaneeringuga restkaevudesse. Restkaevude asukohad pannakse paika vertikaalplaneeringuga edaspidise projekteerimise käigus. Pos.1 krundi parkla sademevesi läbib liiva-õlipüüdurit.

Detailplaneeringuala arvutuslik sademevee vooluhulk on ca 142 l/s.

Täpne sademeveelahendus, sademeveekoormuste vähendamise meetmed ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneeringuga.

5.3. Elektrivarustus

Kuna planeeritav ala jääb Elektrilevi OÜ turupiirkonda, siis on detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks Elektrilevi OÜ poolt 13.12.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 433962 (vt Lisa 2).

Kavandatud hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Jaotuskilpidele on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid Hoiu tn 3c kinnistul paiknevast rekonsrtrueeritavast Laheotsa aiandi MP alajaamast, mis käesoleva detailplaneeringuga nähakse ümber tõsta üldmaa krundile pos.2.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabliga.

Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Maakasutusõigus Elektrilevi OÜ tehnorajatistele tagatakse servituudialana.

Kõikide kavandatud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 kV ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrivarustuse projekteerimiseks taotleda täiendavad Elektrilevi OÜ-lt täiendavad tehnilised tingimused.

Kõik parkimiskohad tuleb varustada juhtmetaristuga, et tagada parkimiskohtade omanikele võimalus paigaldada vajadusel elektriauto laadimispunkt.

5.4. Tänavavalgustus

Käesolevas planeeringus on kavandatud tänavavalgustus tee- ja tänavamaale krundil pos.3 ühendades see Laagri keskusala detailplaneeringuga planeeritud tänavavalgustusvõrku.

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud leedvalgustid. Valgustid paigaldatakse metallpostidele. Valgustitele näha ette individuaalne distantsilt juhitud valgustus (nn tark valgusti) või tehase poolne minimaalselt kaheastmelise hämardamisega eelhäälestus (80/60%).

Kogu valgustuse projekteerimine peab arvestama Kard Männil-I koostatud "Laagri aleviku kujunduskava", mille valgustuse temaatika on mustad valgustuspostid. Pargialadel ja mänguväljakutel peaks olema kasutatud silindrilisi poste koonuspostide asemel. Pargialadel võimalusel kasutada madalamad (4 m) postid ja kaaluda ka valgustuse kombineerimist koos nn pollarvalgustitega (näiteks mänguväljakute juures).

Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse maakaabelliinidena. Toitekaablid paigaldada pinnasesse ja plastist kaitsetorusse. Paigaldatava kaabli sügavus sõidutee all vähemalt 1 m haljasala 0,7 m. Mastide vahekaugused nähakse ette valgustusarvutustega. Käesolev lahendus on koostatud detailplaneeringu mahus vajaliku täpsusega.

5.5. Sidevarustus

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS 04.01.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37565801 (vt Lisa 4).

Hoiu tn 3c kinnistuga piirneval alal paiknevad Telia Eesti AS-le kuuluvad sideehitised – õhuliinid.

Sidekanalisatsiooniga liitumiseks projekteerida ja välja ehitada 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsioon põhitrass alates Telia Eesti AS-le kuuluvast sidekaevust 16829. Põhitrass piki Hoiu tänav L3 on planeeritud varasemalt Laagri keskusala detailplaneeringuga. Korterrajadele on

põhitrassist ette nähtud individuaalsed 100 mm läbimõõduga PVC torudest sidekanalisatsiooni sisestused. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alale.

Telia Eesti AS liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad arendaja kulul, vastavalt asjaõigusseaduse rakenduseseaduse §-le 15. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tööde teostamine Telia Eesti AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia Eesti AS kaablijärevalvega.

5.6. Soojusvarustus

Detailplaneeringualal on kohustus liituda kaugküttesüsteemiga. Vastavalt Saue Vallavolikogu 29.10.2015. aasta määrusele nr 22 „Kaugküttepiirkonna määramine Saue vallas Laagri alevikus“ on Laagri alevikus moodustatud kaugküttepiirkond, mille kohaselt planeeringuala ei jää kaugküttepiirkonda tulenevalt alal paiknevate tootmishoonete iseloomust, kuid uute korterelamute kavandamise tõttu on vajalik kütte tagamine taastuval kütusel toimiva kaugküttega, mille tingimuste täpsustamiseks vajadusel sõlmitakse arendajaga lisakokkulepe enne detailplaneeringu või selle osa vastuvõtmist.

Planeeritav ala kuulub Adven Eesti AS kaugkütte piirkonda ning soojavarustus on lahendatud Adven Eesti AS 12.12.2022 kirjaga nr 3-12 väljastatud detailplaneeringu koostamise tingimuste nr DP 100-22 alusel (vt Lisa 3). Lahenduse koostamisel on arvestatud majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" § 11 sätestatuga ning teiste kehtivate õigusaktidega.

Hoonete varustamine soojusenergiaga on lahendatud keskkütte baasil. Selleks on ette nähtud võimalused liituda Laagri keskusala ja lähiala detailplaneeringuga varem kavandatud keskküttetorustikuga ühenduspunktides 1, 2 ja 3 (näidatud tehnovõrkude koondplaanil joonis DP-05). Krundisisene lahendus soojussõlmeni tuleb anda ehitusprojekti mahus. Selleks projekteerida võrgu asukoht ühenduskohast liitumispunktini ja edasi soojustorustiku asukoht kuni tarbimiskoha soojussõlme ruumi välisseinani.

Kaugküttetorustiku asukoht projekteerida nii et see ei läbiks hooneid ning, et soojustorustiku sisend oleks ruumis, kuhu paigaldatakse soojusmõõtur ja soojussõlm. Võrgu ja soojustorustiku trassi projekteerimisel määrata servituudi vajaduse ala laiusega 5 meetrit ja ulatusega kuni tarbimiskoha välisseinani.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering muudab kehtetuks Saue Vallavolikogu 26.02.2004 otsusega nr 008 kehtestatud Laagri alevik Hoiu tn 3c ja Vae tn 14 kinnistute detailplaneeringu Hoiu tn 3c maaüksuse osas.

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringulahenduse kehtestamine ja kehtetuks tunnistamine toimub planeerimisseaduses ette nähtud korras.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- enne ehitusloa taotlemist kinnistutele tuleb välja ehitada tänav ja tehnovarustus kuni liitumispunktini;
- sõlmida liitumislepingud;
- hoone(te) ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine;
- hoone(te) ehitamine ja vastuvõtmine.

6.1. Sõlmitud kokkulepped ja arendaja kohustused

Vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud kirjalikule kokkuleppele koos lisadega, kaasneb arendajal kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus omadest vahenditest välja ehitada kogu detailplaneeringu järgne tehniline infrastruktuur ja avalik ruum (detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavad juurdepääsuteed, jalgratta- ja jalgteed (asfaltbetoonkattega) koos tänavavalgustusega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademevee süsteem, elektrivarustus, sidevarustus ning detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud avaliku ruumi (transpordimaad ja haljasalad) kinnistute tasuta võõrandamine vallale. Arendaja on kohustatud detailplaneeringualal (sotsiaalmaa sihtotstarbega) kinnistutele rajama oma kuludega spordi- ja mänguplatsid (nt multifunktsionaalsed spordiväljakud) ning laste mänguväljakud. Sellesisulise kehtiva kokkuleppe olemasolu detailplaneeringu ala kinnistute igakordse omanikuga on eelduseks detailplaneeringu elluviimiseks.

Nimetatud kokkulepe on käesoleva planeeringu kohustuslik lisa. Täpsemalt vt Lisa 1 „HALDUSLEPING detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja KOKKULEPPED detailplaneeringu realiseerimisega, sh. infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta“ nr 12-2.14/21/2022.

6.2. Servituutide seadmine

Avalikku kasutusse jääva taristu (parklad) servituudi seadmise vajaduse korral tuleb vastavad servituudialad seada ehitusloa taotluse menetlemise käigus, kuna nimetatud lahendused võivad ehitusprojektides täpsustuda ja muutuda võrreldes põhijoonisel toodud lahendusega.

Tehnovõrkude valdajate kasuks seatavate servituutide põhimõtteline vajadus on näidatud joonistel DP-05. Täpsed servituudialad tuleb määrata vastavalt võrkude ehitusprojekti järgsele lahendusele.

6.3. Üldnõuded ehitusprojekti koostamiseks

Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Elamute projekteerimisel on soovituslik esmalt koostada radooniuuring ja ohtliku radoonitaseme ilmnemisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele.

6.4. Nõuded tehnoorkude projekteerimiseks

Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnoorkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnoorkude valdajatega.

Elektrilevi OÜ:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Telia Eesti AS:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt ehitusseadustiku (edaspidi EhS) §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Adven Eesti AS:

- Enne kaugküttetorustiku põhi- või tööprojekti koostamist esitada Adven Eesti AS-le kooskõlastamiseks tehnoorkude koondplaan.

Aktsiaselts KOVEK:

- Hoiu tn 3c kinnistul on vaja täpsustada varem seatud servituudiala ning vajadusel see uuendada AS Kovek poolt. Servituuti pole seatud detailplaneeringu lähialal kinnistule Hoiu tänav L3 (72601:001:1136).
- Detailplaneeringu alal on tagatud tuletõrjesevi 10 /s. Suurema vajaduse korral lahendada veevajadus mahutite baasil.
- Arvestada AS Kovek 10.02.2023 väljastatud Tehniliste tingimuste alusel Laagri aleviku keskusalal ja lähialal detailplaneeringu alal koostatava tööprojekti.
- Hoonete maa-alustel korrustel tuleb kanalisatsioonisüsteem lahendada uputuskaitsega (tagasilöögiklapp või muu sobiv lahendus).
- Sademevee kanalisatsiooni rekonstrueerimise sisu ja ulatus lahendada tehnoorkude tööprojekti.
- Maa-alustel korrustel peab sademeveele olema planeeritud uputuskaitse
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda projekteerimiseks tehnilised tingimused.
- Planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamiseks tuleb tagada, et olemasolev AS Kovek torustik peab toimima häireteta.
- Liitumine ÜVK-ga piirkonnas toob kaasa arendajale kulutusi olemasolevate rajatiste laiendamise või uute ehitamise näol. Enne tööprojekti kooskõlastamist eeldab AS Kovek planeeringuala omanikult vastava liitumislepingu sõlmimist.

6.5. Täiendavad kohustused seoses liikluslahendustega väljaspool planeeringuala

Seoses planeeringu realiseerimisest tuleneva liikluskoormuse kasvuga on vajalik välja ehitada riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikule lisanduv parempöörderada hiljemalt Laagri aleviku keskusala ja lähiala detailplaneeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks. Ristmikule lisanduv parempöörderada tuleb ellu viia juhul, kui hiljemalt planeeringu IV etapi 1. hoone kasutusloa taotlemise hetkeks ei ole realiseerunud AS Teede Tehnokeskuse projektis nr 107/05 „Juuliku–Tabasalu ühendustee eelprojekt“ ettenähtud eritasandiline ristumine riigitee 11420 Saku-Laagri ja Hoiu tn ristmikul.

Käesoleva detailplaneeringu arendaja kohustuseks on lisanduva parempöörderaja kaasrahastamine proportsionaalselt vastavalt Hoiu tn 3c detailplaneeringuga kavandatud korterite arvule. Kui Hoiu 3c detailplaneeringu viimase korterelamu ehitusloa taotlemise hetkeks pole parempöörderaja vajalikkus ära langenud, kuid ei ole selgunud ka selle ehitusmaksumus, siis kannab arendaja prognoositava sihtfinantseeringu valla arvele. Vajadusel kaasatakse sihtfinantseeringu prognoosmaksumuse selgitamiseks pädev sõltumatu ekspert.