



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
EP 10939407-0001

TÖÖ: 1602
TELLIJA: Saue Vallavalitsus
Veskitammi 4, 76401 Laagri
Tel. 6541 130
info@sauevald.ee

OBJEKT: Laagri alevik Urdametsa
kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Projektijuht

arhitekt M.Kallas
mari@kmkstudio.eu

2017

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	2
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
1.4 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS	2
2 PLANEERIGUS KAVANDATU	3
2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
1.5 KAVANDATUD KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED	4
1.6 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD.....	6
1.7 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEVESI	6
1.8 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE.....	6
1.9 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	7
1.9.1 HALJASTUS JA HEAKORD	7
1.9.2 JÄÄTMEKÄITLUS	7
1.10 TULEOHUTUSNÕUDED	7
1.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	8
1.12 TEHNOVÕRGUD	8
1.12.1 ELEKTRIVARUSTUS.....	8
1.12.2 VESI- JA KANALISATSIOON.....	9
1.12.3 TELEKOMMUNIKATSIOON	9
1.12.4 KÜTTEVARUSTUS.....	9
2. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA	9

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue Vallavolikogu 27. august 2015. aasta määrus nr 14 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“

Saue Vallavalitsuse 22. detsember 2015 korraldus nr 1005 Laagri alevik Urdametsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Saue valla üldplaneering

Õigusaktid

Ehitusseadustik

Majandus- ja taristuministri määrus nr.106 05.08.2015 lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“

EVS 843:2016 Linnatänavad

Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Optiset poolt 19.01.2016 (töö nr S-1144/16).

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ärimaaks ning määrata ehitusõigus ärihoonete rajamiseks.

1.4 PLANEERITAVA MAA-ALA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Urdametsa kinnistu (katastritunnus 72703:001:0593, suurusega 14 581 m² sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) asub Laagri alevikus, Topi liiklussõlme eritasandilise ristmiku rambi alal. Kinnistu piirneb põhja-kirdesuunal Topi liiklussõlmega, läänesuunal K-Projekt AS poolt teostatud töö nr 14067 (nn. Gate Tallinn kaubanduspark) planeeringuala äri ja tootmismaadega ning lõunasuunal Leevikese kinnistuga. Ümbritsev ala on

vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele jagatud kruntideks kuid ehitustegevuseni ei ole veel jõutud.

Juurdepäas kinnistule on Tallinn – Pärnu Ikla maanteelt Topi eritasandilise ristmiku ja Tabasalu – Juuliku ühendustee kaudu. Ala paikneb osaliselt riigiteede 3757 Topi VIII ja 3752 Topi III kaitsevööndis. Planeeringu joonisele on kantud EHS § 71 lg 3 järgne 30 m laiune tee kaitsevöönd. Juurdepäas planeeringualale on olemasolevast riigitee 3757 ristumiskohas km 0,23.

Urdametsa kinnistu on kaetud kõrghaljastusega, mis moodustub põhiliselt okaspuudest.

Kinnistu on hoonestamata ja territooriumil ei ole tehnovõrke. Kinnistu edela nurgast jookseb läbi 110 kV keskpinge õhuliin.

Planeeritav ala asub logistiliselt soodsas kohas arvestades Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee lähedust ja ümbruses välja kujunemas olevat nn. Gate Tallinn kaubandusparki.

2 PLANEERIGUS KAVANDATU

Detailplaneeringuga on ette nähtud ärimaa sihtotstarbega krunt, mis jälgib ümbruskonnas ulatuslike detailplaneeringutega kavandatud kruntide sihtotstarbeid. Tegemist on areneva äri- ja tootmistegevuse piirkonnaga.

Krundile on lubatud rajada kokku kuni 3 hoonet, millest:

- üks hoone võib olla kuni 14 korruseline, kõrgusega maapinnast kuni 45 m (koos tehnosüsteemidega);

Maksimaalse maapealne suletud brutopind kokku kõigi kolme hoone jaoks on kuni 32 000 m² ning maapealne ehitistesalune pind kokku kuni 4000 m².

2.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt jääb kinnistu tiheasustusalale, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Üldplaneeringu seletuskiri sätestab, et määratlemata juhtotstarbega aladel kehtivad hajaasustusega alade maakasutus- ja ehitustingimused. Saue valla üldplaneeringus jäeti Urdametsa kinnistu juhtotstarbeta maaks põhjendusega, kuna maa-ala oli reserveeritud Topi liiklussõlme ja Juuliku-Tabasalu tee ehitamiseks. Urda maaüksus, mille jagamise tulemusena moodustati Urdametsa kinnistu, anti munitsipaalomandisse Vabariigi Valitsuse korraldusega 1999. aastal. Vastavalt Saue Vallavolikogu 17. juuni 2010. aasta otsusele nr 054, andis Saue Vallavolikogu loa Urda kinnistu jagamiseks ning tasuta võõrandamiseks riigile tee (TOPi ristmiku) ehitamiseks. Urda kinnistust moodustati transpordimaa krunt. Saue Vallavalitsuse 20. septembri 2010. aasta korraldusega nr 579 jagati Urda kinnistu kolmeks katastriüksuseks, millest üks moodustati Juuliku-Tabasalu tee rajamiseks ning võõrandati riigile. Teise kinnistu (Ussi kinnistu) sihtotstarbeks määrati üldkasutatav maa ning Urdametsa kinnistu maasihtotstarbeks määrati ühiskondlike ehitiste maa.

Ärimaaks muutmisega on eelkõige põhjendatud asukohast. Urdametsa kinnistu ümbruskonnas koosneb maakasutus reeglina äri- ja tootmiskaadest ning mõistlik oleks ehituslikult ärihoonete funktsiooni jätkamine. Ärisihtotstarbe kavandamine olemasolevate äri- ja tootmiskaade lähedusse on loogiline. Võimalus on liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kinnistule on

olemas juurdepääs. Urdametsa kinnistu piirneb Chesteri planeeringualalga ning tegemist on areneva äri- ja tootmistegevuse piirkonnaga Tallinn-Pärnu-Ikla maantee ääres. Ala on soodne asukoht ühe suurema magistraali ääres ning loob hea logistilise ühenduse ettevõtlikele. Juurdepääs planeeritud alale on Tallinn-Pärnu-Ikla maanteelt Topi eritasandilise ristmiku ja Tabasalu-Juuliku ühendustee kaudu.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei sisalda kavandatav planeeringulahendus ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise „Planeerimisseaduse“ § 142 lõike 1 mõistes on vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmise või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik detailplaneeringu muutmise. Üldplaneeringu määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist detailplaneeringuga ei toimu – tegemist 14581 m² suuruse kinnistuga, mis jääb ca 90 hektari suurusele äri ja tootmismaade vahelisele maa-alale, mis ei ole Saue Vallavalitsuse hinnangul oluline ja ulatuslik. Kehtivas üldplaneeringus pole hoonestuse kõrguspiiranguid määratud ning ei toimu ka krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ka muid olulisi või ulatuslikke üldplaneeringu muutmisi ei ole kavandatud. Planeeringulahenduses on kaalutud hoone asukoha funktsionaalset loogikat asukohas, samuti sobib ärihoone rajamiseks ümberkaudne infrastruktuur.

1.5 KAVANDATUD KRUNDI EHITUSÕIGUS JA KASUTUSTINGIMUSED

Krundi suurus	14581 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatav arv krundil	3
Hoonete suurim lubatav kõrgus	üks hoonetest kuni 45 m (koos tehnosüsteemidega);
Hoonete korruselisus maa-alune/maapealne	-2*/14
* kahele maa-alusele korrusele on planeeritud rajada autoparklad	
Hoonete ehitisealune pind maa-alune/maa-pealne	4000/4000
Krundi täisehituse protsent	27 %
Hoonete lubatav maksimaalne suletud brutopind (maa-alune/maa pealne)	7600/32000
Krundi hoonestustihedus (maapealse suletud brutopinna m ² /krundi pindala)	2,19

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Hoonete välisilme peab olema esinduslik

Lubatud katusetüüp: lame- või kaldkatuse, kaldega 0-30 kraadi

Fassaadi viimistlusmaterjal: klaas, betoon, puit, krohvi-pinnad, lubatud ka erinevate viimistlusplaatide kasutamine.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeritavad ärihooned võivad olla mitmefunktsionaalsed: nii teenindus-, büroo- kui ka majutus- ja kaubanduspinnad.

Kehtivad kitsendused

Kinnistule ulatuvad riigiteede 3757 Topi VIII ja 3752 Topi III kaitsevööndid, mis on 30 meetrit riigitee servast (Ehitusseadustiku § 71 lg 2).

Planeeritavad kitsendused

Tee servituudi vajadus Leevikese kinnistu detailplaneeringuga jagatavale sissesõiduteele
Servituudi vajadus (isiklik kasutusõigus) planeeritavale keskpinge elektrikaablile ja alajaamale.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Enne hoonetele ehitusloa taotlemist tuleb esitada vallale eskiisprojekt kooskõlastamiseks.

- Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete arhitektuurne lahendus ja hoone fassaadidele on ette nähtud suuri klaaspindu, analüüsida, kas võib kaasneda oht, et hoone klaaspindadelt peegelduv päikesevalgus hakkab riigiteel liiklejaid pimestama või häirima ning näha ette meetmed selle vältimiseks (näit. kasutada mitte peegelduvat või matti klaasi).
- Planeeritav alal tuleb arvestada riigimaantee olemasolevat ja ka perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste jm. sellisega. Hoone projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Hoone väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme. Ehitusprojekti näidata täiendavad leevendusmeetmed kui ei piisa olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisest.
- Kõik tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Nõuded haljastuse projekteerimiseks

- Planeerimislahenduses jääb okaspuid hoonestusalasse ja seoses hoone ehitusega need likvideeritakse. Haljastuse taastamiseks tuleb järgmises projekteerimisetapis tellida eraldi haljastusprojekt milles antakse kogu alale haljastuse terviklahendus. Haljastusprojektiga lahendada ka väikevormide asukohad.

Piirdeaed on ette nähtud kuni 1,5 meetri kõrguse läbipaistva metallpiirdena, mis sobitub projekteeritavate hoonete arhitektuuriga.

1.6 HOONESTUSALA JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED JA MAAÜKSUSE KOORMUSNÄITAJAD

Krundile on lubatud kokku rajada kuni 3 hoonet, millest üks hoone võib olla 45 m (koos tehnosüsteemidega) kõrgune büroo- ja ärihoone kui ka majutushoone (lubatud brutopind krundil: maa pealne 32 000 m² ja maa-alune 7600 m²). Hoonestusala planeerimisel on arvestatud sellega, et võimalikult säilitada krundil olevat kõrghaljastust.

Hoonestusala on antud suuremana kui lubatav hoonete ehitusalune pind, et järgnevatel projekteerimisetappides oleks võimalik säilitada kõrghaljastust, samuti on hoonetele ette nähtud kaks maa-alust korrust autode parkimiseks. Täpne parkimiskohtade vajadus selgub järgnevatel projekteerimise etappides.

Kinnistule ulatuvad riigiteede 3757 Topi VIII ja 3752 Topi III kaitsevööndid, mis on 30 meetrit riigitee servast (Ehitusseadustiku § 71 lg 2).

Vastavalt Maanteeameti kirjale 10.03.16 nr 15-2/16-00032/128 (seisukohad Urdametsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks) on krundile planeeritud kergliiklustee, mis on seotud olemasoleva Topi liiklussõlme kergliiklusteega ning viib edasi naaberkinnistute detailplaneeringus ette nähtud kergliiklusteele. Planeeringuga kavandatud kergliiklustee teeületuskoha asukoht täpsustada projekteerimise hoone projekteerimisel, leides teeületuseks ohutuima asukoha (teeületus kavandada kohta, kus riigitee on võimalikult kitsas ja nähtavused tagatud);

1.7 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEVESI

Kinnistul tuleb järgmistel projekteerimisetappidel tagada olemasoleva mullastiku kaitse ning puude kasvuks optimaalsed pinnaseolud, maapinna planeerimisel luua tingimused tehnovõrkude rajamiseks ja sademevee ära juhtimiseks. Vajalik on mullatööde mahtude minimeerimine, mullatööde kaeviku ja täitemahtude võimalikult tasakaalus hoidmine edaspidises projektlahenduses. Krundi vertikaalplaneering lahendatakse täpsemalt järgmistel projekteerimise etappidel.

Sadevesi on planeeritud juhtida krundi lõunaosas olevasse sadevee kraavi (kraav on planeeritud asendada drenaažitorustikuga). Planeeringuga likvideeritav ning drenaažitoruga asendatav kraav on seotud Topi liiklussõlmest tulevate sadevete ärajuhtimisega. Järgmistel etappidel tuleb drenaaži projekteerimisel see funktsioon tagada, võimalusel kavandada isepuhastuv torustik.

1.8 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Juurdepäas planeeritavale kinnistule on Juuliku-Tabasalu L1 teelt (riigiteelt 3757 Topi VIII km 0,23) Urdametsa krundi lõunaservas on varem planeeritud juurdepääsu tänav kahele kinnistule (Leevikese ja Urdametsa), mis on ka käesolevasse detailplaneeringusse üle võetud. Parkimine on ette nähtud ainult planeeritaval kinnistul, riigiteel ei toimu ei manöövertamist ega parkimist.

Parkimisarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 Tabel 9.1 Büroopindade puhul on võetud parkimismäära vahevöönd - 1/100 (parkimiskoht/suletud brutopinna m² kohta).

Parkimiskohtade arvutus vastavalt planeeritud brutopinnale:

Pos. 1 32000 m² : 100 = 320 parkimiskohta

Parkimiskohtade täpne vajadus selgub ehitusprojekti käigus kui on teada täpne hoone brutopind. Detailplaneeringuga on ette nähtud kaks maa-alust korrust autode parkimiseks lisaks väljas asuvatele parkimiskohtadele. Parkimiskohtade täpne vajadus selgub ehitusprojekti käigus, kui on teada täpne planeeritava hoone (kas büroohoone või/ja majutushoone) brutopind ja kasutusotstarve.

Maanteeamet on oma kirjaga 10.03.16 nr 15-2/16-00032/128 teavitanud planeeringu koostajat riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Topi liiklussõlm on projekteeritud ja ehitatud Maanteeameti tellimisel siis olemasolev mahasõit riigiteelt 3757 km 0,23, mis on juurdepääsuks planeeritavale alale ja mida käesoleva planeeringuga ei muudeta vastab taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lähtetasemel rahuldav. Kuna tee juures midagi ei muudeta, siis ei ole ka nähtavuskolmnurki DP joonisele kantud.

1.9 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

Planeeringu ala asub tulevaste äri- ja büroohoonete piirkonnas. Lähtudes planeeringuala ja selle lähiehitiste keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ärihoone ehitamine ja sihtotstarbeline kasutamine olulist keskkonnamõju olemasolevale.

1.9.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud alal paikneb kõrgushaljastus valdavalt põhja ning idapoolses osas (3757 Topi VIII ja 3752 Topi III teede ääres). Kinnistul säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust (vt p.2.2 Nõuded haljastuse projekteerimiseks).

1.9.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

1.10 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõutena arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja kehtivaid standardeid. Tuleohutuse kuja peab olema 8 meetrit ja käesoleva detailplaneeringuga on see tagatud.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada järgmiste nõuetega:

Planeeritava hoone tulepüsisivusklass on TP1, maksimaalne tulekustutusvee vajadus 30 l/s 2 tunni jooksul (hoonesse on ette nähtud AKS ja põlemiskoormuseks on arvestatud üle 600 MJ/m²), vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 on detailplaneeringu alale planeeritud tuletõrje veemahuti suuruseks 216 m³.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale tagama ehitisele piisava juurdepääsu tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega – minimaalselt 3,5 meetri laiused tugevdatud aluspinnaga juurdepääsu teed.

Tulekustutusvesi on võimalik **perspektiivselt** saada kõrval asuva detailplaneeringu (Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud „Laagri alevik 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee. Keila-Tallinn 87,2-91,1 km raudtee, Väana jõe ja Topi liiklussõlme vahelise ala detailplaneering“) alale kavandatud veetrassi pikendusele rajatavast tuletõrjevee hüdrantidest.

Samuti on DP alast lõunas asuvale Leevikese kinnistule kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud perspektiivne tuletõrje veemahuti (V=162 m³).

1.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutada ka videovalvet.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.

1.12 TEHNOVÕRGUD

1.12.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 238634/1.

Detailplaneeringu alale on planeeritud alajaam koos teenindusmaaga, millel on vaba juurdepääs ööpäeva ringselt. Planeeritava jaotusalajaama toide on ette nähtud Topi 110/10 toitealajaamast planeeritava keskpingeüldri toitele. Planeeritava büroohoone varustamine elektrienergiaga on ette nähtud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud planeeritavast jaotusalajaamast. Hoone liitumiskilp on planeeritud hoonestusala vahetusse lähedusse ja on vabalt teenindatav. Detailplaneeringuga ei ole eraldi krunti planeeritavale alajaamale ette nähtud. Väljaspool detailplaneeringu ala kulgevad kaablite trassid koos kaitsevöönditete ja vajalike servituutaladega on näidatud eraldi joonisel (Maa-ameti kaardil).

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

1.12.2 VESI- JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni lahendus on koostatud vastavalt KOVEK ASi poolt 28.03.2016.a väljastatud Tehnilistele üldtingimustele Laagri alevikus Urdametsa kinnistu detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.

AS Kovek ei oma Urdametsa planeeringuala piirkonnas ühisveevarustuse, kanalisatsiooni ja sadevete tänavavõrke. Veevarustus on lahendatud Pärnu mnt 556a kinnistul asuvast De 110 mm veetorst vt. tehnovõrkude skeemi joonist. Kinnistu veevarustus on planeeritud DE 110 mm ühendustorustik kuni liitumispunktini (0.5-1,0 m kinnistu piirist väljapoole). Maantee alt viia torustikud läbi kinnisel meetodil. Planeeritud ööpäevane arvutuslik tarbevee vooluhulk on Q50 m³/d.

Teine võimalus, kui alustatakse K-Projekti poolt tehtud detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 14067) ellu viimist on võimalik rajada VK ühendused nimetatud detailplaneeringu vee- ja kanaliühendustest, joonisel näidatud perspektiivne VK liitumispunkt 2. Hoonesse projekteerida vastavalt tehnilistele tingimustele järgmises projekteerimisstaadiumis pumbasüsteem veerõhu tõstmiseks ja nõutekohane veemõõdusõlm.

Reovee kanalisatsioon on ette nähtud paralleelselt veetorstikuga samas kaevikus. Reovee ärajuhtimine Laagri keskasula kanalisatsioonisüsteemi on läbi reovee pumpla ja kanalisatsiooni survetorustiku. Maantee alt viia torustikud läbi kinnisel meetodil. Kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkvoolne, dreenaazivee juhtimine sinna ei ole lubatud. Kinnistusisese kanalisatsioonisüsteemi lahendus antakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

1.12.3 TELEKOMMUNIKATSIOON

Urdametsa kinnistu side lahenduseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused Nr 26092403. Detailplaneeringus on vastavalt tehnilistele tingimustele ette nähtud sidekanalisatsiooni ehitus alates Telia sidekaevust nr 17057 paralleelselt elektrikaabliga tee maa-alal.

1.12.4 KÜTTEVARUSTUS

Detailplaneeringu ala hoonete küte lahendada soovituslikult kas lokaalse gaasiküttega või maasoojuspumbaga (vertikaalsete puuraukude või energiakaevuga). Hoonete kütmiseks on keelatud kasutada hoone fassaadile paigutatud õhksoojuspumpasid. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

2. DETAILPLANEERINGU ELLU RAKENDAMISE KAVA

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid esitada Maanteeametile EhS § 70 lg 3 kohase nõusoleku saamiseks.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

**LAAGRI ALEVIK TUULEMURRU 6a KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE
KOONDTABEL**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/planeeritud krundi omanik/planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	866791 09.03.2017	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Tööde teostamisel on vaja täiendavalt esitada tööjoonised Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga Kooskõlastuse andis: Telia AS Marina Prigask <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri kõikides kaustades	
2	Elektrilevi OÜ	8220768343 07.03.2017	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt. Kooskõlastuse väljastas Enn Truuts	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri kõikides kaustades	
3	Maanteeamet	Maanteeameti kiri nr 15-2/16-00032/864	Kooskõlastatud märkustega: Planeeringuga kavandatud kergliiklustee teeületuskoha asukoht täpsustada projekteerimise faasis leides teeületuseks	Digiallkirja kinnitusleht ja kooskõlastuskiri	Kooskõlastaja märkustega on arvestatud

		Laagri alevik Urdametsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostöölastamine	ohutuima asukoha (teeületus kavandada kohta, kus riigitee on võimalikult kitsas ja nähtavused tagatud); Planeeringuga likvideeritav ning drenaažitoruga asendatav kraav on seotud Topi liiklussõlmest tulevate sadevete ärajuhtimis-sega. Drenaaži projekteerimisel tuleb see funktsioon tagada, võimalusel kavandada isepuhastuv torustik. <i>/allkirjastatud digitaalselt/</i> Tiit Harjak Planeeringute menetlemise talituse juhtivspetsialist	kõikides kaustades	seletuskirja p.2.3 ja 2.4
4	AS KOVEK	27. märts 2017	<i>allkirjastatud digitaalselt</i> AARE SÕER juhatuse liige/AS Kovek koostöölastab märkustega: tuletõrjevee lahendus (mahutitega) lahendada tööprojekti staadiumis, tuletõrjevesi hüdrandist ei ole võimalik	Digiallkirja kinnitusleht ja koostöölastuskiri kõikides kaustades	Tuletõrjevee lahendus antud seletuskirja p.2.7
6	PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS Ohutusjärelvalve büroo	8.05. 2017 222-2017-2	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS Ohutusjärelvalve büroo Leho Lõiv allkiri	Arhiivi kaustas paber kandjal	

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas