

Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus

SUUR-KIRSIMÄE

**DETAILPLANEERING
TÖÖ NR: 151109-001**

TELLIJA:

Osaühing Kelvin Invest
(Reg nr. 110195739)

**PROJEKTEERIJA:
Projekt363 OÜ**

EEP002990, TEL002390, FPR000347

Projektijuht:	Reimo Ilp
Arhitekt:	Ruth Egipti
Kontrollis:	Karina Mamontova (vastutav spetsialist)

05.07.2017
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. ÜLDINFO	4
2. SISSEJUHATUS	5
2.1. Detailplaneeringu koostamise alused	5
2.2. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
2.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeritava ala olemasolev olukord	6
3.2. Teed ja juurdepääsud	6
3.3. Ühistransport.....	6
3.4. Looduskeskkond	6
3.5. Tehnovõrgud.....	6
4. PLANEERIMISETTEPANEK.....	7
4.1. Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4.2. Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud	7
4.3. Planeeritava ala planeerimispõhimõtted	9
4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.5. Hoonestusala piiritlemine	10
4.6. Ehitusõigus.....	10
4.7. Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	11
4.8. Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	12
4.9. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.....	12
4.10. Tehnovõrgud	13
4.11. Tuleohutus	15
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
4.13. Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	15
4.14. Kitsendused ja servituudid.....	16
4.15. Muinsuskaitseelised piirangud	16

4.16. Planeeringuga kavandatu elluviimine.....16

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Mõõtkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:5000	M 1:10000	Sobivas mõõtkavas
1	DP	-	1	Situatsiooniskeem			X	X	
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs			X		
3	DP	-	3	Tugiplaani	X				
4	DP	-	4	Põhijoonis	X				
5	DP	-	5	Illustratsioon					X

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 141 „Laagri alevik Suur-Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine, 21. veebruar 2017.a.;
- Teadaanne number 1097883, detailplaneeringu algatamise teade, 06.03.2017;

TEHNILISED TINGIMUSED

- Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nnr 26051752, 01.03.2016;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 238506, 02.03.2016;
- AS Kovek poolt väljastatud tehnilised üldtingimused Laagri alevikus Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringualale ÜVK osa koostamiseks, 24.03.2017;

VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST

1. Üldinfo

Planeeringu nimetus:	„Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneering“
Planeeringu tellija:	Osaühing Kelvin Invest
Huvitatud isik:	Rene Riis
Asukoht:	Harjumaa, Saue vald, Laagri
Kinnistu andmed:	Suur-Kirsimäe, 72703:001:0238, 14648 m ² , Maatulundusmaa 100%;
Planeeringu koostaja:	Projekt363 OÜ Kalmistu tee 26, Tallinn, 11216
Dip. arhitekt:	Ruth Egipti
Projektijuht:	Reimo Ilp tel.: 566 10040, reimo@projekt363.ee

2. Sissejuhatus

2.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Saue valla üldplaneering;
- Ehitusseadustik;
- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 141 „Laagri alevik Suur-Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine, 21. veebruar 2017.a.;
- Väike-Kirsimäe kinnistu detailplaneering;
- Siseministeeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Siseministri 30.03.2017.a. vastu võetud määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002, “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
- Kontaktvõõndis eelnevalt algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud.

2.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine ning ehitusõiguse määramine paariselamute, üksikelamute ja abihoonete rajamiseks.

2.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

RADIAAN OÜ (Kanali tee 6, Tallinn 10112, Reg nr 12514402, EEG000321) poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Väike-Kirsimäe ja Suur-Kirsimäe, Töö nr R 176 G 15, 17.11.2015.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus. Planeeritava ala pindala on umbes 1,7 ha. Planeeringuala hõlmab Suur-Kirsimäe (72703:001:0238, 14648 m², Maatulundusmaa 100%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb põhjast Seljaku tänavaga (Seljaku tänav L6, katastritunnus 72703:001:0246), läänest Kirsimäe tn 1 (katastritunnus 72701:001:1222, Elamumaa 100%), Kirsimäe tn 3 (katastritunnus 72701:001:1223, Elamumaa 100%), Kirsimäe tn 5 (katastritunnus 72701:001:1224, Elamumaa 100%), Kirsimäe tänav L2 (katastritunnus 72701:001:1229, Transpordimaa 100%), Kirsimäe tn 7 (katastritunnus 72701:001:1225, Elamumaa 100%), Kirsimäe tn 9 (katastritunnus 72701:001:1226, Elamumaa 100%), Kirsimäe tn 11 (katastritunnus 72701:001:1227, Maatulundusmaa 100%) ja Kirsimäe tänav L1 (katastritunnus 72701:001:1228, Transpordimaa 100%) kinnistutega, lõunast Väike-Kirsimäe kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0023, Maatulundusmaa 100%), kagust Lasse kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0024, Maatulundusmaa 100%) ning idast Limberi kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0229, Maatulundusmaa 100%).

Ülevaade planeeringualal ja lähiümbruses asuvatest hoonetest ja rajatistest tugineb ehitisregistri andmetele (<http://www.ehr.ee>), maa-ameti andmetele ja välisvaatlustel kogutud informatsioonile, vt allpool olev tabel *Maakasutuse loetelu*.

Maakasutuse loetelu

Kinnistu reg nr	Krundi aadress	Maakasutuse senine sihtotstarve	Krundi pind	Katastriüksus	Hoone (ehitisregistri kood)	Ehitisealune pind m ²
351502	Suur-Kirsimäe	Maatulundusmaa (M) 100%	14648 m ²	72703:001:0238	-	-

3.2. Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb Seljaku tänavaga, mis omakorda saab alguse Pärnu maanteelt. Otsese juurdepääsu planeeritavale alale tagavad Kirsimäe tänav lõigud L1 ja L2.

3.3. Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Pärnu maanteel. Peatus Laagri asub kinnistust läänes linnulennult umbes 700 m kaugusel (mööda teed umbes 800 m kaugusel) ning Peatus Viljaku asub planeeritavast alast loodes umbes 550 m kaugusel (mööda teed umbes 750 m kaugusel).

3.4. Looduskeskkond

Kõrghaljastust on kinnistul vähe ning üldiselt on tegemist lageda maaga.

3.5. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal olemasolevaid tehnovõrke pole. Lähimad tehnovõrgud paiknevad Seljaku tänaval.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus.

Planeeritav kinnistu piirneb Seljaku tänava, Kirsimäe tänava elamumaakruntide ja teiste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Teisele poole tänavat jäävad põhiliselt elamumaad. Lähialasse planeeritavast alast kaugemale läände ja edelasse jääb ka äri- ja tootmiskaare piirkond.

Alast loodesse ja läände umbes 500 m kaugusele jääb Pärnu maantee. Selle ääres paiknevad ka lähimad transpordipeatused.

4.2. Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Kõik naabruses algatatud, menetletavad või kehtestatud detailplaneeringud on näidatud Joonisel DP-2 – Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja ehituslik analüüs.

Algatatud detailplaneeringud kontaktvööndis

Saku vallas

Kirsimäe III, Kirsimäe IV, Kirsimäe V, Käspre III, Jaagupi VI, Tõnu-Mihkli VI detailplaneering, 16.06.2005.a. nr 62. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute maa sihtotstarbe muutmine, elamukruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Väike-Kirsimäe detailplaneering, 21.04.2016.a. nr 39. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väike-Kirsimäe maaüksuse (katastritunnus 71801:001:0023, maatulundusmaa 100%, pindala 0,67 ha) kruntideks jaotamine ning hoonestusalade ja ehitusõiguste määramine.

Metsavaimu tee 1 ja Johannese tee 2 detailplaneering, 04.10.2016.a. nr 860. Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk on Metsavaimu tee 1 ja Johannese tee 2 maaüksuste ehitusõiguste määramine üksik- ja/ või kaksikelamu ning abihoonete ehitamiseks.

Karksi detailplaneering, 10.01.2017.a. nr 32. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Karksi maaüksuse (katastritunnus: 71801:001:0038; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 1,60 ha; kinnistusregistri registriosana nr: 3440502, kinnistu nimi: Käspre III) hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks.

Saue vallas

Pärnu mnt 495 detailplaneering, 23.09.2014.a. nr 720. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve ärimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe 2-korruselise ärihoone rajamiseks.

Käspre ja Limberi kinnistute ja lähiala detailplaneering, 29.11.2016.a. nr 834. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute maasihtotstarbe muutmine, kinnistute kruntimine ning ehitusõiguse määramine elamute rajamiseks.

Kehtestatud detailplaneeringud kontaktvööndis

Saku vallas

Piirimaa, Linamaa, Käspre IV, Valdmaa ja Ees-Jaagupi detailplaneering, 05.08.2003.a. nr 849. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasema detailplaneeringu pealesõitude, tulepüsvusklasside ja õlipüüdurite tehniliste lahenduste korrigeerimine.

Pille ja Mäe-Tooma detailplaneering, 12.08.2005.a. nr 42. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine, elamukruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Jaagu I-08 detailplaneering, 15.09.2005.a. nr 104. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine.

Lätte detailplaneering, 11.12.2008.a. nr 74. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine.

Kokasauna mü detailplaneering, 19.01.2010.a. nr 50. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine äri-, tootmis- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks ning ehitusõiguse määramine.

Valdmäe tn 5 detailplaneering, 20.12.2012.a. nr 84. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu ehitusõiguse muutmine.

Lätte detailplaneering, 03.11.2015.a. nr 920. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu kruntideks jaotamine (ärimaa krunt ja transpordimaa krunt) ning ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringu järgi võib antud kinnistul olla üks ärihoone ja üks abihoone. Moodustatava ärimaa krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 260 m². Põhihoone suurim kõrgus maapinnast võib olla kuni 9 m.

Uus-Kirsimäe detailplaneering, 09.02.2016.a. nr 112. Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine ühe ridaelamu ning üksikelamute ehitamiseks. Planeeringu järgi moodustatakse Uus-Kirsimäe maaüksusele kokku neli elamumaa krunti. Ühele krundile, mille maksimaalne ehitusalune pindala on 600 m², võib rajada ühe kuni nelja boksiga ridaelamu ja kuni kaks abihoonet. Kolmele krundile võib rajada ühe üksikelamu ja kuni kaks abihoonet maksimaalne ehitusaluse pindalaga kuni 300 m². Põhihooned võivad olla maksimaalse kõrgusega 9 m ning abihooned 5 m.

Valdmäe tn 3 ja Valdmäe tn L1 detailplaneering, 05.04.2016.a. nr 289. Detailplaneeringu eesmärgiks on nimetatud kinnistutele äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 9.04.2009. a otsusega nr 22) kohaselt asuvad Valdmäe tn 3 ja Valdmäe tn L1 kinnistud tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Detailplaneering on kooskõlas Saku valla üldplaneeringuga.

Saue vallas

Laagri alevikus Pärnu mnt 497 kinnistu ja lähiala detailplaneering, 02.08.2011.a. nr 485. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolev elamumaa sihtotstarve ärimaaks.

Laagri alevikus Meelespea tn 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering, 03.09.2013.a. nr 542. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule ehitusõigus kuni 3 maapealse korrusega (9 korteriga) korterelamu rajamiseks, kõrgusega maapinnast kuni 10,2 m, ehitusaluse pinnaga kuni 249,0 m².

Laagri alevikus Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, 12.05.2015.a. nr 395. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni viie üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Seljaku tn 6a detailplaneering, 10.05.2016.a. nr 326. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarbe ärimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe 2-korruselise ärihoone rajamiseks.

Nõlvaku tn 10 detailplaneering, 08.11.2016.a. nr 785. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus ühe kuni kolme maapealse korrusega ning kuni kaheteistkümne korteriga korterelamu, kuni ühe maapealse korrusega abihoone, spordiväljaku ja autoparklate rajamiseks.

4.3. Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala tiheasustusega alal ning maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud pere- ja ridaelamumaa.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust:

Olemasoleval kinnistul on maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringu eesmärgiks on jagada Suur-Kirsimäe kinnistu üheksaks krundiks, millest kuus elamumaa sihtotstarbega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega ja kaks transpordimaakrunti. Detailplaneering ei muuda üldplaneeringut.

Krundid on moodustatud nii, et üksikelumukrundid oleksid vähemalt 1500 m² ning paariselamute krundid annavad kokku vähemalt 6000 m² (järgides üldplaneeringus toodud nõudeid). Ligipääs

kruntidele on kavandatud lahendada kahe rajatava teelõiguga, mis jätkavad Kirsimäe tänava teelõike. Lõunapoolne rajatav teelõik on planeeritud ligipääsuks ka kõrvalkinnistu Väike-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatavatele kruntidele.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud üheksa krunti, mis moodustatakse olemasolevast Suur-Kirsimäe kinnistust. Planeeringueelsest ning planeeringujärgsest maakasutusest ning kruntide suurusest annab ülevaate allolev tabel.

Maakasutuse koondtabel.

Pos. nr.	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest või riigimaast	Liidetavat e-lahutatavate osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		Üm 50 %/ L 50%	1275	Suur-Kirsimäe	-1275	M 100%
2		E 100 %	1880	Suur-Kirsimäe	-1880	M 100%
3		E 100 %	1878	Suur-Kirsimäe	-1878	M 100%
4		E 100%	1967	Suur-Kirsimäe	-1967	M 100%
5		E 100%	1920	Suur-Kirsimäe	-1920	M 100%
6		E 100%	2208	Suur-Kirsimäe	-2208	M 100%
7		E 100%	2118	Suur-Kirsimäe	-2118	M 100%
8		L 100%	656	Suur-Kirsimäe	-656	M 100%
9		L 100 %	746	Suur-Kirsimäe	-746	M 100%
Kokku:			14648		-14648	

4.5. Hoonestusala piiritlemine

Kruntidele on näidatud lubatud hoonestusala, mis on 4 m naaberkruntidest ja 5 m teepoolsest küljest. Hooneid saab rajada vaid näidatud hoonestusala sisse. Kõrghaljastust esineb alal vähe. Seda tuleb säilitada nii palju kui võimalik. Maksimaalne hoonealune pind on 25% krundi pinnast.

4.6. Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 1275 m² ja sihtotstarve 50 % üldkasutatav maa (HP – haljasala maa) ja 50% transpordimaa (LT – tänava maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Krundi pos 2 suurus on 1880 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 470 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 3 suurus on 1878 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 469 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 4 suurus on 1967 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EPk – kaksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline paariselamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 491 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 5 suurus on 1920 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EPk – kaksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline paariselamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 480 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 6 suurus on 2208 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EPk – kaksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline paariselamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 552 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 7 suurus on 2118 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EPk – kaksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline paariselamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 529 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 8 suurus on 656 m² ja sihtotstarve 100 % transpordimaa (LT – tänava maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Krundi pos 9 suurus on 746 m² ja sihtotstarve 100 % transpordimaa (LT – tänava maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Üldkasutatava maa (Pos 1) ja transpordimaa kruntidele (Pos 8 ja 9) rajab vald kergliiklustee ning krundid lähevad avalikku kasutusse.

4.7. Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°, kasutada piiratud arv katusekaldeid ja katuse värvitoone, vältida väikeseid katusekallete erinevusi;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele piiranguid ei seata, kuid välisviimistluses ei tohiks domineerida ümarpalk ja/või ristotisega freespalk;
- ✓ Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m tänava pinnast ning piirde kaugus vähemalt 2 m teekatte servast;
- ✓ Hoone max. 0,00 abs: Krundil pos 2 – 46.50,
Krundil pos 3 – 46.50,
Krundil pos 4 – 47.50,
Krundil pos 5 – 47.50;
Krundil pos 6 – 47.00;

Krundil pos 7 – 47.00;

Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega. Tagada tuleb hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsesse asukohta.

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadustikust ning Saue valla õigusaktidest. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Krundil on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehovõrkude rajamine. Planeeringuga määratletud ehitiste maksimaalne lubatud kõrgus on katuse harja kõrgus hoonega külgnevast maapinnast.

Ehitusprojektidega tuleb lahendada parkimine ja krundi haljastamine. Parkimisnormatiiviga arvestamine on soovituslik.

4.8. Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on soovituslik arvestada EVS 843:2016 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuks Seljaku tänav ja Kirsimäe tänav kaks lõiku. Ligipääs kruntidele on kavandatud lahendada kahe rajatava teelõiguga. Rajatav lõunapoolne teelõik on planeeritud ligipääsuks ka kõrvalkinnistu Väike-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatavatele kruntidele. Teemaa laiuks on 10 m ning sõidutee laius ei tohiks olla vähem kui 5 m. Teest ühele poole on planeeritud ka kõnnitee. Soovitatav tee ristprofiil on toodud joonisel 4 – Põhijoonis.

Seljaku tänavalt peale-mahasõidu väljaehitamise kohustus on arendajal. Põhijoonisel on ka näidatud perspektiivne kergliiklustee ühendus Seljaku tänav ääres. Selle rajab kohalik omavalitsus.

Planeeringulahendusega on ette nähtud ka perspektiivne ühendustee Väike-Tooma tänavale (vt. Joonis 2 - Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed).

Parkimine lahendatakse krundisisese eelprojekti mahus. Parkimisnormatiividega arvestamine on soovituslik. Normatiivi järgi on parkimiskohtade arv kruntidele järgmine:

Krunt pos 2: 3

Krunt pos 3: 3

Krunt pos 4: 2x2=4

Krunt pos 5: 2x2=4

Krunt pos 6: 2x2=4

Krunt pos 7: 2x2=4

Teed, platsid ja parkimiskohad tuleb rajada kruntidele nii, et sadevesi ei voolaks oma krundilt eemale ning imbuks pinnasesse omal krundil.

Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks ette nähtud vähemalt 5,2 meetri laiused ühekihilised (AC 20 base AKEJ tabel 1 veerg 2 ja AC 12 surf AKEJ tabel 1 veerg 2 h=6cm) asfaltbetoonkattega planeeringuala teenindavad juurdepääsuteed (pos 8 ja 9) detailplaneeringuga kavandatud kruntidele koos kõnniteedega teepeenardega mõlemal pool (kõnniteed laiuks 2,0 m) ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.

4.9. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

4.9.1. Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- ✓ tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- ✓ kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ✓ üksikelamu kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustata ümbritsevat keskkonda. Uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata detailplaneeringuga täiendavaid keskkonnaalaseid nõudeid.

4.9.2. Haljastus

Olemasolevat kõrghaljastust alal praktiliselt ei esine, seega säilitamisele kuuluvat haljastust on ainult pisut ala põhjaosas. Kruntide täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus. Minimaalne haljastusprotsent krundil on 30 %. Planeeritava haljastuse liigilisus peaks sobituma ümbritseva keskkonnaga.

4.9.3. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusel lähtuda kehtivast Jäätmeseadusest ning Saue valla Jäätmehoolduseeskirjast.

Prügikonteineri ala ja/või jäätmemaja on planeeritud kinnistule, kõvakattega alusele. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Konteinerid paigaldatakse vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta (vt Joonis DP-4 *Põhijoonis*). Eraldi kogutakse segaolmejäätmeid, paberit, pappi ja biolagunevaid (komposteeritavaid) jäätmeid. Eraldi on soovitatav koguda ka teisi jäätmeliike (s.h. pakendeid). Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

4.10. Tehnovõrgud

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Põhijoonisel on trasside võimalikud asukohad, täpsemad tingimused ja tehniline informatsioon on toodud trassivaldajate poolt väljastatud tehnilistes tingimustes. Tehnovõrgud on planeeritud transpordimaale, väljaspoole teekatet. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja liitumistingimused trassivaldajatelt. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega.

Juhinduda tuleb Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast 2014-2026. Samuti tuleb arvestada Saue valla Laagri aleviku Nõlvaku elamupiirkonna olemasolevate ÜVK võrkudega.

Antud detailplaneeringuga on planeeritud tehnovõrkudega varustamine ka Väike-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringule.

4.10.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 24.03.2017 (Vt. Lisad). Ette on nähtud jätkata Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe VK ehitusprojekti lahendust mööda kavandatavaid transpordimaakrunte. Detailplaneeringus näha ette veeühendused Kirsimäe elamukvartali veevarustuse ringvõrgu De110mm torustikust punktides VS3/VLP1 ja VS19/VLP2 ja näha ette veevarustuse tänavavõrgu De 110 mm torustiku välja ehitamine

kuni Suur-Kirsimäe planeeringuala idapiirini (vt. Lisa 1 asendiplaan), kus näha ette võimalus perspektiivseks veevarustuse ringvõrgu edasiarendamiseks. Planeeritavate kinnistute veevarustus kavandada tänavatorustiku ringvõrgu De 110mm osana, paaris- või ridaelamul näha ette igale elamuosale (sektsoonile või korterile) eraldi liitumispunkt-maakraan kinnistu piirist väljaspool üldkasutataval teemaal 0,5-1,0 m kinnistu piirist, magistraaltorustikul näha ette maapealsed tuletõrjehüdrandid vastavalt normidele ja torustik planeerida piki juurdepääsuteed võimalusel väljaspool teekatet.

4.10.2. Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 24.03.2017 (Vt. Lisad). Tuletõrje veevõtukoht projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Tuletõrje veevarustus on võimalik vooluhulgaga kuni 10 l/s olemasolevatest Seljaku tänava ja planeeritavatest uutest hüdrantidest (vt. Joonis DP-04 – Põhijoonis), näha ette tuletõrjehüdrandid planeeritavate ringvõrgu veetorustike De 110mm lõpus (vt. Lisa 1 asendiplaan). Tuletõrje veevarustuse lahendus kooskõlastada Päästeameti piirkondliku teenistusega.

4.10.3. Olmeveekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 24.03.2017 (Vt. Lisad). Ette on nähtud jätkata Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe VK ehitusprojekti lahendust mööda kavandatavaid transpordimaakrunte. Reovee ärajuhtimine on võimalik lahendada kanalisatsiooni tänavatorustiku De160mm planeerimise ja väljaehitamise, millega on arvestatud naaberkinnistu Kirsimäe VK võrkude projekteerimisel, võimalikud ühenduskohad punktides K5/KLP1 ja K-10/KLP2, planeeritav tänavatorustik Dy 160mm plasttorudest, minimaalne paigaldussügavus 1,0 m toru peale liivtäite puhul (vt. Lisa 1 asendiplaan). Kanalisatsioonitorustik näha ette lahkvoolne, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Tänavatorustik planeerida transpordimaale paralleelselt veetrassiga, igale kinnistule näha ette liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool.

4.10.4. Sadeveekanaliseerimine

Planeeringuala sadeveevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 24.03.2017. Saju-, pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. AS Kovek hinnangul on saju-, pinna- ja drenaaživee ärajuhtimine olemasolevasse isevoolsesse De 160mm дренаazi ja sadevete torustikku Seljaku tänaval ainult Kirsimäe elamukvartalis asuvas ühendukohas D-4/DLP1 (vt.lisa 1 asendiplaan). Sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Võimalikud muud lahendused kooskõlastada Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega eraldi.

4.10.5. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nnr 26051752, välja antud 01.03.2016.

4.10.6. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 238506, , väljastatud 02.03.2016.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Seljaku alajaama 0,4 kV kaabelliini F2 nr 20297 F3 nr 20296 toitele. Igale kinnistule on planeeritud liitumispunktid kinnistute piiridel.

4.10.7. Tänavavalgustus

Planeeringuala tänavavalgustus on planeeritud rajada sõidutee äärde. Kaabel rajada sarnaselt teistele planeeritavatele elektrikaablitele.

4.10.8. Küte

Soovitavalt lahendada detailplaneeringu alal hoonete soojavarustus lokaalse gaasiküttega või maasoojuspumpadega. Lubatud on rajada ka õhksoojuspumbad tingimusel, et kahe korteriga elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvstada, et tekkiv müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide müratasemete andmed. Võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalmistri 04.03.2002.aasta määruses nr 42 esitatud müra normtaseme tagamiseks. Projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

4.11. Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade määramisel arvestada Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus ja selle täiendus EVS 812-7:2008/AC:2011) ning Siseministri 30.03.2017.a. vastu võetud määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Määrusest tulenevalt peab hoonete vahele tule leviku takistamiseks jääma vähemalt 8 m kuja. Hoonestusalad on määratud nii, et hoonete vahele jääks minimaalselt 8 m.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3. Täpsem tulepüsivusklass anda järgnevas projekteerimisstaadiumis. Tuletõrje veevõtukoht vastab EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Detailplaneeringualale nähakse ette 2 hüdranti.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- ✓ Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde;
- ✓ Ala korrashoid tervikuna;
- ✓ Parema nähtavuse tagamine (tuleks vältida läbipaistmatuid kõrgeid aedu ning pimedate soppide teket);
- ✓ Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et kasutataks turvalisemaid aknaid ja uksi jm.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

4.13. Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

4.14. Kitsendused ja servituudid

Olemasolevad kitsendused alal puuduvad.

4.15. Muinsuskaitsetised piirangud

Planeeritava alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

4.16. Planeeringuga kavandatu elluviimine

Planeeringu elluviimine toimub Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 7. juunil 2016. aastal sõlmitud kokkuleppe alusel.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastatav organisatsioon	Kooskõlastuse nr / kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Originaali asukoht	Märkus
1.	Telia Eesti AS	03.05.2017 NR 28320271	<p>/allkirjastatud digitaalselt/</p> <p>Kooskõlastuse andis: Telia Eesti AS: Marina Prigask</p> <p>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.</p> <p>Kooskõlastus kehtib kuni 02.05.2018</p>	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
2.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	03.05.2017 NR. 0583727341	<p>/allkirjastatud digitaalselt/</p> <p>Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt</p> <p>Kooskõlastuse väljastas: Enn Truuts</p>	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	

			Elektrilevi OÜ		
3.	AS Kovek	29.05.2017	/allkirjastatud digitaalselt/ Aare Sõer juhatuse liige/ AS Kovek kooskõlastab	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
4.	Päästeameti Põhja päästeskuse ohutusjärelvalve büroo	29.06.2017 Nr. 318-2017-2	/allkirjastatud digitaalselt/ Aleksandra Pristavko Päästeameti Põhja päästeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor/ kooskõlastus 318-2017-2	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	

Koostanud: Ruth Egipti