

KIRSIMÄE

**DETAILPLANEERING
TÖÖ NR: 140402-001**

TELLIJA:
Einar Kallas

PROJEKTEERIJA:
Projekt363 OÜ
EEP002990, TEL002390, FPR000347

Projektijuht: Reimo Ilp
Arhitekt: Ruth Egipti

19.01.2015
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

ÜLDINFO	4
SISSEJUHATUS	5
Detailplaneeringu koostamise alused	5
Planeeringu koostamise eesmärk	5
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
Planeeritava ala olemasolev olukord	6
Teed ja juurdepääsud	6
Ühistransport	6
Looduskeskkond	6
Tehnovõrgud	6
PLANEERIMISETTEPANEK	7
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud	7
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted	8
Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
Hoonestusala piiritlemine	9
Ehitusõigus	9
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	10
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	11
Keskonnakaitse, haljastus ja heakord	11
Tehnovõrgud	12
Tuleohutus.....	14
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	14
Kitsendused ja servituudid	14
Muinsuskaitsetelised piirangud.....	14
Planeeringuga kavandatu elluviimine.....	15

KOOSKÖLASTUSTE 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	
2	DP	-	2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs			X		
3	DP	-	3	Tugiplaan	X				
4	DP	-	4	Põhijoonis	X				
5	DP	-	5	Tehnovõrkude koondplaan	X				

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 293 „Laagri alevik Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“, välja antud 08.04.2014.a.;

TEHNILISED TINGIMUSED

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 223296, väljastatud 10.09.2014;
- AS Kovek tehnilised tingimused Laagri alevikus Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe kinnistute detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks, väljastatud 29.09.2014;
- Adven Eesti AS gaasivõrguga liitumine, väljastatud 03.11.2014;

VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST

Üldinfo

Planeeringu nimetus:	„Kirsimäe kinnistu detailplaneering“
Planeeringu tellija:	Saue Vallavalitsus
Huvitatud isik:	
Asukoht:	Harjumaa, Saue vald, Laagri
Kinnistu andmed:	Kirsimäe, 72703:001:0218, 13191 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

Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Saku valla üldplaneering;
- Saku valla ehitusmäärus;
- Saue Vallavalitsuse 08.04.2014.a. korraldus nr 293 „Laagri alevik Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“;
- Uus-Kirsimäe kinnistu detailplaneering;
- Siseministeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- 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.

Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maasihtotstarbe osaline muutmine, kinnistu kruntimine ning ehitusõiguse määramine üksikelmute ja abihoonete rajamiseks.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Geodeesiakeskus Geopoint (Pärnu mnt 139D, Tallinn, EG10409530, Litsentsid 542 MA ja 458 MA) poolt koostatud Kirsimäe topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Töö nr 14-G063, 14.03.2014.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus. Planeeritava krundi pindala on 13191 m². Planeeringuala hõlmab Kirsimäe (72703:001:0218, Maatulundusmaa 100%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb põhjast Seljaku tänavaga (Seljaku tänav L5, katastritunnus 72703:001:0228), läänest ja edelast Uus-Kirsimäe kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0022, Maatulundusmaa 100%), lõunast Väike-Kirsimäe kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0023, Maatulundusmaa 100%) ning idast Kirsimäe 1 kinnistuga (katastritunnus 72703:001:0238, 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
351602/ 3516	Kirsimäe	Maatulundusmaa (M) 100%	13191 m ²	72703:001:0218	-	-

Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb Seljaku tänavaga, mis omakorda saab alguse Pärnu maanteelt.

Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Pärnu maanteel. Peatus Laagri asub kinnistust läänes linnulennult umbes 600 m kaugusel (mööda teed umbes 750 m kaugusel) ning Peatus Viljaku asub planeeritavast alast loodes umbes 500 m kaugusel (mööda teed umbes 700 m kaugusel).

Looduskeskkond

Kõrghaljastust on kinnistul vähe ning üldiselt on tegemist lageda maaga.

Tehnovõrgud

Kinnistut läbib kanalisatsioonitrass. Kinnistu lõunaosas ulatub alale Uus-Kirsimäe lõunaosas asuva puurkaevu piiranguvöönd 50 m.

Planeerimisettepanek

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus.

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

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

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.

Saue vallas

Laagri alevikus Kirsimäe 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering, 18.02.2014.a. nr 136. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maasihtotstarbe osaline muutmine äri- ja elamumaaks, kinnistu kruntimine ning ehitusõiguse määramine kuni 3-korruselise korterelamu ja spordiväljaku 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, tulepüsivusklasside 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.

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.

Planeeritava ala planeerimispõhimõtted

Saue valla üldplaneering näeb planeeritavale alale ette elamumaa sihtotstarbe.



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust:

Olemasoleval kinnistul on maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringu eesmärgiks on jagada Kirsimäe kinnistu kaheksaks krundiks, millest viis elamumaa sihtotstarbega, üks endise maatulundusmaa sihtotstarbega ja kaks transpordimaakrunti. Detailplaneering ei muuda üldplaneeringut.

Ala läbiv kanalisatsioonitrass on planeeritud likvideerida.

Ligipääs kruntidele on kavandatud lahendada kahe rajatava teelõiguga. Rajatav tee on planeeritud ligipääsuks ka kõrvalkinnistu Uus-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatavatele kruntidele.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kaheksa krunti, mis moodustatakse olemasolevast 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	Liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		E 100 %	1505	Kirsimäe	-1505	M 100%
2		E 100 %	1548	Kirsimäe	-1548	M 100%
3		E 100 %	1523	Kirsimäe	-1523	M 100%
4		E 100 %	1548	Kirsimäe	-1548	M 100%
5		E 100 %	1504	Kirsimäe	-1504	M 100%
6		M 100 %	2463	Kirsimäe	-2463	M 100%
7		L 100%	2509	Kirsimäe	-2509	M 100%
8		L 100%	591	Kirsimäe	-591	M 100%
		Kokku:	13191		-13191	

Hoonestusala piiritlemine

Kruntidele on näidatud lubatud hoonestusala, mis on 4 m naaberkruntidest ja 5 m teepoolsest küljest. Hooneid saab rajada vaid näidatud hoonestusala sisse. Kitsendusi seadvad tehnovõrgud ja puurkaev on planeeritud likvideerida. Kõrghaljastust alal ei esine.

Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 1505 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 300 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 2 suurus on 1548 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 300 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 3 suurus on 1523 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne

ehituslune pind on 300 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 4 suurus on 1548 m² ja sihtotstarve 100 % elumumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehituslune pind on 300 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 5 suurus on 1504 m² ja sihtotstarve 100 % elumumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehituslune pind on 300 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 6 suurus on 2463 m² ja sihtotstarve 100 % maatulundusmaa (ML – muu looduslik maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Krundi pos 7 suurus on 2509 m² ja sihtotstarve 100 % transpordimaa (LT – tänava maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Krundi pos 8 suurus on 591 m² ja sihtotstarve 100 % transpordimaa (LT – tänava maa). Krundile pole lubatud ehitada.

Ehituslune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välisestreppe, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms.

Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis – lahtine;
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0 - 45°;
- ✓ Viimistlusmaterjalidele kitsendusi ei seata;
- ✓ Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m tänava pinnast;
- ✓ Hoone max. 0,00 abs: Krundil pos 1 – 45.75,
Krundil pos 2 – 46.50,
Krundil pos 3 – 48.00,
Krundil pos 4 – 47.50,
Krundil pos 5 – 47.70;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadusest ning Saue valla ehitusmäärusest. Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Krundil on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnoorkude 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.

Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Tänavavõrkude ja liikluskorralduse planeerimisel on soovituslik arvestada EVS 843:2003 toodud nõuete ja rakendusjuhistega.

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuks Seljaku tänav. Ligipääs kruntidele on kavandatud lahendada kahe rajatava teelõiguga. Rajatav tee on planeeritud ligipääsuks ka kõrvalkinnistu Uus-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatavatele kruntidele. Teemaa laiuks on 10 m ning sõidutee laius ei tohiks olla vähem kui 5,2 m. Teest ühele poole on planeeritud ka kõnnitee, laiuks 2,0 m. Tee ristprofiil on toodud joonisel 4 – Põhijoonis.

Seljaku tänavalt peale-mahasõidu väljaehitamise kohustus on arendajal. Põhijoonisel on ka näidatud perspektiivne kergliiklustee ühendus Seljaku tänava 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 krundisiseselt eelprojekti mahus. Parkimisnormatiividega arvestamine on soovituslik. Normatiivi järgi on parkimiskohtade arv kruntidele järgmine:

- Krunt pos 1: 2-3
- Krunt pos 2: 2-3
- Krunt pos 3: 2-3
- Krunt pos 4: 2-3
- Krunt pos 5: 2-3

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

Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

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.

Haljastus

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

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). Jäätmekäsitlusel lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Tehnovõrgud

Käesoleva planeeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrgud on planeeritud transpordimaale, väljaspoole teekatet. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused trassivaldajalt. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb arendajal või maaomanikul sõlmida AS- ga Kovek eelkõkkulepe rajatavate vee- ja kanalisatsioonitorustike edasise kuuluvuse ja majandamise osas

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, väljastatud 29.09.2014.

Detailplaneeringuga on ette nähtud veeühendus Seljaku tänava olemasoleva veevarustuse ringvõrgu De110mm torustikust planeeritava juurdepääsutee ja Seljaku tänava ristmikul. Planeeringuala veevarustuse magistraal torustik on planeeritud De 110mm läbimõõduga. Torustik on planeeritud pikki juurdepääsuteed võimalusel väljaspool teekatet.

Planeeritavatele kinnistutele on nähtud ette liitumispunktid kinnistu piirist väljapoole.

Vooluhulgad - $Q_d=5,9$ m³/d

Tuletõrjveevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, väljastatud 29.09.2014.

Tuletõrje veevarustus on võimalik vooluhulgaga kuni 10 l/s olemasolevast Seljaku tänava hüdrantist, kuid detailplaneeringuga on ka kavandatud uus hüdrant (vt. Joonis DP-2 – *Põhijoonis*). Tuletõrje veevõtukoht projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012 nõuetele.

Olmeveekanaliseerimine

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, väljastatud 29.09.2014.

Planeeringualale kavandatakse kanalisatsioonitorustik De160mm, mis juhitakse Seljaku tänavale rajatavasse kontrollkaevu. Kanalisatsioonitorustik on nähtud ette lahkvoolne, pinna- ja drenaaži vee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Tänavatorustik on planeeritud transpordimaale paralleelselt veetrassiga, igale kinnistule on nähtud ette liitumispunkt kinnistu piirist väljaspool.

Vooluhulgad - $Q_d=5,9$ m³/d

Sadeveekanalisatsioon

Planeeringuala sadeveevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, väljastatud 29.09.2014.

Saju-, pinna- ja drenaažvete ärajuhtimiseks on planeeritud sajuveekanalisatsiooni torustik De160mm, mis juhitakse olemasolevasse isevoolsesse De 160mm drenaaži- ja sadevete torustikku Seljaku tänaval.

Vooluhulgad - $Q_a = 9,7$ l/s

Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on planeeritud lahendada traadita ühendusega.

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 223296, väljastatud 10.09.2014.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Seljaku alajaama 0,4 kV kaabelliini F2 20427 toitel asuvast jaotuskilbist 23873JK.

Tänavavalgustus

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

Gaasivarustus

Detailplaneeringuga moodustavaid kinnistuid (9 tk.) varustatakse maagaasiga, Adven Eesti AS-ile kuuluvast A-kategooria gaasitorustikust, mis kulgeb pikki Seljaku tänav L5 kinnistut (kat. tunnus: 72703:001:0228). Detailplaneeringuga moodustavate kinnistute maagaasiga varustamiseks on planeeritud gaasitorustik olemasolevast maagaasi torustikust (Seljaku tänava asfaltkatte all) risti Seljaku tänava kinnistuga ja olemasoleva B-kategooria gaasitorustikuga kuni Kirsimäe kinnistule planeeritava transprodimaa kinnistuni ja edasi pikki seda kinnistut kuni moodustavate elamumaa kinnistute piirideni. Moodustavate kinnistute piiridele on planeeritud liitumispunktide maakraanid, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumispunktidele ning mitte kinnistute sissesõidu teede alla. Planeeritavale gaasitorustikule näha ette servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

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) ning Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". 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 nõuetele. Detailplaneeringualale nähakse ette 1 hüdrant.

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 eksploateerimisel arvestada eelpool tooduga.

Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Planeeringualal kehtivad detaiplaneeringud puuduvad.

Kitsendused ja servituudid

Kitsendusi põhjustavad tehnoõrgud: kanalisatsioonitrass ning Uus-Kirsimäe kinnistul paiknev puurkaev, mille piiranguvöönd 50 m ulatub planeeritavale alale, on planeeritud likvideerida.

Muinsuskaitseelised piirangud

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

Planeeringuga kavandatu elluviimine

Vastavalt Kirsimäe kinnistu omaniku (edaspidi nimetatud üheselt Huvitatud isik) ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 20. märtsil 2014. aastal nr 4-11.8/91/2014) ning Lisakokkuleppele nr 1, toimub Kirsimäe kinnistu detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

1. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised sh juurdepääsuteed koos kergliiklusteega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, tänavavalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni, gaasitrassi ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ja Kokkuleppega ettenähtud ulatuses.
2. Huvitatud isik on kohustatud peale detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale AS-ile Kovek.
3. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks ettenähtud vähemalt 5,2 meetri laiused graniitkillustikuga kuumpinnatud freesasfaltkattega (kihipaksusega 8 cm) juurdepääsuteed detailplaneeringuga kavandatud kruntidele koos kõnniteedega (põhijoonisel viidatud transpordimaa kruntidel pos nr 7 ja 8) teepeenardega mõlemal pool, kõnniteed laiusega 2,0 m ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
4. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ja rajama detailplaneeringus ettenähtud tänavavalgustuse (kuni Seljaku tänava mahasõiduni), mis on kavandatud detailplaneeringus põhijoonisel transpordimaa kruntidele pos nr 7 ja 8 ning taotlema eelnimetatud rajatistele (tänavavalgustusele) kasutusloa.
5. Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama planeeringualale juurdepääsuks kavandatud peale-mahasõidu Seljaku tänavale ning taotlema väljaehitatud rajatisele kasutusloa.
6. Huvitatud isik kohustub peale detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa kruntide moodustamist punktides 3, 4 ja 5 toodud kohustuste täitmist tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud transpordimaa krundid pos nr 7 ja pos nr 8).
7. Huvitatud isik kohustub detailplaneeringuga ala või selle olulise osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Lepingus sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida lepingu kolmanda osapoollega lepingust huvitatud isikule tulenevate Lepingu järgsete kohustuste ülemineku kohta. Nimetatud kohustuse täitmata jätmisel kogumis kohustub Huvitatud isik tasuma Valla kirjalikul nõudmisel leppetrahvi (Lisakokkuleppes nr 1 kokku lepitud ulatuses). Kohustus loetakse täidetuks, ning Huvitatud isikule trahvinõude alust ei teki, kui Huvitatud isik on oma kavast planeeringuala olulisi osasid tervikuna võõrandada informeerinud Valda kirjalikult vallavanema või vallasekretäri allkirja vastu.
8. Vald ei väljasta planeeritavatele elamukruntidele (põhijoonisel pos nr 1, 2, 3 ja 5) hoonete rajamiseks ehituslube enne, kui Huvitatud isiku poolt on käesoleva punktides 1, 2, 3, 5 ja 6 toodud kohustused täidetud ning piirkonnas määratud vee-ettevõtjaga sõlmitud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumisleping Huvitatud isiku ja vee-ettevõtja vahel.
9. Eraldi on kokku lepitud, et elamukrundile nr 4 hoone rajamiseks (põhijoonisel viidatud pos nr 4) väljastab Vald ehitusloa siis, kui Huvitatud isik on välja ehitanud juurdepääsutee aluskonstruktsioonid

(kandvast kruustäitepinnasest) ja infrastruktuuri ulatuses, mis on vajalik elamukrundi nr 4 teenindamiseks. Juhul, kui Pooltel on eriarvamus konkreetse krundi (millele ehitusluba taotletakse) teenindamiseks vajaliku ulatuse määratlemisel, siis vaidluse korral määrab väljaehitamise ulatuse kindlaks sõltumatu ehituseksperthuvitatud isiku kulul.

10. Huvitatud isik kohustub käesoleva 1-9 punktides nimetatud Huvitatud isiku kohustusi ja tegevusi finantseerima omadest vahenditest ning tal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu või hüvitist Lisakokkuleppes nr 1 nimetatud teede ning tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamise eest, piirkonnas määratud vee-ettevõtjaga sõlmitud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni liitumislepingu liitumistasude hüvitamist või transpordimaade tasulist võõrandamist Vallale.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastatav organisatsioon	Kooskõlastuse nr / kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Originaali asukoht	Märkus
1.	Päästeamet Põhja Päästkeskus Inseneritehniline büroo Valeri Kazeko juhtivinspektor	13.10.2014 K-VK/6-2	Kooskõlastatud	Originaalkaust. Tempel joonisel ja seletuskirja lk 14	
2.	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond Maie Erik	23.10.2014 Nr.: 6159958657	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
3.	Adven Eesti AS Aleksander Aan Gaasivõrgu juht	Nr 09.11.2014	Kooskõlastatud	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
4.	AS Kovek	20.11.2014	Kooskõlastatud	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	

4.	Saku Vallavalitsus Ehitus- ja planeerimisteenistus Leho Vilu	28.11.2014 Nr 7-1.1/5201.2	KOOSKÖLASTATUD /allkirjastatud digitaalselt/	Originaalkaust. Tempel joonisel	
----	---	-------------------------------	---	------------------------------------	--

Koostanud: Ruth Egipti