

Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus

KIRSIMÄE TN 11 JA 13

KINNISTUTE

DETAILPLANEERING TÖÖ NR: 171125

TELLIJA:

PROJEKTEERIJA:

Projekt363 OÜ

EEP002990, TEL002390, FPR000347

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

25.05.2018
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.....	11
4.7. Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	11
4.8. Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	11
4.9. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord.....	12
4.10. Tehnovõrgud	12
4.11. Tuleohutus	13
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.13. Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	14
4.14. Kitsendused ja servituudid.....	14
4.15. Muinsuskaitseelised piirangud	14

4.16. Planeeringuga kavandatu elluviimine..... 14

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

JOONISED

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

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Saue Vallavalitsuse korraldus nr 787 „Laagri alevik Kirsimäe tn 11 ja Suur-Kirsimäe kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, 17. oktoober 2017.a.;
- Teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes Koduvald : Saue vallaleht, nr. 11, 1. november 2017;

VÄLJAVÕTE ÜLDPLANEERINGUST

1. Üldinfo

Planeeringu nimetus: „Laagri alevik Kirsimäe tn 11 ja 13 kinnistute ja lähiala detailplaneering“

Planeeringu tellija:

Huvitatud isik:

Asukoht: Harjumaa, Saue vald, Laagri

Kinnistu andmed: Kirsimäe tn 11, 72701:001:1227, 2462 m², Maatulundusmaa 100%

Kirsimäe tn 13, 72601:001:0229, 2118 m², Elamumaa 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 787 „Laagri alevik Kirsimäe tn 11 ja Suur-Kirsimäe kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine, 17. oktoober 2017.a.;
- Laagri alevik Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering nr 395, kehtestatud 12. mai 2015;
- Uus-Kirsimäe detailplaneering nr 112, kehtestatud 09. veebruar 2016;
- Laagri alevik Suur-Kirsimäe detailplaneering nr 573, 15. August 2017;
- Väike-Kirsimäe kinnistu detailplaneering;
- Siseministeriumi 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 projekteerimisnormid.

2.2. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine kahe üksikelamu 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, Kirsimäe tn 11, Töö nr 240G17, 04.12.2017.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saue vallas, Laagri alevikus. Planeeritava ala pindala on umbes 0,4 ha. Planeeringuala hõlmab Kirsimäe tn 11 (72701:001:1227, 2462 m², Maatulundusmaa 100%) kinnistut ja Kirsimäe tn 13 (72601:001:0229, suurusega 2118 m², Elamumaa 100%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kirsimäe tn 9 (katastritunnus 72701:001:1226, Elamumaa 100%) kinnistuga, läänest ja lõunast Kirsimäe tänav L1 (katastritunnus 72701:001:1228, Transpordimaa 100%) kinnistuga ning idas ülejäänud Suur-Kirsimäe kinnistu planeeringualaga, mis otseselt planeeringu koosseisu ei lähe.

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	Kirsimäe tn 11	Maatulundusmaa (M) 100%	2462 m ²	72701:001:1227	-	-
351502	Kirsimäe tn 13	Elamumaa (EE) 100%	2118 m ²	72601:001:0229	-	-

3.2. Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb Kirsimäe tänav L1 lõiguga, mis omakorda saab alguse Seljaku tänavalt.

3.3. Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Pärnu maanteel. Peatus Laagri asub kinnistust läänes linnulennult umbes 580 m kaugusel (mööda teed umbes 900 m kaugusel) ning Peatus Viljaku asub planeeritavast alast loodes umbes 560 m kaugusel (mööda teed umbes 800 m kaugusel).

3.4. Looduskeskkond

Kõrghaljastus puudub.

3.5. Tehnovõrgud

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

4. Planeerimisettepanek

4.1. Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Harjumaal, Saue vallas, Laagri alevikus.

Planeeritav kinnistu piirneb Kirsimäe tänava, selle äärde jäävate elamumaakruntide ja teiste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. 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 hoonestusala 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 registriosa 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.

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.

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.

Suur-Kirsimäe detailplaneering, 15.08.2017.a. nr 573. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu 9-ks elamu-, sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, millest kahele krundile (suurustega ca 1880 m²) kavandatakse üksikelamute rajamist, neljale krundile (suurustega ca 2000 m²) kahe korteriga elamute rajamist, üks sotsiaalmaa 50% (üldkasutatav maa) ja transpordimaa 50% krunt planeeritakse Seljaku tänava äärde, mis jääb enamjaolt haljasalaks (suurusega 1275 m²) ning kuhu rajab vald kergliiklustee.

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:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kirsimäe tn 11 kinnistu kaheks üksikelamukrundiks ning määratakse ehitusõigus kahe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Kirsimäe tn 11 kinnistu suurus on 2 462 m², mille jagamise tulemusena ei ole võimalik moodustada kahte alates 1 500 m² suurust üksikelamukrunti. Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest – tiheasustusalal uute üksikelamute kruntide suuruseks peab olema 1 500 - 2 400 m².

Ligipääs kruntidele on kavandatud Kirsimäe tänav L1 kinnistult, olemasolevalt tänavalt.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kaks krunti, mis moodustatakse olemasolevatest Kirsimäe tn 11 ja Kirsimäe tn 13 kinnistutest. 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-lahu-tatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		E 100 %	1500	Kirsimäe tn 11	-1500	M 100%
2		E 100 %	1500	Kirsimäe tn 11	-962	M 100%
				Kirsimäe tn 13	-538	EE 100%
Kokku:			3000		-3000	

Planeeringu koosseisu on kaasatud Kirsimäe tn 13 (suurusega 2 118 m²) elamukrunt, millest krunditakse Kirsimäe tn 11 kinnistu koosseisu ca 538 m² maatükk ning mille liitmise tulemusel tekkivate elamukruntide suurused on kooskõlas Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustega. Kirsimäe tn 13 kinnistu suuruseks peale kruntimist jääb 1 580 m². Kirsimäe tn 13 kinnistule on määratud kehtestatud detailplaneeringu alusel (Laagri alevik Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneering) ehitusõigus ühe kahe korteriga elamu rajamiseks. Planeerimisel tuleb lähtuda Saue valla üldplaneeringuga kehtestatud krundi miinimumsuurustest ja tiheasustusele vastavatest planeerimispõhimõtetest - Saue valla üldplaneeringu kohaselt võivad kahe korteriga elamute kruntide suurused olla üldjuhul 2000-3000 m². Kirsimäe tn 13 kinnistu suuruseks jääb peale kruntimist 1 580 m², mis on vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega.

* Kirsimäe tn 13 kinnistule jääb ehitusõigus kuni ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

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. Maksimaalne hoonealune pind on 25% krundi pinnast.

4.6. Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 1500 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 375 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

Krundi pos 2 suurus on 1500 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruline üksikelamu ning kuni 3 ühekorruselist abihoonet. Maksimaalne ehitusalune pind on 375 m². Üksikelamu maksimaalne kõrgus on 9 m maapinnast ja abihoonete maksimaalne kõrgus on 5 m maapinnast.

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 1 – 47.70,
Krundil pos 2 – 47.70,

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

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuks Seljaku tänavalt alguse saav Kirsimäe tänav. Ligipääs kruntidele saabki alguse Kirsimäe tänav L1 lõigult.

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

Krunt pos 1: 3

Krunt pos 2: 3

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

4.9. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

4.9.1. Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- ✓ Krundi korrashoid;
- ✓ kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ✓ üksikelamu krundidel 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 ei esine. 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

Liitumised on ette nähtud olemasolevatest tehnovõrkudest Kirsimäe tänaval. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused ja liitumistingimused trassivaldajatelt. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega.

4.10.1. Veevarustus

Veevarustusega liitumine toimub olemasolevatest maakraanidest planeeritavate kruntide piiridel (Vt. Põhijoonis). Tulevane kinnistu omanik taotleb AS-lt Kovek VK tehnilised- ja liitumistingimused elamu ehitusprojekti koostamiseks.

4.10.2. Tuletõrjerveevarustus

Välise kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga hoonetes on 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus on võimalik vooluhulgaga 10 l/s olemasolevatest Seljaku tänava ja Kirsimäe tänava ning Suur-Kirsimäe detailplaneeringuga varem planeeritud hüdrantidest (vt. Põhijoonis). Eelnevalt planeeritud hüdrantide asukoht ei ületa 100 m hoonest.

Tuletõrje veevõtukoht on vastavuses EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetega.

4.10.3. Olmeveekanaliseerimine

Kanaliseerimiseviisiga liitumine toimub olemasolevatest kaevudest planeeritavate kruntide piiridel (Vt. Põhijoonis). Tulevane kinnistu omanik taotleb AS-lt Kovek VK tehnilised- ja liitumistingimused elamu ehitusprojekti koostamiseks.

4.10.4. Sadeveekanaliseerimine

Sadevesi immutatakse omal krundil naaberkruntide niiskusrežiimi rikkumata.

4.10.5. Sidevarustus

Sidevarustusega liitumine toimub olemasolevatest sidetrassidest (Vt. Põhijoonis).

4.10.6. Elektrivarustus

Kirsimäe tn 11 loodenurgas asub olemasolev liitumiskilp. Pos nr 2 krundile planeeritakse uus liitumiskilp ja liitumine olemasoleva elektrivarustusega.

4.10.7. Küte

Soovitavalt lahendada detailplaneeringu alal hoonete soojavarustus lokaalse gaasiküttega või maasoojuspumpadega. Lubatud on rajada ka õhksoojuspumbad tingimusel, et elamutel soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, 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 Sotsiaalministri 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 „Ehitistele 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. Suur-Kirsimäe detailplaneeringuga on ala lähedusse kavandatud kaks hüdranti. Lisaks on olemasolevad hüdrandid Seljaku tänaval. Välise kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga hoonetes on 10 l/s 3 tunni

jooksul, mis tagatakse ühisveevärgi kaudu. Eelnevalt planeeritud hüdrantide asukoht ei ületa 100 m hoonest.

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;
- ✓ 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

Varem on antud alal kehtestatud Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 12. mai 2015 korraldusega nr 395) ja Suur-Kirsimäe detailplaneering (kehtestatud 15. august 2017 korraldusega nr 573).

Kirsimäe detailplaneeringuga moodustati Kirsimäe kinnistust kaheksa uut krunti, millest üks on ka Kirsimäe tn 11. Selle kinnistu sihtotstarbeks jäi maatulundusmaa. Antud planeering jagab kinnistu kaheks erinevaks krundiks ning muudab sihtotstarbe elamumaaks (on kooskõlas üldplaneeringuga). Kahe krundi moodustamiseks jääb aga pindala väheseks ning selle tõttu on kaasatud ka Suur-Kirsimäe kinnistu, millest kavandatakse võtta puuduv osa.

Suur-Kirsimäe detailplaneeringuga jagati Suur-Kirsimäe kinnistu üheksaks krundiks, millest üks 50% üldkasutatava maa ja 50% transpordimaa sihtotstarbega, kaks transpordimaakrunti ning kuus elamumaakrunti (nendest neli paariselamu krundid). Käesolev planeering hõlmab Suur-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatud Kirsimäe tn 13 krunti pos nr 7: 2118 m² suurune paariselamumaa. Sellest planeeritud krundist võetakse ära 538 m² suurune osa, et tekiks kaks 1500 m² suurust elamumaakrunti, mis on üldplaneeringu minimaalne krundi suurus. Eelnevalt kavandatud paariselamukrundi suuruseks jääb seejärel 1580 m². Kirsimäe tn 13 kinnistule jääb ehitusõigus kuni ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

4.14. Kitsendused ja servituudid

Kirsimäe tn 11 kinnistule ulatub Kirsimäe tn 8 kinnistul paikneva puurkaevu sanitaarkaitseala, kuid see on Uus-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatud likvideerida.

4.15. Muinsuskaitseelised piirangud

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

4.16. Planeeringuga kavandatu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel 20. märtsil 2014. aastal sõlmitud halduslepingu nr 4-11.8/91/2014 detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta,

lisakokkuleppe nr 1 ja Saue valla ja arendaja vahel 9. oktoobril 2017. aastal sõlmitud lisakokkuleppe sõlmimise eelkokkuleppe alusel ning 6. veebruaril 2018. aastal sõlmitud lisakokkuleppe nr 1 alusel.

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr.	Kooskõlastatav organisatsioon	Kooskõlastuse nr / kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Originaali asukoht	Märkus
1.	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	08.02.2018 NR. 3623483073	/allkirjastatud digitaalselt/ Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt Kooskõlastuse väljastas: Enn Truuts Elektrilevi OÜ	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
2.	Adven Eesti AS	09.02.2018 NR. 10-02-2018	/allkirjastatud digitaalselt/ Lugeda kooskõlastatuks Adven Eesti AS poolt gaasitorustike osas detailplaneering – Kirsimäe tn 11 ja Suur-Kirsimäe kinnistud Harju maakonas, Saue vallas, Laagri alevik; töö nr: 171125 kuupäevaga 07.02.2018 Projekt363 OÜ. Lugupidamisega, Aleksander Aan Gaasivõrgu juht	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	
3.	AS Kovek	01.03.2018	/allkirjastatud digitaalselt/ AS Kovek kooskõlastab märkusega:	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	DP täiendatud vastavalt.

			<p>Tulevane kinnistu omanik taotleb AS-lt Kovek VK tehnilised- ja liitumistingimused elamu ehitusprojekti koostamiseks.</p> <p>Kooskõlastuse väljastas: Juhatuse liige Aare Sõer</p>		
4.	Päästeamet	20.03.2018	<p>/allkirjastatud digitaalselt/</p> <p>Kooskõlastus märkusega: I kasutusviisi puhul välise kustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Tagatakse ühisveevärgi kaudu. Hüdrandi asukoht ei tohi ületada 100 m hoonest.</p> <p>Kooskõlastuse väljastas: Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Aleksandra Pristavko</p>	Originaalkaust. Digitaalne kooskõlastus	Märkustes toodud laused on lisatud seletuskirjale lk. 12, 13

Koostanud: Ruth Egipti