

SAKU VALLA TÄNASSILMA KÜLA VÄIKE-KIRSIMÄE KINNISTU

**DETAILPLANEERING
TÖÖ NR: 151109-002**

TELLIJA:

Saku Vallavalitsus

PROJEKTEERIJA:

Projekt363 OÜ

EEP002990, TEL002390, FPR000347

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

31.07.2017
TALLINN

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRJA SISUKORD

ÜLDINFO	5
SISSEJUHATUS	6
Detailplaneeringu koostamise alused	6
Planeeringu koostamise eesmärk	6
Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	6
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
Planeeritava ala olemasolev olukord	7
Teed ja juurdepääsud	7
Ühistransport	7
Looduskeskkond	7
Tehnovõrgud	7
Kitsendused	7
PLANEERIMISETTEPANEK	9
Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	9
Kontaktvööndis esinevad algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud	9
Planeeritava ala planeerimispõhimõtted ning ettepanek Saku valla üldplaneeringu muutmiseks	11
Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	13
Hoonestusala piiritlemine	13
Ehitusõigus	13
Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile	14
Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted	14
Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord	15
Tehnovõrgud	15
Tuleohutus.....	17
Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal	18
Kitsendused ja servituudid	18

Muinsuskaitsepiirangud.....	18
Planeeringu rakendamise võimalused	18

JOONISED

Jrk	Joonise number			Joonise nimi	Mõõtkava				
					M 1:500	M 1:1000	M 1:5000	M 1:10000	Sobivas mõõtkavas
1	DP	-	01	Situatsiooniskeem			X	X	
2	DP	-	02	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalne ja linnaehituslik analüüs			X		
3	DP	-	03	Tugiplaan	X				
4	DP	-	04	Põhijoonis	X				
5	DP	-	05	Üldplaneeringu muutmise ettepanek					X
6	DP	-	06	Illustratsioon					X

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- Detailplaneeringu algatamise avaldus, 12.01.2016;
- Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja Planeerimisteenistuse üldplaneeringut muutva detailplaneeringu lähteseisukohtade ettepanekute saamiseks esitamine, 10.03.2016 nr 7-1.1/1397;
- Keskkonnaameti poolsed ettepanekud Tänassilma küla Väike-Kirsimäe maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtadele, 07.04.2016 nr 6-2/16/3261-2;
- Keskkonnaameti seisukoht Saku valla Tänassilma küla väike-Kirsimäe maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta, 13.04.2016 nr 6-5/16/114-2;
- Päästeameti vastus Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja Planeerimisteenistuse 10.03.2016 pöördumisele, 20.04.2016;
- Saku Vallavolikogu 21.04.2016.a. otsus nr 39 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Teade Väike-Kirsimäe detailplaneeringu algatamise kohta Eesti Päevalehes, 29.04.2016.a.;
- Teade Väike-Kirsimäe detailplaneeringu algatamise kohta Saku Sõnumites, aprill 2016;

- Saku Vallavalitsuse teadaanne nr. 945338 „Detailplaneeringu algatamise teade“, 03.05.2016, Teadaannet on parandatud 03.05.2016;
- Saku Vallavalitsuse teadaanne nr. 945315 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade“, 03.05.2016, Teadaannet on parandatud 04.05.2016;
- Saku Vallavalitsuse Ehitus- ja Planeerimisteenistuse teade Väike-Kirsimäe maaüksuse detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade andmise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta, 4.05.2016 nr 7-1/16/23-1 ja 7-1/16/23-2;

LÄHTEANDMED

- Geodeetiline alusplaan;

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 Väike-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringualale ÜVK osa koostamiseks, 26.05.2017;

Üldinfo

Planeeringu nimetus:	„Väike-Kirsimäe kinnistu detailplaneering“
Planeeringu korraldaja:	Saku Vallavalitsus
Huvitatud isik:	Osühing Kelvin Invest (reg. Nr 11019573)
Asukoht:	Harjumaa, Saku vald, Tännasilma küla
Kinnistu andmed:	Väike-Kirsimäe, 71801:001:0023, 0,67 ha, 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 Vallavolikogu 01.06.2017 jõustunud määrus nr 3 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas“;
- Saku Vallavolikogu 21.04.2016.a. otsus nr 39 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade andmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneering;
- Siseministeeriumi poolt välja antud Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013;
- Looduskaitseeadus;
- Keskkonnaministri 12.07.2006.a. vastu võetud määrus nr 50 „Nahkhiirte Väana-Viti, Väana-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“;
- 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“;
- Kontaktvõondis eelnevalt algatatud ja kinnitatud detailplaneeringud;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

Planeeringu koostamise eesmärk

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

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

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Saku vallas, Tännassilma külas. Planeeritava krundi pindala on 0,67 ha. Planeeringuala hõlmab Väike-Kirsimäe (71801:001:0023, Maatulundusmaa 100%) kinnistut.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kirsimäe tänav L1 (katastritunnus 72701:001:1228, Transpordimaa 100%, Saue vald) ja Suur-Kirsimäe (72703:001:0238, Maatulundusmaa 100%, Saue vald) kinnistutega, loodest Kirsimäe tn 8 kinnistuga (katastritunnus 71801:001:1711, Elamumaa 100%, Saku vald), edelast Lubjamäe kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0242, Maatulundusmaa 100%, Saku vald), lõunast Kokasauna (katastritunnus 71801:001:1122, Maatulundusmaa 100%, Saku vald) ning idast Lasse kinnistuga (katastritunnus 71801:001:0024, Maatulundusmaa 100%, Saku vald). Planeeringuala jääb Laagri nakkhiirte püsielupaiga Laagri piiranguvööndisse.

Ülevaade planeeringualal asuvatest hoonetest ja rajatistest tugineb ehisregistri 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 (ehisregistri kood)	Ehitisealune pind m ²
3309102/ 33091	Väike-Kirsimäe	Maatulundusmaa (M) 100%	0,67 ha	71801:001:0023	-	-

Teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala piirneb Kirsimäe tänavaga, mis omakorda saab alguse Seljaku tänavalt.

Ühistransport

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Pärnu maanteel. Peatus Laagri asub kinnistust läänes linnulennult umbes 700 m kaugusel ning Peatus Viljaku asub planeeritavast alast loodes umbes 710 m kaugusel (mööda teed umbes 900 m kaugusel).

Looduskeskkond

Kõrghaljastusega on kaetud ala lõuna-, edela- ja lääneosa.

Tehnovõrgud

Olemasolevaid tehnovõrke alal ei ole.

Kitsendused

Alale ulatub nakkhiirte püsielupaiga piiranguvöönd. Planeeringuala puudutav osa on arvatud Laagri piiranguvööndi koosseisu. Alale ulatub ka Kirsimäe tn 8 kinnistul paikneva puurkaevu PRK0005122

sanitaarkaitsevöönd 50 m (see kuulub Uus-Kirsimäe detailplaneeringu järgi likvideerimisele). Sama kinnistut läbib ka madalpingeliin, millel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole telge (kuulub samuti likvideerimisele). Kitsendused on täpsemalt välja toodud peatükis Kitsendused ja servituudid.

Planeerimisettepanek

Linnaehituslik situatsioon – planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Harjumaal, Saku vallas, Tännassilma külas.

Planeeritav kinnistu piirneb Kirsimäe tänava ja teiste maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Lähialasse planeeritavast alast läände ja edelasse jääb ka äri- ja tootmismaade piirkond.

Alast loodesse ja läände umbes 600 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.

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 äriimaaks 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.

Suur-Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, 21.02.2017.a. nr 141. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada kinnistu 9-ks elamu,- sotsiaal- ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, millest kuuele krundile kavandatakse üksikelamute ja kahe korteriga elamute rajamist, üks sotsiaalmaa (üldkasutatav maa) krunt planeeritakse Seljaku tänava äärde ning kaks transpordimaa krunti juurdepääsude tagamiseks.

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 6 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.

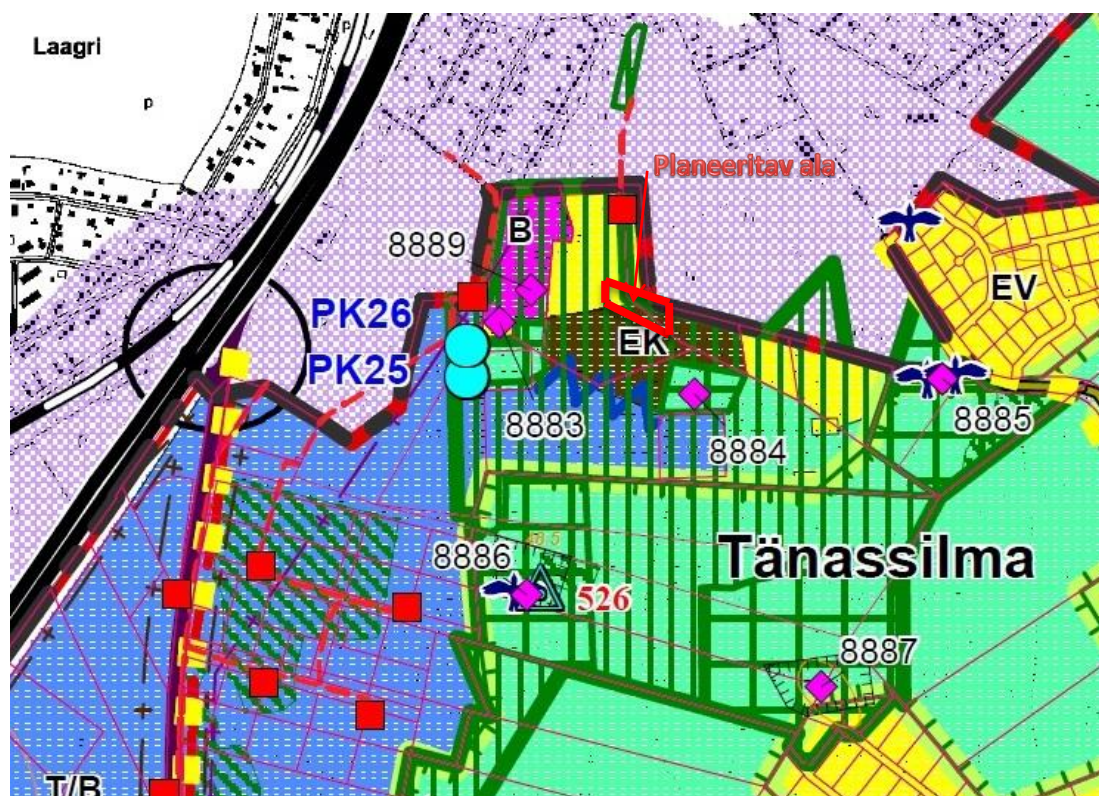
Laagri alevikus Kirsimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, 12.05.2015.a. nr 395. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine elamu- ja transpordimaaks ning määratakse ehitusõigus kuni viie üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Seljaku tn 6a detailplaneering, 06.05.2016.a. nr 326. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve 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.

Planeeritava ala planeerimispõhimõtted ning ettepanek Saku valla üldplaneeringu muutmiseks

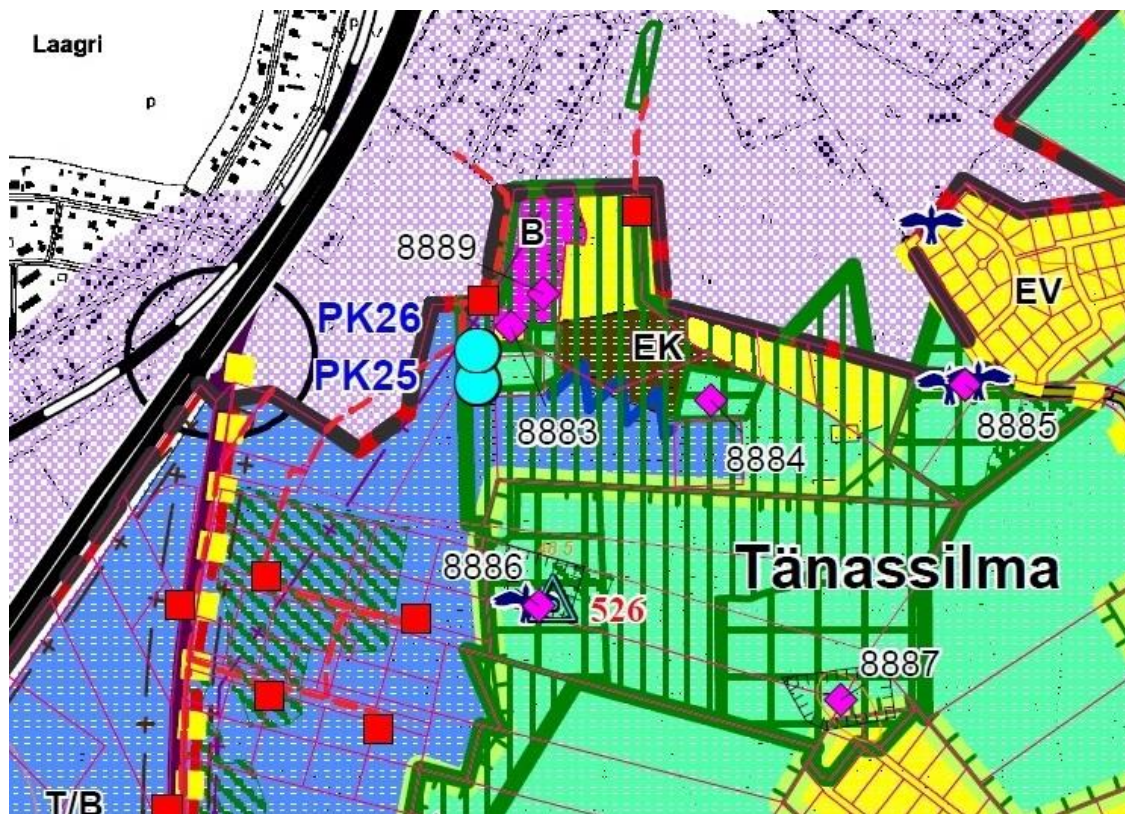
Saku valla üldplaneering näeb planeeritavale alale ette korterelamu maa.



Väljavõte Saku valla üldplaneeringust:

Saku valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on korterelamumaa.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Olemasoleval kinnistul on maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringu eesmärgiks on jagada Väike-Kirsimäe kinnistu neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Korterelamukruntideks jagamise asemel on kaks krunti mõeldud ridaelamumaaks ning kaks krunti üksikelamumaaks.



Üldplaneeringu muutmise joonis:

Antud detailplaneeringuga on üldplaneeringu muutmise põhjendatud, sest kavandatav planeeringulahendus sobitub oluliselt paremini oma mahtudega ümbritsevasse keskkonda kui potentsiaalsed korterelamud (nii juba olemasolevat olukorda arvestades kui ka lähialas kehtestatud detailplaneeringutega arvestades). Samuti mõjutab antud detailplaneeringuga kavandatav oma ehitusmahtudega ja perspektiivsete elanike arvuga oluliselt vähem Laagri nahkhiirte püsielupaiga piiranguvööndi asukaid kui võimalikud korterelamute mahud ja inimeste hulk. Piiranguvööndi kõrguspiirang 12 m ei tundu samuti korterelamu jaoks piisav. Planeeritava ala suurus 6683 m² ei võimalda sinna korterelamu koormusindeksit arvestades eriti palju kortereid rajada ning kitsendusi seavad ka omakorda nõuded avaliku ruumi osakaalu (20% planeeritavast alast) ning hoonete, teede ja muude ehitiste alla jääva pinna maksimaalse suuruse (ei tohi jääda üle 40% kinnistu pinnast) kohta.

Planeeritav ala jääb suures osas nahkhiirte püsielupaiga piiranguvööndisse.

Ligipääs kruntidele on kavandatud lahendada kõrvalasuva Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringuga.

Uus-Kirsimäe kinnistul asuv puurkaev PRK0005122 (selle sanitaarkaitsevöönd 50 m ulatub osaliselt Väike-Kirsimäe kinnistule) on Uus-Kirsimäe detailplaneeringuga kavandatud likvideerida. Sanitaarkaitsevööndisse ei ole võimalik detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale enne hooned rajada, kui antud puurkaev on likvideeritud.

Planeeringulahendust vaadata detailplaneeringu põhijooniselt (joonis DP-4).

Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud neli krunti, mis moodustatakse olemasolevast Väike-Kirsimäe kinnistust. Planeeringueelsest ning planeeringujärgsest maakasutusest ning kruntide suuruselt 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 suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1		E 100 %	1536	Väike-Kirsimäe	-1536	M 100%
2		E 100 %	1541	Väike-Kirsimäe	-1541	M 100%
3		E 100 %	1802	Väike-Kirsimäe	-1802	M 100%
4		E 100 %	1804	Väike-Kirsimäe	-1804	M 100%
		Kokku:	6683		-6683	

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 on samuti vaid planeeritava ala lõuna- ja lääneosas ning sellega on arvestatud hoonestusala määramisel. Kõigil kruntidel peab hoonete täpsel asukoha määramisel arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga ning nahkhiirte püsielupaigaga seotud kitsendustega (vt peatükk Kitsendused). Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast.

Ehitusõigus

Krundi pos 1 suurus on 1536 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruline üksikelamu ning kuni 2 ühekorrulist abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 307 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoone maksimaalne kõrgus on 6 m. Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku on maksimaalselt 614 m² (Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast).

Krundi pos 2 suurus on 1541 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (EP – üksikelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruline üksikelamu ning kuni 2 ühekorrulist abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 308 m². Elamu maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoone maksimaalne kõrgus on 6 m. Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku on maksimaalselt 616 m² (Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast).

Krundi pos 3 suurus on 1802 m² ja sihtotstarve 100 % elamumaa (ER – ridaelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruline ridaelamu maksimaalselt 3 boksiga ning kuni 3 ühekorrulist abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 600 m². Ridaelamu maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoone maksimaalne kõrgus on 6 m. Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku on maksimaalselt 720 m² (Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast).

Krundi pos 4 suurus on 1804 m² ja sihtotstarve 100 % elumumaa (ER – ridaelamu maa). Ehitada on lubatud 1 kuni kahekorruseline ridaelamu maksimaalselt 3 boksiga ning kuni 3 ühekorruselise abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind on 600 m². Ridaelamu maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoonet maksimaalne kõrgus on 6 m. Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku on maksimaalselt 721 m² (Hoonete, teede ja parklate alune pind kokku ei tohi ületada 40% krundi pindalast).

Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Hoonete välisviimistlus määrata konkreetsete ehitusprojektidega.

- ✓ Hoonestusviis üksikelamute puhul lahtine ja ridaelamu puhul kinnine (üksteise külge on lubatud ehitada kuni kolm ridaelamuboksi);
- ✓ Katusekalle – kõigil hoonetel 0°, 30° või 45° (konkreetsed kalded, et vältida liiga suurt kallete varieerumist, lähtutud Saku valla üldplaneeringu tingimustest). Lähtuda tuleks lähiümbruskonna olemasolevatest hoonetest ning säilitada võimalikult ühist joont katusekallete osas;
- ✓ Soovituslik katuseharja suund põhihoonetel on paralleelne või risti krundipiiriga;
- ✓ Viimistlusmaterjalidena ei tohi kasutada imiteerivaid materjale, ümarpalki ning hooned ei tohi esindada taluarhitektuuri;
- ✓ Piirete kõrgus maksimaalselt 1,5 m maapinnast ja piirete kaugus vähemalt 2 m teekatte servast;
- ✓ Hoone 0,00 täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis;

Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda heast ehitustavast ja üldtunnustatud ehitusreeglitest, Ehitusseadusest ning määrusest "Ehitus- ja planeerimisvaldkonna korraldamine Saku vallas". Hoonete ehitamine on lubatud vastavalt määratud ehitusõigusele ja tingimustele. Krundil on sihtotstarbe teenendamiseks 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.

Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Saku valla arhitektiga.

Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

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

Planeeringualale on peamiseks juurdepääsuks on Kirsimäe tänav, mis omakorda saab alguse Seljaku tänavalt. Juurdepääs ja sissepääsud planeeritavatele kruntidele on planeeritud lahendada kõrvalpaikneva Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringuga.

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

- Krunt pos 1: 3
- Krunt pos 2: 3
- Krunt pos 3: 3 x 2 = 6
- Krunt pos 4: 3 x 2 = 6

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 Saku valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ✓ üksik- ja ridaelamu kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust (Saku Vallavolikogu 21.04.2016 otsuse nr 39 Lisa 1) eeldatav oluline keskkonnamõju puudub. Antud detailplaneeringuga ei kahjustata ümbritsevat keskkonda. Uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata detailplaneeringuga täiendavaid keskkonnaalaseid nõudeid. Alale ulatub nahkhiirte püsielupaiga piiranguvöönd (Tüpselt peatükis Kitsendused). Uute pere- ja ridaelamute rajamine ei muuda märgatavalt olemasolevat olukorda. Siiski tuleb arvestada keskkonnaministri 12.07.2006 määrusega nr 50 „Nahkhiirte Väana-Viti, Väana-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ ja Looduskaitseadusega (vt peatükk Kitsendused).

Haljastus

Krundi täpne haljastamine kavandada ehitusprojektide käigus. Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Ala üldilme peab jääma samaväärseks eelnevaga.

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusele lähtuda kehtivast Jäätmeadusest ning Saku 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). Jäätmekäitlusele lähtuda Keskkonnateenistuse ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast. Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundivaldajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega.

Tehnovõrgud

Planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamine on planeeritud lahendada kõrvalpaikneva Suur-Kirsimäe kinnistu detailplaneeringuga.

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 trassivaldajatelt. Täpsem tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist tehniliste tingimuste väljastajatega.

Detailplaneeringu ala piirkonnas ÜVK võrkude projekteerimisel juhinduda Saue valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavast 2014-2026. Samuti tuleb arvestada Saue valla Laagri aleviku Nõlvaku elumupiirkonna olemasolevate ÜVK võrkudega ja võtta aluseks Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe VK ehitusprojekti lahendus, mille teostusjoonise alusel on koostatud käesolevate tehniliste tingimuste lisa 1 – Liitumispunktide asendiplaan.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 26.05.2017 (Vt. Lisad). Ette on nähtud jätkata Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe VK ehitusprojekti lahendust mööda kavandatavaid transpordimaakrunte. Detailplaneeringus näha ette üksikelamute pos. 1 ja 2 veeühendused olemasolevast veevarustuse ringvõrgu De110mm torustikust liitumispunktides MK17/VLP1 ja MK19/VLP2, kuhu on paigaldatud ühendustorule 32mm maakraanid Dn 25mm (vt. lisa 1-Liitumispunktide asendiplaan) Planeeritavate ridaelamute pos. 3 ja 4 veevarustus näha ette Suur-Kirsimäe projektiga väljaehitatvalt tänavatorustiku ringvõrgust De 110mm, paaris- või ridaelamul näha ette igale elamuosale (sekstsiioonile,boksile või korterile) eraldi liitumispunkt-maakraan kinnistu piirist väljaspool üldkasutataval teemaal 0,5-1,0m kinnistu piirist, veetorustikud planeerida piki juurdepääsuteed võimalusel väljaspool teekatet.

Tuletõrjveevarustus

Planeeringuala tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 26.05.2017 (Vt. Lisad). Detailplaneeringuga on kavandatud uued hüdrandid (vt. Joonis DP-04 – Põhijoonis) planeeritavate ringvõrgu veetorustike De 110mm lõpus. Tuletõrje veevõtukoht projekteerida vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Tuletõrje veevarustus on võimalik ka olemasolevatest Seljaku tänava hüdrantidest vooluhulgaga kuni 10 l/s. Piirkonna veevarustuse tänavatorustiku ringvõrguks ühendamiseni näha ette ajutine tuletõrje veevarustuse lahendus, milline kooskõlastada Saue Vallavalitsuse ja Päästeameti piirkondliku teenistusega.

Olmeveekanaliseerimine

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 26.05.2017 (Vt. Lisad). Ette on nähtud jätkata Kirsimäe ja Uus-Kirsimäe VK ehitusprojekti lahendust mööda kavandatavaid transpordimaakrunte. Reovee ärajuhtimiseks pos.1 ja 2 üksikelamutest on välja ehitatud kanalisatsiooni liitumispunktid K9b/KLP1 ja K10b/KLP2, edasi lahendada isevoolse kanalisatsiooni tänavatorustiku De160mm planeerimise ja väljaehitamisega naaberkinnistu Suur-Kirsimäe VK võrkude projekteerimisel, võimalik ühenduskoht pos. 3 ja 4 ridaelamutele on punktis KK/KLP (vt. lisa 1), planeeritav ühendustorustik Dy 160mm plasttorudest, minimaalne paigaldussügavus 1,0m toru peale liivtäite puhul.

Kanaliseerimistorustik näha ette lahkvoolne, pinna- ja dreenaazivee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Kanalisatsioonitorustikud planeerida transpordimaale võimalikult paralleelselt veetorustikuga.

Sadeveekanaliseerimine

Planeeringuala sadeveevarustus lahendatakse vastavalt AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele üldtingimustele, välja antud 26.05.2017. Saju-, pinna- ja dreenaazivete juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. AS Kovek hinnangul ei ole Väike-Kirsimäe planeeringuala saju-, pinna- ja dreenaazivete ärajuhtimine olemasolevasse isevoolse De 160mm dreenaazi ja sadevete torustikku väljaehitatud ühendukohas D-8/DLP2 kõrguslikult võimalik (vt.lisa 1- Liitumispunktide asendiplaan).

Võimalikud muud lahendused kooskõlastada Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega eraldi.

Sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul.

Sidevarustus

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

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.

Tänavavalgustus

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

Tuleohutus

Ehitistevaheliste kujade määramisel arvestada Eesti Vabariigi Standardiga (EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus) 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.

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.

Osaliselt või täielikult kehtetuks muutuvad planeeringud planeeritaval maa-alal

Planeeringualal kehtivad detaiplaneeringud puuduvad.

Kitsendused ja servituudid

Alale ulatub nahkhiirte püsielupaiga piiranguvöönd. See on seatud lähtuvalt Keskkonnaministri 12.07.2006.a. vastu võetud määrusest nr 50 „Nahkhiirte Vääna-Viti, Vääna-Posti ja Laagri püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“. Planeeringuala puudutav osa on arvatud Laagri piiranguvööndi koosseisu.

Arvestada tuleb eelkõige kaitse-eeskirja §4 ja §6 lg 1 p 3 ja lõikega 2 ning Looduskaitseseaduse § 31-ga.

Piiranguvööndis on valitseja nõusolekul lubatud kuni 12 m kõrguste hoonete ehitamine Laagri piiranguvööndis, kusjuures hoonete, teede ja parklate alune pind ei tohi ületada 40% katastriüksuse pindalast. Piiranguvööndis on kohustuslik säilitada koosluse liikide ja vanuse mitmekesisust kõrghaljastuse üldilme säilitamiseks.

Looduskaitseseaduse järgi on piiranguvööndis keelatud uue maaparandussüsteemi rajamine; biotsiidi, taimekaitsevahendi ja väetise kasutamine.

Kogu detailplaneeringu ala on inventeeritud II kaitsekategoria loomaliikide veelendlase, tõmmulendlase, tiigilendlase ja põhja-nahkhiire esinemisalaks. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus peab olema kooskõlas Looduskaitseseaduse §55 sätestatuga. See on seotud Isendite suramise, kahjustamise ja häirimisega.

Kirsimäe tn 8 kinnistul on puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 50 m. Seda läbib ka madalpingeliin kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole telge. Mõlemad objektid on Uus-Kirsimäe detailplaneeringuga planeeritud likvideerida.

Muinsuskaitseelised piirangud

Planeeritaval alal puuduvad riikliku kaitse all olevad mälestised.

Planeeringu rakendamise võimalused

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

1. Pärast detailplaneeringu kehtestamist esitab Huvitatud isik Saku vallale taotluse projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks;
2. Planeeringuala teenindavate teede võrgu ja tehnosüsteemide väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine;

3. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine ja väljastamine;

Kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on vajaliku infrastruktuuri olemasolu, olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude jaoks vajalike notariaalsete servituudilepingute olemasolu (omanikevahelised reaalservituudid seatakse tehnovõrkude alale peale tehniliste tööprojektide kooskõlastamist). Ehitistele kasutusloa saamiseks välja ehitada kõik hoonetega seotud tehnovõrgud, teed ja kõnniteed ning istutada projekteeritud haljastus. Detailplaneeringu kohase infrastruktuuri väljaehitamise kohustus on huvitatud isikutel.

Koostas: Ruth Egipti