



## Kirsiaia II detailplaneering

Laitse küla, Kernu vald

**Detailplaneeringu tellija:** Kernu Vallavalitsus  
(reg.nr 75011381)  
Riisipere tee 8, 76301 Haiba küla  
Kernu vald



**Detailplaneeringu koostaja:** OÜ Pärnu Instituut  
(reg.nr 11362232)  
Riia mnt 14-7, 80013 Pärnu



**Projektijuht:** *allkirjastatud digitaalselt*  
Raimo Klesment  
maastikuarhitekt, diplomi nr BD 003241

**Algatatud:** Kernu Vallavalitsuse 16.12.2014 korraldusega nr 564  
**Vastuvõetud:** Kernu Vallavalitsuse 06.10.2015 korraldusega nr 511  
**Kehtestatud:** Kernu Vallavolikogu 21.01.2016 otsusega nr 2

**Töö nr:** 15-01  
**Esitatud:** 11.01.2016

## Sisukord

1. SELETUSKIRI.....	3
1.1 Üldandmed.....	3
1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	3
1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed.....	3
1.1.3 Alusmaterjalid.....	3
1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
1.2 Detailplaneeringu planeerimise lahendus.....	5
1.2.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus.....	5
1.2.1.1 Üldised põhimõtted.....	5
1.2.2.2 Ehitusõigus.....	6
1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	7
1.2.2 Teed ja liikluskorraldus.....	8
1.2.3 Haljastus ja heakord.....	8
1.2.4 Keskkonnatingimused.....	9
1.2.5 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	9
1.2.5.1 Elektrivarustus.....	9
1.2.5.2 Sidevarustus.....	10
1.2.5.3 Veevarustus.....	10
1.2.5.4 Reoveekanaliseerimine.....	10
1.2.5.5 Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine.....	10
1.2.5.6 Soojavarustus.....	10
1.2.6 Tuleohutus.....	10
1.2.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	11
1.2.8 Kinnisomandi kitsendused.....	11
1.2.9.1 Tehnovõrkudest ja -rajatistest lähtuvad piirangud.....	11
1.2.9.2 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	13
1.3 Detailplaneeringu elluviimine.....	14
2. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ.....	15
3. JOONISED.....	16
4. LISAD.....	23

## 1. SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

### 1.1 Üldandmed

Käesolev detailplaneering on algatatud Kernu Vallavalitsuse 16.12.2014 korraldusega nr 564. Samas korralduses jäeti algatamata planeeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeritava ala moodustavad osaliselt Kastani tee maaüksus ning Kastani tee L1, Kastani tee 1, Kastani tee 3 ja Kastani tee 5 maaüksused. Alal on kehtiv Kirsiaia detailplaneering, mille põhilahendust muudetakse planeeritava ala ulatuses. Kehtivat Kernu valla üldplaneeringut ei muudeta.

#### 1.1.1 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kastani tee 3 ja 5 kinnistute piiride muutmine, Kastani tee 1 ja 5 maa sihtotstarvete muutmine, tehnoorkude (veetorstik) asukoha täpsustamine, liiklusskeemi väljatöötamine, jalg- ja jalgrattatee ja Kastani tee 3 parkimisplatsi asukoha muutmine ja neile ehitusõiguse andmine, haljastuse ja heakorra põhimõtete fikseerimine, kaitsevööndite määramine ning keskkonnanõuanduste seadmine.

#### 1.1.2 Detailplaneeringu lähteandmed

Planeeringu lähtedokumendid:

- Harju maakonnaplaneering;
- Kernu valla üldplaneering;
- Kernu valla ehitusmäärus;
- Kirsiaia detailplaneering (kehtestatud 17.09.2009);
- Asjakohased õigusaktid ja projekteerimise normid.

#### 1.1.3 Alusmaterjalid

Planeeringu koostamise aluseks on jaanuaris 2015 OÜ K&J koostatud maa-ala plaan. Täiendavalt on planeeringu joonistele on kantud osaliselt järgmised projektid:

- Laitse lasteaia ehitusprojekt. Põhiprojekt. Pikoprojekt OÜ. Töö nr 747/2014.
- Laitse lasteaia juurdepääsutee, jalgratta- ja jalgte, parkla ja valgustuse ehitusprojekt (sh liikluskorralduse lahendus). Kastani tn. FIE Anne Unt. Töö nr PR-157-2014.

Joonistele on kantud ka Kastani tee veevarustus (veetrassi teostusjoonis; Hades AS; Töö nr E2230) ja osaliselt kehtiva detailplaneeringu lahendus naaberalade kohta. Skeemide koostamisel on kasutatud väljavõtteid Maa-ameti koduleheküljelt ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)).

#### 1.1.4 Olemasoleva olukorra kirjeldus

**Maakasutus.** Planeeritava ala moodustab territoorium pindalaga ligikaudu 2,4 ha. Planeeritavate maaüksuste andmed on järgmised:

- Kastani tee (katastritunnus 29701:001:0405; transpordimaa 100%; pindala 5598 m<sup>2</sup>, sellest planeeritav 2882 m<sup>2</sup>);
- Kastani tee L1 (katastritunnus 29701:001:0438; transpordimaa 100%; pindala 1637 m<sup>2</sup>);
- Kastani tee 1 (katastritunnus 29701:001:0399; ärimaa 50% / ühiskondlike ehitiste maa 50%;

- pindala 5092 m<sup>2</sup>);
- Kastani tee 3 (katastritunnus 29701:001:0401; ühiskondlike ehitiste maa 100%; pindala 11444 m<sup>2</sup>);
- Kastani tee 5 (katastritunnus 29701:001:0403; ärimaa 100%; pindala 3068 m<sup>2</sup>).

Planeeritav ala paikneb Laitse küla südames piirnedes:

- põhjaosas Kalevipoja (katastritunnus 29701:001:0402; ärimaa 100%), Lossipargi tee 8 (katastritunnus 29701:001:0290; ärimaa 100%), Kastani tee 9 (katastritunnus 29701:001:0418; ühiskondlike ehitiste maa 50% / transpordimaa 50%) ja Kastani tee 7 (katastritunnus 29701:001:0417; ärimaa 100%) maaüksustega ja maa-alaga, kus maaüksuse moodustamine on käimas (Laitse farmi-Anniko-Biotiigi tee maa-ala);
- idaosas Kastani tee Kastani tee 12 (katastritunnus 29701:001:0404; ühiskondlike ehitiste maa 100%), Kirsiaia tee (katastritunnus 29701:001:0406; transpordimaa 100%), Kirsiaia tee 7 (katastritunnus 29701:001:0411; elamumaa 100%), Kastani tee 10 (katastritunnus 29701:001:0050; tootmismaa 100%), Kastani tee 8 (katastritunnus 29701:001:0355; elamumaa 100%), Kastani tee 6 (katastritunnus 29701:001:0215; elamumaa 100%), Kastani tee 4 (katastritunnus 29701:001:0137; elamumaa 100%), Lossi tee 6a (katastritunnus 29701:001:0518; üldkasutatav maa 100%), Lossi kergliiklustee lõik 2 (katastritunnus 29701:001:0520; transpordimaa 100%) maaüksustega ja maa-alaga, kus maaüksuste moodustamine on käimas;
- lõunaosas Lossi teega (Munalaskme-Laitse kõrvalmaantee, riigitee nr 11381; katastritunnus 29701:001:0078; transpordimaa 100%), ja Lossi kergliiklustee lõik 3 (katastritunnus 29701:001:0415; transpordimaa 100%) maaüksusega;
- lääneosas Lossi tee 14 (katastritunnus 29701:001:0138; elamumaa 100%), Lossipargi tee 4 (katastritunnus 29701:001:0169; ärimaa 100%) ja Sepipaja (katastritunnus 29701:001:0171; sotsiaalmaa 95% / transpordimaa 5%) maaüksustega.

**Reljeef, pinnas ja veed.** Planeeritav ala on üldiselt tasane, kerge langusega põhjasuunal. Reljeefi on kujundanud ehitiste rajamine planeeritavale alale (nt maakelder planeeritava ala põhjaosas). Valdavad mullad on koreserikkad rähkmullad, rähkmullad ja vähesel määral leostunud rähkmuld. Lähiumbruses paiknev kraavitus ei ulatu planeeritavale alale, mis annab alust arvata, et liigvete probleem puudub.

**Keskkonna looduskaitse, esteetiline ja rekreatiivne väärtus.** Planeeritav ala paikneb Laitse mõisa (tuntud rohkem kui Laitse lossi) aladel. Vahepealsed arengud on kujundanud piirkonnast Laitse küla keskuse, kuhu on rajatud mitmeid hooneid, sh kortermaju. Laitse mõisa pargi kaitsealune osa planeeritavale alale ei ulatu. Samuti ei leidu planeeritaval alal kultuurmälestisi. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering ei ole määratlenud Laitse mõisa kui väärtuslikku maastiku ja lähiumbrust ei läbi roheline võrgustik.

Planeeritaval alal paikneb pärandkultuuri objektina Laitse mõisa kiviaed, planeeritava ala vahetus läheduses on ka mõisa aidad ja Rütli maja. Kiviaed on kavandatud taastada kehtiva planeeringu kohaselt.

**Seosed kontaktalaga, juurdepääsud ning tehnovõrgud ja -rajatised.** Planeeritava ala kontaktala moodustab Laitse loss koos ümbritseva hoonestusega (sh mõisa südame alale ehitatud uuemad hooned) ja park. Osa planeeritavast alast paikneb mõisa kunagises viljapuu aias.

Planeeritavale alale pääseb lõunasuunalt riigiteelt (Munalaskme-Laitse tee) ja planeeritud (kehtiva

Kirsiaia detailplaneeringuga) on uus ühendus põhjasuunalt Laitse farmi-Anniko-Biotiigi teega.

Ehitisregistri andmetel on planeeritaval alal ehitisi Kastani tee 3 maaüksusel. Planeeritaval alal paiknevad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, side- ja elektrivõrgu ehitised.

Kogu planeeringu kontekstis on oluline asjaolu, et samaaegselt detailplaneeringu koostamisega toimus ehitustegevus (rajati uusi ehitisi) Kastani tee ja Kastani tee 3 maaüksustele.

### **1.2 Detailplaneeringu planeerimise lahendus**

Üldplaneering näeb planeeritaval alal ette üldkasutatava ala (tähis A) ja puhkeala (tähis P2, ärimaa kavandamise võimalusega). Kirsiaia detailplaneeringuga kavandati ühiskondlike ehitiste maad ja ärimaad. Kehtiv detailplaneering on käesoleva planeeringualal elluviidud osaliselt. Moodustatud on maaüksused ja asutud on rajama lasteaeda.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmine detailplaneeringuga antud töö kontekstis oleks vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Üldplaneeringuga on määratud, et põhiotstarbega ala kõrvalkasutus ei tohi ületada 40%. Ulatuslikuks muutmiseks saab pidada seega kas kõrvalkasutuse terviklikku muutmist (teeks võimatuks üldkasutatavate hoonete teenindamise ja kaotaks maa-ala muudele mitte kasumit taotlevatele tegevustele) või põhikasutuse muutmist (muudaks üldkasutatava ala kasutuse millekski muuks). Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu põhilahendust:

- detailplaneeringuga kavandatud maakasutus ei muuda üldplaneeringus määratud üldkasutatava ala osakaalu (säilib osakaal 60% või enam)<sup>1</sup>. Muudetakse kõrvalkasutuse osakaalu (alla 40%) - täpsed osakaalud on toodud ptk-s 1.2.2.2). Puhkeala kasutus säilib;
- täiendavalt ei ole kehtivas üldplaneeringus konkreetsele kohale määratud hoonestuse kõrguspiirangut. Seega, sellise piirangu ületamist ei saa toimuda;
- detailplaneeringu algatamisel ja menetlemisel ei ole täiendavalt tuvastatud muud kohaliku omavalitsuse hinnangul olulist või ulatuslikku üldplaneeringu muutmise tingimust.

Detailplaneeringuga kavandatakse muuta olemasolevaid maaüksuste piire, et mahutada ära juba projekteeritud lasteaed koos lasteaeda teenindavate tehnovõrkude ja -rajatistega. Täiendavalt soovitakse muuta ehitusõigusi:

- kavandada külale kokkusaamis koht alale, mida selleks kasutatakse;
- kavandada äri- ja ühiskondlike ehitiste asemele elamu(d), mis vastavad paremini muutunud oludele ja ümbritsevale elukeskkonnale. Elamu(te) kavandamisel lähtutakse Kastani tee äärsest olemasolevast hoonestusest.

#### **1.2.1 Kruntimine ja planeeritud ehitusõigus**

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud muuta kehtivat Kirsiaia detailplaneeringu lahendusi planeeritava ala ulatuses (kehtiva Kirsiaia ja koostatava Kirsiaia II detailplaneeringu alade skeem on leitav lisas 2). Planeeritakse krundid lasteaiale, külaplatsile, elamu(te)le ja tänavale.

##### **1.2.1.1 Üldised põhimõtted**

Kruntimisel ja hoonestusala paigutamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kirsiaia detailplaneeringus esiletoodud elukeskkonda rikastavad väärtused (nt väärtuslik kõrghaljastus) tuleb säilitada.
- Kehtivate kitsendustega alade kasutamist ei muudeta (nt säilib parkimisala).

<sup>1</sup> Ehk ei muudeta vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult.

- Muutunud oludes kavandatakse hooneid, mille elluviimine ei eelda avaliku raha kasutamist, vaid loob lihtsamini realiseeritavaid eeldusi piirkonna arenguks (sh planeeritava ala arendamiseks).

### 1.2.2.2 Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratletud:

- krundi kasutamise otstarve või sihtotstarbed. Kruntidele on määratletud kasutamise otstarve võimalikult täpselt sinna planeeritud valdava kasutuse ja ehitatavate ehitiste järgi. Krundi kasutamise otstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealne pind;
- hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus ja asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeritud ehitusõigus koos täiendava informatsiooniga (v.t ka joonis nr 3).

Krunt Pos. 1	Kastani tee 1	Kitsendused ja täiendav informatsioon
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	5 092	Krundile ulatub Munalaskme-Laitse kõrvalmaantee (riigitee nr 11381) teekaitsevöönd ja läbib ühis-kanalisatsiooni ehitise, millest lähtub kaitsevöönd. Kavandatud Kastani tee 3 kanalisatsiooniühenduse kaitsevöönd. Kastani tee teekaitsevöönd on kavandatud kuni transpordimaa piirini. <i>Ehitamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust (v.t täiendavaid tingimusi ptk 1.2.4). Keldrikorruse rajamisel tuleb mõelda pinnase radoonisisaldust ning vajadusel kasutada vastavaid meetmeid projekteerimisel ja ehitamisel.</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Korterelamute maa**	
<b>Katastriüksuse sihtotstarbed*</b>	100% E	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	2	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	850	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused/ m (arvestatuna olemasolevast maapinnast)</b>	2/ 9 <i>Vajadusel on lubatud ka rajada keldrikorrus.</i>	

\* Sihtotstarve: E – Elamumaa.

\*\* Korterelamute maale on lubatud rajada kuni 12 kortert kas ühe või mitme elamuna (sh ridaelamu(te)na).

Krunt Pos. 2	Kastani tee 3	Kitsendused ja täiendav informatsioon
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	12 540	Krundi läbivad olemasolevad ühisveevärgi ja sidevarustuse ehitised, millest lähtuvad kaitsevööndid. Kastani tee teekaitsevöönd on kavandatud kuni transpordimaa piirini. <i>Krundi kasutamine on täpsustatud ehitusprojektiga (v.t ptk 1.1.3).</i>
<b>Kasutamise otstarve</b>	Lasteaiamaa	
<b>Katastriüksuse sihtotstarbed*</b>	100% Üh	
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	1	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	2000	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused/ m (arvestatuna olemasolevast maapinnast**)</b>	3/ 12	

\* Sihtotstarve: Üh – ühiskondlike ehitiste maa.

## Kirsiaia II detailplaneering

7

<b>Krunt Pos. 3</b>	Kastani tee 5	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	1 988	Krunti läbib elektrivarustuse ehitis, millest lähtub kaitsevöönd.
<b>Kasutamise otstarve</b>	Külaplatsimaa	Kastani tee teekaitsevöönd on kavandatud kuni transpordimaa piirini.
<b>Katastriüksuse sihtotstarbed*</b>	60% Üh / 40% Ä	<i>Krundile on kavandatud tuletõrjeveemahuti.</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	1	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	250	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused/ m (arvestatuna olemasolevast maapinnast)</b>	2/ 9	

\* Sihtotstarve: Ä – ärimaa; Üh – ühiskondlike ehitiste maa.

<b>Krunt Pos. 4</b>	Kastani tee	<b>Kitsendused ja täiendav informatsioon</b>
<b>Suurus (m<sup>2</sup>)</b>	7 235	Krundile ulatub Munalaskme-Laitse kõrvalmaantee (riigitee nr 11381) ja kohaliku tee (Laitse farmi-Anniko-Biotiigi tee) teekaitsevööndid. Kastani tee teekaitsevöönd on kavandatud kuni transpordimaa piirini.
<b>Kasutamise otstarve</b>	Tänavamaa	Krunti läbivad olemasolevad tehnovõrgud, millest lähtuvad kaitsevööndid.
<b>Katastriüksuse sihtotstarbed*</b>	100% L	<i>Krundil kasutamine on osaliselt täpsustatud ehitusprojektiga (v.t ptk 1.1.3).</i>
<b>Suurim hoonete arv või hoonete puudumine</b>	0	
<b>Hoonete suurim ehitusalune pind (m<sup>2</sup>)</b>	-	
<b>Hoonete suurim kõrgus: korrused/ m (arvestatuna olemasolevast maapinnast)</b>	-	

\* Sihtotstarve: L – transpordimaa.

### 1.2.2.3 Olulisemad arhitektuurinõuded

Planeeritav ala asub Laitse küla kompaktses asustuses alal, mida kujundab kompaktnen hoonestus, teede ja ühiste tehnovõrkude olemasolu. Asustuse kujunemist Laitse lossi ümber on soodustanud asulat läbiv tee. Loss ja mitmed säilinud lossi kõrvalhooned kujundavad asula miljööd. Ehitiste projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada sobivust piirkonnaga ning piirkonna kultuurilist tausta. Uued ehitised ei pea ajastat järgima, vaid sobituma oma arhitektuurikeelelt ja materjalikasutuselt lossi hoonetega. Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud asula struktuur kompaksemaks.

Hoonetel ei ole katusekalde vahemik määratud. Elamu(te)l on lubatud rajada kuni 2 täiskorrust ja lisaks on vajadusel lubatud ka rajada keldrikorrus. Lasteaiale on lubatud rajada kuni kolm ja külaplatsi teenindaval hoonele kaks korrust.

Lasteaia kohta on koostatud ehitusprojekt, mistõttu käesoleva detailplaneeringuga täiendavaid arhitektuurinõudeid ei seata. Elamu(te) ja külaplatsi teenidava hoone rajamisel peavad välisilme kujundamisel kasutatavad materjalid olema naturaalsed. Keelatud on kasutada fassaadide katmisel imiteerivaid materjale (nagu profiilplekk ja plastikkate). Krundil paiknevad ehitised peavad omavahel materjalikasutuselt kokku sobima.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse planeeritava ala ulatuses tingimusi piirdeaedadele. Külaplatsi maad ei ole lubatud piirdeaiaa piirata. Lasteaia krunt on lubatud piirata piirdeaiaa vastavalt koostatud ehitusprojektidele. Lasteaia maa-alal privaatsuse tagamiseks võib piirdeaed olla ka läbipaistmatu ning kuni kolm meetrit kõrge.

Korterelamumaale võib rajada ühtse piirdeaia (kuni 1,5 m kõrguse (pool)läbipaistva võrk- või puitaia kombineerituna haljaspiirdega (hekk)). Olemasolev kiviaed peab säilima (vajadusel tuleb taastada).

### 1.2.2 Teed ja liikluskorraldus

Planeeritava ala teenindamiseks rajatakse Kastani tee koos kergliiklusteega. Kastani tee ja kergliiklustee rajatakse mitmes etapis. Esimeses etapis ühendus riigimaanteelt lasteaiani (lõpeb tagasipöördekohaga). Esimese etapi kohta on koostatud ehitusprojekt (FIE Anne Unt, töö nr PR-157-2014). Teises etapis rajatakse ühendus Laitse farmi-Anniko-Biotiigi teega (minimaalselt 5 m laiune kahesuunaline sõidutee koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega). Teise etapi rajamisel tuleb hinnata ka Lossi tee (riigitee) äärset kergliiklustee vajadust.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele Pos. 1 kuni 3 on kavandatud Kastani teelt. Projekteerimisel kaaluda krundi Pos. 1 juurdepääsu rajamist piki tänavapoolset külge hoonestusalale lähemale. Samuti säilivad ühendused kõrvalaladele (sh. Kastani tee 4, 6 ja 8 maaüksustele ning planeeritud Kirsiaia teele). Kehtiva Kirsiaia detailplaneeringu muutmiselega ei muutu oluliselt planeeritava ala liikluskoormus.

Liikluskorraldus planeeritaval alal allub kehtivatele normidele. Soovitav on piirata Kastani teel autoliiklusel suurimat liikumiskiirust. Projekteeritud Kastani tee ulatuses (eelpool kirjeldatud esimene etapp) on ette nähtud õueala piirang.

Lasteaia teenindamiseks on kavandatud Kastani tee äärde parkimisala. Teistel planeeritud kruntidel tuleb lahendada parkimine kavandatud parkimisaladel vastavalt kehtivatele normidele (sh. kehtivatele standarditele).

### 1.2.3 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal on koostatud lasteaia ehitusprojekti raames puude vaatlus, lahendatud on uus haljastus ja raieplaan. Sarnastel alustel tuleb hinnata haljastust Kastani tee, Kastani tee 1 ja 5 kruntidel, et selgitada säilitatavad puud. Likvideerida tuleb haiged, murdumisohtlikud puud ja puud, mis kahjustavad kiviaeda (on isetekkeliselt aiale liiga lähedale kasvama hakanud). Isetekkelised puudegrupid tuleb harvendada (eelistada säilitamisel noori kasvujõus puid).

Hoonestusalad on kavandatud haljastusest vabamale maa-alale. Soovitav on hoone ehitusprojekti lahendada krundi haljastus. Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilitatavatel puudel tüveosa ja juurestikku. Kaevetööd puude juurestiku piirkonnas tuleb vajadusel läbi viia käsitsi. Maapinna tõstmine säilitatavate puude ümbruses (kuni 5 m raadiuses puu tüvest) on keelatud.

Pärast ehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada (eemaldada sh rajamistöodel ülejäänud ehitusmaterjalid ja pinnas). Ehitusel tekkivad jäätmed sorteerida kohapeal ja käidelda nõuetekohaselt. Ehitustegevuse jooksul on keelatud jäätmeid ladustada viisil, mis võimaldaks nende laialikandumise ilmastiku mõjul. Jäätmemajandus tuleb korraldada lähtudes Kernu vallas kehtestatud reeglitele.



## 1.2.4 Keskkonnatingimused

Kirsiaia II detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevused<sup>2</sup>. Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vajalik läbi viia keskkonnamõjude hindamine. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks või olemasoleva kaitsereežiimi muutmiseks.

Alal on korraldatud ühine veevarustus ja reovete kanaliseerimine. Sademeveed on planeeritud immutada krundisiseseelt. Täiendavalt on ettenähtud drenaaž Kastani teele, mis suubub olemasolevasse kraavi Laitse farmi-Anniko-Biotiigi tee lähistel. Sõidukite parkimisalale (üle 10 parkimiskoha) tuleb projekteerida sademevede kokku kogumine (nt äärekiviga) ning suunamine õli ja liivapüünisesse enne kui sademeveed immutatakse või juhitakse alalt ära. Hoonete katustelt on soovitatav sademeveed kokkukoguda eraldi liikluspindade sademevetest ja võimalusel kasutada hoones.

Planeeritaval alal ei pea rakendama meetmeid liikluspõhise müra ohjamiseks, kuna liikluskoormus ei ole sedavõrd suur. Lisaks paiknevad hooned maanteest piisavalt kaugel ja on eraldatud maanteest haljastusega.

Kehtiv Kirsiaia detailplaneering viitab radooniohule. Piirkonna pinnas on normaalse radoonisaldusega (30 kuni 50 kBq/m<sup>3</sup>). Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m<sup>3</sup>) tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radooniriski uuringud. Uuring tuleb läbi viia kui soovitakse keldrikorruse rajamist. Uuringu andmed võimaldavad hinnata radoonikaitse meetmete rakendamist. Eesmärk on vältida majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m<sup>3</sup>).

## 1.2.5 Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrgud ja -rajatised on kavandatud koostöös erinevate võrguvaldajatega. Käesolevas detailplaneeringus on tehnovõrkude ja -rajatiste kavandamisel lähtutud põhimõttest, et planeeringuga peavad selguma taristu ruumilised vajadused. Hilisema projekteerimise käigus on lubatud mõningane tehnovõrkude ja -rajatiste ümber paigutamine juhul kui see ei too kaasa piiranguid väljapoole planeeritava ala territooriumi.

**Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb koostada ehitusprojektid, kus määratakse täpsed projektlahendused. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada tehnovõrgu valdajaga.**

### 1.2.5.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on kavandatud maakaabel ühendusega. Planeeringus on planeeritud liitumiskilbid selliselt, et on järgitud Laitse lasteaia elektriühenduse projekti (Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 224011, 03.10.2014) ja kehtiva Kirsiaia detailplaneeringuga kavandatud lahendust (Jaotusvõrk OÜ Tallinn-Harju piirkonna väljastatud tehnilised tingimused nr 143937, 22.04.2008). Planeeritud lahendus on seotud veel elluviimata Kirsiaia detailplaneeringu lahendusega. Samadel alustel on koostatud tänavavalgustuse elektrivarustus.

Planeeritava ala ulatuses on kavandatud Kastani tee välja ehitamisel asendada „Laitse elamud“

<sup>2</sup> Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2<sup>2</sup> – RT I, 10.11.2015, 7.

alajaama õhuliini toide maakaabelliiniga (õhuliin demonteerida mastide vahemikus 19 kuni 24, alajaam saab toite mastist nr 24). Alajaam jääb planeeritavast alast välja, kuid on kavandatud välja vahetada, et viia ellu ülejäänud Kirsiaia detailplaneeringu lahendus (kehtestatud 17.09.2009).

### **1.2.5.2 Sidevarustus**

Sidevarustus on kavandatud 1 avalise 100 mm läbimõõduga PVC OPTO sidekanalisatsioonina. Planeeringus on planeeritud lahendus selliselt, et on järgitud Laitse lasteaia põhiprojekti sidevarustuse osa (AS Eesti Telekom väljastatud tehnilised tingimused nr 23191685, 05.09.2014) ja kehtiva Kirsiaia detailplaneeringuga kavandatud lahendust (AS Elion Ettevõtted väljastatud tehnilised tingimused nr 8367826, 12.05.2008). Planeeritud lahendus on seotud veel elluviimata Kirsiaia detailplaneeringu lahendusega.

Planeeringusse on kantud ka ESTWIN projektiga kavandatud lairibaühenduse trass (Ela094).

### **1.2.5.3 Veevarustus**

Veevarustus on planeeritud olemasoleva ühisveevärgi baasil. Planeeringus on planeeritud lahendus selliselt, et on järgitud Laitse lasteaia põhiprojekti veevarustuse osa ja kehtiva Kirsiaia detailplaneeringuga kavandatud lahendust (OÜ Haiko Teenused väljastatud tehnilised tingimused nr 1.15-38, 06.05.2008).

Planeeringualale on kavandatud krundile Pos 3 (Kastani tee 5) tuletõrjeveemahuti, mida täidetak ühisveevärgist. Mahuti täpne asukoht täpsustatakse projekteerimisel.

### **1.2.5.4 Reoveekanalisisatsioon**

Reoveekanalisisatsioon on planeeritud olemasoleva ühiskanalisatsiooni baasil. Planeeringus on planeeritud lahendus selliselt, et on järgitud Laitse lasteaia põhiprojekti reoveekanalisisatsiooni osa ja kehtiva Kirsiaia detailplaneeringuga kavandatud lahendust (OÜ Haiko Teenused väljastatud tehnilised tingimused nr 1.15-38, 06.05.2008).

### **1.2.5.5 Sademe- ja dreneaživee ärajuhtimine**

Tekkivad sademe- ja dreneaživeed tulen maksimaalselt immutada oma krund piires. Vajadusel kasutada ehitustehnilisi lahendusi (nt lokaalne imbkaev) ja otstarbekusel rajada neid mitme krundi ühiskasutusse. See osa, mida ei ole võimalik immutada tuleb ärajuhtida, kasutades planeeritud torustikku ja olemasolevaid kraave. Planeeringus on planeeritud lahendus järginud kehtiva Kirsiaia detailplaneeringuga kavandatud lahendust (OÜ Haiko Teenused väljastatud tehnilised tingimused nr 1.15-38, 06.05.2008).

### **1.2.5.6 Soojavarustus**

Soojavarustus on planeeritud lokaalsete krundipõhiste lahenduste baasil. Soovitav on kasutada taastuenergia pühinevaid lahendusi.

## **1.2.6 Tuleohutus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni *Päästeseadusest, Tuleohutuse seadusest*, Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest.

Kõik hooned tuleb rajada kujaga 8 m. Täpsed hoonete paiknemised hoonestusalal selgitatakse

projekteerimise käigus (v.t ka ptk 1.2.1).

Planeeritud hoonete põlemiskoormus jääb alla 1200 MJ/m<sup>2</sup> (sh elamutel alla 600 MJ/m<sup>2</sup>), mis vastab I ja IV kasutusviisile. Lubatud on projekteerida tuldtakistavaid ehitisi (TP2). Ehitise tulepüsivus, tuleohutust tagavate süsteemide valik ja tuletundlikkus esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

Välise tulekustutusveega varustuseks on kavandatud kasutada Kastani teele projekteeritud hüdrante. Eeldatav välise kustutusvee vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul (andmed Laitse lasteaia põhiprojektist). Täiendavalt on kavandatud tuletõrjeveemahuti krundile Pos. 3 (Kastani tee 5) – v.t ka ptk 1.2.5.3.

### 1.2.7 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeritav maa-ala paikneb kompaktse asustusega alal ja on kavandatud osaliselt avalikuks kasutamiseks. Ümberkaudsetel maaüksustel asub elamuid ja ärihooneid.

Oluline on uute hoonete rajamisel tagada:

- juurdepääsutee ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning ala kasutamisel tuleb täiendavalt arvestada järgnevaga:

- ühtse kogukonna tekkimise soodustamine (sh soodustada naabrivalve tegevust);
- jälgitavus;
- kvaliteetsed materjalid ja värvid loovad ala kasutajates (elanikud, ala külastajad) tugevama seose keskkonnaga, mis tagab parema sotsiaalse kontrolli ja vähendab vandalismi ohtu;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, viidad-märgid);
- ühtne piirkonna korrashoid;
- vajadusel elektrooniline valve (nt kaamerateaga).

### 1.2.8 Kinnisomandi kitsendused

Järgnevalt on esitatud planeeritava ala kohta kehtivad ja planeeringulahendusest tulenevad maakasutamise kitsendused, sh kitsenduse kehtestav õigusakt ja kitsenduse üldine sisu. Õigusakti täpsemaks rakendamiseks või kitsedustega põhjalikumalt tutvumiseks on vajalik aktidega vahetult tutvuda (nt internetis: [www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee)). Esitatu on toodud 11.01.2016 seisuga.

#### 1.2.9.1 Tehnovõrkudest ja -rajatistest lähtuvad piirangud

Alus: *Seadme ohutuse seadus; Elektroonilise side seadus; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.06.2015 a. määrus nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded; Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus; Keskkonnaministri 16.12.2005. a. määrus nr 76, Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus.*

---

Elektriõhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (k.a) liinide korral kaks meetrit ja 1 kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit. Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt

piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber on ulatub kaitsevöönd kahe meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal üks meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Kui kaitsevööndis asub ka teine kaitsevööndiga ehitise, peab selle avariid likvideeriv või plaanilisi töid tegev isik teavitama enne avariid likvideerimisele asumist või plaanilise töö alustamist kaitsevööndiga ehitise omanikku toimunud avariist. Kaitsevööndiga ehitise omanik teavitab avariid likvideerivat isikut kaitsevööndiga ehitise asukohast ning vajadusel saadab avariikohale oma esindaja, kes täpsustab kohapeal kaitsevööndiga ehitise asukohta.

Kaitsevööndiga ehitise asukohta ei või muuta kaitsevööndiga ehitise omanikku teavitamata ja viimase nõusolekuta.

Vältimaks kaitsevööndiga ehitise kahjustamist, võib kaitsevööndiga ehitise omanik nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Samuti võib maakaabelliinide puhul nõuda maakaabli täpse asukohta väljaselgitamiseks pinnase käsitsi lahtikaevamist.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub kinnistute veega varustamine või reovee ärajuhtimine ning mis on vee-ettevõtja hallatav või teenindab vähemalt 50 elanikku. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonina käsitatakse ühisveevärki või ühis-kanalisatsiooni eraldi või mõlemat üheskoos.

Sademet-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja ja kinnistu omaniku või valdaja kokkuleppel määratud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi või kanalisatsiooniga. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni oluline osa.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul kaks meetrit. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni kahe

meetri sügavusele – kaks meetrit. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevöönd piirdeaiani, selle puudumisel kahe meetri kaugusele ehitisest.

### 1.2.9.2 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Alus: *Asjaõigusseadus*.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud servituutide vajadused tabelis 1. Servituudi alade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja -rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses, kui ei ole märgitud teisiti. Servituutide alad selgitab projekteerimine, kui selgub täpne tehnovõrgu kulgemine.

*Tabel 1. Servituudi vajadused*

Valitsev kinnistu*/ isiklik kasutusõigus	Teeniv kinnistu (katastritunnus)/ teeniva maa-ala kirjeldus	Servituudi sisu
Ühiste võrkude valdaja**	Kastani tee, Kastani tee 1, Kastani tee 3 ja Kastani tee 5.	Elektri-, side-, ühis- veevärgi ja -kanalisat- sioonivõrgu isiklikud kasutamisoskused võrguvaldajate kasuks.

\* Tabelis 1 toodud mõiste kinnistu käib nii olemasoleva kui planeeritud kinnisasja kohta. \*\* Tehnovõrgu valdaja.

### **1.3 Detailplaneeringu elluviimine**

Planeeritud ehitusõigused viiakse täide kruntide valdaja poolt. Ehitamine toimub ehitusloa alusel, mille väljastab Kernu Vallavalitsus vastavalt ehitistele koostatud projektile, kehtivatele õigusaktidele ja normdokumentidele. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt kehtivale õigusele.

Tehnovõrkude ja -süsteemide rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused tuleb kanda kinnistusraamatusse, et igakordne omanik oleks teadlik kinnisasjale seatud piirangutest.

Käesolev Kirsiaia II detailplaneering muudab kehtivat Kirsiaia detailplaneeringut planeeritava ala ulatuses. Kõik ülejäänud lahendused on jäetud samaks, sh tuleb tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimisel nimetatud kahe planeeringulahendused siduda.

## 2. KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ

<b>Kooskõlastaja (Esindaja) [Kooskõlastamise kuupäev]</b>	<b>Kooskõlastus</b>	<b>Märkused</b>
Päästeamet (Dimitri Peterson) [15.05.2015]	Kooskõlastatus on antud digitaalselt (K-DP/14-DIGI) tingimusega, et tuletõrje veevarustus peab vastama standardile EVS 812-6:2012.	
Maanteeamet (Marten Leiten) [23.09.2015]	Kooskõlastatud kirjaga nr 15-4/14-00241/806.	

*Tabeli koostas: Raimo Klesment  
Kuupäev: 29.09.2015*

<b>Koostöö (Esindaja/esindab) [Koostöö kuupäev]</b>	<b>Koostöö tulemus</b>	<b>Märkused</b>
Elektrilevi OÜ (Enn Truuts) [12.05.2015]	Kooskõlastatud tingimustel: * Kooskõlastus kehtib üks aasta. * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Alajaamade, liitumiskilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga. * Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.	
Haiko Teenused OÜ (Georg Kõresoo) [09.06.2015]	Koostöö tulemusena andis Haiko Teenused OÜ arvamuse, et detailplaneering on neile esitatud moel võimalik ellu viia.	
AS Eesti Telekom (Arvo Sepp) [16.07.2015]	Kooskõlastatud märkusega: Peale geodeetilise alusplaani kooskõlastamist 25.01.2015 on sideehitiste asukoht muutunud. Lisatud täiendavate andmetega sideehitiste plaan. Projekteerimisel soovitame lähtuda standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".	

*Tabeli koostas: Raimo Klesment  
Kuupäev: 28.09.2015*

### **3. JOONISED**

**Joonis 1. Situatsiooniskeem**

**M 1:5 000**

**Joonis 2. Tugijoonis**

**M 1: 500**

**Joonis 3. Põhijoonis**

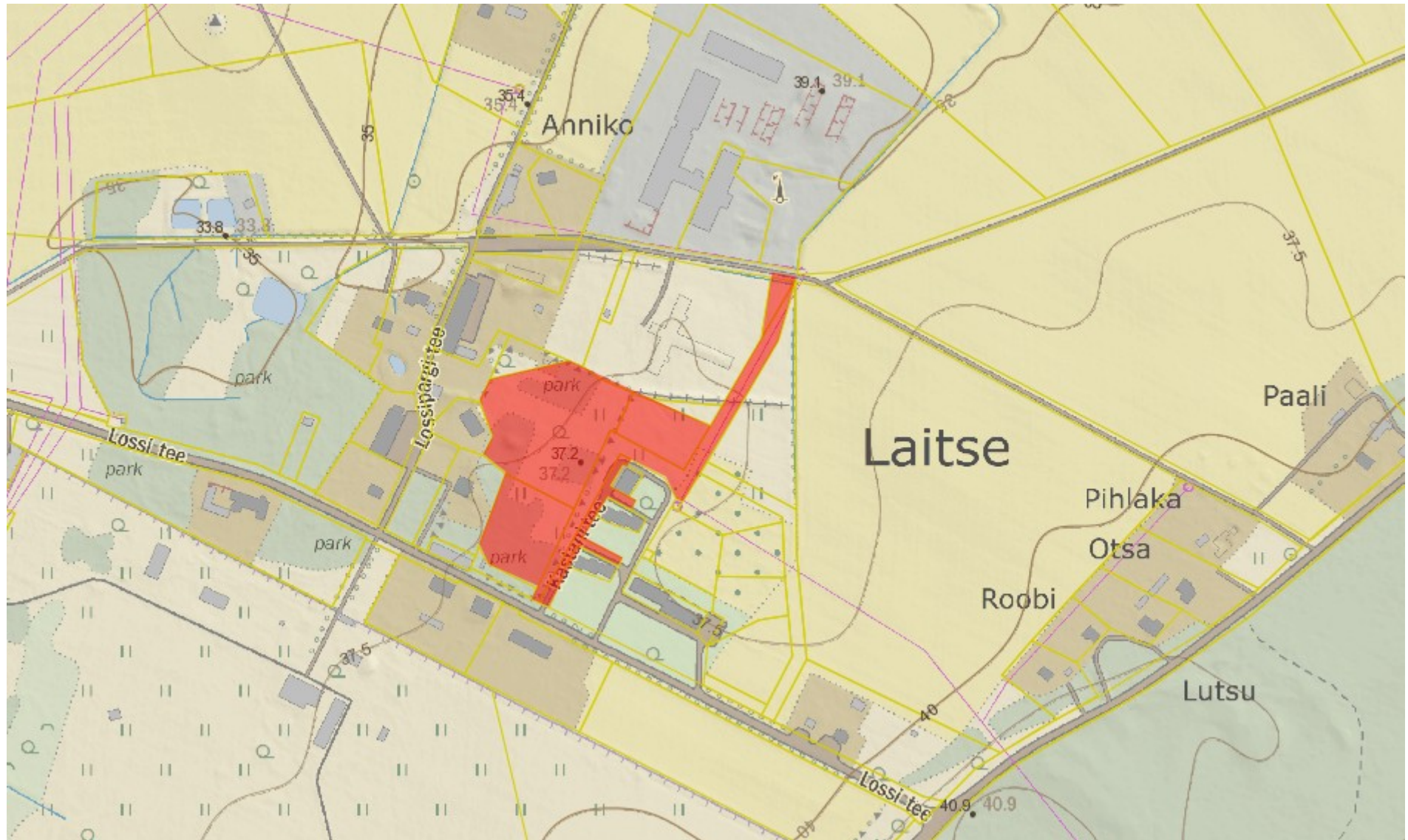
**M 1: 500**

**Joonis 4. Tehnovõrkude planeering**

**M 1: 500**

**Joonis 5 kuni 8. Planeeringu illustratsioonid**



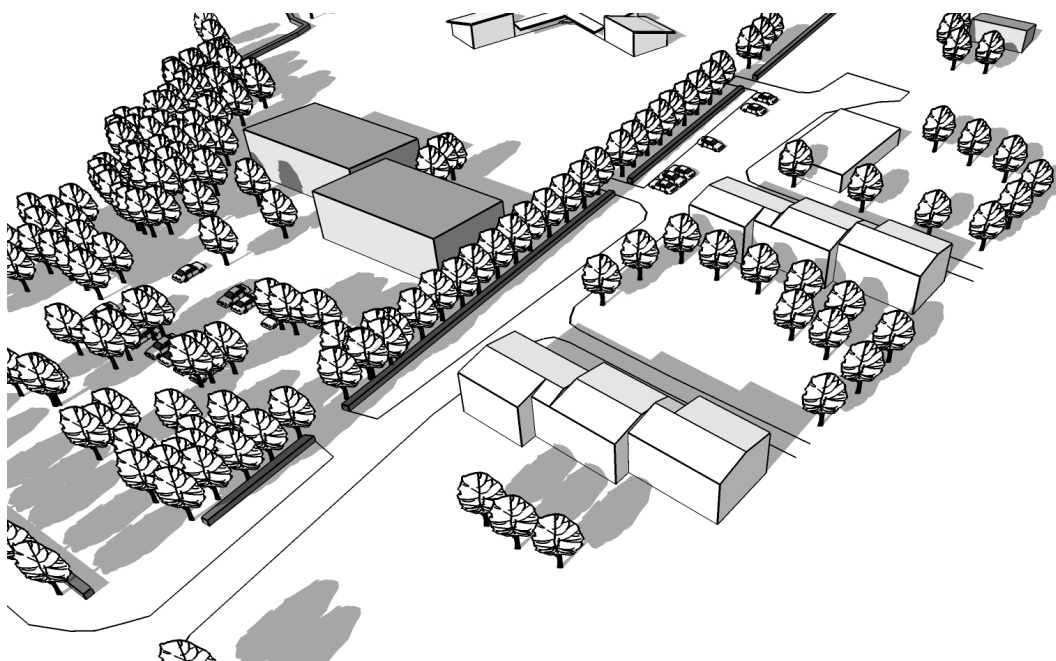


**Joonis 1.** Situatsiooniskeem (M 1:5000). Planeeritav ala on kantud joonisele punase läbipaistva alana.

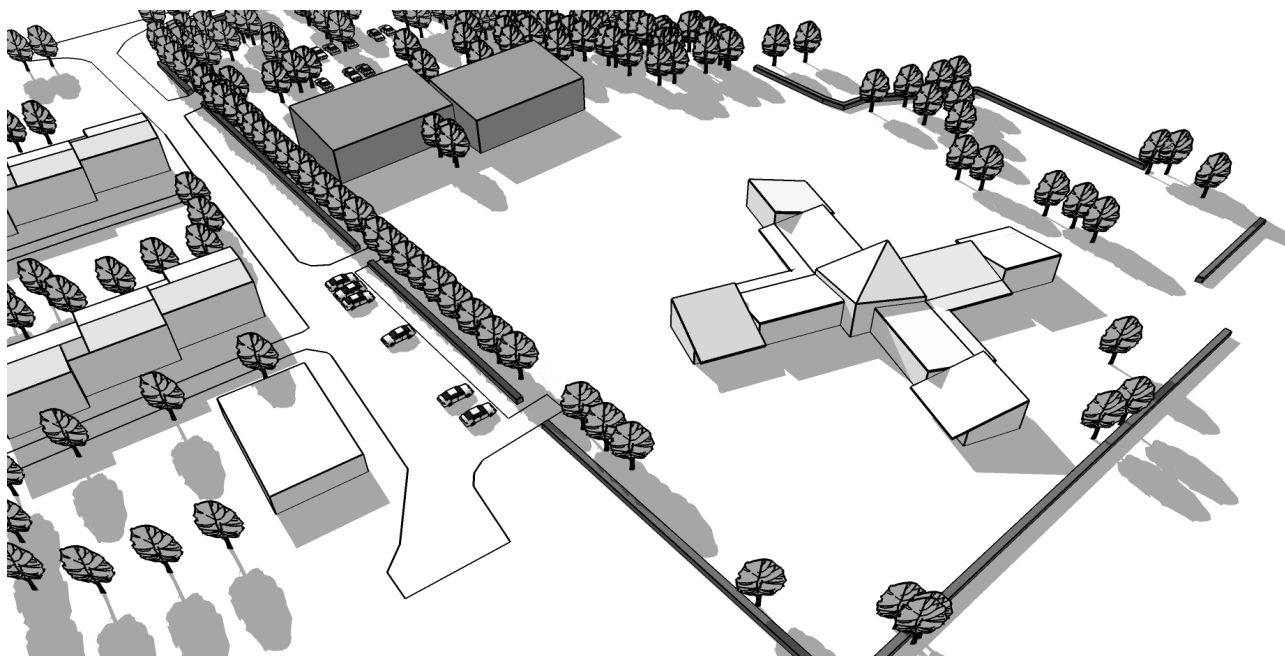
*See lk asendada Joonisega 2.*

*See lk asendada Joonisega 3.*

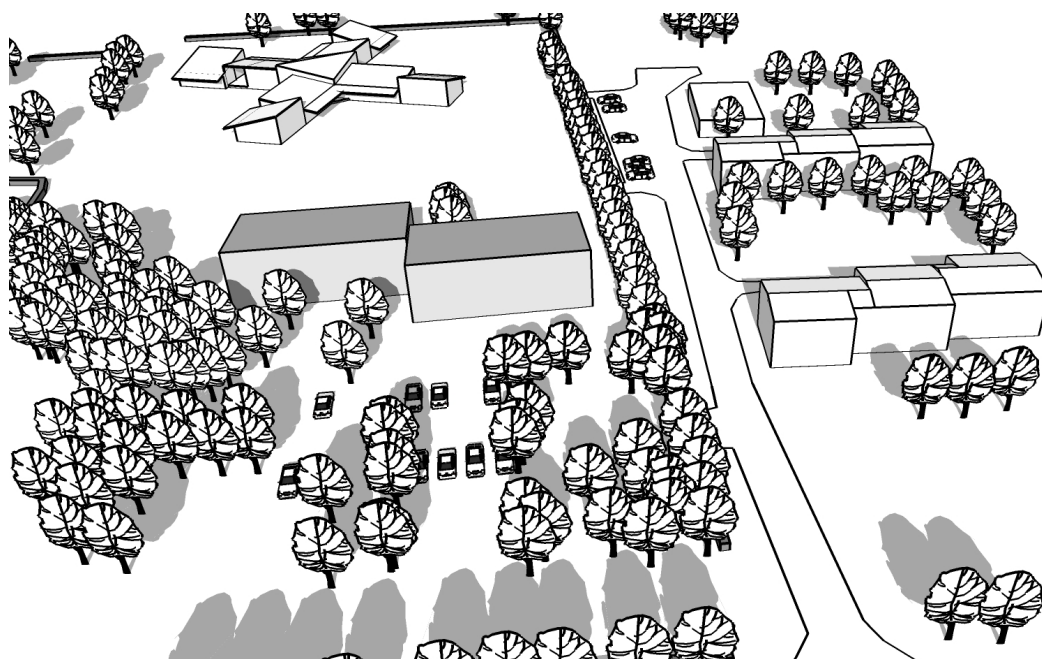
*See lk asendada Joonisega 4.*



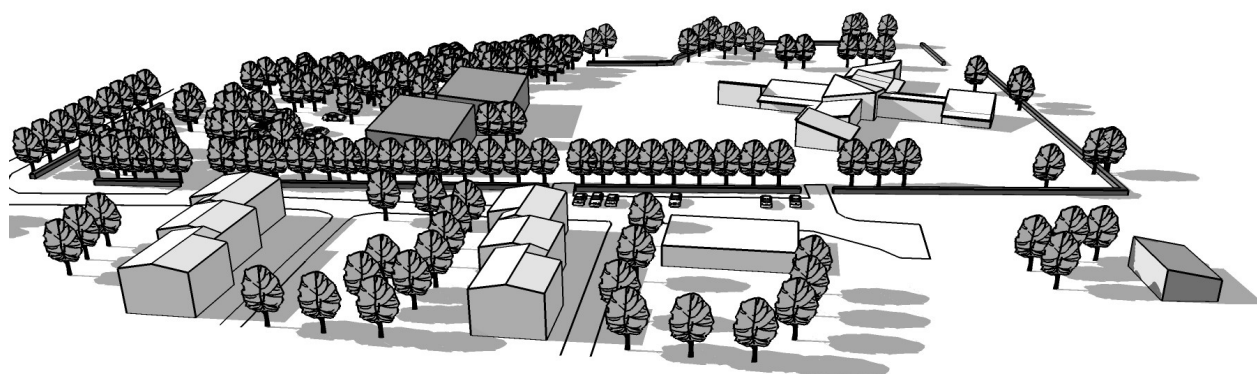
Joonis 5. Illustratsioon



Joonis 6. Illustratsioon



Joonis 7. Illustratsioon



Joonis 8. Illustratsioon

## 4. LISAD

Lisa 1. Detailplaneeringuga seotud dokumentatsioon

Lisa 2. Kehtiva Kirsiaia ja koostatava Kirsiaia II detailplaneeringu alad (skeem)