



KMK Studio OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 5643889
EP 10939407-0001

TÖÖ: 1419
TELLIJA: RAMM Ehitus OÜ
OBJEKT: Detailplaneering

**SAUE VALLA ALLIKU KÜLA KAURI TEE 12 JA 14 KINNISTU JA
LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

arhitekt M.Kallas
mari@kmkstudio.eu

2015

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTE-MATERJALID.....	2
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS	3
3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED.....	4
3.3 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	6
3.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	6
3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	6
3.5.1 HALJASTUS JA HEAKORD.....	6
3.5.2 JÄÄTMEKÄITLUS.....	7
3.6 TULEOHUTUSNÕUDED.....	7
3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.....	7
3.8 TEHNOVÕRGUD	8
3.8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
3.8.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	8
3.8.3 GAASIVARUSTUS	9
3.8.4 NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	9
3.8.5 TEHNOVÕRKUDE SERVITUUTIDE VAJADUS JA KAITSEVÕNDID	10
4. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	11

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus

Saue Vallavolikogu 26. juuni 2015. aasta määrus nr 13 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas".

Detailplaneeringu algatamise taotlus kinnistu omanikult

Saue Vallavalitsuse 10. märtsi 2015.a korraldus nr 215 „Alliku küla Kauri te 12 ja 14 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“

Saue Vallavalitsuse 24.03.2015.a korraldus nr 258 Saue Vallavalitsuse 10. märtsi 2015 korralduse nr 215 „Alliku küla Kauri te 12 ja 14 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ muutmise.

Ehitusseadustik

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTE-MATERJALID

Saue valla üldplaneering

Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025

Õigusaktid

EVS 843:2003 Linnatänavad

Saue valla jäätmehoolduseeskiri

Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded

EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

VV määrusele 02.07.2002 nr 212 Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ K&J poolt november 2014, töö nr 0311.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe osaline muutmine transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine uute kuni kahekorruseliste ridaelamute rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Detailplaneeringu ala – Kauri tee 12 kinnistu (72701:002:0928, suurusega 6 067 m²) ja Kauri tee 14 kinnistu (72701:002:0919, suurusega 6 517 m²) asub Alliku külas, Kotka tee elumupiirkonnas. Detailplaneeringu menetlemise ajal lisandus planeeritavasse alasse Kauri 16 kinnistu (72701:002:0922, suurusega 8705 m²), et tagada toimivat liiklusskeemi (ringliiklus).

Kauri tee 12 kinnistu on hoonestatud – krundil paikneb viie boksiga kahekorruseline ridaelamu ning on ehitatud abihooned, millede igäihe ehitusalune pind jääb alla 20 m² ning pooleli oleva ehitisena kuue boksiga ridaelamu, mis on projekteeritud ja ehitatust alustatud vastavalt Klaokse-12, Klaokse-13, Klaokse-14 detailplaneeringule (kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr 032 22.aprillil 2004). Ühtlasi on alustatud ka Kauri tee 14 krundil kahe kuueboksilise ridaelamu ehitust. Seoses arendaja pankrotiga on pooleliolevad ehitised seisnud nüüdseks 10 aastat ja küllatki amortiseerunud. Ümbruskonnas, kus elamud ja ridaelamud on väljaehitatud ning piirkond on korrastatud, mõjuvad varem edasi silma riivavalt, mille tõttu tuleks need lammutada ja asendada uute ridaelamutega.

Piirkonnas on enamus krunte hoonestatud ja kvartalis on asfalteeritud tänavad ning välja ehitatud kommunikatsioonid.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga kavandatakse kahe kinnistu ümberkruntimine järgmiselt:

Olemasolevale ridaelamule moodustatakse kinnistu suurusega 2808 m² ja kindlustamaks juurdepääsu uutele moodustatavatele kinnistule on planeeritud kolm transpordimaa kinnistut suurusega 472 m² (pos.2), 747 m² (pos.9) ja 729 m² (pos.10).

Olemasoleva ridaelamu hoonestusala suurendatakse, et anda võimalus äärmisele boksile juurde ehituse tegemiseks ehitusaluse pinnaga 3,5 x 6,0 meetrit.

Planeeritud kuuele ridaelamule on ette nähtud eraldi kinnistud suurusega 1087 – 1594 m². Kokku planeeritakse DP alale juurde 23 ridaelamu boksi, millede ehitusalune pind on kokku 2300 m². Elamumaa muudetakse osaliselt transpordimaaks, parema liiklusskeemi arendamiseks, seetõttu kujuneb ridaelamumaa kruntide täisehituse protsendiks 24-32%. Kui eraldi transpordimaa kinnistuid ei moodustataks (ei arvestataks) kujuneks täisehituse protsendiks detailplaneeringu alal 24.

Saavutamaks kvartalisestele teedele ringliiklust (talvise lumelükkamise ja üldise liiklusskeemi lihtsustamiseks) on käesoleva detailplaneeringuga moodustatud teemaa krunt pos. 11 suurusega 482 m², mis hõlmab nii Kauri tee 14 kui ka Kauri tee 16 kinnistut.

3.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala tiheasustusalas ning planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa, seega vastab detailplaneering üldplaneeringule.

Kogu detailplaneeringuala koormusindeks kujuneb 449 ja täisehituse protsendiks 24.

3.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, KASUTUSTINGIMUSED JA ARHITEKTUURINÕUDED

Ridaelamud projekteerida ühtse läbiva arhitektuurse stiiliga kogu planeeritava ala ulatuses. Elamud ette näha max. kahekorruselised (vastavalt Klaokse 12, 13 ja 14 detailplaneeringule elamu lubatud suurim kõrgus maapinnast 9,5 m), kas funk-stiilis majad (nagu eelnevalt ehitatud ridamajad Kauri tee ümbruses, katusekaldega kuni 8°) või viilkatusega, ka ühekaldelise katusega, katusekaldega kuni 40°. Hoonete ehitusalune pindala ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata/katusealuste terrasside ja treppide, katuseräästaste jms pindala.

Hoonestusala piires on lubatud ehitada väikeehitisi (näiteks grillmaja), ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² kui on tagatud tuleohutuskujuga (8 m) ning saadud naaberkinnistu omaniku kooskõlastus ja taotletud kohalikust omavalitsusest kirjalik nõusolek rajatise püstitamiseks.

Kauri tee äärsete kinnistute puhul arvestada tänava kaitsevööndiga, mis on määratud Klaokse 12,13 ja 14 detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga kavandatud kruntide ehitusõigused ja kitsendused toodud järgnevas tabelis.

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS, KITSENDUSED NING ARHITEKTUURSED NÕUDED										
Positsiooni nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete alune pind (m ²)	Max korruselisus /hoone kõrgus (m), hoone abs. kõrgus (m)	Hoone arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Hoonete suletud brutopind (m ²)	Tulepüsvusklass	Parkimiskohtade arv (normatiivne/ kavandatud)	Kitsendused
1	2808	700	2 / 9,5 m h=olemasolev	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	1000	TP3	10/10	
2	472	-	-	-	LT (tee- ja tänavamaa) - 100%	L (trans- ordimaa) - 100%	-	-	-	Vee, kanali,gaasi ja drenaažitrassi ning madalpingekaabli servituudi vajadus
3	1572	400	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E(elamu- maa) - 100%	800	TP3	8/8	
4	1323	400	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	800	TP3	8/8	
5	1223	400	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	800	TP3	8/8	
6	1087	300	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	600	TP3	6/6	Tänava kaitsevöönd, kanalitrassi servituudi vajadus
7	1239	400	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	800	TP3	8/8	Tänava kaitsevöönd
8	1236	400	2 / 9,5 m h=42.00	1	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%	800	TP3	8/8	Tänava kaitsevöönd
9	747	-	-	-	LT (tee- ja tänavamaa) - 100%	L (transpordi- maa) 100%	-	-	-	Vee, kanali,gaasi ja drenaažitrassi ning madalpingekaabli servituudi vajadus
10	729	-	-	-	LT (tee- ja täna- vamaa)-100%	L (transpordi- maa) - 100%	-	-	-	Vee, kanali,gaasi ja drenaažitrassi ning madalpingekaabli servituudi vajadus
	12436						2600		56/56	
11	482	-	-	-	LT (tee- ja tänavamaa) - 100%	L (transpordi- maa) - 100%	-	-	-	Madalpinge kaabli servituudi vajadus
12	303	-	-	-	LT (tee- ja tänavamaa) - 100%	L (transpordi- maa) - 100%	-	-	-	
13	650	-	-	-	LT (tee- ja tänavamaa) - 100%	L (transpordi- maa) - 100%	-	-	-	
14	7407	1850	olemasolev	3	ER (ridaelamu maa) -100%	E (elamu- maa) - 100%				

Piirdeaiad kõrgusega kuni 1,2 m rajada ridaelamutele mööda kinnistu piiri - aiad algavad majadega ühelt joonelt jättes eesaiad lahtiseks. Aiad kujundada vastavalt ridaelamu välisviimistluses kasutatavatele materjalile.

3.3 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringu ala absoluutkõrgused on 33.12...31.65. Alal on eelmise ehitusprojekti järgi alustatud ehitustöid ning on osaliselt täidetud teede aluseid, kõige suurem kõrguste vahe on nö. keskmise maja juures, kohati kuni 1 meeter.

Detailplaneeringu alale on kavandatud ühtlustatud kerge kalle edelasuunas, kõikide kruntide ulatuses. Täiendav pinnase tõstmine ei ole lubatud. Täpsemad kõrgusmärgid (hoonete ± 0.00) määratakse järgmistes projekteerimise etappides.

Katuselt ja teedelt tulevad pinnaseveed juhitakse drenaaživee torustikku.

Tootsi tee poolsed aiad ehitatakse betoonsokliga, et vältida vihmavee voolu Tootsi tee poole, pärast drenaaži süsteemi rajamist ridaelamute kvartalis vihmavee äravoolu küsimus laheneb.

3.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääs Kauri teelt. Moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud 3 transpordimaa sihtotstarbega kinnistut, mis on moodustatud kogu Kauri tee 14 kinnistu pikkuses, et ei tekiks tupiktänavaid. Parkimine toimub kinnistutel, iga ridaelamu boksi kohta on arvestatud 2 parkimiskohta, mis asuvad kvartali sisetee rist kuni elamuni.

Täiendavalt on ette nähtud eraldi teemaa kinnistu (pos. 11 - 482 m²) moodustamine Kauri tee 14 ja 16 kinnistust, et kindlustada ringliiklust piirkonnas (mis on eriti vajalik talvisel teede puhastamisel lumest).

Kauri tee 16 kinnistul on moodustatud lisaks kaks teemaa krunti pos. 12 suurusega 303 m² ning pos. 13 suurusega 650 m². Planeeritud teemaa kinnistute moodustamise aluseks on Saue Vallavalitsuse kiri 30.06.2015 nr 7-1/3044 ja Kauri tee 16 ridamaja elanike nõusolek.

Pos. 9 asuva kvartalisese sõidutee lõunapoolsesse otsa on planeeritud künnis lähtuvalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ p.9.2 „Rahustatud liiklus“ kirjeldatule.

Vastavalt kokkuleppele omavalitsusega rajab arendaja kergliiklustee Kraavi teelt kuni Kauri tee 14 kinnistu lõpuni. Kahe meetri laiune kergliiklustee jääb Kauri tee kinnistule ja parkimiskohtade jaoks kaetakse kergliiklustee ja Kauri tee asfaldi vaheline osa murukividega, et seal saaks vajadusel parkida külastajate autod.

3.5 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.5.1 HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistul on minimaalselt kõrghaljastust. Järgmistes projekteerimisetappides näha ette haljastuse lahendus ridamajade kaupa, arvestada, et moodustuks võimalikult terviklik lahendus kogu kvartali ulatuses.

Vähemalt 15% ulatuses planeeritavatest elamumaa kruntidest tuleb kavandada kõrghaljastuse rajamine.

3.5.2 JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Saue valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Jäätmehoolduseeskiri sätestab ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise korra Saue vallas. Olemasolevate pooleldi ehitatud hoonete lammutamisel võib esineda vibratsiooni, samuti on jäätmete seotud lammutus- ja ehitustöödega. Lammutusprojekt tuleb koostada koos jäätmekava ja jäätmeteatisega vastavalt kehtivatele seadustele ning ehitusnormidele ja Saue Vallavolikogu 30. septembri 2010 määruse nr 18 "Saue valla jäätmehoolduseeskiri" 6. peatükis "Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord" esitatavatele nõuetele.

Elanike poolt tekitavad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

3.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutuse nõuetena arvestada Vabariigi Valitsuse määrust nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid ja EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustuse standard

Planeeritavate elamute tulepüsivus TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP 3 tuleohutusklassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Hüdrantidest tagatakse väline tulekustutusvesi 10 l/sek. Olemasolev hüdrant asub Kauri tee ja Kraavi tee ristmikul (ca 96 m kaugusel). Kauri tee veetrass on momendil tupiktrass (pikkus ca 210 m), mis on ette nähtud ringistada Tootsi tee veetrassiga. Kauri teele on ette nähtud täiendava hüdrandi ehitamine.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Kruntide piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

3.8 TEHNOVÕRGUD

3.8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Kovek AS-i poolt 25.02.2015.a väljastatud tehnilised tingimused Alliku külas Kauri tee 12 ja Kauri tee 14 kinnistute detailplaneeringu ÜVK osa koostamiseks.

Arvutuslikud vooluhulgad

Veevarustus ja kanalisatsioon	13,8 m ³ /ööpäevas
Välimine tulekustutusvesi	10 l/s
Sademevesi	8 l/s

Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringus on ette nähtud üks veeühendus Kauri tee olemasolevast veevarustuse ringvõrgu De 110 mm torustikust. Rajatav kvartalisisene veetorustik De 63 mm on planeeritud ühises kaevikus kanalisatsioonitoruga väljaspool teekatet.

Kanalisatsioonitorustik on ette nähtud lahkvoolne, pinna- ja drenaazivett ei ole lubatud kanalisatsioonitorustikku juhtida.

Reovee ärajuhtimine on planeeritud isevoolselt Kauri tee torustikku.

Planeeringu alal olev 5 boksiga ridaelamu (Kauri tee 12) veevarustus ja kanalisatsioon nähakse ette uutest rajatavatest trassidest.

Igale planeeritud ridaelamu ehituskruunile on ette nähtud üks veega liitumispunkt krundi piiril. Olemasolevad VK ühendused Kauri tee 14 juures võib vajadusel kasutusele võtta krundi pos.7 varustamiseks, kui neid kasutusele ei võeta kuuluvad ühendustorud likvideerimisele.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus vooluhulgaga kuni 10 l/s (EVS 812-6:20129) on ette nähtud olemasolevast hüdrandist Kauri tee ja Kraavi tee ristmikul (kaugus kvartali keskele ca 96 m). Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on seoses detailplaneeringuala ridaelamute väljaehitamiseiga ette nähtud tuletõrjehüdrandi paigaldamine Kauri tee veetrassiosa De 110 mm lõpus, milline ühendatakse tulevikus piirkonna veevarustuse ringvõrgu toitele.

Sademevee lahendus

Piirkonnas olevate drenaazi- ja sajuveetrasside eelvooluks on Kraavi tee kollektor. Kauri tee äärde on varem ehitatud drenaazitorustik, millesse on võimalik juhtida nii pinna- kui ka drenaaziveed.

Drenaazitorustik on planeeritud läbi pos. nr 2 ja pos. nr 9 kruntide, suubumisega Kauri tee drenaazitorustikku.

3.8.2 ELEKTRIVARUSTUS

Ridaelamute kvartali elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni (edaspidi Elektrilevi) tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks Nr 226655, väljastatud 14.01.2015.

Ridaelamute varustamine elektrienergiaga on ette nähtud Kauriallika - 2 AJ 0,4 kV kaabelliinide F2 nr 21946 ja F3 nr. 21947 jaotuskilbi Kauri 14A JK toitele. Detailplaneeringuga on määratud 0,4 kV kaabelliinid ning asukohad jaotus-liitumiskilpidele. Planeeringus on ühildatud kvartali siseteedega ringtoitena elektriliinide koridorid toitepunktist kuni liitumiskilpideni. Liitumiskilbid, mis osaliselt jäävad siiski kinnistutele on vabalt teenindatavad.

Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb arendajal seada Elektrilevi OÜ- le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistute müüki.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.8.3 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt Esmar Gaas OÜ poolt 09.01.2015.a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Kauri teest kaugemale jäävate kinnistute (pos. 3, 4, ja 5) küttegaasivarustus on planeeritud lahendada uue väljavõtte baasil (Kauri tee A-kategooria PEH Ø110x10,0 mm gaasitrassist) - vt. tehnoorkude joonist. Kauri tee äärde jäävad kinnistud pos. 6 ja 7 varustatakse olemasolevate liitumispunktide baasil ja pos.8 rajatakse uus liitumispunkt. Planeeritav uus gaasitoru viiakse Kauri tee alt läbi kinnisel meetodil.

Olemasolevale 5 korteriga pos. 1 ridaelamule on planeeritud rajada uus gaasitorustik kvartali sisese gaasitrassist.

Planeeringu kohaselt moodustatavatele kinnistutele rajatavate ridaelamute korterite (bokside) küttegaasiga varustamiseks määratakse küttegaasi tarneühenduse torustiku täpne trassi asukoht liitumispunktist korterite sisenditeni edasistes projektstaadiumites. Liitumistorustike ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et iga korteri tarneühendusele tuleb ette näha sulgeseade (ühe meetri kaugusele kinnistu sisese jaotustorustikust). Küttegaasi varustusteenuse tagamiseks tuleb kinnistu sisese küttegaasi jaotustorustiku ulatuses kinnistu liitumispunktist kuni korterite tarneühenduse sulgeseadmeteni seada servituut küttegaasi võrguettevõtte kasuks.

Planeeritud küttegaasi torustike läbimõõdud määrata ehitusprojektide staadiumis kui on täpsustunud kinnistute küttegaasi vajadused. Samuti hinnata olemasolevate tarneharude sobivust täpsustatud küttegaasi tarbimiskoguste põhjal.

3.8.4 NÕUDED TEHNOVÕRKUDE PROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

- Peale detailplaneeringu kehtestamist arendajal sõlmida AS-ga Kovek eelkõikulepe rajatavate kinnistuväliste vee- ja kanalisatsioonitorustike edasise kuuluvuse ja majandamise osas. AS Kovek üldjuhul valmis tehnorajatise edasiseks majandamiseks välja ei osta.
- Kinnistuväliste tehnoorkude projekteerimiseks detailplaneeringu alas tuleb taotleda uued tehnilised liitumistingimused AS-ilt Kovek.
- Gaasitorustike ehitusprojektide koostamiseks taotleda täpsustatud tehnilised lähteandmed võrguvaldajalt.

- Kõik planeeritavad gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata järgmistes projekteerimise etappides, kui on täpsustatud konkreetset gaasitarbed.
Gaasitorustike projekteerimislahenduste koostamisel lähtuda *Küttegaasi ohutuse seadusest* ning muudest vastavatest Eesti Vabariigis kehtivatest normatiivdokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.
- Tehnovõrkude vähimad kujad projekteerida hoonetest, rajatistest ja puudest vastavalt EVS 843:2003, Tabel 11.2 ja tehnovõrkude vahelised vähimad kujad rööpkulgemisel EVS 843:2003, Tabel 11.3

3.8.5 TEHNOVÕRKUDE SERVITUUTIDE VAJADUS JA KAITSEVÕNDID

Servituudi vajadus Elektrilevi OÜ madalpinge kaablitele kinnistud **pos. 2, 9, 11**

Elektrikaablite ja õhuliinide kaitsevõndid vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 „*Elektripaigaldise kaitsevõondi ulatus ja kaitsevõondis tegutsemise kord*“

(3) *Maakaabelliini maa-ala kaitsevõond on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.*

(6) *Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevõond 2 meetri kaugusele piirdeaiaist, seinast või nende puudumisel seadmest.*

Servituudi vajadus vee- ja kanalisatsioonitrassidele kinnistutel **pos. 2, 6, 9.**

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevõondide ulatus vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevõondi ulatus*“

§ 2. *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevõond*

(2) *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevõondi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:*

1) *torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;*

§ 5. *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste kaitsevõond Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni muude ehitiste ümber ulatub kaitsevõond piirdeaiani, selle puudumisel 2 m kaugusele ehitisest.*

Servituudi vajadus gaasitrassile kinnistutel **pos. 2, 9, 10.**

Gaasitrassi kaitsevõondi ulatus vastavalt VV määrusele 02.07.2002 nr 212

§ 2. *Gaasipaigaldise maapealsete ja maa-aluste torustike kaitsevõondid*

1) *A- ja B- kategooria gaasipaigaldiste korral, sõltumata torustiku läbimõõdust, 1 meeter.*

§ 5. *Gaasitorustike juurde kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevõond*

1) *A- ja B- kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter.*

4. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Võttes aluseks 19. detsembril 2014. aastal Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos olemasoleva ja kasutuses oleva ridaelamu elanike ja Ramm Ehituse OÜ vahel sõlmitud korteriomandite sulgemisel tekkiva kinnistu jagamise võlaõiguslik leping ning Ramm Ehituse OÜ ja Saue valla vahel on sõlmitud kinnistu jagamisel tekkiva transpordimaa kinnistu võlaõiguslik võõrandamise leping, Saue Vallavalitsuse ja Ramm Ehituse OÜ (edaspidi Huvitatud isik) vahel 6. märtsil 2015. aastal sõlmitud halduslepingu detailplaneeringu korraldamise ja osalise üleandmise kohta ja eelkõikuleppe detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmise kohta, toimub Kauri tee 12 ja 14 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

- 4.1 Huvitatud isik kohustub detailplaneeringu kehtestamise järgselt omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed (sh juurdepääsuteed), kergliiklusteed, tehnovõrgud- ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, tänavavalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa.
- 4.2 Huvitatud isik kohustub omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanaliseerimise peatrasseid väljaehitamist ja elamumaa sihtotstarbega kruntide piirile planeeringuga kavandatud liitumispunktide rajamist taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusloa ning andma peale kasutuslubade saamist need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale. Liitumistingimused vee ja kanalisatsiooni magistraaltrassidega liitumiseks kohustub arendaja taotlema AS Kovekilt ning sõlmima vastavasisulise lepingu.
- 4.3 Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Kauri tee L3 transpordimaa (katastritunnusega 72701:002:0938) kinnistule detailplaneeringuga kavandatud ja planeeringualaga külgneva 2 meetri laiuse kergliiklustee alates Kraavi tee ristmikust kogu planeeringuala ulatuses ehk kuni Kauri tee 16 (72701:002:0922) kinnistu piirini ning taotlema väljaehitatud kergteele kasutusloa enne Kauri tee 12 ja/või Kauri tee 14 kinnistutele planeeritava esimesele hoonetele kasutusloa väljastamist.
- 4.4 Huvitatud isik on kohustatud peale punktis 4.3 toodud kohustuste täitmist tasuta Vallale üle andma detailplaneeringuga kavandatud avalikuks otstarbeks ettenähtud transpordimaa kinnistu. Vald on kohustatud asjatute viivitusteta eelnimetatud transpordimaa kinnistu vastu võtma koheselt peale transpordimaa katastriüksuse moodustamist, kinnistusraamatusse kandmist ja punktis 4.3 toodud kohustuste täitmist Huvitatud isiku poolt. Eelnimetatud tingimuste täitmisel ja hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates Huvitatud isiku poolt vastavasisulise kirjaliku avalduse esitamisest.
- 4.5 Huvitatud isik kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui punktides 4.1 kuni 4.2 toodud kohustused on täidetud. Huvitatud isik on teadlik, et Vallal on õigus jätta rahuldamata ehitusloa taotlused ja mitte väljastada ehituslube detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide hoonestamiseks enne, kui Huvitatud isik on täitnud eelnimetatud Kokkuleppe punktides toodud kohustused.

Huvitatud isik kohustub detailplaneeringuga ala või selle olulise osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Lepingus sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistehingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida lepingu kolmanda osapoollega lepingust huvitatud isikule tulenevate Lepingu järgsete kohustuste ülemineku kohta.

KAURI TEE 12 JA 14 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse Originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5	6
1	AS KOVEK	16.06.2015	KOOSKÕLASTATUD AS Kovek Allkiri Aare Sõer	Arhiivi kaust, DP joonis koos tehnovõrkudega	
3	Elektrilevi OÜ	Nr 2095171555 17.06.2015	KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuse väljastas Elektrilevi OÜ Maie Erik 53269451	Arhiivi kaust, DP joonis koos tehnovõrkudega	
4	Ramm Ehituse OÜ	16.05.215	KOOSKÕLASTATUD Kinnistu omanik Ramm Ehituse OÜ juhatuse liige P.Raud Allkiri	Arhiivi kaust, DP põhijoonis	
5	Esmar Gaas OÜ	16.06.2015.a Nr. 0291-EG	Kooskõlastatud elektroonselt. Kooskõlastuse kaaskiri	Koopiad kõigis kaustades	

			Allkiri Kristjan Virma /allkirjastatud digitaalselt/		
6	Päästeamet Põhja Päästekekeskus	25. juuni 2015 Nr K-KG/34-2	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO 25. juuni 2015 Nr K-KG/34-2 allkiri Karmo Gudinas	Arhiivi kaust, DP põhijoonis	

Projekti juht

arhitekt Mari Kallas