

Töö nr. 71 - 00 Eksemplar nr. /6
Tellija: Elmo Kivisalu
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla
**KURRA 6 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 747, 30, september 2014.a.

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED - lk. 2-44
II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID - lk. 45-82

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uibo

Peaarhitekt

Jürgen Vähi

Tallinn, 2006 - 2014.a.

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI			lk
1.	PLANEERINGU LÄHTEANDMED		5
1.1.	Üldosa		5
1.2.	Arvestatavad lähteandmed		5
	Vastavus Saue valla üldplaneeringule		6
2.	PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID		7
3.	PLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED		7
3.1.	Asukoht		7
3.2.	Maa kuuluvus		8
3.3.	Kitsendused maakasutusele		8
3.4.	Hoonestus		9
3.5.	Tehnovarustus		9
3.6.	Teed ja tänavad		9
3.7.	Haljastus		9
4.	PLANEERIMISE ETTEPANEK		10
4.1.	Üldist		10
4.2.	Kruntimise ja hoonestuse ettepanek		10
4.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon		13
4.4.	Elektrivarustus		15
4.5.	Side		15
4.6.	Küte		15
4.7.	Teed ja platsid		16
4.8.	Keskkonnatingimused		16
4.9.	Kuritegevuse riskide vähendamine		17
5.	PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE		17-18
JOONISED			19-26
Joonis 1	Asendi skeem	M 1: 20 000	19
Joonis 2	Kontaktvööndi skeem	-	20
Joonis 3	Väljavõte Saue valla üldplaneeringust ja leppemärgid		21 22
Joonis 4	Lähteplaan	M 1: 500	23
Joonis 5	Põhijoonis	M 1: 500	24
Joonis 6	Tehnovõrkude plaan	M 1: 500	25
Joonis 7	Illustreeriv joonis	-	26

3.	Kooskõlastused	27-44
1.	Kurra 6 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)	27-28
2.	Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalskõlastused ainult kaustas 1/6)	29
3.	Tehnovõrgud-kooskõlastused (joonis 6a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6).	30
3a.	Marge Monko volikiri Elmo Kivisalu'le Kurra 6 kooskõlastamiseks.	30a-30b
4.	Elion Ettevõtte AS kooskõlastus nr. 22810721, 20.05.2014 /digitaalne/	31-32
5.	Päästeamet Põhja Päästkeskus kooskõlastus seletuskirjas lk. 13-14	33-34
6.	Esmar Gaas kooskõlastus nr. 0162-EG, 26.05.2014.a. /digitaalne/	35-36
7.	AS Kovek kooskõlastus 12.06.2014 /digitaalne/	37-38
8.	Kotka tee 201 (72701:002:0720) kooskõlastus 31.05.2014 (Karen Säde, Leho Säde /digitaalne/	39-41
9.	Kurra III mü (72701:002:0510) kooskõlastus (Jüri Oruste, Laida Oruste) /digitaalne/	42-44

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

1.	Lähtetingimused	-	45-54
Lisa 1.1.	Väljavõte kinnistusraamatust		45
Lisa 1.2.	Katastriüksuse plaan M 1:2000		46
Lisa 1.3.	Maa-ala geodeetiline plaan M 1:500		47
Lisa 1.4.	Ühisveevärgi arenguplaan M 1: 50 000 (Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast)		48
Lisa 1.5.	Ühiskanalisatsiooni arenguplaan M 1: 50 000 (Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast)		49
Lisa 1.6.	Planeeringuala sidumine olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrguga M 1: 10 000 (Väljavõte põhikaardist)		50
Lisa 1.7	Väljavõte Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringu tehnoorkude joonisest M 1: 1 000		51
Lisa 1.8	Väljavõte kuivendusvõrgu plaanist (endine)		52
Lisa 1.9	Väljavõte Maa-ameti internetiportaalist Kurra Vi kinnistu piirangute kohta		53-54

2.	Tehnilised tingimused	-	55-62
Lisa 2.1.	Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr. 218957, 03.04.2014.a.		55
Lisa 2.2.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 22480831, 31.03.2014.a.		56-58
Lisa 2.3.	Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks (AS Esmar Ehitus)		59-60
Lisa 2.4.	AS Kovek'i krundi nr. 2 VK liitumispunktide muutmine		61-62
DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID			63-82
1	Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks		63
2	Leping detailplaneeringu koostamise, koostamise korraldamise ja finantseerimise kohta		64-65
3.	Väljavõte Eesti Päevalehest 3. aprill 2007.a. Kurra VI detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta		66
4.	Saue valla Alliku küla Kurra VI kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 237, 20.03.2007,		67
5.	Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 602, 05. august 2014 - Alliku küla Kurra 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine		68
6.	Väljavõte Eesti Päevalehest 6. august 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta		70
7.	Väljavõte Saue vallalehest Koduvald nr. 8. august 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta		71
8.	Väljavõte ametlikest teadaannetest 12.08. 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta ning keskkonnamõju mittealgatamise kohta		72
9.	Väljavõte Saue valla internetiportaalist 8.28. 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta		73
10.	Kokkulepe nr. 4-11.1/186/2014 detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ning kasutamise osas		74
11.	Korraldus nr. 747, 30. september 2014.a. Alliku küla Kurra 6 kinnistu ja Lähiala detailplaneeringu kehtestamise kohta.		79
12.	Väljavõte Eesti Päevalehest 6. oktoober 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala kehtestamise kohta		81
13.	Väljavõte Saue vallalehest Koduvald nr. 10. oktoober 2014.a. Kurra 6 detailplaneeringu ja lähiala kehtestamise kohta		82

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Üldosa (planeeringu protsess)

- Kurra 6 kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 907 14.09.2000 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta. **Detailplaneering algatati nimetusega: Kurra VI detailplaneering. Seisuga 17.12.2009 on kinnistu nimetus KURRA 6, mida on käesolevas detailplaneeringus ka kasutatud.**
- 2000-2001.a. koostatud Kurra 6 maaüksuse detailplaneering oli Saue Vallavalitsuse poolt saadetud läbivaatamiseks Harju Maavanemale. Maavanem ei aktsepteerinud viidet 23.03.2000.a. Saue Vallavolikogu otsusega nr.37 taaskehtestatud Saue - Laagri generaalplaanile ja leidis, et tegemist on uue tiheasustusala moodustamisega kaldal (kiri nr. 2-1-3/1834 03.04.2001.a.). Detailplaneeringu menetlemine peatati.
- 2003.a. koostatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused määratles veekogude kalda ulatuses olevad alad sinivõrgustiku elemendina, kus looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90%.
- Märtsis 2004.a. koostatud Kurra 6 maaüksuse detailplaneeringu uus eskiis käsitles planeeritavat ala hajaasustusalana.
- 21. aprillil 2004.a. vastu võetud Looduskaitse seaduse järgi on kalda piiranguvööndi laius väiksem kui varasemas Ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud kalda ulatus. Kurra 6 kinnistu põhiosa enam ei jää Pääsküla jõe piiranguvööndisse ja sinivõrgustiku alale.
- 01.09.2005.a. kehtestati Saue valla üldplaneering (OÜ Maaplaneeringud, töö nr. 151-02), mis käsitles planeeritavat ala tiheasustusalana.
- Eespool öeldust ning lisaks vahepeal muudesse seadustesse ja määrustesse sisse viidud parandustest tingituna koostati Kurra 6 kinnistu uus detailplaneering. Detailplaneering **sai kõik vajalikud kooskõlastused ning esitati Saue Vallavalitsusele vastuvõtmiseks.** Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikustamisele Saue vallavalitsuse korraldusega nr. 237, 20.03.2007.a. Detailplaneeringu menetlemine peatus, kuna ei suudetud saavutada kokkulepet Saue Vallavalitsuse ja Tellija vahel sotsiaaltasude summa osas ja detailplaneeringu järgse taristu väljaehitamise osas.
- 2012.a. koostati Saue vallale uus üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu otsusega nr. 89, 29. november 2012).
- Arvestades uue üldplaneeringuga ja seadusandluse muudatustega (ca 7 aasta jooksul), korrigeeriti 2014.a. Kurra 6 kooskõlastatud detailplaneeringut ja kolme elamumaa krundi asemele moodustati neli elamumaa krunti.

2014.

1.2. Arvestatavad lähteandmed

- Saue valla üldplaneering, kehtestatud 29.11.2012, Saue Vallavolikogu otsus nr. 89.
- Kurasilla kinnistu detailplaneering, OÜ Maaplaneeringud töö nr. 206-04, kehtestatud 29.05.2007.
- Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava, OÜ H kaks O, Tallinn 2003, kehtestatud 02.2004.
- Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneering, tehnovõrgud (Harju Projektbüroo OÜ, 2004).

- Vääna jõe valgala veemajandusprojekt.
- Katastri ja põhikaart M 1:10 000.
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500, OÜ Eramaake, august 2000.a., täiendatud 2005.a. Kurasilla maaüksuse topograafilise plaani andmetel, OÜ OPTISET, detsember 2004.a. **Täiendatud 2014.a.: OÜ Optiset, 13.01.2014.a.**
- Katastriüksuse plaan M 1:2 000.
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

Vastavus Saue valla üldplaneeringule:

Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala **osaliselt** tiheasustusalas (vt. joonis 5 – Põhijoonis ja joonis 3 – Väljavõte Saue valla üldplaneeringust) ning planeeritava maa-ala juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaaelamumaa.

Käesolevas detailplaneeringus on alale ette nähtud üksikelamute või paariselamute ehitamine.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- krundi hoonestusala (s.t. krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- kujade ja muude seadustest ning teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine;
- liikluskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

3. PLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED

3.1. Asukoht

- Planeeritav maa-ala pindalaga ca 1,5 ha paikneb Alliku külas Vääna ja Pääsküla jõe ühinemiskohas Tallinna piirist ca 2 km kaugusel (vt. joonis 1, Asendi skeem).
- Juurdepääsuks maa-alale on kahte riigimaanteed (nr.11401 ja nr.11184) ühendav ning mitut maaüksust läbiv Kotka tee (avaliku kasutusega tee, - kohalik maantee).
- Planeeritava kinnistu sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- Planeeritav maa-ala on tasane drenitud rohumaa, mis paikneb aastatel 1989 / 90 ehitatud Ämari II maaparandusobjektile (vt. kuivendusvõrgu skeem (endine) lisa 1.8). Varajasema Alliku II maaparandusobjekti kuivendusvõrk ei funktsioneer. Käesolevaks ajaks on drenid mahajäetud ja objekt ei ole Maaparandussüsteemide registris arvel.
- Saue valla üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusalaga äärealaga. Planeeritav maaüksus asub Laagri aleviku olemasoleva hoonestustusega piirneva üldplaneeringujärgse võimaliku hoonestusalaga (plan. elamumaa).

3.2. Maa kuuluvus

Planeeritav maa-ala asub:

- Kurra 6 maaüksusel - omanikud: Elmo Kivisalu - 2/6 kaasomandis,
(72701:002:0540) Marge Monko - 1/6 kaasomandis,
ZNL Steel OÜ - 1/6 kaasomandis,
OÜ Raid KV - 2/6 kaasomandis,.

Maa-ala piirneb:

- Kurra 2 maaüksusega
(72701:002:0502)
- Kurra 5 maaüksusega
(72701:002:0530)
- Kurra 3 maaüksusega
(72701:002:0510)
- Kotka tee 203 maaüksusega (endine Kurra - IV mü)
(72701:002:0520)
- Kotka tee 201 maaüksusega (endine Soone mü)
(72701:002:0720)
- Kotka tee L3 maaüksusega
(72701:002:1587)

3.3. Kitsendused maakasutusele

- Maaüksus jääb osaliselt Pääsküla jõe kalda piiranguvööndisse (100 m), mis on rohelist võrgustikku täiendavaks "sinise" võrgustiku elemendiks.
- Maa-ala hoonestamisel peab arvestama ehituskeeluvööndiga Pääsküla jõel 50 m.
- Planeeritava maa-alaga piirneva Kotka tee (avalik kasutus) kaitsevöönd on 20.0 m.
- Maa-ala läbib 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole äärmise juhtme teljest on 10,0 meetrit.
- Maa ala läbib 0.4 kV maakaabel, mille kaitsevöönd on 1.0 meetrit kummalegi poole juhtme telge.
- Maa-ala piiridel olevates kraavides tuleb tagada vee läbivool, kuid maaparandussüsteemi kraavid need käesoleval ajal enam ei ole.
- Planeeritavad tehnovõrgud nõuavad servituutide seadmist kruntidele.

3.4. Hoonestus

- Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

3.5. Tehnovarustus

- Planeeritavat maa-ala läbib 10 kV õhuliin, teine 10 kV haruliin kulgeb planeeritava maaüksuse ja naabermaaüksuse Kotka tee L3 vahelisel piiril.
- Maa-ala läänenurgas asub Mikusilla 10/0,4 kV alajaam.
- Alajaamast algav 0,4 kV õhuliin varustab elektriga naabermaaüksusi.
- Maa-ala on drenitud, kuid käesoleval ajal on drenid mahajäetud ja kinnistu ei ole Maaparandussüsteemide registris arvel.
- (vt. ptk. 3.1.).
- Planeeritaval maa-alal puuduvad muud tehnovõrgud.

3.6. Teed ja tänavad

- Maa-ala läbib Kurra 5 maaüksusele viiv eratee, millelt saab rajada juurdepääsud planeeritavatele kruntidele.

3.7. Haljastus

- Planeeritav maa-ala on kultuurrohumaa, kus igasugune kõrghaljastus puudub, v.a. võsa kraavide nõlvadel.

4. PLANEERIMISE ETTEPANEK

4.1. Üldist

- Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tsoneeritud elamumaaks ja transpordimaaks vastavalt "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste" muutmisele (VV määrus nr. 120, 29.04.1996.a.).
- Planeerimisettepanek lähtub olevast Saue valla üldplaneeringust, kehtivast Saue valla ehitusmäärusest, olevate maaüksuste piiridest, juurdepääsu-võimalustest ja tehnorajatiste vajadustest.

4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek

- Planeeritavale maaüksusele on ette nähtud moodustada 4 elamukrunti kas üksikelanute ehitamiseks või paariselanute ehitamiseks koos abihoonetega, 2 transpordimaa krunti maaüksust läbiva tee (Kurra tee) jaoks ning Kotaka tee laienduse jaoks.
- Krundid 1 ja 2 on ette nähtud üksikelanute ehitamiseks koos abihoonetega.
- Krundid 3 ja 4 on ette nähtud paariselanute ehitamiseks koos abihoonetega. Krundidel 3 ja 4 on võimalik ehitada paariselamu asemel üks üksikelamu kummalegi krundile koos abihoonetega.
- Planeerimislahendusega on määratud kruntide ehitusõigus, mis vastavalt Planeerimisseadusele sisaldab kruntide kasutamise sihtotstarvet ja suurimat lubatud hoonete arvu krundil, hoonete suurimat lubatud ehitusalust pindala ning kõrgust ja lisaks suurimat täisehituse protsenti ning suurimat lubatud korruselisust (vt. joonis 5, Põhijoonis).
- Samad andmed ja muud näitajad ning piirangud kruntide kohta on toodud seletuskirja tabelis 1 ja joonisel 5.
- Territooriumi bilanss kruntide lõikes on toodud seletuskirja tabelis 2 ja joonisel 5.
- Elamumaale on kantud võimaliku hoonestusala piirid arvestades nii kaitsevööndeid ja kujasid kui ka Saue valla ehitusmäärust.
- Elamukrundi hoonestusala piiri kaugus on kantud joonisele 5 – Põhijoonis.
- Joonisel 5 - Põhijoonis on toodud võimalikud juurdepääsud kruntidele, mis täpsustatakse mahulise projekteerimise käigus hoone projektiga.
- Olevad servituudid ja elamumaale planeeritud servituudid on kantud joonistele nr. 5, Põhijoonis ja nr. 6, Tehnovõrgud ning on toodud tabelis 1 ja tabelis 4 - Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus. Transpordimaal ei ole joonisele kantud graafiliselt planeeritud servituute, kuna see on planeeritud avaliku kasutusega teeks. Transpordimaal planeeritud servituudid on tehnotrassi kaitsevööndi ulatuses.
- Vastavalt Saue valla üldplaneeringu p. 4.5 kohaselt: Planeeringualale ei ole lubatud ehitada hooneid, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalgil ja/või ristseotisega freespalgil.
- Ehitusalune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Ehitusaluse pinna hulka arvatakse kaetud väljaulatuvad osad ja hoone all olevad lahtised läbisõidud ning sammastel olev ala. Arvesse ei võeta hoone osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppede, katmata terrasse ja ka kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid jms

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus

Tabelis kasutatud lühendid:

ÜE = üksikelamu;

PE = paariselamu;

AB = abihoone

TABEL 1

pos. (krundi) nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitusalaunema x pindala m ²	Täisehituse max. %	korruselisus (max täiskorrused)		hoonete kõrgus maapinnast		hoonete arv krundil		maasiht-otstarve	sulet.bruto-pind m ²	Katastr.üksus, millest plan. krunt moodustatakse	servituudi vajadus, piirang
				ÜE/AB	PE/AB	ÜE/AB	PE/AB	ÜE/AB	PE/AB				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	2013	500	25	2/1k	-	9,0/5,0	-	1/2	-	E	E-1000	Kurra 6	Osaline teekaitsevöönd.
2	2013	500	25	2/1k	-	9,0/5,0	-	1/2	-	E	E-1000	Kurra 6	Oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut; Osaline teekaitsevöönd; Varemproj. reoveepumpla osaline kuja; Tagada kraavis veejuhtimine.
3	4026	1005	25	-	2/1k	-	9,0/5,0	-	1/4	E	E-2010	Kurra 6	Oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut ning ol. 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut; Pääsküla jõe osal.piiranguvöönd (100 m); tagada kraavis veejuhtimine.
4	4026	640	16	-	2/1k	-	9,0/5,0	-	1/2	E	E-1280	Kurra 6	Oleva 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut ning ol. 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut; plan. sidekanalisatsiooni plan. servituut kaitsevööndi ulatuses; Pääsküla jõe osal. ehituskeeluvöönd (50 m) ja osal.piiranguvöönd (100 m); tagada kraavis veejuhtimine.
5	2186	-	-							L	-	Kurra 6	Olevate 10 kV õhuliini ja 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut; plan. tehnotrasside plan. servituut tehnotrasside kaitsevööndi ulatuses; Pääsküla jõe osal.ehituskeeluvöönd (50 m) ja osal.piiranguvöönd (100 m); tagada kraavis veejuhtimine; Persp. avalik kasutus.
6	1130	-	-							L	-	Kurra 6	Olevate 10 kV õhuliini ja 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut; plan. tehnotrasside plan. servituut tehnotrasside kaitsevööndi ulatuses; varemproj. reoveepumpla osaline kuja; tagada kraavis veejuhtimine; persp. avalik kasutus; perspektiivselt liidetav Kotka tee L3 kü-ga.

MÄRKUSED:

- Lahtine hoonestusviis, katuseharja suund paralleelne või risti teega, katusekalle üksikelamutel 20-45°, paarisemajadel 0-35°, arhitektuurset kujundust ja välisviimistlust reguleerivad tegurid on vabad, ühtne kujundus gruppis.
- Kruntidel 3 ja 4 on võimalik ehitada paariselamu asemel üks üksikelamu kummalegi krundile koos abihoonetega.

Territooriumi bilanss kruntide lõikes

TABEL 2

Pos. (krundi) nr.	Plan. krundi pind m ²	Tähis	Maakasutuse sihtotstarve
1	2013	E	ELAMUMAA – 100%
2	2013	E	ELAMUMAA – 100%
3	4026	E	ELAMUMAA – 100%
4	4026	E	ELAMUMAA – 100%
5	2186	L	TRANSPORDIMAA – 100%
6	1130	L	TRANSPORDIMAA – 100%
KOKKU PLANEERITAV ALA 15394 m²			

Planeeringuala bilanss maa sihtotstarvete lõikes

TABEL 3

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
E	ELAMUMAA	12078	36
L	TRANSPORDIMAA	3316	12
KOKKU		15394 = 1,54	100

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldist

- Käesoleva detailplaneeringu VK võrkude lahendus arvestab võimalusega liituda olemasoleva (varemplaneeritud) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (vt. lisa 1.6). Liitumistega selle piirkonnaga on arvestatud varem koostatud detailplaneeringutes (vt. lisa 1.7).
- Käesolevas töös on arvestatud varemprojekteeritud veevarustuse ja kanalisatsioonitrassidega Kotka teel (Kotka tee veevarustuse ja kanalisatsioonitorustike projekt – Merindorf OÜ, töö nr. 012030, VK-001, 2013) – vt. joonis 6 tehnoõrgud.
- Krundil 4 on Kurra 3 kinnistu tarbeks planeeritud sideservituut perspektiivse sidevarustuse jaoks. Planeeritud servituudiala on ühendatud oleva 0.4 kV maakaabli oleva servituudialaga (vt. lõige 2-2 joonisel 6 - tehnoõrgud).

Veevarustus

- Kurra 6 kinnistu lähim olev ühisveevärgiga liitumispunkt asub Kotka teel ca 900 m kaugusel Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringujärgsel elamuehitusalal (vt. lisa 16 ja lisa 1.7). Perspektiivis kogu piirkonna veetorustik ringistatakse. Käesolevas töös on tehnoõrgud lahendatud detailplaneeringu ala ringi piires.
- Planeeritav tänavatorustik (Kurra tee – krunt 5) rajada plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldada sulgemisarmatuur.
- Ühisveevärgi vahendusel kindlustatakse vajalik majandus-joogivee ja tulekustutusvee saamine.
- Igale üksikelamule on planeeritud 0,5 m³/d majandus – joogivett ja paariselamule 1,0 m³/d. Seega planeeringuala elamute veetarve on kokku (2 x 0.5) + (2x1,0)=3,0 m³/d.
- Veetorustiku ja hüdrantide lõplik paiknemine ning torustiku läbimõõdud määratakse kindlaks kinnistu veevarustusprojekti koostamisel. Trassidele näha ette isikliku kasutusõiguse ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks.
- Veevarustuse kohta koostada eraldi tehniline projekt.

Tuletõrjeveevarustus

- Tuletõrjevesi on ette nähtud ühisveevärgi magistraalitorustikule paigaldatavast hüdrantist (Kurra teel) ja varemprojekteeritud hüdrantist Kotka teel.
- Planeeritud väikeelamute kustutamiseks vajalik arvutuslik vooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul.
- Hüdrantide kasutamine on võimalik peale tänavatorustike väljaehitamist.
- Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 8 meetrit.
- Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt VV määruse nr. 315 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele
- Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseptsiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt

detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

- Kruntidele juurepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.
- Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

Kanaliseerimine

- Kurra 6 kinnistu kanaliseerimine on lahendatav isevoolselt Kotka tee varemprojekteeritud magistraalorustikku kui ka perspektiivsesse reoveepumplasse (krundil 6).
- Kurra 6 kinnistu lähim võimalik olev ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt asub Kotka teel ca 900 m kaugusel Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringujärgsel elamuehitusalal (vt. lisa 1.6 ja lisa 1.7). Käesolevas töös on tehnovõrgud lahendatud detailplaneeringu ala ringi piires.
- Kanaliseerimine on ette nähtud lahkvoolsena.
- Planeeringuala reoveehulk elamutes on 3,0 m³/d.
- Kanalisatsiooni rajamisele peab eelnema tehnilise projekti koostamine.
- Trassidele näha ette isikliku kasutusõiguse ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks.

Kuivendusvõrk (endine) ja sademevesi

- Planeeritav maaüksus paikneb drenitud alal - 1989-1990.a. rajatud Ämari II maaparandusobjekti servas (vt. lisa 1.8.). Käesolevaks ajaks on dreniid mahajäetud ja objekt ei ole Maaparandussüsteemide registris arvel. Planeeringuala kaagu- lõuna ja loodeservas olevad kraavid ei ole enam eesvooluks.
- Planeeritavale maa-alale igale krundile on ette nähtud дренаazhi võimalus olevatesse kraavidesse, samuti on planeeritud kruntidel 1, 3, 4 liigvesi ära juhtida tee maale planeeritud transiitkollektori kaudu..

4.4. Elektrivarustus

- Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 218957 03.04.2014. (vt. lisa 2.1)
- Planeeringuala elektrienergiaga varustamine nähakse ette olevast Mikusilla 10/0,4 kV alajaamast.
- Alajaamast on ette nähtud naaberkinnistuga Kurasilla (detailplaneering kehtestatud) ühised 0,4 kV kaabelliinid, mis jaotuskilbist hargnevad planeeritud kruntideni.
- Kruntide piirile on ette nähtud liitumiskilbid.
- Igale väikeelamu korterile on arvestatud liitumispunkti kaitseaparatuur a 3x25 A.
- Elektrivarustuse kohta koostada eraldi project järgmises projekteerimise staadiumis.

4.5. Side

- Planeeringus on reserveeritud maa-ala sidekaabli paigaldamiseks vastavalt telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 22480831, 31.03.2014.a.
- Sidekanalisatsioon on lahendatud planeeringuala ringpiires, näidates jätkumise võimaluse Kotka teel varemplaneeritud sidekanalisatsiooni (Kurasilla kinnistu varemplaneeritud ja kehtestatud 29.05.2007 detailplaneering).
- Krundil 4 on Kurra 3 kinnistu (väljaspool detailplaneeringu ala) tarbeks jäetud võimalus sidevarustuseks. Selleks on planeeritud sideservituut perspektiivse sidevarustuse jaoks.
- Side kohta tellida eraldi projekt järgmises projekteerimise staadiumis.

4.6. Küte

- Planeeritud hoonetesse on ette nähtud lokaalne küte.
- Planeeringus on reserveeritud maa-alad perspektiivsete gaasitrasside paigaldamiseks, mille arendajaks on OÜ Esmar Gaas.
- Trassidele näha ette isikliku kasutusõiguse ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks.
- Gaasiküte on eelistatud, küttesüsteemi liik täpsustatakse hoonete projekteerimisel.
- Gaasitrassid täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis ja gaasivarustuse kohta on vajalik koostada eraldi projekt.

4.7. Teed ja platsid

- Juurdesõiduks planeeritavale maaüksusele on mitut naabermaaüksust läbiv Kotka tee, mis on määratletud avalikult kasutatava teena tiheasustusosal. Kotka tee on kahe riigimaantee (nr. 11401 Laagri - Harku ja nr. 11184 Alliku - Laagri - Hüüru) vaheliseks ühenduseks.
- Juurdepääsuks planeeritavatele elamukruntidele (pos. 1, 3, 4) on ette nähtud rekonstrueerida olevat maaüksusesisest (Kurra tee – pos. 5) kruusateed kõvakattega tänavaks sõidutee laiuusega 4,0 m (tugevdatud teepeenrad 1,0 m). Krundile 2 on juurdepääs planeeritud Kotka teelt (olevalt mahasõidult)
- Transpordimaa laius on määratud selliselt, et võimaldada tehnotrasside rajamist piki teede äärt. Transpordimaa laiuuseks on 11.5 m. .
- Kruntidele on näidatud võimalikud sobivad juurdesõidud, mille asukohad hoonestuse projekteerimisel siiski võivad muutuda.
- Parkimine on ette nähtud elamukruntidel. Planeeritud parkimiskohtade arv on toodud joonisel 5, Põhijoonis. Üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 2, paariselamutel 4.
- Planeeritava ala loodeosas olev kraav on ette nähtud eraldi transpordimaa krundina ja perspektiivis liidetakse Kotka tee L3 maaüksusega.
- Kurra tee rekonstrueerimiseks on vajalik tellida projekt järgmises projekteerimise staadiumis.

4.8. Keskkonnatingimused

Haljastus ja heakorrastus

- Planeeritava maa-ala haljastamine toimub üksikute kruntide kaupa.
- Kõrghaljastuse rajamise kohustus on vähemalt 15% krundi pindalast. Kotka tee kaitsevööndisse on ette nähtud tihedam mitmerindeline kaitsehaljastus..
- Planeeritud elamukruntide piirdeaiad on ette nähtud rajada kas krundi piirile või kaguosas 15 m kaugusele kinnistu piirist, lõuna-edelaosas 5,0 meetrit olevast 10 kV õhuliinist kirde poole, et tagada liini nõuetekohane hooldus. Kruntide piiretena võib kasutada läbipaistvat puitlipp-, metall- või võrkaeda koos hekiga maksimaalse kõrgusega 1,5 m.
- Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse, mille paiknemise kohad on näidatud joonisel 6, Tehnovõrkude plaan.

Keskkonnakaitse

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (teede ja kõrgepingeliinide kaitsevööndid, veekogude piirangu- ja ehitus-keeluvööndid);
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise

- tagamine;
- tolmuvabade sõiduteede rajamine;
- prügi esmase käitlemise organiseerimine kruntidel, olmejäätmete äraveo korraldamine;
- kõrghaljastuse rajamine lagedatele kruntidele;

Keskkonnamõjud

- Uute elamukruntide moodustamine Kurra 6 maaüksusele ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.
- Täiendavate keskkonnaalaste nõuete seadmist planeeringualale ei pea vajalikuks.

4.9. Kuritegevuse riskide vähendamine

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- maa-ala võimalikult suure nähtavuse (jälgitavuse) kindlustamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine);
- kogu maa-ala korrashoid;
- tänavavalgustuse ja hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- turvalisemate akende ja uste kasutamine hoonete projekteerimisel ja väljaehitamisel. .

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

Vastavalt Kurra 6 kinnistu omanike (edaspidi nimetatud üheselt arendajad) ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 23. juulil 2014. aastal nr 4-11.1/186/2014) ning Saue valla ja Kurra 6 kinnistu omanike vahel 22. septembril 2014. aastal sõlmitud notariaalsele eelkokkuleppele (notari ametitegevuse raamatu nr 3527) Kurra 6 kinnistu jagamisel moodustatava kinnistu ja tasuta võõrandamise võlaõigusliku lepingu ning avalduse eelmärke kinnistamiseks, toimub Kurra 6 kinnistu detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

5.1 Arendajad kohustuvad omal kulul projekteerima ning välja ehitama Kurra 6 kinnistu detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised sh juurdepääsutee koos kergliiklusteega, vee- ja kanalisatsioonitrassid, tänavavalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanaliseerimise ning drenaažisüsteemi detailplaneeringu ja Kokkuleppega ettenähtud ulatuses.

5.2 Arendajad on kohustatud koheselt peale valla poolt korraldatud maatoimingute tegemist (transpordimaa välja mõõtmist), kuid hiljemalt 2 (kahe) kuu jooksul peale katastripidaja (Maa-ameti) poolt vastava katastriüksuse registreerimist, vallale tasuta üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud transpordimaa krundi (s.o Kotka teelõik) pos. nr 6 (pindalaga ~ 1130 m2).

- 5.3 Arendajad kohustuvad omal kulul projekteerima ja välja ehitama avalikuks kasutuseks ettenähtud 3,5 meetri laiuse graniitkillustikuga kuumpinnatud freesasfaltkattega (kihipaksusega 8 cm) juurdepääsutee (s.o Kurra teelõik) koos teepeenardega mõlemal pool (laiusega 0,5 meetrit) ning taotlema eelnimetatud rajatisele kasutusloa.
- 5.4 Arendajad kohustuvad omal kulul projekteerima ja rajama detailplaneeringus ettenähtud tänavavalgustuse Kurra teelõigule (kuni Kotka tee mahasõiduni), mis on kavandatud detailplaneeringus põhijoonisel transpordimaa krundile (pos nr 5) ning taotlema eelnimetatud rajatisele (tänavavalgustusele) kasutusloa.
- 5.5 Arendajad kohustuvad peale punktides nr 5.3 ja 5.4 toodud kohustuste täitmist, kuid hiljemalt enne viimasele detailplaneeringuga kavandatud (elamumaa) krundi hoonestamiseks ehitusloa taotlemist sõlmima Saue vallaga lepingu detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundi pos nr 5 (pindalaga ~ 2186 m²) avaliku kasutusse andmise suhtes.
- 5.6 Vald ei väljasta esimesena ehitusluba taotlevale detailplaneeringuga kavandatud elamumaa krundile kavandatud hoonele ehitusluba enne, kui Arendajate poolt on väljaehitatud detailplaneeringukohased kanalisatsiooni- ja veetrassid.
- 5.7 Vald ei väljasta teisena ehitusluba taotlevale detailplaneeringuga kavandatud elamumaa krundile kavandatud hoonele ehitusluba enne, kui Arendajate poolt on täidetud punktis 5.3 toodud kohustused.
- 5.8 Vald ei väljasta kolmandana ehitusluba taotlevale detailplaneeringuga kavandatud elamumaa krundile kavandatud hoonele ehitusluba enne, kui Arendajad on täitnud punktis 5.4 toodud kohustused.
- 5.9 Vald ei väljasta neljandana detailplaneeringuga kavandatud elamumaa krundile kavandatud hoonele ehitusluba enne, kui Arendajate poolt on täidetud punktis 5.5 toodud kohustused.

Arendajad kohustuvad Kurra 6 kinnistu, selle olulise osa võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või andma nimetatud kohustused võõrandamislepinguga üle kinnistu või selle osa omandajale. Arendajad kohustuvad Valda teavitama kinnistu võõrandamisest ja Kokkuleppes tulenevate kohustuste üleandmisest. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendajad on Kurra 6 kinnistu või selle olulise osa võõrandamisest informeerinud kirjalikult vallavanemat või vallasekretäri oma kavast Kurra 6 kinnistu tervikuna või osaliselt võõrandada. Vald annab Kokkuleppes tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmisele Kurra 6 kinnistu omandajale oma tagasivõtmatu nõusoleku eeldusel, et Kurra 6 omandaja võtab võõrandamislepinguga üle Kokkuleppes tulenevad täitmata Arendajate kohustused.

Kurra 6 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

Jrk. nr	Kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1.	Päästeameti Põhja-Eesti Päästekeskus Linnu tee 75A Tallinn	K-VT/25-3, 21. mai 2014	Kooskõlastatud. Viktoria Tilk Juhtivinspektor /allkiri/	Kaust 1/6 joonis 6a, lk.30 ja lk.13, 14	
2.	Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond Kadaka tee 61 Tel. 7154615	30.mai 2014 nr. 6298498041	Kurra 6 kinnistu kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/6 joonis 6a, lk.30	
3.	Elion Ettevõtted AS Sõle 9	21.05.2014 Nr. 22810721	Kooskõlastatud Arvo Sepp /digitaalallkiri/	Kaust 1/6 Lk. 31-32	
4.	OÜ Esmar Gaas Rohuneeme tee12 Viimsi vald Gaasivarustus	26.05.2014 Nr. 0162- EG	Kooskõlastuskiri Kristjan Virma /digitaalallkiri/	Kaust 1/6 Lk. 35-36	
5.	AS Kovek Tel. 58044152, 6796757 info@kovek.ee Vesivarustus ja kanalisatsioon	12.06.2014	Kooskõlastuskiri Aare Sõer /digitaalallkiri/	Kaust 1/6 Lk. 37-38	
6.	Maaüksuse omanikud Kurra 6 kinnistu (kü72701:002:0540) Elmo Kivisalu 2/6 kaasomandis Vanalinna tee 4 Virtsu, Läänemaa tel. 56260360 elmo@kvaliteetaken.ee	18.06.2014	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Elmo Kivisalu /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 5a, ja 6a, lk.29- 30	
	OÜ ZNL STEEL		Detailplaneeringu	Kaust 1/6	

	1/6 kaasomandis Vanalinna tee 5 Virtsu 90101 Läänemaa	18.06.2014	lahendusega nõus. OÜ ZNL STEEL juhatuse lliige Elmo Kivisalu /allkiri/	Joonis 5a, ja 6a, lk.29- 30	
	Marge Monko 1/6 kaasomanist Aasa 4 Kose, Harjumaa Koordi 10-8 Tallinn tel. 56984161	18.06.2014	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Esindusõigus volikirja alusel Elmo Kivisalu /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 5a, ja 6a, lk.29- 30	
	OÜ Raid KV 2/6 kaasomanist Pronksi 7 10124 Tallinn tel. 6312100	18.06.2014	Detailplaneeringu lahendusega nõus. Esindusõigus digitaalselt allkirjastatud volikirja alusel. Elmo Kivisalu /allkiri/	Kaust 1/6 Joonis 5a, ja 6a, lk.29- 30	
7	Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid (kelle huvisid planeering võiks kitsendada) <u>Kurra-III mü</u> (72701:002:0510) Jüri Oruste, Laida Oruste Alliku küla, Harjumaa tel. 5129530 (Jüri Oruste) jyrka357@gmail.com		Allkirjastatud digitaalsel Jüri Oruste, Laida Oruste	Kaust 1/8 lk. 42-44	
	<u>Kotka tee 203 mü</u> (endine <u>Kurra-IV mü</u>) (72701:002:0520) Sergei Nassonovski Õismäe tee 106- 36 Tallinn tel. 56575505 baron@56.56@mail.ru	29.05.2014	Nõus detailplaneeringu a Sergei Nassonovski /allkiri/ Kotka tee 203 mü omanik	Kaust 1/8 Joonis 6a, lk. 30	
	<u>Kotka tee 201 mü</u> (endine <u>Soone mü</u>)	31.05.2014	Allkirjastatud digitaalsel Leho Säde	Kaust 1/8 Lk. 39-41	

(72701:002:0720) Karen Säde (Etti) ½ kaasomandis Leho Säde ½ kaasomandis Tel. 56980303 leho@poweram.ee		Karen Säde		
--	--	------------	--	--

Arhitekt

Maaja Zolk

LISAD PABERKANDJAL