

MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

6 723 565

TÖÖ NR: **02/09/04**

TELLIJA: Ülle Koop

OBJEKT: Detailplaneering

DETAILPLANEERING
HARJU MAAKONNAS SAUE VALLAS
ALLIKU KÜLAS
KURRAJÕE KINNISTU

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2016

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

2. LISAD

1. Saue Vallavalitsuse 11.11.2003 a. korraldus nr 973
2. Saue Vallavalitsuse 28.09.2004 a. korraldus nr 855
3. Väljavõte ajalehest
4. Leping detailplaneeringu koostamise, korraldamise ja finantseerimise üleandmise kohta.
5. Tallinna Linnakohtu Kinnistusameti Harju Kinnistusosakonna kinnistusregistri väljatrukk
6. Katastriüksuse 72701:002:0491 plaan
7. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 237459 (21.01.2016).
8. AS Kovek Tehnilised üldtingimused ühisveevägi ja -kanalisatsiooni torustike lahendamiseks Kurrajõe detailplaneeringule (31.10.2013)
9. Väljavõte ajalehest
10. Planeeringu eskiislahenduse arutelu protokoll
11. Asukoha skeem M1:20000
12. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust
13. Väljavõte Saue valla ühisveevärgi-ja kanalisatsiooni arengukava 2009-2020 Laagri-Alliku kogumisalast
14. Maa-ala plaan tehnoorkudega (OÜ K&J töö nr 1503 2004 a.)

3. JOONISED

- | | | |
|---------|---------------------------|---------|
| 1. DP-1 | Detailplaan tehnoorkudega | M1:1000 |
| 2. DP-2 | Tehnoorkude koondplaan | M1:1000 |
| 3. TP-1 | Tugiplaan | M1:1000 |

4. KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse 11.11.2003 korraldus nr 973 Detailplaneeringu algatamine Alliku külas KURRA-1 kinnistul ja Saue Vallavalitsuse 28.09.2004 korraldus nr 855 Saue Vallavalitsuse 11. november 2003 korralduse nr 973 „Detailplaneeringu algatamine Alliku külas KURRA-1 kinnistul“ muutmise.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Saue valla üldplaneering.
- Saue Valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ K&J töö nr 1503 2004 a.)

I-2

PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

PLANEERINGU üldesmärkideks on:

- Kurrajõe maaüksusele krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	8,32 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	22
Sh. ehitusõigusega	17
üksikelamu krunte	17

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 8,5 ha paikneb Alliku külas, piirnedes loodest Kotka teega, kirdest reformimata riigimaaga ja Jaani 4 (72701:002:0083) kinnistuga, kirdest Vääna jõega ning edelast Kurra 5 (72701:002:0530) ja Õievälja (72701:002:0502) kinnistuga.

Planeeritavale ala on osaliselt haritav põllumaa ja looduslik rohumaa. Maaüksuse lõunaosa on osaliselt kaetud hõreda võsastunud kõrghaljastusega. Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega lõuna suunas. Kinnistu Vääna jõega piirnevas lõunaosas on reljeef suurema langusega. Absoluutkõrgused vahemikus +29.09 – +25.02.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:500 (Maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ K&J töö nr 1503 2004 a.). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis. Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +29.09 – +25.02.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Kurrajõe katastriüksus 8,32 ha (kat tunnus 72701:002:0491)

▲ Sihtotstarve	Maatulundu
smaa	
▲ Haritav maa	5,1 ha
▲ Looduslik rohumaa	0,7 ha
▲ Muu maa	2.5 ha
▲ s.h. veealune maa	0.5 ha

II-5
OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritava alal puudub hoonestus.

II-6
TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal põhjaosa läbib madalpinge elektriliin.

II-7
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs Kotka teelt.

II-8
KESKKONNAKAITSE

Planeeritava alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu lõunaosa on osaliselt haljastatud võsastunud kõrghaljastusega.

II-9
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritava alal ei ole.

II-10
PIIRANGUD PLANEERITAVAL ALAL

- △ Teekaitsevööndi laius kohalikul teel 20 m mõlemale poole sõiduraja telge
- △ Kalda piiranguvöönd 100 m
- △ Kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- △ Kalda ehituskeeluvöönd 25 m maaparandussüsteemi eesvoolul
- △ Veekaitsevöönd 10 m
- △ Veekaitsevöönd 1 m maaparandussüsteemi eesvoolul
- △ Kallasada 4 m

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1

PLANEERINGU PÕHIMÕTTED VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga määratakse Kurrajõe maaüksusest moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuursed nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitseks abinõud. Detailplaneeringuga kavandatakse kinnistu jagada 22-ks elamu-, tootmis-, transpordi-, maatulundus- ja sotsiaalmaa (üldkasutatava maa) sihtotstarbega krundiks, millest 17 krundi kavandatakse üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks, 3 transpordimaa krundi juurdepääsude tagamiseks, 1 tootmismaa krunt alajaama tarbeks, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, mis jääb haljasalaks ning üks krunt jääb jätkuvalt maatulundusmaa sihtotstarbega.

Detailplaneering vastab Saue valla üldplaneeringule. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav maa-ala osaliselt tiheasustusalas (Kotka tee elamupiirkonnas) ja planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud pere- ja ridaelamumaa ning vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", jääb planeeringuala lõunapoolne külg osaliselt hajaasustusalale, rohevõrgustiku K9 koridori äärealale, piirnedes Pääsküla jõega. Teemaplaneering seab rohelise võrgustiku tugialadele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise ja nende tingimustega arvestamise. Saue valla üldplaneeringu seletuskirja lehekülg nr 16 sätestab, et rohelise võrgustiku alal ei ole lubatud kavandada uusi hoonestusalasid ega laiendada olemasolevaid. Põhjendatud vajadusel on erandina aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus või hoonestamata maa puhul isiklikuks otstarbeks eluasemekoha rajamine vähemalt 2 ha suurusele kinnistule (üks üksikelamu koos abihoonetega). Kurrajõe detailplaneeringuga kavandatakse ühe elamumaa kinnistu moodustamist rohekoridori äärealale. Kinnistu hakkab koosnema kahest katastriüksusest, millest väiksem (4 126 m²) on elamumaa sihtotstarbega, kuhu kavandatakse ühe üksikelamu ja abihoonete rajamist ning suurem (ca 2,58 ha) jääb maatulundusmaa sihtotstarbega, kuhu ehitusõigust ei määrata. Pääsküla jõe kalda 50 meetrisesse ehituskeeluvööndisse hoonete rajamist ei kavandata. Rohevõrgustiku K9 koridori äärealale on planeeritud üks sotsiaalmaa sihtotstarbega (üldkasutatava maa) krunt suurusega 1,63 ha, mis jääb avalikku kasutusse haljasalaks.

III-2

MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv
Katuseharja suund	-risti või paralleelselt krundi piiriga
Katuseharja kõrgus	-max 10,0 m maapinnast elamu, 5,0 m abihoone
Katusekalle	-20-51°
Teedepoolsed piirded	-puitlippidest 1,5 m
Kraavide ääres paigaldada piirded 1 m kraavi kaldast.	
Hoonestusviis	-lahtine
Sokli kõrgus (±0.00)	-kuni 0,6 m maapinnast
Tulepüsivusaste	-TP-3
Väikeehitisi (hooneid ka alla 20 m ² ehitise aluse pinnaga) võib rajada ainult planeeritud hoonestusalasse.	

Seadustest tulenevad piirangud:

- Kallasrada 4 m
- veekaitsevöönd 10 m
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m (25 m maaparandussüsteemi eesvoolul)
- kalda piiranguvöönd 100 m
- teekaitsevöönd 20 m

Servituutide vajadus:

- trasside servituut (pos nr 6)

III-3

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos nr	Plan. Krundi suurus m ²	Suurim hoonete alune pind	Korruselisus elamu/abihoone	Hoonete arv elamu/abihoone	sihtotstarve	Suletud bruttopind
1	4227	400	2/1	1/2	EE(E)	500
2	1599	400	2/1	1/2	EE(E)	500
3	1597	400	2/1	1/2	EE(E)	500
4	1597	400	2/1	1/2	EE(E)	500
5	1597	400	2/1	1/2	EE(E)	500
6	2611	400	2/1	1/2	EE(E)	500
7	3058	400	2/1	1/2	EE(E)	500
8	1503	400	2/1	1/2	EE(E)	500
9	1503	400	2/1	1/2	EE(E)	500

10	1569	400	2/1	1/2	EE(E)	500
11	1643	400	2/1	1/2	EE(E)	500
12	1847	400	2/1	1/2	EE(E)	500
13	2013	400	2/1	1/2	EE(E)	500
14	1908	400	2/1	1/2	EE(E)	500
15	2034	400	2/1	1/2	EE(E)	500
16	1987	400	2/1	1/2	EE(E)	500
17	30073	0	0	0	EE(E)/MM	0
17A	4126	500	2/1	1/2	EE(E)	700
17B	25877	0	0	0	MM(M)	0
18	6183	0	0	0	LT(L)	0
19	501	0	0	0	LT(L)	0
20	334	0	0	0	LT(L)	0
21	16381	0	0	0	Üm(Ü)	0
22	63	30	1	1	OE(T)	30

III-4

LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritavale alale on juurdepääs olemasolevalt Kotka teelt. Planeeringualal on moodustatud 3 transpordimaa krunti. Kotka teelt planeeritavatele kinnistutele on juurdepääsuks moodustatud transpordimaa krunt suurusega 6183 m² (pos nr 18). Pääsuks kallasrajale on moodustatud eraldi transpordimaa krunt suurusega 501 m² (pos nr 19) ning transpordimaa krunt (pos nr 20), mis tagab juurdepääsu naaberkiinnistule (Jaanipõllu). Planeeritavad teed on ette nähtud killustikuga kuumpinnatud freesasfaltkatend. Paralleelselt teega on planeeritud 1,8 m laiune kõnnitee.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-17	üksikelamu	2	2	34

Kokku planeeringu alal 34 parkimiskohta

III-4 TEHNOVÕRGUD

Käesoleva detailplaneeringuga on koostatud Kurrajõe maaüksuse detailplaneeringu ala veevarustuse, reovee, drenaaži ning kanalisatsiooni trasside planeerimine detailplaneeringu menetlemiseks vajalikus mahus.

Tehnovõrkude plaeeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud piirkonnas koostatavaid detailplaneeringuid:

- ▲ Soonesauna maaüksuse detailplaneering
- ▲ Kurra II maaüksuse detailplaneering
- ▲ Kurra VI maaüksuse detailplaneering
- ▲ Tiiri 2 ja Viitavälja maaüksuste detailplaneering

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Saue valla ÜVK arengukava 2009-2020 Laagri -Alliku kogumisala lahendust.

III-4-1 VESIVARUSTUSE VÄLISVÕRGUD

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Kovek (31.10.2013) tehnilistele üldtingimustele. Planeeritava ala veevajadus on ca 12 m³/d. Planeeritud kinnistute veevarustuse tagamiseks on ette nähtud teemaale haljasriba alla veetorustik koos harutorustikega kuni liitumispunktideni krundi piiril kuni 1 m teemaal. Veevarustus on ette nähtud vastavalt Saue valla ÜVK arengukavale OÜ Merindorf poolt projekteeritud piki planeeringuala põhjaserva kulgevat olemasolevat Kotka teed projekteeritud veetorustiku baasil. Nimetatud torustik saab toite Harku-Laagri maanteele rajatud torustikust. Detailplaneeringus on ette nähtud perspektiivsed ühendused ja torustike ringistamine naaberladega vastavalt ÜVK arengukavale. Ringistatavate torustike ja hüdrante toitvate torustike läbimõõt Ø 110 mm.

III-4-2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus on ette nähtud maapealsete hüdrantide baasil, millised saavad toite olmeveevarustuse torustikest. Hüdrantide maksimaalne kaugus on arvestatud 300 m. Veetorustik on vastavalt piirkonna ühisveevärgi kavale ette nähtud perspektiivselt ringistada. Hüdrantidele peab olema tagatud veetoide 10 l/s kahe tunni vältel. Kõik hüdrandid on planeeritud teemaale. Täpsem tuletõrjeveevarustuse tehniline lahendus töötatakse välja tööprojekti staadiumis.

III-4-3 OLMEREVEE KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

Planeeringuala reoveete kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Kovek (31.10.2013) tehnilistele üldtingimustele. Planeeritavalt alalt kanaliseeritav reoveekogus on ca 12 m³/d. Kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on planeeritud reoveetorustik kõikide kruntideni, millistele on kavandatud hoonestus. Torustike tassid on planeeritud teemaale. Igale kinnistule on ette nähtud liitumispunkt, mis asub teemaal. Planeeringualal kogutud reovee eelvooluks Kotka teele rajatav iseoolne ühisveevärgi reovee magistraaltorustik (OÜ Merindorf töö nr 012030 „Kotka tee veevaustuse ja kanalisatsiooni-torustike projekt“. Maapinna reljeef ei

võimalda ilma ülepumpamiseta trassside rajamist, seega tuleb rajada purustiga ülepumpla. Pumplakaev jääb edaspidi ka avariimahutiks, kust vajadusel heitveed paakautoga ära veetakse. Pumpla kaevu maht ning purustiga pumba tootlikkus arvestatakse kanaliseeritava reovee koguse järgi. Pumpla varustatakse tasemeanduriga varustatud alarmsüsteemiga. Pumplakaevu võib paigaldada kas kaks kanalisatsiooni pumpa (kummagi tootlikkus 50% koguvajadusest) või üks pump 100% tootlikkusega (reservpump on kas laos või on vajadusel kiirelt asendatav). Pumplakaevus peab olema vastav seadmestik (tõstesiinid, tõstetrossid), mis võimaldavad pumpade hoolduseks või vahetamiseks väljatõstmist. Pumpade survetorustikul paigaldada tagasivooluklapid. Pumplakaevu konstruktsioon on soovitatavalt plastist, iseankurduva kaevu kujuga. Kanalisatsioonitrasside ja pumplakaevu lahendus antakse tööprojektiga

III-4-4

DRENAAŽI SÜSTEEMID

Planeeringualal tekkivad ja kogutud sadeveed juhitakse haljasaladele ning immutatakse pinnasesse. Kui hoonestusprojektide koostamisel kinnistutel kogutud sajuvee juhtimine on ette nähtud otse drenaažisüsteemi, siis näha ette meetmed võimaliku reostuse ennetamiseks. Planeeringuala piirkonnas asuvad kraavid tuleb muutuva maasihtotstarbe valguses põhjalikult puhastada. Drenaaživarustuse lahendamiseks on planeeritud drenaažitorustik kõikide kruntideni, millistele on planeeritud hoonestus. Torustike tassid on planeeritud teemaale. Iga kinnistule on ette nähtud liitumispunkt teemaal. Maa-alal olevaid kraave ei tohi sulgeda ning kraavide puhastamisel tuleb maksimaalselt säilitada kraavide kaldal kasvavat olemasolevat kõrghaljastust.

III-5

ELEKTRI-JA SIDEVARUSTUS. TEEVALGUSTUS.

III-5-1.

ÜLDIST

Saue valla, Alliku küla, Kurrajõe kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 17 väikeelamu ja neid teenindavate teede, tehnovõrkude jm rajatiste ehitamiseks. Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ tehniliste tingimustega nr 237459 21.01.2016. Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala sidevajadus, ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kuna sidelahendused on kavandatud mobiilse, st. traadita ühendustena, pole sidevarustuse tehnilisi tingimusi taotletud.

III-5-2.

ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS

Arvutusliku elektrikoormuse määramisel, on väikeelamutes (a`180 m²) arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

- elektripliit, võimsusega kuni 8,5 kW
 - elektrikeris võimsusega keskmiselt 4,5 kW
 - õhk-vesi tüüpi soojuspumpküte- ja soojaveevarustus elektrilise võimsusega 7,5 kW
- Teised elektritarvitid (pesumasin, kuivati, nõudepesumasin, jms), ei määra väikeelamu arvutuslikku elektrikoormust, kas oma võimsuse või lühiajalise kasutuse

tõttu. Et vähendada väikeelamu perspektiivseid küttekulusi, tuleks ehitada väikeelamud energiaklassiga vähemalt „C“, või nn madalenergiahoone. Passiivmajade ehitamine pole Eesti kliimavöötmes võimalik ega otstarbekas. Planeeritava ala sissesõidutee valgustatakse. Elektrienergia tarbijaks on ka kavandatud kanalisatsioonipumpla, perspektiivselt ka üldmaa, kui sellele rajatakse elektrienergiat tarbiv rajatis või ehitis.

Arvutustulemused on toodud tabelis ET1

Tabel ET1. Elektrihoormused.

Jrk. nr.	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1	Väikeelamu	tk.	17	180	a`180m2
2	Teevalgustus	obj.	1	3	
3	Kanalisatsiooni pumpla	obj.	1	3	
4	Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega :			190	

III-5-3.

ELEKTRIVARUSTUSE SÜSTEEM

Kurrajõe kinnistule planeeritavate eramute võrguühendus on võimalik uue 10/0,4 kV komplektalajaama toitel. Planeeritava ala elektritarbijate elektrivarustuseks, ehitatakse trafoalajaam, trafoalajaama toitev 10kV kaabelliin ja tarbijaid vahetult toitvad 0,4 kV kaabelliinid, koos jaotus-ja liitumiskilpidega. Trafoalajaam ehitatakse ühetrafose komplektalajaamana, trafo võimsusele, kuni 630 kVA. Trafoalajaam ehitatakse üldmaa serva, vahetu juurdepääsuga kavandatavalt sissesõiduteelt. Trafoalajaama ehituse õiguslik alus-isikliku kasutusõiguse leping maaomaniku ja Elektrilevi OÜ vahel. Trafoalajaama toitev 10kV liin ehitatakse kaabelliinina alates Laagri alajaama Tooma 10 kV fiidri mastist nr 65. Tarbijaid toitvad 0,4kV liinid ehitatakse reserveeritud maakaabelliinidena. Liitumiskilpide ühendamiseks ja madalpingeliinide kommuteerimiseks, kasutatakse jaotuskilpe. Kõigi tarbijate ühendamine elektrivõrguga, toimub läbi liitumiskilbi.

III-5-4.

SIDEVARUSTUS

Planeeritava ala arvutuslik telekommunikatsiooni abonentide arv on 17 (17 väikeelamut).

Arvestades seda, et planeeritav ala, asub nn hajaasustuspõirkonnas, pole otstarbekas alale rajada füüsilisi sideliine. Seega on alale kavandatud järgmine sidesüsteem:

- telefonside mobiiltelefonidega
- andmeside(Internet)- läbi traadita võrgu, kasutades nn netipulki, või SAT-TV vastuvõtusüsteemi.

- teleprogrammide vastuvõtt- SAT-TV süsteemi kaudu.

Perspektiivselt on võimalik alale ehitada ka füüsiline sideliin, selleks on reserveeritud liini ehitamiseks vajalik koridor. Sideliini võimalik asukoht on näidatud tee põikprofiilil.

III-5-5.

TEEVALGUSTUS

Planeeritava ala sissesõidutee valgustatakse. Valgustamiseks, kasutatakse kas kõrgsurve NA-lambiga, või LED-lambiga valgusteid. Viimaste kasutamine on otstarbekas, kui nende hind lähiajal oluliselt langeb ja kvaliteet paraneb. Teevalgustid paigaldatakse 6-8 m kõrgustele metallmastidele. Teevalgustuse toide ehitatakse maakaabelliinidena. Teevalgustuse toiteks ja juhtimiseks, paigaldatakse teevalgustuse juhtimiskilp. Viimane saab toite paigaldatavast liitumiskilbist. Teevalgustus ehitatakse välja koos sissesõiduteega, krundiomanike, või ala arendaja vahenditega. Koostas: Kaarel Roopalu.

III-6

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Väärtuslik kõrghaljastus (ilusa ja terve võraga puud) kinnistu lõunaosas säilitatakse. Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks. Planeeringus on moodustatud 17380 m² suurune üldmaa kinnistu, millest moodustub tulevastele elanikele rekreatsiooniala ja kuhu rajatakse laste mänguväljak. Arendajal ja maaomanikel tuleb tagada kraavide hooldus. Krundi pinna tõstmise (täitmine) ei ole lubatud. Kasvupinnast võib täita kuni 0,2 m. Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Saue Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner 0,2 m³ (ridaelamutel 1,0 m²). Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda jäätmeseaduse ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

III-7

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

III-8

ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 10,0 m maapinnast (abihoonetel 5,0 m)
- Katuse kalle 20-51°
- Katuseharja suund risti või paralleelselt krundi piiridega.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.
- Välisviimistlus naturaalistest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv)

III-9 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

Lähimad kauplused Laagri alevikus (1,5 km)

Lähim bussipeatus Laagri alevikus (0,7 km)

Lähim lasteaed Laagri alevikus (1,3 km)

Lähim kool Laagri alevikus (1,5 km)

III-10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega. Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti Vabariigi Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Soovituslikud meetmed kuritegevuse ennetamiseks ehk turvalise linnaruumi kujundamiseks on:

- ✓ Tänavate ja platside välisvalgustuse tagamine, see annab nähtavuse ja turvatunde;
- ✓ Ala korrashoid tervikuna;
- ✓ Parema nähtavuse tagamine (tuleks vältida läbipaistmatuid kõrgeid aedu ning pimedate soppide teket);
- ✓ Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et kasutataks turvalisemaid aknaid ja uksi jm.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

IV OSA TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
EE	Üksikelamu maa (E)	36099	42,1
LT	Liiklusmaa (L)	7018	8,2
OE	Tehnorajatiste maa (T)	63	0,1
MM	Maatulundusmaa	25877	30,1
Üm	Üldkasutatav maa (Üm)	16381	20,3
KOKKU		85438 m²	100%

V OSA PLANEERINGUGA KAVANDTUD ELLUVIIMINE

Vastavalt Kurrajõe kinnistu omaniku (edaspidi nimetatud üheselt Huvitatud isik) ja Saue valla vahel sõlmitud Kokkuleppele (Kokkulepe sõlmitud 4. oktoobril 2015. aastal nr 4-11.8/315/2015, toimub Kurrajõe kinnistu detailplaneeringu elluviimine järgmiselt:

1. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus nimetatud planeeringukohased tehnovõrgud ja rajatised, vee- ja kanalisatsioonitrassid, välisvalgustuse, elektrivarustuse, sidevõrgu, sadeveekanalisatsiooni ja drenaažisüsteemi detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
2. Arendaja on kohustatud peale detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja reoveekanalisatsioonirajatiste väljaehitamist ja eelnimetatud rajatistele kasutuslubade saamist andma need tasuta üle kohalikule piirkonna vee-ettevõtjale.
3. Arendaja kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringus (töö nr 02/09/04) nimetatud planeeringukohased killustikuga kuumpinnatud freesasfaltkatendiga sõiduteed, mis on kavandatud põhijoonisel viidatud transpordimaa kruntidele Pos nr 18 ja Pos nr 20. Paralleelselt sõiduteega Pos nr 18 on arendaja kohustatud omal kulul projekteerima ja rajama ka 1,8 m laiuse kõnnitee Detailplaneeringuga ettenähtud ulatuses ning taotlema eelnimetatud rajatistele kasutusload.
4. Arendaja on kohustatud peale punktis 3 toodud kohustuste täitmist tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel kavandatud transpordimaa krundid Pos nr 18, Pos nr 19 ja Pos nr 20.
5. Arendaja on kohustatud enne detailplaneeringukohastele hoonetele ehituslubade taotlemist tasuta Vallale üle andma detailplaneeringu põhijoonisel viidatud üldkasutatava maa krundi (põhijoonisel viidatud üldmaa krunt Pos nr 21).
6. Arendaja on nõustunud ja kohustatud toetama Valla sotsiaalobjektide väljaehitamist vastavalt Kokkuleppes märgitud summale iga detailplaneeringus kavandatud eluaseme kohta, mis tasutakse Valla arveldusarvele enne iga detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitusloa väljastamist.
7. Arendaja kohustub mitte taotlema detailplaneeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui Kokkuleppe punktides 1 kuni 6 toodud kohustused on täidetud. Arendaja nõustub ja kinnitab, et on teadlik, et Vallal on õigus jätta rahuldamata ehitusloa taotlused ja mitte väljastada ehituslube detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide hoonestamiseks enne, kui Arendaja on täitnud eelnimetatud Kokkuleppe punktides toodud kohustused.
8. Arendaja kohustub detailplaneeringu ala, nende oluliste osade või sellega seotud õiguste (maa, krunt, hoone, ehitis, asjaõigus, hoonestusõigus jne) võõrandamisel kolmanda(te)le isiku(te)le täitma kõik Kokkuleppes sätestatud kohustused ise või kaasama Valla kolmanda osapoolena võõrandamistingusse, et Vald saaks soovi korral sõlmida kokkuleppe kolmanda(te) isiku(te)ga Kokkuleppes Arendajale tulenevate kohustuste ülemineku kohta. Teavitamine ja kohustuste üleandmine tuleb fikseerida

võõrandamise lepingus. Teavitamiskohustus loetakse täidetuks, kui Arendaja on detailplaneeringuga hõlmatud maa-ala, selle oluliste osade või sellega seotud õiguste võõrandamisel teavitanud kolmandat isikut Kokkuleppest tulenevatest kohustustest ning informeerinud Valda kirjalikult tähtkirja teel või allkirja vastu oma kavast planeeringualasid tervikuna, selle olulisi osasid või õigusi võõrandada. Eelnimetatud kohustuste täitmata või kohustuste üleandmata jätmisel kohustub Arendaja tasuma Valla kirjalikul nõudmisel tagatisnõude.