

Töö nr. 206 - 04

Eksemplar nr. 1/5

Tellija: Ilmar Aasmaa

Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla
KURASILLA KINNISTU
DETAILPLANEERING

Kehtestatud Saue Vallavalitsuse korraldusega nr. 429, 29. mai 2007.a.

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine

arhitekt

Jelena Dokelin

vormistas

tehnik

Viive Uibo

Peaarhitekt Jõrgen Vähi

Tallinn, 07.2005.a.

ASUKOHA SKEEM

VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGUST (kehtestatud 25.08.2005)

M 1:20 000

SKEEM 1

LEPPEMÄRGID

SISUKORD

SELETUSKIRI

lk

1.	PLANEERINGU LÄHTEANDMED	6
1.1.	Üldosa	6
1.2.	Arvestatavad lähteandmed	6
2.	PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	6
3.	PLANEERINGU LÄHTETINGIMUSED	7
3.1.	Asukoht	7
3.2.	Maa kuuluvus	7
3.3.	Kitsendused maakasutusele	8
3.4.	Hoonestus	8
3.5.	Tehnovarustus	8
3.6.	Teed ja tänavad	8
3.7.	Haljastus	8
4.	PLANEERIMISE ETTEPANEK	9
4.1.	Üldist	9
4.2.	Kruntimise ja hoonestuse ettepanek	9
4.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
4.4.	Elektrivarustus	18
4.5.	Side	18
4.6.	Küte	18
4.7.	Teed ja platsid	19
4.8.	Keskkonnatingimused	20
4.9.	Kuritegevuse riskide vähendamine	21
4.10.	Näitajad planeeritava ala kohta	21

LISAD

1.	Lähtetingimused	22-32
Lisa 1.1.	Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks	22
Lisa 1.2.	Leping detailplaneeringu koostamise, koostamise 23 korraldamise ja finanseerimise kohta, volikiri	
Lisa 1.3.	Väljavõte kinnistusraamatust, katastriüksuse õiend, kinnistu Kurasilla jagamise korraldus	26
Lisa 1.4.	Katastriüksuse plaan M 1:10 000	29
Lisa 1.5.	Maa-ala geodeetiline plaan M 1:500	30

2.	Tehnilised tingimused	33-37
Lisa 2.1.	Elektrivarustuse tehnilised tingimused	33
Lisa 2.2.	Väljavõte kuivendusvõrgu plaanist	34
Lisa 2.3.	Maaparandussüsteemide maaomanikule üleandmise akt	35
Lisa 2.4.	Vesivarustuse ja kanaliseerimise põhimõttelised tehnilised nõuded (AS Tallinna Vesi)	37
Lisa 2.5.	Detailplaneeringu läbivaatuse märkused (AS Esmar Ehitus)	37a
Lisa 2.6.	Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale kanalisatsiooni ja veevarustuse lahenduse koostamiseks (AS Esmar Ehitus)	37b
Lisa 2.7.	Tehnilised tingimused detailplaneeringu alale gaasivarustuse lahenduse koostamiseks (AS Esmar Ehitus)	37d
3.	Kooskõlastused	42-
	Kurasilla kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	42

GRAAFILINE OSA

	SKEEMID	2-3,14-17
1.	Skeem 1 Asukoha skeem M 1: 20 000 (Väljavõte Saue valla üldplaneeringust)	2
2.	Skeem 2 Ühisveevärgi arenguplaan M 1: 50 000 (Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast)	14
3.	Skeem 3 Ühiskanalisatsiooni arenguplaan M 1: 50 000 (Väljavõte Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavast)	15
4.	Skeem 4 Planeeringuala sidumine olemasoleva vee- ja kanalisatsioonivõrguga M 1: 10 000 (Väljavõte põhikaardist)	16
5.	Skeem 5 Väljavõte Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringu tehnovõrkude joonisest M 1: 1 000	17
	JOONISED	38-41
6.	Joonis 1 Lähteplaan M 1: 500	38
7.	Joonis 2 Detailplaan M 1: 500	39
8.	Joonis 3 Tehnovõrkude plaan M 1: 500	40
9.	Joonis 4 Illustreeriv joonis M 1: 500	41

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

1.1. Üldosa

- Kurasilla kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 1063 09.12.2003 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 21. aprillil 2004.a. vastu võetud Looduskaitse seaduse järgi on kalda piiranguvööndi laius väiksem kui varasema Ranna ja kalda kaitse seaduse kalda ulatus. Planeeritav Kurasilla kinnistu asub väljaspool piiranguvööndit ja sellele enam ei laiene detailplaneeringu algatamise korralduse punktid 4-5.

1.2. Arvestatavad lähteandmed

- Saue valla üldplaneering, OÜ Maaplaneeringud töö nr. 151-02, Tallinn 2003-2005, kehtestatud 01.09.2005.
- Koostamisel olev Kurra-VI kinnistu detailplaneering, OÜ Maaplaneeringud töö nr. 71-00.
- 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).
- Väana jõe valgala veemajandusprojekt (koostamisel).
- Maa-ala geodeetiline alusplaan M 1:500, OÜ OPTISET, november 2004.a.
- Katastri ja põhikaart M 1:10 000, katastriüksuse plaan M 1:10 000.
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

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 1,5 ha paikneb Alliku külas Pääsküla ja Vääna jõe ühinemiskoha läheduses Tallinna piirist ca 2 km kaugusel (vt. skeem 1, Asukoha skeem).
- Juurdepääsuks maa-alale on kahte riigimaanteed ühendav mitut maaüksust läbiv tee (avaliku kasutusega tee, potentsiaalne kohalik maantee).
- Planeeritava kinnistu sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- Planeeritav maa-ala on tasane drenitud põllumaa, mis paikneb aastatel 1989 / 90 ehitatud Ämari II maaparandusobjektil (vt. kuivendusvõrgu skeem lisas). Varajasema Alliku II maaparandusobjekti kuivendusvõrk ei funktsioneeris.
- Koostamisel oleva Saue valla üldplaneeringu järgi on tegemist tiheasustusala äärealaga. Planeeritav maaüksus asub Laagri aleviku olemasoleva hoonestustusega piirneva võimaliku hoonestusalaga (väike-elamumaa).

3.2. Maa kuuluvus

Planeeritav maa-ala asub:

- Kurasilla maaüksusel (72701:002:0362) - omanik Ilmar Aasmaa.

Maa-ala piirneb:

- Kurra - VI maaüksusega (72701:002:0540) - omanikud Elmo Kivisalu, Marge Monko, OÜ ZNL STEEL, OÜ Eurex Capital.
- Soone maaüksusega (72701:002:0720) - omanik Linda Asmer.
- Kurasilla 1 maaüksusega (72701:002:0896) - omanik Gert Prunsvelt
- Väljamaa maaüksusega (72701:002:1710) - omanik Ivar Haab.
- Tooma maaüksusega (72701:002:0031) - omanik Margus Toome.
- Jaani 2 maaüksusega (72701:002:0153) - omanik Helmi Tammjärv.
- Soonesauna maaüksusega (72701:002:0570) - omanik OÜ Krypton Group.

3.3. Kitsendused maakasutusele

- Maaüksus asub väljaspool Vääna jõe 100 m piiranguvööndit (vt. Looduskaitseeadus §37 lg 1 p2). Maaüksust piiravad kraavid ei ole maaparandussüsteemi eesvooludeks..
- Naabermaaüksust Kurra-VI läbiva maaparandusobjekti eesvoolul on piiranguvöönd 50 m ja ehituskeeluvöönd 25 m (vt. Looduskaitseeadus §37 lg 1 p3 ja §38 lg 1 p 5).
- Planeeritavat maa-ala läbiva eratee (avaliku kasutusega tee tiheasustusosal) kui potentsiaalse kohaliku maantee kaitsevöönd on 20 m mõlemal pool tee telge (vt. Teeseadus §13 lg 3).
- 10 kV õhuliini kaitsevöönd on 10 m ja 0,4 kV õhuliinil 2 m mõlemal pool liini (vt. VV määrus Elektri,- gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus).
- Planeeritavad tehnovõrgud nõuavad servituutide seadmist kruntidele.

3.4. Hoonestus

- Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub.

3.5. Tehnovarustus

- Planeeritava maaüksuse ja naabermaaüksuse Kurra VI vahelisel piiril kulgeb 10 kV kõrgepinge õhuliin.
- Kurra VI maaüksusel asub Mikusilla 10/0,4 kV alajaam.
- Planeeritavat maa-ala läbib 0,4 kV õhuliin.
- Maa-ala on dreenitud (vt. ptk. 3.1.).
- Planeeritaval maa-alal puuduvad muud tehnovõrgud.

3.6. Teed ja tänavad

- Maa-ala läbib eratee (perspektiivne kohalik maantee), millelt saab rajada juurdepääsud planeeritavatele kruntidele ning Väljamaa maaüksuse sissesõidutee.

3.7. Haljastus

- Planeeritav maa-ala on valdavalt põld, kus puudub kõrghaljastus, v.a. kuusehekk naabermaaüksuse sissesõidutee ääres ja võsa maaparanduskraavi põhjas.

4. PLANEERIMISE ETTEPANEK

4.1. Üldist

- Käesoleva detailplaneeringu järgi on planeeritav maa-ala tsoneeritud väikeelamumaaks, üldmaaks ja transpordimaaks vastavalt "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste" muutmisele (VV määrus nr. 120, 29.04.1996.a.).
- Planeerimisetpanek lähtub koostamisel olevast Saue valla üldplaneeringust, kehtivast Saue valla ehitusmäärusest ja selle muutmise eelnõust, olevate maaüksuste piiridest, juurdepääsuvõimalustest ja tehno-rajatiste vajadustest.

4.2. Kruntimise ja hoonestuse ettepanek

- Planeeritavale maaüksusele on ette nähtud moodustada 6 ühepereelamukrunti (suurusega 1516 - 1533 m²), nende vahele 1 üldmaa krunt üldkasutatava haljasala jääks (ca 15% maaüksuse suurusest), 2 transpordimaa krunti maaüksust läbivate olevate avaliku kasutusega teede jaoks ning 1 transpordimaa krunt planeeritud maaüksusesisesele tupikteele.
- Planeerimislahendusega on määratud kruntide ehitusõigus, mis vastavalt Planeerimisseadusele sisaldab kruntide kasutamise sihtotstarvet ja suurimat lubatud hoonete arvu krundil, hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda ning kõrgust ja lisaks suurimat täisehituse protsenti ning suurimat lubatud korruselisust (vt. joonis 2, Detailplaan).
- Samad andmed ja muud näitajad ning piirangud kruntide kohta on toodud seletuskirja tabelis 1 ja joonisel 2 ning seletuskirjas pk 4.8, Keskkonnatingimused)
- Andmed kruntide moodustamiseks on toodud seletuskirja tabelis 2 ja joonisel 2.
- Väikeelamumaale on kantud võimaliku hoonestusala piirid arvestades nii kaitsevööndeid ja kujasid kui ka Saue valla ehitusmäärust.
- Hoonetevaheline kuja naaberkruntidel on planeeringus suurem kui tuleohutusnõuetest tulenev minimaalne 8 m et tagada valla ehitusmääruse eelnõu nõuet elamute minimaalse vahekauguse (15 m) kohta.
- Hoonestusala piiri kaugus teemaa piirist on reeglina 5 m või arvestab potentsiaalse kohaliku maantee kaitsevööndiga 20 m. Hoonestusala kaugus metsaga piirnevast krundi servast on 10 m.
- Joonisel 2, Detailplaan on toodud võimalik sobiv ühepereelamute paiknemine (väikseima vahekaugusega 15 m) ja võimalikud juurdepääsud kruntidele.
- Servituudid on kantud joonistele 2 ja 3 ja toodud tabelis 1, Näitajad kruntide kohta.

Näitajad kruntide kohta

TABEL 1

pos. nr.	krunt	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind (maks.) m ²	täisehit %	korruselisus (maks.)	hoonete arv krundil elamu/ abih.	maa sihtotstarve	sihtotstarbe osakaal %	sulet. brutopind m ²	hoone maks. kõrgus m elamu/ abih.	min. tulepüsiv. klass	servituudi vajadus, piirang
1	Krunt 1	1523	250	16	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	tee kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd
2	Krunt 2	1516	250	17	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	
3	Krunt 3	2253	-	-	-	-	Üm	100				veekaitsevöönd
4	Krunt 4	1533	250	16	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	veekaitsevöönd
5	Krunt 5	1519	250	16	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	tee kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd
6	Krunt 6	1518	250	16	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	tee kaitsevöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd
7	Krunt 7	1517	250	16	2	1/1	EE	100	450	10/5	TP3	veekaitsevöönd
8	Krunt 8	926	-	-	-	-	L	100	-	-	-	sidekaabli, 0,4 kV elektrikaabli, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustiku servituut, avalik kasutus
9	Krunt 9	2127	-	-	-	-	L	100	-	-	-	sidekaabli, 0,4 kV elektrikaabli, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustiku servituut, avalik kasutus
10	Krunt 10	551	-	-	-	-	L	100	-	-	-	sidekaabli, 0,4 kV elektrikaabli, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorustiku servituut, avalik kasutus

MÄRKUSED:

Lahtine hoonestusviis, katuseharja suund paralleelne või risti teega, katusekalle 20-45⁰, arhitektuurset kujundust reguleerivad tegurid on vabad (palk ebasoovitav), ühtne kujundus grupis. Hoonete arv krundil ei arvesta väikesemahulisi abihooned. Elamute minimaalne vahekaugus 15 m. Kohustuslik haljastus.

Andmed kruntide moodustamiseks

TABEL 2

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	liidetavate-lahutatavate osade suurus m ²	krundi senine sihtotstarve
1	EE	1523	Kurasilla	-1523	M
2	EE	1516	Kurasilla	-1516	M
3	Üm	2253	Kurasilla	-2253	M
4	EE	1533	Kurasilla	-1533	M
5	EE	1519	Kurasilla	-1519	M
6	EE	1518	Kurasilla	-1518	M
7	EE	1517	Kurasilla	-1517	M
8	L	926	Kurasilla	-926	M
9	L	2127	Kurasilla	-2127	M
10	L	551	Kurasilla	-551	M

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldist

- Planeeringuala veevarustus ja kanaliseerimine on lahendatud vastavalt põhimõtetelisele nõuetele liitumisel AS-le Tallinna Vesi kuuluvate võrkudega (vt. AS Tallinna Vesi kiri 28.02.2005 VK 370 lisas 2.4.).
- VK võrkude arendamisel on aluseks Saue valla üldplaneeringu juurde kuuluv Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava (kehtestatud 26.02.2004.a., vt. skeemid 2 ja 3), mis näeb ette kogu Laagri-Alliku piirkonna ühendamist Tallinna linna võrkudega. Piirkonna VK võrkude skeemi on käsitletud koostamisel olevas Vääna jõe valgala veemajandusprojekti.
- Käesoleval ajal kohaliku omavalitsuse poolt määratud vee-ettevõtja ja arendaja on AS Esmar Ehitus. AS Tallinna Vesi kirjas nimetatud OÜ Merindorf arengupiirkond piirdub Harku-Laagri maantee äärsete kinnistutega. Liitumistega selle piirkonnaga on arvestatud varem koostatud detailplaneeringutes (vt. väljavõtte skeemil 5).
- Käesoleva detailplaneeringu VK võrkude lahendus arvestab võimalusega liituda olemasoleva (vareplaneeritud) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (vt. skeem 4).

Veevarustus

- Kurasilla kinnistu lähim võimalik ühisveevärgiga liitumispunkt asub Kotka teel ca 900 m kaugusel Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringujärgsel elamuehitusalal (vt. skeemid 4 ja 5). Perspektiivis kogu piirkonna veetorustik ringistatakse.
- Tänavatorustikud rajada plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldada sulgemisarmatuur.
- Ühisveevärgi vahendusel kindlustatakse vajalik majandus-joogivee ja tulekustutusvee saamine.
- Igale elamule on planeeritud 0,5 m³/d majandus-joogivett, planeeringuala elamute veetarve on 6 x 0,5=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.

Tuletõrjeveevarustus

- Planeeritud ühepereelamute kustutamiseks vajalik arvutuslik vooluhulk on 10 l/sek kolme tunni jooksul.
- Tuletõrjevesi on ette nähtud ühisveevärgi magistraalorustikule paigaldatavast hüdrantist. Hüdrantide vahekaugus on 150-170 m, tupiktorustikul 100 m, kaugus sõidutee servast max 2,0 m.
- Hüdrantide kasutamine on võimalik peale tänavatorustike väljaehitamist. Kui vee-ettevõtja ei suuda vajaliku vooluhulka 10 l/sek tagada, siis asendada hüdrant tuletõrjeveemahutiga (min 50 m³).

Kanalisatsioon

- Saue valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava näeb ette perspektiivse survekanalisatsiooni Kotka teele ja reoveepumpla planeeringuala lähedusse (Kotka tee ristmiku piirkonda).
- Kotka teele on reserveeritud maa-ala nii surve- kui ka isevoolse kanalisatsiooni tarbeks, mis võimaldab kinnistu kanaliseerimist arengupiirkonna VK võrkude perspektiivse skeemi erinevate variantlahenduste juures.
- Kurasilla kinnistu kanaliseerimine on lahendatav isevoolselt perspektiivsesse reoveepumplasse, mille jaoks on maa-ala variandina reserveeritud naaberkinnistul Kurra-VI (detailplaneering koostamisel).
- Kurasilla kinnistu lähim võimalik ühiskanalisatsiooniga liitumispunkt asub Kotka teel ca 900 m kaugusel Kloakse-12, Kloakse-13, Kloakse-14 kinnistute detailplaneeringujärgsel elamuehitusalal (vt. skeemid 4 ja 5).
- 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

- Planeeritav maaüksus paikneb drenitud alal - 1989-1990.a. rajatud Ämari II maaparandusobjekti servas (vt. lisa 2.2.).
- Planeeritavale maa-alale on ette nähtud rajada uus kuivendusvõrk, mis asendab ehitustööde käigus rikutud dreene. Uue kuivendusvõrgu rajamine on planeeritud selliselt, et mitte kahjustada piirnevate kinnistute kuivendusvõrgu edasist funktsioneerimist.
- Uued kuivendusvõrgu ja sadevete transiitkollektorid on planeeritud tänavate äärde. Igale krundile on planeeritud võimalus liigvesi ära juhtida transiitkollektori kaudu.
- Transiitkollektorid ühendatakse olevate piirdekraavidega, mis ei ole kuivendusvõrgu eesvooludeks.
- Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb koostada eraldi projekt.

ÜHISVEEVÄRGI ARENGUPLAAN **M 1:50 000**
(VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜHISVEEVÄRGI JA KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST)
SKEEM 2

ÜHISKANALISATSIOONI ARENGUPLAAN M 1:50 000
(VÄLJAVÕTE SAUE VALLA ÜHISVEEVÄRGI JA KANALISATSIOONI ARENGUKAVAST)
SKEEM 3

**PLANEERINGUALA SIDUMINE OLEMASOLEVA VEE- JA
KANALISATSIOONIVÕRGUGA**

M~1:10 000 SKEEM 4

**VÄLJAVÕTE KLOAKSE-12, KLOAKSE-13, KLOAKSE-14 KINNISTUTE
DETAILPLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONISEST
M 1:1 000 SKEEM 5**

4.4. Elektrivarustus

- Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 59291 14.02.2005. (vt. lisa 2.1).
- Planeeringuala ja lähinaabruse elektrienergiaga varustamine nähakse ette rekonstrueeritavast Mikusilla 10/0,4 kV alajaamast.
- Alajaamast on ette nähtud naaberkinnistuga Kurra-VI (detailplaneering koostamisel) ühised 0,4 kV kaabelliinid, mis jaotuskilbist hargnevad planeeritud kruntideni.
- Naabermaaüksusi elektrienergiaga varustav madalpinge õhuliin on esialgu säilitatud ja selle baasil on ette nähtud kahe planeeritud krundi liitumine. Teise teeserva on reserveeritud maa-alad võimalike 0,4 kV maakaablite (s.h. tänavavalgustuse) paigutamiseks.
- Kruntide piirile on ette nähtud liitumiskilbid.
- Igale elamule on arvestatud liitumispunkti kaitseaparatuur a 3x25 A.
- Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Side

- Planeeringus on reserveeritud maa-ala sidekaabli paigaldamiseks.
- Side kohta tellida eraldi projekt.

4.6. Küte

- Planeeritud hoonetesse on ette nähtud lokaalne küte.
- Planeeringus on reserveeritud maa-alad perspektiivsete gaasitrasside paigaldamiseks, mille arendajaks on samuti AS Esmar Ehitus.
- Kotka teele on ette nähtud nii A- kui ka B-kategooria gaasitorustiku trassid.
- Trassidele näha ette isikliku kasutusõiguse ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks.
- Gaasiküte on eelistatud, küttesüsteemi liik täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

4.7. Teed ja platsid

- Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on kasutatud kahte olevat avaliku kasutusega erateed, mis läbivad Kurasilla maaüksust. Lisaks on planeeritud maaüksusesisene tupiktee, mille lõppu on ette nähtud tuletõrjeauto ümberpööramisplats 12x12 m.
- Transpordimaa laius on määratud selliselt, et võimaldada tehnotrasside rajamist piki teede äärt. Kuna on tegemist maaparandusobjektile asuvate rekonstrueeritavate teedega, siis nende ristprofiilide projekteerimisel tuli osaliselt kasutada rahuldavat lähtetaset.
- Maaüksust läbivat avaliku kasutusega Kotka teed kui potentsiaalset kohalikku maanteed (nn. vallateed) on planeeringus käsitletud tiheasustusala jaotustänavana. Olev ebahürtlase laiuselga kruusatee rekonstrueeritakse kaherealiseks asfaltbetoonkattega teeks sõidutee laiuselga 6 m, mis tulevikus hakkab ühendama kahte riigimaanteed (nr. 11401 ja nr. 11184).
- Kotka teega paralleelselt on ette nähtud kergliiklustee jalakäijate ja jalgratturite tarbeks.
- Juurdepääsuks kahele uuele elamukrundile ja naabermaaüksustele on planeeritud rekonstrueerida olevat kruusateed kõvakattega tänavaks sõidutee laiuselga 4,2 m (tugevdatud teepeenrad 0,8 m). Samasugune sõidutee on ette nähtud planeeritud tupiktänavale.
- Kruntidele on näidatud võimalikud sobivad juurdesõiduteed.
- Parkimine on ette nähtud elamukrundidel. Planeeritud parkimiskohtade arv on toodud joonisel 2, Detailplaan.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

TABEL 3

pos. nr.	ehituse otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud kohtade arv
1	elamu	1+1=2	2	2
2	elamu	1+1=2	2	2
3	elamu	1+1=2	2	2
4	elamu	1+1=2	2	2
6	elamu	1+1=2	2	2
7	elamu	1+1=2	2	2
Planeeritaval alal kokku			12	12

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.
- Elamukruntide keskel asuvale üldkasutatavale haljasalale on ette nähtud spordiplatsi ja laste mänguväljaku rajamine.
- Planeeritud elamukruntide piirdeaiad on reeglina ette nähtud rajada krundi piirile. 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 3, Tehnovõrkude plaan.

Keskkonnakaitse

Inimtegevuse mõju keskkonnale saab vähendada järgmiste abinõudega:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd);
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuvabade sõiduteede rajamine;
- prügi esmase käitlemise organiseerimine kruntidel, olmejäätmete äraveo korraldamine;
- vähese oleva kõrghaljastuse säilitamine ja uue täiendava haljastuse rajamine lagedatele kruntidele;
- kuivendussüsteemide funktsioneerimise tagamine.

Keskkonnamõjud

- Uute elamukruntide moodustamine Kurasilla 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 minimeerimine);
- kogu maa-ala korrashoid;
- tänavavalgustuse ja hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- turvalisemate akende ja uste kasutamine hoonete projektee-rimisel.

4.10. Näitajad planeeritava ala kohta

TABEL 4

PLANEERITAVA MAA-ALA BILANSS				PARKIMISKOHTADE ARV		SULETUD BRUTOPINDADE BILANSS	
tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%	normatiivne	planeeritud	pindala m ²	%
EE	Väikeelamu-maa	9126	60,9	12	12	2700	100
Üm	Üldmaa	2253	15,0	-	-	-	-
L	Transpordi-maa	3604	24,1	-	-	-	-
KURASILLA mü KOKKU:		14983 m² (1,5 ha)	100%	12	12	2700 m²	100%

Kurasilla kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

Jrk. nr	Kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Nr.6-1/2190 04.08.2005	Detailplaneering ei ole kohaliku omavalitsuse poolt suunatud tervisekaitsetalitusega kooskõlastamiseks. Ella Petermann /allkiri/	KAUST 1/5 LISA LK 47	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Nr.3743 15.09.2005	Kooskõlastatud Rait Pukk /allkiri/	KAUST 1/5 JOON 3.	
3.	Harju Maaparandusbüroo	Nr.189/05 19.09.2005	Kooskõlastatud Tõnis Lepp juhataja asetäitja /allkiri/	KAUST 1/5 JOON 3.	
4.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond	Nr.11131 14.09.2005	Detailplaneering kooskõlastatud. Jelena Maljugina /allkiri/	KAUST 1/5 JOON 3.	
5.	AS Tallinna Vesi	VK 630 26.10.2005	Reoveekoguse 3 m ³ /d vastuvõtmine Tallinna ühiskanalisatsiooni kooskõlastatud. Ursula Siilivask vaneminsener /allkiri/	KAUST 1/5 LISA LK.	
5a.	AS Esmar Ehitus	05.09.2006	Kooskõlastatud tingimustel: vt. lisaleht nr.134. Raivo Pikkor arndusjuht /allkiri/	KAUST 1/5 JOON 3, LISA LK.49	
6.	Elion Ettevõtted AS	09.11.2005 Nr. D 81	Detailplaneering läbi vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tiit Tara osakonna juhataja /allkiri/	KAUST 1/5 JOON 3.	
7.	Maaüksuse omanik				

	<p>Kurasilla kinnistu (72701:002:0362) Ilmar Aasmaa morsengnns@cs.com Nurme 55-1 Tallinn (volitatud esindaja Kalju Rosin tel. 51 907 666)</p>	05.10.2005	<p>Käesoleva projekti sisuga olen tutvunud ja esitatud lahendusega nõus. Ilmar Aasmaa Kurasilla maa omanik /allkiri/</p>	KAUST 1/5 JOON 2.	
8.	<p>Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid Kurra-VI kinnistu (72701:002:0540) Elmo Kivisalu Vanalinna tee 4 Virtsu Läänemaa tel. 56260360 elmo@kvaliteetaken.ee</p> <p>OÜ ZNL STEEL Vanalinna tee 5 Virtsu 90101 Läänemaa (Elmo Kivisalu tel. 56260360)</p> <p>Marge Monko Aasa 4 Kose Harjumaa Koordi 10-8 Tallinn tel. 56984161</p> <p>OÜ Eurex Capital Pronksi 7 10124 Tallinn tel. 6312100</p> <p>Soone kinnistu (72701:002:0720) Linda Asmer Alliku küla Harjumaa tel. 6099733 5019814 ?</p>	09.09.2006 09.09.2006 11.09.2006 11.09.2006 21.09.2005	<p>Planeeringuga nõus. Elmo Kivisalu Kurra VI kaasomanik OÜ ZNL STEEL esindaja, kes on samuti Kurra VI kaasomanik /allkiri/</p> <p>Planeeringuga nõus. Elmo Kivisalu Kurra VI kaasomanik OÜ ZNL STEEL esindaja, kes on samuti Kurra VI kaasomanik /allkiri/</p> <p>Planeeringuga nõus. Kurra VI kaasomanik Marge Monko /allkiri/</p> <p>Planeeringuga nõus. OÜ Eurex Capital Mihkel Rõuk /juhatuse liige/ /allkiri/</p> <p>Planeeringuga nõus. L. Asmer /allkiri/</p>	KAUST 1/5 JOON 2. KAUST 1/5 JOON 2. KAUST 1/5 JOON 2. KAUST 1/5 JOON 2.	
	<p>Kurasilla 1 kinnistu</p>				

(72701:002:0896) Gert Prunsvelt Läänemere tee 17-169 Tallinn (kontakt Probalt Grupp Marko Prunsvelt tel. 5017969)	18.08.2006	Väljastusteatega tähtkiri saadetud	KAUST 1/5 LISA LK.50	*Projekteerija kiri nr.194 12.09.06 lk.58
	20.09.2006	Tagastatud hoiutähtaja möödumisel	LISA LK.61	
Väljamaa kinnistu (72701:002:1710) Ivar Haab Alliku küla Harjumaa tel. 6099731 5090479	18.08.2006	Väljastusteatega tähtkiri saadetud	KAUST 1/5 LISA LK.51	
	19.08.2006	/allkiri/	52	
	08.09.2006	Vastuväitega tähtkiri*	LISA LK.57	
	12.09.2006	Väljastusteatega tähtkiri* saadetud	LISA LK.59	
	15.09.2006	/allkiri/	LISA LK.60	
Tooma kinnistu (72701:002:0031) Margus Toome Saha 32 Tallinn tel. 6777985 5130677	18.08.2006	Väljastusteatega tähtkiri saadetud	KAUST 1/5 LISA LK.50	
	18.08.2006	/allkiri/	53	
Jaani 2 kinnistu (72701:002:0153) Helmi Tammjärv Mooni 13-1 Tallinn	18.08.2006	Väljastusteatega tähtkiri saadetud	KAUST 1/5 LISA LK.50	
	29.08.2006	Toivo Kaert, väimees /allkiri/	55	
Soonesauna kinnistu (72701:002:0570) OÜ Krypton Group Järvevana tee 9 Tallinn	18.08.2006	Väljastusteatega tähtkiri saadetud	KAUST 1/5 LISA LK.50	
	22.08.2006	juhatuse liige /allkiri/	54	

Arhitekt

J. Dokelin