

HUVITATUD ISIK:

Kadri Jõgiste

HARJUMAA SAUE VALD
VANAMÕISA KÜLA

**VANAMÕISA TEE 20 JA MÄNNITUKA KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Casa Planeeringud OÜ

Reg nr 11647744

Liivalaia tn 29-57, Tallinn

TEL 5072826

E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv.....

PLANEERIJA: Rait Tamm

PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

TÖÖ NR

06/17

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.

- Planeerimisseadus
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89)
- Kadri Jõgiste 06.08.2016 taotlus Vanamõisa tee 20 ja Männituka kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Saue Vallavalitsuse 22.11.2016 korraldus nr 809 „Vanamõisa küla Vanamõisa tee 20 ja Männituka kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus

- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti Standard EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027 (Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20)
- Saue Vallavolikogu 26.04.2012 määrus nr 10 „Puu raieloa andmise tingimused ja kord Saue vallas“
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri (Saue Vallavolikogu 30.09.2012 määrus nr 18)

- võrgu- ja ressursivaldajate tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

Käesoleva detailplaneeringu jooniste koostamiseks on kasutatud OÜ Aakermaa poolt koostatud Vanamõisa tee 20 maa-ala plaani tehnoorkudega (töö nr 2959, august 2016).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Detailplaneeringus käsitletavad Vanamõisa tee 20 ja Männituka kinnistud asuvad Harjumaal Saue vallas Vanamõisa külas Vanamõisa tee ja Paju tee vahelisel alal.

Antud piirkonda iseloomustavad nii hajaasustusega üksikelamud (läänesuunas) kui ka tihedamad üksikelamute grupid (ida-kagusuunas) ning põllu- ja rohumaad, mis vahelduvad metsa-aladega.

Planeeringuala kaugus lähimatest suurematest tõmbekestustest on: Tallinna kesklinn ca 20 km, Saue linn ca 2,5 km, Keila ca 5 km, Laagri alevik ca 9 km, kus paiknevad ka lähimad koolid ja lasteaiad, päevakeskused, perearstid tervisekeskused, kultuuriasutused, kaubandus- ja teeninduskeskused.

Lähim bussipeatus „Valingu“ paikneb ca 1 km teekonna kaugusel edelasuunas Tallinna ringtee ääres, lähim rongipeatus on ca 2,5km pikkuse teekonna kaugusel Saue linnas.

Vanamõisa küla oma soodsa asukohaga Saue linna, Keila linna, Tallinna ja teiste tõmbekeskuste ning ümbritsevate teede suhtes, lähipiirkonna töökohavõimalustega ning areneva infrastruktuuriga, on hinnatud elamispaik.

Saue Vallavalitsuse 22.11.2016 korraldusega nr 809 algatatud „Vanamõisa küla Vanamõisa tee 20 ja Männituka kinnistute ja lähialal detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistute kruntimine, maa sihtotstarbe osaline muutmine transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine kuni kolme üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Ühtlasi määratakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnoorkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Planeeringuala suurus on ca 0,5 ha. Detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukrundid rajatava uushoonestusega on antud asukohas olemasoleva elamuala täienduseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat Vanamõisa tee 20 katastriüksus ja Männituka katastriüksus asuvad Harjumaal Saue vallas Vanamõisa külas, väikeelamute piirkonnas. Vanamõisa tee 20 katastriüksus on ebakorrapärase kirde-edelasuunaliselt välja venitatud risküliku kujuga.

Planeeringualal kehtib Saue Vallavolikogu 26.01.2006 otsusega nr 004 kehtestatud „Vanamõisa küla Männituka kinnistu detailplaneering“, nr DP nr 339.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus:

Mü nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve	hoonestus	piirangud
Vanamõisa tee 20	72701:002:1326	5829 m ²	100% elamumaa	puudub	vt seletuskiri p 3.7
Männituka	72701:002:1325	203 m ²	100% elamumaa	puudub	puuduvad

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Detailplaneeringuga käsitletav Vanamõisa tee 20 detailplaneeringuala piirneb:

- põhjasuunast Vanamõisa tee 22a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:1819);
- idasuunast Paju tee 26 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:1115), Paju tee 28 hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:1114) ja Paju tee 30 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:1113);
- lõunasuunast Männivälja tee 8 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:0437), Männivälja tee 5 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:0436), Vanamõisa tee 16 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:0433) ja Vanamõisa tee 18 100% tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega (72701:002:0433);
- läänesuunast Vanamõisa tee L1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustega (72701:002:0448) ja Vanamõisa tee L2 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustega (72701:002:0432);

Piirnevad maaüksused on hoonestatud üksikelamute ja nende abihoonetega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Vanamõisa tee 20 katastriüksusele on juurdepääs läänepiiril kulgevalt Vanamõisa teelt, Männituka katastriüksusele juurdepääs puudub.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringualal liitumine elektrivarustusega, veevarustuse ja kanalisatsiooniga puudub.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Vanamõisa tee 20 katastriüksus on tasase reljeefiga, kerge langusega põhjakaare suunas (abs kõrgused 53.5 – 57.5). Suurem osa planeeringualast on üksikpuude ja puudegruppidega (põhiliselt männid).

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjavee alal.

Kuna käesoleval ajal planeeringualal hooneid ei ole, siis vett ei kasutata ja reovett ei teki.

Planeeringualal ei paikne Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud taimede kasvukohtasid, loomade elupaikasid ega mälestisi muinsuskaitseaduse mõttes. Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Vanamõisa tee 20 katastriüksuse edelanurka läbib madalpingekaabel (kaitsevöönd 1+1m) ja kõrgepingekaabel (kaitsevöönd 1+1m).

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud **Saue valla üldplaneeringu** põhimõtetega (seletuskiri p 4.4 „Uue hoonestuse rajamine tiheasustusega alal“):

- uutel elamualadel eelistada üldjuhul madal-tihedat hoonestust,
- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- kavandatav hoonestus ei tohi läbi lõigata rohevõrgustiku koridore;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus,
- uute üksikelumakruntide suurus peab üldjuhul olema 1500–2400 m²
- väiksemaid krunte kui 1500 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklus-alade jt tehniliste kommunikatsioonide, samuti mänguväljakute, haljasalade jm avaliku ruumi objektide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%

4.1. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on olemasolevate *Vanamõisa tee 20 ja Männituka* katastriüksuste ümberkruntimise teel ette nähtud moodustada 4 krunti järgmiselt:

- 3 elamumaa sihtotstarbega krunti
- 1 transpordimaa krunt

Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 6 kohaselt on katastriüksuse sihtotstarvete liigid koos numberkoodi, tähistuse ja selgitusega järgmised:

- 1) **elamumaa** (001; E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaja alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa;
- 5) **transpordimaa** (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korras-hoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh teemaa;

Detailplaneeringu alusel on määratud kruntidele kasutamise sihtotstarbed (alus: Siseministerium „**Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013**“):

EP – üksikelamu maa (ühele leibkonnale (perele) kavandatav elamumaa.

LT – tee ja tänava maa

4.2. Kruntide ehitusõigus.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek *Männituka tee 2*

- krundi pindala: 1735m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2
abihoone 1 korrus
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 440m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0m
abihoone kuni 5,0m

Piirangud:

- tee kaitsevöönd Vanamõisa tee sõiduraja servast 15m, planeeritud tee poolse krundi piirist 5m
- servituudi seadmise vajadus:
 - olemasolevale **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale **kõrgpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek *Männituka tee 4*

- krundi pindala: 1500m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2
abihoone 1 korrus
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 375 m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m,
abihoone kuni 5,0 m

Piirangud:

- tee kaitsevöönd tee poolsest krundi piirist 5m

Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Männituka tee 6

- krundi pindala: 1760m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: EP
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2
abihoone 1 korrus
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 440m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m,
abihoone kuni 5,0 m

Piirangud:

- tee kaitsevöönd krundi piirist 5m
- servituudi seadmise vajadus:
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud **reovee kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- perspektiivsele sademevee kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;*

Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek Männituka tee

- krundi pindala: 1037m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (007; L)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu alusel: LT

Piirangud:

- teekaitsevöönd krundi piirist 5m
- servituudi seadmise vajadus:
- planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud **reovee kanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud **elektrivarustuse liitumiskilbile** rajatise välisseinast 2m võrguvaldaja kasuks,
- planeeritud **tänavavalgustusele** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
- perspektiivsele sademevee kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;*

Kruntidele pos nr 1 - nr 3 kavandatud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101);
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744);

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Hoonestusala kaugused krundi piirist.

Igale käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamumaa krundile on määratud hoonestusala, kuhu võib rajada hooned krundi ehitusõiguse ulatuses.

Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi on lubatud rajada väljapoole detailplaneeringus määratud hoonestusala naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul ja kui on tagatud tuleohutusnõuded, ei likvideerita väärtuslikku kõrghaljastust ning tagatakse puude kasvutingimused. Vastavalt Ehitusseadusliku § 12. Ehitamisele esitatavad nõuded (1), tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid.

4.3. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljaku-
junenud ehituslaadist ja ehitiste kõrgusest ning asukoha looduslikust eripärasest. Uue elamu projekteerimisel peab hoonetüübi valik olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Saue valla üldplaneeringu kohased arhitektuurinõuded:

- elamute ja aiamaade naabrusesse ei tohi ehitada üle ühe korruse olemasolevatest elamutest ja aiamaadest kõrgemaid hooned;
- ühes piirkonnas või elamukvartalis tuleb kasutada piiratud arvu katusekaldeid (näiteks korruga 45° ja 30°) ja katuse värvitoon; kõrvuti rajatavate hoonete puhul vältida väikeseid katusekalde erinevusi (näiteks 45° ja 50°) või suurt katusekalde vahelduvust;
- tiheasustusega alal ei ole lubatud ehitada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalk ja/või ristseotisega freeskantpalkil;

Igasuguse ehitustegevuse puhul tuleb tagada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsetesse asukohta.

Kuigi naaberkinnistute hooned on ehitatud erinevatel aegadel, on need suhteliselt samailmelised, traditsioonilise arhitektuuriga, valdavalt kahepoolse, ca 30-45 kraadiste kaldkatusega. Planeeritudhooned peavad olema siduvaks lülis uemate ja vanema hoonestuse vahel.

Antud asukohta sobivad traditsioonilise arhitektuuriga, kaldkatustega hooned. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegset arhitektuurikeelt. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud peavad paiknema olemasolevate naaberhoonetega risti või paralleelselt.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud elamute suurim lubatud korruste arv kuni kaks, teine korrus peab olema katusekorrus või arhitektuuriselt liigendatud.

Lubatud on ühe- või kahepoolne kaldkatuse. Uute hoonete lubatud katusekalle on vahemikus 25 - 45°, kusjuures väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega eluhoone põhimahu katuskaldest, kuid lubatud pole kasutada üle 3 erineva kalde (näiteks kui tegemist on 45° viilkatusega, siis vintskapid vahemikus 30 - 0°).

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi- või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad need olema liigendatud vormilt ja värvitoonidelt.

Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Katusekatte värvid on soovitatavalt tumedad (tumehall, tumepruun).

Lubatud ei ole rajada hooned, mille välisviimistluses on domineeriv osa ümarpalk ja/või ristseotisega freeskantpalk.

4.3.1 Piirete arhitektuurinõuded.

Saue valla üldplaneeringu nõuded piirdeaedadele on järgmised:

- piirdeaedade rajamisel arvestada teekaitsevööndi nõuetega, piirdeaedu võib rajada teekatte servast minimaalselt 1,5 m kaugusele;
- piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole krundi piire;
- tiheasustusega alal on reeglina lubatud rajada kuni 1,5 m kõrguseid piirdeaedu;

Planeeritud elamukruntide piirdeaed on lubatud kõrgusega kuni 1,5m. Piirded peavad olema läbipaistvad (höre vertikaalne puitlipp, metall-varb või metallvõrk), sobima hoonete arhitektuuriga. Võrkpiirete puhul on soovitatav see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Piirdeaedu võib rajada planeeritud elamumaa kruntide piirile, juurdepääsutee teekatte servast minimaalselt 2m kaugusele, et lumekoristustööd ei oleks takistatud.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Ehitusprojekt koostada vastavalt Ehitusseadustikule, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", 05.06.2015 määruses nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arves-

tamise alused”, 02.07.2015 määruses nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded” esitatud nõuetele ja muudele asjakohastele normidele.

- Hoonete eskiis esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooni-ohutu hoone projekteerimine“ nõudeid. Ehitusprojektis kavandada radooni vähendamise meetmed (radoonikile või muu spetsiifiline kaitsemehhanism). Et tagada madal radoonitase hoones, kasutada vundamendi tagasitaites radoonikaevude ja radoonikile kasutamist, vajalik on nõuetele vastav ventilaatsioon.
- Planeeritud kruntidele kavandatud elamute energiatõhusus peab vastama Ehitusseadustikus ptk 7 esitatud nõuetele.
- Hoone(te) ehitusprojekti(de)s esitada krundi vertikaalplaneerimise lahendus - välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.

4.5. Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.

Juurdepääsuks kavandatud elamukruntidele on detailplaneeringu alale ette nähtud moodustada loode-kagu suunalise asetusega transpordimaa krunt pos nr 4, millele on kavandatud sõidutee laiusena 3,5m. Transpordimaa laiusena on 8m, loodepoolses osas 12m. Planeeritud transpordimaale kuhu on ette nähtud rajada tehnovõrgud.

Planeeritud tee ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, arvestada detailplaneeringust huvitatud isiku ja Saue Vallavalitsuse vahel 16.11.2016 sõlmitud halduslepingust detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta ja eelkõikulepetest detailplaneeringu realiseerimisega sh infrastruktuuri väljaehitamisega kaasnevate kohustuste ja nende üleandmise kohta ning vara tasuta võõrandamise kohta p-s 3.2.2 esitatud nõudega: rajada tee vastavalt Maanteeameti pindamisjuhisele (sõelutud asfaltbetoon freespurukihi ehitus 6cm, ühekordne pindamine (8/16 kruuskillustikuga ja bituumenemulsiooniga minimaalselt).

Planeeritud tee (nime ettepanek Männituka tee) on ette nähtud **avalikult kasutatavaks teeks**. *Vastavalt Saue valla üldplaneeringu seletuskirja p 10 alusel on eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramise ettepaneku tegemisel avaliku huvi määratlemisel lähtutud tingimustest, et tee teeninduspiirkonnas asuks vähemalt kolm rahvastikuregistri andmetel Saue valla elanikega asustatud elamut.*

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib maantee omanik kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Tee kaitsevööndi vähendamine on põhjendatud asjaoluga, et varasemalt, st enne 01.07.2015 Ehitusseadustiku kehtima hakkamist ei ole planeeringualale jääval Vanamõisa teel kaitsevööndit olnud. Seega ei ole 30m-se tee kaitsevööndiga varasemalt arvestatud. Kuna käsitletav ala paikneb Saue valla üldplaneeringus määratud tiheasustusega alal, siis on planeeritud alal asjakohane rakendada Ehitusseadustiku § 71(3) kohast tänava kaitsevööndi laiust äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek Vanamõisa tee 30m-se kaitsevööndi vähendamiseks planeeritud krundi pos nr 1 Vanamõisa tee sõidutee servast 15-le meetrile ja planeeritud tee (nime ettepanek Männituka tee) kaitsevööndi vähendamiseks kruntide pos nr 1, pos nr 2 ja pos nr 3 tee poolsest piirist 5-le meetrile (st ca 6...7m-ni sõidutee servast).

Juurdepääs kavandatud kruntidele planeeritud teelt täpsustada hoonete ehitusprojektides. Parkimine, kolm kohta elamumaa krundi kohta, peab olema lahendatud omal krundil.

4.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.

Vastavalt Saue valla üldplaneeringule tuleb haljastuses maksimaalselt säilitada kõrghaljastust ja kõrgpõõsastikke, metsa olemasolul säilitada selle looduslik ilme.

Tingituna planeeringualal kasvavast rohkest väärtuslikust kõrghaljastusest (enamuses männid), on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud elamumaa sihtotstarbega kruntide välisruumi tüübiks metsalinn, st haljastuse osatähtsus krundil peab olema vähemalt 50%, millest 25% peab olema kõrghaljastus.

Eelnevalt tulenevalt on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud olemasolev kõrghaljastus võimalikult maksimaalselt säilitada; lubatud on hooldusraie ning kõrghaljastuse likvideerimine hoonestusalalt. Kõrghaljastust võib asendada ja täiendada valdavas osas nende liikidega, mis on kodumaised ja sobivad just sellesse kasvukohatüüpi; asendus- ja täiendusistutuse tegemisel arvestada kooslustega; säilitada looduslikku pinnakatet (näiteks ei ole männimetsa alla mõtet rajada muru ja püüda seda iga hinna eest hooldada). Soovituslik on hoonestusalal säilitada väärtuslikud puud, mille kasvutingimused on võimalik tagada.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud olemasolevate puude likvideerimine planeeritud krundil pos nr 4 (transpordimaa).

Planeeringuala kõrghaljustuse likvideerimine teostada vastavalt **Saue Vallavolikogu 26.04.2012 määruse nr 10 „Puu raieloa andmise tingimused ja kord Saue vallas“ tingimustele.**

Võimalusel ala puittaimestiku liigiliseks mitmekesistamiseks võiks juurde istutada männi võõrliike nagu musta, keerd- või halli mändi, lagedale samuti okaspõõsaid nagu erinevaid kadakaid ja mägimänni sorte (kultivarisid). Krundi piirile võib rajada tiheda heki (nt jugapuu), mis sobivad väga hästi kokku piirkonna taimestikuga ja oleksid huvitavaks täienduseks piirkonna haljustusele. Säilitada looduslikku pinnakatet, sileda muru loomine mändide alla ei ole piirkonnale sobilik.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada ka haljustuse ja heakorra osa.

Hoonete ja tehnovõrkude **ehitamisel** tuleb tagada olemasolevate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Ehitustööde ajal tuleb tagada kasvavate puude kaitse. Vastavad meetmed esitada hoone ehitusprojekti. Säilitatavaid puid kaitsta ehitustööde käigus järgnevalt: puude juurte kaitseks suurte masinate tallamise vastu asetada maapinnale, ümber tüve, masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi kaitsta ajutise piirdega; kui piiret ei ole võimalik paigaldada, vooderdada puu tüvi plankudega või spetsiaalühisega. Vältimaks okste rebenemist, saagida alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra jääda ühepoolseks. Ehitustöödele ette jäävad suuremad puujuured tuleb läbi saagida, juuri ei tohi rebida.

4.7. Vertikaalplaneerimine.

Planeeringus ei ole hoonete vahelisel alal ulatuslikke pinnasetõid ette nähtud, maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5 m hoonestusalal naaberkiinnistute huve kahjustamata. Sademevesi suunata maapinna kalletega krundi haljasalale ja immutada pinnasesse omal krundil.

Pinnase tõstmisega tuleb tagada puude kasvutingimused. Juhul kui puude lähimbruses (juurekael ja aktiivne juurestiku osa) ümber tõstetakse või langetatakse maapinda, jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele. Endise mullapinna ning uue pinna vahel tekkiv kõrguste vahe lahendada *tugimüüride* või *nõlvadega*.

Kavandatud kruntide planeeritud ja olemasolevad juurdepääsuteede katendid peavad laskma sademevetel hästi pinnasesse imbuda.

Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada hoone ehitusprojekti.

4.8. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Elamud ja nende abihooned on lubatud püstitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkiinnistutel olevate hoonete vahekaugus on ette nähtud vähemalt 8 m. Planeeritud kruntidele on määratud hoonete ehitusala min 4,0m kiinnistevahelisest piirist.

Tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse krundile pos nr 4 paigaldatavast tuletõrje kustutusvee mahutist (36m³). Tuletõrjevesi peab vastama Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“. Planeeritud hooned ja rajatised peavad jääma 100m ulatusse kavandatud tuletõrje veevõtukohtast.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Päästeameti Põhja päästikeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ ja AS Kovek 21.02.2017 „Tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Vanamõisa tee 20 detailplaneeringule“.

Käesoleval ajal paikneb piirkonnas ühisveevarustuse torustik Välja elamurajooni Paju tee maa-alal. Kavandatud üksikelamute arvestuslik veevajadus on ca a´ 0,3 m³/d, kokku ca 1,0 m³/d.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kolme elamukrundi veega varustamiseks on ette nähtud rajada Paju teel olemasolevast ühisveevarustuse tupikvõrgu tänavatorustikust De63mm uus veetorustiku lõik De63mm läbi

Paju tee 28 kinnistu (vastav isikliku kasutusõiguse leping on sõlmitud 04.05.2017) kuni planeeritud kruntideni (krundile pos nr 4). Rajatava ja olemasoleva veetorstiku ühenduskohale Paju teel paigaldada sulgemisarmatuur- maakraan Dy50mm ja veetoru PE või PEH plasttorudest De63 ja De32mm keevsliitmikega ühises kaevikus isevoolse kanalisatsiooniga ja minimaalsel sügavusel 1,8 m. Igale planeeritud elamukrundile on kavandatud liitumispunkt maakraaniga ca 0,5 kuni 1,0m krundi piirist transpordimaale krunt pos nr 4.

Veetorstiku ning -liitumispunktide asukohad täpsustada ehitusprojektis. Nõuetekohane konsooliga veemõõdusõlm elamus tuleb ette näha võimalikult lähedal sisenemiskohale ruumis püsiva õhutemperatuuriga +4°C või kõrgem, veemõõtjad paigaldab AS Kovek.

Veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda piirkonna vee-ettevõttelt täpsustavad tehnilised tingimused. Torustike ehitusprojekti koostamisel arvestada naaberkinnistu, Vanamõisa tee 22a liitumise võimalusega.

5.2. Tuletõrjerveevarustus.

Vanamõisa elamupiirkonna tuletõrje veevarustuse projekteerimisel ja väljaehitamisel ei arvestatud kinnistu Vanamõisa tee 20 katmise vajadusega. AS Kovek soovib planeerida kinnistu välimine tulekustutus kohaliku veemahuti baasil.

Planeeritud kruntide väline tulekustutusvesi 10 l/sek 3 tunni jooksul on ette nähtud transpordimaa krundile pos nr 4 paigaldatava tuletõrjervee mahuti (mahutavusega min 36 m³) baasil. Mahuti peab olema varustatud kuivhüdrandiga.

5.3. Reoveekanalatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Saue Vallavolikogu 28.03.2016 määrus nr 20 „Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ ja AS Kovek 21.02.2017 „Tehnilised üldtingimused ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustike projekteerimiseks Vanamõisa tee 20 detailplaneeringule“.

Käesoleval ajal paikneb piirkonnas ühiskanalisatsiooni torustik Välja elamurajooni Paju tee maa-alal.

Kavandatud üksikelamute arvestuslik veevajadus on ca a´ 0,3 m³/d, kokku ca 1,0 m³/d.

Planeeritud elamumaa kruntide reovee eesvooluks on Paju tee transpordimaal paiknev isevoolne kanalisatsioonitorustik De160mm. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud kolme elamukrundi kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada Paju teel olemasolevast ühiskanalisatsioonist uus kanalisatsioonitorustiku lõik De160mm läbi Paju tee 28 kinnistu (vastav isikliku kasutusõiguse leping on sõlmitud 04.05.2017) kuni planeeritud kruntideni (paiknemisega krundil pos nr 4).

Ette on nähtud Paju teel olevale kanalisatsioonitorustikule uue kanalisatsioonitoru ühendamiseks kaevu K-46a rajamine (vahe- ja liitumiskaevud näha ette kanalisatsioonitoru ehitusprojektis vastavalt lisatud asendiplaanile ja tehniliste tingimuste lisale 1 - Liitumispunktide asendiplaan). Kavandatud kõrgusmärgid ja pikkused plaanil on orienteeruvad.

Isevoolne kanalisatsioonitorustik tuleb rajada reovee juhtimiseks ette nähtud plastitorudest läbimõõduga De160mm liivast või peenkillustikust alustäitega 15cm ja pealistäitega min 30 cm ühises kaevikus veetoriga, vahekaevud plastist Dy 200/315.

Isevoolse kanalisatsioonitorustiku kalle peab vastama üldjuhul kehtivatele normidele, so torustiku De 160mm kalle on minimaalselt 6 ‰ (6 promilli; 0,6 cm torustiku ühe meetri kohta) või suurem kui 15 ‰ (15 promilli, 1,5 cm torustiku ühe meetri kohta). Vanamõisa tee 20 planeeringuala kanaliseerimisel lubab AS Kovek erandkorras kasutada isevoolse kanalisatsiooni peatorustiku De 160mm puhul minimaalset kallet 5‰, kui kanalisatsiooni projekteerija peab seda vajalikuks.

Kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

Piirkonna kanalisatsioon lahkvoolne. **Sademe-, дренаazi- ja pinnavee juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud.**

Kanaliseeritava reovee reostusnäitajad peavad vastama ühiskanalisatsiooni juhitavale reoveele kehtestatud nõuetele.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Kuna käesolevas detailplaneeringus suure pindalaga kõvakattega alasid (katused, teed ja platsid) ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil naaberkinnistu huve kahjustamata.

AS Kovek omab kinnistu Vanamõisa tee 20 detailplaneeringuala lähialal, Paju teel, olemasolevaid sademe-, pinnase- või drenaažvee äravoolusüsteeme. Ühenduspunkt on võimalik vee- ja kanalisatsioonitorude

ühenduskohta kõrval, ca 20-30cm kõrgemal kanalisatsioonitorustikust. Vastavalt vajadusel on võimalik paigaldada ka drenaaztoru samasse kaevikusse projekteeritavate veevarustuse ja kanalisatsiooni torudega.

Kui perspektiivis osutub vajalikuks detailplaneeringualalt sademe- ja drenaazvete ärajuhtimine, siis taotleda ehitusprojekti koostamiseks võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused ja ehitusprojekt kooskõlastada Saue Vallavalitsuse keskkonnateenistusega.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 29.12.2016 tehnilistele tingimustele nr 247414.

Elektrienergia tarbijateks on 3 uut üksikelamut peakaitsega a´ 3x25A, tänavavalgustus ca 10A.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete elektrivarustus on ette nähtud Vanamõisa tee 18 maaüksusel (72701:002:0432) paikneva alajaama "Männivälja" baasil ringtoitena.

Saue valla üldplaneeringu kohaselt tuleb elektrivõrkude kavandamisel tiheasustusega elamualal võimalusel eelistada maakaabli põhiseid lahendusi. Vanamõisa tee 20 detailplaneeringualale kavandatud kruntide teenindamiseks ette nähtud 0,4kV toiteliinid paigaldada maakaabliga transpordimaa krundile pos nr 4.

Elamukruntide liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele transpordimaale mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Nõuded elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks:

- Täpsustada vajalikud koormused, kaablite asukohad, kaablite ristlõiked jms.
- Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused täpsustatud võimsustega Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonilt.
- Jaotus- ja liitumiskilbid kavandada krundi piirile selliselt, et oleks tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.
- Ehitusprojekt (tööjoonised) täiendavalt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga .

5.6. Tänavavalgustus.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud tänavavalgustuse rajamine Vanamõisa tee ääres paikneva olemasoleva valgustusliini pikendusena piki Vanamõisa teed ja sellelt maha pööravat planeeritud teed (nime ettepanek Männituka tee).

Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikul omavalitsuselt.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata alale sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Planeeringualale rajatavate elamute kütmine on kavandatud lokaalselt, nt erinevate soojuspumpadega, päikese-paneelidega, puuküttel ahjude ja/või kaminatega või erinevate kütteseadmete kombinatsiooniga.

Elamu täpne küttelehendus esitada ehitusprojekti.

5.10. Servituudivajadused.

Käesolevas detailplaneeringus ette nähtud servituudi vajadused on esitatud **seletuskirjas p 4.2.**

Veevarustuse ja kanalisatsioonitorude paigaldamiseks Paju tee 28 katastriüksusele on sõlmitud 04.05.2017 notariaalne servituudileping (notari ametitegevuse raamat reg nr 1514) Paju tee 28 kinnistu omaniku ja detailplaneeringust huvitatud isiku vahel.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeritaval alal teadaolevalt loodus- või muinsuskaitse objekte ja maardlaid. Samuti puudub alal rohevõrgustik, planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringus kavandatud ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnatingimusi ei kahjustata. Eelnevalt lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritavale kinnistule olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt tulev sademetevesi immutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Planeeringualale on ette nähtud kolm üksikelamu krunti. Hoonete kütmiseks on kavandatud kombineeritud kütte. Lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits hajub tuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Elamute projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuetega.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Saue valla kehtivast jäätmehoolduseeskirjast.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid, soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmise vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Vanamõisa tee 20 ja Männikutuka kinnistute ja lähiala detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Saue valla ja arendaja vahel 16. novembril 2016. aastal sõlmitud kokkuleppele nr 4-11.8/396/2016.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1)kruntide moodustamine
- 2)vajalike servituutide seadmine
- 3)tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 4)ehituslubade väljastamine Saue Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- 5)uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 6)moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

Vanamõisa tee 20 ja Männituka kinnistute ja lähiala detailplaneeringu
KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeringuala kinnistu omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht: Harku Vallavalitsuse digitaalarhiiv	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	AS Kovek	10.04.2017	Kooskõlastatud. Aare Sõer /digitaalalkiri/ juhatuse liige		
2.	Elektrilevi OÜ	12.04.2017 Nr 0508602893	Kooskõlastuse tellija registrikood 11647744 nimi: Casa Planeeringud OÜ kontaktisik: Sirje Elme objekti aadress: Vanamõisa tee 20, Vanamõisa küla Saue vald, Harju maakond Töö number: 06/17 Töö sisu: maa-ala tehnovõrgud Stadium: Detailplaneering Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt. Kooskõlastuse väljastas: Enn Truuts /alkiri /		Nõue esitatud seletuskirjas p 5.5
3	Päästeameti Põhja päästikeskus ohutusjärelvalve büroo	01.06.2017 Nr 273-2017-2	Kooskõlastatud. Aleksandra Pristavko /digitaalalkiri / juhtivinspektor		