

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Vau, Vau 1, Vau 2, Vau 3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneeringu algatamine 11.november 2008.a. nr. 784. Planeeringuga hõlmatud kinnistute suurus on 8,94 ha. Nurme 1 kinnistul on planeeringu eesmärgiks tehnoarajatiste maa-ala määramine.

Planeeringu eesmärgid ja andmed krundi kohta

Detailplaneeringu eesmärgid nimetatud kinnistutel on:

- kinnistute kruntimine;
- väikeelamu kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude ja juurdepääsuteede lahenduse määramine;
- ehitusõiguse seadmiseks ühekorteriga väikeelamute tarbeks.

Kinnistuomanikud on:

Vau (72701:002:0277) 4,66 ha	Anne Vau
Vau 1 (72701:002:0872) 3600 m ²	Anne Vau
Vau 2 (72701:002:0874) 4204 m ²	Anne Vau
Vau 3 (72701:002:0874) 4254 m ²	Anne Vau
Nurme 1 (72701:002:0054) 30809 m ²	Rein Irula

Kinnitusraamatu väljavõte on lisatud eraldi lisana.

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Saue valla üldplaneering;
- Saue valla ehitusmäärus;
- Saue valla ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud:

- Eesti geotehniline kaart;
- Mõõdistus (HADES GEODEESIA, Töö nr. 1954, „Saue vald Vanamõisa küla Vau, Vau 1, Vau 2 Vau 3, Tallinn 2008)

Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisade all.

Planeeringu rahastaja andmed

Anne Vau
Vau 1 Vanamõisa küla Saue vald 7601

Planeeringu koostaja andmed

Fie Peep Moorast
58 373 248
Nurmiku tee 16-14 Tallinn

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Saue vallas Vanamõisa külas. Piirkond jääb Saue linna lähialale. Vastavalt kehtivale valla üldplaneeringule jääb ala elamuehitusega hõlmatud alale.

Looduslikult on ala kasutusest väljas olev põllumaa. Maad veel ei võsastu, sest ajutiselt on toimunud niitmine. Silmapaistvat kõrghaljastust kinnistul ei asu. Hoonetest on Vau 1 kinnistule ehitatud elamu koos abihoonete ja rajatistega.

Planeeringuala peamised teed on riigi kõrvalmaantee T-11186 Tutermaa-Vanamõisa koos 50 meetrise kaitsevööndiga; ala läbiv eravalduses olev kõrvaltee, mis teenindab Vau 1, Kopli-1 ja Kopli-4 kinnistut; Vanamõisa peakraaviga paralleelselt kulgev põllutee, mis teenindab Peetri 2, Piiri, Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistuid ja raudteega paralleelselt kulgev kogujatee. Ala ühendus Saue linna toimub läbi Vanamõisa –Tutermaa maantee või läbi raudtee äärse kogujatee üle Tõkke tänava raudtee ületuskoha.

Planeeringuga hõlmatavad Vau kinnistud on kaetud drenaažkuivendusega ja süsteem kulgeb edasi naaberkinnistutele lääne suunas.

Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud on eriilmelised. Osaliselt on väljaehitatud elamuid. Arvestades valla üldplaneeringut kujuneb piirkond eramute piirkonnaks. Minimaalne kinnistu suurus on antud piirkonnas 1500m². Naaberaladele on moodustatud nn. Kukerpuu tee kinnistud ligikaudse suurusega 1500 – 2600m².

3 Krundi ehitusõigus

Üldplaneeringus on käsitletav ala sätestatud väikeelamutealana. Käesoleva planeeringuga ei muudeta üldplaneeringut. Üldmaa kinnistud 15% ulatuses (8930 m²) on määratud Vau maaüksusele.

Planeering on koostatud vastavalt kehtivale Saue valla ehitusmäärusele.

Kõikidel elamumaadel on lubatud hoonestuse kasutamise sihtotstarbed **11100 Ühe korteriga elamud, 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.**

Hoonestusalade harjajooned on määratud põhijoonisel.

Tabel 1. Kruntimine ja ehitusõigused.

Pos. nr.	Pindala peale planeeringut	Sihtotstarve	Hoonete lubatud arv krundil/abi-hoone kõrgus	Maksimaalne korruselisus/kõrgus/katusekalle kraadised	hoonete suurim brutopind	hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete korruselisus	Minimaalne tulepüsivus-klass
1	7763	Transpordimaa L 100%	-	-	-	-	-	-
2	2543	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-
3	289	Transpordimaa L 100%	-	-	-	-	-	-
4	1767	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25-45	450	10	I-II	TP 3
5	1758	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
6	5774	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
7	2764	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
8	5664	Transpordimaa L 100%	-	-	-	-	-	-
9	762	Transpordimaa L 100%	-	-	-	-	-	-
10	1804	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-
11	2038	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25-45	450	10	I-II	TP 3

12	2098	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
13	1967	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
14	1541	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
15	1544	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
16	1027	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-
17	1567	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
18	1942	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
19	2375	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
20	1641	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
21	1562	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
22	1598	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-
23	1575	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
24	1583	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
25	1678	Elamumaa E 100%	1+1/5m	2k/10m/25	450	10	I-II	TP 3
25a	443	Liidetakse kinnistuks 25						
25b	1235							

26	1661	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-
27	483	Üldkasutatav maa Üm 100%	-	-	-	-	-	-

Kinnistute kasutamise sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 alusel „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

4 Ehitiste üldised asukoha- ja arhitektuurinõuded

Hoonestusele on määratud kohustuslik ehitusjoon. See on vastavalt 5 või 10 meetrit teemaa piirist. Harjajoon on märgitud põhijoonisel ehitusaladele.

Hoonestusviis lahtine, katuse kalle 25-45°. Uushoonestuse katus lahendada projektistaadiumis. Hoone projekteerimisel lähtuda piirkonna akende ja uste tüüpidest ning jälgida sobivust miljöoga.

Välisviimistluses kasutada puitu, krohvipindu ja metalli, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Uushoonestus peab olema jälgitav igast küljest. Fassaadi ilmestada rõdudega ja tagasi ning etteastetega. Hoonestus ei tohi mõjuda ühtse terviktükina vaid õhulise struktuurina. Projektlahenduses rõhutada hoone horisontaalsust.

Piirete rajamisel tänava ääres kasutada puitu ja jälgida sobivust hoonete ning piirkonna miljöoga. Piirded peavad olema 40% ulatuses läbipaistvad. Kinnistu sisepiiridel kasutada võrkaeda koos hekitaimedega. Piirete kõrgus on 1,2 meetrit.

Vastavalt Majandus ja kommunikatsiooniministri 26.nov. 2002.a. määrusega nr. 10 määratud ehitiste kasutusotstarve on vastavalt **11100 Ühe korteriga elamu ja 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.**

Väikeehitisi sh. ka alla 20 m² ehitusaluse pindalaga võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse. Abihoonete maksimaalne kõrgus on 5m.

Vau, Vau 1, Vau2, Vau3 ja Nurme 1 kinnistute detailplaneering on kooskõlas tervisekaitsenõuetega tingimusel, et elamute projekteerimisel rakendatakse EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded Kaitse müra eest” nõudeid ning tagatakse eluruumides normeeritud müratasemed. Raudtee poole vaikustnõudvaid ruume mitte planeerida.

5 Tuleohutusnõuded

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud kehtivate minimaalsete tuleohutuskujadega. Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP 1-3. Hoonestusala kaugus naaberkruntide piirist on 4 või 5m alates I korrusest.

6 Kõrg- ja madalhaljastus.

Planeeringus on kavandatud Vau kinnistutele 15% ulatuses üldkasutatavaid haljasalaseid kokku 8930m². Kinnistuisene haljastus määratakse ehitusprojektis. Kinnistutel tuleb ehitusprojektiga arvestada 10% ulatuses pindalast kõrghaljastuse istutustele.

Arvestades, et alal puudub kõrghaljastus tuleb rajada tänavate äärde ja üldkasutatavatele maadele täiendav kõrghaljastus. Liikidest eelistada keskmise kasvuga liike, mis eristuvad õite lehtede või viljadega. Tänaväärne haljastus määratakse teede ehitusprojektiga.

Üldmaade haljastus määratakse eraldi projekti alusel või istutusplaaniga.

Ala aedadena kasutada 1,2 meetri kõrgust võrkaeda koos hekiga. Aia tänavapoolsele perimeeterile on lubatud rajada puitmaterjalist aed koos hekiga kõrgusega 1,2 meetrit. Sepisaiad ei ole lubatud.

Huumusmuld käidelda kinnistul, vältida selle segunemist teiste pinnasekihtidega ja taaskasutada.

7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:
piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja inimlikus mõõtkavas ehitamine, elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
ainult majaanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid ja eraautode parkimine vahetult elamute ees;
lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

8 Keskkonnakaitse

Planeeringuga kavandatavale ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi sest need ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeritava ala keskkonnaseisund on heas seisukorras. Täiendavaid keskkonnauuringuid ei ole vaja ehitusprojekti mahus teostada.

Planeeritava ala kinnistutele planeeritakse tsentraalne ühisvoolne kanalisatsioon ja veevarustus. Planeeringuga tuleb kinnistusisene kanalisatsioon viia lahkvoolseks. Sadevee juhtida olemasolevasse kuivendussüsteemi kraavi või immutada kinnistul.

Planeeritava ala soojavarustuses võib kütteallikatena kasutada gaasi-, õli-, puidu- või elektrikutet.

Kinnistute jäätmekäitluse aluseks on Saue valla jäätmekäitus eeskiri. Jäätmekonteinerite asupaik määratakse kinnistul ehitusprojektiga..

Ala läbiva maaparanduskraavi ehituskeeluvöönd on 25 meetrit, veekaitsevöönd 1 meeter ja piiranguvöönd 50 meetrit. Arvestades, et ala on üldplaneeringus määratud

elamualaks on otstarbekas säilitada nimetatud kinnistutel ja naaberaladel ühtne ehitusjoon, mis on määratud ehituskeeluvööndiga.

9 Liikluskorraldus

Detailplaneeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust. Valla üldplaneeringus on arvestatud, et planeeritavat ala läbivad Vanamõisa peakraavi äärne tee ja raudtee äärne tee muudetakse avalikuks teeks. Planeeritava ala läbib piirab põhjas Tutermaa- Vanamõisa riigi kõrvalmaantee nr. 11186 kogupikkusega 4,098 km. Planeeritaval alal asub sellest 100m. Tutermaa- Vanamõisa kõrvalmaantee on vastavalt liiklusloendusele (Liiklusloenduse tulemused 2007. aastal AS Teede Tehnokeskus 2008.a.) V klassi maantee kuna selle eeldatav keskmine liiklussagedus on alla 200 auto ööpäevas. Arvestades, et valla üldplaneeringus on maantee poolt läbitav piirkond määratud elamulaks võib eeldada, et 20 a. perioodi jooksul suureneb nimetatud kõrvalmaantee liikluskoormus. Arvestades sellega tuleb planeeringus arvestada maantee klassiks IV.

Tutermaa- Vanamõisa maantee lõige on toodud eraldi põhijoonisele. Lõige on toodud vastavalt Suurevälja tee 45 kinnistu detailplaneeringule ja Vanamõisa küla Reinu I kinnistu detailplaneeringule.

Tutermaa- Vanamõisa kõrvalmaantee projekteerimisetase on hea (H). Kui tingimused ei võimalda parameetreid valida lähtetaseme (H) järgi arvestades, et tegemist eelkõige maantee rekonstrueerimisega, võib valida rahuldava (R) lähtetaseme, mis tagab vastuvõetava liiklus- ja keskkonnakvaliteedi. Arvestades Tutermaa- Vanamõisa kõrvalmaantee klassi on hea projektkiirus 80k/h ja rahuldav projektkiirus 60km/h

Kõrvalmaantee nähtavuskolmnurgad on toodud põhijoonisel.

Teemaa laius on planeeringus näidatud põhijoonisel lõikel A-A ja see on 18,25m. Planeeringus on teemaa kinnistu laius 18,25...19,85m

Planeeritud teede planeerimise aluseks on EVS 843:2003 Linnatänavad. Planeeringus on arvestatud ala läbiva tee (edaspidi tänav) laiuseks 7 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2-3 meetrit. Planeeritav lähtetase on hea ja projektkiirus on 50 km/tunnis. Tänav planeerida ühepoolse kaldega olemasoleva Vanamõisa peakraavi suunas. Kõnnitee eraldada sõiduteest äärekiviga. Kinnistute sissesõitude juures äärekivi madaldada. Ala sisene tupiktee on planeeritud laiusega 5m ja kõnniteega 2m. Ülejäänud elamukinnistuid teenindav tee on laiusega 7m. Nimetatud teele on planeeritud überpöörämiskoht veoautodele, kui koostatakse Kärneri mü detailplaneering kaob vajadus nimetatud überpöörämiskoha järele.

Parkimine planeeritavatel kinnistutel lahendada ehitusprojektiga. Ehitusprojektis näidata igale kinnistule parkimise võimalus 2 autokohale. Ehitusprojektis teostatakse maa-ala geoloogiline uuring ja määratakse lõplik tee konstruktsioon. Tee katend on tolmuvaba katend.

Tänavaga kaitsevöönd on 10 meetrit tänavamaa piirist kuni ehitusalani. Valgustimasti kaugus sõidutee äärekivist sõltub liiklusohutuse nõuetest ja valgusti tüübist. See määratakse valgustusprojektiga.

Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusaegse liikluskorralduse projektiga. Edasised projektid esitada Põhja Regionaalsele Maanteeametile läbivaatamiseks.

10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad trassid Saue linna piiril võimaldavad rajada trasside ühendusi planeeritava ala jaoks (side, kanalisatsioon, joogivesi). Nimetatud ühenduskohtadesse liitumine on kooskõlastatud Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistute detailplaneeringu käigus. Vau kinnistute detailplaneeringu algatamise otsuses on nõue, et lahendatakse detailplaneeringuga ka Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistute tehnovõrkudega varustus. Projekteerimisel tuleb arvestada naaberalade liitumisega ja lahendada Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistute trasside põhimõtteline kulgemine.

Trasside projekteerimisel arvestada, et hiljemalt oleks naaberaladel liitumise võimalus kõigi trassidega ja kanalisatsioonivarustuses oleks võimalik välja ehitada valla ÜVK kohased trassid Tutermaa - Vanamõisa tee äärde. Kõigile projekteeritavatele trassidele võtta täiendavalt tehnilised tingimused projekteerimiseks.

10.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on Saue valla Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava ja AS Tallinna Vesi tehnilised tingimused nr. PR/0845936-1. Tehnilised tingimused on lisana eraldi välja toodud.

Alal kogutakse kanalisatsioon kokku lahkvoollalt. Sadevesi immutatakse kinnistul või/ja juhitakse ala läbivasse kraavi. Sadevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Ala kanalisatsioonivarustus lahendatakse läbi pumpamise Saue linna. Liitumispunkt on näidatud tehnovõrkude liitumisjoonisel. Liitumisel on arvestatud olemasoleva tehnovõrkude kulgemisega. Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel peab arvestama hilisema liitumisvõimalusega naaberkinnistutele sh. Hallika 10 ja Hallika-Mäe.

Orienteeruv kanalisatsiooniteke alal on ca. $9 \text{ m}^3/\text{d}$, millele lisandub Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistutelt $8,6 \text{ m}^3/\text{d}$. Kokku on trasside ja pumpla teenindus võimsus $17,6 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veevarustus lahendatakse läbi tsentraalse veevarustuse Saue linna baasil. Liitumispunktid on toodud tehnovõrkude liitumise joonisel. Planeeritud veetorustikule on kavandatud hüdrandid kokku 3 tk raadiusega 150m. Enne ringtorustiku väljaehitamist tuleb veevarustuse alal lahendada tuletõrje mahutiga. Mahuti suurus leitakse vastavalt kehtivale seadusandlusele ja selle asukoht määratakse projektiga.

Orienteeruv veetarve on Vau kinnistute detailplaneeringus ca $9 \text{ m}^3/\text{d}$ ja Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistutelt $8,6 \text{ m}^3/\text{d}$. Kokku on veevajaduse võimsus $17,6 \text{ m}^3/\text{d}$.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse liitumispunktid jäävad Nurme 1 maaüksusele. Torustikud läbivad lisaks Nurme 1 maaüksust ka Vau maaüksust. Hallika 10 ja Hallika-Mäe torustike liitumine lahendatakse Vau kinnistute detailplaneeringuga.

Arvestades kavandatava Saue valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava (edaspidi ÜVK) 2008-2020 on planeeringus näidatud veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus läbi Vau kinnistu Saue linna Too puiesteele läbi Nurme 1 kinnistul paiknevate olemasolevate trasside ajutine. Hilisema projekteerimisega muudetakse kanalisatsioonilahendus selliselt, et kanalisatsioonipumpla asukoht on planeeringus määratud kinnistul positsioon 6a Vanamõisa peakraavi ääres ja kanalisatsioon pumbatakse astmelise pumpamisega läbi Vanamõisa küla Saua linna Kuuseheki tänavale. Arvestades planeeritava ala kanalisatsioonivajadusi ei ole otstarbekas välja ehitada kogu Vanamõisa süsteemi käesoleva planeeringuga. Veetrassid ühendatakse vastavalt ÜVK arengukavale ringtoidetele.

10.2 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 151565.

Planeeritava ala toide on planeeritud uue 10/0,4kV komplektalajaama toitel. Uue alajaama toide on planeeritud „Saue” alajaama „Tutermaa” fiidri õhuliinimastilt nr. 3. Planeeritav mahavõte ei ole planeeritud „Irula” mastalajaama juurest, sest see toob kaasa rohkema arvu kinnistute läbimise. Alajaam on ettenähtud piirkonna koormuskeskmesse ja lahendatakse koos Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistute elektrivarustusega. Alajaamale on ettenähtud eraldi kinnistu Hallika-Mäe kinnistule.

Uue alajaama toitele on ka ettenähtud ka Paasi ja Piiri 2 maatüksus. Osaliselt on ettenähtud Paasi mü-d teenindava õhuliini demontaaž kuni osani, kust see pöörab metsa. Piiri 2 mü toide on planeeritud kuni kinnistu piirini kaabelliini. Jaotuskilp jääb avalikult kasutatava tee äärde. Nimetatud tööd teostatakse Hallika 10 ja Hallika-Mäe kinnistute detailplaneeringu käigus.

Vajalikud liitumiskilbid ja 10kV ja 0,4kV maakaabelliinide trassid ja servituudialad on toodud tehnoorkude joonisel.

Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise alustamiseks. Pärast maakasutusõiguse- ja liitumislepingute sõlmimist ja liitumistasude tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk komplektalajaama ja maakaabelliinid ning paigaldab liitumis- ja jaotuskilbid.

Alale on ära näidatud ka välisvalgustuse valguskaabli paiknemine. See kulgeb paralleelselt madalpingekaabliga kõnnitee all. Valgustuse projekteerimisel vältida valgusreostuse teket.

Käesoleva planeeringu käigus on ettenähtud olemasoleva Irula LP alajaamast tuleva liini ja posti ümbertõstmine (teenindab Kopli-1 kinnistut) tellija kulul.

10.3 Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 8765619

Kinnistu sidevarustus on planeeritud sidekaevust nr. 11093 vastavalt tehnilistele tingimustele. Lisaks on ettenähtud ka võimalik liitumine Nurme 1 maaiüksusel asuvasse sidetrassi. Igale planeeritud eramule on ettenähtud eraldi sisend.

Alternatiivvariandina on planeeritavas piirkonnas klientidel võimalik liituda levi ja vaba jaamamahu korral Elioni traadita internetisüsteemiga.

10.4 Soojavarustus

Planeeritava ala soojavarustuse on planeeritud lokaalküttele.

Planeeritaval alal võib kasutada lokaalkütte materjale nagu puiduküte, õliküte või elektriküte (sh. maaküte, õhkküte jt. kütteliigid mille süsteem toimib elektri baasil). Kütteliik täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

10.5 Maaparandussüsteemid

Planeeritav ala jääb maaparandussüsteemidele. Drenaažisüsteemide asupaigad on näidatud joonistel. Arvestades, et piirkond kuulub tulevikus tervikuna eramutele tuleb osaliselt drenaažisüsteemi lõhkuda. Asendustorustikud on toodud joonistel. Osaliselt on süsteem läbi lõigatud uue torustikuga ning osaliselt kuulub torustik likvideerimisele. Olemasoleva torustiku likvideerimisega ei tohi kahjustada naaberkinnistutele jääva süsteemi toimimist. Uue süsteemi rajamine on kohustuslik ja peab tagama olemasolevate süsteemide tagamise ning terviklikkuse. Projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Harju Maaparandusbüroolt ja ehitusprojektid kooskõlastada Harju Maaparandusbürooga.

Maaparandussüsteemi projekti koostaja peab omama vastavalt litsentsi. Geoaluse koostamisel täpsustada väljavoolude asukohad.

11 Servituutide ja kitsenduste määramise vajadus

Tabel 2 Servituudi vajadus

Positsiooni nr.	Objekt	Ulatus	Kelle kasuks
25	kanalisatsioonitrass	2m teljest mõlemale poole	Positsioon 4
9	läbipääsuservituut	7m sõidutee ja 3m kõnnitee	Hallika-Mäe, Kärneri 6, Kasemäe ja Hallika 10 kinnistud
8	läbipääsuservituut	7m sõidutee ja 3m kõnnitee	Kärneri 6, Kasemäe
27	läbipääsuservituut	7m sõidutee ja 3m kõnnitee	Kärneri 6, Kasemäe
16	läbipääsuservituut	2m kõnnitee ja 2m elektri kaablid, veevarustus ja kanalisatsioon	Hallika-Mäe, Kärneri 6, Kasemäe ja Hallika 10 kinnistud
Nurme 1 kinnistu	Kanalisatsiooni survetrass	2m teljest mõlemale poole	Trassivaldaja
Nurme 1 kinnistu	Joogiveetrass	2m teljest mõlemale poole	Trassivaldaja

Ülejäänud objektid ja trassid jäävad transpordimaale ja üldmaadele.

12 Rajamise etapid

Arvestades planeeringuala paiknemist ja selle asetust naaberkinnistute suhtes on otstarbekas rajada planeeritav elamuala etapiviisiliselt. Elamuala etapilisus on toodud välja eraldi joonisel. Seoses projekteerimisega võivad planeeringus etappides toodud tööde mahud muutuda. Lõplikud etapid kuuluvad täpsustamisele objektide ehitusprojektidega.

1. Asjast huvitatud poolte ja tehnovõrkude valdajate vahel sõlmitavad kokkulepped (lepingud) teede ja tehnovõrkude rajamiseks ning rekonstrueerimiseks.

I etapi tööd

2. I etapi kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Moodustatakse planeeringukohased elamumaa sihtotstarbelised krundid nr. 4, 5, 6, 7, 20, 21, 23, 24 ja 25, üldmaa sihtotstarbelised krundid nr 2 ja 22 ning transpordimaa sihtotstarbega krundid nr 1 ja 3.

3. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega;

4. Ehituslubade taotlemine tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks kruntidele nr. 1 ja 3;

5. Kruntidele 4, 5, 6, 7, 20, 21, 23, 24 ja 25 rajatakse elektriühendus, sideühendus ja isevoolne kanalisatsioon;

6. Survekanalisatsioon koos pumplaga ehitatakse välja täies ulatuses kuni liitumiseni Nurme 1 kinnistul. Veevarustus ehitatakse välja kuni Nurme 1 kinnistuni, kus on liitumispunkt. Kui projekteerimisega osutub vajalikuks survetõsteseadme rajamine, ehitatakse see välja. Ehitatakse välja maaparandussüsteemi ümberviigud käesolevas etapis arendatavatel kruntidel ja etapi piiridesse jäävatel üldmaa aladel;

7. Tee ehitatakse välja kruntidel nr. 1 ja 3 koos kergliiklusteega. Ehitatakse kruntidele nr. 4, 5, 6, 7, 20, 21, 23, 24 ja 25 juurdepääsud, sadevee lahendus ja tehnovõrkude lahendused.

8. Teede, vee-, kanalisatsioonitrasside, sadevee lahenduse, kaabelliinide ja tänavavalgustuse kasutuslubade taotlemine vastavalt väljaehitamise järjekorrale;

9. Haljastuse rajamine I etapi üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidele nr 1, 3, 2 ja 22;

10. Kruntide nr 1, 3, 2 ja 22 ning I etapi tänavavalgustuse tasuta võõrandamine Saue vallale.

11. Ehituslubade taotlemine kruntidele nr. 4, 5, 6, 7, 20, 21, 23, 24 ja 25.

II etapi tööd

12. II etapi kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega. Moodustatakse planeeringukohased elamumaa sihtotstarbelised krundid 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 ja 19, üldmaa sihtotstarbelised krundid nr 10, 16 ja 27 ja transpordimaa sihtotstarbega krundid nr 8 ja 9.

13. Ehituslubade taotlemine tehnovõrkude, rajatiste ja tee ehitamiseks krundile nr 8 ja 9 koos sadevee lahendusega.

14. Ehitatakse juurdepääs kruntidele nr. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 ja 19 ning tehnovõrkude lahendused. Tee ehitatakse välja krundil nr. 8 ja 9 koos kergliiklusteega.

15. Kruntidele nr. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 ja 19 rajatakse elektriühendus, sideühendus, veevarustus ja isevoolne kanalisatsioon. Ehitatakse välja maaparandussüsteemi ümberviigud käesolevas etapis arendatavatel kruntidel ja üldmaa aladel;

16. Ehitatakse kanalisatsiooni survepumpamine Vanamõisa küla kaudu juhul, kui eesvool on rajatud.

17. Vee-, kanalisatsioonitrasside, sadevee lahenduse, kaabelliinide ja tänavavalgustuse kasutuslubade taotlemine vastavalt väljaehitamise järjekorrale;

18. Haljastuse rajamine II etapi üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidele 10, 16, 27, 8 ja 9;

19. Kruntide nr. 10, 16, 27, 9 ja nr 8 ning II etapi tänavavalgustuse tasuta võõrandamine Saue vallale.

20. Ehituslubade taotlemine kruntidele nr. 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 ja 19.

Haljastus elamumaa kruntidele rajatakse koos kruntide arendamisega. Tänavavalgustus rajatakse koos teedega vastavates etappides.