

Töö nr. 322- 10 Eksemplar nr. /6  
Tellija: OÜ REAL KINNISVARA  
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,  
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

**Harju maakond Saue vald Alliku küla  
KARUTIIGI 3 (72701:002:0572) KINNISTU JA  
LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:**

**I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED**

**II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID.**

**TÖÖGRUPP:**

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

**Peaarhitekt           Jörgen Vähi**

**Tallinn, 04.2010.a.**

**I OSA (DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED) lk. 1 - 31**

**SISUKORD**

**A. Tekstiline osa**

**SELETUSKIRI lk.**

<b>1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED</b>	<b>6</b>
<b>2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID</b>	<b>6</b>
<b>3. OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Üldandmed</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Planeeritava ala piirid</b>	<b>8</b>
<b>3.3. Geodeesia</b>	<b>8</b>
<b>3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse</b>	<b>8</b>
<b>3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse</b>	<b>8</b>
<b>Skeem 1. Asukoha skeem M 1:20 000 (väljavõte Saue valla üldplaneeringust – kehtest. 01. sept. 2005.a.)</b>	<b>9-10</b>
<b>4. PLANEERIMISLAHENDUS</b>	<b>11-18</b>
<b>4.1. Üldlahendus</b>	<b>11</b>
<b>4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid</b>	<b>13</b>
<b>4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon</b>	<b>14</b>
<b>4.4. Elektrivarustus ja side</b>	<b>15</b>
<b>4.5. Küte</b>	<b>15</b>
<b>4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine</b>	<b>16</b>
<b>4.7. Keskkonnatingimused</b>	<b>16</b>
Haljastus	16
Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused	16
Keskkonnamõjud	16
Maaparandusobjektid	17
Tervisekaitse	17
<b>4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded</b>	<b>18</b>
<b>Andmed kruntide moodustamiseks</b>	<b>19</b>
<b>Näitajad kruntide kohta</b>	<b>19</b>
<b>Maa-ala bilanss</b>	<b>19</b>

## DETAILPLANEERINGU JOONISED

20-23

<b>Joonis 1</b>	<b>Tugiplaan</b>	<b>M 1:500</b>	<b>21</b>
<b>Joonis 2</b>	<b>Põhijoonis ja tehnoõrgud</b> (originaalkooskõlastused ainult kausta eksemplar 1/6 vahel)	<b>M 1:500</b>	<b>22</b>
<b>Joonis 3</b>	<b>Illustreeriv joonis</b>		<b>23</b>

## KOOSKÕLASTUSED

<b>Kooskõlastused</b>	<b>24-31</b>
Karutiigi 3 kinnistu (72701:002:0572) ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)	25-26
Põllumajandusamet Harju keskus kooskõlastuskiri 29..06.2010.a. nr. 14-15/2024-1 ja otsus 29.juuni 2010.a. nr. 14-1.1/560	27=29
Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon kiri 06.07.2010.a. nr. HJR 6-5/26189/2	30
Kooskõlastuste koopiad, mis on antud joonisele 2 – Põhijoonis ja tehnoõrgud	31

**II OSA (DP LISAD, MENTLUSDOKUMENDID) lk.. 32-**

**LISAD**

<b>1.</b>	<b>Lähtetingimused</b>	<b>32-59</b>
Lisa 1.1	Katastriüksuse plaan M 1:2000 – kat. Tunnus 72701:002:0572	33
Lisa 1.2	Väljavõte Karutiigi 3 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 878802, kat. tunnus 72701:002:0572;	34
	Väljavõte Karujõe tn / Karutiigi tn / Karuoja tn. kinnistusregistrist, registriosa 8211702, kat. tunnus 72701:002:1619	35
	Väljavõte kinnistusregistrist, registriosa 62902, kat. tunnus 72701:002:1644 (Karutiigi tänav L1)	36
Lisa 1.3	Karutiigi 3 kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500,. 04.03.2010.a. (Sirkel&Mall), töö nr. 012-10	37
Lisa 1.4.	Saue Vallavolikogu otsus nr. 21, 24. aprill 2003 kinnistu Karutiigi detailplaneeringu kehtestamisest ja väljavõte kinnistu Karutiigi detailplaneeringust.	38-42
Lisa 1.5	Tallinna notar Kätlin Aun-Janisk notariaalakt 06.09.2006.a. – Kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise leping ja asjaõigusleping.	43
Lisa 1.6	Tallinna notar Sirje Orman notariaalakt 17.09.2006.a. - Avaldus hüpoteegi kustutamiseks, kinnistu müügileping, servituutide seadmise leping ja asjaõiguslepingud. Notari ametitoimingute raamatu registrinumber 6870	46-58
Lisa 1.7	Väljavõte maaparandusobjekti Alliku II-1-2 teostusjoonisest	59
<b>2.</b>	<b>Tehnilised tingimused</b>	<b>60-71</b>
Lisa 2.1.	Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 176140, 14.04.2010	61
Lisa 2.2.	Vesivarustuse tehnilised tingimused Karutiigi 3 maaüksuse detailplaneeringule	62
Lisa 2.3.	Puurkaevu pass nr. 1471, riiklik registri nr. 21385 Karutiigi 3 maaüksusel	63-69
Lisa 2.4.	Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri 29.03.2007 nr. 30-12-3/177502 detailplaneeringu eskiisi läbivaatamisest ja Keskkonnaministeeriumi	70-71

kiri 21.12.2006, nr. 11-11/15034-2 - Puurkaevu sanitaarkaitsealade vähendamisest

## DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

72-

Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 116, 2. märts 2010.a.- Alliku küla Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise.	73
Väljavõte ajalehest Eesti Päevaleht nr. 64, 19. märts 2010 Saue vallas Alliku külas Karutiigi 3 (katastritunnus 72701:002:0572) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju mitteamalgatamise kohta	75
Väljavõte ajalehest Koduvald nr. 3, aprill 2010 Saue vallas Alliku külas Karutiigi 3 (katastritunnus 72701:002:0572) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju mitteamalgatamise kohta	76
Väljavõte ametlikest teadaannetest Keskkonnamõju hindamise teated	77
HALDUSLEPING – Detailplaneeringu koostamise korraldamise osalise üleandmise kohta, 23. märts 2010 (digitaalallkirjaga allkirjastatud)	78-81
Saue Vallavalitsuse projektikomisjoni protokoll 03.06.2010.a.Karutiigi 3 kinnistu detailplaneeringu eskiisi kohta.	82
Vastused Saue Vallavalitsuse projektikomisjoni protokoll 03.06.2010.a. märkustele	83

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 02. märts 2010, nr. 116 Alliku küla Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähteülesanne;
- Saue valla üldplaneering (kehtestatud 01.09.2005.a.).
- Harju maakonna teemaplaneering – Asustust ja maakasustust suunavad keskkonnaningimused – kehtest. 11.02.2003.a.
- Karutiigi 3 kinnistu maa-ala plaan tehnovõrkudega M 1:500,. 04.03.2010.a. (Sirkel&Mall), töö nr. 012-10
- Karutiigi detailplaneering, töö nr. 07/01 A&L arhitektuuribüroo (kehtestatud Saue Vallavolikogu otususega nr. 021, 24.aprill 2003.a.)
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

### 2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Üldandmed

Karutiigi 3 kinnistu (maatulundusmaa)	Maa-ameti Maakatastri katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikuline jaotus: 7078 m <sup>2</sup> sh. looduslik rohumaa 6929 m <sup>2</sup> muu maa 149 m <sup>2</sup> sh. vee all 149 m <sup>2</sup>
Planeeritaval alal kinnistud	2 tk 72701:002:0572; registriosa 878802 – Karutiigi 3 mü

	72701:002:0619; registriosa 8211702 – Karutiigi tn.// Karujõe tn.// Karuoja tn. (planeeringuala hõlmab kinnistu lõunaosast ca 1000 m <sup>2</sup> )
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringualal olev hoonestus puudub, kuid planeeringualal on olev puurkaev (puurkaevu pass nr. 1471, vt. lisa 2.3)
Kontaktalal olevad hooned ja tehnovõrgud (Kontaktala on ca 20 m väljapoole planeeringuala)	Kontaktalal (Karutiigi tn. 22 mü) on olev elamu. Planeeringualal olevad tehnovõrgud (10 kV õhuliin, drenid, veevarustustorustik, 0.4 kV maakaabel) jätkuvad kontaktalal.
Planeeritava la seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, üldplaneeringu järgselt on Karutiigi 3 kinnistul elumumaa (vt. Asukoha skeem lk. ).
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub Allika-Laagri-Hüüru (T-11184) maanteelt ca 370 m mööda Karutiigi tänavat.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeritaval alal asub olev puurkaev (pass nr. 1471), mille sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 30,0 meetrini (vt. Lisa 2.4). Kinnistul on puurkaevu jaoks 0,4 kV maakaabli toide ja ühisveevärgi vesivarustuse torustik puurkaevust.  Planeeritava ala põhjaosa läbib ida-läänesuunaliselt 10 kV keskpinge õhuliin, samuti on kirdeosas 10 kV keskpinge õhuliin. Karutiigi 3 kinnistu kirdenurgast ca 5 m põhjas on olev Karujõe 10/0,4 kV alajaam.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritav ala asub täielikult Allika II-1-2 maaparandusobjekti lõunaosas (vt. lisa 1.7 ). Ala läbib ida-läänesuunaliselt töötav kogujadreen, mis on vajalik säilitada.  Ala lõunapiiril ja idaosas on olev kraav.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km

### 3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Kruti mü	– 72701:002:0309 – maatulundusmaa – kinnistul olev hoonestus (vajalik planeeringualale juurdepääsuks)
Karutiigi tn. 22 mü	– 72701:002:0591 – elamumaa
Karutiigi tn. 13 mü	– 72701:002:0593 – elamumaa
Karutiigi tn. 15 mü	– 72701:002:0592 – elamumaa
Karutiigi tänav L1	– 72701:002:1644 – transpordimaa (vajalik käesoleva detailplaneeringu realiseerumisele maa-alale juurdepääsuks)

### 3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne Karutiigi 3 kinnistu maa-ala plaan tehnoorkudega M 1:500,. 04.03.2010.a. (Sirkel&Mall), töö nr. 012-10. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused mõõdistatud alal on vahemikus 28.70-27.79 m vahel, langus on lääne suunas.

### 3.4. Rohelised alad ja keskkonnavaitse

Maa-ameti kõlvikulise jaotuse kohaselt on planeeritav ala lage rohumaa 6929 m<sup>2</sup> ja muu maa (vee alune maa) 149 m<sup>2</sup>. Planeeringualale ei ulatu rohevõrgustik (rohekoridorid, tuumalad). Planeeringuala loodenurk jääb ca 10 ulatuses Vääna jõe piiranguvööndisse, mille ulatus jõest on 100 meetrit.

### 3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Aukoha skeem (tööle nr. 322-10) Skeem 1

Väljavõte Saue valla üldplaneeringust.

Leppemärgid asukoha skeemile

## 4. PLANEERIMISLAHENDUS

### 4.1. Üldlahendus

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine neljaks krundiks, sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga üksikelamu ja abihoone rajamiseks (krunt 1). Krunt 2 jääb endiselt maatulundusmaaks. Vastavalt Saue Vallavalitsuse projektikomisjoni protokollile 03.06.2010.a. on olevale puurkaevule moodustatud tootmismaa krunt (pos. 3) ja laste mänguväljakule üldmaa krunt (pos. 4). Planeeringuala on 2003. a. kehtestatud Karutiigi detailplaneeringu koosseisus, seega on ühe üksikelamu krundi planeerimine loogiliseks jätkuks juba varemplaneeritud ja väljaehitatud hoonestusele (vt. ka Kontaktvööndi skeem joonisel 2).

Kontaktvöönd varemplaneeritud ja kehtestatud detailiga on toodud joonisel 2 skeemina. (2010.a. planeeringuala seos (Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala dp) 2003.a. kehtestatud planeeringuga (Karutiigi detailplaneering)).

Krundil 3 on olev puurkaev (koos hoonega), mille sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 30 meetrini (vt. lisa 2.4).

Planeeritava ala loodenurk jääb ca 10 m ulatuses Väana jõe piiranguvööndisse, mille ulatus jõest on 100 m..

Juurdepäas planeeringualale toimub Allika-Laagri-Hüüru (T-11184) maanteelt ca 370 m mööda Karutiigi tänavat, mille kohta on koostatud servituudi seadmise leping (vt. lisa 1.6).

Krundile 4 on planeeritud mänguväljak (võrkpall või korvpall).

**Persp. nimed:** pos. 1 – **KARUTIIGI TN. 24**, pos. 2. – **KARUTIIGI TN. 17**, pos. 3. – **KARUTIIGI TN. 19** pos. 4. – **KARUTIIGI TN. 21**

Vastavalt Saue Vallavalitsuse projektikomisjoni protokollile 03.06.2010.a. p. 3 – Saue Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba detailplaneeringualale planeeritud hoonete ehitamiseks enne, kui on täidetud Karutiigi MTÜ ja Real Kinnisvara OÜ vahel 15.03.2009.a.sõlmitud eellepingus seatud tingimused.

### Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks

Pos. nr	Kirjeldus	Ettepanekud planeeringu ellurakendamiseks
1	Olev maatulundusmaa. Persp. elamumaa (3615 m <sup>2</sup> ), kuhu on planeeritud üks üksikelamu ja abihoone.	Elamumaa – eraomand Vajalik servituudiala kogujadreenile ja sellest põhja pool olevatele dreenidele, lõunapiiril ja idapiiril olevale kraavile.
2	Olev maatulundusmaa – (3043 m <sup>2</sup> )	Maatulundusmaa – eraomand. Vajalik servituudiala olevale 10 kV õhuliinile, idapiiril olevale kraavile, olevatele dreenidele, puurkaevu juurdepääsuteele, puurkaevu olevale elektritoitele (orienteeruv asukoht) ja olevale veevarustus-torustikule Krundile on ette nähtud ka tuletõrjervee mahuti soojustatud kaevuga.
3	Olev maatulundusmaa – (45 m <sup>2</sup> ). Persp. tootmismaa	Tootmismaa – eraomand. Krundil on olev puurkaev koos oleva hoonega
4	Olev maatulundusmaa – (375 m <sup>2</sup> ) Persp. üldmaa	Üldmaa – eraomand või munitsipaalomand. Vajalik servituudiala olevatele dreenidele.
Väljaspool detailplaneeringu ala vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks on sätestatud notariaalaktiga (vt. lisa 1.5 ja lisa 1.6)		

Servituudialad on vajalikud kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatatusse.

**Käesoleva planeeringuga jätkatakse loogiliselt oleva elamumaa jätkumist küla südames, kasutades ära juba olevat teed ja olevaid tehnovõrke.**

#### 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Projekteerimise reeglid:

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Arhitektuurset kujundust ja välisviimistlust reguleerivad tegurid on vabad. Ühtne välisviimistlus kas kivi, puit, metall, klaas või kivi kombineeritud puidu, metalli ja klaasiga, samuti krohvitud pinnad. Värvitoonid looduslähedased ja pastelsed. Konstruktsioonis on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli, betooni.
Harja suund	Vaba, soovitatav krundi piiriga risti või paralleelne. Abihoonepaigutamise võimalus on ka põhja-lõuna suunaliselt.
Katuse kalle ja harja tüüp	30° -45°, viilkatus
Hoonete suurim lubatud max kõrgus maapinnast	Üksikelamu kõrgus 10,0 m, abihoone 5.0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone 1 korruseline.
Krundi piirde	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m). Piire rajada krundi 1 ja 3 perimeetrit mööda. Krunt 2 ja 4 jäetakse piirdest vabaks. Piirde asukohad vt. joonis 2

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega..

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Servituudid on kantud joonisele 2 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ (elektriliini-, veejuhtimise-, juurepääsuservituudid).

Kahjud servituutide seadmisel hüvitab servituudi saaja kui osapooled ei lepi kokku teisiti.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

### 4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 2 Põhijoonis ja tehnovõrgud.

#### **Veevarustus**

Planeeritaval alal asub olev puurkaev (pass nr. 1471), mille sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 30,0 meetrini (vt. Lisa 2.4) ja vesivarustuse tehniliste tingimused vt. lisa 2.2. Liitumispunkt oleva trassiga on näidatud joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnovõrgud. Joogivee mikrobioloogiline ja keemiline analüüs vt. lisa 2.3. Tervisekaitseinspektsiooni kesklabori kommentaar: Määratud näitajate osas uuritud veeproov vastab sotsiaalministri määrusega nr. 82, 31.07.01 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kehtestatud piirnormidele.

Krundi 1 normatiivne veevajadus 0.5 m<sup>3</sup>/d

Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoonete veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel abihoonel ja üksikelamu paigaldamisel krundile 1.

#### **Tuletõrjeevarustus**

Tuletõrjeevee saamiseks on ette nähtud krundil 2 maa-aluse tuletõrjeevee mahuti rajamine, milles hoitavat vett saab võimaliku tulekahju korral kasutada hoonete kustutamiseks. Mahuti teenindusraadius 200 m mööda teed. Mahuti normatiivne suurus on 54 m<sup>3</sup>, mis tagaks kustutusvee 5 l/s kolme tunni jooksul.

Mahutist on toodud veetoru ja soojustatud veevõtukaev. Transpordimaale on planeeritud 15x15 m tugevdatud alusega muruplats (vt. joonis 2 põhijoonis ja tehnovõrgud). Tuletõrje veevõtukaev normatiivselt on 3,0 m<sup>3</sup>, toru d=200 mm. Mahuti täitmine on võimalik olevast ühisveevärgist teisaldatava voolikuga. Mahutis olev vesi ja olme-joogivesi ei tohi olla ühenduses vastavalt joogivee sanitaarnõuetele.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Varemplaneeritud ja kehtestatud (24.04. 2003.a.) Karutiigi detailplaneeringuga on tuletõrje veevõtukoht ette nähtud käesolevast planeeringualast ca 450 m loodes Vääna jõe ääres (vt. Kontaktvööndi skeem joonisel 2).

Tuletõrje veevõtukoht rajada vastavalt standardile EVS 812 – 6 (osa 6 – Tuletõrje veevarustus) nõuetele. Konkreetse hoone tulepüsivusklass või tuletõrjekeseksiooni pindala määratakse VV 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr. 315 vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega

## **Kanaliseatsioon**

Piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub. Reovee kogumiseks on krundil 1 ette nähtud plastikkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5 ...10 m<sup>3</sup>), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10 ... 20 päeva Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga. Reovee normhulk 0.5 m<sup>3</sup>/d.

Kanaliseatsiooni väljaviikude asukoht täpsustatakse üksikelamu projekteerimisel.

### **4.4. Elektrivarustus ja side**

Planeeringuala krunt 1 elektrivarustus on lahendatud EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 176140, 14.04.2010.a.

Planeeringuala elektriga varustamine 3x25 A on ette nähtud Karujõe 10/0.4 kV alajaamast maakaabliga krundi 1 piirile paigaldatavas kilbist. Krundil 2 on puurkaevu toide olemas maakaablis (asukoht plaanil näidatud orienteeruvana).

Servituudid on näidatud joonisel 2 (Põhijoonis ja tehnovõrgud).

Planeeritava ala põhjaosa läbib ida-läänesuunaliselt 10 kV keskpinge õhuliin, samuti on kirdeosas 10 kV keskpinge õhuliin. Karutiigi 3 kinnistu kirdenurgast ca 5 m põhjas on olev Karujõe 10/0,4 kV alajaam.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Kuna piirkonnas puudub Elioni vaskkaablivõrk, siis krundile planeeritavale elamule telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal otstarbekas lahendada raadiolahendusena

### **4.5. Küte**

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

#### **4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine**

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Allika-Laagri-Hüüru (T-11184) maanteelt ca 370 m mööda Karutiigi tänavat, mille kohta on koostatud servituudi seadmise leping (vt. lisa 1.6).

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta. Juurdepääsutee krundil 1 on ette nähtud kruusakattega, krundile 2 tugevdatud alusega pinnasteena. Karutiigi tänava lõpus on ette nähtud rajada tugevdatud pinnasega überpööramisplats 15x15 m.

#### **4.7. Keskkonnatingimused**

##### **Haljastus**

Maa-ameti kõlvikulise jaotuse kohaselt on planeeritav ala lage rohumaa 6929 m<sup>2</sup> ja muu maa (vee alune maa) 149 m<sup>2</sup>. Planeeringualale ei ulatu rohevõrgustik (rohekoridorid, tuumalad). Planeeringuala loodenurk jääb ca 10 ulatuses Väana jõe piiranguvööndisse, mille ulatus jõest on 100 meetrit.

Uue haljastuse rajamiseks on soovitatav koostada haljastusprojektid järgmises projekteerimise staadiumis.

##### **Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused**

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile 1 olmejäätmete kogumiseks;
- kinnipidamine kehtestatud kaitsevöönditest (liini kaitsevöönd, kalda piiranguvöönd,
- sade ja pinnaveed on võimalik juhtida planeeringuala lõuna- ja idaosas olevatesse kraavidesse.

##### **Keskkonnamõjud**

Kokkuvõtteks: Karutiigi 3 kinnistu jagamine üheks elamumaa krundiks, üheks maatulundusmaa, üheks tootmismaa (oleva puurkaevuhoonega) ja üheks üldmaa krundiks ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist. (vt. ka menetluskirjelduses - Saue Vallavalitsuse korraldus nr. 116, 2. märts 2010.a.- Alliku küla Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine, ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

### **Maaparandusobjektid**

Planeeritav ala asub täielikult Allika II-1-2 maaparandusobjekti lõunaosas (vt. lisa 1.7 ). Ala läbib ida-läänesuunaliselt töötav kogujadreen, mis on vajalik säilitada. Kogujadreenist põhja poole jäävad dreeneid on samuti vajalikud säilitada, et mitte halvendada naaberkinnistute veerežiimi olukorda.

Ala lõunapiiril ja idaosas on olev kraav, mis on vajalikud säilitada. Idaosas olev kraav on krundi 1 ulatuses ette nähtud torusse panna.

Servituudid on näidatud joonisel 2 (Põhijoonis ja tehnoõrgud).

### **Tervisekaitse**

Planeeringuga jagatakse olev maatulundusmaa neljaks krundiks. Krundil 1 on ette nähtud ühe üksikelamu ja abihoone ehitamine. Krunt 2 jääb jätkuvalt maatulundusmaaks, krunt 3 on ette nähtud tootmismaa (olev puurkaevuhoone) ja krunt 4 üldmaa (laste mänguväljak).

Krundil 3 on olev puurkaev (koos hoonega), mille sanitaarkaitsevööndit on vähendatud 30 meetrini (vt. lisa 2.4).

Planeeringuga kavandatakse ei too endaga kaasa liiklusintensiivsuse (sh. müra, õhusaaste) kasvu.

Planeeringuala vesivarustus ja kanalisatsioon vt. ptk, 4.3 – Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustuse tehnilised tingimused vt. lisa 2.2. Liitumispunkt oleva trassiga on näidatud joonisel 2 – Põhijoonis ja tehnoõrgud. Joogivee mikrobioloogiline ja keemiline analüüs vt. lisa 2.3. Tervisekaitseinspektiooni kesklabori kommentaar: Määratud näitajate osas uuritud veeproov vastab sotsiaalministri määrusega nr. 82, 31.07.01 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid” kehtestatud piirnormidele.

#### **4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

**. Territooriumi bilanss väljatrykk autocadist**

**. Kruntide ehitusõigus**

## Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	<b>Põhja-Eesti Päästkeskus</b> Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 28.juuni 2010.a. nr. 2983 Ardon Kaerma /allkiri/ juhtivinsener	Kaust 1/6 lk. 22 ja lk. 14	
3.	<b>Eesti Energia OÜ</b> <b>Jaotusvõrgu Tallinn-Harju</b> <b>piirkond</b> Kadaka tee 61 Tel. 7154615	05.07.2010. a. Võrguarengu projektijuht /allkiri/ Villu Pahrt.  Karutiigi 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud nr. 4710, 05. juuli 2010.a. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/ tehnovõrkude spetsialist	Kaust 1/6, joonis 2 lk. 22  Kaust 1/6, joonis 2 lk. 22	
4	<b>Karutiigi tn./Karujõe tn./ Karuoja tn.</b> <b>72701:002:0619</b> <b>Juurdepäas</b> <b>planeeringualale ja</b> <b>veevarustus</b> <b>MTÜ Karutiigi</b>  Tiit Ojaveski Tel. 5021243 tiit@frens.ee	Kooskõlastan veevarustuse ja juurdepääsu suhtes. 20. juuli. 2010.a. MTÜ Karutiigi juhataja Tiit Ojaveski /allkiri.	Kaust 1/6, joonis 2 lk. 22	
5	<b>Karutiigi tänav L1</b> <b>72701:002:1644</b> Jaak Maasik Tel. 53400003	Detailplaneeringu lahendusega nõus minule kuuluval kinnistul Karutiigi tn. L1 (72708:002:1644) 21. juuli 2010.a. Jaak Maasik /allkiri/ Karutiigi tn. L1 omanik	Kaust 1/6, joonis 2 lk. 22	
6	<b>Põllumajandusamet</b> <b>Harju keskus</b>	Kooskõlastuskiri 29..06.2010.a. nr. 14-15/2024-1 ja otsus 29.juuni 2010.a. nr. 14- 1.1/560 Sulev Taul /allkiri/ Harju keskuse juhataja	Kaust 1/6 lk 27-29	
7	<b>Keskkonnaamet</b> <b>Harju-Järva-Rapla</b> <b>region</b> Viljandi mnt. 16	Kooskõlastuskiri 06.07.2010 nr. HJR 6-5/26189-2 Allan Piik /allkiri/ juhataja	Kaust 1/6 lk 30	

1	2	3	4	5
8	<b>Maaüksuse omanik:</b> <b>Karutiigi 3 mü</b> <b><u>72701:002:0572</u></b> OÜ Real Kinnisvara Ivar Piirsalu Tel.5019266 ivar@real.ee	Kooskõlastatud. 22.07.2010.a. Ivar Piirsalu / allkiri/ Real Kinnisvara OÜ juhatuse liige	Kaust 1/6, joonis 2 lk. 22	

Projekti autor: arhitekt

Maaja Zolk

