

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Nissi vallas Riisipere aleviku keskosas Nissi tee (riigi kõrvalmaantee T-11162 „Riisipere-Nurme“) ja riigi kõrvalmaantee T-11369 „Riisipere-Kernu“ ristmiku juures (vt joonised 1 ja 2). Planeeringuala moodustavad Kungla kinnistu ja piirneva Nissi tee lõik. Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha.

Kungla kinnistu rekvisiidid:
Registriosa nr: 7654302/76543
Katastritunnus: 51802:003:0197
Sihtotstarve: Elamumaa, Maatulundusmaa
Pindala: 17494 m²

Nissi tee asub riigi omandis oleval maal, mille katastriüksuse tunnus on 51802:003:0187, nimi on T-11162 Riisipere-Vardi, sihtotstarve on Transpordimaa.

Kinnistu ühe viiendiku hõlmab majapidamine õuega ning ülejäänud osa kujundab haritav maa. Maapinna reljeef on ühtlase langusega idast lääne suunas. Kõrgused on vahemikus 70.91...68.71 m.

Ümbruskonna kujundavad põhjas, idas ja lõunas elamukrundid ning läänes haritav maa. Kinnistut läbivad sidekaablid ja ületab 0,4 kV õhuliin. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud paiknevad Nissi tee 36 kinnistust läänes haritavaal maal..

Riisipere aleviku osauldplaneeringu järgi kehtib Kungla kinnistul elamumaa juhtfunktsioon (vt lisa 3).

Kungla kinnistule ulatub riigimaantee kaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m, 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2+2 m ning sidekaablite kaitsevöönd 2+2 m.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Kungla kinnistu jagamisega on määratud krunt olemasolevale majapidamisele ja kavandatud viis krunti üksikelamu ehitamiseks (vt joonis 3). Pereelamud on ette nähtud maksimaalselt kahe elukorrusega ning viil- või kaldkatustega. Kuna Nissi tee äärne hoonestus paikneb suures osas ühel joonel, siis tuleks ka uued elamud paigutada väljakujunenud ehitusjoonele.

Juurdepääsuks eramukruntidele on ette nähtud uue tänava rajamine. Elurajooni perspektiivseks edasiarenduseks on planeeritud tänava jätkumine kuni Vana-Kungla kinnistuni, kuna viimane on üldplaneeringu järgi elamuehituse reservmaa (vt lisa 3). Elamugrupi sisese tupiktänava lõpust kuni Nissi teeni on planeeritud jalgtee, mis on vajalik jalakäigutee lühendamiseks, kuna planeeringuala paikneb kahe tõmbekeskuse (vallamaja-kiriku piirkond ning raudteejaama piirkond) vahel. Lisaks on jalgtee ala kaudu lühem maa vedada 10 kV maakaabel uue alajaamani.

Kruntide tehnovarustuseks on planeeritud liitumised asula tehnovõrkudega. Maa on reserveeritud 10 kV, 0,4 kV, tänavavalgustuse ja sidekaablite paigaldamiseks ning vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamiseks. Planeeringualale on ette nähtud ka 10/0,4 kV komplektalajaama ning tuletõrjeveemahuti paigutamine. Alajaamale on määratud omaette krunt.

Riigimaantee alas on reserveeritud maa sõidutee laiendamiseks ja jalgte ehitamiseks, mida täpsustatakse järgmises projektistaadiumis.

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Kõik planeeritud krundid asuvad Kungla kinnistul, st ei hõlma teisi kinnistuid ega riigimaad.

Planeeritud tänavakrundi võiks üle anda munitsipaalomandisse.

Krundijaotusest ja ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 "Detailplaan" ja järgnev tabel.

Kruntide ehitusõigused jm näitajad:

| Krundi nr | Pindala, m ² | Sihtotstarve | Suurim hoonete arv | Suurim ehitusalune pind, m ² | Suurim täisehitus, % | Suurim korruselisus | Suurim kõrgus harjani, m | Piirangud, vt ptk 7 Kinnisomandi kitsendused | |
|-----------|-------------------------|---------------|----------------------------|---|----------------------|---------------------|--------------------------|--|--|
| 1 | 1920 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 2 abihoonet | 250 | 13 | 2 | 8,5 | 1, 2, 3 | |
| 2 | 1920 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 2 abihoonet | 250 | 13 | 2 | 8,5 | 1, 2, 3 | |
| 3 | 1920 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 2 abihoonet | 250 | 13 | 2 | 8,5 | 1, 2, 3, 4, 5 | |
| 4 | 1920 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 2 abihoonet | 250 | 13 | 2 | 8,5 | 3 | |
| 5 | 1920 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 2 abihoonet | 250 | 13 | 2 | 8,5 | 3 | |
| 6 | 5236 | Elamumaa | 1 üksikelamu + 4 abihoonet | 400 | 11,3 | 2 | 8,5 | 1, 2, 3, 4 | |
| 7 | 2609 | Transpordimaa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| 8 | 49 | Tootmismaa | 10/0,4 kV komplektalajaam | | | | | | |

Arhitektuursed nõuded on esitatud peatükis 8 „Arhitektuur, haljastus ja heakord“.

4. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Kungla kinnistu asub Nissi tee ääres, mille sõidutee on ühtlasi riigi kõrvalmaantee T-11162 Riisipere-Nurme. Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m ning sanitaarkaitsevöönd 60 m.

Liiklusruum on planeeritud linnatänavate standardi järgi (EVS 843:2003).

Tänavavõrgu kavandamisel on arvestatud, et tulevikus oleks võimalik elurajooni edasi arendada Vana-Kungla kinnistul, mis on üldplaneeringu järgi elamuehituse reservmaa. Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on ette nähtud tupiktänava rajamine.

Riigimaanteelt ei ole uutele kruntidele sõidukite juurdepääsusi ette nähtud, ainult olemasoleva majapidamise juurdepääs võib säilida endises asukohas.

Riigimaantee ja uue tänav ristmikul tuleb tagada nähtavuskaugus peateele 110 m ning kõrvalteele 10 m. Uute kõrvaltänavate ristmikul tuleb tagada nähtavuskaugus peateele 40 m ja kõrvalteele 10 m (vt joonis 3). Joonisel 3 on maantee sisekõverale määratud pikinähtavusest tingitud külgnähtavuse ala ja kogu Kungla kinnistu ulatuses 6 m laiune külgnähtavuse ala, mida tuleb täpsustada maantee projekteerimisel.

Planeeritavate tänavate sõiduteed on kahe-suunalised. Sõidutee, mis peaks tulevikus edasi viima perspektiivsesse elurajooni, on kavandatud laiusega 4,6 m, mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu veoauto+sõiduauto. Elamugrupi vaheline tupiktee on planeeritud laiusega 4,2 m, mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu sõiduauto+sõiduauto või veoauto+jalgratas. Koos tugipeenardega on mõlemad sõidutee laiuseks 5,5 m.

Kuna elamugrupp paikneb kahe tõmbekeskuse (ühel pool vallamaja ja kirik ning teisel pool raudteejaam) vahel siis on tupiktänav tagasipöördekoht kuni Nissi teeni planeeritud jalgteed rajamine. Joonisel 3 on tehtud ettepanek perspektiivse jalgteed paigutamiseks maantee alasse.

Sajuveed suunatakse teede kalletega haljasaladele (vt joonist 4 "Tänavate ristlõiked").

Tupiktee lõppu tuleb rajada tagasipöördekoht.

Joonisel 3 on näidatud, kuhu ei tohi ja millistesse kruntide külgedesse tohib rajada sõiduvärvavat, mille täpne asukoht määratakse projektistaadiumis.

Parkimine tuleb lahendada eramukruntidel. Igal krundil peab olema vähemalt kaks parkimiskohta.

Tänavate kaitsevööndiks on planeeritud 5 m tänavamaa piirist.

5. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus ja reovete kanalisatsioon

Eramute veevarustuseks on planeeritud ühisveevärgi torustiku rajamine algusega Nissi tee 36 kinnistu juures olevast veetorustikust (vt joonis 3).

Eramute reovete ärajuhtimiseks on ette nähtud isevoolse ühiskanalisatsiooni rajamine kuni Nissi tee 36 kinnistu juures oleva isevoolse kanalisatsioonini.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tuletõrje veemahuti ($V=54 \text{ m}^3$) rajamine. Asula tuletõrje veevarustuse süsteemist annab ülevaate lisa 4 "Väljavõtted Nissi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast".

Vana-Kungla kinnistule rajataval vee- ja kanalisatsioonitorustikul on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole ning servituudi vajadus AS Nissi Soojus kasuks torustike rajamiseks ja ekspluateerimiseks.

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 11950, 02.08.2007.a, (vt lisa 5) on planeeritavate elamute ja tänavavalgustuse võrguühendus planeeritud uue 10/0,4 kV komplektalajaama toitel. Alajaam saab toite „Riisipere alajaama“ „Saida“ fiidri õhuliinimastilt nr 5 (vt joonised 3 ja 5) 10 kV maakaabliga. Nii 10 kV kui ka 0,4 kV maakaablite trassid on planeeritud tänava-aladesse. Alajaamale on kavandatud krunt suurusega 49 m². Kahekohalised liitumiskilbid paigutatakse kruntide piiridele tänava-alasse. Olemasolevat majapidamist varustav õhuliin demonteeritakse, majapidamine saab uue ühenduse jalgtee-alasse paigaldatavast liitumiskilbist.

Tänavavalgustus

Uue tänava alasse on kavandatud tänavavalgustuse maakaablid ja mastid (vahekaugus ~30 m). Maantee alas jalgtee ehitamisele ette jäävad valgustipostid tuleks ümber paigutada.

Sidevarustus

Eramute sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 6328940, 25.06.2007.a (vt ka lisa 6).

Elamute sidevarustuseks on reserveeritud maakaablitrass ja nähtud ette maakaabliga sisestus igale elamule. Planeeritav kaabel on seotud 2xMKSБ7x4 maakaablitrassiga, kuhu on planeeritud piiritlus-jaotuskapp.

Krunte läbivatel maakaablitel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Kaabli ekspluateerimiseks tuleb seada servituut Elion Ettevõtted AS kasuks. Planeeringus on näidatud trass sidekaabli ümberpaigutamiseks, kui krundi 3 hoonestamisel tekib selleks vajadus.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused elamute sidelahenduse projekteerimiseks.

Küte

Eramute kütte lahendatakse individuaalselt.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku piiramiseks on ette nähtud hoonestuskeeluvöönd 4 m krundi piirist. Tuletõrjevee saab planeeringualale rajatavast tuletõrjeveemahutist $V=54 \text{ m}^3$. Planeeritavad eramukrundid jäävad veemahuti 200 m teenindusraadiusesse.

Keskkonnakaitse

Rajatavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Reoveed suunatakse asula ühiskanaliseerimisele. Vesi saadakse asula ühisveevärgist.

Tervisekaitse

Eramud rajatakse väikeelamute piirkonda, mis jääb kaugemale tootmiskompleksidest, suurtest teedest ja muudest häirivatest objektidest.

Reoveed suunatakse aleviku ühiskanaliseerimisele. Vesi saadakse aleviku ühisveevärgist.

Kuritegevusriskide ennetamine

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (vt ka joonist 3 ja ptk 3):

- 1) riigimaantee kaitsevöönd 50 m sõidutee äärmise raja teljest;
- 2) riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;
- 3) tänava kaitsevöönd 5 m tänavamaa piirist;
- 4) sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Elion Ettevõtte AS kasuks sidekaabli eksploateerimiseks;
- 5) tuletõrje veereservuaari hoonestuskeeluvöönd 20 m.

Vana-Kungla kinnistule rajatava vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus on 2 m mõlemale poole AS Nissi Soojus kasuks torustike rajamiseks ja eksploateerimiseks.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Kruntidel 1, 2 ja 3 tuleks elamud paigutada ehitusjoonele.

Katused: viilkatused, kaldenurgad vahemikus 30-60°.

Välisviimistlusmaterjalid: eelistada naturaalseid või looduslähedasi materjale.

Abihooned: suurima kõrgusega 5 m.

Tänaväärsed piirdeaiad: läbinähtavad, vajadusel haljastusega tihendatavad, materjalid ja kujundus sobitada projekteeritava elamuga, suurima kõrgusega 1,5 m.

Haljastus

Võimalusel püüda maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kruntide haljastamine lahendada projektistaadiumis.

Heakord

Prügikonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis (soovitatavalt värava lähedal).

Jäätmed likvideerida vastavalt Nissi valla jäätmehoolduseeskirjale.

5. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus ja reovete kanalisatsioon

Eramute veevarustuseks on planeeritud ühisveevärgi torustiku rajamine algusega Nissi tee 36 kinnistu juures olevast veetorustikust (vt joonis 3).

Eramute reovete ärajuhtimiseks on ette nähtud isevoolse ühiskanalisatsiooni rajamine kuni Nissi tee 36 kinnistu juures oleva isevoolse kanalisatsioonini.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tuletõrje veemahuti ($V=54 \text{ m}^3$) rajamine. Asula tuletõrje veevarustuse süsteemist annab ülevaate lisa 4 "Väljavõtted Nissi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast".

Vana-Kungla kinnistule rajataval vee- ja kanalisatsioonitorustikul on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole ning servituudi vajadus AS Nissi Soojus kasuks torustike rajamiseks ja ekspluateerimiseks.

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 11950, 02.08.2007.a, (vt lisa 5) on planeeritavate elamute ja tänavavalgustuse võrguühendus planeeritud uue 10/0,4 kV komplektalajaama toitel. Alajaam saab toite „Riisipere alajaama“ „Saida“ fiidri õhuliinimastilt nr 5 (vt joonised 3 ja 5) 10 kV maakaabliga. Nii 10 kV kui ka 0,4 kV maakaablite trassid on planeeritud tänava-aladesse. Alajaamale on kavandatud krunt suurusega 49 m². Kahekohalised liitumiskilbid paigutatakse kruntide piiridele tänava-alasse. Olemasolevat majapidamist varustav õhuliin demonteeritakse, majapidamine saab uue ühenduse jalgtee-alasse paigaldatavast liitumiskilbist.

Tänavavalgustus

Uue tänava alasse on kavandatud tänavavalgustuse maakaablid ja mastid (vahekaugus ~30 m). Maantee alas jalgtee ehitamisele ette jäävad valgustipostid tuleks ümber paigutada.

Sidevarustus

Eramute sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 6328940, 25.06.2007.a (vt ka lisa 6).

Elamute sidevarustuseks on reserveeritud maakaablitrass ja nähtud ette maakaabliga sisestus igale elamule. Planeeritav kaabel on seotud 2xMKSB7x4 maakaablitrassiga, kuhu on planeeritud piiritlus-jaotuskapp.

Krunte läbivatel maakaablitel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Kaabli ekspluateerimiseks tuleb seada servituut Elion Ettevõtted AS kasuks. Planeeringus on näidatud trass sidekaabli ümberpaigutamiseks, kui krundi 3 hoonestamisel tekib selleks vajadus.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused elamute sidelahenduse projekteerimiseks.

Küte

Eramute kütte lahendatakse individuaalselt.

KORRIGEERITUD
 $V = 54 \text{ m}^3$

KORRIGEERITUD
PTK 6 PEALKIRI

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku piiramiseks on ette nähtud hoonestuskeeluvöönd 4 m krundi piirist. Tuletõrjevee saab planeeringualale rajatavast tuletõrjeveemahutist $V=54 \text{ m}^3$. Planeeritavad eramukrundid jäävad veemahuti 200 m teenindusraadiusesse.

Keskkonnakaitse

Rajatavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Reoveed suunatakse asula ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse asula ühisveevärgist.

Tervisekaitse

Eramud rajatakse väikeelamute piirkonda, mis jääb kaugemale tootmiskompleksidest, suurtest teedest ja muudest häirivatest objektidest.

Reoveed suunatakse aleviku ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse aleviku ühisveevärgist.

Kuritegevusriskide ennetamine

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (vt ka joonist 3 ja ptk 3):

- 1) riigimaantee kaitsevöönd 50 m sõidutee äärmise raja teljest;
- 2) riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;
- 3) tänava kaitsevöönd 5 m tänavamaa piirist;
- 4) sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Elion Ettevõtte AS kasuks sidekaabli ekspluateerimiseks;
- 5) tuletõrje veereservuaari hoonestuskeeluvöönd 20 m.

Vana-Kungla kinnistule rajatava vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus on 2 m mõlemale poole AS Nissi Soojus kasuks torustike rajamiseks ja ekspluateerimiseks.