

III SELETUSKIRI

1 Üldosa, planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Nissi Vallavalitsus, taotluse detailplaneeringu koostamiseks esitas kinnistu omanik Jaak Vackermann.

Detailplaneeringu alana mõistetakse Riisipere aleviku lõunapiiril asuvat Mäe maaüksust suurusega 1,13 ha, katastriüksuse tunnus 51802:003:0611. Maaüksuse seniseks sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

Tegemist on üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga.

Planeeringu eesmärk on nelja uue elamumaa ja ühe transpordimaa moodustamine olemasoleva maaüksuse jagamise teel ning ja ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga määratakse: kruntide hoonestusala ja ehitusõigus (maakasutuse sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurimad lubatud ehitusalused pinnad, hoonete korruselisus ja suurimad lubatud kõrgused; ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded; nõuetekohased sanitaarkaitse- ja tuleohutuskujad, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted; krundile pääs ja parkimise põhimõtted; haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirete lahendus; servituutide vajadused; muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatus planeeritaval maa-alal.

2 Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Nissi Vallavalitsuse korraldus 17.11.2014 nr 283 Mäe detailplaneeringu koostamise, algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Väljavõte üldplaneeringust Lisa 1 Nissi Vallavalitsuse 17.11.2014.a. korraldusele nr 283;
- Mäe detailplaneeringuala plaan Lisa 2 Nissi Vallavalitsuse 17.11.2014.a. korraldusele nr 283;
- Detailplaneeringu lähteülesanne Lisa 3 Nissi Vallavalitsuse 17.11.2014.a. korraldusele nr 283;
- Detailplaneeringu lahenduse eskiis;
- Nissi Valla Üldplaneering; kehtestatud Nissi Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 13;
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus;
- Nissi Valla ehitusmäärus;
- Väljastatud tehnilised tingimused – elekter, side, ühisveevärk- ja kanalisatsioon (vt. Lisade loetelu punkt IV Lisad).

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Rapla Maamöödubüroo OÜ (tegevuslitsents nr. 613 MA) poolt 2015. aasta jaanuarikuus koostatud plaani (töö nr. 15-0002).

3 Planeeritava ala asend keskkonnas

Mäe kinnistu asub Madila külas, piirnedes Riisipere alevikuga selle lõunapiiril. Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- kirdes: Spordi tn 1 (51802:003:0450) 100 % elamumaa, Spordi tn 3 (51802:003:0460) 100 % elamumaa, Spordi tn 5 (51802:003:0470) 100 % elamumaa ja Spordi tn 7 (51802:003:0270) 100 % elamumaa;
 - kagus Maasi (51802:003:0486) 100 % maatulundusmaa;
 - edelas Ees-Karni (51802:003:0576) 100 % maatulundusmaa;
 - loodes Madila tee (51802:003:0597) 100 % liiklusmaa.
- Juurdepääs kinnistule on Madila teelt.

4 Olemasolev olukord

Planeeritava kinnistu puhul on tegemist 1,13 ha suuruse maatulundusmaaga. Kinnistu on hoonestamata, kommunikatsioonid puuduvad.

Kinnistuga kirdes külgnevatel Spordi tänava elamukruntidel ligikaudu 3,5 m kaugusel kinnistutevahelisest piirist paikneb 10 kV elektriõhuliin.

Mäe kinnistu kagu- ja edelapiirile on istutatud mitmerealine kuusehekk, olemasolev kõrghaljastus puudub.

Ligikaudu 1/3 ulatuses asub planeeritav kinnistu maaparandushoiualal Madila I (MPS kood 4109960020220).

Tegemist on küllaltki tasase alaga, kõrgusmärgid kinnistul on vahemikus ~46.08...47.33. Planeeringualast läänes asuval Madila teel on teekatte kõrgusmärk planeeritava juurdepääsu kohal 47.14

Ümbritseva hoonestuse moodustavad peamiselt kahekorruselised viilkatusega eramud koos abihoonetega. Spordi tänava naaberkiinnistute poolt on kinnistu osaliselt piiratud võrkpiirdega.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võiks mõjutada.

Kehtivad piirangud ja kitsendused:

- 10 kV elektriõhuliini kaitsevöönd (liini teljest 10 m), millest planeeritavale kinnistule jääb ~7,5 m laiune kaitsevööndi ala;
- maaparandusliku ehituse Madila I, MPS kood 4109960020220 hoiuala
- side kaabelliin (kaitsevöönd on 2 m kaabli keskjoonest paralleelse mõttelise jooneni);
- kohaliku tee (Madila tee, tee nr. 5180232) kaitsevöönd 20 m mõlemal pool äärmise sõiduraja telge;

5 Üldplaneering

Vastavalt kehtestatud Nissi valla üldplaneeringule on kinnistu maakasutuslikuks juhtfunktsiooniks elamumaa (E2).

6 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Käesolev detailplaneering vastab vastvalminud (2014) Nissi valla üldplaneeringuga kavandatule. Detailplaneering ei too kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ning seetõttu ei ole vajalikuks peetud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on nimetatud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS)

paragrahvis 6. Detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala, ka ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi.

7 Kavandatav tegevus

Detailplaneeringuga moodustatakse 5 eraldi kinnistut. Neljale kinnistule määratakse detailplaneeringuga krundi kasutamise otstarbeks pereelamumaa (EP) ning katastrijärgseks sihtotstarbeks elamumaa, ühele kinnistule määratakse detailplaneeringuga krundi kasutamise otstarbeks tee ja tänava maa (LT) ning katastrijärgseks sihtotstarbeks transpordimaa (L).

Piirkond on elamuehituseks sobiv paiknedes Riisipere aleviku serval.

8 Krundijaotus

Moodustatakse olemasolevast kinnistust:
 Katastriüksuse nimi: Mäe
 Katastritunnus: 51802:003:0611
 Senine sihtotstarve: maatulundusmaa (M, 011) 100%
 Pindala : 1,13 ha = 11 300 m²

Krundi nr. ja aadress (ettepanek)	Planeeritud suurus	Detail-planeeringuga antav sihtotstarve , osakaal%	Katastriüksuse Sihtotstarve, Osakaal% numberkood
Krunt nr.1 Mäe 1	2302 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr.2 Mäe 3	2152 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr.3 Mäe 5	2133 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr.4 Mäe 7	2274 m ²	EP 100% Pereelamu maa	E 100% Elamumaa 001
Krunt nr.5	2439 m ²	LT100% Tee ja tänava maa	L 100% Transpordimaa 007

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule on alal määratud vähimaks pereelamumaa kinnistu suuruseks 1500 m². Lubatud täisehitus kuni 25%.

Miimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h normatiivne parkimine) krundile ära. Käesoleva detailplaneeringus on pereelamu kruntide pindalad vahemikus 2152...2302 m².

Pääs planeeritud kruntidele on Madila teelt. Juurdepääsuks vajalikule teele moodustatakse eraldi kinnistu, rajatakse mahasõit ja tee ligikaudse pikkusega 160 m. Tee lõpus on tagasipöördekoht päästeteenistuse ja teenindavale transpordile.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek kruntide aadresside määramiseks, tänavale on pakutud nimeks kinnistu järgi Mäe tänav, kuid seda võib muuta.

9 Nõuded hoonestusalale

Detailplaneeringuga on määratud kinnistute hoonestusalad. Need on alad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, lubatud on ehitada erinevaid rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid ja põõsaid.

Ehituskeeluala laiuseks on vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr. 315 üldjuhul 4 m kinnistu piiridest.

Võimaldamaks suuremat privaatsust on planeeritud kruntidevahelistel piiridel kahe krundi vahelise ehituskeeluala laiust suurendatud 10 meetrini - sellest 4 m laiune ala ühel ning 6 m laiune ala naaberkrundil. Tänavapoolsel küljel on ehituskeeluala laiuseks 6 m, v.a. krundil nr. 4, millel on tänavapoolseks ehituskeeluala laiuseks võetud 4 m. Krundil nr.1, mis asub Madila tee ääres, on teepoolsel piiril ehituskeeluala laiuseks võetud 6 m.

Põhijoonisel (leht DP-3) on näidatud maksimaalne hoonestusala krundi piires ning soovituslik hoonete paiknemine.

Hoonete asukoht ja tegelik paiknemine määratakse ehitusprojektidega. Detailplaneeringus kavandatava tegevuse illustreerimiseks näidatud elamu, majapidamisabihoone ja krundisisese tee asukohad on tinglikud.

10 Kruntide ehitusõigus

Planeeritud krundi nr. ja aadress	Krundi pind	Lubatud ehitiste arv, ehitise kasutamise otstarbe kood	Max Ehitusalune pind	Täisehitus %
Krunt nr.1 Mäe tn 1	2302 m ²	1 põhihoone-11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone-12744 elamu abihoone	300 m ²	13%
Krunt nr.2 Mäe tn 3	2152 m ²	1 põhihoone-11101	300 m ²	13%

		üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone		
Krunt nr.3 Mäe tn 5	2133 m ²	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone	300 m ²	13%
Krunt nr.4 Mäe tn 7	2274 m ²	1 põhihoone- 11101 üksikelamu; 1 kõrvalhoone- 12744 elamu abihoone	300 m ²	13%
Krunt nr.5 Mäe tänav	2439 m ²	-		-

Vastavalt kehtestatud Üldplaneeringule on elamukruntidel suurusega üle 1500 m² ja kuni 3000 m² lubatud täisehituse % kuni 25%.

11 Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi nr. ja aadress	Max Korruste arv	Katuseharja kõrgus maapinnast	Katuse kalle	Katuseharja suund	Välisviimistlus	Min tulepüsivus-klass
Krunt nr.1 Mäe tn 1	Põhihoone kuni 2, kõrvalhoone 1	Põhihoone- 8 m; Kõrvalhoone 6 m	Põhihoone- 30..45°; Kõrvalhoone- 30...45°	Paralleelne või risti planeeritud tänavaga	Krohv, kivi, puitlaudis, naturaalsed viimistlus-plaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr.2 Mäe tn 3	Põhihoone kuni 2, kõrvalhoone 1	Põhihoone- 8 m; Kõrvalhoone 6 m	Põhihoone- 30..45°; Kõrvalhoone- 30...45°	Paralleelne või risti planeeritud tänavaga	Krohv, kivi, puitlaudis, naturaalsed viimistlus-plaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3

Krunt nr.3 Mäe tn 5	Põhihoone kuni 2, kõrvalhoone 1	Põhihoone-8 m; Kõrvalhoone 6 m	Põhihoone-30..45°; Kõrvalhoone-30...45°	Paralleelne või risti planeeritud tänavaga	Krohv, kivi, puitlaudis, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3
Krunt nr.4 Mäe tn 7	Põhihoone kuni 2, kõrvalhoone 1	Põhihoone-8 m; Kõrvalhoone 6 m	Põhihoone-30..45°; Kõrvalhoone-30...45°	Paralleelne või risti planeeritud tänavaga	Krohv, kivi, puitlaudis, naturaalsed viimistlusplaadid	Põhihoone TP-3, Kõrvalhoone TP-3

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulandumine aleviku keskkonda -suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hoonestust arvestav arhitektuurikäsitlus.

Planeeritud pereelamud peavad järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi. Kuna lähiümbruse hooned Spordi tänaval ning Madila teel on klassikalised kõrge kahepoolse viilkatusega elamud, on planeeritud pereelamutele antud katusekalde vahemik 30..45°. Lubatud on kuni 2-korruselised hooned, kusjuures korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused ja soklikorrused.

Kui soovitakse ehitada ka kõrvalhoone (garaazh, saunamaja, tööruum) peab ka see sobima elamuga ning moodustama krundil terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi-, krohv-, puit-, naturaalseid viimistlusplaate või nende omavahelisi sobivaid kombinatsioone. Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis, soovitatavalt traditsioonilistes toonides.

Piiretena kasutatavad võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit, läbipaistmatud kivi- või puitaiad ning haljaspiirded kõrgemad kui 1,2 meetrit. Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitistega mida ümbritsetakse. Parema üldmulje saavutamiseks on soovitatav kasutada sarnast piirde tüüpi kõikidel elamukrundidel.

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (teepoolsel krundil müra vm reostuse ja pilkude eest), on soovitatav rajada haljasriba koos kõrghaljasusega. Planeeritav kinnistu on juba kolmest küljest piiratud hiljutirajatud kuusehekiga.

Detailplaneeringuga kehtestatakse nõue, et hoonestusprojektidele tuleb koostada esmalt eskiislahendus ja see tuleb enne edasist projekteerimist kooskõlastada Nissi Vallavalitsusega.

12 Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Vastavalt üldplaneeringule tuleb uute teede planeerimisel ja katastriüksuste jagamisel moodustada eraldi transpordimaa krunt. Omavalitsus võib detailplaneeringu järgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

Olemasolevat Madila tee teekatte laiuseks on 3,5 m, teel toimub kahesuunaline liiklus, piirkiiruseks on asulasisene 50 km/h.

Nii olemasolev Spordi tänav kui ka sellega paralleelselt rajatav tee planeeritud elamukruntideni (Mäe tänav) on tupiktänavad. Tupiktänav lõppu vabale alale rajatakse teenindavale ja päästeteenistuse transpordile tagasipöördeala mõõtudega

12 x19 m.

Olemasolev Madila tee on tolmuvaaba kattega, planeeritud uus juurdepääsutee rajatakse asfaltbetoonkattega või muu tolmuvaaba kattega. Tolmuvaaba kattega rajatakse ka planeeritud elamukruntide õuealad.

Elamukruntidel tuleb õueala rajamisel arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituutidega, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Elamukruntidel korraldatakse parkimine krundisisesele. Parkimiskohtade arv krundil on arvutatud igale krundile kavandatud hoone võimalikule suletud brutopinnale vastavalt. Parkimismormatiivid on võetud EVS 843:2003 tabel 10.1 ja 10.2. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta, EVS 843:2003 tabel 10.2. järgi on pereelamute parkimiskohtade arv 2-3 ühe kinnistu kohta.

Ala ristprofiilid on näidatud joonistel DP-6 ja DP-7, planeeringuala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht DP-3).

Edasisel teede projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Uuele tänavale on planeeritud kahesuunaline liiklus piirkiirusega 50 km/h.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue tellija poolt soovitud ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras teed, mahasõidud ja tehnovõrgud, seejärel hooned.

13. Maaparandussüsteemi käsitlev osa

Detailplaneeringuga hõlmatud ala paikneb osaliselt Madila I maaparandussüsteemi piirialal (kood 4109960020220).

Olemasolev дренаazhorustik on ainult Mäe kinnistu osa kuivendamiseks ning ei puuduta naaberkinnistute süsteeme.

Hoonete paigutamisel kinnistule (puudutab ainult krunti nr.4) on soovitatav mitte lõhkuda olemasolevat kuivendussüsteemi. Uue kuivendussüsteemi väljaehitamiseks tuleb koostada vastav projekt.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue ehituslubade järjekorra kohta: esmajärjekorras ühiskasutuses kuivendussüsteemid, teed ja tehnovõrgud ning seejärel hooned.

14 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundisisese haljastuse planeerimisel on soovitatav tellida eraldi haljastusprojekt või pidada nõu haljastusspetsialistidega parima lahenduse saamiseks. Haljastuse rajamisel on soovitatav rajada kõrgem haljastus kruntide piiridele.

Kruntidel, kus paiknevad tehnovõrgud, tuleb haljastuse rajamisel arvestada servituudialuste kommunikatsioonide asukohaga, tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus neile ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Prügikonteinerid paigaldatakse kinnistutele. Jäätmete äraveoks sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva firmaga. Elamutes tekkivate biojäätmete kompostimine võib toimuda oma kinnistul.

Sademeveed juhitakse maapinna kalletega hoonetest ning teedest-platsidest eemale ja immutatakse oma kinnistu pinnasesse, kraavi või immutusala.

15 Tehnovõrgud ja -rajatised

Üldist

Vastavalt kehtestatud üldplaneeringule tuleb kompaktselt asustatud aladel tagada hoonetele esmajärjekorras ühendused tehnovõrkudega. Üldplaneering soovib võimalusel tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale, et vältida avariilukordadel tänavate üles kaevamist. Madila tee olemasolevaks teekatte laiuks on ~3,3 m ning tee maa-ala laiuks on ~ 9 m, kummalgi teepoolel paikneb sidekaabel, üks neist erakaabel. Tee on ääristatud ida poolt võsastunud sireliheki ja mõne kõrgema puuga selle sees, lääne poolt on tee ääres kõrgete kuuskede rivi, mõlemal teeküljel on olemasolevate kruntide piiridele ehitatud piirdeaiad.

Puudub piisavalt vaba ala tehnovõrkude koridori loomiseks ilma haljastuse likvideerimiseta. Detailplaneeringu järgi on idapoolselt teeküljelt likvideeritud kogu haljastus, vabanevale alale on planeeritud madalpinge elektrikaabel ning ühsiveevärgi- ja kanalisatsioonitorustik. Olemasolevat sidekaablit tuleb trasside ehitamisel kaitsta, vajadusel teostada tööd käsitsi. Läänepoolsel teeküljel, kus paikneb erasidekaabel reserveeritakse maa-ala tulevikus paigaldatava (valla üldplaneeringus on viidatud välisvalgustusele kui olulisele turvalisuse tegurile) välisvalgustuse tarbeks. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb hinnata vaba ala laiust mõlemal teeküljel, sidekaablite ümberpaigaldamise, haljastuse likvideerimise või tehnovõrkude tee alla paigaldamise otstarbekust.

Tehnovõrkudele ja rajatistele määratakse servituudiala piki teid või kinnistutevahelisi insenerivõrkude koridore, paigaldamisel tuleb arvestada kehtestatud kujadega kommunikatsioonide paralleelsel kulgemisel.

Kinnistu omanik kohustub rajama tehnovõrgud (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus) vastavalt detailplaneeringus kehtestatud järjekorrale (esmajärjekorras tehnovõrgud ja teed, seejärel hooned), omadustele ning kommunikatsioonide rajamise projektile, mis koostatakse detailplaneeringust lähtuva eraldi tööprojektina. Valminud trasside kohta tuleb koostada teostusjoonised.

Elamukruntidel tuleb arvestada tehnovõrkude ligipääsuks kehtestatud servituudiga, st. tehnovõrgu valdajal peab olema võimalus ligi pääseda ning teostada vajalikke remont- ja hooldustöid.

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Riisipere aleviku trasse haldava AS Nissi Soojus poolt 09.02.2015.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele nr.1/2015”.

Planeeritud ühepereelamute veevarustus lahendatakse aleviku ühsiveevärgi baasil. Veeühendus on planeeritud planeeringualast ~75 m kaugusel olevast liitumispunktist, kust on tagatud veevõtt 6 m³/ööpäevas ja vee rõhk 2,5 bar.

Ühe kinnistu arvestuslik veetarbimine on $\sim 1 \times [6 \times 143 + 400] \times 1,2 = 1529 \text{ l/d} = 1,5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$

1- elamute arv

6- arvestuslik elanike arv ühes elamus

143- ühe elaniku keskmine veetarbimine (ET-1 1003-0558 Lisa4)

400- ühe aia keskmine kastmisvajadus (ET-1 1003-0562 3.2.1)

1,2 suurim veetarbimise tegur (ET-1 1003-0562 A-7)

Veetorustiku minimaalne torustiku-rajamissügavus on 1,8 m torustiku peale. Igale planeeritavale kinnistule tuleb ette näha liitumispunkt kuini 1 m kaugusele loodava kinnistu piirist.

Kinnistu veevõrk planeerida vastavalt standardile EVS5:2003 “Kinnistu veevärgi

projekteerimine". Planeeritavate elamute veevarustuse projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks vee-ettevõtjale AS Nissi Soojus.

Tuletõrjevesi

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EVS 812-6:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseksiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812-6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\ 000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Olemasolev lähim asula tuletõrjehüdrant paikneb Nissi tee ja Sauna tn ristmikul. Kuna eelnimetatud hüdrant jääb planeeritavatest elamutest liialt kaugele on uue tänava äärde planeeritud tulekustutusveemahuti, milles arvestuslik vee kogus peab olema minimaalselt 36 m³.

Tagamaks tulekustutusvett planeeritavatest hoonetest 30 ÷ 100 m raadiuses paigaldatakse uue tänava äärde veetorustik ning kuivhüdrant.

Kanaliseatsioon

Kanaliseatsioon on lahendatud vastavalt Riisipere aleviku trasse haldava AS Nissi Soojus poolt 09.02.2015.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele nr.1/2015“.

Planeeritud ühepereelamute kanalisatsioon lahendatakse ühiskanalisatsiooni baasil, liitumispunkt paikneb planeeringualast ~75 m kaugusel. Kanalisatsioon lahendatakse osaliselt isevoolsena, osaliselt survetorustikuga. Kinnistust nr. 1 põhjasuunas teemaa alale on planeeritud pumppla, kust reovesi pumbatakse edasi kuni Madila tee L1 ääres asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonikaevu (Spordiplatsi haljasala kinnistu (51802:003:0657) kedelapoolse nurga läheduses).

Torustike materjalina nähakse ette kasutada PVC torusid, mis varustatakse plastvaatluskaevudega. Olemasolevate kaevude kõrgused on toodud joonisel DP-5 „Tehnovõrgud“.

Kinnistu kanalisatsioon planeerida vastavalt standardile EVS 846:2003 „Kinnistu kanalisatsiooni projekteerimine“. Planeeritavate elamute kanalisatsiooni projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks vee-ettevõtjale AS Nissi Soojus.

Sademeveed

Sademeveed immutatakse hooneid, platse ja teid ümbritsevasse pinnasesse. Sademe- ja pinnavee juhtimine kanalisatsioonitrassi on keelatud.

Küte

Planeeringuala asub väljaspool aleviku kaugküttepiirkonda. Soojavarustuse lahendatakse lokaalsena iga elamu projekteerimise käigus, soojusega varustamiseks kasutatakse eelistatavalt keskkonnasõbralikke kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda 09. jaanuaril 2013.a. kehtima hakanud „Energiatõhususe miinimumnõuded“ redaktsioonist.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt 18.02.2015.a. väljastatud „Tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 227475”.

Elektrivarustus on lahendatud Aiandi AJ 0,4 kV õhuliini F1 toitele. Detailplaneeringus on määratud 0,4 kV kaabelliin alates Aiandi AJ 0,4 kV õhuliini mastist nr.7 (paikneb Maasi tee ja Spordi tn. ristmikul Spordi tn 1 piiri vahetus läheduses) ja jaotus-liitumiskilpide asukohad.

Kinnistute piiridele on planeeritud kahekohalised liitumiskilbid (kaks 2-kohalist kilpi). Liitumiskilbi asukoht tuleb valida nii, et liitumiskilbis paikneva arvesti näidu fikseerimine ja kilbi teenindamine on võimalik igal ajal ja ohutult (liitumispunkti mõõtekilbi ees peab olema teenindusruumi vähemalt 1 m). Liitumiskilpide asukohad ei sega jalakäijate ega transpordi liiklust ning on teenindatavad üldkasutatavalt teelalt.

Ristumistel teede ja platsidega paigaldatakse elektrikaablid kaitsetorusse.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega. Ehitiste planeerimisel tuleb arvestada kehtestatud maakaabelliini ja õhuliini kaitsevööndiga (vt. lisamaterjal).

Elektriprojektide kooskõlastamine toimub e-teeninduses, www.elektrilevi.ee.

Tänavavalgustus

Lähikonnas Madila teel ja Spordi tänaval puudub seni tänavavalgustus, millel on oluline osa keskkonna turvalisemaks muutmisel. Lähim aleviku valgustatud ala on Aiandi tänaval.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud perspektiivne võimalik tänavavalgustuskaabli asukoht, mis ehitatakse välja koos aleviku ühtse valgustusega. Krundisiseselt oleks turvalisuse huvides oluline, et hooned ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus).

Telekommunikatsioon

Telekommunikatsiooni lahendamisel on aluseks võetud 19.02.2015.a AS Eesti Telekom poolt välja antud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 23825188”.

AS Eesti Telekom on seisukohal, et planeeritavate elamute varustamine telekommunikatsiooniühendusega on lähiajal lahendatav ainult radiolahendusena, kuna planeeringuala lähipiirkonnas on Elioni maakaablivõrgu maht ammendunud. Sidekaablite võimalikuks ehituseks elamutesse tulevikus on välisvõrkude planeerimisel arevestatud ka sidetrassi asukohaga.

Planeeringuala piiril, Madila tee idapoolsel küljel asub Elioni maakaabli trass, tee läänepoolsel küljel asub erakaabel. **Seoses tehnovõrkude rajamisega Maasi teel tuleb tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis kooskõlastada Elioni järelevalvega.**

Drenaazh

Detailplaneeringualale ulatub osaliselt Madila I maaparandussüsteem (MPS kood 4109960020220) Maaparandustorustik ulatub kruntidele nr. 4 ja nr. 5. Hoone ehitusprojektide sidumisel võib kaaluda kuivendustorustiku säilitamist või asendamist, vajadusel võib torustiku asendada lahtiste kraavide või nõvadega krundi piirialal.

16 Trasside kaitsetsoonid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku (\emptyset alla 250 mm, paigaldatud kuni 2 m sügavusele) telgjoonest mõlemale poole, Keskkonnaministri määrus 16.12.2005 nr 76 (Redaktsioon 01.01.2006) „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Maakaabelliini kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole liini äärmistest kaablitest, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Madalpinge õhuliini kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool piki liini telge paiknevat mõttelist vertikaaltasandit, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd on 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest, (Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus 26.03.2007 nr 19 (redaktsioon) 18.05.2008 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“).

Liinirajatise kaitsevöönd on 2 m liinirajatise keskjoonest, (Elektroonilise side seadus Vastu võetud 08.12.2004 (redaktsioon 01.01.2015) §117).

17 Kaitstavad objektid

Vastavalt Maa-ameti Kultuurimälestiste kaardirakendusele ei leidu detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

18 Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust ning planeering järgib naaberkiinnistutel kavandatut moodustades viimastega kompaktsed asustusterviku.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- torustikud ja side- ja elektri kaablid rajatakse maa-aluse paigaldus- viisiga.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamine tuleb lahendada projekteerimistööde käigus.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs ja ümberpööramisvõimalus.

Mäe kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti Nissi Vallavalitsuse poolt algatamata arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alal ega selle läheduses ei ole Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitstavaid loodusobjekte ning detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Detailplaneeringuga kavandatu ei ületa paikkonna keskkonnataluvust ning planeering järgib naaberkiinnistutel kavandatut moodustades viimastega kompaktsed

asustusterviku.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitselised abinõud:

- olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- haljastuse rajamine;
- tolmuwabade teekatete rajamine;
- jäätmete kogumine ja väljavedu;
- reovete kanaliseerimine ühiskanalisatsioonivõrku;
- ühisveevarustus tsentraalsest veevõrgust;
- torustikud ja elektriakaablid rajatakse maa-aluse paigaldus-viisiga.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad on ette nähtud krundi sees (leht DP-3). Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs. Vajadusel tagada üldkasutatavale maale pakendi, paberi jm konteinerite olemasolu.

19 Inimeste heaolu ja tervis

Puudub negatiivne mõju inimeste heaolule ja tervisele.

20 Maastikuilme

Planeeringuga kavandatu vastab valla üldplaneeringule ja lahenduse realiseerimine ei halvenda paikkonna asustusstruktuuri ega miljööd.

Täiendava hoonestuse kavandamine Riisipere aleviku lõunaservas olemasolevate väikeelamute naabruses soodustab heakorrastatud tiheasustusele vastava miljöö kujunemist.

21 Tuleohutuse tagamine

Uute hoonete ja rajatiste planeerimisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusega nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" nõuetega ja EVS 812-6:2013 Osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetega.

Planeeritud üksikelamud ja majapidamisabihooned kuuluvad ehitiste tuleohutusest tuleneva liigituse järgi I kasutusviisiga ehitiste alla. Planeeritavad ehitised peavad vastama minimaalselt tulepüsivusklassi TP-3 nõuetele.

Hooned planeeritaval alal on kuni kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m.

Juurdepääsuteede laius ja ümberpööramisvõimaluse rajamine tagavad juurdepääsu päästeteenistuse autodele. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on planeeritud minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsutee, tee lõppu on planeeritud ümberpööramisvõimalus.

Planeeritud väikeelamute puhul on ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala väiksem 800 m², kustutusvee normvooluhulk 10 l/s, tulekahju kestuseks kuni 1 tund (EVS 812-6:2012+A1:2013 5.3 Kustutusvee normvooluhulgad I–V kasutusviisiga ehitistele. MÄRKUS 2. Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, kui täidetakse selle standardi jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid).

Vajalik tulekustutusvee kogus on: $10 \times 60 \times 60 \times 1 = 36\ 000 \text{ l} = 36 \text{ m}^3$.

Olemasolev lähim tuletõrjehüdrant paikneb Nissi tee ja Sauna tn ristmikul. Kuna eelnimetatud hüdrant jääb planeeritavatest elamutest liialt kaugemale on uue tänava äärde planeeritud tulekustutusveemahuti, milles arvestuslik vee kogus peab olema

minimaalselt 36 m³.

Tagamaks tulekustutusvett planeeritavatest hoonetest 30 ÷ 100 m raadiuses paigaldatakse uue tänava äärde veetorustik ning kuivhüdrant.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb varustada valgustpeegeldava 1,5 - 2,0 m kõrguse infoviidaga.

Valgustpeegeldav viit peab olema mõõtmetega 200 (h) x 400 mm, see peab sisaldama informatsiooni: „ Tuletõrje veevõtukoht 10 m³, Valdaja:; Kontakt: ...”, parempoolsel serval peab olema leegi sümbol.

Viida taust peab olema punast värvi, tekst ja leegi sümbol sellel valget värvi.

Viida kujundust vt EVS 812-6:2013

22 Servituutide seadmise vajadus

Krundile nr 5, mille planeeritud sihtotstarbeks on tee- ja tänava maa ning millel on avalik kasutus, planeeritud tehnovõrkudest tulenevalt servituute ei seata.

23 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavateks nõueteks ja tingimusteks on:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- liitumine Naabrivalve projektiga, naabrustunde kujundamine;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukсед, lukud, prügikastid, pingid jne.);
- territooriumile piirdeaedade rajamine.

24 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega Ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

25 Kohustused ja järjekorrad planeeringu eluviimiseks

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nissi Vallavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekterimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud

vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord vt. lisa 8..