

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise leping (1. november 2005.)

Nissi vallavalitsuse korraldus (2 november 2005 nr. 434) detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

Metsavahi detailplaneeringu lähteülesanne (2 november 2005 nr. 434).

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine katastriüksusteks elamute ehitamiseks. Maakasutuse ja sihtotstarbe muutmine.

Planeeritava ala pindala on ca 5,16 ha.

Andmed planeeritava krundi kohta:

Metsavahi kinnistu - katasritunnus (51802:001:0128), omanik on Dmitri Grubeljas, maakasutuse olemasolev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, krundi pindala 51 614 m².

Lähteülesanne on kehtiv 2 aastat.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1.3.1. Nissi valla ehitusmääruse muutmine Nissi Vallavolikogu 9. juuni 2005. a. Määrus nr. 14.

1.3.2. Nissi valla üldplaneering.

1.3.3. Planeerimiseadus.

1.3.4. Alusplaaniks on kasutatud OÜ Hades Geodeesia (Pärnu mnt 238, Tallinn) poolt koostatud geodeetiline alusplaan Nissi vald, Munalaskme küla, Metsavahi KÜ. Plaan on mõõtkavas 1:500. Koordinaadid on L'Est-97 kohalikus süsteemis ja kõrgused 1977.a. Balti süsteemis.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

1.5. Planeeringu tellija andmed

OÜ MEGAWARA BALTIC

Lastekodu 3-13

Tallinn

1.6. Planeeringu koostaja andmed

OÜ Tinter-Projekt

Lastekodu 43, Tallinn

Tel. / Faks: 6 678 088

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Munalaskme külas ja hõlmab kogu Metsavahi kinnistu. Kinnistu lõunapiiril voolab Munalaskme oja, millele on määratud 50 meetrit veepiirist ehituskeeluvöönd ja 10 meetrit veepiirist on määratud kallasrada, mis peab olema vabalt kasutatav. Kinnistu piirneb idast Vasalemma-Riisipere maanteega, millel on 50 meetrine teekaitsetsoon. Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Vasalemma-Riisipere maanteelt.

Planeeritava ala kõrgusarvud jäävad vahemikku 27.27 kuni 28.85. Alal on maapinna kalle oja poole.

Kinnistul asuvad neli hoone varet. 2 kinnistu lääne poolses osas ja 2 kinnistu ida poolses osas. Kinnistul silmapaistev kõrghaljastus Kinnistu keskosas ja Munalaskme oja ääres. Kõrghaljastust on lubatud likvideerida seoses juurdepääsu teede rajamise ja hoonestusalade välja ehitamisega.

Kinnistul keskel on olemasolev pinnastee, mis seoses planeeringuga säilitatakse ning krunditakse eraldi krundiks, mille sihtotstarve on transpordimaa. Planeeritavat ala läbib olemasolev elektriõhuliin, mis säilitatakse ning antakse servituut.

3.Krundi ehitusõigus

Planeering hõlmab kogu Metsavahi kinnistut. Planeeringuga jaotatakse kinnistu 10 krundiks.

Tabel 1 Maakasutus

Krundi aadress	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9	Pos 10
Planeeringu algatamise eelne krundi pindala, m ²	51 614									
Planeeringuga kavandatud krundi pindala, m ²	7285	6925	4944	5000	4939	5000	30	6026	7808	3657
Planeeringu algatamise eelne krundi kasutamise sihtotstarve	Maatulundusmaa (M) 100%									
Planeeringuga kavandatud krundi krundi kasutamise sihtotstarve	Elanumaa (E) 100%						Tootmismaa (T) 100%	Elanumaa (E) 100%		Liiklusmaa (L) 100%

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9	Pos 10
<i>Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed</i>	11101 üksikelamu; 12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisahoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun						22246 6-35 KV alajaam ja jaotuseade	11101 üksikelamu; 12744 Elamu, talu, kooli vms	21122 Tee	
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	2						1	2	-	
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, m²</i>	200 põhihoone, 80 kõrvalhoone						12	200 põhihoone, 80 kõrvalhoone	-	
<i>Hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus, m</i>	9						4	9	-	
<i>Räista kõrgus, m</i>	7						-	7	-	
<i>Korruselisus, k</i>	2						-	2	-	

Kinnistute sihtotstarbed vastavad Vabariigi Valitsuse määrusele KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVETE LIIKIDE JA NENDE MÄÄRAMISE ALUSTE KINNITAMINE Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 (RT I 1995. 13. 150), jõustunud 10. 02. 1995. Muudetud järgmise Vabariigi Valitsuse määrusega (vastuvõtmise aeg, number, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 29. 04. 1996 nr 120 (RT I 1996. 32. 636) 16. 05. 1996.

4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Planeeringus on arvestatud maantee kaitsetsooniks 50m. Vastavalt Teede- ja Sideministri 28.09.1999 määrusele nr. 55 on Riisipere-Vasalemma riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit sõidutee servast. Planeeringuga on arvestatud vajalikku minimaalset nähtavuskaugust pealesõidul Riisipere-Vasalemma riigimaanteele.

Planeeringu ala juurdepääsuteed on planeeritud positsioonile 10, mille sihtotstarve on transpordimaa. Uus juurdepääsu tee jälgib vana tee asukohta. Tee planeeritud laiuseks on 5 meetrit. Tee lõppu on planeeritud ümberpööramise koht, mille ringi läbimõõduks on 24 meetrit. Teekoridori laiseks on 10 meetrit. Sõidutee on planeeritud asfaltkattega ning kahepoolse põikkaldega. Tee avalikuks teeks nimetamine määratakse peale planeeringut vastavalt kokkuleppele kohaliku omavalitsusega.

Planeeringuga ei ole määratud teede kõrgusarvused. Planeeritud teede kõrgusarvud määratakse edasise projekteerimisega. Maantee kõrgusarve ei tohi muuta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003. „Linnatänavad”.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitise hoonestusala on määratletud planeeringu põhijoonisel. Positsioonide 2, 3, 5 ja 8 hoonestusalad on paigutatud ühtsele ehitusjoonele, mis asub 4 meetrit positsioon 10 krundi piirist. Hoonestusalade vahe on suurem kui 8 meetrit.

6. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Planeeritaval ala on endine põllumaa. Planeeritaval alal on lubatud likvideerida olemasolevat kõrghaljastust (noorendik) seoses uute juurdepääsuteede, parklate ja planeeritavate hoonestusalade väljaehitusega. Säilitatav ja likvideeritav haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel joonisel.

Planeeringuga on lubatud planeeritavate kruntide ümber kasutada piirdena kuni 1,2 meetri kõrguseid piirdeid, mille ehitusmaterjalina võib kasutada puitu või metallvõrku koos hekkidega.

Vertikaalplaneerimisel säilitada olemasolev maapinna kõrgus

7. Ehitistevahelised kujad

Planeeringuala minimaalne tulepüsisivusklass on TP-II. Hoonestusalade vahe on 8 meetrit.

8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval ala keskosa läbib olemasolev elektriõhuliin, mis kuulub planeeringuga säilitamisele ning millele on määratud servituut ning kaitsevöönd 4 meetrit. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks on vaja taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

Sadevett planeeritaval alal kokku ei koguta. Reovesi koguda lahkvoolselt kogumiskaevu. Immutamine ei ole kinnistutel lubatud kaitsmata põhjavee olemasolu tõttu. Kogumiskaevude võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

Reovesi kogutakse kokku kogumiskaevudesse ja purgitakse Keila linna puhatusseadmetesse.

8.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse lokaalsete salvkaevude baasil. Salvkaevude asukohad määratakse edasise projekteerimisega. Salvkaevu asukohal arvestada lokaalsete looduslike tingimustega. Salvkaevud ei tohi olla lähemal kui 10m kogumiskaevule. Joogivee puhastamiseks näha projekteerimisega ette puhastussüsteemid projekteeritavatesse majadesse.

8.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on ette nähtud tuletõrje veevõtukoht Munalaskme oja baasil. Veevõtukohta asukoht on näidatud põhijoonisel.

8.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 87506. Planeeringuga säilivad olemasolevad õhuliinid.

Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse uua planeeritud alajaama toitele. Alajaama toitek on ette nähtud 10kV õhuliin. Planeeritud elamute toide on ette nähtud 0,4kV õhuliinidega. Kinnistute piiridele on planeeritud liitumiskilbid 3x16A.

Planeeringus on märgitud elektripostide asukohad. Kõrgepingeliini servituudiala on 10 m ja madalpingeliini servituudiala 2m mõlemale poole liini. Planeeritud õhuliinid ja liitumiskilbid on välja toodud põhijoonisel.

Servituudid on eraldi välja toodud põhijoonisel. Servituutide ulatus on välja toodud servituutide tabelis.

8.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse planeeringu alal lokaalkütte baasil. Kasutada võib puitu, elektrit või õlikütet.

8.6. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil. Eraldi kaabelside liine ei ole planeeringus ettenähtud.

9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringuga kavandatavad ehitised ei too kaasa olulist keskkonna mõju.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Nissi valla jäätmehoolduseeskiri (Nissi Vallavolikogu 9. juuni 2005. a määrus nr 16).

Reoveed kogutakse kogumiskaevudesse. Kogumiskaevude asukohad on näidatud tehnoõrkude joonisel.

Planeeringus on arvestatud Munalaskme oja 4m laiuse kallasrajaga, 10 m laiuse veekaitsevööndi, 50m ehituskeeluvööndi ja 100m piiranguvööndi ulatusega.

10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus antud nõuete käsitlemiseks.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kruntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded

Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- **Välisviimistlusmaterjalid** kivi, krohvipind, kvaliteetsed metallimaterjalid, klaas, puit
- **Keelatud välisviimistlusmaterjalid** plast- ja imiteerivad materjalid
- **Fassaad** Hooned peavad olema võrdselt vaadeldavad igast küljest.
- **Hoonete tulepüsivusklass** minimaalne TP-II.
- **Katusekalle, katusetüüp** kalletega katus, 15-45 kraadi
- **Korruselisus** 2 korrust
- **Piirded** piiretena on lubatud kasutada 1,2 m kõrguseid piirdeid, mille ehitusmaterjalina lubatud kasutada puitu või metallvõrku koos hekkidega
- **±0.00 sidumine:** planeeritava hoone ±0.00 joon on maksimaalselt 1 m kõrgusel olemasolevast maapinnast.

12. Servituutide määramise vajadus

Planeeringuga määratud servituudid ja nende pikkused on välja toodud servituutide vajaduse tabelis.

Tabel 3. Servituutide vajadus

Krunt	Tehnovõrk	Pikkus	Objekt
Positsioon 6	elektriõhuliin	40 m	AS Eesti Energia
Positsioon 8	elektriõhuliin	155 m	AS Eesti Energia
Positsioon 4	elektriõhuliin	22 m	AS Eesti Energia
Positsioon 9	elektriõhuliin	5 m	AS Eesti Energia

13. 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 valgustus 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 majaelanikele võimaldatud juurdepääsuga garaažid ja eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.
- Prügi kogunemise vältimine, selle kiire eemaldamise näol.

Krundi omanikul on soovitatav hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt veeseadusele on Munalaskme ojal 50 meetrit veepiirist ehituskeeluvöönd, kus ehitamine on keelatud. Planeeringus on arvestatud antud ehituskeeluvööndiga.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab igakordne krundi omanik.

16. Planeeringu rakendamine.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Planeeringuga hõlmatavale alale jäävate tänavate, elektri- ja veevarustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini on krundi valdaja kokkuleppel Nissi Vallavalitsusega ja tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude väljaehitaja selgitatakse kruntide valdajate kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude ja tänavate seosed hoonetega määratakse edasise projekteerimise käigus.

17. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks

Nissi Valla üldplaneeringuga on planeeritud ala sihtotstarbeks määratud elamumaa. Käesoleva planeeringuga ei ole vajadust muuta üldplaneeringut.

18. Kooskõlastuste kokkuvõte

Metsavahi detailplaneering

Tabel 4

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
Põhijoonis			
9.08.2006	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	Tööjooniste staadiumis konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Maie Erik
10.10.2006	Põhja-Eesti Päästkeskus		Andres Mäll
Eraldi lehel			
21.08.2006	Keskonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus		Peaspetsialist juhataja ülesannetes Ilmar Kaljurand
6.07.2006	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond		Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna juhataja Kai Raska
29.09.2006	Põhja Regionaalne Maanteeamet		Direktori asetäitja Peeter Paju