

SISUKORD

SELETUSKIRI

- 1. SISSEJUHATUS**
 - 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused
 - 1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng
- 2. PLANEERINGUGA KAVANDATAV**
 - 2.1 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused
 - 2.2 Haljastus ja heakord
 - 2.3 Juurdepääs kinnistule
 - 2.4 Tehnovõrgud ja rajatised
 - 2.5 Tuleohutuse tagamine
 - 2.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
 - 2.7 Keskkonnatingimused
 - 2.8 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

JOONISED

ASENDISKEEM	M 1:5000	JOONIS 1
TUGIPLAAN	M 1:500	JOONIS 2
PÕHIJONIS OLEMASOLEVATE TEHNOVÕRKUDEGA	M 1:500	JOONIS 3
TULETÕRJE VEEVARUSTUSE JOONIS	M 1:2000	JOONIS 4

MENETLUSDOKUMENDID

Vallavalitsuse korraldus lisadega, sh väljavõte üldplaneeringust

KOOSKÕLASTUSED

Omaniku kooskõlastus
Päästeameti kooskõlastus

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Planeeritava ala asukoht on Nissi vallas Munalaskme külas Metsavahi tee 7 katastriüksusel (tunnus 51802:001:0191). Planeeritav ala on suurusega 9349m², kinnistu suurus 6129m². Planeering eesmärgiks on Nissi Vallavolikogu 14.02.2007 otsusega nr 8 kehtestatud Metsavahi kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Metsavahi tee 7 krundi hoonestusala määramine, samuti muu krundi hoonestamise realiseerumiseks vajalik määramine ja kirjeldamine.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Nissi valla ehitusmäärus
- Nissi valla üldplaneering
- Nissi Vallavalitsuse 5.detsembri 2016 korraldus nr.394 – Metsavahi tee 7 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja sellele lisatud lähteülesanne ja teised lisad
- Omaniku Steven Nargla taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Asjakohased õigusaktid
- Geodeesiatööde OÜ mõõdistatud planeeritava ala geodeetiline alusplaan, töö nr T-0609,09.05.2016
- 16.02.2007 Nissi Vallavolikogu otsusega nr 8 kehtestatud Metsavahi detailplaneering, mille koosseisus oli ka planeeritav maaala

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on Nissi Vallavolikogu 14.02.2007 otsusega nr 8 kehtestatud Metsavahi kinnistu detailplaneeringu alusel moodustatud Metsavahi tee 7 krundi hoonestusala määramine, samuti muu vajaliku kirjeldamine, mis reguleeritakse detailplaneeringuga.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Munalaskme külas. Kinnistu lõunapiiril voolab Munalaskme oja, millele on määratud 50 meetrit veepiirist ehituskeeluvöönd ja 10 meetrit on veekaitsevöönd ja 4 meetrit veepiirist on määratud kallasrada, mis peab olema vabalt kasutatav. Kinnistu piirneb idast

Vasalemma-Riisipere maanteega. Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Metsavahi teelt. Planeeritava ala kõrgusarvud näidatud joonisel. Ala on tasane.

Kinnistul asub üks enne 1995 aastat ehitatud hoone, mis seadustatakse. Kinnistul on silmapaistev kõrghaljastus, sh Munalaskme oja ääres. Kõrghaljastust on lubatud likvideerida seoses juurdepääsu teede rajamise ja hoonestusalade välja ehitamisega.

Kinnistu piiril asub väljaehitatud elektri liitumiskilp ja kinnistule on rajatud puurkaev.

1.4 Üldplaneeringu kohane planeeringuala juhtotstarve

Kinnistu asub Nissi valla üldplaneeringu kohaselt maa- alal, mille juhtotstarbeks on elamuala (E4) ning kus ehitusõigust tagav krundi vähim suurus on 5000m².

2 Planeeringuga kavandatav

2007 a kehtestatud Metsavahi detailplaneeringuga on määratud planeeritava Metsavahi tee 7 kinnistu piirid, suurus, maa sihtotstarve. Antud planeeringuga täpsustatakse omaniku soovil kinnistu ehitusõigust, samuti kajastatakse seadusest tulenevad piirangud, tehnovõrkude vajadus ning olulisemad arhitektuursed nõuded ehitistele ja ühtlasi reguleeritakse muu planeerimisprotsessiga reguleerimist vajav.

2.1 Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Põhijoonisel on näidatud krundi kasutamise sihtotstarve, maksimaalne ehitusala ja hoonetelalune pind korruselisus, ehitiste arv krundil.

Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritava kinnistu maksimaalseks võimalikuks hoonetealuseks pinnaks on 400 m², mis moodustab 6,5% kinnistu pinnast.

Kinnistu suurus	6129 m ²
Lubatud suurim hoonetealune pind	400 m ² . (200 elamu m ² , 200 m ² kõrvalhooned)
Kinnistu sihtotstarve	E 100% elamumaa
Hoonete suurim kõrgus, arvestatuna planeeritud maapinnast	9,0m (elamu) 6,0m (kõrvalhooned)
Hoonete suurim korruselisus	2 / -1 (elamu) 1 / -1 (kõrvalhooned)

Minimaalne tulepüsivus	TP3 kõigil hoonetel
Hoonete suurim arv krundil	3 (1elamu + 2 kõrvalhoonet),
Olulisemad arhitektuursed nõuded hoonetele: Katusetüüp, -kalle, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele	Katusekalle 40 ⁰ – 50 ⁰ , viilkatus, välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – puit, looduskivi, betoon, krohv või kombineeritult; katusekatteks plekk - , kivi või kärgkate; avatäited puit- või puitaluiniium või plastikaknad On lubatud ka palkmaja.
Piirded	Kõrgus kuni 1,5 m. Võib kasutada nii võrk- kui plankpiiret. Soovi korral võib piirdeks kasutada põõsashekki

2.2 Haljastus ja heakord

Munalaskme ojaga piirnevale võsastikule teha sanitaarraie, säilitades elujõulised puud ja põõsad. Kinnistule võib rajada uut kõrghaljastust, pidades kinni kujadest hoonestuse ja tehnoarajatistega. Kinnistu täiendav (kõrg)haljastus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektiga.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Nissi Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Kinnistule tuleb paigaldada sobiva mahutavusega jäätmete kogumise konteiner ning sõlmida jäätmekäitlusleping.

2.3 Juurdepääs – sissesõidutee kinnistule

Juurdepääsutee on ette nähtud Metsavahi teelt.. Õueala tee ja parkimislahendus antakse vastava hoone projektiga.

2.4 Tehnovõrgud ja rajatised

2.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse oma krundi piires. Kinnistu veega varustamiseks on rajatud puurkaev . T Kuna puurkaev teenindab vaid üht kinnistut, on selle hooldusalaks kavandatud 10m.

Kanaliseerimiseks on ette nähtud kogumismahutid, mille täpne asukoht lahendatakse iga hoone projektiga, samuti iga hoone täpne veetrass

2.4.2 Soojusvarustus

Elamu ja kõrvalhoonete soojusvarustus lahendatakse vastava hoone projektiga

2.4.3 Elektrivarustus

Lahendatakse kinnistu piiril asuvast elektri liitumiskilbist. Kaablikoridor lahendatakse vastava hoone projektiga, iga projekt kooskõlastatakse Elektrilevi OÜga

2.4.4 Sidevarustus

Kinnistule ei nähta ette sidevarustust maakaabli baasil. Tänapäevased ühendused õhu kaudu on täiesti konkurentsivõimelised, vajadusel liitutakse nendega

2.5 **Tuleohutuse tagamine**

Tuleohutuse tagamise nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 2015 aasta määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel ning Eesti Standardite EVS 812-7:2008 /812-6:2012 toodud nõuete ja rakendusjuhiste alusel. Vajalik veehulk 10l/sek 3 tunni jooksul paigaldatud kuivhüdrandi kaudu vastavalt Tuletõrje veevõtu joonisele.

Tuletõrje veevõtukoht asub avalikult kasutatava Saarejõe tee ääres Munalaskme oja kaldal ca 50 m kaugusel Riisipere-Vasalemma teest (vt ka Tuletõrje veevõtu joonis) Täpsemad tulekaitsenõuded määratakse hoonete ehitusprojektis lähtudes kehtivatest normidest. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

2.6 **Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeering vähendab kuritegevuse riske vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikkonna osa suurenemisega.

2.7 **Keskkonnatingimused**

Kinnistul toimuv ei kujuta ohtu keskkonnale ega ole kahjulik. Planeeritavate ja seudastava hoonega seotult ei kaasne planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju ka tulevikus. Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab toimuma vallas kehtestatud korra kohaselt.

2.8 **Detailplaneeringu rakendamise nõuded**

Planeeringuala hoonestatakse 5 aasta jooksul koos kõige sellest tulenevaga.