

# SELETUSKIRI

## **1. ÜLDOSA.**

### **1.1. DETAILPLANEERINGU ALGATAJA**

Detailplaneering on planeering, mis koostatakse valla või linna territooriumi väiksema osa kohta ja mis on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringud koostatakse üldplaneeringu alusel. Kehtestatud detailplaneering on projekteerimise aluseks. Käesoleva detailplaneeringu algataja on Nissi vallavalitsus Merje Ruubeli avalduse alusel

### **1.2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNAE JA ALUSMATERJALID**

- Detailplaneeringu lähteülesande on koostatud Nissi vallavalitsuse poolt
- Maanteeameti tehnilised tingimused nr.. 11.3-2/1081 04.05.2007
- FIE Aivar Aleksejevi poolt koostatud katastriüksuse topo-geodeetiline plaan m1:500 19.04.2007.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.1. PLANEERINGU ALA KIRJELDUS**

Planeeringu ala paikneb Nissi vallas Vilumäe külas ja hõlmab Mirgi katastriüksust. Planeeringu ala suurus on 0,9 ha. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, sihtotstarve 100% elamumaa. Põhjast piirab kinnistut Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla riigimaantee, lõunast kohalik tee, idast ja läänest eravaldused. Asukoha skeem lisatud materjalide hulgas.

### **2.2. KITSENDUSED**

- Põhjast Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla riigimaantee kitsendus 50 m äärmise sõiduraja teljest
- Lõunast vana maantee kitsendus 30 m.
- Kinnistul paikneva 10 kV elektri õhuliini kitsendus 10+10 m.

### **2.3. OLEMASOLEVAD HOONED, TEED JA TÄNAVAD.**

Kinnistul on hoone vundament ja amortiseerunud kõrvalhoone. Kinnistule juurdepääs vanale maanteele on kõrvalkinnistu kaudu, mille omanikuga on kokkulepe tee kasutamise kohta olemas.

## **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

### **3.1. PLANEERINGU EESMÄRK**

Maa sihtotstarve on juba elamumaa. Käesoleva planeeringuga on vaja määrata hoonestusala sõltuvalt kinnistu iseloomust ning kitsendustest, määrata kinnistu ehitusõigused, juurdepääsuteed ja lahendada tehnoõrgud.

### **3.2. KRUNTIMINE JA KRUNDI SIHTOTSTARVE**

Krunti ei jagata ning selle suuruseks jääb 8968 m<sup>2</sup> ning sihtotstarbeks 100 väikeelamumaa.

### 3.3. HOONESTUS

Planeeringu joonisel on näidatud ehitusala suurusega 250 m<sup>2</sup>, kuhu on võimalik ehitada 1 üksikelamu ning kaks kõrvalhoonet. Elamu võib olla kuni 2-korruseline, katusekaldega 10°-45° ja lubatud kõrgusega kuni 9 m

### 3.4. TÄNAVATE JA TEEDE VÕRK

Kinnistule pääs säilib läbi kõrvalkinnistu, mille omanikuga on sõlmitud suuline kokkulepe tee kasutamiseks mis tuleb sõlmida notariaalselt. Sõidukite parkimine toimub oma krundil

### 3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Kinnistul paiknev kõrghaljastus säilitada. Maha tohib võtta ainult ehitiste alla jäävad, haiged ja kõverad puud. Planeeritava maaüksuse võib piirata võrkpiirdega kõrgusega 1,5 m ja varustada kontrollitava üldsissepääsuga(sõiduga).

### 3.6. TEHNOVÕRGUD

#### Veevarustus

Kinnistule tuleb rajada puurkaev, mille jaoks on vaja koostada projekt vastavaid õigusi omava projekteeija poolt ning taotleda ehitusluba. Puurkaevu kaitsetsooni R=10m.

#### Kanalisatsioon

Lähimbruses puuduvad kanalisatsioonivõrgud. Hoone reovete kogumiseks paigaldada maa-alune kogumismahuti 10 m<sup>3</sup>, mis tühjendada vastavalt vajadusele vastavaid õigusi omava teenindaja poolt.

#### Elektrivarustus

Eesti Energia AS poolt on ette nähtud liitumiskohaks kinnistul paiknev õhuliini mast, millest vool hoonetesse tuua maa-aluse kaabliga. Elektrivarustuse lahendus esitatakse eraldi projektiga vastavaid õigusi omava projekteeija poolt.

### 3.7. SADEMEVESI JA DRENAAZ

Kinnistu on tasane kaldega põhja suunas. Sadeveed koguda kokku ja juhtida maapinna planeerimisega kinnistule rajatavasse tiiki

### 3.8. KESKKONNATINGIMUSED.

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahendusega ei tekitata. Hoone kütmine lahendada projekti käigus. Kanalisatsioon juhitakse kogumismahutisse. Jäätmete kogumiseks paigaldatakse kinnistule konteiner ning sõlmitakse äraveo teenus vastavaid õigusi omava firmaga. Orgaanilisi jäätmeid saab komposteerida oma kinnistul.

### 3.9. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 8. septembri 2000.a. määrus nr. 55 „Tuleohutuse üldnõuded” (RTL2000, 99, 1599 ); Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrusega nr. 46 „Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuded” (RTL 1998, 216/217, 854).

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitistele ja tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

TAMUR VAHER  
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS  
Inseneritehnilise büroo  
juhtivinspektor

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas).

Elamu kustutusvee saamiseks rajatakse kinnistule tiik pinnaga kuni 250 m<sup>2</sup> ning sügavusega vähemalt 1,5 m. Tiigi juurde rajatakse vee võtmiseks soojustatud luugiga kaev, mille põhjast viib veekogusse PVC toru ø 110. toru ots katta võrguga ummistuste vältimiseks. Tiigis peab toru alumine ots jääma allapoole vee külmumise sügavust. *Tuletõrje veevõtukoht ehitada välja vastavalt EVS 812 ora 6 nõuetele.*

#### 4. **DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTATUD NORMID**

TAMUR VAHER  
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS  
Inseneritehnilise büroo  
juhtivinspektor

- Planeerimisseadus (vastu võetud 13.nov.2002.a.)
- Asjaõigusseadus (vastu võetud 9.juunil 1993.a.)
- Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine (EVV määrus nr.36, 24.jaanuar 1995.a.)
- Ehitiste tuleohutus. Üldeskiri. EPN 10.1 (korrigeeritud eelnorm) ET-1 0109-0235
- Elektriõhutuseseadus 24.01.2007
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus. MKM määrus 19.26.03.2007.
- Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ET-1 1001-0587
- Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded ET -1 1001-0379
- Kinnistukanalisatsioon. EPN 18.4 (eelno) ET 1003-316
- Ühiskanalisatsioonivõrk EPN 16.6 ET 1003-0352
- Looduskaitseeseadus. RTI I 2004, 38, 258) jõustunud 10.05.2004.
- Planeeringute leppemärgid (soovituslikud) ET-2 0104-0174 dets.1996

Vastu võetud algsed normdokumendid võivad olla hiljem (osaliselt) muudetud, täiendatud või redigeeritud. Detailplaneeringuid puudutavaid sätteid võib esineda lisaks siinkohal esile toomata normatiivaktides. Ülaltoodud loetelus on viidatud kasutatud algallikale; tähtedega "ET" on tähistatud kogumik "Eesti Ehitusteave".

#### 5. **DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA KEHTESTAMINE.**

Detailplaneeringu kooskõlastamist ja kehtestamist korraldab Nissi Vallavalitsus, lähtudes planeerimisseadusest. Detailplaneeringu kehtestab Nissi Volikogu.

Üldplaneeringu või detailplaneeringu tühistab selle kehtestanud kohalik omavalitsus, kuid mitte varem kui ühe kuu möödumisel tühistamise kavatsusest teatamisest. Detailplaneeringu tühistamise võib kohtus vaidlustada planeeringualal asuva kinnisasja omanik, kes on ühe kuu jooksul pärast planeeringu tühistamise kavatsusest teatamist esitanud kohalikule omavalitsusele kirjaliku protesti. Planeeringu tühistamine ei laiene ehitistele, millele on antud ehitusluba enne planeeringu tühistamist.

Kehtestatud üld- ja detailplaneeringu kättesaadavuse tagab kohalik omavalitsus.

Kehtestatud planeeringu ülevaatamisega selgitatakse planeeringukohase arengu tulemused planeeringu edasise elluviimise võimalused, planeeringu põhilahenduse muutmise või planeeringu tühistamise vajadus ja muud planeeringu elluviimisega seotud küsimused. Kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu vaatab üle kohalik omavalitsus ja esitab ülevaatus tulemused maavalitsusele hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste korralisi valimisi.

Kui üldplaneeringu või detailplaneeringu kehtestamisega kitsendatakse senist maakasutust või krundi ehitusõigust, teatab kohalik omavalitsus sellest kinnisasja omanikule tähtit

kirjaga kahe nädala jooksul pärast planeeringu kehtestamist. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda kitsendustest või detailplaneeringu tühistamisest tuleneva kahju hüvitamist. Hüvitise suurus määratakse kinnisasja omaniku ja kahju hüvitamise kohustatud isiku kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab hüvitise suuruse kohus huvitatud isiku nõudel. Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist kinnisasja sundvõõrandamise seaduses (RT I 1995).30, 380) ettenähtud alustel.

Detailplaneeringu dokumentatsioon on kooskõlastatud detailplaneeringu algatajaga:

Koostas

Milli Laas

