

## NISSI TEE 24A DETAILPLANEERING

Töö nr DP- 21701

**Tellija:** Nissi vald

Nissi tee 53c, Riisipere alevik, 76202 Harjumaa

Telefon: +372 6087231

Email: nissi@nissi.ee

**Huvitatud isik:** Elektrilevi OÜ

Kadaka tee 63, Tallinn 12915

Kontaktisik: Tõnu Männik

Telefon: +372 5263489

Email: tonu.mannik@elektrilevi.ee

**Planeerija:** OÜ Ateljee Süd

Registrikood 11123906

Kontaktisik: Laura Männamaa

Telefon: +372 58 14 29 28

Email: laura@ateljeesud.ee



Tallinn 2017



**ateljeesüd**  
MAASTIKUARHITEKTUURIBÜROO

# SISUKORD

## A) MENETLUSDOKUMENDID

- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehes Harju Elu (05.01.2018)
- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu kehtestamise kohta ajalehes Eesti Päevaleht (28.12.2017)
- Teade ametlikes teadaannetes 22.12.2017 Nissi tee 24a detailplaneeringu kehtestamine
- Saue Vallavalitsuse 13.12.2017 a korraldus nr 960 Nissi tee 24a detailplaneeringu kehtestamine
- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta ajalehes Harju Elu (20.10.2016)
- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta ajalehes Eesti Päevaleht (16.10.2017)
- Nissi Vallavalitsuse 11.10.2017 a korraldus nr 255 Nissi tee 24a detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine
- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu algatamise kohta ajalehes Harju Elu (25.11.2016)
- Teade Nissi tee 24a detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta ajalehes Eesti Päevaleht (24.11.2016)
- Teade ametlikes teadaannetes 23.11.2016 Detailplaneeringu algatamine
- Teade ametlikes teadaannetes 23.11.2016 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Nissi Vallavalitsuse 21.11.2016 korraldus nr 378 „Nissi tee 24a detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja selle lisad:
  - Lisa 1. Väljavõte üldplaneeringust
  - Lisa 2. Detailplaneeringu ala mõõtkavas plaan
  - Lisa 3. Nissi tee 24a detailplaneeringu lähteülesanne
- Haldusleping detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks (04.11.2016)

## B) SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA .....	5
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.....	5
1.1.1.	Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused.....	5
1.1.2.	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid .....	5
1.1.3.	Teostatud uuringud ja geoalus.....	5
1.2.	Detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku andmed.....	5
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	5
3.	OLEMASOLEV OLUKORD.....	6
3.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	6
3.2.	Planeeringualasse haaratud kinnistud.....	6
3.3.	Planeeringuala käsitlemine üldplaneeringus .....	6
4.	PLANEERINGULAHENDUS.....	7
4.1.	Üldosa .....	7
4.2.	Kruntide moodustamine .....	8
4.3.	Kruntide ehitusõigus.....	8
4.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4.5.	Piirdeaed .....	10
4.6.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	10
4.7.	Haljastus.....	11
4.8.	Tehnovõrgud ja -rajatised.....	11
4.8.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	11
4.8.2.	Sademevesi.....	12
4.8.3.	Soojavarustus.....	12
4.8.4.	Elekter.....	12
4.8.5.	Sidevarustus.....	13
4.9.	Servituutide vajadus .....	13
4.10.	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks .....	14
4.11.	Tuleohutusnõuded.....	14
4.12.	Keskkonnakaitse ja heakord .....	14
4.13.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
5.	PLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED .....	15

## C) JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	-
Joonis 2. Tugiplaan	M 1:500
Joonis 3. Põhijoonis	M 1:500
Joonis 4. Tehnovõrkude joonis	M 1:500
Joonis 5. Illustratsioon	

## D) LISAD

Lisa 1. Kinnistusraamatu väljavõte

Lisa 2. Geodeetiline alusplaan

Lisa 3. Väljavõte Nissi valla üldplaneeringust

Lisa 4. AS Nissi Soojus tehnilised tingimused nr 1/2017 veevarustuse ja kanalisatsiooni planeerimiseks (28.04.2017)

Lisa 5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 251837 (12.05.2017)

Lisa 6. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28301696 (26.04.2017)

#### E) KOOSKÕLASTUSED

- Telia Eesti AS kooskõlastus nr 28610513 (allkirjastatud digitaalselt)
- Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 8020965824 (allkirjastatud digitaalselt)
- AS Nissi Soojus kooskõlastus 07.06.2017 – kooskõlastuse kinnitusleht (allkirjastatud digitaalselt)
- Maanteeameti kooskõlastus 04.10.2017 nr 15-2/16-00032/950 (allkirjastatud digitaalselt)
- Maa-ameti kooskõlastuskiri 21.07.2017 nr 6-3/17/12522-2 (allkirjastatud digitaalselt)
- Päästkeskuse kooskõlastus 12.08.2017 – kooskõlastuse kinnitusleht (allkirjastatud digitaalselt)

# SELETUSKIRI

## 1. ÜLDOSA

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

#### 1.1.1. Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused

- Nissi valla ehitusmäärus (Nissi Vallavolikogu 13.11.2003 määrus nr 20)
- Nissi valla jäätmehoolduseeskiri (Nissi Vallavolikogu 12.12.2013 määrus nr 23)
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

#### 1.1.2. Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus
- Teeseadus
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

#### 1.1.3. Teostatud uuringud ja geoalus

Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ G.E.Point poolt 03.02.2017. Töö nr 17-G016. Koordinaadid L-EST97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis. Krundi piirid on saadud Maa-ametist seisuga veebruar 2017.

### 1.2. Detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku andmed

Huvitatud isik: Elektrilevi OÜ Kadaka tee 63 Tallinn 12915 Telefon: +372 71 54 230 Email: elektrilevi@elektrilevi.ee	Koostaja: OÜ Ateljee Süd Rävala pst. 15A-4, 10143 Tallinn Telefon: +372 58 14 2928 E-mail: info@ateljeesud.ee
--	---

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Nissi 24a kinnistu jagamine kaheks elamumaa, kaheks tootmismaa ja üheks liiklusmaa sihtotstarbega krundiks ning moodustatud kruntidele ehitusõiguse ja keskkonnatingimuste seadmine.

### 3. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harjumaal Riisipere aleviku põhjapoolses osas. Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs alale on avalikus kasutuses olevalt Nissi teelt (riigimaantee 11162 Riisipere-Nurme tee). Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis.

Ala kirdeosas paikneb tuletõrjervee mahuti ning läbivad ka õhuliinid.

Maapind omab kallet ida absoluutsed kõrgusarvud on vahemikus 49,94 kuni 51,68.

Ala põhjapiiril kasvavad mõned viljapuud ning maantee äärses osas grupid mände ja kaskesid jt.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte, tegemist ei ole ajaloo-, kultuuri- või arhioloogilise väärtusega alaga. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala asub Jaanika külas umbes 1 km kaugusel.



Foto 1. Vaade planeeritavale alale põhjast

#### 3.2. Planeeringualasse haaratud kinnistud

Aadress	Katastritunnus	Krundi suurus	Sihtotstarve	Omanik
Harju maakond, Nissi vald, Riisipere alevik, Nissi tee 24a	51802:004:0082	0,73 ha	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik

#### 3.3. Planeeringuala käsitlemine üldplaneeringus

Nissi Vallavolikogu 17.04.2014 a otsusega nr 13 kehtestatud Nissi valla üldplaneeringu kohaselt asub Nissi tee 24a elamualal (E2), mis on ette nähtud elamute ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks. E2 juhtotstarbega alal on vähimaks ehitusõigust tagavaks krundi

suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Tehnorajatiste ehitamiseks on elamualal lubatud ka tootmismaa sihtotstarbe määramine.

Käesoleva planeeringuga kavandatu vastab Nissi valla üldplaneeringule.

## 4. PLANEERINGULAHENDUS

### 4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Nissi tee 24a krunt krunt viieks: kaheks tootmismaa, kaheks elamumaa ja üheks liiklusmaa sihtotstarbega krundiks.

Tootmismaa sihtotstarbega kruntidele (pos 2 ja 3) on planeeritud tehnorajatised, sealhulgas Riisipere 110/10 kV alajaam, mille asukohta valik on tingitud Elering AS poolt koostatavast Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV trassi teemaplaneeringust.

Tootmismaa kruntidele on kavandatud Riisipere 110 kV alajaama välisjaotusseade koos releekaitsehoonega, 10(20) kV sisejaotusseade ning 110/10(20) kV trafod. Samuti on kavandatud 110 kV sisseviik Harku-Lihula-Sindi trassilt, Turba viiakse üle 10 kV pingele ning tugevdatakse keskpinge võrku Riisipere alajaamast Turba, Laitse ja Haiba 10 KV suunal. Uus alajaam tagaks vajaliku võimsuse ka Turbani taastavale raudteele ning kogu piirkonna arenguks vajalikele uutele liitumistele.

Lisaks tootmismaa kruntidele on alale kavandatud ka kaks elamumaa krunti ning juurdepääs on lahendatud eraldi liiklusmaa kurndi abil.

Elamumaa kruntidele on planeeritud hoonestusõigus ühepereelamute rajamiseks, täiendavalt on lubatud ka abihooned.

Kõigi planeeritud hoonete maksimaalseks lubatud kõrguseks on 9m. Täpsem ehitusõigus on toodud ptk 5.3.

Positsioonile 1 kavandatud hoonestusala on osaliselt maantee kaitsevööndis. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

## 4.2. Kruntide moodustamine

Tabel 1. Kruntide moodustamine

POS nr	Plan. krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve (KÜ liik)	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve (DP I, liik)	Moodustatakse Kruntidest (aadress, katastrinumber; suurus, sihtotstarve)
1	1557	E 100%	EE 100%	Harju maakond, Nissi vald, Riisipere alevik, Nissi tee 24a; 51802:004:0082; 0,73 ha; M100%
2	1000	T 100%	T 100%	
3	2405	T 100%	T 100%	
4	1839	E 100%	EE 100%	
5	505	L 100%	L 100%	

\*Planeeritud krundi maakasutuse sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

## 4.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on näidatud tabelis nr 2. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud arv ja hoonete maksimaalne lubatud maht (korruste arv, kõrgus, suletud brutopind ja krundi täisehituse protsent.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualune, prügimaja) väljaspoole hoonestusala.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

	POS NR 1	POS NR 2	POS NR 3	POS NR 4	POS NR 5
Plan. krundi suurus (m <sup>2</sup> )	1557	1000	2405	1839	505
Planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarve ja selle %	E 100%	T 100%	T 100%	E 100%	L 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	2	1	3	-
Suurim lubatud hoonestusalune pind (m <sup>2</sup> )	220	175	120	250	-
Lubatud korruste arv	2 / -1	2	2	2 / -1	-



Hoone maksimaalne lubatud kõrgus (m)	9	9	9	9	-
Suurim lubatud maapealne suletud brutopind	440	350	240	400	-
Krundi planeeritud tihedus	0,28	0,35	0,10	0,22	-
Krundi planeeritud täisehituse %	14,1	17,5	5,0	13,6	-
Kitsendused	Teekaitsevöönd. Servituudi-ettepanek trassivaldaja (AS Nissi Soojus) kasuks ulatusega 128 m <sup>2</sup> .	Juurdepääsu-servituudi ettepanek pos 3 kasuks ulatusega 169 m <sup>2</sup> .	Juurdepääsu-servituudi ettepanek pos 2 kasuks ulatusega 275 m <sup>2</sup> . Servituudivajadusega ala tassivaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks ulatusega 28 m <sup>2</sup> .		

#### 4.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, olema ohutud inimestele ja keskkonnale.

Hoonete lubatud katusetüübiks on viilkatus või kelpkatus kaldega 15- 45 kraadi, harja suund on vaba.

Hoonestusviis on lahtine. Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Viimislusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale.

Alajaama arhitektuurne lahendus peab olema esinduslik ja keskkonda sobiv. Alajaama seinte ilmestamiseks võib kasutada võrestikku ronitaimede jaoks (soovitav liik metsviinapuu), topelfassaadi (nt puitribid, perforeeritud metall vms), kunstiliselt kõrgetasemelist värvi- ja/või maalingulahendut vms.

Planeeritava ala hoonestamisel tuleb lähtuda antud keskkonnale iseloomulikest ja arhitektuurselt sobivatest ehitusmaterjalidest.

Olulisimad arhitektuursed piirangud on:

- Viilkatus või kelpkatus kaldega 15- 45 kraadi, harja suund on vaba;
- sobivad viimistlusmaterjalid arvestades ümbritseva keskkonna hoonestuse viimistlusmaterjalidega on: puitlaudis, kivi, klaas ja detailidena värvitud metall. Palkmaja ei ole lubatud.
- elamumaa kruntidel pos 1 ja 4 on lubatud keldrikorrus.

#### **4.5. Piirdeaed**

Piirdeaed on kohustuslik kruntidel pos 2 ja 3. Piirde kõrgus mõlemal krundil võib olla kuni 2 m. Võimalusel lahendada piire kombineerituna hekiga.

#### **4.6. Liikluskorraldus ja parkimine**

Planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud eraldi liiklusmaa otstarbega krunt, millele on nähtud avalik kasutus. Juurdepääsutee on planeeritud vahetult Nissi tee 24 krundi piirile. Tee on kavandatud 4,5 m laiusena. Tootmishoonete juurde kruntidele pos 2 ja 3 on kummalegi kavandatud 2 parkimiskohta, elamumaa kruntidele on kummalegi ette nähtud 3 parkimiskohta, mis vastab EVS 843:2016 sätestatud normile (uus elamu väike-elamute alal).

Nõuetekohane parkimine tuleb lahendada kruntide siseselt.

Parkimisalasid on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale. Planeeritud juurdepääsuteed ja parklad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Joonisel 3 on näidatud põhimõtteline parkimislahendus. Parkimisala kujundus, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne lahendus.

2011. aastal on SKA Inseneribüroo OÜ koostanud „Riigi kõrvalmaantee nr 11162 Riisipere-Nurme km0,0 – 6,58 remondi ning jalgratta- ja jalgteed km 0,062-3,2 ehituse tehnilise projekti“ (töö nr 10053). Nimetatud projektiga on planeeringualaga piirneva maantee äärde projekteeritud kergliiklustee, mille lahendus on kantud ka planeeringu joonistele.

Kergliiklustee ja käesoleva planeeringuga kavandatud juurdepääsutee ristumisel on äärekivi kõrguseks ette nähtud 4 cm.

Juurdepääsutee laiuks on kavandatud 4,5m laiusena (+ 1 m laiused teepeenrad kummalgi pool), mis vastab EVS 843:2016 järgi normile "hea", rahuldades nii liikluskoosseisu SA+SA, kui ka VA+JR.<sup>1</sup>

#### **4.7. Haljastus**

Planeeringuga on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Seda peamiselt krundi pos 1 juures, kus kasvavad kenad männid, mis pakuvad hea eralduse maanteest.

Planeeritavatele kruntide täiendav haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Soovitav on kavandada haljastus mõlema elumumaa krundi piiridele, mis avanevad alajaama poole.

Oluline on jälgida, et puid ega põõsaid ei kavandataks projekteeritavate kaablite või teiste tehnovõrkude peale (juhinduda EVS 843:2016 Linnatänavad standardis toodud vähimatest kujadest ning tehnovõrkude kaitsevööndi ulatustest). Haljastuse kavandamisel tuleb kinnistult väljasõidul tagada nähtavus.

#### **4.8. Tehnovõrgud ja -rajatised**

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja Tellija poolt antud täiendavatele materjalidele ning lahendatakse edasise planeerimise käigus.

##### **4.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on lähtutud järgmistest Eestis kehtivatest projekteerimismidest:

- Linnatänavad. EVS 843:2016
- Veevarustuse välisvõrk EVS 921:2014
- Väliskanalisatsioonivõrk EVS 848:2013
- Hoone veevõrk EVS 835:2014
- Hoone kanalisatsioon EVS 846:2013
- Vee tarbimismid. Keskkonna-ministeeriumi määrus 28.09.1993

Arvutuslikud vooluhulgad:

Tarbevesi:  $Q_{arv}=0,5$  l/s

Olmereovesi:  $Q_{arv}=2,4$  l/s

Planeeritavate elamute ning Eleringi alajaama olme veevarustus on lahendatud Riisipere-Nurme teel paiknevalt torustikult. Planeeritud on veetorustik De32, pikkusega ca 70m. Kinnistute ühendamise liitumispunktid (maakraanid) paigaldatakse kruntide pos 1, 3 ja 4 piiridele.

Kinnistu reoveekanaliseerimise eesvooluks on Riisipere-Nurme teel paiknev reoveetoru. Ühenduseks on planeeritud De160 mm toru, pikkusega ca 97 m. Kõigi kinnistute liitumistoru De110. Liitumispunktid on kavandatud kuni 1 meetri kaugusele liituvate kruntide piiridest liiklusmaa krundile.

#### **4.8.2. Sadamevesi**

Sadamevesi immutatakse omal krundil pinnasesse. Oluline on sadamevett mitte suunata naaberkrundile. Täpsem vertikaalplaneerimine teostatakse projekteerimise staadiumis.

#### **4.8.3. Soojavarustus**

Planeeritav ala ei asu kaugkütte piirkonnas. Hoonete küttena ette näha lokaalkütet – tahkekütuse baasil või taastuvatest energiaallikatest (nt. puuraugud või puurvaiad).

#### **4.8.4. Elekter**

Detailplaneeringuga kavandatakse Riisipere 110 kV alajaama välisjaotusseade koos releekaitsehoonega, 10(20) kV sisejaotusseade ning paigaldatakse 110/10(20) kV trafod, rajatakse 110 kV sisseviik Harku-Lihula-Sindi trassilt, Turba viiakse üle 10 kV pingele ning tugevdatakse keskpingevõrku Riisipere alajaamast Turba, laitse ja Haiba 10 kV suunal. Uus kavandatav alajaam tagab vajaliku võimsuse kogu piirkonna arenguks vajalikele uutele liitumistele. Olemasolev alajaam aadressilt Nissi tee 27a, Riisipere alevik, on kavas demonteerida.

Positsioonile 2 on planeeritud Elektrilevile kuuluma hakkav maapealse kaablikorrusega jaotusseadme hoone, kus hakkavad paiknema (10)24 kV seadmed, telemehaanika, AC, DC keskused, akuseadmed, releeseadmed, kaarekustustuspoolid, omatarbetratod ja

---

<sup>1</sup> SA = sõiduauto; VA = veoauto; JR = jalgrattur

kondensaatorid. Uues 10 kV jaotlahoones hakkavad paiknema 24 kV isolatsiooniga kinnine komplektjaotusseade kahe sektsiooniga, latid õhkisolatsiooniga. Seade hakkab tööle 10 kV pingel.

Planeeritavatele trafodele tuleb rajada müratõkked.

Krundile pos 3 on planeeritud Elering ASle kuuluma hakkav maapealse kaablikorrusega hoone, kus hakkavad paiknema telemehaanika, AC, DC keskused, akuseadmed ja releeseadmed.

Olemasolevad 10 kv õhuliinid (3 tk), mis kulgevad üle planeeritava elamumaa krundi pos 1, tõstetakse ja ühendatakse ümber uude alajaama.

Täpsem lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritud elamute varustamine elektrienergiaga on kavandatud rekonstrueeritava Nissi tee jaotusalajaama toitele. Liitumiskilbid on planeeritud teemaale planeeritud elamumaa kruntide piirile.

#### **4.8.5. Sidevarustus**

Sideühendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 28301696. Planeeritud sidekaabel on kavandatud juurdepääsutee serva (krundile pos 5) ning ühendatud olemasoleva Nissi tee 24a kinnistul asuva Telia maakaabliga. Kruntide liitumispunktid on näidatud teemaale kruntide piirile. Täpsemalt käsitletakse sideühenduse lahendust edaspidise projekteerimise käigus.

### **4.9. Servituutide vajadus**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada järgmised juurdepääsuservituudid:

- krundile pos 2 krundi pos 3 kasuks ulatusega 169 m<sup>2</sup>
- positsioonile 3 positsiooni 2 kasuks ulatusega 275 m<sup>2</sup>

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada järgmised servituudid trassivaldajate kasuks:

- Servituudiettepanek krundile pos 1 trassivaldaja AS Nissi Soojus kasuks ulatusega 128 m<sup>2</sup>
- Servituudiettepanek krundile pos 3 trassivaldaja Elektrilevi OÜ kasuks ulatusega 28 m<sup>2</sup>.

#### 4.10. Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Tehnorajatiste projektide koostamisel võtta arvesse käesoleva detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate poolt esitatud järgmisi tingimusi:

- **Elektrilevi OÜ:** Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega
- **AS Nissi Soojus:** Koostatav veevarustuse ja kanalisatsiooni projekt esitada kooskõlastamiseks vee-ettevõtjale.
- **Telia Eesti AS:** Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

#### 4.11. Tuleohutusnõuded

Planeeritud tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812:6:2012, tuleohutusnõuete seadmisel on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoonete vähimaks tulepüsivusklassiks on TP2. Välistulekustutusvesi lahendatakse krundil pos nr 1 paikneva 51 m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahuti baasil. Sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

Lähim hoone jääb planeeritavast krundi pos 1 hoonestusalast 14,2 m kaugusele (Nissi tee 22) ja pos 4 hoonestusalast 18 m kaugusele (Nissi tee 24).

#### 4.12. Keskkonnakaitse ja heakord

Planeeringuga kavandatu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju.

Tähtsamad keskkonnakaitselised abinõud on:

- alale keskkonda mittesaastava tegevuse planeerimine;
- võimalikult keskkonnasõbraliku kütteviisi rakendamine;
- kõrghaljastuse säilitamine ning juurde kavandamine ja ehituse käigus nende kaitsmine.

Montaažitöödel tuleb vältida trafoõli pinnasesse sattumise. Õnnetusjuhtumi korral tuleb õliga reostunud pinnas koheselt kokku koguda ja viia erikäitlusesse.

Planeeritaval alal tuleb tagada regulaarne prügi äravedu ning ala koristus vastavalt Nissi valla jäätmehoolduseeskirjale.

#### **4.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud asjakohaste kuritegevuse ennetamise Eesti Standardiga EVS 809-1:2002

Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

Välisruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- hooneesise ja sissepääsude hea valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
- naabrivalve.
- ehitusmaterjalideks kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

### **5. PLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega.

Planeeringu huvitatud isik kohustub planeeritud rajatised (teed ja tehnovõrgud) valmis ehitama (ehitamist rahastama) kahe aasta jooksul planeeringu kehtestamisest arvates. Samuti kohustub ta valminud juurdepääsutee (krunt pos 5) üle andma vallale ning valminud ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassid vee-ettevõtjale.

Pärast planeeringukohaste rajatiste väljaehitamist, neile ehitusseadustikus sätestatud juhul kasutuslubade väljastamist või kasutusteatiste esitamist ning planeeringukohase juurdepääsutee vallale üleandmist ja planeeringukohaste ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrasside vee-ettevõtjale üleandmist saab taotleda ehitusluba elamutele ja muudele hoonetele va alajaam.

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Tee ehitusprojekte (mahasõit) võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Seletuskirja koostas:

Laura Männamaa, volitatud maastikuarhitekt 7 (Ateljee Süd OÜ)