

SISUKORD

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
4. Tänavad, liiklus- ja parkimiskorraldus
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Joonised

1. Asendiskeem
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaan M 1:500
4. Ühendused tehnoorkudega M 1:2000

Kooskõlastused

Lisad

1. Nissi Vallavalitsuse 23.02.2006.a korraldus nr 68 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine";
2. Nissi tee 26 katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne;
3. Väljavõte Nissi valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringust;
4. Väljavõtted Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast;
5. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 94644, 31.07.2007.a;
6. Elion Ettevõtte AS 21.08.2006.a telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5249946;
7. Põhja Regionaalse Maanteeameti 05.10.2007.a kiri nr 70840;
8. Nissi Vallavalitsuse kirjad nr 9-2/1239, 16.10.2007.a, ja nr 9-2/1365, 07.11.2007.a.

SISSEJUHATUS

Planeeringu aluseks oleva Nissi tee 26 maa-ala plaani tehnoorkudega koostas OÜ K&J 19.04.2006.a (töö nr 1105).

Riisipere ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni haldaja ja vee-ettevõtja AS Nissi Soojus andis tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks suuliselt. OÜ Jaotusvõrgu ja Elion Ettevõtte AS väljastatud tehnilised tingimused on lisades 5 ja 6. Tellija loobus töö käigus sidevarustuse lahendamisest.

Arvestatud on Põhja Regionaalse Maanteeameti märkuste ja ettepanekutega (vt lisa 7).

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Nissi vallas Riisipere alevikus Nissi tee ääres (riigi kõrvalmaantee T-11162 Riisipere-Nurme) endise raudtee tammist põhja pool (vt joonised 1, 2 ja 4). Planeeringuala moodustavad Nissi tee 26 kinnistu ja piirneva Nissi tee lõik. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.

Nissi tee 26 kinnistu rekvisiidid:
Registrios nr: 7870002/78700
Katastritunnus: 51802:004:0029
Sihtotstarve: Elamumaa
Pindala: 5296 m²

Nissi tee maa kuulub riigile, mille katastriüksuse tunnus on 51802:003:0186, nimi on T-11162 Riisipere-Vardi, sihtotstarve on Transpordimaa.

Nissi tee 26 kinnistu on peaaegu ristküliku kujuline, mille pikem külge on ida-lääne suunaline, umbes 112 m pikkune ja paikneb Nissi teega risti. Lühema külje pikkus on ligikaudu 47 m. Umbes 2/5 kinnistust hõlmab Nissi tee ääres paiknev majapidamine õue, viljapuude ja marjaaiaga. Hoonestuse moodustavad elamu ning kolm abihoonet (sh maapealne kelder). Kinnistu tagaosa on lage rohumaa. Maapinna reljeef on ühtlase langusega läänest ida suunas. Kõrgused on vahemikus 52.05...50.49 m.

Ümbruskonna kujundavad põhjas, idas ja lõunas väikeelamukrundid ning läänes haritavad maad.

Kinnistut ületavad elektri õhuliinid (nii 10 kui ka 0,4 kV). Ühisveevärgi ja reovete kanalisatsiooni võrgud on suhteliselt kaugel. Majapidamisel on oma puurkaev ning reovete kogumiskaev. Nissi tee alas on sidekaabel ja tänavavalgustuse õhuliin. Nissi tee 26 kinnistul ei ole telekommunikatsiooniühendust.

Riisipere aleviku osaüldplaneeringu järgi kehtib Nissi tee 26 kinnistul elamumaa juhtfunktsioon. Nissi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohaselt rajatakse Nissi tee alasse tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustik.

Nissi tee 26 kinnistule ulatub riigimaantee kaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m, 10 kV õhuliini kaitsevöönd 10+10 m, 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2+2 m. Puurkaevul on 10 m laiune hooldustsoon.

2. PLANEERINGULAHEENDUS

Nissi tee 26 kinnistu on jagatud kaheks krundiks (vt joonis 3), millest ühele jääb olemasolev elamu koos kahe abihoone, puurkaevu, reovete kogumiskaevu ja elektrivarustuse liitumiskilbiga.

Teisele krundile on määratud ehitusõigus uue majapidamise rajamiseks. Sellele krundile jääv abihoone likvideeritakse.

AS Nissi Soojus andmetel ei rajata Nissi teele veel niipea ühisveevärki ja reovete ühiskanalisatsiooni. Seetõttu on uuele elamukrundile kavandatud oma puurkaev ning reovete kogumiskaev. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamisel on kohustus nendega liituda, puurkaevud tamponeerida ja reovete kogumiskaevud likvideerida. Nissi tee alasse on reserveeritud trassid perspektiivse vee- ja reovete kanalisatsiooni torustiku rajamiseks. Torustike täpne asukoht tuleb lahendada tänavat tervikuna silmas pidades edasise projekteerimise käigus.

Mõlema krundi juurdepääsuks on Nissi tee.

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Mõlemad planeeritavad krundid asuvad Nissi tee 26 kinnistul, st ei hõlma teisi kinnistuid ega riigimaad.

Krundijaotusest ja ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 "Detailplaan" ja järgnev tabel.

Kruntide ehitusõigused jm näitajad:

Krundi nr	Pindala, m ²	Sihtotstarve	Suurim hoonete arv	Suurim ehitusalune pind, m ²	Suurim täisehitus, %	Suurim korruselisus	Suurim kõrgus harjani, m	Piirangud, vt ptk 7 Kinnisomandi kitsendused
1	2649	Elamumaa	1 üksiklamu + 2 abihoonet	300	11,3	2	8,5	1-5
2	2647	Elamumaa	1 üksiklamu + 2 abihoonet	300	11,3	2	8,5	1-5

Krundi 2 aadress võiks olla Nissi tee 26A.

Arhitektuursed nõuded on esitatud peatükis 8 „Arhitektuur, haljastus ja heakord“.

4. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Nissi tee 26 kinnistu asub riigi kõrvalmaantee T-11162 Riisipere-Nurme ääres (nimetatud ka Nissi tee). Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja teljest ning sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast.

Sanitaarkaitsevööndi määramisel on aluseks võetud Maanteede projekteerimismääruste Tabeli 1.26 „Maanteeäärsete vööndite ulatus“, kus IV maantee sanitaarkaitsevööndi laius on 60 m. Maantee klassi määramisel on lähtutud peatükist 1.4, kus on öeldud, et maantee klass tuleb määrata arvestades eeldatavat keskmist liiklussagedust, regionaalse arengu vajadust ning rahvusvahelist liiklust, ja tabelist 1.5 „Maantee klassid“, kus liiklussageduse 200-1500 autot ööpäevas puhul on tegemist IV klassi maanteega. Arvestades Maanteeameti kodulehel (www.mnt.ee) oleva 2007.a materjaliga „2006.a liiklusloenduse tulemused“, oli 2005. aasta T-11162 maantee keskmine ööpäevane liiklussagedus 972 sõidukit. Eelpoolöeldut arvestades võib T-11162 maantee liigitada IV klassi teeks.

Nissi tee ala liiklusruum tuleb planeerida kogu tänavat tervikuna silmas pidades vastavalt standardile EVS 843:2003 ja Põhja Regionaalse Maanteeameti tingimustele, mis on esitatud kirjadega nr 70840, 05.10.2007.a, (vt lisa 8) ja 70987, 22.10.2007.a, (vt kooskõlastuste koondtabelit).

Joonisel 3 on näidatud sõidutee laiendamise ala ja kergliiklustee paigutamise üks võimalik lahendus. Arvestatud on, et riigimaantee liigitatakse teedevõrgus magistraaliks – põhitänav projektkiirusega 60 km/h (sõidutee teekatte laius minimaalselt 7,0 m, koos teepeenardega 8,0 m).

Kergliiklustee on laiusega 3 m.

Sõidutee on kahe-suunaline ja äärekivideta ning sajuveed juhatakse tee kalletega kõrvalolevatele haljasaladele (vt ristlõige 1-1 joonisel 3).

Riigimaanteega rööpsed tehnovõrgud on planeeritud teemaa piiri lähedale kergliiklustee alla.

Selle lahenduse puhul tuleks kruntide sissesõiduväravad rajada tagasiastega, kergliiklusteest 2 m kaugusele. Samuti tuleks ümber tõsta tänavavalgusti mast sõidutee servast minimaalselt 2,5 m kaugusele.

Mahasõit olemasoleva majapidamisega krundile säilib endises asukohas. Joonisel 3 on näidatud, kuhu tohib ja kuhu ei tohi rajada mahasõitu uuele elamukrundile.

Parkimine tuleb lahendada eramukrundidel. Igal krundil peab olema vähemalt kaks parkimiskohta.

5. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus ja reovete kanalisatsioon

Uue elamu veevarustuseks on planeeritud puurkaevu rajamine hooldustsooniga 10 m. Ühisveevärgi väljehitamisega peavad mõlemad krundid liituma ühisveevärgiga, samuti tuleb tamponeerida mõlemal krundil olevad puurkaevud.

Uue elamu reoveed on ette nähtud juhtida pinnasesse paigaldatavasse kogumiskaevu ($V_{min}=10m^2$), mida tuleb perioodiliselt tühjendada. Kogumiskaev paigaldada nii, et hiljem oleks lihtne liituda ühiskanalisatsiooniga.

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 94644, 31.07.2007.a, (vt lisa 5) on planeeritavate elamute elektrivarustus ette nähtud „Nissi tee“ jaotusalajaama „F3“ fiidritl. Olemasoleva majapidamise toide jääb muutumatuks. Uue krundi toiteks paigaldatakse liitumiskilp 3x16A lähimale õhuliinimastile.

Krunte läbivatel 0,4 kV õhuliinidel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole, 10 kV õhuliinidel 10 m. Õhuliinide eksploateerimiseks tuleb seada servituudid OÜ Jaotusvõrk kasuks (vt ka joonis 3 ja ptk 7 “Kinnisomandi kitsendused”).

Tänavavalgustus

Nissi teel on tänavavalgustus olemas.

Küte

Eramute küte lahendatakse individuaalselt.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku piiramiseks on ette nähtud hoonestuskeeluvöönd 4 m krundi piirist. Olemasolevate hoonete puhul tuleb jälgida, et oleks tagatud tuleohutuskujuga 8 m naaberkinnistu hoonest.

Tuletõrjevee saamiseks on Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavas ette nähtud tuletõrjeveemahuti rajamine Lastekodu tn ja Nissi tee nurgale ning ringveevõrgu rajamine Nissi tee alasse. Vastavalt Nissi Vallavalitsuse 16.10.2007.a kirjale nr 9-2/1239, (vt lisa 8) on arengukava täitmine ette nähtud aastatel 2007-2015. 2008.a on kavas paigaldada tuletõrjehüdrant Veetorni tänaval asuva veetorni juurde.

Joonisel 4 on näidatud planeeritavate tuletõrjehüdrantide (maapealsete) ja -veemahuti ($V_{min}=2x54m^3$) asukohad. Hüdrandid ja veevõtukohtad peavad vastama Standardile EVS:812 osa 6, 2005.a.

Keskkonnakaitse

Rajatavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Puurkaevu asukoht valida krundi osasse, mille maapind on kõrgemal maapinnast rajatava elamu ja reovete kogumiskaevu asukohas. Reoveed suunatakse asula ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse asula ühisveevärgist.

Tervisekaitse

Eramud rajatakse asula serva väikeelamute piirkonda, mis jääb kaugelt tootmiskompleksidest, suurtest teedest ja muudest häirivatest objektidest.

Kuritegevusriskide ennetamine

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (vt ka joonist 3 ja ptk 3):

- 1) riigimaantee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- 2) riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;
- 3) 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituudi vajadus 10 m mõlemale poole OÜ Jaotusvõrk kasuks õhuliini eksploateerimiseks;
- 4) 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole OÜ Jaotusvõrk kasuks õhuliini eksploateerimiseks;
- 5) puurkaevu hooldustsoon 10 m.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Katused: viilkatused, kaldenurgad vahemikus 30-60°.

Välisviimistlusmaterjalid: eelistada naturaalseid või looduslähedasi materjale.

Abihooned: suurima kõrgusega 5 m.

Tänaväärsed piirdeaiad: läbinähtavad, vajadusel haljastusega tihendatavad, materjalid ja kujundus sobitada olemasoleva / projekteeritava elamuga, suurima kõrgusega 1,5 m.

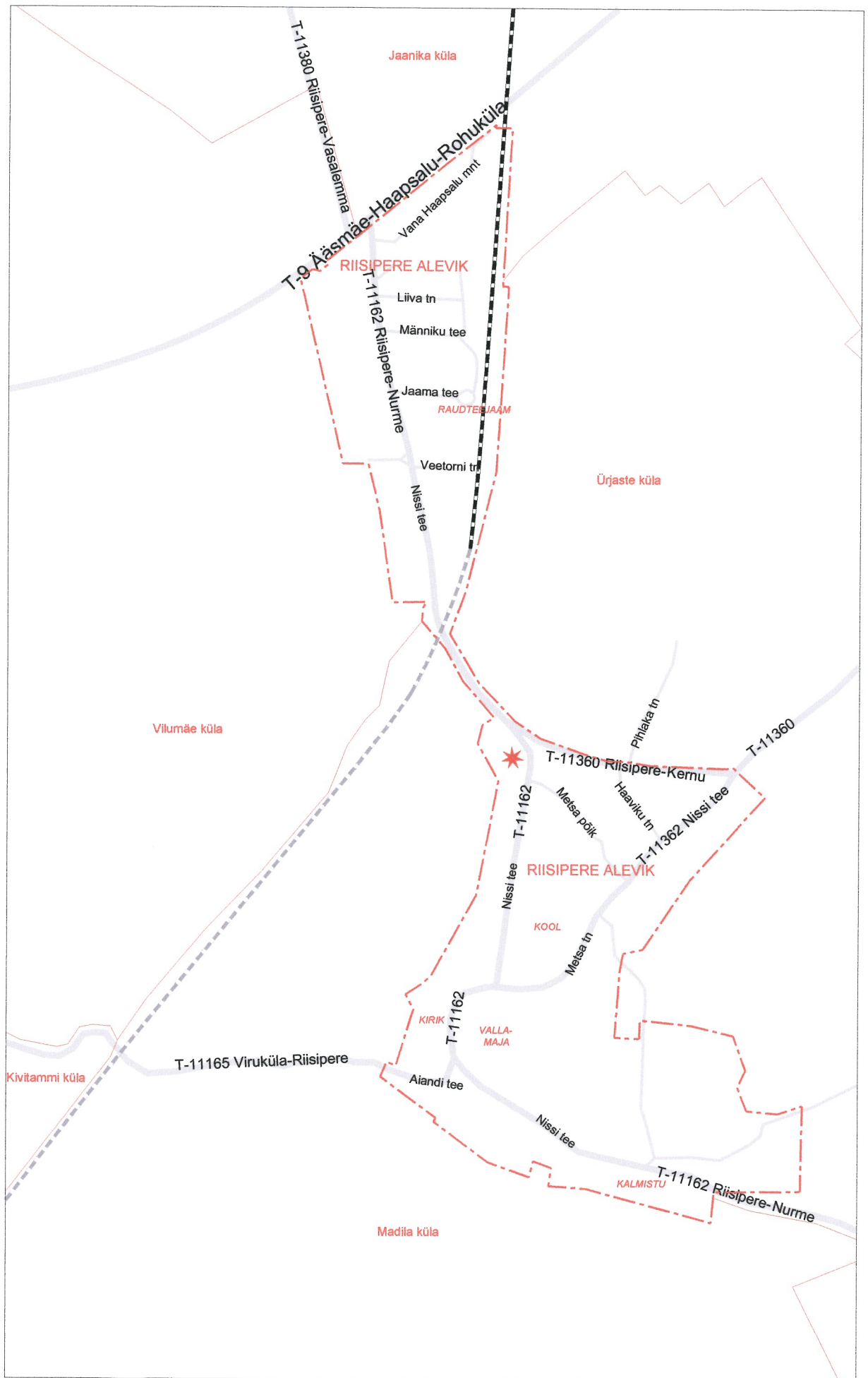
Haljastus

Võimalusel püüda maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kruntide haljastamine lahendada projektistaadiumis.

Heakord

Prügikonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis (soovitavalt värava lähedal).

Jäätmed likvideerida vastavalt Nissi valla jäätmehoolduseeskirjale.



10

★ PLANEERINGUALA

Joonis 1

ASENDISKEEM

Nissi vallas Riisipere alevikus Nissi tee 26 katastriüksuse detailplaneering
 OÜ Disarek, Keila 2007