

A. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Riisipere alevikus Nissi tee 33 ja lähiümbruse detailplaneering on koostatud Nissi Vallavalitsuse tellimusel.

Planeeringu eesmärgiks on Riisipere alevikus Nissi tee 33 asuva Nissi Põhikooli krundi piiride määratlemine ja tekkivale krundile uue koolihoone ehitusala ja ehitusõiguse ulatuse määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse ka kruntide juurdepääsud, parkimine, heakorrastus, haljastus, ja tehnovõrkudega varustamine.

Maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaani, täpsusastmega M 1:500 on koostatud OÜ Geometria poolt 2004.a. mais-oktoobris, töö nr. T-975

Planeeritava ala kohta on koostatud 2 planeeringut:

1. *Nissi Valla üldplaneering* (ENTEC AS Töö nr 194/199, 2000.a.)
2. *Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneering* (ENTEC AS Töö nr 194/199, 2002.a.)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASEND, PLANEERITAVA ALA PIIRID

Planeeritav ala asub Nissi vallas Riisipere aleviku Nissi asumis Nissi tee, Metsa põik ja Metsa tn vahelisel maa-alal.

Planeeritava ala läänepiiriks on Nissi tee, põhja ja kirde piiriks on kruus- ja asfaltkattega tee Metsa põik, idapiiriks eramu Metsa tn 15 krundipiir, kagupiiriks kahe korterelamu Metsa tn 13 ja 11 kinnistu piirid, lõunapiiriks Metsa tn 9 ja Riisipere lasteaia maa ning edelapiiriks eramute Nissi tee 39, 37 ja 35 kinnistute piirid.

Planeeritava ala suurus on 6 ha.

2.2. MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS

Planeeritav ala koosneb Nissi Põhikooli (aadress Nissi tee 33) kasutuses olevast maast ja selle ümbrusest.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, kõrgusarvud kõiguvad +49.23-st kuni 50.96-ni, v.a. maa-ala põhjanurk, kust on varem kaevandatud kruusa. Kruusaaugus on kõrgusarvud servadel +50.0-st kuni põhjas +45.8-ni. Üldine langus on edela suunas. Maa-alal paiknevad Nissi põhikoolile kuuluvad koolihoone, kuur, koolistaadion ja koolihoone ümber paiknev pargiala. Planeeritava maa-ala kagu- ja lõunaosa on hoonestamata ja haljastamata.

2.3. EHITUSGEOLOOGILISED TINGIMUSED

Vaadeldava territooriumi reljeef on tasane, üldise kirde-kagusuunalise langusega, v.a. krundi põhjanurgas asuv endine kruusavõtmise koht.

Maapinna absoluutkõrgused on tasasel alal vahemikus 49.23 – 50.96 m ja kruusaaugus 45.85 – 50.41 m.

2.4. OLEMASOLEV MAAKASUTUS, HOONESTUS JA RAJATISED

Planeeritav maa-ala on reformimata maa, millest enamus on Nissi põhikooli kasutada.

Planeeritav maa-ala asub järgmistel endistel EV-aegsetel kinnistutel:

*Omavalitsuse A-144,
Kruusiauk A-340,
Nurmekanni A-336,
Nissi A-1,
Ehituskruunt A-147,
Ehituskruunt A-146,
Ehituskruunt A-145.*

Aadressil Nissi tee 33 asuvad Nissi valla munitsipaalkoolile Nissi Põhikool kuuluvad koolihoone, puitkuur ja koolistaadion. Kooli 1933.a. valminud ja 1994.a. remonditud 2-korruseline puidust koolihoone on moraalselt vananenud ja ei vasta tänapäeva koolidele esitatavatele tuleohutusnõuetele. 1935.a. rajatud kooli spordiplatsi ja võrkpalli väljakut on remonditud ja on praegu suhteliselt heas seisukorras.

2.5. LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Riisipere alevik koosneb 2 asumist:

- põhjapoolsest Riisipere asumist, mis on moodustunud raudteeasulana Riisipere raudteejaama juurde;
- lõunapoolsest Nissi asumist, mis on kujunenud kihelkonnakeskusena Nissi kiriku juurde koonduvate teede sõlmpunkti.

Nissi asum on administratiivne ja ajalooline keskus, kus asuvad vallamaja, kirik, kool, apteek, jt asutused.

Nissi tee on aleviku põhja-lõuna suunas läbiv tee, mis ühendab kahte Riisipere ja Nissi asumit ja on ühtlasi ka Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteelt aleviku keskusesse suunduv põhitee.

2.6. TEED, TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeringu ala piirab läänest Nissi tee, mis on riigimaanteede nimekirjas kõrvalmaantee T-11162 Riisipere-Vardi. Nissi teelt on juurdepääs planeeringualal olemasolevatele hoonetele ja rajatistele. Nissi teel kulgeb bussiliiklus ja bussipeatus on praeguse Nissi Põhikooli koolihoone ees.

Planeeringu ala piirab põhjast ja kirdest kruusa ja asfaltkattega (eramute ees) Metsa põik, mis tagab juurdepääsu praegu 3-le eramule.

Planeeritava ala lõuna servas on asfaltkattega Riisipere Lasteaia juurdepääsutee.

2.7. OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritava ala põhjanurgas endises kruusakarjääris ja selle ümber on noored ja ka vanad elujõulised männid.

Olemasoleva koolihoone ümber olev kooliõu on heakorrastatud muruga ja liigirohke haljastusega. Kooliõue haljastus on osaliselt kujundatud ja osaliselt tekkinud tavast, et iga lõpuklass istutab n.ö. „oma puu“. Staadioni kirdeküljel on noori istutatud puid.

Kooli olemasoleva piirde ja kiviaia juures on isekasvanud hooldamata haljastust. Kooliümbruse elujõulise haljastuse hulgas on ka vanu ja kuivanud puid.

Koolihoone jalakäijate tee on asfalteeritud otsetee, ringtee ja autojuurdepäas on killustikkattega.

Korterelamute koolipoolisel küljel on liivakastide ja pesukuivatusnööridega heakorrastatud muru, kuhu on istutatud ka puid.

Kooliõue ja korterelamute heakorrastatud ala vahele jääv ala on kõrghaljastuseta ja heakorrastamata.

2.8. OLEMASOLEVAD INSENERVÕRGUD

Nissi teel on välja ehitatud õhuliinidega ja kaablitega sidevarustus, õhuliinidega elektrivarustus ning tänavavalgustus.

Planeeritava ala kirdeservas Metsa põik tänaval on välja ehitatud vee- ja kanalisatsiooni torustikud, sidekaabel ja õhuliiniga elektrivarustus ning tänavavalgustus.

Planeeritava maa-ala idaossa jäävad vee- ja kanalisatsiooni torustikud ning sidekaablid ja elektriõhuliin.

Planeeritava maa-ala lõunaosas on välja ehitatud lisaks kanalisatsiooni torustikule ka soojatrans, madalpingekaabliga elektrivarustus ja õhuliinidega tänavavalgustus.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritavast alast möödub lääne poolt Nissi tee, mis suundub Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteelt Riisipere aleviku administratiivsesse ja ajaloolisesse keskusesse. Ühtlasi on Nissi tee Riisipere alevikku põhja-lõuna suunas läbiv tee-tänav, kus on ka bussiliiklus, olles seega Riisipere aleviku suurima liiklusintensiivsusega teeks-tänavaks.

Planeeritavale alale pääseb Nissi teelt ja korterelamute juurest Metsa tänavalt.

Planeeritavat ala piiravad põhja, ida, kagu ja lääne poolt väikeelamumaad, kagust korterelamumaad ja lõunast Riisipere Lasteaia maa ning läänest Nissi tee transpordimaa.

3.2. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Nissi tee 33 asub Nissi valla munitsipaalkool Nissi Põhikool, kus viimastel aastatel on õpilaste arv kõikunud 170 ja 220 piirimail.

Nissi Valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Nissi Põhikool kujundada piirkonna hariduskeskuseks ja ka piirkonna noorte huvitegevuskeskuseks ning ka lapsevanemate enesetäienduskeskuseks.

Kooli 1933.a. valminud puidust koolihoone on moraalselt vananenud ja ei vasta tänapäeva koolidele esitatud tuleohutusnõuetele, seetõttu vajab kool uut tänapäeva haridusasutuste nõuetele vastavat koolihoonet. Olemasoleva kooli ümber on kõrghaljastusega kooliõue ala. Olemasolev koolistaadion on rahuldavas seisukorras.

Uus koolihoone (*Nissi PK uue koolihoone ruumiprogramm* vt Lisa 2) on planeeritud olemasoleva koolihoone taha koolistaadioni ja kooliõue juurde. Õpilaste juurdepääs uuele koolihoonele on planeeritud Nissi teelt ja Metsa tänavalt. Autodega pääs on planeeritud Nissi teelt parklani ja Metsa tn poolt parklani ja koolihooneni. Vastavalt *Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringule* vajab täiustamist ja väljaarendamist ka kooli staadion (kergejõustik, jalgpall, korvpall, võrkpall).

Olemasolev koolimaja jääb munitsipaalhooneks. Kui tuleohutusnõuded võimaldavad tuleb hoonesse raamatukogu või hariduskeskus ja paar sotsiaalkorterit kooli pedagoogidele. Sotsiaalkorterite olemasolu võimaldaks uutele noortele pedagoogidele esialgset elamist ja leevendaks vallas *Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringus* mainitud õpetajate kaadri vananemise probleemi. *Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringu* järgi peab vald vajalikuks ka aleviku muuseumi asutamist valla ajaloo ja eluolu tutvustamiseks, milleks olemasolev koolihoone samuti sobiks.

Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringu kohaselt on olemasoleva Nissi Põhikooli poolt kasutatava ala maakasutuse sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa ja selle ümbruse maakasutuse sihtotstarbeks haljasmaa.

Üldplaneeringus ei ole arvestatud Nissi põhikooli laienemisega, seetõttu tuleb koolile eraldatav krunt osaliselt haljasmaale planeeritud alale. Kooli krundile on lisatud ka endise kruusakarjääri haljasala, mida kasutatakse kehalise kasvatuse tundides.

Kooli krundi taha on planeeritud Vallavalitsuse soovil üldmaa haljasalana, kus on lastemänguväljakud ja palliplats. Ala haljastamisel võib kasutada Nii säilib kooli laiendamise võimalus tulevikuks. Võib-olla tekib vallal vajadus edaspidi muuta kool gümnaasiumiks või soovitakse ehitada ujula. Kui ala on hoonestatud pole kooli laiendamine enam võimalik.

Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringu kohaselt on Riisipere lasteaiast põhja pool ühiskondlike hoonete maa, mis on tagastamisega antud elamumaaks aadressiga Nissi tee 39.

Eelmainitud elamumaa (aadress Nissi tee 39), uue koolihoone Metsa tn juurdepääsutee ja Riisipere Lasteaiast põhja poole jääva tee vahele jääb maa-ala, mis oma väikse pindala ja kolmnurkse kuju poolest elamumaaks ei sobi. Kolmnurkne krunt on planeeritud ärimaaks, kuhu võiks rajada laste mänguväljakute lähedusse sobiva väikse kohviku, pizza või pagariäri.

Planeeritava piirkonna hoonestuses on olemasolev koolihoone 2-korruseline ja puitkuur 1-korruseline. Naabruses olevad hooned on 1,5-korruselised viilkatusega eramud, 2-korruseline madala viilkatusega Riisipere Lasteaed ja 5-korruselised korterelamud.

Käesolevas detailplaneeringus on uue koolihoone kõrguseks 2+3 korrust, ja ärihoone kõrguseks 2 korrust.

3.3. PLANEERITUD KRUNDID, EHITUSED HOONESTUSSÕIGUS

Nissi tee 33 ja lähiümbros jagatakse üheks ühiskondliku hoonestusega maa krundiks, üheks üldmaa krundiks, kolmeks transpordimaa krundiks, üheks ärimaa krundiks ja üheks trafoalajaama ehitamiseks vajalikuks tootmismaa krundiks.

3.3.1. Kruunt Nissi tee 33 (pos. 1, vt põhijoonis)

Nissi tee 33 on planeeritud ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega kruunt Nissi Põhikoolile.

Krundi hoonestusala on planeeritud olemasoleva koolihoone taha. Koolihoone eskiisi koostanud Maarja Nummerti soovile vastu tulles on hoonestusala toodud enamuses kooliõue alale. Hoonestusalal olev väärtuslik haljastus kuulub säilitamisele.

Krundi ehitusõigusega, mille määramisel arvestati olemasoleva hoonestusega, on antud krundil lubatud ehitada põhiosas 2 korruseline ja osaliselt kuni 3 korruseline TP-1 tulepüsivusklassi kuuluv hoone. Uus koolihoone peab arhitektuuriselt sobima olemasoleva koolihoonega.

Krundi planeeritud suurus - 39 662 m².

Sihtotstarve – ühiskondlike hoonete maa (Üh).

Krundil võib paikneda max. - 2 hoonet (1 olemasolev ja 1 uus).

Max. ehitusalune pind – 3 000 m².

Lubatud max. korruselisus – põhiosas 2 ja osaliselt kuni 3 korrust.

Parkimiskohtade arv – 35.

3.3.2. Üldmaa (pos. 3, vt põhijoonis)

Nissi tee 33 asuva Nissi Põhikooli krundi taha on planeeritud üldmaa sihtotstarbega kruunt, kuhu *Nissi Valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringu* kohaselt on ette nähtud haljasmaa. Maa-alale on planeeritud lastemänguväljakute ja palliplatsiga haljasala. Nii säilib kooli laiendamise võimalus tulevikuks.

Lõpuklassi „oma puu“ istutamise tava on võimalik kasutada ka antud maa-ala haljastamisel.

Krundile pääseb Metsa põik tänavalt ja Metsa tänavalt.

Krundi planeeritud suurus – 9 131 m².

Sihtotstarve – üldmaa (Üm).

Krundile on lubatud rajada lastemänguväljakud ja palliplats. Hoonete ehitus ei ole lubatud.

3.3.3. Tootmismaa (pos. 4, vt põhijoonis)

Tootmismaa sihtotstarbega kruunt on planeeritud trafoalajaama ehitamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 60 m².

Sihtotstarve - tootmismaa (Th).

Krundil võib paikneda max. - 1 hoone.

Max. ehitusalune pind – 30 m².

3.3.4. Ärimaa (pos. 6, vt põhijoonis)

Ärimaa sihtotstarbega krundile on lubatud ehitada kuni 2 korruseline hoone, mille teisel korrusel võivad olla mõned eluruumid.

Krundi planeeritud suurus - 973 m².

Sihtotstarve – ärimaa 75% ja elamumaa 25% (Ä75/25%).

Krundil võib paikneda max. - 1 hoone.

Max. ehitusalune pind – 290 m².

Lubatud max. korruselisus – 2.

3.3.5. Transpordimaa (pos. 2, vt põhijoonis)

Planeeritava ala põhjaküljele moodustatakse Metsa põik tänavale transpordimaa, millele on ette nähtud rajada kõvakattega 4,6 m laiune sõidutee ja 3 m laiune kergliiklustee.

Krundi planeeritud suurus – 4 227 m².

Sihtotstarve – transpordimaa.

3.3.6. Transpordimaa (pos. 5, vt põhijoonis)

Juurdepääsuks Nissi Põhikooli uuele koolihoonele Metsa tänavalt moodustatakse transpordimaa, millele on ette nähtud rajada kõvakattega 4,6 m laiune sõidutee ja 3 m laiune kergliiklustee.

Krundi planeeritud suurus – 1 067 m².

Sihtotstarve – transpordimaa.

3.3.7. Transpordimaa (pos. 7, vt põhijoonis)

Planeeritava maa-ala lõunaküljele moodustatakse Riisipere Lasteaia juurde transpordimaa, millele on ette nähtud rajada kõvakattega 4,6 m laiune sõidutee ja kergliiklustee. Sõiduteel on lasteaia pool 8 parkimise kohta.

Krundi planeeritud suurus – 3 121 m².

Sihtotstarve – transpordimaa.

Parkimiskohti - 5

3.4. PIIRANGUD

Riigimaanteede nimekiri ja riigimaanteede liigid (RTL, 29.05.2003, 65, 938) kohaselt on Nissi tee riigi kõrvalmaantee nr T-11162 Riisipere-Vardi ja Metsa tänav riigi kõrvalmaantee nr T-11362. Teeseaduse (RTI 1999, 26, 377) § 5 kohaselt on *maantee* väljaspool linnu, alevaid ja alevikke paiknev rajatis sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks. § 13 kohaselt on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

§ 6 kohaselt on *tänav* linnas, alevis või alevikus paiknev rajatis, mis on ehitatud või kohandatud sõidukite või jalakäijate liiklemiseks.

Riigi maanteede nimekirjas olevate Riisipere alevikus paiknevate Nissi tee ja Metsa tänava kaitsevööndi laiuseks on 50 m mõlemal pool sõiduraja telge.

Teeseaduse (RTI 1999, 26, 377) § 13 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10 meetrit ja vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Metsa põik tänava (pos.2.), kooli juurdepääsutee (pos. 5) ja lasteaia juurdepääsutee (pos. 7.) kaitsevööndi laius on 0 m.

Hoonestusõigusega kruntidel on ehituskeeluala laius mõõdetuna krundi piiridest üldjuhul 5 meetrit.

3.5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeringu juurde on koostatud olemasoleva haljastuse dendroloogiline hinnang *Nissi põhikooli lähiümbruse puittaimestiku haljastuslik hinnang* (Vt. Lisa). Nissi tee 33 hoonestusalasse jäävad kasvavad väärtuslikud puud tuleb hoone kavandamisel säilitada. Dendroloogia põhjal väheväärtuslikuks tunnistatud puud võib likvideerida.

Istutavate puude täpsed asukohad, liigid ja istutusviis määratakse kavandavate hoonete ja haljasalade projektide mahus, mil täpsustuvad hoonete ja mänguväljakute lahendus ja arhitektuurne taotlus.

Metsa põik tänavale jäävad elanike poolt istutatud puud tuleks ümber istutada haljasribadeks jäävatele aladele. Istutamisel tuleks jälgida, et ei istutataks trasside peale.

Kiiret ümberistutamist vajab Metsa põik 39 ees asuv elupuu, mis on istutatud kanalisatsiooni trassi peale.

Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puud või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

3.6. TÄNAVAVÕRK JA PARKIMINE

3.6.1. Tänavavõrk

Nissi teel (T-11162 Riisipere-Vardi) kulgeb bussiliiklus ja bussipeatus on praeguse Nissi Põhikooli koolihoone ees.

AS ETP Grupp poolt on projektiga *Jalgtee Riisipere alevikus* projekteeritud kooli juurde Nissi asula suunaline n.n. „avatud tasku“-ga autobussipeatus ja Riisiperest väljuvale suunale vaba-ala puudumise tõttu eraldi „taskuta“ bussipeatus. Eelmainitud projektiga on projekteeritud 2 m laiune jalgtee Riisipere alevikus Nissi Põhikoolist kuni Metsa tänavani (T-11362 Nissi tee). Jalgtee on piiritletud madalate äärekividega. Käesoleva detailplaneeringuga on vastavalt Põhja Regionaalse Maanteameti kirjale nr. 102 (07.03.05) jätkatud 2 m laiust kergliiklusteed Nissi teel (T-11162) Nissi Põhikooli pooltel küljel riigimaantee alguse suunas.

Nissi Põhikooli krundil on sõidutee planeeritud Nissi teelt (T-11162) parklani ja olemasoleva koolihooneni, Metsa tänavalt (T-11362) juurdepääsu kaudu parklani ja uue planeeritava koolihooneni. Kergliiklusteed viivad olemasoleva koolihoone ja uue planeeritava koolihoone juurde nii Nissi teelt kui ka Metsa tänavalt. Kooli krundile on planeeritud 3 ja 3,5 m laiused kergliiklusteed. Kooli territooriumile jäävate kergliiklusteede täpsed asukohad ja kattematerjal määratakse hoone projekti mahus, mil täpsustub koolihoone lahendus.

Jalgrataste varikatusega parkla või parkimishoone või -ruum ja asukoht tuleb lahendada projekteeritava koolihoone projektiga.

Nissi teelt (T-11162) on planeeritava ala põhja küljele planeeritud juurdepääsuna Metsa põik tänav (pos.2.). Tänaval on sõidutee, millel on tagasipöördekoht tänava lõpus ja eramute pooltel küljel olev kõnnitee. Eramute sissesõidud Metsa põik tänaval lahendatakse hoone projektiga või tee projektiga.

Metsa tänavalt (T-11362) on planeeritud juurdesõidud Riisipere Lasteaia juurde (pos. 7.) ja Nissi Põhikooli uue koolihoone juurde (pos. 5). Juurdepääsule (pos. 7.) on planeeritud tõstetud kivikattega ristmik liikluse rahustamiseks. Metsa tänava ja ristmiku vahelisel tänavalõigul on sõidutee ja kergliiklustee kortermajade pool ning kõnnitee eramu pool. Lasteaia juures on sõidutee, mille servas on 5 parkimiskohta ja kahel pool 2-3 m laiune kõnnitee. Juurdepääsul (pos. 5.) on sõidutee ja üldmaa (pos. 3.) pooltel teeserval 3,5 m laiune kergliiklustee, mis jätkub kooli krundil.

Kõik sõiduteed ja sõiduteede äärde jäävad kergliiklus- ja kõnniteed on planeeritud asfaltkattega.

Kooli taha rajatavale laste mänguväljakutega ja palliplatsiga haljasalale on planeeritud killustikkattega kergliiklus- ja kõnniteed. Haljasalale pääseb Nissi tänavalt Metsa põik tänava lõpust aga ka kooli krundilt ja Metsa tänavalt.

Planeeritud transpordimaadelt juurdepääsud äri- ja eramu kruntidele lahendatakse vastava hoone või tee projektiga.

Nähtavuskolmnurgad jalgteega ristumisel vähemalt 2x5 m, projektkiirustega 30 km/h planeeritud tänavate ristmikel vähemalt 10x40 m, riigimaanteedega ristumisel 15x150 m.

3.6.2. Parkimine

Käesoleva detailplaneeringuga on Nissi Põhikooli krundile (pos. 1.) planeeritud Nissi tänava poolsele murukiviga kaetud parkimisalale 20 kohta ja Metsa tänava poolsele murukiviga kaetud parkimisalale 15 kohta, kokku 35 kohta. Mõlemas väikeparklas on 1 parkimiskoht puuetega inimese sõidukile, kokku 2 kohta.

Parkimismormatiivide kohaselt oleks vajalik parkimiskohtade arv maksimaalselt suletud brutopinnalt: minimaalselt 7-15 kohta (linnakeskus) kuni maksimaalselt 29 kohta (vahevöönd) või 39 kohta (äärelinn).

Riisipere Lasteaia juurde jäävale transpordimaale (pos. 7) on kavandatud 5 parkimiskohta.

Ärimaal (pos. 6) on parkimine nähtud ette objekti krundil ja lahendatakse hoone projektiga.

3.7. INSENERVÕRGUD

3.7.1. ELEKTRIVARUSTUS

3.7.1.1. Üldist

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava Nissi uue koolihoone ja selle kõrvale planeeritud ärikruundi arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades OÜ Jaotusvõrgu tehniliste tingimustega N° 52600; 10.09.04.

Tänavavalgustuse lahendus on projekteerija ettepanek. Tehnilisi tingimusi Nissi vallalt taotletud pole, kuna ta on ka antud detailplaneeringus tellija.

3.7.1.2. Arvutuslik elektrikoormus

Planeeritava ala tarbijateks on :

- olemasolev koolihoone, mille funktsioon tulevikus muutub;
- planeeritav koolihoone;
- kooli territooriumi ja teede valgustus;
- planeeritud ärihoone (müügipunkt).

Arvutusliku elektrikoormuse arvutus on toodud tabelis ET1.

tabel ET1

Jrk nr	Nimetus	Ühik	Hulk	Koormus (kW)	Märkusi
1	Olemasolev koolihoone (peakaitse 3x80A)	tk	1	50	arvestatud ol ol tarbimisega
2	Planeeritav koolihoone	m ²	3000	110	
3	Kooli territooriumi sh staadioni valgustus	obj	1	20	
4	Ärihoone	obj	1	10	müügipunkt
5	Kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega			175	

3.7.1.3. Elektrivarustuse süsteem

Olemasolevat koolihoonet varustatakse elektrienergiaga Nooruse alajaamast 0,4 kV õhuliini kaudu.

Peale uue koolihoone valmimist ehitatakse olemasolev koolihoone uue funktsiooniga sotsiaalobjektiks: kas raamatukogu, vanurite hooldekeskus vms.

Käesolevas planeerimisprojektis on arvestatud, et olemasolevale koolihoonele ehitatakse uus sisend Nissi teele ehitatavast transiitliitumiskilbist.

Planeeritava koolihoone elektrivarustuseks ehitatakse 0,4 kV kaabelliinid Nooruse 10/0,4 kV alajaama kummaltki seksioonilt. Kaabelliinid lõpetatakse seksioneeritud transiit-liitumiskilbiga kooli krundi läheduses.

Planeerimislahendus tingib olemasoleva õhuliini likvideerimise ja asendamise 0,4 kV kaabel-liiniga, mis toidab olemasolevaid väikeelamuid Metsa põik 37, 38, 39. Nimetatud elamute toide lülitatakse paigaldatava kooli transiit-liitumiskilbi toitele.

Kavandatud ärihoone (müügipunkt) elektrivarustus on otstarbekas lahendada korruselamu Metsa tn 11 transiitkilbist.

Kaugemas perspektiivis on otstarbekas viia uue kooli jt läheduses olevate tarbijate toide üle ehitatavale alajaamale. Alajaama ehitamiseks on talle reserveeritud krunt suurusega 60 m².

Perspektiivse alajaama elektritoide lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk konkreetsetele tehnilistele tingimustele.

3.7.1.4. Tänavavalgustus

Planeerimisprojekt näeb ette uue tänavavalgustuse ehitamise uue kooli juurde sõiduteele ja vana ning uue kooli vahelisele kergliiklusteele.

Juurdesõidutee valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid orienteeruva võimsusega 150 W, millised paigaldatakse 8 m kõrguste terasmastide külge.

Kooli territooriumi valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lambiga valgusteid orienteeruva lambi võimsusega 70 W, millised paigaldatakse ~ 4 m kõrguste terasmastide külge.

Valgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases, valgustuse toide lahendatakse vastavalt Nissi valla tehnilistele tingimustele.

Kooli staadioni renoveerimisel on otstarbekas staadion valgustada, et pikendada staadioni kasutusaega.

3.7.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osas on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elion Ettevõtte AS tehniliste tingimustega N° 2929146.

Planeeritava Nissi uue kooli orienteeruv telefoniabonentide arv on 10, planeeritaval äri- hoonel 1, kokku seega 11.

Telefoniabonendi all on mõeldud kas puhast telefoni-, andmeside- või nende ühisliini.

Sidevarustus baseerub Riisipere digitaaltelefonijaamal ja sealt toite saaval sidekapil RIS 125.

Sidekaabel kapist RIS 125 kuni kooli sidekapini paigaldetakse olemasolevasse ja ehitatavasse sidekanalisatsiooni.

3.7.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on arvestatud AS NISSI SOOJUS tehniliste tingimustega Riisipere alevikus Nissi tee 33 ja lähiümbruse veevarustuse osa koostamiseks, mis on väljastatud 08.11.2004.a.

Planeeritava ala veetarve on ca $Q_{\text{ööp}}=35 \text{ m}^3/\text{d}$ (3 l/s). Vajalik veetarve on tagatud kohaliku vee-ettevõtte AS Nissi Soojus poolt. Planeeritud kinnistute veega varustamiseks on vajalik rajada olemasolevalt veetorustikult (malmtorustik DN100) liitumistorustikud kuni kinnistu piirideni, kuhu paigaldada maakraan.

Perspektiivis on vajalik Nissi olemasolev veevarustussüsteem renoveerida (puurkaevu sügavveepumba vahetus, olemasolevate siibrite vahetus, olemasolevate hüdrantide väljavahetamine kaasaegsete, maapealsete hüdrantide vastu, jne) ning rajada veevarustuse II astme pumpla koos veereservuaariga.

Eelnimetatud renoveerimistööd tagavad tulevikus ka vajaliku tulekustutusvee.

Planeeritavate kinnistute reovete eelvooluks on olemasolev reoveetorustik DN200, mis juhib reoveed olemasolevale reoveepuhastile. Uue reoveetorustiku rajamisega on ette nähtud ka olemasoleva koolihoone ühendamine ühiskanalisatsiooni süsteemiga.

Planeeritavat kinnistut (ärimaa) läbiv olemasolev reoveetorustik on planeeritud ringi tõsta, viies see moodustatavalt krundilt välja liiklusmaa-alale.

3.7.4. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

Planeeritava ala tulekustutusvee tarve on 10 l/s 3 tunni jooksul. Olemasolev veetorustik on küll varustatud tuletõrjehüdrantidega kuid planeeritavale alale nõutavat tulekustutusvee vajadust ei ole võimalik tagada. Tulekustutusvee tarbeks on rajatud tuletõrje veevõtukoht, mis paikneb planeeritava ala vahetus läheduses.

Kuni veevarustussüsteemi renoveerimiseni kasutada tulekustutusvee võtmiseks olemasolevat veevõtukohta.

3.7.5. SOOJUSVARUSTUS

Soojusvarustuse osa on koostatud AS NISSI SOOJUS tehnilistele tingimustele Riisipere alevikus Nissi tee 33 ja lähiümbruse soojusvarustuse osa koostamiseks, mis on väljastatud 08.11.2004.a.

Planeeritavale maa-alale rajatavate äri- ja koolihoone ning olemasoleva koolihoone kütte ja ventilatsiooni soojavajaduste rahuldamine kaugküttega on võimalik AS NISSI SOOJUS olemasoleva katelseadme baasil töötavatest olemasolevatest soojusvõrkudest. Selleks nähakse ette rajada uus soojusvõrk teise isolatsiooniklassiga eelisoleeritud signalisatsioonijuhtmetega torudest.

Ühenduskohalt (liitumispunktist), milleks on soojusvõrgu kamber lastepäevakodu nurgal, rajatakse uus soojustrass kuni olemasoleva koolimajani. Ühenduskohal paigaldatakse rajatavatele torudele sulgeseadmed. Planeeritava ärihoone juures teostatakse hargnemine rajatavale ärihoonele, kusjuures hargnevatele torustikele paigaldatakse enne sisendust, väljaspool kinnistu piiri maa-alused isoleeritud sulgeseadmed. Planeeritava koolihoone juures teostatakse hargnemine rajatavale hoonele ja hargnevatele torustikele paigaldatakse samuti enne sisendust, väljaspool kinnistu piiri maa-alused isoleeritud sulgeseadmed. Sulgeseadmed planeeritaval soojustrassil nähakse ette ka enne olemasolevasse koolimajasse sisenemist.

Planeeritav soojustrass kulgeb põhiliselt haljasala ja kõnnitee all, vaid lühikeses osas sõidutee all. Planeeritavale soojusvõrgule nähakse ette servituudi ala ja krundivaldajate ning soojusvõrgu omaniku, s.o. AS NISSI SOOJUS, vahel sõlmitakse servituudileping. Kitsendused tuleb krundi moodustamisel kanda kinnisturaamatusse.

Planeeritavate hoonete soojavajadus kütteks, ventilatsiooniks ja soojaveevarustuseks moodustab ~0,44 MW.

Kuna AS NISSI SOOJUS andmetel käesoleval ajal tsentraalne soojaveevarustus puudub, tuleb hoonete soojaveevarustus lahendada alternatiivsete meetoditega (tõenäoliselt elektri boileritega). Hoonete soojaveevajadused määratakse tööprojektide koostamisel.

Planeeritavate soojusmagistraali ja ühendustorustike läbimõõdud määratakse hoonete tööprojektide koostamisel, kui selguvad konkreetsed soojuskoormused.

Soojuskandja parameetrid on:

- soojuskandja temperatuur 30° - 80°C (sõltuvalt välistemperatuurist)
- soojuskandja rõhk katlamajas: pealevool 5 bar; tagasivool 2 bar

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002 määrusest nr. 213 on kaugkütte võrgule kehtestatud kaitsevöönd, millisele ei tohi rajada hooneid ega muid rajatisi, samuti ei tohi istutada puud ega põõsaid. Soojusvõrgu kaitsevööndis tuleb kindlustada vaba juurdepääs masinatele ja mehhanismidele remondiks ja teenindamiseks.

Planeeritavate hoonete soojusvarustuse projektdokumentatsiooni koostamiseks tuleb tellijail AS NISSI SOOJUS taotleda konkreetsed liitumise tehnilised tingimused.

3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE JA TEED

Detailplaneerimise mahus on antud teede telgesid pidi projekteeritavad teepinna kõrgusmärgid ja teede pikikalded. Samuti on joonisel esitatud teede põiklõiked koos insenervõrkude paigutusega.

Sadeveed immutatakse pinnasesse.

3.9. JÄÄTMEKÄITLUS

Olmejäätmete kogumine toimub hoonestusaladega kinnistutel ette nähtud kohtades ja viisil vastavalt jäätmekäitluse eeskirjadele.

Üldmaal (pos. 3) lastemänguväljakute ja palliplatsiga haljasalal määratakse kavandatavad prügiurnid enamasti istepinkide juurde. Prügiurnide täpsed asukohad määratakse haljasala projekti mahus, mil täpsustub mänguväljakute lahendus.

3.10 TULEOHUTUSE ABINÕUD

Planeeritava koolihoone minimaalne tulepüsivusklass on TP-1.

Teedevõrk võimaldab evakuatsiooni ja eriautode juurdepääsu kõigi kruntide hoonetele.

Kustutusvee varustus toimub hüdrantidest, mis jäävad Nissi Põhikooli krundi ja Metsa tänava vahelisele alale.

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED

Kuritegevuse ennetamise ning kuriteoohu vähendamise abinõud:

- planeeritava ala korrashoid, teedevõrgu plaanipärane rajamine,
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine, naabrivalve rakendamine (mänguväljakutel toimuv on kortermaja akendest nähtav)
- tänava ja kruntide valgustuse rajamine ja korrashoid
- hoonete projektides näha ette turvaakende ja uste kasutamist

3.12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritud kruntide kogupind	5,8 ha	
Suletud max. brutopind kokku	6504 m ²	
Krunditud maa bilanss:		
Üldmaa	48 793 m ²	83,8 %
Ärimaa	973 m ²	1,7 %
Tootmismaa	60 m ²	0,1 %
Transpordimaa	8 415 m ²	14,4 %
Suletud max. brutopindade bilanss:		
Ühiskondlike hoonete maa	5 894 m ²	90,6 %
s.h. planeeritav	5 000 m ²	
s.h. olemasolev	894 m ²	
Ärimaa	580 m ²	8,9 %
Tootmismaa	30 m ²	0,5 %

4. RIISIPERE A. NISSI TEE 33 JA LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE TABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
1	Eesti Energia AS-i Jaotusvõrk Tallinn-Harju Piirkond <i>Viie Veesaar</i>	nr. 5020 27.10.2004	Detailplaneering kooskõlastatud. Põhimõtteliselt lahendusega nõus. Tööjoonisteks konkreetses vormis tingimused, joonised meiega täiendavalt kooskõlastada, anda meile eksemplar.	Joonis nr. 1 (õige joonis nr. 4-1)	
2	Eliion Ettevõtted AS <i>Sideliiniinsener Arvo Sepp</i>	Nr. 3144451 01.11.2004	Kooskõlastus kehtib järgmiste jooniste, lehtede kohta: 1. Kooskõlastus kehtib kuni 31.10.2005.	Joonis nr. 1 (õige joonis nr. 4-1)	
3	AS Nissi Soojus <i>Juhataja J. Teder</i>	03.03.2005	Kooskõlastatud.	Joonis nr.4-2	
4	Harjumaa Päästeteenistus <i>Projektide ja ehituskontrolli talituse juhtivinspektor Andres Mäll</i>	nr. 587-P2 07.03.2005	Kooskõlastatud.	Joonis nr. 4-3; Seletuskiri p. 3.7.4. Tuletõrjeveevarustus	
5	Maa-amet <i>Peadirektor Kalev Kangur</i>	Nr. 6.2-3/3222 10.03.2005	...Maa-ametil ei ole koostatud planeeringulahenduse suhtes vastuväiteid eeldusel, et planeeritava maa-alal kohaliku omavalitsuse poolt restitutsiooninõuetega maade suhtes tehtud kompensatsioonikorraldusi ei ole vaidlustatud. ... (Kirja koopia on lisatud Kooskõlastuste tabelile.)		
6	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond <i>Direktori (asetäitja) Allkiri Projekti vaatas läbi: Ella Petermann</i>	Otsus 6-1/446 projekti läbivaatamise kohta 18.03.2005	<u>Otsus:</u> Nissi tee 33 ja lähiümbruse detailplaneering, Riisipere alevik, Nissi vald on kooskõlastatud.	Kiri	

Projektijuht: Mildred Liinat



Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
7	Nissi tee 37 omanik Meelik Rannakivi	23.03.2005	Mina Nissi tee 37 maaüksuse omanik olen planeeringuga nõus.	Joonis nr. 4-4 (Nissi VV eksemplar nr.1)	
8	Nissi tee 39 omanik Märt Amberg	24.03.2005	Mina Nissi tee 39 maaüksuse omanik olen planeeringuga nõus.	Joonis nr. 4-4 (Nissi VV eksemplar nr.1)	
9	Keskkonnaministeerium Harjumaa Keskkonnateenistus <i>Juhataja Jaan Pikka Ilmar Kaljurand</i>	Nr. 30-12-3/1050-2 28.03.2005	Kooskõlastamiseks esitatud Nissi vallas Riisipere alevikus asuva Nissi tee 33 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu projektlahenduse (Eesti Projekt AS töö nr LV-281) kohta märkusi ei ole.	Kiri (Nissi VV eksemplar nr.1)	
10	Põhja Regionaalne Maanteeamet <i>Direktori kohusetäitja Peeter Paju</i>	Nr. 102 07.03.2005	<u>Märkused ja ettepanekud:</u> 1. Riigimaantee teekaitsevöönd on alati 50m, seda ei määrata detailplaneeringuga. 2. Täiendada planeeringut varem projekteeritud Riisipere tee äärsel jalgteel ja bussipeatustega, jalgteed jätkata võimalusel kergliiklusteena riigimaantee alguse suunas. 3. Valgustuse postid planeerida väljapoole tee vaba ruumi. 4. Planeeringule kanda projektkiirusele ja liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad. 5. Lahendada teede pos.5 ja 7 ristmikul ei ole sõidukijuhtidel võimalik täita ohutult teeandmise kohustust.	Kiri, (Nissi VV eksemplar nr.1)	Märkused ja ettepanekud on planeeringusse sisse viidud.

Projektijuht: Mildred Liinat



Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / planeeritava alal paikneva vara omanik	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	2	3	4	5	6
11	Põhja Regionaalne Maanteeamet <i>Direktori kohusetäitja Peeter Paju</i>	Nr. 50158 07.03.2005	Põhja Regionaalne Maanteeamet kooskõlastab Nissi tee 33 ja lähiümbruse detailplaneeringu (Töö nr. LV-281). <u>Märkused:</u> 1. Riigimaantee 11162 äärse jalgte planeerimisel viia välisvalgustite postid liiklusriimist välja. 2. Nähtavuskolmnurkad jalgteega ristumisel vähemalt 2x5 m, projektkiirustega 30 km/h planeeritud tänavate ristmikel vähemalt 10x40 m. 3. Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitus-aegse liikluskorralduse projektiga.	Kiri Joonistel 3 ja 5. (Nissi VV eksemplar nr.1)	Arvestada teede järgmises projekteerimise staadiumis

Projektijuht: Mildred Liinat

