

I ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneering;
- Riisipere aleviku osaüldplaneering,
- Nissi valla ehitusmäärus;
- Nissi valla arengukavad;

- Nissi Vallavolikogu otsus nr.9, 16.02.2007.a. detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta

- Lähteülesanne

- Detailplaneeringu koostamise korraldamise finantseerimise õiguse üleandmise leping

- Muinsuskaitseadus;
- Teeseadus;
- Ressursi- ja võrguvaldajate tehnilised tingimused jms.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

▫ Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Keila Maamöödu- ja projekteerimisbüroo poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr T-060709, juuli 2006.a.);

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk:

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on **Nissi tee 62** katastriüksuse ehitusõiguse määramine ja muinsuskaitseadustest tulenevate piirangute väljaselgitamine.

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID:

- Ehitusõiguse andmine ja hoonestustingimuste väljatöötamine;
- Liikluskorralduse lahendamine, sh. juurdepääsu tagamine naaberkinnistutele;
- Servituutide ja piirangute määramine;
- Insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;

Käesolev detailplaneering ei sisalda Nissi valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringu muudatuse ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuga käsitletav 3010m² suurune katastriüksus asub **Harjumaal Nissi vallas Riisipere aleviku** lääneosas, jäädes Nissi kirikust kirdesuunas ja Riisipere-Vardi T-11162 riigimaanteest põhjapool.

Detailplaneeringuga käsitletavat maa-üksust piirneb põhjapoolt Madila küla Laiavälja maatulundusmaa mü-ga, idast Nissi tee 60 elamumaakrundiga, lõunast riigimaanteega ning läänest Nissi tee 62a elamukrundiga. Planeeritava ala asend teede suhtes on soodne, juurdepääs krundile on lõunapool olevalt riigimaanteelt.

Kinnistute andmed:

mü nimi	katastrinumber	pindala	sihtotstarve	piirangud
Nissi tee 62	651801:003:0700	3101m ²	100% elamumaa	<ul style="list-style-type: none">• <u>muinasasula (reg.nr.18600)</u>• teekaitsevöönd 50m riigimaantee äärmise sõiduraja teljest

Kinnistul paikneb amortiseerunud üksikelamu ja abihoone

Vaadeldaval alal on veevarustus ja kanalisatsioon, samuti elektri- ja sidevarustus.

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED

Nissi valla üldplaneeringule vastavalt on piirkond Riisipere aleviku väikeelamute ala.

3.2. MAA-ALA KRUNTIMINE, EHTUSÕIGUSE ULATUS

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud üksikelamu krundile suurusega 3101m² sihtotstarbega 100% elamumaa:

- ehitada kuni kaks hoonet: üksikelamu ja abihoone,
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300m², sh abihoone kuni 60m²,
- hoone lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1,
- lubatud suurim brutopind 450m², sh abihoone kuni 60m²
- katuseharja kõrgus kuni 9m, sh abihoone 4m
- katusekalle 30⁰-45⁰

Planeeritud üksikelamu on ette nähtud paigutada põhijoonisel märgitud hoonestusalale (hoonestusala-
de vahe on vastavalt Nissi valla ehitusmäärusele ette nähtud min. 10 meetrit). Piisavalt suur hoonete-
vaheline kaugus ja kõrghaljastus tagavad privaatsuse.

Ühtest ehitusjoont ei ole määratud.

Piirete rajamine on lubatud ainult joonisel näidatud õueala piirile, jättes sellise asetusega aedade vahe-
le ulukite liikumisrajad.

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse tabelid on toodud *joonisel nr.3 PÕHIJONIS INSENERVÕR-
KUDEGA*

3.3. ARHITEKTUURITINGIMUSED

Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, piirkonnale omane, traditsiooniline. Kasutada tuleb natu-
raalseid viimistlusmaterjale.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Piirete kõrgu-
seks on lubatud kuni 1,5m ja materjaliks puit-lipp või puit-latt. Sobimatu on tee poole paigaldada võrk-
piiret. Arhitektuursest peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad.

3.4. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Koostatav detailplaneering on Riisipere aleviku üldplaneeringu kohane planeering.
Planeeringualal kehtivad Muinsuskaitse seadusest tulenevad piirangud.

Õhusaaste

Planeeringualale on ette nähtud üksikelamu rajamine. Hoonete kütmiseks on võimalikud erinevad küt-
teliigid: kergkütteõli, elektriküte, puuküte. Lokaalkatlamajade või ahiküttega korstnatest väljuv suits ha-
jub meretuultega kiiresti. Soovituslikult võiks planeeritud elamus kasutada alternatiivkütte võimalusi
soojuspumpade näol.

Kuna teel on liiklustihedus väike ja liikluskiirus 40km/h, siis liiklusrüüri tase on väike.

Jäätmed

Jäätmed kogutakse omal krundil asuvasse konteinerisse, millised võiksid paikneda abihoone mahus.
Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga krundi omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva

IV INSERNERTEHNILINE OSA

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Lähipiirkonnas on olemas ühisveevarustuse ja -kanalisatsioonitorustikud. Vastavalt AS Nissi Soojus poolt 02.11.2007 a väljastatud tehnilistele tingimustele on kavandatava elamu veevarustus olemasolevate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni baasil.

Veevarustuse liitumispunktiks planeeritud veetoru on jaotuskaev peatrassil. Veetoru paigaldada 1,5m sügavusele ja monteerida 32 mm plasttorudest. Torule paigaldada märkekaabel. Planeeritud elamusse tuleb juurdepääsuvõimalusega kohale paigaldada veemõõdusõlm ja koht tagada valgustusega.

Suurim lubatud veehulk on 1 m³/h, liitumispunktis on tagatud veerõhk 2 bar.

Kanalisatsiooni liitumispunktiks on Nissi tee 60 olev kaev nr 45. Plastikust d 110 kanalisatsioonitoru paigaldada 1,5m sügavusele. Toru kalle tehakse 3 mm 1m kohta. Liitumispunktis on suurim heitvee kogus 3 m³/h.

Sade- ja drenaažveed hajutatakse krundile ja immutatakse pinnasesse. Vajadusel rajatakse planeeritud hoone ümber drenaaž.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Eesti Energia ASi Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna Tehnilised tingimused nr.129555 22.11. 2007.a

Nissi tee 62 kinnistu võrguühendus on välja ehitatud „Aiandi“ alajaama F4 fiidri toitel. Liitumiskilp mõõtesüsteemi ja peakaitsemega 3x25A asub kiinistu piiril 0,4 kV õhuliini mastil.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu esitamist elektrivõrgu ettevõttele

4.3.SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt AS Elion Ettevõtte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.6949878, koostatud 12.11.2007.a

Nissi teed läbib Elioni 2x(7x4x1,2) sidekaablid, millest praegu on kaabliga VMOHBU 3x2 ehitatud harutrass olemasolevasse elamusse.

Detailplaneeringuga planeeritakse kaablite 2x(7x4x1,2) trassil olevast harujätkust uus kaabel planeeritud uude elamusse.

firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

3.5. TULEOHUTUS

Tuleohutuse nõuete määramisel peab lähtuma "Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded" määrusest nr 315.

Planeeritud hoone kuuluda tulepüsivusklassi TP3. Esmaste tulekustutusvahendina peab elamus olema 6 kg pulberkustuti. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Tulekustutusvesi saadakse Nissi ja Metsa tee ristmikul olevast tuletõrjeveevõtu kohast. Tuletõrjevesi peab vastama standardile EVS-812- 6:2005 nõuetele.