

**Harjumaa, Saue vald**  
**RIISIPERE ALEVIK, NISSI TEE 36a KINNISTU**  
**DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Maarko Paldis  
 Nissi tee 36a, Riisipere alevik  
 Gsm 5352 9476, markopaldis@outlook.com

PROJEKT: Virgman OÜ (äriregistrikood. 11994305)  
 MTR EEP002834  
 Kaatri, Liivaküla küla,  
 Ridala vald, Läänemaa

ARHITEKT: Stina Metsis  
 stina.metsis@gmail.com  
 Gsm 5666 9729

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI.....	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
6.1 MAAKASUTUS JA OMAND.....	4
6.2 ASEND.....	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
6.4 HOONED JA RAJATISED.....	4
6.5 TEHNOVARUSTUS.....	4
6.6 HALJASTUS.....	4
6.7 RELJEEF.....	4
6.8 LIIKLUSKORRALDUS.....	4
6.9 PIIRANGUD.....	4
6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	5
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	5
7.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED.....	5
7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.....	5
7.4 ARHITEKTUURINÕUDED.....	6
8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE.....	6
10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	6
11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	7
12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	7
13 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	8
14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	8
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	8
14.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	8
14.3 SIDEVARUSTUS.....	9
14.4 SOOJAVARUSTUS.....	9
15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	9

### III LISAD

### IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

### V KOOSKÕLASTUSED

## SELETUSKIRI

### 1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Riisipere alevikus Nissi tee 36a kinnistul Riisipere-Nurme tee vahetus läheduses perspektiivses elamumaa piirkonnas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Nissi tee 36a elamumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

### 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

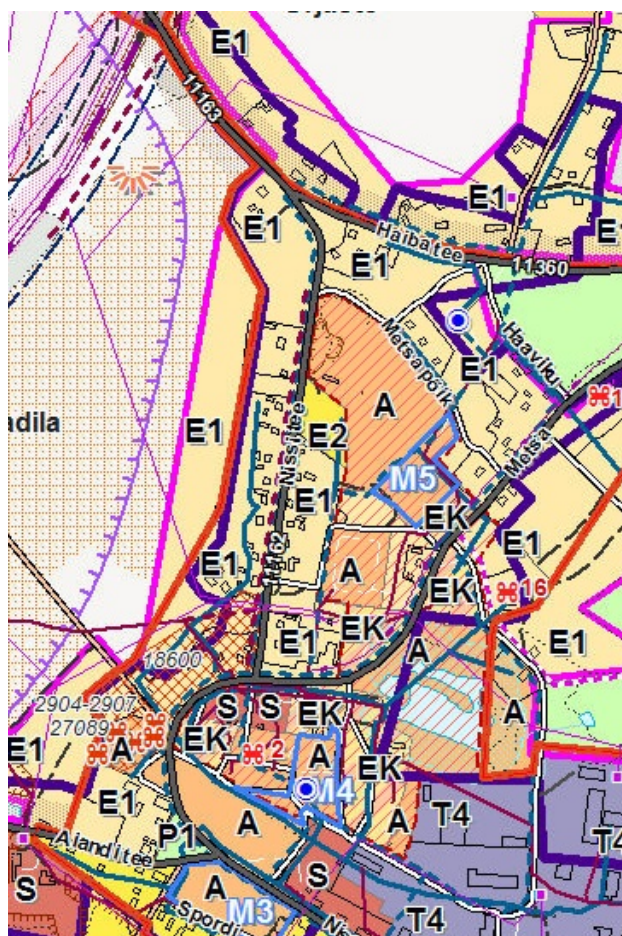
- Planeerimisseadus
- Nissi valla üldplaneering (01.07.2014 kehtestatud)
- Saue valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2018-2029;
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõõdikud

### 3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Tulundusühistu IBL poolt 28.03.2017, töö nr 02-017;

### 4 VASTAVUS SAUE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Nissi valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on määratletud perspektiivse väikeelamumana.



## 5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## 6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 6.1 MAAKASUTUS JA OMAND

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Nissi tee 36a kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 51802:003:0667;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%

kinnistu pindala: 3303 m<sup>2</sup>, mis liigitatakse järgnevalt – 3303 m<sup>2</sup> elamumaa.

### 6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Saue vallas, Riisipere alevikus, Nissi tee ääres.

### 6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kungla tänav	2611 m <sup>2</sup>	51802:003:0447	Transpordimaa 100%
11162 Riisipere-Nurme tee	6,89 ha	51802:003:0187	Transpordimaa 100%
Nissi tee 36	4016 m <sup>2</sup>	51802:003:0084	Elamumaa 100%
Vana-Kungla	14,57 ha	51802:003:0198	Maatulundusmaa 100%

### 6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad hooned ja rajatised.

### 6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal kinnistu ida piiri ääres paralleelselt piiriga jookseb elektrimaakaabel.

### 6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaad. Kõrghaljastus puudub.

### 6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt lääne suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +49.50 kuni +50.32.

### 6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub Kungla tänavalt, mis on avalikult kasutatav ja ühendab Riisipere-Nurme teega

### 6.9 PIIRANGUD

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

Planeeritava ala idapiiri ääres piiriga paralleelselt jookseb elektrimaakaabli kaitsevöönd ja riigimaantee kaitsevöönd (10 m).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon,

õhusaaste). Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

## **6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS**

Juurdepääs planeeringualale toimub Kungla tänavalt, mis on avalikult kasutatav ja ühendab Riisipere-Nurme teega.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Kungla tänavaga, ida suunast 11162 Riisipere-Nurme tee kinnistuga ning lõuna suunast Nissi tee 36 elamumaa kinnistuga. Lääne küljel paikneb Vana-Kungla kinnistu. Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi jooniselt AS-02.

## **7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **7.1 PLANEERINGULAHENDUS**

Planeeringulahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbelise Nissi tee 36a kinnistu jagamise kaheks elamumaa krundiks. Elamukrundid on kavandatud suurustega 1670 m<sup>2</sup> ja 1633 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamupiirkonnas. Lähiumbruses paiknevad nii elamumaad kui maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Kungla tänavalt mis on avalikult kasutatav. Kungla tänav on ühendatud Riisipere-Nurme teega.

Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid, planeeritav ehitusõigus ja ligipääs on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

### **7.2 HOONESTUSTINGIMUSED**

#### **Krunt pos 1**

- Krundi suurus 1670 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Elamumaa 100%
- Hoonete arv 1+2 hoonet
- Ehitusalune pind 250 m<sup>2</sup>
- Korruselisus 2
- Kõrgus 8 m
- Parkimiskohtade arv 2+1 abihoones

#### **Krunt pos 2**

- Krundi suurus 1633 m<sup>2</sup>
- Maakasutuse sihtotstarve Elamumaa 100%
- Hoonete arv 1+2 hoonet
- Ehitusalune pind 250 m<sup>2</sup>
- Korruselisus 2
- Kõrgus 8 m
- Parkimiskohtade arv 2+1 abihoones

### **7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.**

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituute ei ole planeeritud.

Kitsendused vastavalt joonisele DP joonisele AS-04.

#### **7.4 ARHITEKTUURINÕUDED**

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 5 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest;
- Uuel moodustataval elamukrundil võib paikneda üksikelamu;
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8,0 m;
- Abihooneid on lubatud mõlemal krundil 2;
- Abihoonete suurim lubatud korruste arv 1;
- Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5,0 m;
- Hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Katusekalle 20-45°. Põhi- ja abihoonetel ei pea olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte piiranguid ei ole aga värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute ja abihoonete fassaadimaterjalidena kasutada puitu, krohvi või betooni mida kombineerida teiste kaasaegsete materjalidega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;  
Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed, kas puitlippidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

#### **8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepäas kavandatud kinnistutele toimub mööda avalikult kasutatavat Kungla tänavalt. Parkimine toimub kruntide siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

#### **9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE**

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast looduslikku heinamaad

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus puudub. Et vähendada lagedal alal tuulest põhjustatud kahjulikke mõjusid ning tekitada elamute vahel suuremat privaatsust istutada kruntidele puid, ilupõõsaid või hekke.

Planeeritava elamumaakruntidel näha ette krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6 m. Looduslik rohumaa kuulub niitmisele. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi. Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus

#### **10 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS**

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetodid:

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Saue valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kinnistul määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Radoon – Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse pinnase radoonisaldusega (30-50 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas. Ehitamisel eritingimusi pole.

Lähtuvalt detailplaneeringu planeeritavast tegevusest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

## 11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

## 12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel arvestada Siseministri Määrus 03.12.2018 nr. 17 ” Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded” Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

### Lisaks järgida järgmiste tehniliste normide nõudeid:

- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2 Ventilatsioonüsteemid
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3 Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7 Ehitistele esitatava tuleohutusnõuded
- EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused
- Siseministri 02.09.2010 määrus nr. 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“
- Küttesüsteemi puhastamise nõuded. Siseministri määrus nr. 41 30.08.2010
- Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele SM määrus nr. 17 03.12.2018
- Ettevõtli- ja infotehnoloogiainistri 01.01.2019. a määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Tuletõrjehüdrant asub tänaval ja on mõlema kinnistu jaoks lähemal kui 150 meetrit.

### **13 VERTIKAALPLANEERIMINE**

Planeeritava ala maapind on laugelt lääne suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +49.50 kuni +50.32. Sademetevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

### **14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04.

#### **14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Veevarustus:

Veevarustuse osa on lahendatud olemasoleva veetrassi baasil, lahendus joonisel AS-04.

Iga kinnistu jaoks on lubatud 1 veevarustuse liitumispunkt (maakraan) ja reoveekanalisatsiooni liitumispunkt kinnistu tänava maal kinnistupiiril, lahendus joonisel AS-04.

Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,6 m<sup>3</sup>.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena. Reovee pumplaid ei ole lisaks planeeritud.

Väline tulekustutusvesi Q=10 l/sek saadakse – Q=10 l/sek tuletõrje kustutusvee hüdrandist, mis asub Kungla tänava ääres, krunt pos 2 ees.

Lahendus on esitatud joonisel AS-04

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Sademevetel eelvool puudub.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal.

Sademeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata

#### **14.2 ELEKTRIVARUSTUS**

Vastavalt on Nissi tee 36a kinnistu planeeritava kahe krundi elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 2x(3x20A) ette nähtud paigaldatavatest 1-kohalistest liitumiskilpidest olemasolevatele 0.4 kV maakaabelliinidele.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. DP joonisele leht 4 on kantud liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilpidest edasi peavad Tarbijad ise ehitama nõuetele vastavad toitekaablid. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi AS elektrivõrgu.



### **14.3 SIDEVARUSTUS**

Planeeritavate üksikelanute sidevarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt. Planeeringuala kõrval Riisipere-Nurme tee ääres on AS Elioni maakaablitrassi. Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

### **14.4 SOOJAVARUSTUS**

Planeeritavate üksikelanute soojavarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## **15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD**

Planeeringuala suurus	3303 m <sup>2</sup>	
Kruntide arv planeeritaval alal	2	
Elamumaa	3303 m <sup>2</sup>	100%

## **16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Saue Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas:  
Stiina Metsis  
Arhitekt  
Virgman OÜ