

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRGID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Nissi Vallavalitsuse korraldusega nr 178 25. juunil 2007.a kinnitatud lähteülesanne Rohuaia II katastriüksuse (katastritunnus 51801:003:0080) detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- Rohuaia II katastriüksuse jagamine kruntideks ning nende piiride määramine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala piiritlemine (krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid);
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

2. ARVESTATAVAD LÄHTEANDMED

Koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Eesti Vabariigi planeerimisseadus (*RT I 2002, 99, 579 - 13.11.2002.a*)
- Nissi valla ehitusmäärus (*Nissi Vallavolikogu määrus nr 20 - 13.11.2003.a*)
- Nissi valla Turba aleviku osaüldplaneering
- Nissi valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava
- Katastriüksuse plaan
- Rohuaia II katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne
- Topograafilised alusplaanid katastriüksuse piiridega L-EST süsteemis M1:500
- Tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Katastriüksus Rohuaia II pindalaga 23276,1 m², asub Harjumaal Nissi vallas. Planeeritav ala piirneb lõunakaares Tööstuse tänavaga, idakaares Rohuaia ja Ristikilu katastriüksusega ning põhjas metsamaaga. Planeeringuala vahetusse naabrusesse kirde suundas jääb Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga, langusega põhjasuunas. Absoluutsete kõrguste vahemik on 46,57-48,54m. Planeeritaval alal asus varem õunaaed ning aiamaa; kinnistu pindmise kihi moodustab kasvumuld.

Ehitised või rajatised kinnistul puuduvad. Krundi põhja ja lõunaservas asuvad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 ja 35kV õhuliinid; muud kommunikatsioonid kinnistul puuduvad.

Käesoleva detailplaneeringuga on Rohuaia II kinnistule kavandatud tehnovõrke väljaspool planeeringuga hõlmatud ala. Kuna kinnisasjale võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis peab planeeringu algataja laiendama planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Jooniste koosseis

Detailplaneeringu graafiline materjal on esitatud nelja joonisena mõõtkavas 1:500:

- Detailplaanil (joonis 1.4) on piirtitledud iga krundi hoonestusala, määrates krundi ehitusaala ning ehituskeeluala. Näidatud on iga krundi sihtotstarve, eluhoone soovitatav asukoht, samuti on märgitud krunde läbivatele võrkudele määratud servituudiala.
- Ehitusala plaanil (joonis 2.4) on näidatud eraldi iga krundi ehitus- ning ehituskeeluala.
- Võrkude plaanil (joonis 3.4) on antud olemasolevate ja planeeritavate trasside (vesi, kanalisatsioon, side) ja nende sõlmede asukohad.
- Haljastuse plaanil (joonis 4.4) on näidatud hoonete soovituslikud asukohad koos katuste kaldesuundadega, sissepääsud kruntidele, prügikonteinerite asukohad ning võimaliku aiakujunduse lahendus.

Joonistel on kujutatud kogu planeeritav ala, näidates ära planeeritava ala piiri, olemasolevate katastriüksuste piirid ja nimed ning moodustavate kruntide piirid.

Krundid on joonistel positsioneeritud numbritega 1 - 11. Iga krundi andmed on esitatud kastis, milles on loetelu antud krundi andmetega: aadressi ettepanek, krundi kasutamise sihtotstarve ja ulatus, krundi pindala, ehitusalune pind ning hoonete maksimaalne arv krundil.

Kõikidele joonistele on lisatud tingmärkide loetelu, tabelina territooriumi bilanss ja kruntide ehitusõigus.

Lisaks neljale plaanile on jooniste koosseisus teede lõiked A-A ja B-B mõõtkavas 1:200.

4.2. Ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Katastriüksus Rohuaia II on sihtotstarbelt maatulundusmaa (MP). Detailplaneering näeb ette üksus jagada pereelamute maaks (7 krunti), liiklusmaaks (1 krunt), elektrienergia jaotuse ehitise maaks (1 krunt) ja reoveepuhastuse ehitise maaks (1 krunt). Perspektiivsete rida- või korterelamute jaoks on reserveeritud üks krunt, mis sihtotstarbelt jääb käesoleva detailplaneeringu raames endiselt maatulundusmaaks (MP).

LIIKLUSMAA (sihtotstarve: T)

Tee krundi pindala on järgnev:

- KRUNT nr 1: 3194,6m²

PEREEALMUTE MAA (sihtotstarve: EE)

Eramukruntide pindalad on järgnevad:

- KRUNT nr 2: 2095,8 m²
- KRUNT nr 3: 1535,0 m²
- KRUNT nr 4: 1808,3 m²
- KRUNT nr 5: 2328,1 m²
- KRUNT nr 6: 2381,6 m²
- KRUNT nr 7: 1526,8 m²
- KRUNT nr 8: 1868,4 m²

Igale krundile on määratud ehitusõigus. Ehitusala piiride määramisel on lähtutud kehtivatest normidest, naaberhoonete asetusest ja olemasolevatest teedest. Ehitusala kaugus krundi piirist on minimaalselt 5m.

Hoonestuse ettepanekus on arvestatud naaberhoonete ja ilmakaarte ja ümbritseva haljastusega. Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad vastavad normile.

Igale krundile on lubatud ehitada üks eramu ja kuni kaks abihoonet. Kruuntidele ei ole lubatud ehitada paarismaju ega ridaelamuid. Iga eramu ehitusalune pind on määratud eraldi ning joonisel esitatud tabelina.

Hooned peavad sobima aleviku üldilmeaga. Eramute lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ning hoonetel võib olla 1-2 korrust. Elamud peavad olema vastavalt krundile piisava liigendatusega ja ettenähtud katusekaldega (15°-45°). Abihooned võivad olla ühekordsed, kõrgusega kuni 5,0 m.

Hooneid võib püstitada nii lint- kui ka plaatvundamendile. Radooniohu vältimiseks lähtuda normist *EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine"*. Hoonete kandvad osad võivad olla nii kivi-, metall- kui ka puitmaterjalist. Ümarpalkidest hooned ei ole soovitatavad. Välisviimistluses võib kasutada kivi- ja puitvoodrit või mõlemaid kombineerituna. Eelistada tuleks kivi- või plekk-katust. Värvitoonide valikul järgida kohalikku tava.

ELEKTRIENERGIA JAOTUSE EHITISE MAA (sihtotstarve: OE)

10/0,4 kV komplektalajaamaga krundi pindala on järgnev:

- KRUNT nr 10: 35,5 m²

REOVEEPUHASTUSE EHITISE MAA (sihtotstarve: OK)

Kanaliseerimisvõrgu krundi pindala on järgnev:

- KRUNT nr 11: 26,3 m²

MAATULUNDUSMAA (sihtotstarve: MP)

Maatulundusmaa krundi pindala on järgnev:

- KRUNT nr 9: 6475,9 m²

Detailplaneering näeb ette maa sihtotstarbe jätmist endiseks. Maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, hoonestuse ettepanek ning tehnovõrkude projekteerimine perspektiivsete korter- või ridaelamute jaoks lahendatakse uue detailplaneeringuga.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on 19.03.2008.a-l OÜ Avotermi poolt välja antud tehnilised tingimused.

Veevarustus. Arvutuslik vooluhulk (7 eramut) ööpäevane tarbimine: $Q_{\text{ööp}} = 4 \text{ m}^3/\text{ööp}$. Planeeritaval maa-ala puudub ühisveevarustus. Veevarustus kuulub lahendamisele vastavalt OÜ Avotermi *tehnilistele tingimustele ja Nissi valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale*.

Liitumispunktiks veetorustikuga on Tööstuse tänava olemasolev $\varnothing 110$ mm veetoru. Veetoru pikendatakse piki tänava maa-ala planeeritavate kinnistuteni. Vastavalt arengukavale on perspektiivis võimalik veetorustik ringistada.

Kõigile kinnistutele nähakse võimalusel ette omaette veeühendus. Ühendustorustike parameetrid määratakse konkreetsetele objektidele väljastatavate tehniliste tingimuste ning projektidega.

Liitumispunktid paigaldada kuni 1m väljapoole krundi piiri, vastava tänava maa-alale. Ühisveevärgiga liitumise osas on üks liitumispunkt kinnistu kohta.

Torustike läbimõõt 63-110mm. Läbimõõdud kuuluvad täpsustamisele järgmises projekteerimise staadiumis.

Majandus-heitvee kanalisatsioon. Piirkonna kanalisatsioon on rangelt lahkvoolne. Planeeritaval maa-alal puudub ühiskanalisatsioon. Kanalisatsiooni eelvooluks on planeeritud Tööstuse tänava olemasolev $\varnothing 250$ mm kanalisatsioonitorustik. Kuna maapinna kõrgusmärgid ei võimalda planeeritud kinnistuid isevoolselt kanaliseerida, rajatakse planeeritavale maa-alale kanalisatsioonipumpla, sanitaarkaitsetsooniga 20m (arvestades ka perspektiivis vahetusse naabrusesse planeeritavaid rida- või korterelamuid.)

Kõigile kruntidele nähakse võimalusel ette omaette kanalisatsiooniühendus. Krundi piirist kuni 1m väljapoole paigaldada liitumispunkt. Torustike läbimõõt 160 mm.

Sadevesi. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

4.4 Elekter ja side

Üldist. Planeeritav ala hõlmab Nissi vallas Turba alevikus asuvat Rohuaia II maaüksust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda maaüksuse kinnistutele planeeritud elamute elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektri- ja sidevajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna *tehnilistele tingimustele nr 124510, väljaantud 06.09.2007.a (kehtivad kuni 06.03.2009.a).*

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS *tehnilistele tingimustele nr 6581410, väljaantud 01.10.2007.a (kehtivad kuni 30.09.2008.a).*

Olemasolev olukord. Käesoleval ajal maaüksusel hooneid pole. Üle planeeritava ala kulgevad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 ja 35kV õhuliinid. Siderajatised puuduvad.

Perspektiivne elektrikoormus. Planeeritavale alale on esialgu kavandatud ehitada seitse ühepereelamut, komplektalajaam, pumpla ning tänavavalgustus. Ette on nähtud hilisem võimalus korter- või ridaelamute ehitamiseks.

Elamute elektrikoormus sõltub nende elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega (elektripliit, kodumasinad, mugavusküte jm). Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse hoone kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks). Elektrikoormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

Elektrikoormuste tabel

NR	NIMETUS	ÜHIK	HULK	ARVESTUSLIK VÕIMSUS kW
1	Ühepereelamu	tk	7	112,0 kW
2	Pumpla	tk	1	3,0 kW
3	Välisvalgustus (12 posti)	obj	1	1,8 kW
4	Perspektiivsed korrusmajad	tk	5	ca 325,0 kW
	KOKKU			441,8 kW

Seega esialgne koormus on 116,8 kW, perspektiivne koormus 441,8 kW.

10 ja 35 kV õhuliinid. Üle planeeritava ala kulgev 35kV õhuliin asendatakse perspektiivis maakaabliga (käesoleva projekti mahus ei käsitleta).

Üle planeeritava ala kulgev „Ellamaa“ alajaama „Rehemäe“ 10 kV fiider on mastide nr 9-10 vahel asendatud maakaabelliiniga (läbijooksvana planeeritavast komplektalajaamast). Uus trass on planeeritaval alal, kaabli trassile on seatud servituut. Demonteeritava õhuliini pikkus on 164m, paigaldatava maakaabelliini pikkus 222m.

10/0,4 kV alajaam. Kinnistule on planeeritud 35,5 m² suurune krunt alajaamale. Jaotusvõrk projekteerib ja paigaldab selleks eraldatud krundile uue 10/0,4 kV komplektalajaama. Alajaama toide on ette nähtud „Rehemäe“ fiidri mastilt nr 9 läbijooksvana.

Projekteeritava alajaama toitele on esialgu planeeritud kokku 441,8 kW. Arvestades üheaegsusteguriga 0,8 on planeeritud alajaama esialgne vajalik võimsus 353,0 kW

Elektrivarustus. Planeeritud hoonete toide on lahendatud planeeritud alajaamast kaabelliinidega ringtoitena. Ringliinid ehitatakse kaabliga AXPk 4G240mm².

Jaotusvõrk ehitab alajaama, 10kV toitekaablid, paigaldab jaotus- ja mõõtekilbid.

Igale elamule on planeeritud liitumiskilp 3x25A;

Tänavavalgustusele liitumiskilp peakaitsmega 3x25A.

Kõik liitumiskilbid tuleb maandada. Lubatav puutepinge liitumispunktides on 50V.

Liitumiskilpide maanduseks on soovitatav kasutada lai-maandussüsteemi, mis tagab ohutu puutepinge kogu kinnistu jaotusvõrgus. Selleks tuleb 0,4 kV kaablite kaevendisse kaablite ja liiva alla paigaldada Cu 16mm² tross kogu kaevendi ulatuses. Alajaama juures ühendada tross alajaama maanduskontuuriga ja iga liitumiskilbi juures liitumiskilbi maandusklemmiga.

Sisestuskaablid mõõtekilbist hoonete peajaotlateni paigaldab hoonete valdaja. Tööjooniste koostamisel tuleb igal majal eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

Tänavavalgustus. Planeeritavale alale on projekteeritud tänavavalgustus planeeritavast alajaamast. Tuleb paigaldada 12 8m kõrgust koonusekujulist metall-tänavavalgustusposti koos 150W välisvalgustiga tänavate äärde. Tänavavalgustuse juhtimiseks ja arvelduseks tuleb alajaama juurde paigaldada arvestiga juhtimiskilp (LGTK). Automaatne lülitamine on ette nähtud fotoreleega. Tänavavalgustuse toiteks paigaldada maakaabel AXPk 4G16mm². (tänavavalgustuse trassi pikkus 320m).

Side. Planeeritavale alale on tänava äärde planeeritud 1-avaline sidekanalisatsioon PVC Ø100mm torudest (trassi pikkus 528m). Planeeritav sidekanalisatsioon on ühendatud Aia tänav 5 ees paikneva olemasoleva sidekaevuga nr TBA-005. Planeeritud sidekanalisatsioonile paigaldada 7 sidekaevu.

Alates kaevust TBA-005 ehitab kogu sidekanalisatsiooni tellija. Kõikidele kruntidele on ette nähtud sidekanalisatsiooni sisestus. Planeeritava ala telefoniabonentnumbrite ligikaudne vajadus on esialgu ca 10 abonentnumbrit. TV kaablite vajadus - igasse elamusse.

Sidekaevude ja -kappide vajadus ja asukohad täpsustatakse tööprojekti koostamisel. Tööprojekti koostamisel tuleb võtta uued tehnilised tingimused.

4.5. Liiklus

Käesolevas detailplaneeringus on liiklusruumi ja jaotustee planeerimisel võetud aluseks Maanteeameti poolt väljastatud *tehnilised tingimused nr 11.3-2/2511 (07.08.2007.a)*, Põhja Regionaalse Maanteeameti poolt väljastatud *tehnilised tingimused nr 7-4/1307/70821 (02.10.2007.a)*, *Teeseaduse §5, §9, §19 lg2, §25 lg2, §36, §37, Tee projekteerimise normid (RTL 2000, 23, 303)* ja *EVS 843:2003*.

Planeeritava ala jäämisel Riigi põhimaantee nr 9 (Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla) äärde ja riigimaantee teekaitse vööndisse, on normmüratasemete tagamiseks lähtutud *Rahvatervise seaduse §8 lg2 p17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr 42*.

Nendest nõuetest lähtuvalt on planeeringule märgitud järgmised piirangualad:

- riigimaantee tehniline tsoon kommunikatsioonideks 25m äärmise sõidurea teljest (ala võimalikele tehnovõrkudele, teelaiendusele, kergliiklusele);
- riigimaantee kaitsevöönd 50m äärmise sõidurea teljest (ala tee kaitse, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks, teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks);
- riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast (ala, kus maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme).

Planeeringuala riigimaantee poolsele küljele on plaanitud rajada mürasein ja sellest krundipoolsele küljele kõrghaljastusriba, tagamaks kehtestatud lubatud normmüratasemed. Müraseina rajamine peab takistama ka jalakäijate juhuslikku sattumist maanteele. Tuisuvaalude tekkimise vältimiseks on müraseina kaugus tee servast planeeritud 15 meetrit st müratõkke kaugus tee servast vastab olemasoleva piirde asukohale.

Seletuskirjale on lisatud „*Rohuaia II detailplaneeringu mürauring*”. Rajatav mürasein peab olema vähemalt 3,5m kõrge, tihetaluma arvutuslikku tuulekoormust ja lumetõrjel paiskuvat lumekoormust. Mürasein peab oma kujunduslikult lahenduselt sobima keskkonda, soovitatav oleks müra absorbeeriv puitsein või puitplangutusega kaetud betoonsein.

Ala teenindav jaotustee on planeeritud avalikult kasutatava kohaliku teena, millelt on juurdepääsud kõigile seitsmele planeeritavale elamukrundile ning olmasolevale Rohuaia kinnistule. Jaotustee sõidutee osa on kahe-suunaline, laiusega 5,5m. Planeeritava tee projektkiirus on 30km/h. Kergliiklus on planeeritud sõidutee serva. Teemaa laiuseks on 10m. Kõik kommunikatsioonid - elekterikaabel, sidekanal, tänavavalgustus, veetrass ning kanalisatsioonitrass, on plaanitud teemaa piiridesse, sõiduteest mõlemale poole.

Detailplaneeringus on löikega näidatud planeeritava jaotustee peamised tehnilised näitajad, samuti kommunikatsioonide asukohad teemaa piirides; planeeritava tee nähtavuskolmnurgad vastavalt projektkiirusele ja liikluskorralduse põhimõtetele.

Teenindavate mootorsõidukite ligipääs planeeritavatele kruntidele ja parkimine on määratud planeeritavalt jaotusteelt. Koos Rohuaia maaüksuse mahasõidutee sulgemise ja juurdepääsu rajamisega planeeritavale jaotustänavale, on välistatud mootorsõidukite planeeritavale alale ligipääs ja parkimine riigimaantee poolt.

Detailplaneeringus on ettenähtud Rohuaia maaüksuse (katastritunnus 51801:003:0070) olemasoleva mahasõidutee sulgemine riigimaantee poolsele küljelt koos mahasõidukeeluala kehtstamisega ning uue juurdepääsu rajamisega planeeritavale jaotusteele.

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud kergliiklejate liiklus planeeritaval alal, luues vastavad võimalused ohutuks liiklemiseks. Planeeritava tee liikluse rahustamiseks on ettenähtud künnised tee pikemate sirglõikude osas.

Projekteeritav teevalgustus vastavad standardi *CEN/TR 13201-1:2005 Road lighting - Part1; EVS-EN 13201-2:2004 Road lighting - Part 2; EVS-EN 13201-3:2004 Road lighting - Part 3* nõuetele.

Vastavalt *Teeseaduse §19*-le peab uue tee ehituse aluseks olema tee-ehitusprojekt, mis on koostatud vastavat tegevusluba omava füüsilise või juriidilise isiku poolt. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on käesoleva detailplaneeringuga ettenähtud rajatiste väljaehitamise järjekord:

- planeeritava jaotustee väljaehitamine Rohuaia maaüksuseni;
- Rohuaia maaüksusele uue juurdepääsutee ehitamine ja olemasoleva mahasõidutee füüsiline sulgemine;
- müratõkke väljaehitamine;
- planeeritava jaotustee väljaehitamine kogu planeeritava ala ulatuses.

4.6. Tulekaitse abinõud

Turba alevikus süsteemne ja korralik tule tõrje veevarustus puudub. Planeeritavale alale lähim on lasteaia juures asuv üldkasutatav tule tõrje-veehoidla, kuid see on tähistamata ja teadmata seisukorras. Vastavalt *Nissi valla veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavale* on tulevikus plaanis hüdrantidega ringveevõrgu loomine ning tule tõrje pumbad:

„Tule tõrje-veevärgi seaduseelnõu ja Harjumaa Päästeteenistus näevad ette viiekorruseliste elamutega Turba põhjaosa tule tõrje veevarustuse lahendamist hüdrantidega ringveevõrguga. Turba olemasolev DN=150 ja 100 mm veevarustuse malmtorustik on küllalt heas seisukorras. Selle piki tänavaid kulgeva torustiku saab võtta aluseks hüdrantidega ringveevõrgu loomisele, paigaldades selle soojustatud maapealsed hüdrandid. Põhiringveevõrgu saamiseks on vaja ehitada piki tänavaid torustik hüdrantidega.”

Käesolevas detailplaneeringus on selle võimalusega arvestatud (perspektiivne trass hüdrantidega mööda Tööstuse tänavat). Praeguses olukorras on krundile nr 2 ettenähtud aastaringseks kasutamiseks soojustatud tule tõrjeveemahuti (54 m³), mis on joonisel märgitud tähtedega TTV. *EV 5 812/6*

Planeeringus on arvestatud nii olemasolevate kui ka planeeritavate hoonete ehitistevahelisi minimaalseid tuleohutuskujasid, mis vastavad normile *EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri"* ning Vabariigi Valitsuse määrusle nr 315 - 2004.a. Kustutustöödeks vajalik juurdepääs planeeringuala kõikidele krundile on tagatud rajatava tänavaga.

JÜRGEN ERMEL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

4.7. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- nõutav on planeeritud tehnosüsteemide – veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamine
- planeeritavale maa-alale kanalisatsioonipumpla rajamisega kehtestada sellele sanitaarkaitsetsoon 20m;
- müratõkke ja haljastuse rajamine Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee kõrvale jäävatele kruntidele (seletuskirjale on lisatud „Rohuaia II detailplaneeringu mürauuring”).
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks
- haljastuse rajamine kruntidele

Elamukruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ning ei halvenda keskkonnaseisundit.

4.8. Servituudid

Üle planeeritava ala kulgev „Ellamaa“ alajaama „Rehemäe“ 10 kV fiider on mastide nr 9-10 vahel asendatud maakaabelliiniga, mille trassile on seatud kasutusõigust tagav servituudi ala. Servituudi seadmiseks tuleb võrguvaldaja ja Rohuaia 6 krundiomaniku ning võrguvaldaja ja Rohuaia 8 krundiomaniku vahel sõlmida notariaalne leping.

4.9. Haljastus ja heakord. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Hoonete paigutamisel kruntidele on arvestatud maanteemüra vähendamiseks ning tuulte takistuseks rajatava haljastusega st kõrgekasvulised puud koos madalamate põõsaste ja hekkidega.

Soovitav on kasutada hoove ilmestavaid väikevorme, veesilimi või minipurskaeve. Lubatud on väikeehitised nagu lehtlad, grillikojad ja mänguplatsid. Piireteks on sobivad võrkaed või hõre plankaed, kõrgusega 1,6m. Parkimine on ette nähtud kruntidel.

Krundid varustada piisava valgustusega ning heakorrastada. Sadeveed juhtida minimaalse kaldega hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

- ehituslike ja aiakujunduslike võtetega suurema nähtavuse saavutamine - eelistada umbsetele plankaedeadele võrkaedu ja hekke;
- õuevalgustuse rajamine;
- hoovide korrashoid.

5. TERRITOORIUMI BILANSS. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

POS. NR.	NIMETUS	SIHTOTSTARVE	m ²	%
2-8	Pereelamute maa	EE	13543,9	58,2
9	Maatulundusmaa	MP	6475,9	27,8
1	Liiklusmaa	T	3194,6	13,7
10	El.energia jaot. ehitise maa	OE	35,5	0,2
11	Reoveepuhastuse ehitise maa	OK	26,3	0,1
	KOKKU		23276,1	100,0
	Elamukruntide arv		7	
	Elamike arv		28	
	Parkimiskohtade arv kruntidel		14	

POS. NR.	AADRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PIND m ²	max KORRUSELISUS ELAMU / ABIHOONE	Max HOONETE ARV KRUNDIL	OTSTARVE VASTAVALT DETAIL-PLANEERINGULE	max KÕRGUS m ELAMU / ABIHOONE	EHITUSALANE PIND m ²	KATUSEKALLE
1	ROHUAIA 7	3194,6	-	-	T	-	-	-
2	ROHUAIA 5	2095,8	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
3	ROHUAIA 3	1535,0	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
4	ROHUAIA 1	1808,3	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
5	ROHUAIA 6	2328,1	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	350	15° - 45°
6	ROHUAIA 8	2381,6	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	350	15° - 45°
7	ROHUAIA 10	1526,8	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
8	ROHUAIA 12	1868,4	2 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
9	TÖÖSTUSE	6475,9	-	-	MP	-	-	-
10	ROHUAIA 4	35,5	-	1	OE	-	-	-
11	ROHUAIA 2	26,3	-	1	OK	-	-	-

6. KOOSKÖLASTUSED

- Nissi vallavalitsus
- OÜ Jaotusvõrk
- Elion Ettevõtted AS
- Avoterm OÜ
- Põhja-Eesti Päästkeskus
- Harjumaa Keskkonnateenistus
- Maanteeamet
- Põhja Regionaalne Maanteeamet
- Pärnu Teedevalitsuse Lääne osakond

POS.NR.	NIMI	JOONISE NR.	KUUPÄEV	SISU
1	OÜ Jaotusvõrk K.Külljastinen – võrguarengu projektijuht	3.4	11.09.2008	Kooskõlastatud
2	OÜ Jaotusvõrk J.Maljulina – tehnikude juhtivspetsialist	3.4	17.09.2007	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3	Elion Ettevõtted AS A.Sepp - sideliiniinsener	3.4	24.09.2008	Kooskõlastatud
4	Avoterm OÜ R.Karjus - projektijuht	3.4	30.09.2008	Kooskõlastatud
5	Põhja-Eesti Päästkeskus J.Ermel - juhtivinspektor	3.4	01.10.2008	Kooskõlastatud
6	Harjumaa Keskkonnateenistus J.Pikka - juhataja		06.11.2008	Kooskõlastatud (lisatud kaaskiri nr30-11-1/46778-2)
7	Põhja Regionaalne Maanteeamet P.Paju – direktori asetäitja	1.4	24.11.2008	Kooskõlastatud (lisatud kaaskiri nr 81001)
8	Maanteeamet T.Tagger – planeeringute osakonna juhataja		09.12.2008	Kooskõlastatud (lisatud kaaskiri nr 08-01406/147)
9	Pärnu Teedevalitsuse Lääne osakond J.Tulver - peaspetsialist	1.4	11.12.2008	Kooskõlastatud
10				
11				
12				

Mari-Ann Hütt
arhitekt