

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRGID

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Nissi Vallavalitsuse korraldusega nr 190 08. juunil 2006.a kinnitatud detailplaneeringu algatamine ja kinnitatud lähteülesanne Saare IV katastriüksuse (katastritunnus 51801:001:0102) detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- Saare IV katastriüksuse jagamine kolmeks krundiks ning nende piiride määramine
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus)
- kruntide hoonetusala piiritlemine (krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned)
- 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
- Katastriüksuse plaan
- Saare IV katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne
- Topograafiline alusplaan katastriüksuse piiridega L-EST süsteemis M1:500
- Tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Katastriüksus Saare IV pindalaga 5870 m², asub Harjumaal Nissi vallas Turba alevikus. Üksus piirneb ida- ja lõunasuunas hoonestatud kruntidega (Saare tn 1, Põllu tn 1, Lille tn 6, Lille tn 8), põhja- ja läänesuunas Saare tänavaga. Juurdepääs üksusele on Põllu ja Saare tänavalt, ala läbib jalgrada. Planeeringualast põhja suunda jääb Äasmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee (ca 150m).

Maa-ala on tasase reljeefiga, kerge langusega põhja- ja idasuunas. Absoluutsete kõrgusete vahemik on 50,72- 51,15m. Kinnistu pindmise kihi moodustab kasvumuld. Ala on kõrghaljastuseta, läänesuunalt tuultele avatud.

Ehitised või rajatised kinnistul puuduvad. Lääne- ja lõunaserva läbib kanalisatsioonitrass (OÜ Nissi Soojus) ja sidekaabel (Elion Ettevõtte AS), muud kommunikatsioonid puuduvad. Eritingimusi planeeritavale alale seatud pole.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Jooniste koosseis

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

- Detailplaani (joonis 1.4) on piirtitledud iga krundi hoonestusala, määrates krundi ehitusaala ning ehituskeeluala. Näidatud on iga krundi sihtotstarve, elu- ja abihoone 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. Märgitud on trassidega liitumise punktid. Elektrivarustuse lõplik lahendus on asendatud eraldi joonisega (joonis 3.4*).
- 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, 2 ja 3. 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.

4.2. Ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Katastriüksus Saare IV on sihtotstarbelt elamumaa (EE). Algatatud detailplaneering näeb ette jagada üksus kolmeks eramukrundiks. Planeeritavate kruntide sihtotstarve jääb muutmata (EE). Kruntide pindalad on järgnevad:

- KRUNT nr 1: 1834,87 m²
- KRUNT nr 2: 1958,09 m²
- KRUNT nr 3: 2077,04 m²

Igale krundile on määratud ehitusõigus. Ehitusala piiride määramisel on lähtutud kehtivatest normidest, naaberhoonete asetusest ja olemasolevatest teedest. Ehitusala kaugus krundi piirist on vastavalt olukorrale 5-10m.

Hoonstuse ettepanekus on arvestatud naaberhoonete ja ümbritseva haljastusega, samuti ilmakaarte ning valdavate tuulesuundadega. Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad vastavad normile. Käesolev detailplaneering ei näe ette olemasoleva jalgraja säilitamist.

Igale krundile on lubatud ehitada üks eramu ja kuni kaks abihoonet. Kruntidele ei ole lubatud ehitada paarismaju ega ridaelamuid. Iga eramu ehitusalune pind võib olla kuni 150 m².

Hooned peavad sobima aleviku üldilmega. Eramute lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ning hoonetel võib olla 1-1,5 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.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus. Veevarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Ellamaa Soojus poolt väljastatud tehnilistest tingimustest. Planeeritav veetrass saab alguse Saare tänavalt, trassi alguspunkt on joonisel 3.4 tähistatud tähtedega VP. Torustik läbib kõiki kolme kinnistut. Ettenähtud on trassi võimalik jätkamine mööda Põllu tänavat.

Veevarustuse tagamiseks kasutada toru PE 50 PN 10. Tagasitüübi torustiku perimeetri ulatuses teha liivaga. Planeeritava veetrassi iga liitumispunkt on varustatud maakraaniga. Ettenähtud on kasutada keevisliitmike. Kõikidest sõmedest teha digitaalsed ülesvõtted. Teostada surveproov survega 10bar, vajadusel pesta läbi keemilise lahusega. Samuti teostada bakteriaalsed veeanalüüsid.

Kinnistuid läbivaval veetrassile on ettenähtud kasutusõigust tagav servituudi ala. Enne ehitustööde algust sõlmida liitumisleping OÜ Ellamaa Soojus.

Kanalisatsioon. Kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud aktsiaseltsi Nissi Soojus tehnilistest tingimustest ning olemasolevast olukorrast. Krundi nr 3 läbib juba olemasolev ja kasutusel kanalisatsioonitrass. Kruntide nr 1 ja nr 2 teenindamiseks on planeeritud kanalisatsioonitrass liita krundil nr 3 asuva kanalisatsioonikaevuga, mis on joonisel 3.4 tähistatud tähtedega KP.

Rajatava kanalisatsioonitrassis kasutada vastavat toru ja liitmike. Kõikidest sõmedest teha digitaalsed ülesvõtted.

Kinnistuid läbivaval kanalisatsioonitrassile on ettenähtud kasutusõigust tagav servituudi ala. Enne ehitustööde algust sõlmida liitumisleping aktsiaseltsiga Nissi Soojus.

4.4 Elekter ja side

Elekter. Elektri planeerimisel on lähtutud Eesti Energia AS poolt 14.06.2006.a väljastatud tehnilistest tingimustest (nr 91163). Saare IV katastriüksusele planeeritavad kinnistud varustada Lille 10/0,4 kV alajaama toitel (Ellamaa toitejaam, Aia toitefiider, Lille jaotusjaam, 1. sektioon, 4. jaotusfiider). Toiteks ette näha 0,4 kV õhuliinid ning kruntide piirile vajalikud liitumiskilbid koos kahetariifsete arvestussüsteemide ja liitumispunkti kaitsmetega.

Planeeringus on kindlaks määratud vajalikud ehitatavad õhuliinide trassid ja nende servituudi alad, samuti liitumiskilpide võimalikud asukohad. Õhuliinide ehituseks ning teenindamiseks on ettenähtud teenindusmaa, selle küsimuse lahendamiseks sõlmida asjaõiguslik notariaalne maakasutusleping. Elektriliinide ja –kilpide asukoht on kooskõlastatud omanikuga.

Kooskõlastatud ja kinnitatud detailplaneeringu alusel esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise alustamiseks. Sõlmida maakasutusõiguse- ja liitumisleping. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

Side. Side planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS poolt 29.06.2006.a väljastatud tehnilistest tingimustest (nr 5076564). Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punkti objekti sisevõrgu ühenduskohani.

Ühenduskaabel. Planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks on reserveeritud vajalik maa-ala, nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale elamule. Planeeritav kinnistusisene kaablitrass on seotud kaablijaotuskapiga TBA 04 (Põllu tn ja Jaama tee rismik, haardeulatusega üle 50m). Kaablitrass ei jää ehitistele ette. Olemasolevate Elioni liinirajatise väljakanne planeeritavalt kinnistutelt pole vajalik.

Planeeringus on kindlaks määratud kaablitrassi servituudi ala ja teenendusmaa; trasside mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaseltsilt. Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärevalve allüksusega.

4.5. Servituudid

Kinnistuid läbivatele võrkudele on ettenähtud kasutusõigust tagav servituudi ala. Servituutide seadmiseks sõlmida krundiomanike ja võrguvaldajate vahel notariaalsed lepingud.

KRUNT nr 1 (Saare tn 3):

- Servituut seada veetorustikule kruntide nr 2 ja nr 3 kasuks 1m ulatuses torustikust mõlemal pool.

KRUNT nr 2 (Saare tn 5):

- Servituut seada veetorustikule kruntide nr 3 kasuks 1m ulatuses torustikust mõlemal pool.
- Servituut seada kanalisatsioonitorustikule kruntide nr 1 ja nr 3 kasuks 1m ulatuses torustikust mõlemal pool.
- Servituut seada sidekaablile krundi nr 3 kasuks 1m ulatuses kaablist mõlemal pool.

KRUNT nr 3 (Põllu tn 3):

- Servituut seada veetorustikule kruntide nr 1 ja nr 2 kasuks 1m ulatuses torustikust mõlemal pool.
- Servituut seada kanalisatsioonitorustikule kruntide nr 1, nr 2, Saare tn 1 kasuks 1m ulatuses torustikust mõlemal pool.
- Servituut seada sidekaablile kruntide nr Lille tn 6 ja Lille tn 8 kasuks 1m ulatuses kaablist mõlemal pool.

4.6. Tulekaitse abinõud

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 kolmele elamukrundile on tagatud olemasoleva teedevõrguga: Põllu, Saare ja Lille tänav. Krundile nr 1 on ettenähtud aastaringseks kasutamiseks soojustatud tuletõrjevõrgu (54 kantmeetrit), mis on joonisel 3.4 märgitud tähtedega TTV.

JÜRGEN ERMEL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESUS
Inseneritehnilise büroo
juhtivinspektor

4.7. Keskkonnakaitse

Elamukruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju ning ei halvenda keskkonnaseisundit. Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- nõutav on planeeritud tehnosüsteemide – veevarustuse ja kanalisatsiooni väljaehitamine
- tolmuva Saare tänava pikendamine Lille tänavani
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks
- haljastuse rajamine kruntidele

4.8. Haljastus ja heakord

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 ettenähtud kruntidel.

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

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

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

4.4 Elektrivarustus (täiendatud)

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas Nissi vallas, Turba alevikus asuvat Saare IV kinnistut. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda kinnistule planeeritud elamukruntide elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus ning määrata elektrivajadus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 91163 (väljastatud 14.06.2006.a).

Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud kolm ühepereelamut. Elamu elektrikoormus sõltub selle elektritarvikute arvust ja suuruselt. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega:

- Parv = 16kW
- Iarv = 25A

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks). Seega on perspektiivne elektrikoormus 48 kW.

Elektrivarustus

Käesoleval ajal ei ole kinnistul ühtegi hoonet ega läbivat insenervõrku. Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistu elektrivarustus lahendatud Lille 10/0,4kV alajaama õhuliinifiidrilt nr 4.

Planeeritavate elamute Saare 3 ja Saare 5 toide on projekteeritud fiidri nr 4 mastilt nr 3. Kruntidevahelise piiri juurde on ettenähtud paigaldada uus õhuliini mast, millele paigaldatakse kahekohaline 3x25A peakaitsmete ja kahetariifsete arvestitega liitumiskilp LK-1.

Planeeritava elamu Põllu 3 toide on projekteeritud fiidri nr 4 mastilt nr 14. Mast nr 14 tuleb seoses planeeritud sõduteele jäämisega ümber tõsta. Põllu 3 krundi piirile on ettenähtud paigaldada uus õhuliini mast, millele paigaldatakse ühekohaline 3x25A peakaitsme ja kahetariifse arvestiga liitumiskilp LK-2.

Pärast detailplaneeringu kinnitamist ja liitumislepingute sõlmimist projekteerib ja ehitab Jaotusvõrk õhuliinid ja paigaldab liitumiskilbid. Sisestuskaablid liitumiskilpidest elamute peajaotlateni paigaldavad hoonete valdajad.

5. TERRITOORIUMI BILANSS. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

POS. NR.	NIMETUS	SIHTOTSTARVE	m ²	%
1-3	Väikeelamute maa	EE	5870,0	100,0
	KOKKU		5870,0	100,0
	Elamukruntide arv		3	
	Elamike arv		12	
	Parkimiskohtade arv kruntidel		6	

POS. NR.	ADDRESSI ETTEPANEK	KRUNDI PIND m ²	max KORRUSELISUS ELAMU / ABIHOONE	max HOONETE ARV KRUNDIL	OTSTARVE VASTAVALT DETAILPLANEERINGUL E	max KÕRGUS m ELAMU / ABIHOONE	EHITUSALANE PIND m ²	KATUSEKALLE
1	SAARE 3	1834,9	1,5 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
2	SAARE 5	1958,1	1,5 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°
3	PÖLLU 3	2077,1	1,5 / 1	3	EE	8,0 / 5,0	150	15° - 45°

Ullmann