

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Nissi Vallavalitsuse 03.02.2005 korraldus nr 78 Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ja Nissi valla ehitusmäärus (kinnitatud Nissi Vallavolikogu 13.11.2003 a määrusega nr 20).

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Nissi valla üldplaneering.
- Maa-ala geodeetiline plaan välisvõrkudega (OU Keila Maamöödu- ja Projekteerimisbüroo töö T-050812 august 2005)

I-2 PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- Telliskivi kinnistu krundijaotusplaani koostamine uute kinnistute moodustamiseks
- Maa sihtotstarvete määramine
- Kruntidele ehitusõiguse seadmine ja hoonestusala määramine
- Liikluskorralduse põhimõtete määramine
- Ehitustevaheliste kujade määramine (ehituskeelu alad)
- Haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus
- Servituutide vajadus ja kaitsetsoonide määramine
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Keskkonnakaitse abinõud
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

Planeeringuga haaratud ala	ca 9,04 ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	6
Sh. ehitusõigusega	5
üksikelamu krunte	5

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala ca 9,04 ha paikneb Munalaskme külas, piirnedes idast munalaskme ojaga, lõunast olemasoleva kohaliku teega, idast reformimata riigimaaga ja Jaagu (51802:001:0250) kinnistuga kinnistutega ja põhjast reformimata riigimaaga (Riigi reservmaa piiriettepanek nr.AT030128024).

Planeeritav ala on osaliselt haritav põllumaa. Maaüksuse põjaosa on kaetud metsaga, kus on osaliselt teostatud raiet.

Maa-ala on tasase reljeefiga väikse langusega põhja suunas. Absoluutkõrgused vahemikus +24.80 – +25.92.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan M1:500 (Maa-ala geodeetiline plaan välisvõrkudega OU Keila Maamõõdu- ja Projekteerimisbüroo töö T-050812 august 2005). Koordinaadid on L-EST 92 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõrgused +24.80 – +25.92.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Telliskivi kinnistu 9,04 ha (kat tunnus 51802:001:0048)

- Maakond - Harjumaa
- Vald - Nissi
- Küla/Alev/Linn - Munalaskme küla
- Nimetus - Telliskivi
- Registreerimise aeg - 19. märts 2002. a.
- Pindala - 9.04 ha
- Sihtotstarve1 - Maatulundusmaa
- Sihtotstarve2 - -
- Sihtotstarve3 - -
- Haritav maa - 4.35 ha
- Looduslik rohumaa - 0.31 ha
- Metsamaa - 3.98 ha

- Muu maa - 0.4 ha
- s.h. veealune maa – 0.21 ha

II-5
OLEMASOLEV HOONESTUS

Planeeritaval alal puudub hoonestus.

II-6
TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib madalpinge õhuliin ja side õhuliin.

II-7
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs kohalikult teelt.

II-8
KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on osaliselt haljastatud kõrghaljastusega. Munalaskme oja kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m.

II-9
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritaval alal ei ole.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringuga määratakse Telliskivi kinnistust moodustatavate kinnistute piirid, pind, maa sihtotstarve, krundi ehitusõigus, seadustest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus, olulisemad arhitektuurised nõuded ehitustele ja kaskkonnakaitselised abinõud.

Planeeringus on ette nähtud Telliskivi kinnistu uue krundijaotusplaani koostamine: kinnistu jagatakse 5 ehitusõigusega üksikelamu krundiks suurusega 15800 - 20449 m² (elamumaa) ja üheks ajutiselt maatehinguteks moodustatavaks elamumaa krundiks, mis liidetakse Jaagu kinnistuga (565 m²).

III-2 MAAKASUTUS, EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

Joonisel DP-1 on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, ehitiste suurimad ehitusalused pinnad, suurim lubatud täiskorruste arv ja ehitiste arv krundil.

Hoonete välisviimistlus	-vaba, kasutades naturaalseid ehitusmaterjale – puit, kivi, betoon, krohv.
Katuseharja suund	-vaba
Katuseharja kõrgus	-max 9,0 m maapinnast
Katusekalle	-25-51°
Teedepoolsed piirid	-puitlippidest 1,2 m
Kinnistute vahelised piirid	- kruntidevaheliseks piirdeks võib kasutada võrkpiiret koos hekiga. Kõrghaljastusega alale piirdeid mitte rajada.
Hoonestusviis	-lahtine, abihooned soovitatav blokeerida põhihoonega.
Tulepüsisvustaste	-TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Seadustest tulenevad piirangud:

- Elektriliini kaitsevöönd 2 m
- teekaitsevöönd 20 m
- kalda piiranguvöönd 100 m
- ehituskeeluvöönd 50 m

Servituutide vajadus:

- veetrassi servituut

III-3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud elamukruntidele on juurdepääs olemasolevalt kohalikult teelt.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-5	üksikelamu	2	2	10

Kokku planeeringu alal

10

III-4

TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VESIVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

PROGNOOSITAVAD VOOLUHULGAD:

Vesivarustus lahendatakse igale krundile eraldi puurkaevuga.

Olmevete kanaliseeritakse regulaarselt tühjendatavatesse plastikust kogumismahutitesse mahtuvusega min. 10 m³. Perspektiivselt rajatava ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassi jaoks on reserveeritud maa-ala planeeritavale liiklusmaale.

Sadeveed immutatakse omal krundil.

III-4-2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus tagatakse 100 m³ poolmaa-alune kustutusvee mahuti baasil, mis asub kõrvalkrundil endise laudakompleksis.

III-4-3 ELEKTRIVARUSTUS

Saue valla Jõgisoo küla Jõgisoo kinnistu detailplaneering annab ehitusõiguse 5 väikeelamule.

Väikeelamute elektrikoormuse määramisel on neis arvestatud järgmise elektrifitseerimise tasemega :

1. elektripliit
2. elektrikeris
3. osaline elektriküte (kuni 50% maksimaalselt vajalikust)
4. elektriline soojaveevarustus

Osaline elektriküte tähendab, et elektrikütet kasutatakse kas alternatiivküttena (katlas on ka elektrilised küttekehad) või põhilise küttemoodusena (ventilatsiooni või õhksoojuspump). Viimasel juhul tuleb külmadel ilmadel (alla -5°C) kasutada ka mõnd muud küttemoodust (näiteks kamin).

Väikeelamu küte ainult elektrikütte (elektriradiaatorite, konvektorite) teel on kallis (ja kallimaks läheb), pealegi on siis elektritoite kadumisel lisaks pimedusele ka külm (kui ei kasutata avariitoiteallikat).

Ühe väikeelamu arvutuslikuks suuruseks on võetud 200m² üldpinda. Väikeelamu peakaitse sõltub konkreetse elamu elektritarvitite hulgast, võimsusest ja soovitud mugavuse astmest.

Eeltoodud tingimustel on väikeelamu peakaitse kas 3x25A või 3x32A, kui soovitakse suuremat mugavuse taset. Kõigi tarbijate üldine arvutuslik elektrikoormus on 70kW (3x125A).

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele N° 90141; 01.06.2006 tuleb planeeritava ala tarbijate elektrivarustuseks ehitada 10/0,4 kV mastalajaam.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Elektrivarustuse ehitab välja OÜ Jaotusvõrk elektri ühendusmaksu arvel, kaasates selleks vajaduse korral ka omi vahendeid.

III-5 KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte. Kinnistu põhjaosa on haljastatud kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega alal on ehitusalad ette nähtud juba teostatud raiete alale. Munalaskme oja kalda piiranguvöönd on 100 m ja ehituskeeluvöönd 50 m. Ehitusprojektide koostamise käigus lahendada kruntide täiendav haljastamine kõrghaljastusega. Kõrghaljastusega alale piirdeid mitte rajada.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Nissi Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Planeeritavatele kinnistutelele on ette nähtud paigaldada jäätmete kogumise konteiner 0,2 m³. Kinnistuvaldajal tuleb sõlmida jäätmekäitluslepingud. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse (RTI 1998, 57, 861) nõuetest.

III-6 MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad muinsuskaitse - ja arhitektuuriajaloo kaitse all olevad objektid.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide muinsuskaitse alla võtmiseks.

III-7 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus 9,0 m maapinnast
- Katuse kalle 25-51°
- Katuseharja vaba.
- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahu ja arhitektoonikaga ehitised.
- Välisviimistlus naturaalistest traditsioonilistest materjalidest (looduslik kivi, puit, betoon, krohv).

III-8 INFRASTRUKTUUR

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud rajada täiendavaid infrastruktuuri objekte.

III-9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

IV OSA TERRITOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
EE	Väikeelamu maa	90399	100
KOKKU		9,04 ha	100%