

1 Sissejuhatus

Planeeritava ala asukoht on Nissi vallas Munalaskme külas Telliskivi vkt 1 katastriüksusel (tunnus 51802:001:0201). Planeeritav ala on suurusega 19844m². Planeeringu eesmärgiks on Nissi Vallavolikogu 14.12.2006 otsusega nr 52 kehtestatud Telliskivi detailplaneeringu alusel moodustatud Telliskivi vkt 1 krundi ehitusala asukoha muutmine.

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Nissi valla ehitusmäärus
- Nissi valla üldplaneering
- Nissi Vallavalitsuse 25.04.2016 korraldus nr 153 Telliskivi vkt 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
- Siim Assi taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Asjakohased õigusaktid
- RAXOEST OÜ poolt 25.05.2016 mõõdistatud geodeetiline alusplaan, töö nr GE-45-16
- OÜ Jaotusvõrk poolt 01.06.2006 väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 90141

1.2 Detailplaneeringu koostamise ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Telliskivi vkt 1 krundi ehitusõiguse ulatuse määramine. Lisaks lahendatakse detailplaneeringu mahus juurdepääsud ja tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.

1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Telliskivi vkt 1 kinnistu piirneb idas Munalaskme ojaga, põhjas Telliskivi vkt 2 kinnistuga ja lõunas Sepu (Silla) teega. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistut läbib lõunaküljel madalpinge õhuliin, lääneküljel madalpinge kaabelliin. Kinnistule on olemas juurdepääs kohalikul Sepu (Silla) teelt. Kinnistu on suhteliselt tasane, kerge langusega Munalaskme oja suunas. Ojaga piirneval kinnistu osal kasvab võsa, muus osas on kinnistul rohumaad. Munalaskme oja kalda piiranguvöönd on 100m ja ehituskeeluvöönd 50m. Lähim hoonestus on kirdesuunal paikneval Jaagu katastriüksusel (tunnus 51802:001:0250) ja edelasuunal paikneval Välja katastriüksusel (tunnus 51802: 001:0047).

1.4 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Kinnistu asub Nissi valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Ala juhtotstarbeks on elamuala (E5). Ühepereelamu vähimaks suuruseks on määratud 15000m².

2 Planeeringuga kavandata

Kehtestatud Telliskivi detailplaneeringuga on määratud Telliskivi vkt 1 kinnistu piirid, suurus, maa sihtotstarve. Käesoleva planeeringuga määratakse Telliskivi vkt 1 kinnistu ehitusõigus, seadusest tulenevad piirangud, servituutide vajadus, tehnovõrkude vajadus ja paigutus ning olulisemad arhitektuursed nõuded ehitistele.

2.1 Kavandata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused

Põhijoonisel on näidatud krundi kasutamise sihtotstarve, võimalik ehitusala hoonetele ja rajatistele, suurimad ehitusalused pinnad, korruselisus, ehitiste arv krundil.

Käesoleva planeeringuga on määratud Telliskivi vkt 1 kinnistu maksimaalseks võimalikuks ehitusaluseks pinnaks 595m², mis moodustab 3% kinnistu pinnast.

Kinnistu suurus	19844m ²
Lubatud suurim ehitusalune pind	595m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	EP 100% pereelamumaa
Üldplaneeringu juhtotstarve	E 100% elamumaa
Hoonete suurim kõrgus, arvestatuna planeeritud maapinnast	9,0m (põhihoone) 7,0m (abihooned)
Hoonete suurim korruselisus	1-2 / -1 (põhihoone) 1 / -1 (abihooned)
Minimaalne tulepüsivus	TP3 kõigil hoonetel
Maapinna absoluutkõrgus m Olemasolev / planeeritav (hoonestuse kohal)	+25.00 - +26.00 / +25.85
Hoonete suurim arv krundil	3 (põhihoone + 2 abihoonet),
≤20m ² ehitusaluse pinnaga kuni 5m kõrge väikeehitis	Lubatud kuni 3, võivad paikneda väljaspool hoonestusala

<p>Olulisemad arhitektuursed nõuded hoonetele: Katusetüüp, -kalle, harjajoone suund, välisviimistluse materjalid, nõuded avatäidetele</p>	<p>Põhihoone: Viilkatus, kalle 25⁰– 51⁰, harjajoone suund paralleelne või risti krundi põhjapoolse piiriga, välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – puit, looduskivi, betoon, krohv; katusekatteks sileplekk või savikivi; avatäited puit- või puitaluiniium.</p> <p>Abihooned: Viil-, pult- või telkkatus, kalle vaba (≥10⁰), harjajoone suund paralleelne või risti põhihoone katuseharja suunaga, välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale – puit, looduskivi, betoon, krohv; katusekatteks sileplekk või savikivi; avatäited puit- või puitaluiniium.</p>
<p>Piirded</p>	<p>Piirded ei ole vajalikud. Soovi korral võib piirdeks kasutada põõsashekki (näiteks sirel, aroonia, enelas jms) Mitte kasutada piiretena võõrliike.</p>

2.2 Haljastus ja heakord

Munalaskme ojaga piirnevale võsastikule teha sanitaarraie, säilitades elujõulised puud ja põõsad. Kinnistule võib rajada uut kõrghaljastust, pidades kinni kujadest hoonestuse ja tehnorajatistega. Kinnistu täiendav (kõrg)haljastus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektiga.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Nissi Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Kinnistule tuleb paigaldada sobiva mahutavusega jäätmete kogumise konteiner ning sõlmida jäätmekäitlusleping.

2.3 Juurdepääs – sissesõidutee kinnistule

Juurdepääsutee on ette nähtud Sepu (Silla) teelt. Juurdepääsutee laiuseks on kavandatud 3,5m. Tee katendina kasutatakse kas tihendatud killustikku või kruusa. Õueala kaetakse sillutiskividega.

2.4 Tehnovõrgud ja rajatised

2.4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Telliskivi vkt 1 krundi piires. Kinnistu veega varustamiseks on ette nähtud rajada puurkaev sügavusega ligikaudu 30m. Kuna puurkaev teenindab vaid üht kinnistut, on selle hooldusalaks kavandatud 10m. Puurkaevu asukohta vt jooniselt PL – 03.

Kanaliseerimiseks on ette nähtud septik koos imbsüsteemiga. Septik paigaldatakse sissesõidutee äärde. Septiku kahe haruga imbväljaku suurus on vähemalt 2,5 x 12m. Septikut tühjendatakse vastavalt vajadusele. Septiku ja imbväljaku hooldusalaks on kavandatud 10m. Septiku ja imbväljaku asukohta vt jooniselt PL – 03.

2.4.1 Soojusvarustus

Elamu ja vajadusel kõrvalhoonete soojusvarustuseks on kavandatud krundile maaküttesüsteem. Lisaks sellele võib hoonetes ette näha puuküttega soojusallikaid. Maaküttesüsteemi võimalikku paigaldusala vt jooniselt PL – 03

2.4.2 Elektrivarustus

Vastavalt Telliskivi maaüksuse detailplaneeringule on planeeringualas Sepu (Silla) tee ja Telliskivi tee L1 ristmikul välja ehitatud 10/0,4 kV alajaam, millest on toodud madalpinge kaabelliin Telliskivi vkt 1 kinnistu toiteks. Vastavalt varasemas detailplaneeringus määratud asukohale tuleb kinnistule paigaldada elektrivõrgu liitumiskilp ja sõlmida vastav leping. Liitumiskilbi asukohta vt jooniselt PL – 03. Vajadusel võib perspektiivis ette näha päikesepaneelide paigaldamise kinnistul.

2.4.3 Sidevarustus

Kinnistule ei nähta ette spetsiaalset sidevarustust.

2.5 Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel ning Eesti Standardis EVS 812 toodud nõuete ja rakendusjuhiste alusel. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vastavalt EVS 812-6:2012 p 5.2.3 ei nähta hajaasustusega piirkonna üksikelamule ja selle abihoonetele ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim kasutuskõlblik veevõtukoht asub ca 1,5km kaugusel (teelt möödetuna) Mõisa katastriüksusel (tunnus 51801:001:0632).

Täpsemad tulekaitse nõuded määratakse hoonete ehitusprojekti lähtudes kehtivatest normidest. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

2.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeering vähendab kuritegevuse riske vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikkonna osa suurenemisega.

2.9 Keskkonnatingimused

Kinnistul toimuv ei kujuta ohtu keskkonnale ega ole kahjulik. Planeeritavad hooned on iseloomult eluhooned, seega ei kaasne planeeritava tegevusega olulist keskkonnamõju ka tulevikus. Olmes tekkivate jäätmete vedu ja käitlemine peab toimuma vallas kehtestatud korra kohaselt.

2.8 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Planeeringu elluviimise järjekord:

- Rajatakse puurkaev
- Sõlmitakse liitumisleping ja ehitatakse välja madalpinge kaabelliin
- Ehitatakse elamu ja kõrvalhoone(d)
- Paigaldatakse septik ja rajatakse imbsüsteem

Seletuskirja koostas Maie Kais
Arhitekt
Maie Kais Projekt OÜ

