

MART LIHO

ARHITEKTIBÜROO OÜ

EP 1055549-0001

1 0 5 5 5 5 4 9

Pärnu mnt173

5276952

TÖÖ NR: **01/10/11**

HUVITATUD ISIK: Heino Tamm

OBJEKT: Detailplaneering

DETAILPLANEERING

NISSI VALD
MUNALASKME KÜLA
TOA KINNISTU

Projekteeris: M.Liho

Tallinn 2013

SISUKORD

SELETUSKIRI

LISAD

- Nissi Vallavalitsuse 8.07.2010 a. korraldus nr 191
- Lisa 1 Väljavõte üldplaneeringust
- Lisa 2 Maa-ala plaan
- Lisa 3 Detailplaneeringu lähteülesanne
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping
- Väljavõte ajalehest
- Toa katastriüksuse plaan (51802:001:0211)
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused nr 185357 8.11.2010.a.
- Väljavõte Nissi valla üldplaneeringust
- Üldplaneeringu leppemärgid
- Maa-ala geodeetiline plaan tehnovõrkudega (OÜ Keila Maamõõdu- ja projekteerimisbüroo töö nr T-100905)

JOONISED

- | | | |
|--------|----------------------------|-----------|
| • S-1 | Asukohaskeem | M1:10 000 |
| • DP-1 | Detailplaan tehnovõrkudega | M1:1000 |

SELETUSKIRI

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Nissi Vallavalitsuse 8.07.2010 korraldus nr 191 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ ja korralduse lisad 1-3

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Nissi valla üldplaneering
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega M1:1000 (OÜ Keila Maamõõdu- ja Projekteerimisbüroo töö nr T-100905)

I-2 DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Projekti üldeesmärkideks on:

- Planeeritavale alale ühe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine
- Planeeritavale krundile ehitusõiguse seadmine ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks
- Krundi hoonestusala määramine
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks
- Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele
- Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

II OSA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1 ÜLDANDMED

- | | |
|------------------------------|------------|
| • Planeeritav kinnistu | ca 6,57 ha |
| • Planeeringuga haaratud ala | ca 2,02 ha |
| • Olemasolevaid kinnistuid | 1 |
| • Planeeritud kinnistuid | 2 |
| sh. üksikelamu krundid | 1 |

II-2 PLANEERITAVA ALA PIIRID JA ISELOOMUSTUS

Toa kinnistu paikneb Munalaskme külas põhja-lõuna suunaliselt hajaasustus piirkonnas, piirnedes läänest Sepu teega, põhjast Välja (51802:001:0047) kinnistuga, idast jätkuvalt riigi omandis oleva maaga (piiriettepanek nr AT030123038 (RMK)) ning lõunast Ojakalda kinnistuga (51802:001:0214). Toa kinnistut läbib lõuna-põhja suunaliselt Munalaskme oja. Planeeritav ala on suhteliselt tasase reljeefiga, langusega loode suunas (abslt. Kõrgused +28.20 - +25.69). Osaliselt maa-ala kaetud kõrghaljastusega, osaliselt võsaga. Planeeritav hoonestusala on osaliselt kõrghaljastuseta.

II-3 GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud topogeodeetiline alusplaan koos tehnoõrkude paigutusega M1:1000 (OÜ Keila Maamõõdu- ja Projekteerimisbüroo).

Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused balti süsteemis.

II-4 OLEMASOLEV MAAKASUTUS

Toa kinnistu (katastritunnus 51802:001:0211) suurus on katastri andmetel 6.57 ha.

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • sihtotstarve – | maatulundusmaa |
| • looduslik rohumaa – | 0.54 ha |
| • metsamaa – | 4.49 ha |
| • õuema- | 0.05 ha |
| • muu maa | 1.49 ha |
| sh. veealune maa | 0.52 ha |

II-5 OLEMASOLEV HOONESTUS

Kinnistul paikneb (detailplaneeringuga seadustatav) üks ehitatav elamu, vundament ja keldrivare

II-6
TEHNOVÕRGUD

Planeeritava alal puuduvad tehnovõrgud.

II-7
TÄNAVAD JA LIIKLUS

Toa kinnistu piirneb läänest Sepu teega. Planeeritavale krundile on juurdepääs põhjapoolt Sepu teelt (Sepu tee L3) mööda olemasolevat pinnaseteed.

II-8
KESKKONNAKAITSE

Toa maaüksusel puuduvad keskkonnakaitse alused objektid.

II-9
MUINSUSKAITSE

Muinsuskaitsealused objekte planeeritava alal ei ole.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeeringus on ette nähtud Toa kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja krundijaotusplaani koostamine: Toa kinnistu jagatakse üheks ehitusõigusega väikeelamu krundiks suurusega 20180 m² (elamumaa), ja üheks maatulundusmaa kinnistuks.

Planeerimislahendus vastab Nissi valla üldplaneeringule.

III-2 MAAKASUTUS, EHTUSÕIGUS, SERVITUUDID, PIIRANGUD

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

- Hoonete välisviimistlus -vaba
- Harja suund -vaba
- Piirded (õueala) -puitlippidest kõrgusega 1,4 m
- Hoonestusviis -lahtine
- Tulepüsivusaste -TP-3

Kruntide ehitusõigus vt joonis DP-1

Piirangud:

- Piiranguvöönd 100 m
- Ehituskeeluvöönd 50 m
- Veekaitsevöönd 10 m
- Kallasrada 4 m

III-3 LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud kinnistule on juurdepääs põhja poolt Sepu teelt mööda olemasolevat pinnaseteed.

Lähim ühistranspordi peatus on T11380 Riisipere-Vasalemma teel.

Parkimine korraldatakse planeeritaval krundil.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos. Nr.	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
2	väikeelamu	1+1	2	2

Kokku planeeringu alal

2

III-4

TEHNOVÕRGUD

III-4-1 VEEVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud püstitada üks üksikelamu. Planeeritava elamu veega varustamine on ette nähtud lahendada planeeritava šahtkaevuga

III-4-2 KANALISATSIOON

Planeeritav elamu varustatakse plastikust reovee kogumismahutiga (10 m³). Kinnistu valdajal tuleb vormistada kohalikus omavalitsuses veeheite luba ja sõlmida leping vastavat litsentsi omava firmaga kogumismahutite regulaarseks tühjendamiseks ja puhastamiseks.

III-4-3 TULETÕRJE VEEVARUSTUS.

Planeeritud krunt asub hajaasustuses. Tule kustutamiseks on vaja vett 5 l/s. Lähim nõuetele vastav tulekustutusvee mahuti paikneb Karjafarmi kinnistul, ca 400 m kaugusel. Tagatakse päästetehnika juurdepääs.

III-4-4 ELEKTRIVARUSTUS.

III-4-4-1 Üldist

Elektrivarustus rajatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingumustele Nr 185357 08.11.2010 ja OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni ja tarbija vahel sõlmitavale liitumislepingule.

III-4-4-2 Välisvalgustus

Välisvalgustust kavandatud ei ole.

III-5

KESKKONNAKAITSE

Planeeringus on maksimaalselt säilitatud olemasolevat kõrghaljastust – kõrghaljastus säilitatakse väljaspool hoonestusala.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Nissi Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest. Kinnistu omanik on kohustatud sõlmima jäätmekäitluslepingu vastavalt jäätmeseaduse nõuetele. Planeeringus on ette nähtud kohad prügikonteinerite paigutamiseks. Prügikonteiner peab olema betoneeritud või asfaltkattega alusel.

III-6

ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Lahtine hoonestusviis
- Lubatud suurim harja kõrgus üksikelamul 9 m ja abihoonel 5 m maapinnast
- Katuse kalle 35-45°
- Katuseharja suund vaba

- Lihtsa kaasaegse arhitektuurse mahuga väikeelamu (kahekordne, katusekorrusega või ühekordne)
- Kõrvalhoonete arhitektuurne lahendus peab jälgima elamu arhitektoonikat
- Välisviimistlus naturaalsest ehitusmaterjalidest (puit vooder, kivivooder puhta vuugiga, mineraalkrohv, betoon).
- Immiteerivaid materjale (plastik, profiilplekk jne) ei ole soovitatav välisviimistluses kasutada.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

IV OSA

TERRITOOORIUMI BILANSS

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala m ²	%
EE	Väikeelamumaa	20180	30,7
M	Maatulundusmaa	45528	69,3
	KOKKU	65708 m²	100%

Koostas:

arhitekt

Mart Liho