

EESSÕNA

Planeeringu tellijaks on Õie Sulg, kes soovib jagada talle kuuluva Vabamaa kinnistu kolmeks elamukrundiks.

Planeeringuala moodustab Vabamaa kinnistu, piirnev tänavalõik ja tehnovarustuse paigutamiseks vajalikud trassid. Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

Planeeringu koostamise alused on:

- Nissi Vallavalitsuse 06.07.2006.a korraldus nr 228 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine";
- Vabamaa katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne;
- Nissi valla Riisipere aleviku osaüldplaneering;
- Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava;
- OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 109698, 08.02.2007.a;
- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5925553, 27.02.2007.a;
- Planeerimisseadus;
- Nissi valla ehitusmäärus.

Planeeringus on:

- jagatud Vabamaa kinnistu kolmeks elamukrundiks ja üheks tänavaks;
- kavandatud uue tupiktänaava rajamine, määratud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- määratud tehnoarajatiste paigutus;
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna-, tervise- ja muinsuskaitse aspekte ning kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandite kitsendused;
- määratud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

SISUKORD

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
4. Tänavad, liiklus- ja parkimiskorraldus
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine, muinsuskaitse
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Joonised

1. Asendiskeem ✓
2. Tugiplaan M 1:1000 ✓
3. Detailplaan M 1:500 ✓

Kooskõlastused

Lisad

1. Nissi Vallavalitsuse 06.07.2006.a korraldus nr 228 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine";
2. Vabamaa katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne;
3. Väljavõte Nissi valla Riisipere aleviku osaüldplaneeringust;
4. Väljavõtted Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavast;
5. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 109698, 08.02.2007.a;
6. Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5925553, 27.02.2007.a;
7. Nissi Vallavalitsuse 16.10.2007.a kiri nr 9-2/1239 „Tuletõrje veevarustus“.

SISSEJUHATUS

Planeeringu aluseks oleva Vabamaa katastriüksuse maa-ala plaani koostas FIE Aivar Aleksejev 25.11.2006.a (töö nr 7/2006).

Riisipere ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni haldaja ja vee-ettevõtja AS Nissi Soojus andis tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks suuliselt. OÜ Jaotusvõrgu ja Elion Ettevõtte AS väljastatud tehnilised tingimused on lisades 5 ja 6.

Veetorstiku trass on planeeritud koostöös Nissi tee 68 omanikuga.

Töö käigus on konsulteeritud Põhja Regionaalse Maanteeameti spetsialistiga.

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Nissi vallas Riisipere alevikus Nissi kiriku ja Aiandi tee (riigi kõrvalmaantee T-11165) vahel (vt joonised 1 ja 2). Planeeringuala moodustavad Vabamaa kinnistu, piirneva Aiandi tee lõik ning tehnovarustuse rajamiseks vajalikud trassid. Planeeringuala suurus on ca 0,9 ha.

Vabamaa kinnistu rekvisiidid:
Registrios nr: 1406702/14067
Katastritunnus: 51802:003:0480
Sihtotstarve: Elamumaa
Pindala: 6422 m²

Kinnistu on hoonestamata, osaliselt lage rohumaa, kohati võsastunud ning kiriku kõrval viljapuude ja marjapõõsastega. Maapinna reljeef on ühtlase langusega kirdest edela suunas. Kõrgused on vahemikus 48.00...45.00 m.

Ümbruskonna kujundavad põhjas kirik kirikuaiaga ja apteek, idas ja lõunas elamukrundid ning läänes aiamaad. Kinnistut läbivad elektri õhuliinid, kanalisatsioonitorustik ja sidekaabel. Lähim ühisveevärgi torustik on kirikuaia kõrval apteegi esisel platsil.

Riisipere aleviku osaüldplaneeringu järgi kehtib Vabamaa kinnistul elamumaa juhtfunktsioon.

Vabamaa kinnistule ulatub kultuurimälestiste piiranguvöönd 50 m, riigimaantee kaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m, 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2 m, sidekaabli kaitsevöönd 2 m ning kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Vabamaa kinnistule on kavandatud kolm krunti eramute ehitamiseks (vt joonis 3). Planeeritavate eramukruntide vahele on ette nähtud uue tupiktänava rajamine.

Kruntide tehnovarustuseks on planeeritud liitumised asula tehnovõrkudega. Maa on reserveeritud 0,4 kV ja tänavavalgustuse õhuliini, sidekaabli ning veetorustiku rajamiseks.

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

Kõik planeeritud krundid asuvad Vabamaa kinnistul, st ei hõlma teisi kinnistuid ega riigimaad.

Planeeritud tänavakrundi võiks üle anda munitsipaalomandisse.

Krundi jaotusest ja ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 "Detailplaan" ja järgnev tabel.

Kruntide ehitusõigused jm näitajad:

Krundi nr	Pindala, m ²	Sihtotstarve	Suurim hoonete arv	Suurim ehitusalune pind, m ²	Suurim täisehitus, %	Suurim korruselisus	Suurim kõrgus harjani, m	Piirangud, vt ptk 7 Kinnisomandi kitsendused
1	1987	Elamumaa	1 üksikelamu + 2 abihoonet	300	15,1	2	8,5	2, 3, 4, 5, 7
2	1701	Elamumaa	1 üksikelamu + 2 abihoonet	300	17,6	2	8,5	2, 3, 4, 5
3	1930	Elamumaa	1 üksikelamu + 2 abihoonet	300	15,5	2	8,5	1, 4, 6, 7, 8
4	804	Transpordimaa	0	0	0	0	0	

Arhitektuursed nõuded on esitatud peatükis 8 „Arhitektuur, haljastus ja heakord“.

4. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Vabamaa kinnistu asub Aiandi tn ääres, mille sõidutee on ühtlasi riigi kõrvalmaantee T-11165 Viruküla-Riisipere. Riigimaantee kaitsevöönd on 50 m ning sanitaarkaitsevöönd 60 m.

Liiklusruum on planeeritud linnatänavate standardi järgi (EVS 843:2003). Kuna tupiktänav on juurdepääsuks maksimaalselt neljale üksikelamu krundile, siis on planeerimisel lähtutud projekteerimise rahuldavast lähtetasemest.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on ette nähtud uue tupiktänavaja rajamine. Riigimaantee ja uue tänavaja ristmikul tuleb tagada nähtavuskaugus peateele 110 m ning kõrvalteele 7 m.

Planeeritava tupiktänavaja sõidutee on kaesuunaline, laiusega 4,2 m (koos tugipeenardega 5,5 m), mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu sõiduauto+sõiduauto või veoauto+jalgratas. Tänavaja-ala on laiusega 10,2 m. Eraldi jalgteed ei ole ette nähtud.

Sajuveed suunatakse tee kalletega haljasaladele (vt ristlõige joonisel 3 "Detailplaan").

Tupiktee lõppu tuleb rajada tagasipöördekoht.

Joonisel 3 on näidatud, kuhu ei tohi ja millistesse kruntide külgedesse tohib rajada sõiduvärvat, mille täpne asukoht määratakse projektistaadiumis. Parkimine tuleb lahendada eramukruntidel. Igal krundil peab olema vähemalt kaks parkimiskohta.

Tänavate kaitsevööndid on 4 m tänavamaa piirist.

5. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus ja reovete kanalisatsioon

Eramute veevarustuseks on planeeritud ühisveevärgi torustiku rajamine algusega apteegiesisest veetorustikust (vt joonis 3) läbi kahe elamukrundi (Nissi tee 68 kinnistu ja planeeritav krunt 3) ning lõpuga tupiktänava tagasipöördekohas, kuhu on ette nähtud liitumised ühisveevärgiga (va krundi 3 liitumine, mis on ette nähtud samal krundil).

Eramute reovete ärajuhtimiseks saab liituda ühiskanalisatsiooniga, mis läbib planeeringuala. Liitumiskohad on kruntidel.

Tuletõrje veevarustuseks on Aiandi tee ja Nissi tee nurgas tuletõrje veemahuti, mis vastavalt Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale ja Nissi Vallavalitsuse 16.10.2007.a kirjale nr 9-2/1239 on ette nähtud rekonstrueerida (vt lisad 4 ja 7). Kaugemas perspektiivis kavatakse Nissi teele rajada ringveevõrk, kuhu paigaldatakse maapealsed hüdrandid.

Krunte läbival vee- ja kanalisatsioonitorustikul on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Torustike ekspluateerimiseks tuleb seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks (vt ka joonis 3 ja ptk 7 “Kinnisomandi kitsendused”).

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 109698, 08.02.2007.a, (vt lisa 5) on planeeritavate elamute elektrivarustus ette nähtud „Aiandi“ alajaama „F4“ fiidril. Kahe krundi liitumiskilbid on planeeritud olemasoleva õhuliini mastidele. Kolmanda krundi toiteks on planeeritud õhuliin kavandatava tänava alasse liitumiskilbiga krundi piiri lähedal.

Krunte läbivatel õhuliinidel on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Õhuliinide ekspluateerimiseks tuleb seada servituudid OÜ Jaotusvõrk kasuks (vt ka joonis 3 ja ptk 7 “Kinnisomandi kitsendused”).

Tänavavalgustus

Uue tänava alasse on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine ühisriputusega planeeritava õhuliini mastidele.

Sidevarustus

Eramute sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtted AS väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 5925553, 27.02.2007.a (vt ka lisa 6).

Elamute sidevarustuseks on reserveeritud maakaablitrass ja nähtud ette maakaabliga sisestus igale elamule. Planeeritav kaablitrass on seotud MKSB 7x4 (RIS126 – RIS337) maakaablitrassiga.

Kinnistut läbiv KEK 10x4 kaabli trassil on kaitsevöönd 2 m mõlemale poole. Kaabli ekspluateerimiseks tuleb seada servituut Elion Ettevõtted AS kasuks.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused elamute sidelahenduse projekteerimiseks.

Küte

Eramute küte lahendatakse individuaalselt.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE, MUINSUSKAITSE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku piiramiseks on ette nähtud hoonestuskeeluvöönd 4 m krundi piirist. Tuletõrjevee saab Aiandi tee ja Nissi tee nurgal paiknevast tuletõrjeveemahutist, mis vastavalt Nissi valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale ja Nissi Vallavalitsuse 16.10.2007.a kirjale nr 9-2/1239 on ette nähtud rekonstrueerida (vt ka lisad 4 ja 7 ning ptk 5 „Tehnovarustus“). Tuletõrje veereservuaari maht peab olema 2x54 m³. Planeeritavad eramukrundid jäävad veemahuti 200 m teenindusraadiusesse.

Keskkonnakaitse

Rajatavad elamud ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Reoveed suunatakse asula ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse asula ühisveevärgist.

Tervisekaitse

Eramud rajatakse asula serva väikeelamute piirkonda, mis jääb kaugelt tootmiskompleksidest, suurtest teedest ja muudest häirivatest objektidest. Reoveed suunatakse aleviku ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse aleviku ühisveevärgist.

Kuritegevusriskide ennetamine

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus.

Muinsuskaitse

Vabamaa kinnistu naabruses on riiklikud kultuurimälestised Nissi kirikuaed (reg nr 2905), kus on Nissi kirik (reg nr 2906) ja kirikuaia kabel (reg nr 2907). Planeeringus on arvestatud kinnismälestiste kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala kirikuaia kinnistu piiridest arvates. Kaitsevöönd ulatub planeeritavale elamukrundile nr 3. Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd, samuti puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (vt ka joonist 3 ja ptk 3):

- 1) kultuurimälestiste kaitsevöönd 50 m kirikuaia servast;
- 2) riigimaantee kaitsevöönd 50 m sõidutee äärmise raja teljest;
- 3) riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 60 m sõidutee servast;
- 4) tänava kaitsevöönd 4 m tänavamaa piirist;
- 5) 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole OÜ Jaotusvõrk kasuks õhuliini ekspluateerimiseks;
- 6) sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Elion Ettevõtte AS kasuks sidekaabli ekspluateerimiseks;
- 7) kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (AS Nissi Soojus või krundi 2 omanik) kasuks torustiku ekspluateerimiseks;
- 8) veetorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole AS Nissi Soojus kasuks torustiku ekspluateerimiseks.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Katused: viilkatused, kaldenurgad vahemikus 30-60°.

Välisviimistlusmaterjalid: eelistada naturaalseid või looduslähedasi materjale.

Abihooned: suurima kõrgusega 5 m.

Tänaväärsed piirdeaiad: läbinähtavad, vajadusel haljastusega tihendatavad, materjalid ja kujundus sobitada projekteeritava elamuga, suurima kõrgusega nähtavuskolmnurgas (Aiandi tn ääres ja uue tänava alguses) 1 m, mujal 1,5 m.

Haljastus

Võimalusel püüda maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kruntide haljastamine lahendada projektistaadiumis.

Heakord

Prügikonteinerite paigutus lahendada projektistaadiumis (soovitavalt värava lähedal).

Jäätmed likvideerida vastavalt Nissi valla jäätmehoolduseeskirjale.