

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeringu tellijaks on kinnistu Vanakutseri omanik - hr. Hans Märtsen (Helmiku tee 55 , Tallinn, tel. 5012262).

Planeeringu koostajaks on oü Altero (tel. 58032433).

Planeeringu algatas Nissi Vallavolikogu 13.oktoobril 2011.a. otsus nr.35).

Planeeritavad kinnistud asuvad Vanakutseri kinnistutel, Jaanika külas, Nissi vallas, Harjumaal. Detailplaneering on koostatud maamõõtja (FIE) Vello Kruusí poolt 28.11.2011.a. mõõdistatud topograafilisel alusplaanil.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

2.1 Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Kinnistu omaniku hr.Hans Märtseni vastav taotlus Nissi Vallavolikogule detailplaneeringu algatamiseks;
- 2) Planeerimisseadus;
- 3) Nissi valla ehitusmäärus;
- 4) Teised detailplaneeringu algatamist ja koostamist puudutavad õigusaktid ja seadused;
- 5) Kehtiv valla üldplaneering.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- 1) kvaliteetse elukeskkonna kavandamine Vanakutseri kinnistule, sest senini on see kinnistu hoonestamata;
- 2) kinnistu Vanakutseri heakorrastamine;
- 3) maa sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jaotamine. Kinnistule katastritunnusega 51802:002:0711 on tellija soovil planeeritud 5 elamukrunti: suurustega 2689, 7383, 19247, 15415 ja 16240 m², maatulundusmaa krunt, suurusega 3454 m², sest see kinnistu osa on ca 80 % ulatuses Tallinn-Riisipere raudtee sanitaarkaitsealas, ning teemaa krunt suurusega 7221 m² ja el.alajaama krunt suurusega 150 m² ning kinnistule katastritunnusega 51802:002:0712 on tellija soovil planeeritud 2 elamukrunti suurusega 10848 ja 12889 m² ning teemaa krunt suurusega 2651 m²;
- 4) kruntide piiride ja ehitusõiguse määramine;
- 5) heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehovõrkudega varustamise lahendamise;
- 6) krundi hoonestusala piiritlemine, hoonestuse põhimõtete ja olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- 7) servituutide vajaduse määramine.

4) ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

4.1 Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud:

- 1) Nissi Vallavolikogu poolt kinnitatud 13.10. 2011. a. otsusega nr. 35 planeeringu lähteülesandega;
- 2) Nissi Valla üldplaneeringuga;
- 3) Planeerimisseaduse nõuetega;
- 4) Nissi Valla ehitusmääruse nõuetega;
- 5) Nissi Vallavolikogu soovidega kinnistule kruntide arvu kavandamise osas.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

5.1 Planeeritava maa-ala üldiseloomustus:

- 1) Planeeritav ala asub Nissi vallas, Jaanika külas Vanakutseri kinnistutel, millede tunnused on 51802:002:0711 ja 51802:002:0712;
- 2) Planeeringualade suurused on 9,58 ja 2,69 ha;
- 3) Käesoleval ajal on planeeringuala sihtotstarve - maatulundusmaa;
- 4) Planeeringuala on käesoleval ajal hoonestamata;
- 5) Juurdepääs planeeritavatele aladele on tagatud olemasolevatelt Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ja Vasalemma-Riisipere maanteedelt;
- 6) Planeeritava ala (kt 51802:002:0711) on põhja ilmakaarepoolne ots kaetud kõrghaljastusega, üksikute puude ja põõsastega. Katastriüksus 51802:002:0712 on aga tervenisti kaetud küllaltki arvestatava kõrghaljastusega.
- 7) Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus ei oma dendroloogilist väärtust.

6. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

6.1 Teemaa-ala

Kinnistusisesed teed on planeeritud maa-ala osale, mida lähinaabrid seni on kasutanud ligipääsuks oma kinnistutele. Kuid olemasolev pinnase tee on suvaline ja kulgeb sinka-sonka diagonaalis üle planeeritava maa-ala. Selline tee paigutus ei ole vastuvõetav planeeringuala omanikule. Detailplaneeringuprojektis on teemaa paigutatud nii, et sellelt on võimalik ligipääs nii planeeritavatele kruntidele kui ka kõikidele naaberkruntidele. On vastavuses kehtivate normidega ja vastava seadusandlusega.

6.2 Lähipiirkonna hoonestus

Planeeringuala kontaktvööndi või lähipiirkonna olemasolev hoonestus on rajatud suhteliselt pikema perioodi vältel, mistõttu piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset hoonestuse stiili ja ühtset piirkonna arhitektuurset ilmet.

7. PLANEERIMISLAHENDUS

7.1 Planeerimislahendus tuleneb

Käesoleva detailplaneeringu planeerimislahendus tuleneb planeerimisseaduse, Nissi valla poolt detailplaneeringu koostamiseks väljastatud lähteülesande nõuetest, kõrgema taseme planeeringutest ning Tellija soovidest.

7.2 Planeerimislahenduse kirjeldus

- 1) käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuga hõlmatava maa-ala hoonestus ja heakorrastus ning muudetakse see kvaliteetseks elukeskkonnaks;
- 2) detailplaneeringuga jagatakse kinnistu (katastritunnusega 51802:002:0711) viieks elamukrundiks suurustega vastavalt 26857, 7672, 19045, 15444, 16137m², teemaa krundiks suurusega 7099 m², tulundusmaa krundiks suurusega 3454 m² ning elektrialajaama krundiks suurusega 150 m² ning kinnistu (katastritunnusega 51802:002:0712) kaheks elamukrundiks suurusega 10848 ja 12889 m² ning teemaa krundiks suurusega 2651 m²;
- 3) kuna planeeringuala lähiümbruse kruntide hoonestus on rajatud väga erinevatel aegadel ja ei oma ühtset struktuuri ega ka arhitektuurset ilmet ning on eraldatud üksteisest küllaltki arvestatava kõrg-
haljastusega, siis planeeringualale rajatavad hooned peaksid moodustama omaette, pilkupüüdvat tsentri;
- 4) käesoleva detailplaneeringuga viiakse piirinaaberkruntidele juurdepääsuteed vastavate seaduste-
nõuetega kooskõlla.

7.3 Hoonestustingimused

- 1) Igale elamukrundile on lubatud püstitada ainult üks elamu ehitusaluse pinnaga kuni 300 m² ja kõrgusega kuni 9,0 m (ehk kuni 2 korrust), millega on blokeeritud garaaž ja kuur;
- 2) hoonestusviis, katuse kalded ja harja suund on lahtised, kuid võiksid olla kas paralleelsed või risti juurdepääsu teedega.
- 3) kruntide piirdeks tuleks rajada ainult õueala ümber, (see ala on kruntide moodustamise ja ehitus-
õiguse plaanil markeeritud kollase värviga) ja kõrgusega kuni 1,5 meetrit, kuid siinjuures tuleb rajata aia kõrgus ja tegumood oleksid vastavuses naaberkruntide olemasolevate piiretega;
- 4) hoonete projektide koostamisel on tingimata vajalik arvestada EVS – EN ISO 717 ja EVS 842: 2003 tabel 6.3 nõudeid mürataseme suhtes;

7.4 Olulisemad arhitektuurinõuded rajatavatele hoonetele

- 1) planeeringuala kruntidele hoonestusprojektide koostamisel tuleks järgida ka lähiümbruses väljakujunenud miljöövääruslikke ja arhitektuurseid põhimõtteid, hoonestusviise, mahulisust ja korruselisust ning ehitusjoont.
- 2) rajatavad hooned peaksid üksteisega ka harmoneeruma, sobima olemasoleva kõrghaljastusega keskkonda, ning vastama meie kliimaatilistele tingimustele.

7.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntide haljastus ja heakorrastus lahendatakse hoonestusprojektidega. Hoonestusprojektide koostamisel tuleks arvestada järgmisi haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid:

- 1) olemasoleva taimestikuga ja kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- 2) kujunduslike haljastuskomponentide kasutamisel tuleks lähtuda tasakaalustuseprinsibiist;
- 3) tuleks arvestada ka haljastuse ja heakorrastuse funktsionaalsust ja otstarbekust ning esteetilisust;
- 4) kui hoonestusprojektidega paigaldatakse rohkem kõrghaljastust kui detailplaneeringus on ette nähtud, siis tuleb see paigaldada nii, et naaberkruntide loomulik valgustus ei halveneks.

7.6 Ehituskeelualad

Kõikide kruntide hoonestusaladel ehituskeeluala laiuseks on 5 meetrit hoonestusala piirist

Hoonestusala

Krundi hoonestusala on krundi kogu õueala, mis on kruntide moodustamise ja ehitusõiguse plaanil markeeritud kollase värviga.

7.8 Juurdepääsuteed

Juurdepääs planeeringuala kruntidele toimub riigimaanteelt nr. 11380 Riisipere - Vasalemma maanteelt olemasoleva katteta tee kaudu. See katteta tee tuleks tingimata rekonstrueerida, sest ta ei vasta tee nõuetele. Käesoleva detailplaneeringuga võib lisanduda regiooni teedele maksimaalselt 7 autot ööpäevas.

7.9 Autode parkimine

Krundiomanike oma autode ja külaliste autode parkimine toimub omal krundil. Põhijoonisel on need kohad markeeritud „P“ tähega

7.10 Keskkonnakaitse ja tuleohutusabinõud

7.10.1 keskkonnakaitse:

Hoonestusprojekti koostamisel tuleks rajatavad hooned paigutada nii, et oleks tagatudolemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine.

Sadeveed hoone katustelt ja maapinnalt hajutatakse pinnase kalletega oma krundile, millest nad imuvad pinnasesse.

Olmejäätmed ja muu prügi kogutakse prügikonteinerisse, mida tühjendatakse vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingu järgi.

Orgaaniliste jäätmete komposteerimine on lubatud ainult omal krundil.

7.10.2 Tuleohutusabinõud:

Päästetehnikale on tagatud juurdepääs Vasalemma – Riisipere maanteelt.

Määratlused

Kõik rajatavad hooned kuuluvad TP3 tulepüsivusklassi.

Kõik rajatavad hooned peavad olema iseseisvad tuletõkketsoonid.

Minimaalsed tuleohutuskujad 8 m on tagatud.

Kõikide hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada järgmiste normdokumentide nõuetega:

- Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrus nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.
- EVS 812-7:2008; EVS812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“
- Hüdrandid paigaldatakse 100 m raadiuses hoonetest;
- normatiivne vooluhulk tagatakse 10 l/s;

7.11 Insenerivõrgud

• veevarustus ja kanalisatsioon

veevarustus - lahendatakse vastavalt käesoleva detailplaneeringuga ettenähtud puurkaevust rajatava veetorustikuga.

Tehnovõrkude plaanil on rajatav veetorustik markeeritud sinise värviga.

Elukondliku tarbevee ja kastmisvee normatiivne vajadus kokku on 8,2 m³/ööpäevsa (Eesti Ehitusteave (ET-1 1001 – 0193 lisa nr. 1).

Tulekustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrantidest, millised on paigutatud vee torustikule Ø 110 mm ja rajatavate hoonete paiknemise piirkonda.

kanalisatsioon - iga krundi fekaalveed kogutakse krundile paigaldatud plastikmahutisse, millede suurus peaks olema mitte väiksem kui 12,0 m³. Neid tühjendatakse vastavalt vajadusele fekaalvete käitlejaga sõlmitud lepingule.

- **elektrienergia** – on planeeritud vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele vasavalt planeeringualale rajatava uue 10/0,4 kV komplektalajaama toitel.

Planeeringualale moodustatavate kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud 0,4 kV maakaabliga. Liitumiskilbid on planeeritud tee maa-alale, tarbijate kruntide piirile ka mitmekohalistena ja ühendus kilbist on planeeritud kaabelliiniga.

- **side** - vastavalt Elioni Ettevõtete AS tehnilistele tingimustele on planeeringuala paiknemise piirkonnas Elioni maakaablivõrgu maht ammendunud, siis Vanakutseri kinnistute planeeritavate 7 elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lähiajal lahendada raadiolahendusena. Klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda WIMAX raadiotelefoni- ja andmesidevõrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni-ja internetiühendust ning soovi korral esitada vastav taotlus Elionile.

Planeeringuala piires on tee maa-alale reserveeritud maa-ala sidekaabli paigaldamiseks tulevikus uue hoonestuse tarbeks.

- **soojusenergia** – rajatavate hoonete varustamine soojusenergiaga on planeeritud hoonetesse paigaldada individuaalsed tahke – või vedelkütusel töötavad kütteseadmed.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riske on võimalik vähendada järgmiste põhiliste nõuete ja tingimuste täitmisega:

- kruntide õuealade ümber tuleks rajada piirdeaiaid kõrgusega kuni 150 sm;
- piirdeaiale tuleks paigaldada elektronvalve;
- piirkonnas tuleks organiseerida naabervalve;
- kruntide õuealale sisenemisteedele peaks olema paigaldatud teatetahvlid tekstiga: „**ERAVALDUS**“, või „**KURI KOER**“ või „**TERRITOOTIUM ON VALVE ALL**“ jne.

9. SERVITUUDID

Kõikidele teemaale rajatavatele kaabelliinidele ja olemasolevatele õhuliinidele tuleb seada

servituut laiusel 2 m ja 10 kV liinidele servituut 10 m kogu trassi ulatusel.

10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesoleva planeeringu rakendamiseks on olemas kõik võimalused. Rakendust takistavaid momendid nii käesoleval ajal kui ka tulevikus puuduvad.

11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKUD KAHJUD

Käesoleva planeeringu realiseerimisest ei saa tekkida võimalikke kahusid, ega ka varjatuid nõudeid, sest kõik tehtavate tööde mahud on teada ja kulutuste mõttes hinnatavad ja kalkuleeritavad.

12. NÄITAJAD PLANEERINGUALA KOHTA**Planeeritava maa-ala suurus on:**

- 1) kinnistu katastritunnusega 51802:002:0711 - 9,58 ha;
- 2) kinnistu katastritunnusega 51802:002:0712 - 2,64 ha.

Kinnistu maabilanss:

Maa sihtotstarve	Kinnistu suurus (m ²)			Märkused
	katastri tunnus 51802:002:0711	Katastritunnus 51802:002:0712	kokku	
elamumaa	85170 m ²	23737 m ²	108907 m ²	
maatulundusmaa	3454 m ²	-	3454 m ²	
teemaa	7083 m ²	2651 m ²	9734 m ²	
el. alajaamamaa	150 m ²	-	150 m ²	
Kõik kokku	95857 m²	26388 m²	122245 m²	

Rajatavate hoonete brutapind - 2485 m²

Parkimiskohtade arv: normatiivne = 7

krundiomanikele 7 kohta.

13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kinnistute moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnoorkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnoorkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnoorkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade või kirjalike nõusolekute väljastamine.

Projekti koostas: arhitekt Eldur Peterson
tel. 58032433

