www.entec.ee



PÄÄRBI, PUMBA, MERIKOTKA, TUULEKOTKA, ROHUKOTKA, NIIDUKOTKA, MÄNNIMETSA, KASETUKA, TOOMINGA, KASTANI, LEHTPUU, PÄÄRBI TEE JA KIBRU TEE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2022

PÄÄRBI, PUMBA, MERIKOTKA, TUULEKOTKA, ROHUKOTKA, NIIDUKOTKA, MÄNNIMETSA, KASETUKA, TOOMINGA, KASTANI, LEHTPUU, PÄÄRBI TEE JA KIBRU TEE KATASTRIÜKSUSTE DETAILPLANEERING

ALGATATUD: Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega 05.04.2022 nr 333

VASTU VÕETUD: .....

KEHTESTATUD: .....

TÖÖ NUMBER: **1287/20** (PLANID: 107372)

HUVITATUD ISIK: **Alliklepa Arendus OÜ, Alliklepa Sadam OÜ**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti,** projektijuht Janne Tekku

OÜ Entec Eesti, Pärnu mnt 160E, 11317 Tallinn
telefon 617 7430; e-mail: entec.ee@entec.ee

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2022

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku, Ülar Jõesaar ja Vahur Värk

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD **4**

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD **6**

1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT 6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD 6
1.3 KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD ..... 10~~9~~

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK ..... **11~~10~~**

2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK ..... 11~~10~~
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE ..... 11~~10~~
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED ..... 12~~11~~
2.3.1 Hoonete ja piirete rajamise tingimused ..... *18~~16~~*
2.4 HALJASTUSLAHENDUS ..... 19~~18~~
2.5 LIIKLUSLAHENDUS JA JUURDEPÄÄSUTEED ..... 20~~18~~
2.5.1 Parkimise põhimõtted ..... *20~~18~~*

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE ..... **21~~20~~**

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS ..... **22~~21~~**

4.1 VEEVARUSTUS ..... 22~~21~~
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS ..... 22~~21~~
4.3 REOVEEKANALISATSIOON ..... 23~~22~~
4.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON ..... 24~~23~~
4.5 ELEKTRIVARUSTUS ..... 24~~23~~
4.6 SIDEVARUSTUS ..... 24~~23~~
4.7 SOOJAVARUSTUS ..... 24~~23~~

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD ..... **25~~24~~**

5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS ..... 25~~24~~

MENETLUSDOKUMENDID

ILLUSTRATSIOON

JOONISED

JOONIS 1 ASENDISKEEM
JOONIS 2 KONTAKTVÖÖNDI PLAAN
JOONIS 3 TUGIPLAAN M 1:1000
JOONIS 4 PÕHIJOONIS M 1:1000
JOONIS 5 TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva *Päärbi, Pumba, Merikotka, Tuulekotka, Rohukotka, Niidukotka, Männimetsa, Kasetuka, Toominga, Kastani, Lehtpuu, Päärbi tee ja Kibru tee katastriüksuste detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022. a algatamise korraldus nr 333 ja korralduse lisa lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (vt MENETLUSDOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles huvitatud isikud Alliklepa Arenduse OÜ ja Alliklepa Sadam OÜ. Detailplaneeringu koostas OÜ Entec Eesti, töö nr 1287/20.

Detailplaneeringu eesmärgiks on 2005 aastal kehtestatud *Padise vald Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* (kehtestatud 14.09.2005. a; koostaja Entec AS, töö nr 471) kohase ehitusõiguse muutmine Alliklepa sadama alal ja 9-ksal elamumaa katastriüksusel. Planeeritava ala suuruseks on 7,5 ha.

Varasemalt on samale alale koostatud *Padise vald Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering*, mille eesmärgiks oli planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtostarvete, eitusõiguse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigtuse määramine. 2005. a kehtestatud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringuga* hõlmatud ala suuruseks oli 11,4 ha ning planeering kehtib käesoleva planeeringu esemeks oleval alal kuni uue detailpalneeringu kehtestamiseni.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Padise valla üldplaneering* (kehtestatud 25.04.2002, määrusega nr 35);
- Varasemalt samale alale koostatud *Padise vald Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* (kehtestatud 14.09.2005. a);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.04.2022. a algatamise korraldus nr 333 ja korralduse lisa - lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt koostatud geodeediline aluskaart (töö nr TT-5725, 2020. a ja töö nr TT-6203, veebruar 2022. a).
- Maanteeameti kiri 09.12.2020 nr 15-2/20/54803-2.

Planeeringu koostas töögrupp koosseisus:

Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht; arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7);
Vahur Värk	OÜ Entec Eesti inener;
Ülar Jõesaar	OÜ Entec Eesti vee- ja kanalisatsiooni inener.

Planeeringu koostamisse olid kaasatud Alliklepa Arendus OÜ ja Alliklepa Sadam OÜ juhatuse liikmed.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht

Käsitletav planeeringu ala paikneb Lääne-Harju vallas (endises Padise vallas), Alliklepa külas mereäärsel alal (vt *Joonis 1. Asendiskeem*). Planeeringuala suurus on 7,5 ha. Planeeringualal asuvad järgnevad katastriüksused:

- Päärbi (katastritunnus 43101:001:0501, tootmismaa).
- Merikotka (katastritunnus 56201:001:0654, elamumaa);
- Tuulekotka (katastritunnus 56201:001:0655, elamumaa);
- Rohukotka (katastritunnus 56201:001:0656, elamumaa);
- Niidukotka (katastritunnus 56201:001:0657, elamumaa);
- Männimetsa (katastritunnus 56201:001:0664, elamumaa);
- Kasetuka (katastritunnus 43101:001:0801, elamumaa);
- Toominga (katastritunnus 43101:001:0802, elamumaa);
- Kastani (katastritunnus 56201:001:0667, elamumaa);
- Lehtpuu (katastritunnus 56201:001:0668, elamumaa);
- Pumba (katastritunnus 56201:001:0647, tootmismaa).
- Päärbi tee (katastritunnus 56201:001:0646, transpordimaa).
- Kibru tee (katastritunnus 56201:001:0643, transpordimaa).

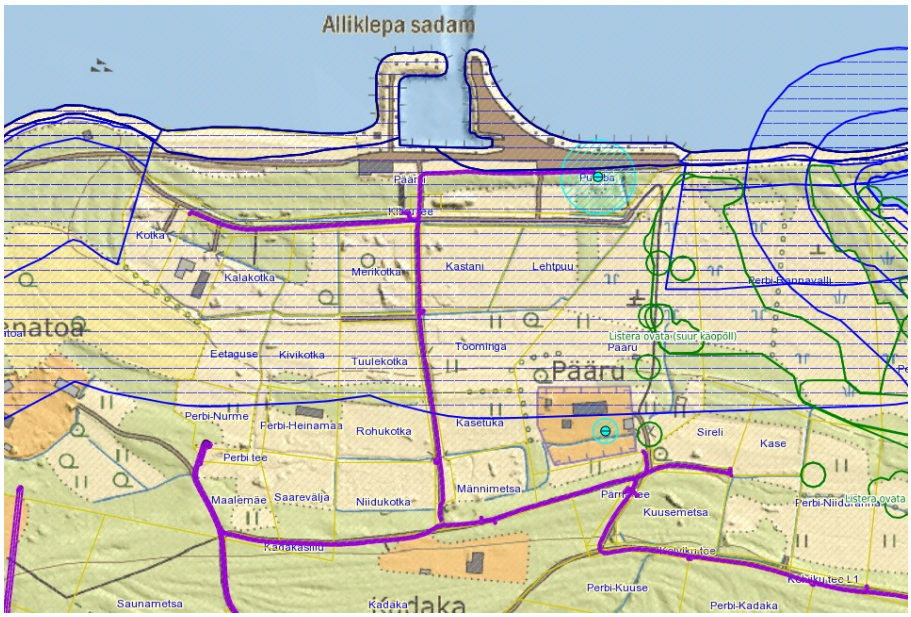
Ala piirneb põhjapoolt merega ehk Soome lahega. Ida poole jääb Pääru maatulundusmaa katastriüksus, kus asub üks elamu koos abihoonetega ning Kuuse katastriüksus. Lõunasse jääb Kadaka katastriüksus, kus asub üks elumaja. Lääne poole jäävad Perbi-Heinamaa ja Perbi-Nurme kinnistud, millele on 02.11.2021 kehtestatud detailplaneering - *Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute ning lähiala detailplaneering*. Samuti jääb läänepoole Perbi-Vanatoa kinnistu, kus asub üks elamu koos abihoonetega.

1.2 Olemasolev olukord

Planeeringualal on välja ehitatud vee- ja elektritrassid, mille liitumispunktid asuvad kinnistute piiridel. Planeeringualale jäävad Sadama tee ja Päärbi eratee. Sadama tee asub katastriüksusel Kibru tee (tunnusega 56201:001:0643), mille kohaselt on Sadama teele seatud Lääne-Harju valla kasuks isikliku kasutuse õigus – tegemist on avalikult kasutatava teega. Mõlema tee kaudu on tagatud juurdepääs kõigile planeeringuala kinnistutele (vt *Joonis 1. Asendiskeem ja Joonis 4. Põhijoonis*). Elamumaa kinnistud on hoonestamata. Alliklepa sadam on töötav väikesadam, mille tarbeks on tootmismaale rajatud sadamataristu, pumbamaja, sadamahoone.

Alal asuvad endised loopealsed karjamaad ja kraavid, mis on korrastatud. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +0.84 (Lehtpuu mü) kuni +4.69 (Männimetsa mü) meetrini. Maapind tõuseb ühtlaselt lõuna suunas. Planeeritav ala asub paesel aluspinnal ja õhukesel lubjarikkal mullal. Metsastel aladel kasvavad kuused, männid, lepad, kased ja kadakad.

Alale ulatub ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja 200 m laiune piiranguvöönd. Ehituskeeluvööndi piir ulatub kolmele põhjapoolsele elamumaa katastriüksusele: Merikotka, Kastani ja Lehtpuu. Ehituskeelu osas on erandiks Päärbi kinnistu (43101:001:0501), mis on tootmismaa sihtotstarbega (sadama-maa juhtfunktsiooniga). Vastavalt looduskaitseseaduse § 38 lg 5 p-le 2 ei laiene ehituskeeld sadamaehitistele ja veeliklusrajatistele, ranna kindlustusrajatisele, tehnovõrgule ja -rajatisele.



Kaart 1. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste geoportaalist (seisuga 06.02.2023. a).



Foto 1. Vaade Kibru teelt lõuna suunas (Kastani katastriüksusele ja Päärbi teele)



Foto 2. Vaade Päärbi teelt põhja poole



Foto 3. Vaade Niidukotka kinnistu kuivenduskraavile



Foto 4. Vaade Niidukotka kinnistule



Foto 5. Vaade Männimetsa kinnistu kuivenduskraavile



Foto 6. Vaade Päärbi teelt Rohukotka kinnistule



Foto 7. Vaade Kasetuka kinnistule

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritavad maaüksused asuvad Alliklepa külas endistel mereäärsetel karjamaadel.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse ehk kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis üldplaneeringu kohaselt on reserveeritud elamumaadeks. Põhjapoole jääb meri (vt *Joonis 2. Kontaktvööndi plaan*).

Lähimad olemasolevad elamud planeeritavast alast jäävad Konnakotka, Kadaka, Pääru ja Perbi-Vanatoa maaüksusele.

Planeeringualal ja kontaktvööndis on kehtestatud ~~neli~~ viis detailplaneeringut (vt *Joonis 2. Kontaktvööndi plaan*):

1. Lääne-Harju vald, Alliklepa küla, Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 02.11.2021. a);
2. Padise vald Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering (kehtestatud 14.09.2005. a);
3. Luige kinnistu detailplaneering (kehtestatud 30.08.2006);
4. ~~Algi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 16.12.2003).~~
4.
5. ~~Kontaktvööndis on algatatud (kp 15.12.2020)~~ Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna detaiplaneering (kehtestatud 07.02.2023).

Formatted: Space Before: 0 pt, After: 0 pt, Numbered + Level: 1 + Numbering Style: 1, 2, 3, … + Start at: 1 + Alignment: Left + Aligned at: 1.16" + Indent at: 1.41"

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee ääres. „Maissoo“ peatus jääb planeeringualast ca 6 km kaugusele ja „Vihterpalu“ peatus ca 7 km kaugusele (vt *Joonis 1. Asendiskeem*).

Lähim kool, lasteaed ja kauplus asuvad Harju-Risti külas (ca 17 km). Lähim apteek asub Rummu alevikus ning perearsti vastuvõtud toimuvad Harju Risti külas.

Idapool paikneb Padise käpaliste püsielupaik (KLO3001208), mis ulatub ca 170 m^2 suuruse alana planeeringualale.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on varem samale alale koostatud *Padise vald Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* järgse ehitusõiguse muutmine Alliklepa sadama alal ja 9-ksal elamumaa katastriüksusel. Planeeringuala suurus on 7,5 ha.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta varasemalt koostatud detailplaneeringu järgset:

1. juurdepääsuteede lahendust;
2. väljaehitatud tehnovõrkude lahendust ja tehnovõrkudeliitumispunktide asukohtasid (va reoveekäitlus, vt ptk 4.3);
3. elamu- ja transpordimaa katastriüksuste piire (va sadama ala hõlmava Päärbi ja Pumba katastriüksuste omavahelisi piire).~~;~~

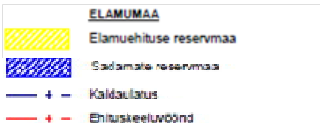
~~4. sadama mere-ala planeeringut.~~

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

Padise valla üldplaneeringuga (kehtestatud Padise Vallavolikogu 25.04.2002. otsusega nr 35) on detailplaneeringu alale kavandatud sadamate reservmaa ja elamuehituse reservmaa. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Pilt 1. Väljavõte Padise valla üld¬planeeringu kaardist (koostaja AS Entec, kehtestatud 25.04.2002)



2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Planeeringualal asuvad 2 tootmismaa sihtostarbega katastriüksust, 9 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust ning 2 transpordimaa sihtostarbega katastriüksust. Katastriüksuste piire valdavalt ei muudeta, muutub vaid Päärbi ja Pumba katastriüksuste omavaheline piir.

Planeeringualasse on kaasatud:

- Päärbi kü (krunt 1, sihtotstarve tootmismaa + ärimaa);
- Merikotka kü (krunt 2, sihtotstarve elamumaa + ärimaa);
- Tuulekotka kü (krunt 3, sihtotstarve elamumaa);
- Rohukotka kü (krunt 4, sihtotstarve elamumaa);
- Niidukotka kü (krunt 5, sihtotstarve elamumaa);
- Männimetsa kü (krunt 6, sihtotstarve elamumaa);
- Kasetuka kü (krunt 7, sihtotstarve elamumaa);
- Toominga kü (krunt 8, sihtotstarve elamumaa);
- Kastani kü (krunt 9, sihtotstarve elamumaa + ärimaa);
- Lehtpuu kü (krunt 10, sihtotstarve elamumaa + ärimaa);
- Pumba kü (krunt 11, sihtotstarve tootmismaa);
- Päärbi tee kü (krunt 12, sihtotstarve transpordimaa);
- Kibru tee kü (krunt 13, sihtotstarve transpordimaa).

Kruntide kohta esitatud näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Krunt 1. Päärbi katastriüksus - pindala 28 368 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***tootmismaa ≤ 70% (TH), ärimaa ≥ 30% (Ä)***

Hoonete suurim lubatud arv krundil: ***20***

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: ***8750 m²***

~~Liitsihi/vaatetorni~~Navigatsiooni püsimärgi suurim lubatud ehitisealune pindala: ***250 m²***

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:***12.50 m***

~~Liitsihi/vaatetorni~~Navigatsiooni püsimärgi suurim lubatud kõrgus maapinnast:***18.00 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***+15.00 m***

~~Liitsihi/vaatetorni~~Navigatsiooni püsimärgi lubatud absoluutkõrgus: ***+21.00 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***1-2 k***

~~Liitsihi/vaatetorni~~Navigatsiooni püsimärgi lubatud korruselisus: ***5 k***

Krunt 1 ehk Päärbi kü suurust on veidi vähendatud Pumba kü arvelt. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud avalikult kasutatavalt Sadama teelt. Tegemist on Alliklepa väikesadama alaga.

Alliklepa sadam on toimiv väikesadam, mis on kantud sadamaregistrisse 23.08.2017. Sadama ehitust on kaasrahastatud EAS'i väikesadamate võrgustiku väljaarendamise meetmest (Projekt EU52049 „Alliklepa Arengu Eduks"). Alliklepa väikesadamal on väikesadamate võrgustiku kuulumisest tingituna kohustus osutada avalikkusele suunatud tasulisi sadamateenuseid alla 24 meetri pikkustele, nii Eesti kui ka välisriikide veesõidukitele ning pakkuda teenuseid, mis toetavad nii mereturismi kui merepääste arengut. Selleks arvestatakse sadama-ala ruumilise planeerimise käigus nii kodu- kui külalissadamat külastavate reisijate teenindamise vajadusega (sj toitlustus, majutus, vaba aeg), samuti väikelaevade hoolduse-, pisiremondi-, punkerdamise- ja talvitumistingimuste loomise võimaluse ja merepääste võimekuse arendamise vajadusega. Merepääste võimekuse loomiseks on oluline luua eeldused vee-, õhu- ja maismaa kaudu päästetehnika koostöövõimalusteks sadama maa-alal, sj esmase meditsiiniabi kättesaadavus, aga ka võimalused sadamas mereohutuskoolituste läbiviimiseks ning merehariduse teoreetiliseks ja praktiliseks andmiseks. ~~Navigatsioonisüsteemi ja meresõidu ohutusreeglite täiustamisel on ette nähtud sadamasse sissesõidu liitsihi loomist koos navigatsioonimärkidena toimivate maismaal asuvate tornide ehitamisega, et tagada sadama merelt nähtavus ja vastupidi~~Navigatsioonisüsteemi ja meresõidu ohutusreeglite täiustamisel on ette nähtud sadamasse maismaal asuva navigatsiooni püsimärgi (torni) rajamine, et tagada sadama parem merelt nähtavus. Navigatsiooni püsimärgi tehniline lahendus otsustatakse ehitusprojektiga, mis kooskõlastatakse Transpordiametiga. Sadama veeala laiendamine, rekonstrueerimine või ümberehitamine, akvatooriumi muutmine, sadamaehitiste ja veeliiklusrajatiste, ranna kindlustusrajatiste, tehnovõrkude ja rajatiste rajamine toimub käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud sadama kaldakinnisasja piires vastavalt seadustele. Kõiki nimetatud arengusuundi on detailplaneeringu koostamisel võetud arvesse sadama-maa sihtotstarvete (tootmismaa, ärimaa) määramisel, alade tsoneerimisel. Eelnevast tulenevalt on sadama-alal eristatud kolme liiki hoonestusalasid, kuhu on planeeritud järgmiste sadamaehitiste rajamine:

- **Hoonestusala - 1 korrus**. Sinna on kavandatud valdavalt sadama-külastajate majutushooned, pesuruumid; samuti veepiiril väikelaevadele pakutavad sadamateenused nagu punkerdamine, pesula, veeseademete ja meresõidu varustuse laenutus jms.
- **Hoonestusala - kuni 2 korrust**. Hoonestusala läänepoolsemale osale on kavandatud mereturismi toetavate funktsioonidega seotud ehitised: sadamakülastajate toitlustuse, majutuse ja vaba aja veetmisega seotud ehitised (toit/jook, selle tootmine/valmistus, kohvik/restoran, avaram multifunktsionaalne kogunemisruum/-hall, ronimispark, mänguala jms). Ala keskele jäävale hoonestusalale on kavandatud ehitised paatide hoiustamiseks, hooldamiseks, sadama-ala teenindamiseks vajalikud tehnosüsteemid ja infrastruktuur (nt parkla) ning idapoolsele väikesele hoonestusala osale jaht-/purjeklubi hoone.
- ~~**Liitsihi/vaatetorni**~~ **Rajatise ehitusala (navigatsiooni püsimärgi tarbeks)** - on kavandatud rajada sadama administratiivhoone koos ~~vaatetorni~~ navigatsiooni püsimärgiga (torniga)~~ja liitsihiga~~. ~~Liitsihist/vaatetornist~~Navigatsiooni püsimärgist peab vaateväli avanema vaid mereala suunas.

Krunt 2. Merikotka katastriüksus - pindala 3975 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa ≤ 95% (EP), ärimaa ≥ 5% (Ä)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***9 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***11.00 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Merikotka (samuti Kastani ja Lehtpuu, vt allpool) katastriüksusele nähakse ette väikseses mahus ärimaa sihtotsatrve, et vajaduse põhiselt ja piiratud mahus toetada sadama-ala toimimist (nt rajada vaba-aja veetmise tarbeks spordiväljak vms). Merikotka katastriüksusele ulatub seaduse järgne kitsendus - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja ranna piiranguvöönd 200 m. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krundile on antud täiendav, vähemalt 5% ulatuses ärimaa kasutamise sihtotstarve. Planeeringuga on sätestatud, et ärifunktsiooni kasutatakse nimetatud krundil üksnes ehitiste rajamiseks (nt parklad, väikelaevade ületalve hoiustamise hoiu- ja hooldusplatsid). Teisi ärifunktsiooniga hooneid (nt külaliste majutushooned, karavan-suvilate peatuspaigad) krundile lubatud rajade ei ole.

Krunt 3. Tuulekotka katastriüksus – pindala 3910 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***9 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***12.00 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Tuulekotka katastriüksus asub ranna piiranguvööndis. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 4. Rohukotka katastriüksus – pindala 3926 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***9 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***12.00 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 5. Niidukotka katastriüksus – pindala 4995 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***9 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***12.00 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Niidukotka katastriüksusel asub teeservituudi ala suurusega 330 m² ja tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ca 374 m² (elektrikaablite ja veetorustiku rajamiseks). Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 6. Männimetsa katastriüksus – pindala 4018 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***8.5 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***11.50 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Männimetsa katastriüksusel asub tehnovõrgu servituudi vajadusega ala ca 401 m² (elektrikaablite ja veetorustiku rajamiseks). Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 7. Kasetuka katastriüksus – pindala 3289 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***8.5 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***11.50 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Kasetuka katastriüksuse põhjaossa väiksele alale ulatub ranna piiranguvöönd. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 8. Toominga katastriüksus – pindala 5622 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa 100% (tähis EP)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***8.5 m***
Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***11.50 m***
Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Toominga katastriüksus asub ranna piiranguvööndis. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krunt 9. Kastani katastriüksus - pindala 4535 m².

Ehitusõigus:
Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa ≤ 95% (EP), ärimaa ≥ 5% (Ä)***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***9 m***
Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***11.00 m***
Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Kastani katastriüksusele ulatub seaduse järgne kitsendus - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja ranna piiranguvöönd 200 m. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud Päärbi teelt.

Krundile on antud täiendav, vähemalt 5% ulatuses ärimaa kasutamise sihtotstarve. Planeeringuga on sätestatud, et ärifunktsiooni kasutatakse nimetatud krundil üksnes ehitiste rajamiseks, mis on vajalikud ujuvsõidukitega seotud sadamateenuste osutamiseks (nt parklad, väikelaevade ületalve hoiustamise hoiu- ja hooldusplatsid) rajamiseks. Teisi ärifunktsiooniga hooneid (nt külaliste majutushooned, karavansuvilate peatuspaigad) krundile lubatud rajade ei ole.

Krunt 10. Lehtpuu katastriüksus - pindala 4683 m².

Ehitusõigus:
Krundi kasutamise sihtotstarve: ***elamumaa ≤ 95% (EP), ärimaa ≥ 5% (Ä)***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***6 (sh 1 elamu ja 5 abihoonet)***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***500 m²***
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***8.5 m***
Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***10.50 m***
Hoonete lubatud korruselisus: ***2 k***

Lehtpuu katastriüksusele ulatub seaduse järgne kitsendus - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja ranna piiranguvöönd 200 m. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud avalikult kasutatavalt Sadama teelt.

Krundile on antud täiendav, vähemalt 5% ulatuses ärimaa kasutamise sihtotstarve. Planeeringuga on sätestatud, et ärifunktsiooni kasutatakse nimetatud krundil üksnes ehitiste rajamiseks, mis on vajalikud ujuvsõidukitega seotud sadamateenuste

osutamiseks (nt parklad, väikelaevade ületalve hoiustamise hoiu- ja hooldusplatsid) rajamiseks. Teisi ärifunktsiooniga hooneid (nt külaliste majutushooned, karavansuvilate peatuspaigad) krundile lubatud rajade ei ole.

Krunt 11. Pumba katastriüksus - pindala 223 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***tootmismaa 100% (tähis TH)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***1***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***150 m²***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***5 m***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***7.50 m***

Hoonete lubatud korruselisus: ***1 k***

Sadama ja elamukinnistute veevarustuse tagamiseks on välja ehitatud Pumba kinnistule kaheastmeline veetootmisjaam koos pumbamajaga, mis oma mahutite ja mehhanismidega ei mahu senisele 49 m^2 kinnistule ja selle tarvis on vajalik Pumba kinnistu suurendamine. Krundi 11 piire on suurendatud Päärbi kü arvelt ning krunt 11 asub Päärbi kü sees ning juurdepääsuks on seatud teeservituut (ca 197 m^2 alale).

Krunt 12. Päärbi tee katastriüksus - pindala 2388 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***teemaa 100% (tähis LT)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***puudub***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***puudub***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***puudub***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***puudub***

Hoonete lubatud korruselisus: ***puudub***

Katastriüksusel asub Päärbi tee (eratee) ning elektikaablid ja veetorustik (mis on reguleeritud servituudilepingutega).

Päärbi tee kasutamine toimib vastavalt 2005.a. kehtestatud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* lahendusele ning liiklusvoog Alliklepa sadama suunalt katkeb Männimetsa kinnistu kõrval asuval ümberpööramise kohas.

Krunt 13. Kibru tee katastriüksus - pindala 5658 m².

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: ***teemaa 100% (tähis LT)***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: ***puudub***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: ***puudub***

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: ***puudub***

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: ***puudub***

Hoonete lubatud korruselisus: ***puudub***

Katastriüksusel asub Sadama tee ning tehnovõrgud.

2.3.1 Hoonete ja piirete rajamise tingimused

Planeeringualal asuvatele 9-le elamumaa krundile ja sadama-alale on hoonete ja piirete rajamiseks määratud järgnevad tingimused ja arhitektuurinõuded:

1. Joonisel 4 – *Põhijoonis,* on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
2. Elamukrundid: Hoonestusala piires on lubatud rajada elamumaa kruntidele maksimaalselt üks elamu ning viis abihoonet, mis on maksimaalselt 2-korruselised ja kõrgusega 8.5 m kuni 9 m. Samuti on määratud hoonete absoluutkõrgus.
3. Sadama-ala: Päärbi katastriüksusele on 2005. a. kehtestatud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* kohaselt nähtud ette kuni 4-korruselise ja 14 meetri kõrguse (absoluutkõrgusega 16 m) hoonestuse rajamine. Käesoleva planeeringuga vähendatakse hoonestuse korruselisust ja kõrgust Päärbi kinnistul, samas laiendatakse hoonestusala piire, et võimaldada Päärbi kinnistul hajusamat hoonestust, mis tagaks võimaluse erinevate sadamafunktsioonidega seotud ehitiste paremaks eraldamiseks ning hoonestuse keskkonda paremaks sobitumiseks. Selleks suurendatakse ka kinnistule lubatavate hoonete arvu (kakskümmend). Sadama-ala korruselisus saab olema valdavalt kahe- ja ühekorruseline. Erandina sadam-ala korruselisuse ja hoonestuskõrguse vähenemisest nähakes ette ~~vaatetorni/liitsihi~~navigatsiooni püsimärgi ~~hoones~~ehitusala, mis on planeeritud kuni 5 korruseline ja kuni 18 meetri kõrgune (absoluutkõrgusega kuni 21 meetrit). Navigatsiooni püsimärgist~~Liitsihist/vaate~~ (tornist) peab vaateväli avanema vaid mereala suunas.
4. Elamukruntide maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 500 m².
5. Sadama ala ehk Päärbi kinnistu kogu hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on 9000 m^2;
6. Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba;
7. Elamukruntidel, ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku.
8. Sadama-alal on soovitsulik erinevate funktsioonidega hoonete ja rajatiste puhul leida ehitisi omavahel siduvaid elemente, et tagada sadam-ala hoonestuse terviklikkus;
9. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslike materjale (puitu, klaasi terast). Ebasoovitavaks peetakse looduslike materjalide imiteerimist;
10. Elamukinnistud piiritlemisel piirdeaiaga tuleb lähtuda planeeringuala terviklikkusest – soositav on pigem samanäoline, olemasolevat arvestav piiritlemine ja hoiduda tuleks eklektilisusest. Kinnistud võivad olla piiratud tervenisti või osaliselt piirdeaedadega. Sadama ja Päärbi tee äärsed piirdeaiad võivad paikneda kas kinnistu piiril või alal kuni 2 m kaugusel piirist. Piirdeaed võib paikneda ka eelnimetatud kujast väljaspool, kui see on olustikku (maastik, haljastus, olemasolevad rajatised jms) arvestades mõistlik või seda tingib kinnistu sihtotstarbelise kasutamisega seotud vajadus (nt koduloomade

liikumisala piiramiseks aedik vms). Piirdeaiad võivad olla kuni 1,5 m kõrgused. Piirdeaia tüübi valikul tuleb arvestada planeeringualale eelnevalt juba rajatud aiatüüpe ja tagada, et rajatav aed sobitub nendega. Soovituslik on puidust lippaedade või pae- ja maakivist aedade rajamine. Võrkaia rajamisel tuleb rajada ka aia-äärne haljastus, mis kasvades vähendaks võrkaia nähtavust.

11. Arvestades sadam-ala erisusi (mh vajadust rajada valvestatud ja piiratud ala paatide hoiustamiseks jms), kohalduvad eespool piirdeaedasid puudutavad piirangud sadama-ala osas soovituslikena ja neid rakendatakse sedavõrd, kuivõrd need ei takista sadamas teenuste osutamist ja sadamafunktsioonide täitmist.
12. Piirdeaiale lisaks (või ka piirdeaia asemel) on soovitatav tihehaljastuse ehk hekkide rajamine kinnistute piirile. Hekkide ala peaks soovitavalt asuma 0-4 m kaugusel kinnistute piiridest ja soovituslikult võtma arvesse juba varasemalt planeeringualal rajatud hekkide asukohta ja joondumist (vt veel allpool p 2.4).

Elamumaa sihtotstarbega kinnistule hoonestuse võimalik näidislahendus kajastub illustratiivsena planeeringu vahel, vt *Illustratsioon* - Alliklepa suvila illustratsioonid (autor Kadarik Tüür Arhitektid OÜ).

Sadama-ala (Päärbi kinnistule) hoonestuse võimalik näidislahendus kajastub illustratiivsena planeeringu vahel, vt *Illustratsioon* - Alliklepa sadamahoonestuse illustratsioonid (autor Kadarik Tüür Arhitektid OÜ).

2.4 Haljastuslahendus

Kruntidel kasvavat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada. Erilise väärtusega on Päärbi kinnistul asuv kõrghalajatus, mis tagab elamukinnistute kaitse meretuulte eest. Päärbi kinnistul ehitustegevuse läbiviimisel tuleb hoiduda kõrghaljatuse vähendamisest ulatuses ja viisil, mis avaks rannikuäärse elamumaa meretuultele.

Elamumaa kruntidele on määratud suures ulatuses hoonete ehitamiseks võimalik hoonestusala, ka selle ala sisse jäävat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb hoonete rajamisel võimalikult palju säilitada. Kõrghaljastust tuleb jätta võimalikult suures ulatuses kasvama kruntide servades ja piiride ääres (tagab privaatsuse). Soovitav on kruntide teede poolne serv haljastada puude allee või hekkidega (vt tingimused ptk 2.3.1).

Soovitav on alale rajada uut kõrghaljastust, mis arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike.

Sadama tee ja Päärbi teede äärne haljastus tuleb kooskõlastada tee omanikuga. Kõrghaljastuslike hekkide ja alleede rajamisel tuleb puude valikul arvestada meretuulte eest varjamise vajadusega, samuti sellega, et juurdepääsuteede äärne kõrghaljastus moodustaks konkreetse tee äärt palistava ühtse terviku.

2.5 Liikluslahendus ja juurdepääsuteed

Planeeringuga hõlmatud kinnistute osas lähtutakse juurdepääsuteede rajamisel kehtivast, 2005. a. *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringus* toodud lahendusest. Väljakujunenud juurdepääsuteede lahendust ei muudeta, mille kohaselt on planeeringualale juurdepääs tagatud avalikult kasutatava Sadama tee ja Päärbi tee kaudu. Elamumaa kruntidele (nr 2 – 10) juurdepääsu tagamiseks on krundile nr 12 (Päärbi teele) seatud eelnimetatud kruntide kasuks teeservituut. Päärbi tee on tupiktee ning lõppeb ümberpööramiskohaga.

2.5.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine lahendatatakse planeeringuala sees. Perspektiivsed parkimisalad krundil 1 on märgitud *Joonis 5. Tehnovõrkude joonisele*. Märgitud kahele parkimisalale mahutab parklad ca 60-65 sõiduautole ning sellise parkimisvajaduse suurusjärku on hinnatud piisavaks planeeringu koostamise etapis. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik parkimiskohtade arv, parkimisalade asukoht ja tagada vajalik parkimine (arvestades hoonestuse kasutusotstarvet ja kehtivaid normatiive).

Parkimiskohtade vajadus krundil 1 on hinnatud järgnevalt:

- Sadama administratiiv ja haldushoone - 16 kohta;
- Jahisadam – 12 kohta;
- Majutus – 22 kohta;
- Toitlustus/restoran – 10 kohta.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded, mida tuleb arvestada detail-planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Arvestada kehtivate piirangutega: ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;
- Arvestada tuleb määratud hoonete ja piirete rajamise tingimustega (vt ptk 2.3.1);
- Hoonete rajamine on lubatud hoonestusaladele~~, mis on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit~~.
- Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Piirkonnas on valdavalt tegemist normaalse radoonisisaldava pinnasega 10-30 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast), kuid antud piirkonnas võib ka asuda diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus. Kas see läbib planeeritavat ala pole täpselt teada.
- Alal kasvavat väärtusliku kõrghaljastust tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada (vt tingimusi ptk 2.4);
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal on olemasolevad veetorustikud ja elektrivarustuse maakaablid. Kinnistute piiridele on liitumispunktid välja ehitatud. Planeeringu koostamisel ei taotletud tehnovõrkude valdajatelt tehnilisid tingimusi põhjusel, et välisvõrgud on valdavalt välja ehitatud. Planeeringuga on kavandatud perspektiivne reovee kogumise ja käitlemise süsteem, mille haldajad on Alliklepa Sadam OÜ ja Alliklepa Arendus OÜ.

4.1 Veevarustus

Piirkonna veega varustamine on tagatud Pumba katastriüksusel asuva puurkaev-pumpla (PRK0058373) kaudu. Puurkaev-pumplast on rajatud veetorustikud koos liitumispunktidega kõikide kruntideni (vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis).

Piirkonna planeeritud ööpäevane keskmine veetarbimine on orienteeruvalt 19 m³/d, maksimaalse tunni tarbimine 4.9 m³/h. Piirkonna veevajaduse arvutamisel on arvestatud piirkonnas asuva 24 elamukrundi (planeeringualal 9 krunti ja väljaspool 15 elamukrunti) ja Alliklepa sadama ala (Päärbi katastriüksus) perspektiivse veevajadusega (restoran, majutus jne).

Olemasoleva puurkaevu (PRK0058373) soovitatav tootlikkus on 6 l/s, maksimaalse tunni tarbimine 4.9 m³/h. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on 30 m. Puurkaevu sügavus on 68 m ja vett võetakse Ordoviitsium-Kambriumi O-C põhjaveekihist (puurkaevuga avatud veekiht on kaitstud).

4.2 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse sadama kaile paigaldatud kuivhüdrandist. Kustutusveena kasutatakse merevett. Tegemist on Päästameti poolt kooskõlastatud ja vastuvõetud hüdrandiga (sadama kasutusloa saamisel).

Päästeameti andmetel on antud tuletõrje veevõtukohast aastaringselt garanteeritud piiramatus mahus tulekustutusvee kättesaamine. Seega on planeeringuala kruntide välistulekustutusvesi tagatud Alliklepa sadama kaile paigaldatud kuivhüdrantist.

Vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 *„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“* § 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 *„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“* § 50 peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, häda-

väljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust

4.3 Reoveekanalisatsioon

Ühiskanalisatsioon detailplaneeringu piirkonnas puudub. Lääne-Harju vallas on vastu võetud 31.08.2021. a Lääne-Harju Vallavolikogu määrus nr 12, *„Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“*. Eeskirja kohaselt on *k*ohtkäitlus lubatud olmes tekkiva reovee kohtkäitluseks selle tekkekoha kinnistu või kinnistute (juhul kui tegemist on ühise süsteemiga) piires väljaspool ühiskanalisatsiooniga hõlmatud reovee-kogumisalasid. Väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, võib rajada omapuhasti või kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.

Reovee käitlemiseks on võimalus paigaldada planeeringuala katastriüksustele kas kogumismahutid ja/või rajada sadama alale väikepuhasti. Perpektiivse väikepuhasti rajamine on võimalik sadama alale ehk Päärbi katastriüksusele – ~~vastav~~ orienteeruv ala ~~(400 m^2)~~ on märgitud tehnovõrkude joonisele. Väikepuhasti võimalik asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga arvestades seaduses toodud nõudeid.

Keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 *„Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“* kohaselt on väikepuhasti 50…299 IE kuja 20 m, kui kasutatakse maa-aluseid või pealt kinniseid mahuteid ning kinnises hoones paiknevaid reovee puhastusseadmeid, kus kogu ventilatsiooniõhk puhastatakse atmosfääriõhu kaitse seaduses sätestatud õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtustele vastavaks kui settekäitlus toimub kinnises mahutis või hoones. Reoveepuhasti heitvesi juhitakse merre. Väikepuhasti perpektiivne reostuskoormuse võib olla ca 153 IE (kui arvestada planeeringuala ja lähipiirkonna elamumaa katastriüksustega).

Reovee väikepuhasti tuleks rajada purgimisõlm, mis on piirkonna elanike reovee kogumismahutitesse kogutud reovee ja fekaalide vastuvõtmise koht, mille kuja, eelpool nimetatud määruse kohaselt on 30 m.

Pikemas perspektiivis oleks otstarbekas kanalisatsioonitorustiku rajamine, et suunata piirkonna reovesi torudega rajatavasse väikepuhastisse. Perspektiivsed kanalisatsioonitorustike asukohad on kajastatud tehnovõrkude joonisel. Joonisel toodud torustiku vajalikkus, asukoht, läbimõõt jt detailid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt Veeseaduse § 134 kehtivad purgla kujale alljärgnevad nõuded ning neid tuleb arvestada projekteerimisel:

- Kanalisatsiooniehitise kuja on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust;

- Kanalisatsiooniehitise kuja ulatust arvestatakse kanalisatsiooniehitise hoone välisseinast või rajatise või seadme välispiirjoonest. Kuja ulatuse määramisel ei arvestata kanalisatsiooniehitise torustikku;

- Kanalisatsiooniehitise kuja määratakse eraldi igale reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise protsessi tehnoloogilisele osale;
- Kanalisatsiooniehitise kuja ja joogiveevõtukoha sanitaarkaitseala kattumise korral tuleb lähtuda kõige rangemast nõudest;
- Kanalisatsiooniehitise kuja piires võivad asuda kanalisatsiooniehitise teenindamiseks vajalikud hooned, sealhulgas tööstus- ja laohooned ning käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetamata transpordihooned.

4.3 Sademeveekanalisatsioon

Alal asuvad olemasolevad kraavid, mis tuleb säilitada. Kruntidel tekkivad sademeveed tuleb juhtida kraavi või immutada haljasaladel. Hoonete ehitamisel on vaja kruntidele rajada sademevee drenaaž.

4.4 Elektrivarustus

Planeeringualal asuvatel elamukruntidel on olemas liitumiskilbid ja elektriühendused rajatud maakaabelliinidest. Selles osas olemasolevat olukorda ei muudeta.

Sadama ala (krunt 1 ehk Päärbi katastriüksus) hoonestamisel suureneb senine elektrivarustuse vajadus ning sellest tulenevalt on plaanis alale uue komplektalajaama rajamine. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kv maakaabelliiniga olemasolevast ajaljaamast AJ9396. Olemasolev ajajaam AJ9396 asub Perbi-Nurme katastriüksusel (tunnusega 43101:001:1970).

Elektrilahenduse koostamise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 414496 (väljastatud 04.07.2022 a, vt Menetlusdokumendid).

Elektrikaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

4.5 Sidevarustus

Alliklepa külas sidekaablivõrk puudub. Alternatiiv variandina tuleb kasutada interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

4.6 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaal-küttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, päikesepaneelid, jne. Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste käsitlemiseks standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi strateegiate ja meetmete kasutamiseks, et vähendada kuriteohirmu ja tõsta turvalisust. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Samuti on oluline korras hoida ka ümbruskonda, avalikke alasid, teede ääri, mere äärt ja randa.

Elavus. Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Kodude ümbruses hoolitseva elanikkonnaga asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde, mis vähendab ka kuritegevust (ning kuriteohirmu).

Nähtavus ja valgustus. Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisuksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.