

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

PERBI-LUHA JA PERBI-NIIDURANNA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Harju maakond, Lääne-Harju vald, Alliklepa küla

Töö nr: **13-20DP**
Staadium: **Detailplaneering**

Huvitatud isik: Andres Simpson

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee
Arhitekt, tase 7: Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn 2022

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMEMDID

- Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.12.2020.a. korraldus nr 1206 Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneeringu algatamine. – 2 lehte.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks – 3 lehte.
- Keskkonnaameti korraldus 06.oktoober 2021 nr 1-3/21/559 kaitsealuste taimede ümberistutamiseks.
- Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 05.04.2022 nr 335 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine.

II. SELETUSKIRI

- | | |
|--|-------|
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED | lk.4 |
| 2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK | lk.4 |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | lk.5 |
| 3.1. Asukoht ja iseloomustus. | |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus | |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus | |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud | |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus. | |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef. | |
| 3.7. Kehtivad piirangud. | |
| 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS | lk.7 |
| 5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV | lk.8 |
| 5.1. Üldosa | |
| 5.2. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus | |
| 5.3. Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid. | |
| 5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded. | |
| 5.5. Haljastu ja heakord | |
| 5.6. Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus | |
| 5.7. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele | |
| 5.8. Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine | |
| 5.9. Tuleohutus | |
| 5.10. Kuritegevuse ennetamine | |
| 5.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja. | |
| 6. TEHNOVÕRGUD | lk.15 |
| 6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed. | |
| 6.2. Elektri- ja sidevarustus. Soojavarustus. | |

III. LISAD

- Väljavõte Padise valla üldplaneeringust (LISA 1).
- Fotoleht (LISA 2.)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 378642, koostatud 01.06.2021.a.

IV. JOONISED

- Asukoha skeem M 1: 5 000 DP-01
- Kontaktvõõndi analüüsi skeem M 1: 5 000 DP-02
- Tugiplaan M 1: 1000 DP-03
- Põhijoonis ja tehnovõrgud M 1: 1000 DP-04

V. KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel
- Kooskõlastuste lisalehed:
 - Elektrilevi OÜ kooskõlastav kiri 20.12.2021.a. nr 2230229458
 - Päästeameti kooskõlastav kiri 16.03.2022.a. nr 7.2-3.1/14710-
 - Keskkonnaameti kooskõlastav kiri 24.03.2022.a. nr 6.1/78-5

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva tööga on koostatud Lääne-Harju vallas, Alliklepa külas asuva Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.12.2020.a. korraldus nr 1206 detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Padise valla üldplaneering (2002);
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2003);
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Guvana Disain OÜ poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr G_555_2020, koostatud 26.11.2020.a. Maa-ala plaanile kantud merepiir vastab põhikaardile kantud veepiirile (vastab looduskaitsealale § 35 lg 2).

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused kahe maaüksuse jagamiseks kokku neljaks elamumaa, üheks transpordimaa ning allesjäävaks maatulundusmaa krundiks ning määrata ehitusõigused elamumaa kruntidele üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks.

Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrastuse, haljastuse põhimõtted ning tehnoorkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandite kitsendused.

Kõrgema taseme planeeringud:

Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus toimusid 2017.a. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valdade ning Paldiski linna ühinemisel moodustati Lääne-Harju vald. Käesolev detailplaneeringuala jääb endise Padise valla territooriumile.

Vastavalt endise Padise valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav maa-ala elamuehituse perspektiiviga piirkonnas. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav maa-ala asub Alliklepa külas, hõlmates kahte kinnistut: Perbi-Luha ning Perbi-Niiduranna kinnistut. Suurem ning pikliku kujuga (360m) Perbi-Luha kinnistu piirneb Läänemerega. Seal paikneb maapinna tõusu tagajärjel, endise merelahe kinnikasvamise tagajärjel, moodustunud Kolviku järve läänepoolne tipp koos sellega külgneva madala luha ning roostikualaga. 240 m kaugusel merepiirist paikneb 2 m kõrgune rannavall. Kõrgem maa-ala kujutab endast metsasemat ala vaheldumisi lagedamate aladega. Tegemist 120 m laiuse maa-alaga Perbi-Luha kui ka Perbi-Niiduranna kinnistutel, mis piirneb sisemaa poolt avalikult kasutatav Kolviku teega. Antud teelt idas suunas pääseb 0.7 km kaugusel paiknevale Alliklepa teele ning sealt edasi 2 km kaugusel paiknevale 11233 Keibu-Alliklepa maanteele. Perbi-Luha kinnistu merepoolsest piirist 0.4 km lääne poole paikneb Alliklepa paadisadam. Sadamast sisemaa poole jäävatel aladel paiknevad üksikud pereelamud ning puhkeotstarbelised hooned.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala suurus 3.67 ha.

Perbi-Luha kinnistu suurus 2.93 ha, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, katastritunnus 43101:001:0223.

Perbi-Niiduranna kinnistu suurus 7411 m², maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, katastritunnus 43101:001:0224.

Kinnistud on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav ala piirneb kahe kehtestatud planeeringualaga:

- Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering, kehtestatud 14.09.2005.a., osaliselt muudetud 02.11.2021.a. Nähti ette paadisadama ning elamukvartali rajamine.

- Perbiranna ja Perbijärve kinnistute detailplaneering. Nähti ette kahe maatulundusmaa kinnistu muutmise elamumaaks, kehtestatud 18.12.2015.

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Läänemere rannaga ja Perbi-Rannavalli maatulundusmaaga., idast Perbi maatulundusmaaga, lõunast (teisel pool Kolviku teed) Perbi-Metsa ja Perbi-Kadaka maatulundusmaaga ning läänest Männituka ja Kase elamumaa kinnistutega (Päärbi ja Pertanina detailplaneeringuala).

Olemasolev situatsioon on kajastatud asukoha skeemil (joonis DP-01) ning kontaktvööndi analüüsi skeemil (joonis DP-02).

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdesõit kinnistutele toimub Kolviku teelt. Vastavalt Padise valla üldplaneeringule on Kolviku tee puhul tegemist avaliku kasutusega teega (kohalik tee 5620002), algusega 700m kaugusel paiknevast Alliklepa teelt.

Kehtivas üldplaneeringus on piirkonnas tulenevalt planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesannetest kohalike teede üldiste asukohtadena määratud ka trassid lõuna ja ida suunas, kuid nende kasutamine juurdepääsuna planeeringualale või liikluse hajutamiseks koostatava planeeringu elluviimiseks arvestades lisanduvat liikluskoormust ei ole seni olnud vajalik. Üldplaneeringu edasisel realiseerimisel Kuusetuka, Järvemetsa, Uгла-Mäe ja Kolviku kinnistutel elamukruntide moodustamise näol võib tekkida vajadus Kolviku tee ida-suunalise osa ning Kolviku ja Alliklepa teede täiendava ühendustee rajamiseks vastavalt üldplaneeringule, mis omakorda loob ka koostatavale planeeringualale liikluse hajutamiseks täiendavad juurdepääsud.

Kolviku tee puhul on tegemist kruusateega, kohati kitsa pinnaseteega, mis läbib erakinnistuid. Kolviku tee avalikuks kasutamiseks on erakinnistutele seatud Lääne-Harju valla kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistute ühises teepoolses nurgas paikneb 2.-kohaline liitumiskilp LK163352 2x(3x20A). Paralleelselt Kolviku teega läbib kinnistuid läbivoolukraav, kust üks kraaviharu suundub rannavallist alla – luhale.

Kontaktvööndi skeemil (DP-02) on märgitud lähim elektrivarustuse alajaam (AJ9396) ning lähim tuletõrje veevõtukoht

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Perbi-Luha kinnistu piirneb ühelt poolt Kolviku teega ning teiselt poolt Läänemerega. Pikliku kujuga kinnistu jagab kaheks eriilmeliseks osaks 2 m kõrgune rannavall. Kinnistu madalamas merepoolses osas paikneb maapinna tõusu tagajärjel moodustunud Kolviku järve läänepoolne tipp, koos sellega liituva luha ning roostikualaga. Kinnistu selles osas paikneb 1.9 ha suurusel alal kápaliste püsielupaik KLO3001208. Merepiirist eemal paikneb 2 m kõrgune rannavall. Teepoolsem kõrgem maa-ala on osaliselt kaetud okaspuumetsaga. Antud ala kujutab endast endisaegset looduslikku heinamaad, mis on peale niitmise lõpetamist osaliselt metsastunud. Praegusel momendil on antud lagedamat ala läbivatele kraavikallastele tekkinud puude noorendikud ning võsavööndid.

Planeeritava ala madalamas osas on maapinna reljeef tasane, väikese tõusuga mere suunas. Selles osas on maapinna kõrgusmärgid vahemikus + 0.55 (Kolviku järve kaldad) - +2.28 m (merega paralleelselt kulgev puudega kaetud vallseljak).

Planeeritava maa-ala kõrgemas osas on maapinna reljeef kausja kujuga. Vallseljakul paikneva Kolviku tee teepoolses servas on maapinna km. +5.60. Rannavalli servas on maapinna km. +3.36. Nende vahel madalamas nõos, kus kulgeb teega paralleelne kuivenduskraav, langeb maapind ida suunas olles vahemikus +3.02 - +2.52.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Läänemere rannast:

- ranna kallasrada 10 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna veekaitsevöönd 20 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m põhikaardile kantud veepiirist;

- ranna piiranguvöönd 200 m põhikaardile kantud veepiirist;

Kolviku järvest:

- kalda kallasrada 4 m põhikaardile kantud veepiirist;
- kalda veekaitsevöönd 10 m põhikaardile kantud veepiirist;
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m põhikaardile kantud veepiirist;
- kalda piiranguvöönd 100 m põhikaardile kantud veepiirist;

Lisaks paikneb Perbi-Luha kinnistu madalamas osas käpaliste püsielupaik. Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute kõrgemas osas, kuhu planeeritakse elamumaad, paiknevad üksikud II ja III kaitsekategooriakaitsealused taimed. Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- kaitsealaid, hoiualaid (Natura 2000);
- Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku ega väärtusliku maastikku.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“, leht DP-02, on lähiümbruses kehtestatud 5 detailplaneeringut:

- Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering, kehtestatud 14.09.2005, osaline muudatus 02.11.2021.a.. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 16 elamukrundiks ning tootmismaa krundiks sadama rajamise eesmärgil.
- Perbi-Nurme ja Perbi Heinamaa kinnistute detailplaneering, kehtestatud 02.11.2021. Detailplaneeringus nähti ette kahe maatulundusmaa jagamine 5 elamukrundiks.
- Algi kinnistu detailplaneering, kehtestatud 16.12.2003. Töös nähti ette ühe elamukrundi moodustamine olemasoleva maatulundusmaa baasil.
- Luige kinnistu detailplaneering, kehtestatud 30.08.2006. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine neljaks elamukrundiks.
- Perbiranna ja Perbijärve kinnistute detailplaneering, kehtestatud 18.12.2005.a. Detailplaneeringus nähti ette kahe maatulundusmaa kinnistu muutmise kaheks elamukrundiks.

Kontaktvööndi analüüsi skeemilt on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Planeeritavale maa-alale on kavandatud nelja elamukrundi ning ühe transpordimaa krundi moodustamine. Padise üldplaneeringu järgi paikneb kinnistu elamuehituse perspektiiviga hajaasustusalal, kus krundi min. suurus on 2500 m². Käesoleva tööga on planeeritud elamukrundid vahemikus 3200 m² - 4600 m². Naaberaladel on planeeritud elamumaa kruntide suurus vahemikus 2500-3500 m². Planeeritavad hoonestusalad paiknevad kinnistul vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele, et säilitada väärtuslikumat kõrghaljastust ning kaitsealuseid taimi. Piirkonnas paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi.

Juurdepääsu kavandamisel planeeritavatele elamumaa kruntidele on lähtutud olemasolevatest teedest ning looduskeskkonnast. Juurdepääs planeeritava kvartali siseteele nähakse ette avalikult kasutatavalt Kolviku teelt.

Käesoleva tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi.

Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu.

Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures osas säilimine.

Elektrivarustuse tagab kinnistu lähipiirkonnas paiknev alajaam. Soodne asukoht tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolul loob eeldused asustuse tihendamiseks seal.

Vastavalt Looduskaitseadusel §37 ja §38 on määratud kalda ja ranna kasutamise kitsendused: piiranguvööndid ning ehituskeeluvööndid. Vastavalt Keskkonna-seadustiku üldosa seadusele 16.02.2011 § 38 lõige 2 on kallasraja laius laevatavatel veekogudel 10 m ning mujal 4 m. Veeseadusele 30.01.2019 §118 lõige 2 punkt 1 kohaselt on veekaitsevööndi laius Läänemerel 20 m ning Kolviku järve kaldal 10m. Lähim kool, lasteaed ja kauplus asuvad Harju-Risti külas (ca 15 km). Lähim apteek asub Rummu alevikus ning perearsti vastuvõtud toimuvad Harju-Risti külas. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Uute elamukruntide moodustamisel on arvestatud olemasoleva avalikult kasutatava tee asukohaga ning käpaliste püsielupaiga KLO3001208 sihtkaitsevööndiga.

Hoonestusalade planeerimisel on tehtud koostööd Keskkonnaametiga. Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistutel on arvestatud Keskkonnaameti kirjaga 31.08.2021 nr 6-2/21/10181-3 ning lähtutud Keskkonnaameti korraldusest 06.okt.2021 nr 1-3/21/559 kaitsealuste taimede ümberistutamisest (lisatud tööle).

Hoonestusalad paiknevad kõik väljapool ranna 200 m ning kalda 100 m piiranguvööndit. Hoonestusaladel on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad, vastavalt tabelile ja infole DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

Kruntide ehitisealuse pinna suurus on sõltuvuses kõrghaljastuse hulgast planeeritaval krundil. Ehitisealuse pinna suhe krundi pindalasse on vahemikus 7.7 – 9.8 % .

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Suurim korruselisus: elamul - 2 korrust, abihoone – 1 korrus.

Pos 1

| | |
|---|------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+3 (elamu + abihoone) |
| Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind | 310 m ² |
| Elamu suurim lubatud kõrgus | 9.0 m |
| Abihoone suurim lubatud kõrgus | 6.0 m |
| Hoonete lubatud korruselisus | 2 k |

Pos 2

| | |
|---|------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+3 (elamu + abihoone) |
| Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind | 350 m ² |
| Elamu suurim lubatud kõrgus | 9.0 m |
| Abihoone suurim lubatud kõrgus | 6.0 m |
| Hoonete lubatud korruselisus | 2 k |

Pos 3

| | |
|---|------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+3 (elamu + abihoone) |
| Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind | 350 m ² |
| Elamu suurim lubatud kõrgus | 9.0 m |
| Abihoone suurim lubatud kõrgus | 6.0 m |
| Hoonete lubatud korruselisus | 2 k |

Pos 4

| | |
|---|------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | elamumaa; |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 1+3 (elamu + abihoone) |
| Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind | 350 m ² |
| Elamu suurim lubatud kõrgus | 9.0 m |
| Abihoone suurim lubatud kõrgus | 6.0 m |
| Hoonete lubatud korruselisus | 2 k |

Pos 5

Tanspordimaa krundile ehitusõigust ei kavandata. Transpordimaa krunt moodustatakse juurdepääsutee rajamiseks kõikidele planeeritavatele kruntidele. Planeeritavale transpordimaale nähakse ette servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele.

Pos 6 - allesjääv maatulundusmaa.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.

Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega kinnistu baasil moodustatakse neli elamumaa (E100%) üks transpordimaa (L100 %) ning üks maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega krunti:

- krunt pos. nr 1 – suurusega 3152 m² (E);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 3880 m² (E);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 4554 m² (E);
- krunt pos. nr 4 – suurusega 3774 m² (E);
- krunt pos. nr 5 – suurusega 745 m² (L)
- krunt pos. nr 6 - suurusega 20 585 m² (M)

Territooriumi bilanss:

- 4 elamumaa krunti (E) – 15 360 m² (41.9 %)
 - 1 transpordimaa krunt (L) – 745 m² (2.0 %)
 - 1 maatulundusmaa (M) - 20 585 m² (56.1 %)
- Kokku: 36 690 m²

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne (tehnovõrkude) juurdepääsude ehitamist või vahetult pärast tehnovõrkude rajamist ja teostusjooniste koostamist. Planeeritavate elamumaa kruntidele pos. nr 2 ja 3 on märgitud läbivatele kraavidele 4.0 m laiune veeservituudi vajadusega ala, et võimaldada lahendada sade- ja drenaaživee kõrvaldamine kõigilt kruntidelt.

Kruntidelt 1 ja 4 võimaldavad seda 3 m laiused veeservituudi vajadusega alad sadevee (kraav) või drenaaživee (toru) ärajuhtimiseks. Selle servituudi täpne asukoht täpsustub elamu projekteerimise etapis.

Veeservituudi vajadusega ala pindalad:

- krundil pos. nr 2 450 m²
- krundil pos. nr 3 290 m².

Planeeritavale transpordimaale pos. nr 5 nähakse ette teeservituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele. Ala pindala 745 m².

DP põhijoonisele on kantud ranna ja kalda piiranguvööndid ning planeeritud individuaalsete puurkaevude hooldusalad R= 10 m (asukoht täpsustub hoonete projekteerimise etapis).

Kitsendused vastavalt joonisele ning tabelile lehel DP-04.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda

hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund eelistatult risti või paralleelne ühe krundipiiriga. Abihoone katusehari võiks olla risti elamu katuseharja suunaga, et moodustuks traditsioonilisele maa-arhitektuurile omane siseõuega hoonetegrupp. Ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega, mis moodustaks ühtse terviku. Katus: katusekalle vahemikus 15° - 45°.

Projekteeritava hoone sokli kõrgus tasasel krundiosal vahemikus 30-50 cm.

Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puit (va. ümarpalk), krohv, looduskivi (paekivi, raudkivi). Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, (bituumen)-sindlit. Värvilahendustes eelistada looduslähedasi pastelseid värvitoone. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada plastist laua või kiviimitatsioone. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku keskkonda ja ehitustraditsioone. Piirded tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirded ehitada võimalikult õhulised, $H_{max} = 1.5$ m.

Teepoolne piire rajada looduslikest materjalidest (näiteks latt, jne)

Kinnistute vahel: lisaks eelmainitule võrkpiire + hekk. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Piirete väravad ei tohi avaneda tee poole.

Vajadusel piirid markeerida hekiga või looduslikest materjalidest väikevormidega.

5.5 Haljastus ja heakord.

Planeeritav Perbi-Luha kinnistu paikneb suures osas kápaliste püsielupaigas, seetõttu kinnistu selles osas midagi ei kavandata ning sihtotstarve jääb maatulundusmaaks (M100%). Krunt pos. nr 6 suurus 20 585 m². 2 m kõrgusest rannavallist sisemaa poole, maa-ala kõrgemas Kolviku tee poolses osas, paikneb lisaks Perbi-Niidu kinnistule veel Perbi-Niiduranna kinnistu. Antud ala kujutab endast endisaegset looduslikku heinamaad, mille äärealad on peale niitmise lõpetamist osaliselt metsastunud. Valdavalt on esindatud mänd. Praegusel momendil on antud lagedamat ala läbivatele kraavikallastele tekkinud puude noorendikud ning võsavööndid. Planeeringus jagatakse see kõrgem maa-ala elamukruntideks. Hoonestusalad kruntidel on näidatud võimalikult suured, et võimaldada paremini hoonestust planeerida ning võimaldada maks. säilitada väärtuslikku kõrghaljastust.

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel jäävad planeeringualale kaitsealused taimed. Kuna viimane paikvaatlus planeeritaval alal oli läbi viidud 2004.a., siis täpsema võimaliku hoonestusala väljaselgitamiseks viidi 2021 taimede õitsemise ajal läbi uus paikvaatlus. Paikvaatluse tulemusel läbiviidud jäävad planeeritavale alale II ja III kaitsekategooria taimed. Vastavalt Keskkonnaameti korraldusele ning tingimustele 06.okt.2021 nr 1-3/21/559 otsustati kaitsealuste taimede ümberistutamine. Otsustati kaitsealuste taimeliikide: hall käpp, suur käopõll ja kahkjaspunane sõrmkäpp isendite ümberistutamine Pirita jõeoru maastikukaitsealale ja botaanikaia piiranguvööndid asuvasse Tallinna Botaanikaia Eesti kaitsealuste taimede kollektsiooni.

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda. Ehitustegevus planeeritaval kü-stel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord, kus võib teha hooldusraiet. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest 2m. Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Vajadusel tellida puude hooldusloikus ja raie arboristi tunnistust omavalt firmalt / isikult.

Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mitesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega. Maapinna tõstmine puude ümber võib toimuda vähesel määral (või kasutada puude kaevusid), mis muidu võib viia puu kuivamiseni. Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet. Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Perbi-Luha kinnistul paiknev Padise käpaliste püsielupaiga KLO3001208 sihtkaitsevöönd jääb inimtegevusest puutumata ning planeeritaval elamumaadel ehitustegevusele ettejäädav kaitsealused taimed kuuluvad ümberistutamisele. Planeeritava kinnistu käpaliste püsielupaik kattub Läänemere ning Kolviku järve kalda ja ranna maakasutuspiirangute ning kitsendustega.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Kõik reoveed kuuluvad kogumismahutist väljavedamisele

Puurkaevu R=10m hooldusala ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne...) ning on keelatud alljärgnev tegevus vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele §154 (5).

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealustest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Olme- ja ehitusjätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõrval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jätmete vedu korraldab firma peab omama jätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või

taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdesõit planeeringualale hakkab toimuma avalikult kasutatavalt Kolviku teelt (valla tee 5620002), mille pikkus alates Alliklepa teelt on 700m. Käesoleval momendil on eraomandis olevatele teosadele seal seatud sundvaldus valla kasuks või vallaga kokkuleppel antud teaalune maa avalikuks kasutamiseks.

Kolviku teelt kavandatakse 12.0 m laiune transpordimaa kinnistu juurdepääsu tagamiseks kõikidele planeeritavatele kruntidele. Planeeritava 50 m pikkuse ning 5.0 m laiuse kruusakattega (vt. tee lõige) tupiktee otsa planeeritakse 12 m x 12 m suurune ümberkeeramisplats. Planeeritava mahasõidu laius 10 m pikkusel teosal on 6.0 m. Tee on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Sõidutee sobitada maastikku. Teede ja platside kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks.

Planeeritav sisetee jääb erateeks, kuhu nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele. Ala pindala: 745 m². Planeeritava juurdesõidutee lahendus antakse projektstaadiumis.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimismormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse killustiku, betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusmürast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistustisestest ja -väliste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 20-30 cm võrra. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võiks olla 30-50 cm. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkiinnistule. Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada krundi lauge reljeef, vältida künka kuhjumist hoone alla. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede

põikkalle 0.03. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette üksikelamute rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded” ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused 3.5 m on tagatud. Sissesõidutee kujutab endast 50 m pikkust tupiktee kuhu otsa nähakse ette rajada 12x12 m ümberkeeramispplats. Vastavalt Päästeameti tingimuslikule kooskõlastusele (kiri 16.03.22 nr 7.2-3.1/1410-2) nõudnuks algselt näidatud 60 m pikkune tupiktee 18.5x18.5 m ümberkeeramispplatsi, siis tupiktee pikkuse lühendamiseks langeb nõutud pöörderaadiusega platsi rajamine ära).

Lähim tuletõrje veevõtukoht paikneb Kolviku tee ning Pärna tee ristmikul, vastavalt lisatud „Kontaktvööndi analüüsi“ (joonis DP-02) skeemile M 1:5000. Kaugus planeeritavalt kruntidelt piki teid on max. 260m.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Hoone väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s tunni jooksul.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud “ EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteoohu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded ja välisvalgustus.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu.

Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustus

Planeeritavate elamukruntide veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil. Elamukrundi veevajadus 1.0 m³/ö-p. Puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/ d ühe kinnisasja vajaduseks. Puurkaevu R=10m hooldusallas ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne...) ning on keelatud alljärgnev tegevus vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele §154 (5).

Krundisisesed veetorustikud monteerida PE DN 32, PN 10 plasttorudest liivalusel. Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

Reoveed kanaliseeritakse 10 m³ klaasplastist kogumismahutite baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele.

Kogumismahutite asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Mahuti tühjendamine toimub paakautoga ning veetakse ettenähtud puhastuskohta.

Sadeveed

Sadevete eelvool on lahendatud kinnistuid läbivate kraavide baasil. Olemasolevad võsastunud kraavid tuleb puhastada seal kasvavatest puudest ning võsast ning vajavad süvendamist ning korrastamist, et toimiks pinnasevee äravool. Planeeringuga nähakse ette lahendused sade- (kraav) või dreanaživee (toru) ärajuhtimiseks kruntidelt 1 ja 4. Välistada vee valgumine maanteekraavi.

Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata. Planeeringu joonistel on antud sade- ja dreanaživee ärajuhtimise ning truupide asukohtade põhimõttelised asukohad, millele asukohad täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.

Elektrivarustus.

Planeeritav ala hõlmab Alliklepa külas asuvat Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistut. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda kinnistule planeeritud elamute elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Planeeritavale alale on kavandatud neli elamukrunti. Varem on antud ala elektrivarustuse tarbeks rajatud Kolviku tee serva 2.-kohaline liitumiskilp LK163352 2x(3x20A). Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 378642, koostatud 01.06.2021.a. lahendatakse objektide elektrivarustus olemasolevast liitumiskilbist LK163352, mis on alajaama AJ9396 (Harju-Risti) toitel.

Tööga nähakse ette olemasolev liitumiskilp nihutada planeeritava 60m pikkuse tupiktee otsa. Elektrivarustuse tagamiseks nähakse ette kahe 2.-kohalise 0.4 kV liitumiskilbi (a` 3x20A) ning jaotuskilbi paigaldus sissesõidutee kõrvale planeeritavatele kinnistutele. Planeeritava 0.4 kV maakaablite koridor

detailplaneeringualal on ühildatud planeeritava transpordimaaga. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ (leht DP-04) on välja toodud tee lõige koos maakaablitega, paiknedes 1m kaugusel krundi piirist.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Planeeritaval transpordimaal on seadusjärgne kitsendus (võimaldab trasside rajamist ning hooldamist).

Kinnistusesise elektritarbimise jaoks ehitab tarbija oma vajadustele vastavad maakaabelliinid. Teede alt läbiminekuks paigaldada 0.4 kV kaabel kaitsetorusse. Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Sidevarustus – Alliklepa külas sidekaablivõrk puudub. Alternatiivvariandina tuleb kasutada interneti ja TV teenust mobiilsidevõrgu baasil.

Soojavarustus – Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Võimalik kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, puuraukudega maaküte, päikesepaneelid jne. Soojavarustuse toimise tagamiseks näha võimalusel lisaks ette puudega köetav küttekolle.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp