



Duograaf OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 564 3889
EEP004666

TÖÖ: 2404

TELLIJA: OÜ Allikmetsa

**LÄÄNE-HARJU VALD, KEIBU KÜLA, RANNAPERE
KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Projektijuht

Mari Kallas
tel.5643889
kallas.mari@gmail.com

Juuli 2024

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	4
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	4
1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad	4
1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE).....	5
4. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
4.1 Vastavus üldplaneeringule	5
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused	5
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	5
4.4 Keskkonnakaitse.....	6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	6
4.4.3 Jäätmekäitlus	6
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	6
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.7 Tuleohutusnõuded.....	7
4.8 Elamu soojavarustus	8
5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
5.1 Elektrivarustus	8

JOONISED

Asendiskeem leht 01

Tugiplaan leht 02

M 1:500

Detailplaneeringu põhijoonis leht 03

M 1:500

Illustreeriv joonis leht 04

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistu omaniku OÜ Allikmetsa (registrikood 12151187) taotlus detailplaneeringu algatamiseks Keibu külas Rannapere katastriüksusel detailplaneeringu algatamiseks. (katastritunnus 56201:001:0863, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Lääne-Harju Vallavalitsuse 12. 03.2024 korraldus nr 154 „Detailplaneeringu algatamine.“

Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.03.2024 korralduse nr 154 lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“

Detailplaneeringu koostamise korraldamise HALDUSLEPING 13.märts 2024

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Veeseadus
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. a. määrus nr 31 „Kanaliseerimisprojekti ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- Keskkonnaministri 08.11.2019. a määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Padise valla üldplaneering

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal

Kehtivad planeeringud puuduvad

1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad

Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026

1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Geodeesia24 OÜ poolt aprillis 2024, töö nr 9084_24

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala piirneb põhjas Mereranna (katastritunnus 56201:001:0082) ja idas Ankru (katastritunnus 56201:001:1069) elamumaa ning 11233 Keibu-Alliklepa tee (katastritunnus 56201:001:0866) transpordimaa katastriüksustega, lõunas Paadi (katastritunnus 56201:001:1068) ja läänes Neeme (katastritunnus 56201:001:0032) elamumaa ja Neeme tee (katastritunnus 56201:001:1175) transpordimaa katastriüksustega. Planeeritava ala vahetus läheduses asub Ristna sadam. Planeeritava maaüksuse suurus on 4102 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Tegemist on loodusliku lageda alaga ja seetõttu ei rakendu sellel alal metsa kaitseks Padise valla üldplaneeringus seatud piirangud, millega ei tule arvestada, kuna metsaseaduses sätestatud kaitsemetsa piirangud kehtisid kuni 01.01.2008.

Piirangud detailplaneeringu alal

Keibu-Alliklepa tee (teeregistri nr 11233) kaitsevöönd;

Läänemere ranna kaitsevöönd;

Elektriõhuliini (1-20 kV) BLL-62 kaitsevöönd;

Elektriõhuliini alla 1kV AMKA.3x50+70 kaitsevöönd;

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd;

Kinnistut läbiv veetrass kaitsevööndiga 2+2 m;

Piirangualad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Kinnistul näidatud olemasolevate elektriliinide puhul on tegemist talumiskohustusega, veetrassi jaoks on vaja sõlmida servituudi leping trassi omanikuga

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)

Planeeritava ala kontaktvööndina on arvestatud planeeritava maaüksuse lähiümbrust, kus asuvad üksikelamud ja ridaelamu. Planeeritava ala vahetus läheduses on Ristna sadam.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobib ümbruskonnas välja kujunenud hajusa hoonestusstruktuuriga. Detailplaneeringuga moodustatav elamumaa krunt on looduslikult ja logistiliselt sobivas kohas. Krundile on võimalik rajada nii suvekodu kui ka püsiv elamispaik.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, elamumaa krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Maaüksus on käesoleval ajal lage ala ja seetõttu ei rakendu sellel metsa kaitseks Padise valla üldplaneeringus seatud piirangud, millega ei tule arvestada, kuna metsaseaduses sätestatud kaitsemetsa piirangud kehtisid kuni 01.01.2008. Seega lähtudes väljakujunenud elamumaa kruntidest, mis on moodustatud lähialal detailplaneeringutega, on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused

Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused on antud põhijoonise tabelis. Elamumaa krundile on planeeritud üks elamu ja kuni 3 abihoonet, elamu korruselisus võib olla kuni 2 korrust (kõrgus maapinnast kuni 9 m) ja abihoonel üks (kõrgus maapinnast 5 m).

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Krundile võib rajada kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 9 m ja kuni 3 abihoonet kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast 5 m;

Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, mitte kasutada hoonete viimistluses immiteerivaid materjale.

Lubatud katusetüüp: kalle 15 – 45°

Elamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku.

Keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Krundi piirded

Krundi piirde kõrgus kuni 1,5 m. Piirded lahendada hoone ehitusprojekti - nii asukoht (kas ümber ehitusala või krundi piiril) kui ka piirdeaia materjal (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku).

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud elamu krundi rajamine ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

Lääne-Harju Vallavalitsus leiab detailplaneeringu algatamise korralduses, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja ei ole tarvis algatada KSH-d, kuna planeeritava alal ei leidu looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamu ja abihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Krundisiseselt nähakse ette sadevete immutamine pinnasesse. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele. Sadevett ei tohi immutada puurkaevu hooldusalale.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Krunt haljastada arvestades ümbruskonnas kasvavat kõrghaljastust. Pärast ehitustööde lõpetamist krunt heakorrastatakse ja haljastatakse.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Juurdepäas on detailplaneeringu alale on ette nähtud munitsipaalomandis olevalt Neeme teelt (kohalik tee nr 5621049).

Planeeringu ala piirneb kirde osas Keibu-Alliklepa riigiteega nr 11233. DP joonisele on kantud EhS § 71 kohane 30 meetri laiune tee kaitsevöönd. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Keibu-Alliklepa teelt on Kalamehe ja Ristna 1 kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud 2015) planeeritud läbi Ankruga ja ka Rannapere mü tee, mis viib välja Tõnissoo krundini, kus on pumbajaam. Rannapere mü detailplaneeringuga on arvestatud nimetatud detailplaneeringut ja ette nähtud tee läbi Rannapere krundi ja näidatud servituudi vajadusega ala.

Vastavalt Transpordiameti kooskõlastuskirjale 12.09.2024 nr 7.2-2/24/4502-5 palutakse arvestada planeeringu elluviimisel

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Elamukrundi parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 3 autot.

Kõik planeeritava krundiga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuetena arvestada

Tuleohutusseadus

Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Krundile planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Detailplaneeringu maa-alale (krundile) ei ole esialgselt tuletõrjeveevõtu kohta planeeritud sest Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 § 6 (3) seadistab, et *Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.*

Tulekahju korral on võimalik arvestada Ristna sadamast merevee kasutamisega.

4.8 Elamu soojavarustus

Planeeritava elamu küte on planeeritud keskkonnale sõbralike küttesüsteemide kasutamisega. Eelistada võiks maasoojuspumpa või õhk-vesi küttesüsteemi, kuid tuleb arvestada, et hoone fassaadile paigutatavad soojuspumpade välimoodulid ei häiriks müraga naaberelamuid ja nende õuealaid.

Elamusse võib projekteerida lisaks ka kamina või ahjukütte.

5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Krundi läbib veetrass, mis kulgeb pumbamajast olemasolevate hooneteni. Rajatava elamu veega varustamine on planeeritud olemasolevast veetrassist.

Vastavalt Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.03.2024 korralduse nr 154 lisa Lähteseisukohad on krundi kanalisatsioon on lahendatud kohtkäitlusrajatise baasil, tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis on ette nähtud reovee kogumismahuti kuna biopuhastile vajalikku kuja ei ole võimalik detailplaneeringu alal saavutada.

Elamu veevajadus on ca 0,8 m³ ööpäevas ning reovee hulk 0,8 m³.

5.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 471599

Sadama:(Harju-Risti) alajaamast on ette nähtud ette planeeritavale krundile toiteliin 0,4 kV maakaabellina. Krundi elektrivarustuseks on ette nähtud kinnistu piirile (tee alasse) 0,4 kV liitumiskilp, mis on vabalt teenindatav.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist, tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas
/allkirjastatud digitaalselt/