



LÄÄNE-HARJU VALD,
ALLIKLEPA KÜLA,
PERBI-NURME JA PERBI-HEINAMAA
KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

OÜ ENTEC EESTI
2020

LÄÄNE-HARJU VALD,
ALLIKLEPA KÜLA,
PERBI-NURME JA PERBI-HEINAMAA
KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 05.06.2018. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 379
VASTUVÕETUD: 28.01.2020. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 81
KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1163/18**
TELLIJA: **Alliklepa Arendus OÜ**
PROJEKTIJUHT: **Janne Tekku**

OÜ Entec Eesti 2020

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKE JA ÜLAR JÕESAAR

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB 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

SISUKORD.....	1
EESSÕNA.....	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.3 KONTAKTVÕÕNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSED JA VISUAALSED SEOSSED	5
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	7
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	7
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE.....	7
2.3 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	8
2.3.1 Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded.....	12
2.4 HALJASTUSLAHENDUS.....	12
2.5 LIIKLUSLAHENDUS JA JUURDEPÄÄSUTEED	12
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
3.1 VEEVARUSTUS.....	14
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	14
3.3 REOVEEKANALISATSIOON	15
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	15
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	15
3.6 SIDEVARUSTUS	16
3.7 SOOJAVARUSTUS	16
4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	17
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	18
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS.....	18

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

LISA 1	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
LISA 2	REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPINGU NR 3758 SKEEM

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕÕNDI PLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJOONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesolev Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistutel algatati detailplaneering Lääne-Harju vallavalitsuse korraldusega 05.06.2018. a nr 379. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli algamise korralduse kohaselt maa sihtotstarbe muutmine elamumaa ja kinnistute jagamine neljaks elumumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Planeeritava ala suuruseks oli planeeringu algamise seisuga orienteeruvalt 2,3 ha.

Varasemalt on samale alale koostatud *Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute detailplaneering* (kehtestatud 20.06.2007. a; koostaja Väärtnõu ja Ringo AB, töö nr PP0601), mille eesmärgiks oli eitusõiguse andmine ja sihtotstarbe muutmine. Antud planeering kehtib kuni uue detailplaneeringu kehtestamiseni.

Käesoleva *Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute detailplaneeringu* koostamisel kaasati planeeringualasse kolm kõrvalkinnistut (Kivikotka, Rannakotka ja Kalakotka) eesmärgiga saavutada parem krundijaotus algatatud planeeringualal, arvestada olemasolevate ja rajatavate kraavidega ning siduda uued krundid paremini olemasolevasse ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuala laiendati, ala suuruseks kujunes 2,9 ha. Koostatud planeeringulahenduse kohaselt on alale moodustatud kaheksa elumumaa krunti, üks teemaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt. Lähialana on planeeringusse kaasatud juurdepääsutee ala, mis asub kõrvalkinnistutel (Saunametsa, Kadakamarja, Kadakavälju ja Kadaka). Juurdepääsuteele teeservituudi osas on sõlmitud planeeringu koostamise ajal reaalservituudi seadmise leping nr 3758 sõlmitud 18.12.2019. a notar Tiit Sepp notaribüroos (vt lepingu skeem Lisa 2).

Eesti omavalitsuste haldusreform käigus toimusid Eestis 2017. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valla ning Paldiski linna ühendamisel moodustati 2017. aastal Lääne-Harju vald.

Käesoleva detailplaneeringu ala jääb endise Padise valla territooriumile. Detailplaneering on kehtiva Padise valla üldplaneeringu kohane, kus on antud piirkond planeeritud elamumaa reservmaaks.

Planeeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

- Märt Rask – planeeringu tellija (OÜ Alliklepa Arendus);
- Janne Tekku –projektijuht, arhitekt-planeerija (OÜ Entec Eesti);
- Ülar Jõesaar – vee- ja kanalisatsiooni insener (OÜ Entec Eesti).

Töösse oli kaasatud vallavalitsuse spetsialistid.

Planeeringu koostamise aluseks võeti algamise korraldus nr 379, lähteülesanne ja mõõdistusalus (koostaja Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, oktoober 2018. A. töö nr TT-4995 ning aprill 2019. a. töö nr TT-5205; osaliselt OÜ Geoplus geodeetilist alust mai 2019. a. töö nr TJ-264/11-18) ning kehtivad seadused ja õigusaktid.

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 2,9 ha. Planeeringualal asuvad järgnevad maaüksused:

- Perbi-Nurme (katastritunnus 56201:001:0324, sihtotstarve maatulundusmaa);
- Perbi-Heinamaa (katastritunnus 56201:001:0054, sihtotstarve elamumaa);
- Kalakotka (katastritunnus 56201:001:0651, sihtotstarve elamumaa);
- Rannakotka (katastritunnus 56201:001:0652, sihtotstarve elamumaa);
- Kivikotka (katastritunnus 56201:001:0653, sihtotstarve elamumaa);

Ala piirneb põhjas Kibru tee maaüksusega. Kirde- ja idaossa jäävad elamumaa kinnistud, mis on hetkel veel hoonestamata. Lõunasse jääb Kadaka kinnistu kus asub ka lähim olemasolev elumaja. Läände jääb Perbi-Vanatoa kinnistu.



Foto 1. Vaade planeeringuala lõunapiiril asuvalt teelt Kadaka kinnistule ja sellel asuvale majale



Foto 2. Vaade planeeritavale alale

1.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale jäävad maaüksused on hoonestamata. Alal asuvad endised loopealsed karjamaad ja kraavid, mis on tänasel hetkel võsastunud. Merepiir jääb planeeritavast alast (Rannakotka maaüksuse piirist) ca 75 m kaugusele. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +0.77 (Rannakotka mü) kuni +5,27 meetrini. Maapind tõuseb ühtlaselt lõuna suunas. Planeeritav ala asub paesel aluspinnal ja õhukesel lubjarikkal mullal. Metsastel aladel kasvavad kuused, männid, lepad ja kadakad.

Planeeritavale alale pääseb Paldiski või Keila poolt sõites 17 Keila-Haapsalu maanteed mööda keerates peale Padise keskust 11230 Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maanteele. Edasi sõites on alale jõudmiseks võimalik valida mitme variandi vahel. Kas keerata 11232 Vihterpalu kõrvalmaanteele ja sealt edasi mööda Alliklepa teed või sõita Vihterpalu poole keeramata edasi Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maanteed mööda kuni 11233 Keibu-Alliklepa kõrvalmaanteele, sealt edasi kuni rannaäärde suunduva Alliklepa teen (vt Joonis 1 – *Asendiskeem*).

Juurdepääs planeeritavatele alale on tagatud lõunast Alliklepa ja Kolviku tee kaudu. Kolviku tee on valdavalt kits pinnastee, kohati kaetud kiviklibu kattega. Juurdepääsutee seadmiseks on sõlmitud leping (Reaalservituutide seadmise leping nr 3758, 18.12.2019. a notar Tiit Sepp notaribüroos, vt Lisa 2).

Ala põhjaosale (Kalakotka, Rannakotka ja Kivikotka kinnistutele) on juurdepääs mereäärselt Kibru teelt. Seal on tegemist kõrvalalale kehtestatud detailplaneeringu järgse lahendusega (Päärbi ja Pertanina detailplaneering, kehtestatud 14.09.2005, vt *Joonis 2 – Kontaktvööndi plaan* ja ptk 1.3).

Planeeritaval ala ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ'le kuuluv maakaabelliin, millele on kaitsevöönd. Lisaks ulatub alale ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja 200 m laiune piiranguvöönd.



Foto 3. Vaade planeeringualani viivale juurdepääsuteele Saunametsa ja Kadaka maaüksustel



Foto 4. Vaade planeeringualal asuvale võsastunud kraavile

1.3 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Planeeritavad maaüksused asuvad Alliklepa külas endistel mereäärsetel karjamaadel.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse ehk kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Põhjapool jääb Kibru tee transpordimaa ja tootmismaa sihtotstarbega Päärbi maaüksus (vt Joonis 2 – *Kontaktvööndi plaan*) kus on rajamisel jahisadam (Alliklepa sadam).

Lähimad elamud planeeritavast alast jäävad Kadaka, Päärü ja Perbi-Vanatoa maaüksusele (vt Fotod 1 ja 5).



Foto 5. Vaade planeeringualast idapoolsele jäävale Päärü kinnistul asuvale Pärna talu hoonetele

Planeeringuala kõrval asub Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringuga planeeritud elamukruntide piirkond, kus planeeritud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku ca 2700 m² kuni 4600 m². Kaugemal paiknevate elamumaa sihtotstarbega maaüksuste suurused on väga erinevad; ca 3500 m² kuni ca 3 ha.

Planeeringualal on kehtestatud kaks ja kontaktvööndis kaks detailplaneeringut (vt Joonis 2 – *Kontaktvööndi plaan*):

1. Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute detailplaneering;
2. Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering;
3. Luige kinnist detailplaneering;
4. Algi kinnistu detailplaneering.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee ääres. „Maissoo“ peatus jääb planeeringualast ca 5,2 km kaugusele ja „Vihterpalu“ peatus ca 6,3 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.

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid küll aga jääb kontaktvööndi alale püsielupaiga sihtkaitsevöönd.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk algatamise korralduse kohaselt oli Perbi-Nurme kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaa ning Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute jagamine neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. **Planeeringu eskiislahenduse koostamisel kaasati planeeringualasse kõrvalkinnistud Kivikotka, Rannakotka ja Kalakotka eesmärgiga saavutada parem krundijaotus** algatatud planeeringualale ning siduda see paremini olemasolevasse piirkonda (arvestades kõrvalalale planeeritud lahendusega, väljakujunenud haljastuse ning olemasolevate kuivenduskraavidega). **Planeeringuala laiendati ning ala suuruseks kujunes 2,9 ha.** Lähialana on kaasatud juurdepääsutee ala, mis asub kõrvalkinnistutel (Saunametsa, Kadakamarja, Kadakavälju ja Kadaka). Juurdepääsuteele teeservituudi osas on sõlmitud planeeringu koostamise ajal reaalservituudi seadmise leping nr 3758 sõlmitud 18.12.2019. a notar Tiit Sepp notaribüroos (vt lepingu skeem Lisa 2).

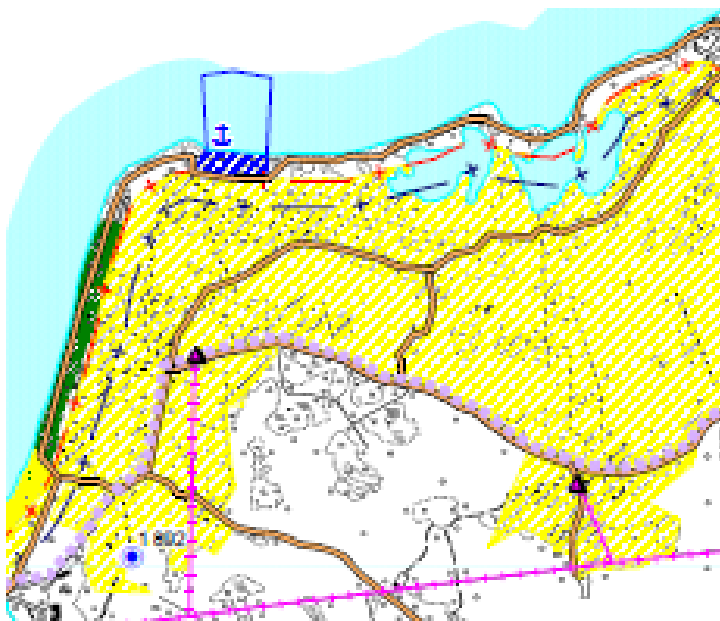
Planeeringulahenduse kohaselt on alale moodustatud kaheksa elamumaa krunti, üks teemaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt. Juurdepääsutee osas teeb planeering ettepaneku teeservituudi seadmiseks.

Planeeritaval alal on kehtestatud *Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute detailplaneering* ja osalt planeeringualal, aga avaldavalt selle kõrvalalal on kehtestatud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering*, millega on planeeritud piirkonda elamumaa krundid ja Alliklepa sadam. *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringust* on käesolevasse detailplaneeringualasse haaratud Kivikotka, Rannakotka ja Kalakotka kinnistud ning käesolev planeering teeb ettepaneku nende kinnistute piiride, hoonestusalade ja ehitusõiguse muutmiseks.

Planeeringus määrati moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigused ja lubatud ehitisealused pinnad, hoonestustingimused ja maakasutuse sihtotstarbed.

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

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



Pilt 1. Väljavõte Padise valla üldplaneeringu kaardist (koostaja AS Entec, kehtestatud 25.04.2002).



Pilt 2. Väljavõte Padise valla üldplaneeringu põhijoonise leppemärkidest

2.3 Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud Joonis 4 – Põhijoonis. Kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad. Kruntide ehitisealuse pinna suurus on tuletatud proportsioonina iga krundi pindalast (arvestatud on hoonete arhitektuurse lahendusega – vt Illustratsioon). Planeeringuga moodustatakse planeeringualale kaheksa elamumaa, üks transpordimaa krunt ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud juurdepääsutee ala ning teele tehakse ettepanek teeservituudi seadmiseks.

Krunt 1 – planeeritud suurus 2956 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 1 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: **440 m²**

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: **13.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundile 1 ulatub olemasoleva Elektrilevi OÜ'le kuuluva elektrikaabli ja alajaama kaitsevöönd ca 87 m² ulatuses. Krundi lõunaosas asub lepingu järgne teeservituut (ca 95 m², vt Lisa 2). Lisaks on krundile seatud teeservituudi vajadusega ala, suurusega ca 266 m². Teeservituudi vajadusega ala paikneb krundi lääneservas (vt lisaks ptk 2.5).

Krunt 2 – planeeritud suurus 2836 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 2 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: *440 m²*

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: *12.00 m*

Hoonete lubatud korruselisis: *2 k*

Krunt asub osaliselt ranna piiranguvööndis. Krundile on antud juurdepääs uue rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krunt 3 – planeeritud suurus 2898 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks. Krunt on moodustatud osaliselt Perbi-Nurme, Kalakotka ja Kivikotka kinnistutest.

Krunt 3 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: *440 m²*

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: *12.00 m*

Hoonete lubatud korruselisis: *2 k*

Krunt asub osaliselt ranna piiranguvööndis. Krundile on antud juurdepääs uue rajatava juurdepääsutee kaudu. Lisaks on krundi ida- ja põhjapiirile planeeritud kraav.

Krunt 4 – planeeritud suurus 2997 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 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: *440 m²*

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: **12.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundile on antud juurdepääs uue rajatava juurdepääsutee kaudu. Krundi ida- ja lõunapiirile on planeeritud kraav.

Krunt 5 – planeeritud suurus 3647 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 5 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: **470 m²**

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: **12.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundile 5 ulatub olemasoleva Elektrilevi OÜ'le kuuluva elektrikaabli kaitsevöönd ca 83 m² ulatuses, lisaks asub krundil teeservituudi vajadusega ala ca 89 m².

Krunt 6 – planeeritud suurus 1146 m². Krunt on moodustatud planeeritavale juurdepääsuteele. Ehitusõigust krundile antud ei ole, krundile võib rajada teid, tehnovõrke ja kraave.

Krunt 6 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**

Krunt 7 – planeeritud suurus 805 m². Krunt on moodustatud olemasolevast juurdepääsutee ja selle äärde jäävast metsa alast. Krundil asuvale juurdepääsuteele asub teeservituudi vajadusega ala, suurusega 181 m².

Krunt 7 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: **maatulundusmaa 100% (tähis MM)**

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**

Krunt 8 ehk Kivikotka maaüksuse planeeritud suuruseks on 3913 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 8 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: **11.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundil 8 asub olemasolev seaduse järgne kitsendus - ranna piiranguvöönd 200 m. Krundile on tagatud juurdepääs Kibru teelt läbi *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* alale rajatud juurdepääsutee kaudu. Krundi põhjapiirile on planeeritud kraav.

Krunt 9 ehk Rannakotka maaüksuse planeeritud suuruseks on 2778 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 9 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: **420 m²**

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: **10.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundil 9 asub olemasolev seaduse järgne kitsendus - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja piiranguvöönd 200 m. Krundile on antud juurdepääs Kibru teelt kõrvalalale planeeritud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* lahenduse kohaselt.

Krunt 10 ehk Kalakotka maaüksuse planeeritud suuruseks on 3670 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja viie abihoone ehitamiseks.

Krunt 10 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: **470 m²**

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

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: **10.00 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundil 10 asub olemasolev seaduse järgsed kitsendused - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja ranna piiranguvöönd 200 m. Krundile on antud juurdepääs Kibru teelt kõrvalalale planeeritud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* lahenduse kohaselt.

2.3.1 Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeringualal hoonete rajamiseks on määratud järgnevad arhitektuurinõuded:

1. Joonisel 4 – *Põhijoonis*, on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
2. Hoonestusala piires on lubatud rajada elamumaa kruntidele maksimaalselt ühe elamu ning viis abihoonet, mis on maksimaalselt 2-korruselised ja 9 m kõrgusega.
3. Kruntide maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 400 m²;
4. Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba;
5. Soovitav hoonete katusekalle on 20-45°;
6. Ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku;
7. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslike materjale (puitu, klaasi terast). Ebasoovitavaks peetakse looduslike materjalide imiteerimist;
8. Kinnistud võivad olla piiratud osaliselt hekkidega või kuni 1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses. Lubatud on pae- ja maakivist aedade rajamine.

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

2.4 Haljastuslahendus

Planeeritaval kinnistul ja selle ei paikne ühtegi looduskaitsealust objekti. Kõrg-haljastust, mida saaks säilitada kasvab kõrgematel ja kuivemates kohtades. Olemasolevad kraavid on võsastunud ning seal kasvav võsa ei ole säilitamist vääriv. Kraavid tuleb puhastada seal kasvavatest puudest ning kraavid vajavad süvendamist ning korrastamist, et toimiks pinnasevee äravool. Planeering teeb ettepaneku kraavide paiknemisele.

Alal tuleks läbi viia hooldusraie. Alal kasvavad suured üksikpuud (nt kuused), mis on elujõulised on soovitatav säilitada.

2.5 Liikluslahendus ja juurdepääsuteed

Planeeringuga hõlmatud kinnistute osas lähtutakse juurdepääsuteede rajamisel väljakujunenud olukorrast. See tähendab, et kinnistutele nr 6, 7 ja 8 (s.o Kalakotka, Kivikotka ja Rannakotka kinnistu) toimub juurdepääs mereäärse Kibru tee kaudu ning kinnistutele nr 1 kuni 5 Kolviku tee ja servituudi lepinguga määratletud eratee kaudu (vt Joonis 4 - *Põhijoonis*). Nimetatud kohalikule eratele on seatud lepingu kohaselt teeservituut (Reaalservituudi seadmise lepinguga, mis on sõlmitud 18.12.2019. a notar Tiit Sepp notaribüroos). Viidatud lepingust tulenevalt ei laiendata (st. et ei võeta maha puid ega põõsaid) ega muudeta nimetatud teed avalikult kasutatavaks teeks.

Eraldi nähakse planeeringuga ette teeservituudi seadmise vajadus krundile 1, mis ei ole hõlmatud eespool nimetatud kehtiva servituudi lepinguga. Uus, vajadusel rajatav juurdepääsutee planeeritakse vaid planeeringuala sisesena (asudes kruntidel 1 ja 6). Nimetatud tee tagab juurdepääsu kõikidele planeeritud kruntidele 1 kuni 5.

Krundile 1 planeeritud tee ja teeservituudi vajadusega ala kavandamine on tingitud asjaolust, et Perbi-Vanatoa kinnistu omanik ei ühinenud ülalmärgitud reaalservituudi seadmise lepinguga. Sellest tulenevalt planeeriti uutele kruntidele juurdepääsutee olemasoleva tee kõrvale ehk krundi 1 lääneserva. Planeeringus on kajastatud läbipääsuservituudi vajadusega ala Perbi-Vanatoa kinnistul. Juhul kui õnnestub nimetatud alale teeservituudi seadmine, langeb ära vajadus rajada uus tee olemasoleva tee kõrvale.

3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Kivikotka, Rannakotka ja Kalakotka (kruntidele 8, 9 ja 10) tehnovõrkude lahendust antud planeeringuga ei kavandata kuna nendele on tagatud tehnovõrkudega liitumine kõrvalalale kehtestatud ja elluviidud detailplaneeringu alusel (*Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering*).

3.1 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud planeeritavatele kruntidele olemasoleva puurkaevu baasil (PRK0058373), mis asub Alliklepa sadamas Pumba kinnistul (katastri-tunnusega 56201:001:0647). Puurkaev-pumpla maksimaalne tootlikkus on 5 m³/h.

Planeeritava viie krundi arvestuslik keskmine veevajadus on 3,0 m³/d ja maksimaalse tunni veevajadus on 0,84 m³/h. Kõrvalalal kehtestatud detailplaneeringu põhjal oli 18 elamukrundi ja sadama maksimaalne veevajadus kokku ca 3,6 m³/h. Kokku on piirkonnas planeeritavate ja moodustatud kruntide ning sadama maksimaalne veevajadus ca 4,4 m³/h. Olemasoleva puurkaevu tootlikkus on piisav, et tagada kogu piirkonna veega varustamine.

Vastavalt Watercom OÜ tööle „Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeriguala veevarustuse projekt“ (töö nr 18-01) on kõrvalalale välja ehitatud veetorustikud. Planeeritavate kruntide veevarustus tuleb tagada Alliklepa Sadam OÜ poolt väljaehitatud puurkaev-pumpla ja veevõrgu kaudu.

Veetorustikud on planeeritud rajada teemaale ning krundile 1 ja 5. Kokku on planeeritud rajada ca 250 m veetorustikku. Liitumispunktid rajada kruntide piirile.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.

3.2 Tuletõrjeverustus

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 punktile 3.19 ei saa piirkonda käsitleda *haja-asustusena, kuna naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit.*

Vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“ § 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.

Lähim kasutuskõlblik tuletõrje veevõtukoht paikneb Alliklepa sadamas, planeeringuala piirist ca 135 m kaugusel. Alliklepa sadama kaile on paigaldatud tulekustutusvee kättesaamiseks imitarnetoriga kuivhüdrant. Kustutusveena kasutatakse merevett. Tegemist on Päästameti poolt kooskõlastatud ja vastuvõetud hüdrandiga (sadama kasutusloa saamisel).

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 jaotistele 6.3.12 ja 6.3.13 võib tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Kuigi planeeringuala kruntide hoonestusalad jäävad kuivhüdrandist kaugemale kui 150 m on Päästameti andmetel antud tuletõrje veevõtukohast aastaringelt 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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“ § 50 peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

3.3 Reoveekanalisatsioon

Ühiskanalisatsioon piirkonnas puudub. Samuti puudub heitvee ärajuhtimiseks eesvool. Reovee kogumiseks tuleb paigaldada kruntidele kogumismahutid.

Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga (st väga kõrge reostusohuga ala).

3.4 Sademeveekanaliseerimine

Alal asuvad olemasolevad kraavid tuleb säilitada ja puhastada ning vajadusel ka süvendada ja ümber tõsta. Planeeringuga tehakse ettepanek kruntide siseste ja hoonestusaladele jäävate kraavide ümber tõstmiseks kruntide piiride äärde. Kruntidel tekkivad sademeveed tuleb juhtida kraavi. Hoonete ehitamisel on vaja kruntidele rajada sademevee drenaaž.

Planeeringu joonistel on antud kraavide põhimõttelised asukohad koos voolu suunaga. Kraavide ja truupide täpsed asukohad täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 319288 (väljastatud 20.11.2018 a, vt Lisa 1).

Planeeritavate kruntide varustamine elektrienergiaga nähakse ette olemasolevast Perbi:(Harju-Risti) alajaamast, mis asub planeeringualal. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, ala suurusega 11 m². Alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata.

Kruntide elektriga varustamiseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Alajaamast on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni nähakse ette maakaabliga ning see lahendatakse ära edasise projekteesmise käigus.

3.6 Sidevarustus

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

3.7 Soojavarustus

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

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded, mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Arvestada kehtivate piirangutega: ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;
- Arvestada määratud hoonete rajamise tingimustega (vt ptk 2.3.1);
- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud;
- 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 tasub säilitada. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal;
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada. Soovitav on alale rajada uut kõrghaljastust, mis arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike;
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale;
- 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.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste käsitlemiseks standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine 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 aastaringsest. 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 välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metallüksed 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.