

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolevaga on koostatud Lääne-Harju vallas, Alliklepa külas asuva Vahtra kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.10.2019.a. korraldus nr 750.

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 ja nõuded veevarustusele“.
- 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:

- Geodeesia 24 OÜ poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr 3223-19, koostatud 31.10.19.a. Maa-ala plaanile kantud merepiir vastab põhikaardile kantud veepiirile (vastab looduskaitseadusele § 35 lg 2).

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks ning määrata ehitusõigused elamumaa kruntidele üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrastuse, haljastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandite kitsendused.

Kõrgema taseme planeeringud:

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 endise Padise valla maadel, hõlmates ühte kinnistut - Vahtra kinnistut. Planeeringuala asub Läänemere (Alliklepa lahe) ääres.

Mere ja planeeritava kinnistu vahele jääb Vihterpalu metskonna 2 maa, mida läbib paralleelselt mererannaga kulgev avaliku kasutusega tee – Kibru tee. Kibru teelt lõuna suunas pääseb 2 km kaugusel paiknevale 11233 Keibu-Alliklepa maanteele. Kibru teelt kirde suunas paikneb 1.2 km kaugusel Alliklepa sadam ning 4-5 km kaugusel Vintse küla. Eelpoolnimetatud 60 m laiune maariba piki mereranda kujutab endast valdavalt lagedat ning tuultele avatud maa-ala. Sellest maaribast sisemaa poole jäävatel aladel paiknevad üksikud pereelamud ning puhkeotstarbelised hooned.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeering koostatakse 3.91 ha suurusele Vahtra kinnistule, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa ning katastritunnus 56201:001:0071. Kinnistu on hoonestatud 4 hoonega. Kinnistu loodeservas, endise Pärtli ja Rattametsa talu maadel paiknevad ajalooline kivist veskihoone ning sepikoja varemetele rajatud 2.- korruselise suvemaja. Lisaks paiknevad seal kaks abihoonet. Kinnistu põhjapoolses osas paikneb endisaegse külakooli vundament. Kinnistu lõuna ning kagupoolses servas paiknevad kiviaiad. Detailplaneeringujärgsete (DP) kruntide maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav ala külgneb kolme kehtestatud planeeringualaga: Kolmetükiaia, Lagle ja Algi detailplaneeringutega, enamusest on hoonestamata. Vahtra kinnistu piirneb põhja poolt hoonestatud Lagle elamumaa kinnistuga ning Algi hoonestatud maatulundusmaaga, idas hoonestatud Sauna talu ja Karumetsa elamumaadega ning Kolmeaia tee 2, 4, 6 kinnistutega, kagus Kadakasauna elamumaaga, lõunas Kolmeaia tee 1 ja 5 ning Ranna talu hoonestatud elamumaa kinnistutega, läänes Vihterpalu metskond 2 maatulundusmaaga, Laglevälja, Lagleniidi Auli hoonestatud elamumaa kinnistutega. Olemasolev situatsioon on kajastatud asukoha skeemil (joonis DP-02). Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurus vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdesõit kinnistule toimub Kibru teelt, mis paikneb Vihterpalu metskond 2 maadel - 40 m kaugusel Vahtra kinnistu piirist. Olemasolevate hooneteni Vahtra kinnistul on Kibru teelt rajatud juurdepääsutee, mis on ühendatud kinnistul kulgeva siseseteeaga.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Olemasolev hoonestus ja tehnovõrgud vastavalt tööle lisatud suvemaja projekti asendiplaanile, ehitusluba nr 12 / 2006 15.05.2006.a. Olemasoleva suvemaja

kasutuseks on kinnistu edelaserva rajatud puurkaev (puurkaevu pass nr 827) ning PVC kogumismahuti.

Elektrivarustus on lahendatud elektrikaabliga Ranna kinnistu kaudu. Liitumispunkt Vahtra kinnistul paiknevas liitumiskilbis, võrguühenduse läbilaskevõime 3x16A. Kinnistu kirdeosa läbivad 0.4 kV Lagle, Auli ja Algi kinnistute elektrivarustuse 0.4 kV õhuliinid.

Vastavalt kontaktvööndi skeemile (DP-02) paikneb lähim elektrivarustuse alajaam Alliklepa tee ning Kolviku tee piirkonnas – Vahtra kinnistust 200 m kaugusel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Maatüksuse merepoolses osas paikneb kadastike vöönd (lõunaosas) vaheldumisi okaspuu rühmadega (mänd). Planeeritava maatüksuse keskkohas paiknevad suuremad lagedamad alad (looduslik heinamaa) koos puudevööndi ning põdsastikega. Maa-ala põhjapoolses kõrgemas osas kasvab okaspuu (mänd ja kuusk) koos suurema varemhoonestatud legendikuga.

Maapinna reljeef on tasane, väikese tõusuga kü põhja-ja sisemaa suunas. Maapinna kõrgusmärgid kinnistu merepoolses servas tõusevad lõunast põhja suunas, vahemikus +2.38 - +4.05 m, maa-ala keskkohas kulgeb merega paralleelselt puudega kaetud vallseljak, km. vahemikus +4.0 kuni +5.39. Maapinna kõrgusmärgid liikudes piki kinnistu idaserva kõiguvad vahemikus +3.38 - +5.07 m.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- ranna ehituskeeluvöönd 100 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna piiranguvöönd 200 m põhikaardile kantud veepiirist;
- 0.4 kV õhuliini 2 + 2 m kaitsevöönd.

Lisaks on põhijoonisele kujutatud ranna veekaitsevöönd - 20 m põhikaardile kantud veepiirist;

Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- looduskaitse objekte;
- kaitsealasid, hoiualasid (Natura 2000);
- Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku ega väärtusliku maastikku.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“, leht DP-02, on lähiümbruses kehtestatud 4 detailplaneeringut:

- Lagle kinnistu detailplaneering, kehtestatud 27.08.2008. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine neljaks elamukrundiks.
- Kolmetükiaia kinnistu detailplaneering, kehtestatud 18.12.2008.

Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine viieks elamukrundiks, üheks transpordimaa krundiks ning üheks tootmismaa krundiks, kus hakkavad paiknema kvartali puurkaev ning tuletõrje veevõtukoht.

Juurdepääs kinnistule hakkab toimuma läbi Kadakasauna kinnistu algusega Alliklepa teelt. Paralleelselt plan juurdesõiduteega hakkab paiknema plan. elamukvartali 0.4 kV elektrivarustuse kaabel algusega Alliklepa alajaamast. Käesoleva tööga nähakse ette Vahtra kinnistu elektrivarustus lahendada sama trassi baasil.

- 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.

Kontaktvööndi analüüsi skeemilt on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon.

Planeeritavale Vahtra kinnistule 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 5300 m² - 10 000 m².

Planeeritavad hooned paiknevad kinnistul vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele. Hoonestusalad on kinnistutel võimalikult suured, et tekiks võimalus vajadusel säilitada väärtuslikumat haljastust.

Piirkonnas laiemalt paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi.

Juurdepäasu kavandamisel planeeritavatele elamumaa kruntidele on lähtutud olemasolevatest teedest ning ehituslikust situatsioonist. Juurdepääs kvartali rekonstrueeritavale sisetele nähakse ette Kibru teelt läbi Vihterpalu metskond 2 maa-ala, milleks seatakse sinna servituudi vajadusega ala.

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

Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslike ja keskkondlike tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu, korrastab maakasutust.

Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse säilimine. Elektrivarustuse tagab kinnistu lähipiirkonnas paiknev alajaam. Soodne asukoht tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolul loob eeldused asustuse tihendamiseks seal.

Ehituskeelualas paikneva hoonestatud krundi nr 1 hoonestamisel on silmas peetud:

- vastavalt Looduskaitseadusele §38 lõige 4, punkt 1 ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonetele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele 16.02.2011 § 38 lõige 2 on kallasraja laius rannal 10 m ning vastavalt Veeseadusele 30.01.2019 §118 lõige 2 punkt 1 on veekaitsevööndi laius rannal 20 m.

Vastavalt Looduskaitseadusel §38 lg 5 punkt 8 ei laiene ranna 100 m

ehituskeeluvöönd detailplaneeringuga kehtestatud tehnovõrgule ja – rajatisele.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse säilimine.

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

Planeeringus on kavandatud jagada kinnistu neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Planeeritaval kinnistul pos. nr. 1 paiknevad hooned. Kinnistu on hoonestatud 4 hoonega. Endise talu õuemaal paiknevad ajalooline kivist veskihoone ning sepikoja varemetele rajatud 2.- korruselise suvemaja (ehitisregistri kood 120303109). Lisaks paiknevad ranna 100m ehituskeeluvööndis õigusliku aluseta väike abihoone ning paadikuur. Planeeritaval kinnistul pos. nr 4 paikneb endisaegse külakooli vundamendi vare, mis oleks hea asukoht uue hoone rajamisel.

Uute elamukruntide moodustamisel on arvestatud eelkõige kinnistul olemasoleva tee asukohaga ning kõrghaljastuse maks. säilimise vajadusega. Uued hoonestusalad paiknevad kõik väljapool ranna 100 m ranna ehituskeeluala.

Hoonestusalad kinnistutel on võimalikult suured, et tekiks võimalus vajadusel säilitada väärtuslikumat haljastust. Hoonestusaladel on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, vastavalt tabelile DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“. Ehitustegevus planeeritavatel kü-stel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ning 2 abihoonet.

Suurim korruselisus: 2 korrust - lubatud ainult katusekorrus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	olemasolevad palkhooned 1+3 (elamu + abihooned koos veskiga)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	320 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	8.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	350 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	350 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	450 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone) olemasolev vundament
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	600 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m

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.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Servituudid ja kaitsevööndid.

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

- krunt pos. nr 1 – suurusega 5370 m² (E);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 10 075 m² (E);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 9960 m² (E);
- krunt pos. nr 4 – suurusega 9188 m² (E);
- krunt pos. nr 5 – suurusega 4380 m² (L)

Territooriumi bilanss:

- 4 elamumaa krunti (E) – 34 593 m² (88.8 %)
 - 1 transpordimaa krunt (L) – 4380 m² (11.2 %)
- Kokku: 38977 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.

Planeeritaval elamumaa krundil pos. nr 4 on märgitud – 2.0 m laiune isikliku kasutusõiguse ala Algi kü kasuks, et oleks tagatud juurdepääs Algi kinnistu voolumõõtjale, mis paikneb õhuliini mastil. Pindala 20 m².

DP põhijoonisele on kantud ranna 100m ehituskeeluvöönd ning planeeritud individuaalsete puurkaevude hooldusalad R= 10 m (asukoht täpsustub hoonete projekteerimise etapis).

Pääs planeeritava elamukvartali sisetele kulgeb läbi Vihterpalu metskond 2 maatulundusmaa kinnistu (56201:001:0440), kuhu nähakse ette 10 m laiune juurdepääsu servituudi vajadusega ala, pindalaga 400 m² Vahtra kü kasuks. Ala laius võimaldab ka lume lükkamist. Projekteeritava sissesõidutee (ja trasside) servituudi täpne asukoht täpsustub rajatise projekteerimise etapis. Rajatiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul/ sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Planeeritavale transpordimaale pos. nr 5 nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele. Ala pindala 4380 m².

Kitsendused vastavalt joonisele, leht DP-04 paiknevale tabelile.

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 - vaba. Soovituslikult elamu katus paralleelne (pos.nr 3, 4) kinnistu esipiiriga. Abihoone katusehari võiks olla risti elamu katuseharja suunaga, et moodustuks traditsioonilisele maa-arhitektuurile omane siseõuega hoonetegrupp. Planeeringuala hoonestusele tuleb anda terviklik arhitektuurne lahendus.

Katus: lubatud viilkatus, kaldenurgad 15° - 45°.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid ehitusmaterjale: puit (sh. palk), mida võib osaliselt kombineerida looduskiviga (paekivi, raudkivi). Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, puitu. Värvilahendustes eelistada looduslähedasi 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: kasutada läbipaistvat rannakülale iseloomulikku puitpiiret kõrgusega 1 – 1.2m (Hmaks.= 1.5 m) või kiviaed (H=0.6 – 0.8m). Kinnistute vahel: lisaks eelmainitule võrkpiire. Kinnistu lõuna ning kagupoolses servas paiknevad lagunenuid kiviaiad tuleks korrastada miljöö kujundamise eesmärgil.

Tähelepanu tuleb pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Piirete väravad ei tohi avaneda tee poole. Mereäärseid kadastikke seoses piirdeaedade ehitamisega lõhkuda võimalikult vähe või jätta kadastikud puutumata. Vajadusel seal piirid markeerida looduslikest materjalidest väikevormidega.

5.5 Haljastus ja heakord.

Maaüksuse merepoolses osas paikneb kadastike võõnd (lõunaosas) vaheldumisi okaspuu rühmadega (mänd). Planeeritava maaüksuse keskkohas paiknevad suuremad lagedamad alad (looduslik heinamaa) koos puudevõõndi ning põõsastikega. Maa-ala põhjapoolses kõrgemas osas kasvab okaspuu (mänd ja kuusk). Selle ala keskel paikneb suurem lagendik koos hoonevarega.

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda, pidades silmas olemasoleva haljastuse ja looduskeskkonna säilimise vajadusega. Ehitustegevus planeeritavatel kü-stel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord. Hoonestusalad kinnistutel on võimalikult suured, et tekiks võimalus vajadusel säilitada väärtuslikumat haljastust. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada.

Säilitada maksimaalselt kadastikud. Kadakate mahavõtmine on lubatud vaid puistu seisundi parandamiseks.

Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Puude raie võib toimuda ainult raieloa olemasolul.

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 mittesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega.

Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus.

Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid.

Kinnistu asub osaliselt 100m ehituskeeluvööndis. Ranna 200 m piiranguvööndis asuvate metsade (kadastike) kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine.

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 hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud. Hooldusalas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti, autoparkla 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 keskkonnakaitselistest 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 kõval 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 jätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jätmete käitlemine korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jätmehoolduseeskirja 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 Kibru tee (valla tee) kaudu. Planeeringuala sisene tee ühendatakse valla teega Vihterpalu metskond 2 maatulundusmaa kinnistut (56201:001:0440) läbiva 40m pikkuse rajatava tee kaudu, kuhu seatakse 10 m laiune servituudi vajadusega ala, pindalaga 400 m² Vahtra kü kasuks. See servituudi laius tagab tingimused ka lume koristamiseks. Planeeritava mahasõidu laius 10 m pikkusel teosal on 5.5 m. Et säilitada võimalikult rannaküla maastikku on juurdesõiduteed kavandatud võimalikult minimaalse laiusega – 4.2 m. Sõiduteid ei asfalteerita (vt. lõige 1-1), teed peavad sobituma külamaastikku. Teede ja platside kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks. Planeeritava ala siseselt kavandatakse 14.0 m laiune transpordimaa kinnistu, kust on tagatud juurdepääs kõikidele planeeritavatele kruntidele. Rekonstrueeritava tupiktee keskossa planeeritakse päästetehnika ümberkeeramiskoht. Peale seda rekonstrueerida olemasolev sisetee 3.5 m laiuseks, mis on küllaldane laius ühele krundile pääsemiseks. Planeeritav sisetee jääb erateeks, kuhu nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala. Tee on maantee tüüpi, ilma äärekivideta.

Parkimine

Igale planeeritud krundile on ette nähtud min. 2 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse killustiku, betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusrast 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

Kinnistusesse ja -väliste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb kruntide ehitisealust maapinda tõsta.

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 naaberkinnistule.

Eluhoonete projekteerimisel arvestada võimalikust merevee tõusust tingitud üleujutuse võimalusega rannäärsel alal. Elamute 1.- korruse puhta põranda kõrguseks 0.00 võtta absoluutne kõrgus + 4.00. Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada krundi lauge reljeef, vältida künka kuhjumist hoone alla.

Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.03. Planeeritavate krundisisesete teede ja platside paiknemine lahendatakse projektstaadiumis. Planeeritavad kinnistusesed teed ja platsid rajatakse äärekivita. 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 nelja üksikelamu rajamine, kusjuures krunt pos. nr 1 on hoonestatud.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede laiused min. 3.5 m. Sissesõidutee kujutab endast tupikteed kuhu nähakse ette rajada päästetehnika ümberkeeramiskoht – teharu, mille laius on 5m ning pikkus 12m.

Tegemist on hajaasustusalaga. Eraldi välist veevõtukohta kustutusveele ei kavandata. Lähim tuletõrje veevõtukoht, mahtuvusega 54 m³, paikneb Kolmetükiaia kinnistu detailplaneeringualal, mis paikneb vahetult planeeritavas ala kõrval.

Vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“ (joonis DP-02) paikneb lähim veevõtukoht piki plan. teid 200 m kaugusel planeeritavast alast.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

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“.

Kuriteohtu vähendab heakorrasatus, 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. Sademeveed.

Veevarustus

Planeeritavate elamukruntide veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil, kuna erinevatel kinnistutel on elamute omavaheline kaugus üle 150 m, siis veevajaduse tagamine nõuaks ühtse veevõrgu rajamist koos võimsa pumbaga.

Elamukrundi veevajadus 0.5 m³/ö-p. Puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³/d ühe kinnisasja vajaduseks.

Puurkaevu R=10m hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud. Hooldusalas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti, autoparkla jne.) ning on keelatud alljärgnev tegevus vastavalt 30.01.2019

Veeseadusele §154 (5).

Krundisisesed veetorustikud monteerida UPOTEN-PEH PN 10 plasttorudest liivalusel. Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Planeeritavale krundile pos. nr 1 on rajatud individuaalne puurkaev. Tööle on lisatud vastav puurkaevu pass nr 827 (riiklik registri nr.15 915).

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

Reoveed kanaliseeritakse 5 (suvila) -10 (elamu) m³ klaasplastist kogumismahutite baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele.

Planeeritavale krundile pos. nr 1 on rajatud pvc kogumismahuti. Uute

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

Sadeveed

Sadevetel eelvool puudub.

Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal.

Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.

Elektrivarustus.

Planeeritav ala hõlmab Harjumaal, Padise vallas, Alliklepa külas asuvat Vahtra 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, kusjuures üks krunt (pos. nr 1) on hoonestatud. Käesoleval ajal paikneb seal suvemaja koos kõrvalhoonetega. Hooneteni on varasemalt projekteeritud madalpinge kaabelliinid ning on sõlmitud võrgu- ja elektrileping nr 24017521/1, võrguühenduse läbilaskevõime 3x16A. Kuna elektrivarustus toimub ringiga läbi Ranna kü-se, siis elektri kvaliteet on kõikuv. Planeeritaval krundil pos. nr 4 paikneb krundi läbiva õhuliini mastil kasutusest väljas liitumiskapp, mis toitis seal paiknenud hoonet. Praegusel momendil on hoone varemeis.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 339811, koostatud 10.12.2019.a. lahendatakse üksikelamukruntide elektrivarustus Alliklepa küla jaotusalaajaama baasil, jaotusfiider F1 toitel.

Käesoleva lahenduse väljatöötamisel on lähtutud naabermaaüksuse „Kolmetükiaia kinnistu detailplaneeringust“ (koostatud 2008.a.), kus elamute elektrivarustus on lahendatud 0.4 kV maakaablitega Alliklepa küla 10/0.4 kV alajaamast läbi Kadakasauna kinnistu kuni Kolmetükiaia detailplaneeringuala transpordimaale, vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“ (joonis DP-02). Samast on näha ka Vahtra kinnistu elektrivarustuse skeem, kus on välja toodud varemplaneeritud ning planeeritava kaablitrassi asukoht. Vahtra kinnistu plan transpordimaal on seadusjärgne kitsendus (võimaldab trasside rajamist ning hooldamist).

Elektrivarustuse tagamiseks Vahtra kinnistul on kaablite sisenemiskohta maa-ala nurka planeeritud jaotuskilp.

Plan. 0.4 kV maakaablite koridor Vahtra kinnistu detailplaneeringualal on ühildatud planeeritava transpordimaaga. Põhijoonisel on välja toodud tee lõige 1-1 koos maakaablitega. Vahtra kinnistu elektrivarustuse tagamiseks on plan. kruntide piiridele planeeritud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ (leht DP-04) on näidatud krundi pos. nr. 1 uue liitumiskilbi asukoht kinnistu piiril. Vana liitumiskilp koos maakaabliga läbi Ranna kü kuulub likvideerimisele. Näidatud on kahekohalise liitumiskilbi (krunt pos. nr 2 ja 3) asukoht. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Planeeritava krundi pos. nr 4 elektrivarustus on lahendatud kinnistut läbiva õhuliini mastile paigaldatava liitumiskilbi baasil. Detailplaneeringu joonisel on näidatud seda krundi läbivate 0.4 kV õhuliinide 2+2 m laiused kaitsevööndid ning väljavahetamist vajav liitumiskilp.

Kinnistusesise elektritarbimise jaoks ehitab tarbija oma vajadustele vastavad kaabelliinid. Teede alt läbiminekuks paigaldada 0.4 kV kaabel kaitsetorusse.

Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Sidevarustus – lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

Soojavarustus – Hoonete küte lahendatakse individuaalselt projektstaadiumistus (näiteks: soojuspumbad, õhkküttega küttekolded, päikesekollektorid – sooja tarbevee tootmiseks jne).

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp