

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	3
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	3
1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad	3
1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1 Kitsendused planeeringu alal.....	5
3. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	6
3.1 Vastavus üldplaneeringule	6
3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	6
3.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	6
4.4 Keskkonnakaitse.....	7
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	7
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	7
4.4.3 Jäätmekäitlus	8
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	8
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.7 Tuleohutusnõuded	9
5. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD	10

JOONISED

Asendiskeem leht 01

Tugiplaan leht 02

M 1:500

Detailplaneeringu põhijoonis leht 03

M 1:500

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistu omaniku Enn Tõnissoo taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 06.05.2025 nr 242

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Sadamaseadus
- Veeseadus
- Ehitusseadustik
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- 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 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, Linnaplaneerimise 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

Lääne-Harju valla jäätmekava

1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud Lenskale OÜ poolt juulis 2024, töö nr LE-17-24

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maaüksus piirneb põhjas Soome lahega, läänes Kalda maaüksusega, läänes ja lõunas Mereranna maaüksusega (katastritunnus 56201:001:0082) ja idas Kruusi maaüksusega (katastritunnus 56201:001:0790) ning kagus Kiisu maaüksusega (56201:001:1770). Mereranna ja Kiisu maaüksuste vahele jääb Keibu-Alliklepa tee 11233 (katastritunnus 56201:001:0866). Planeeritava maaüksuse suurus on 11562,0 m², sihtotstarve 100% tootmismaa. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt 11233 Keibu-Alliklepa teelt. Planeeritav krunt on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 2 ja 3 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ja ranna kindlustusrajatisele. Ristna sadam ja sadamaala on kehtestatud Padise valla üldplaneeringuga.

Ristna sadamat on kasutatud kalasadama ja seal on toimunud kalatöötlemine. Käesoleval ajal on tegemist väikesadamaga mille peamine kasutus on väikelaevade ja kalalaevade vastuvõtt.

Ehitisregistri ja Lääne-Harju valla andmetel on sadama krundil järgmised hooned ja rajatised: külalistemaja (ehitisregistri kood 116024374) ehitisealuse pindalaga 535 m² ja kõrgusega 8,3 m, jäähoidla (ehitisregistri kood 116024375) ehitisealuse pindalaga 102 m²; kuur (ehitisregistri kood 116024376) ehitisealuse pindalaga 62 m², paadikuur (ehitisregistri kood 116024379) ehitisealuse pindalaga 433,5 m² kõrgusega 9,3 m ning rajatised: sadamakai (ehitisregistri kood 220697075), sadama kai nr 2 (ehitisregistri kood 220821990), reovee biopuhasti (ehitisregistri kood 220811087), slip (ehitisregistri kood 221474263), kaldakindlustus, asfalteeritud plats.

NB! Järgmises projekteerimisetapis tuleb korrastada Ehitisregistris olevate hoonete ja rajatiste andmed.

Ristna sadam (EERST) on kantud sadamaregistrisse väikesadamana, kus ei osutata tasulisi sadama-teenuseid, navigatsiooniperiood on 1.aprill – 30.oktoober, sadamat opereerib mittetulundusühing Ristna sadam. Täiendavaid andmeid saab vaadata sadamaregistrist



Vaade sadamale merelt

2.1 Kitsendused planeeringu alal

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel ulatuvad planeeringualale Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, avaliku tee kaitsevöönd, elektriõhuliinde alla 1 kV kaitsevööndid, puurkaevude sanitaarkaitsealad. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 p. 2 ja 3 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ja ranna kindlustusrajatisele.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Keibu-Alliklepa teelt (teeregistri nr 11233).

Kallasrada

Käesoleval ajal veel kehtivas Padise valla üldplaneeringus ei ole Ristna sadama osas kallasraja küsimust käsitletud. Seaduses on kallasraja teema Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses (KeÜS): § 38 ja §391.

§ 39. Kallasraja sulgemine ja sellest möödapääsu võimaldamine

(3) Kallasraja sulgemine otsustatakse üldplaneeringuga.

(4) Kallasraja sulgemise korral peab suletud kallasraja tähistama ja võimaldama suletud kallasrajast möödapääsu.

§ 391. Kallasraja puudumine

(1) Avalikult kasutataval veekogul puudub kallasrada:

- 1) sadamas;
- 2) joogi- ja tootmisvee veehaarde vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas;
- 3) enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale ehitatud ehitisel;
- 4) hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisel;
- 5) kalakasvatusehitisel;
- 6) hüdroelektrijaama vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas.

10¹) kallasraja puudumise korral vähima vajaliku teeninduspiirkonna määramine;

Keskkonnaõiguse Keskus KeÜS kommentaarides (<https://www.k6k.ee/keskkonnaseadustik/4-ptk/2-jagu/pg-39>) on selgitatud „Suletud osa tuleb selgelt tähistada viisil, mis võimaldab kallasraja suletud osale saabujal hõlpsalt mõista, et tegemist on legaalselt suletud kallasrajaga. Tähiselt peab ka selguma, mil viisil on võimalik kallasraja suletud osast mööda pääseda. Möödapääs tuleks tagada kallasraja kasutajate jaoks võimalikult vähekoormaval viisil.“

Kuna kallasraja kasutajatele ei ole võimalik vähekoormaval viisil sadamast mööda pääsu rajada, siis detailplaneeringuga on ette nähtud kallasrada sadama krundi sees aia ääres 1 m ulatuses. Ala on näidatud põhijoonisel.

3. PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine tootmis- ja ärimaaks, krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Krundile on välja ehitatud kogu sadamale vajalik infrastruktuur ja tehnovõrgud, käesolevas detailplaneeringus tehnovõrkude osas midagi juurde ei planeerita.

3.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtivas Padise valla üldplaneeringus on maaüksuse sihtotstarve sadama ala ja käesolev detailplaneering vastab üldplaneeringule

3.2 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritava sadama krundi suurus on 11562 m², maa sihtotstarbeks on ette nähtud 85% tootmismaa (kala vastuvõtt ja töötlemine) ja 15% ärimaa, mis on planeeritud majutuse ja toitlustuse tarvis. Maaüksusele on planeeritud koos olemasoleva hoonestusega 8 hoonet, mille korruselisisus võib olla kuni 2 korrust (kõrgus maapinnast max 12 m). Krundi täisehituse protsent on ette nähtud 40%.

Hoonestusala on planeeritud kogu krundi ulatuses, et võimaldada hajusamat hoonestust, mis tagaks võimaluse erinevate sadamafunktsioonidega seotud ehitiste paremaks eraldamiseks. Sadama-ala korruselisisus saab olema valdavalt kahe- ja ühekorruseline.

3.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Krundile võib rajada kahe maapealse korrusega hooneid, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 12 m. Sadama alale uute hoonete projekteerimisel arvestada juba välja kujunenud hoonete arhitektuurset stiili ja sadama tingimusi

- Hooned peavad taluma mereõhu korrosiooni ja suurt õhuniiskust
- Materjalid peavad olema ilmastikukindlad ja sobima rannikukliimaga
- Konstruktsioonid peavad vastu pidama tugevatele tuultele

Lubatud katusetüüp: kalle 15 – 45°

Keelatud on hoonete paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Krundi piirde

Krundi olemasoleva piirde kõrgus 2,5 m. Kui tekib vajadus piirde asendamiseks, siis lahendada piire eraldi ehitusprojektiga.

Sadama akvatooriumi määramine

Sadama akvatoorium määratakse Sadamaseaduse 2 ptk § 4-6 alusel. Sadama pidaja peab tagama navigatsiooniteabes avaldatud sügavused akvatooriumil ja sissesõiduteel ning sügavuste mõõdistamise vastavalt meresõiduohutuse seaduse alusel kehtestatud korrale. Taotlus akvatooriumi määramiseks esitatakse Kliimaministeeriumile.

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Sadamale on väljastatud keskkonnaluba **KL-520614**.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja kavandatud tegevustega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning planeeritaval alal ei leidu looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutav keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringuga ei kaasne olulist keskkonnamõju, sest 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 sadamahoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Sadamas arvestada järgmisi nõudeid:

- Peab olema võimalus pilsivee ja olmejäätmete üleandmiseks
- Nõuetekohane reovee käitlemise süsteem
- Õlireostuse likvideerimise vahendid

Infrastruktuur

Sadama territooriumil on tagatud juurdepääsutee ja parkimisvõimalused

Kogu sadama infrastruktuur on varem välja ehitatud

Ohutusnõuded

Navigatsiooniohutus

Tagada navigatsioonimärgistuse olemasolu ja nähtavus

Järgida rahvusvahelisi meresõiduohutuse nõudeid

Tehnilised piirangud

Sügavuspiirangud

Akvatooriumi minimaalne sügavus peab vastama sadama klassile

Süvendustööde teostamisel järgida keskkonnanõudeid

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Krundisisesele nähakse ette sadevete immutamine pinnasesse. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Säilitada olemasolev kõrghaljastus. Täiendavate hoonete ehitamisel tuleb pärast ehitustööde lõpetamist krunt heakorrastada ja vajadusel täiendavalt haljastada (ka puude istutamine).

4.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse aluseks on Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021–2026

Sadamas peab koguma jäätmeid erinevate jäätmeliikidena:

- Olmejäätmed
- Õlijäätmed
- Pilsivesi
- Fekaalvesi
- Pakendijäätmed

Samuti on nõutav jäätmekava olemasolu ja jäätmearuandlus

- Sadama valdaja peab tagama jäätmete nõuetekohase käitlemise
- Regulaarne jäätmete üleandmine jäätmekäitlejale

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

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

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Transpordiamet on väljastanud 03.06.2025 oma kirjaga nr 7.2-2/25/7984-2 *Seisukohad Lääne-Harju vallas Keibu külas Tõnissoo katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks.*

Juurdepääs on detailplaneeringu alale on ette nähtud krundi kagu osas olevalt Keibu-Alliklepa riigiteelt nr 11233, olemasoleva ristumiskohast km 3,258. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 110 autot.

Parkimine on lahendatud sadama krundil (EVS 843:2016 parkimiskohtade norm sadamale puudub) ja on ette nähtud 25 parkimiskohta.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud Ehitusseadustiku § 71 kohane kaitsevöönd, mis on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit. Joonisele on kantud kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine

Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tuleohutusnõuded

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 TP2, hoonete kasutusviisid vastavalt hoone funktsioonile.

Ristna sadamas on rajatud nõuetekohane tuletõrjerveevõtukoht.

Hooldus ja kontroll

- Veevõtukohti tuleb regulaarselt kontrollida ja hooldada
- Talvel tagada veevõtukohtade lumest puhastamine
- Veevõtukohtade tehnilist seisukorda tuleb kontrollida vähemalt 1 kord aastas
- Kontrolli tulemused dokumenteerida

Sadama valdaja vastutab:

- Kustutusvee olemasolu eest
- Veevõtukohtade korrashoiu eest
- Juurdepääsuteede hooldamise eest
- Nõuetekohase tähistuse olemasolu eest

5. PLANEERINGU ALA TEHNOVÕRGUD

Käesoleva detailplaneeringuga tehnovõrke ei planeerita, sest sadama krunt on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.

Elektrivarustus on Sadama: (Harju-Risti) alajaamast (katastri tunnus 56201:001:0062). Veevarustus pumbajaamast, mis asub Tõnissoo kinnistul (56201:001:1252), gaasivarustus krundil olevast maa-alusest vedelgaasi (propaani) 6,4 m³ mahutist. Välisgaasitorustik on projekteeritud ja ehitatud rõhule MOP 0,1 bar.

Omapuhasti AT-30 läbimõõduga 2360 (10-25ie) asub sadama krundil ja sellele on väljastatud kasutusluba (ehitusregistri kood 116024380).

Seletuskirja koostas

Mari Kallas
/allkirjastatud digitaalselt/