

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

PERBI KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Harju maakond, Lääne-Harju vald, Alliklepa küla

Töö nr: **05-23DP**
Stadium: **Detailplaneering**

Huvitatud isik 1: Maarjus Leppik
Huvitatud isik 2: Anvar Heeringas
Huvitatud isik 3: Roland Sobols

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

Tallinn 2024

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMEMDID

- Lääne-Harju Vallavalitsuse 28.02.2023 korraldus nr 133 Perbi katastriüksuse detailplaneeringu algatamine – 2 lehte.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks – 3 lehte.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 31.01.2023 määrus nr 4 detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmine kokkuleppimise kord – 4 lehte

II. SELETUSKIRI

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

III. LISAD

- Väljavõte Padise valla üldplaneeringust (LISA 1).
- Fotoleht (LISA 2.)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused

IV. JOONISED

- Asukoha skeem, joonis DP- 01 M 1: 10 000
- Kontaktvööndi analüüsi skeem, joonis DP-02 M 1: 5 000
- Tugiplaan , joonis DP- 03 M 1: 1000
- Põhijoonis ja tehnovõrgud , joonis DP-04 M 1: 1000

V. KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel
- Kooskõlastuste lisalehed:

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Lääne-Harju vallas, Alliklepa külas asuva Perbi (56201:001:0998) maatulundusmaa katastriüksuse detailplaneering. Planeeritava ala pindala on 9.91 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa: Tõnis Sirp, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).
Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Detailplaneeringust huvitatud isikud on esitanud Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Perbi katastriüksusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 28.02.2023.a. korraldus nr 133 detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringust huvitatud isikutega on sõlmitud 07 märts 2023.a. detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Padise valla üldplaneering (2002);
- Lääne-Harju vallas kehtivad eeskirjad ja korrad.
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Eesti Vabariigis kehtivad seadused, normid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Woge OÜ poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr 0404, koostatud 17.04.2023.a. Maa-ala plaanile kantud veekogu piirid vastavad põhikaardile kantud veepiirile (vastab looduskaitseadusele § 35 lg 2).

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused maatulundusmaa katastriüksuse jagamiseks kolmeks elamumaa ning nendega seotud maatulundusmaa kruntideks ning määrata hoonestusalad ning ehitusõigused elamumaa kruntidele üksikelamu ning abihoonete ehitamiseks.

Lahendatakse juurdepääsu, parkimise lahendus ja liikluskorraldus ning määrata vajalikud servituudid, heakorrastuse ja haljastuse põhimõtted ning tehnovõrkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandi kitsendused.

Kõrgema taseme planeeringud:

Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus toimusid 2017.a. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valdade ning Paldiski linna ühinemisel moodustati Lääne-Harju vald. Käesolev detailplaneeringuala jääb endise Padise valla territooriumile. Vastavalt Padise valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav maa-ala planeeringukohustusega alal, mille juhtotstarve on elamuehituse reservmaa.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Keibu-Alliklepa-Vintse külade mereäärsete alade puhul tegemist väärtusliku maastikuga. Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad eelkõige üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+” seatud eesmärkidest, kus on fikseeritud Eesti kokkutõmbumine ning vastavalt uuele olukorrale kohandatud ruumilise arengu eesmärgid. Käesolev detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu ning lahenduse ja tingimustega ning kõigi eelpoolnimetatud arengukavadega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav maa-ala asub Alliklepa külas, hõlmates Perbi katastriüksust. Kinnistu asub Alliklepa külas Läänemere ranna ja Kolviku tee vahelisel alal. Maapinna tõusu tagajärjel ja endise merelahe kinnikasvamise tagajärjel on moodustunud Kolviku järv ning sellega külgnev madal luht, mis kokku moodustab planeeringualast üle poole. 280 - 330 m kaugusel merepiirist paikneb kuni 1.5 m kõrgune rannavall. Kõrgem maa-ala kujutab endast metsast ala, mis piirneb sisemaa poolt avalikult kasutatav Kolviku teega. Liikudes piki Kolviku teed lääne suunas jõuab 850 m kaugusel paiknevale Alliklepa teele ning sealt edasi 2 km kaugusel paiknevale 11233 Keibu-Alliklepa maanteele. Perbi kinnistu merepoolsest piirist 500 m lääne poole paikneb Alliklepa sadam. Sadamast sisemaa poole jäävatel aladel paiknevad elamumaad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala suurus 9.91 ha.
Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, katastritunnus 56201:001:0998.
Kinnistu on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav ala piirneb lääne poolt Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna planeeringu käigus moodustatud Palderjani ja Kummeli elamumaadega, idast Perbi-Järvelille maatulundusmaaga ning lõuna poolt Kolviku tee transpordimaaga. Kinnistu piirneb põhjast Läänemere rannaga. Olemasolev situatsioon on kajastatud „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemil (joonis DP-02).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Kinnistul teed puuduvad. Planeeringuala piirneb Kolviku teega.

Padise valla üldplaneeringus on Kolviku tee märgitud avaliku kasutusega teena. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele lahendatakse avaliku kasutusega Alliklepa teelt (tee nr 5620143) alates Alliklepa tee L6 (katastritunnus 43101:001:0843) transpordimaa kinnistut, mööda olemasolevat avalikuks kasutamiseks määratavat Kolviku teed (tee nr 5620002).

Kolviku tee avalikuks kasutamiseks määramiseks seatakse erakinnistutele Lääne-Harju valla kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Paralleelselt Kolviku teega kulgeb 0.4 kV maakaabel 129891 (D110).

Perbi kinnistut läbib ida-lääne suunaliselt kraav.

Kontaktvööndi skeemil (DP-02) on märgitud lähim elektrivarustuse alajaam (Harju-Risti AJ 9396) ning lähim tuletõrje veevõtukoht Kolviku tee ning Pärna tee ristmikul.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Perbi kinnistu paikneb Kolviku tee ning Läänemere ranna vahelisel alal. Pikliku kujuga (400-500 m) kinnistu jagab kaheks eriilmeliseks osaks madal rannavall maa-ala keskosas. Kinnistu madalamas merepoolses osas paikneb maapinna tõusu tagajärjel moodustunud Kolviku järv koos sellega liituva luhaga. Kinnistu selles osas paikneb Padise käpaliste sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3101420) ja Padise käpaliste püsielupaik (registrikood KLO3001208). Läänemere rannal paikneb kohati kuni 2 m kõrgune kiviklibune rannavall. Teepoolne kõrgem maa-ala on kaetud okaspuumetsaga.

Planeeringuala madalamas osas on maapinna reljeef tasane. Selles osas on maapinna kõrgusmärgid vahemikus + 0.85 - +1.5 m. Planeeritava maa-ala kõrgemas osas on metsaga kaetud maapinna reljeef künklik ning kõrgusmärgid on vahemikus +2.07 - +4.40. Selles maa-ala osas maapinna langus on idast – läände. Vallseljakul paikneva Kolviku tee servas on maapinna km. keskmiselt +5.50.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Läänemere rannast:

- ranna kallasrada 10 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna veekaitsevöönd 20 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna ehituskeeluvöönd 100 m põhikaardile kantud veepiirist;
- ranna piiranguvöönd 200 m põhikaardile kantud veepiirist;

Kolviku järvest:

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

Vastavalt Looduskaitseadusele §38 (2) ulatub ranna ja kalda metsamaal ehituskeeluvöönd ranna ja kalda piiranguvööndini;

Perbi-Luha kinnistu keskosas – maa-ala madalamas osas paikneb Padise käpaliste sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3101420) ja Padise käpaliste püsielupaik (registrikood KLO3001208).

Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse 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:

- Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering, kehtestatud 14.09.2005, osaline muudatus 02.11.2021.a.. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 16 elamukrundiks ning tootmismaa krundiks sadama rajamise eesmärgil.
- Perbi-Nurme ja Perbi Heinamaa kinnistute detailplaneering, kehtestatud 02.11.2021. Detailplaneeringus nähti ette kahe maatulundusmaa jagamine 8 elamukrundiks.
- Perbiranna ja Perbijärve kinnistute detailplaneering, kehtestatud 18.12.2015.a. Detailplaneeringus nähti ette kahe maatulundusmaa kinnistu baasil kokku kahe elamumaa krundi moodustamine.
- Perbi-Luha ja Perbi-Niiduranna kinnistute detailplaneering, kehtestatud 07.02.2023. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine kokku neljaks elamukrundiks.

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

Kahaneva ja vananeva elanikkonna tingimustes keskendutakse teenuskeskuste võrgustiku kujundamisele arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi ja elanikkonna paiknemist, kuid nii, et teenused oleks „valdavale“ osale maakonna elanikele piisavalt hästi kättesaadavad. Vastavalt kaardile „Asustusstruktuur ja asustuse suunamine“ paikneb lähim piirkondlik keskus Keilas (kaugusega 50 km) ning kohalik keskus Harju-Ristil kaugusega 20 km.

Planeeritavale maa-alale on kavandatud kolme elamukrundi ning maatulundusmaa kruntide moodustamine. Padise üldplaneeringu järgi paikneb kinnistu elamuehituse perspektiiviga hajaasustuslalal, kus krundi min. suurus on 2500 m².

Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa juurde kuulub temale vastav maatulundusmaa, mida peab kokku vaatlema ühisena. Kokku kuulub moodustamisele kolm analoogset elamisühikut, suurustega üle 2 ha.

Naaberaladel on planeeritud elamumaa kruntide suurused vahemikus 2500-4500 m². Kruntideks jagamisel tuleb arvestada looduskaitseliste piirangute ja seetõttu asub elamumaa kruntideks jagatav ala Kolviku järvest lõunas piirangutest vabaks jääval alal.

Piirkonnas paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi. Juurdepääsu kavandamisel planeeritavatele elamumaa kruntidele on lähtutud olemasolevast juurdesõiduteest.

Käesoleva tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi. Asustuse areng maa-alal ei lõhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu.

Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures osas säilimine.

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

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

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja ehitustegevus kavandatakse püsielupaigast väljaspool ning teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju, siis ei ole eelhindamine nõutud.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Uute elamukruntide moodustamisel on arvestatud olemasoleva avalikult kasutatava tee asukohaga ning Padise käpaliste püsielupaiga KLO3001208 sihtkaitsevööndiga KLO3101420. Kruntideks jagamisel tuleb arvestada looduskaitsepiirangute, kalda ja ranna kitsendustega ja seetõttu asuvad elamumaa krundid Kolviku järvest lõuna pool, Kolviku tee ääres.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad, vastavalt tabelile ja infole DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ (joonis A2, M 1: 1000).

Kruntide moodustamisel on arvestatud planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbe, mahasõidu asukohast, looduskeskkonna ning maapinna kõrgusmärkidega.

Hoonestusala asukoha valikul on arvestatud lisaks üldplaneeringujärgsete piirangute, vajalike tuleohutuskujade, kavandatavate tehnovõrkude ning liikluskorraldusega kruntidel.

Planeeritavad hoonestusalad paiknevad kinnistul vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele, et säilitada max. kõrghaljastust ning kaitsealuseid taimi. Hoonestusalad paiknevad kõik väljapool ranna 200 m ehituskeeluvööndit ning Kolviku järve kalda 100 m piiranguvööndit (metsasel alal ehituskeeluvöönd). Hoonestusaladel on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest. Täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel. Hoonestuse paiknemisel lähtuda eesmärgist, et säiluks elamise privaatsus ning säiluks olemasoleva looduskooluse dominantne roll. Kruntide ehitisealuse pinna suurus on sõltuvuses kõrghaljastuse hulgast planeeritaval krundil. Ehitisealuse pinna suhe elamumaa krundi pindalasse on orient. 5 % .

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Planeeritavad hoonestusõigusega krundid on ette nähtud üksikelamute (EE) rajamiseks.

Pos 1

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

Pos 1A - allesjääv maatulundusmaa. Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa krundi juurde kuulub temale vastav iseseisva üksusena sama kinnistu alla kuuluv maatulundusmaa.

Pos 2

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

Pos 2A - allesjääv maatulundusmaa. Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa krundi juurde kuulub temale vastav iseseisva üksusena sama kinnistu alla kuuluv maatulundusmaa.

Pos 3

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

Pos 3A - allesjääv maatulundusmaa. Planeeritava katastrijärgse üksikelamumaa krundi juurde kuulub temale vastav iseseisva üksusena sama kinnistu alla kuuluv maatulundusmaa.

Pos 4 - allesjääv maatulundusmaa.

Pos 5 - allesjääv maatulundusmaa.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid.

Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega kinnistu baasil moodustatakse kolm elamumaa (E100%) ning 5 maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega krunti. Iga moodustatava katastrijärgse üksikelamumaa krundi juurde kuulub temale vastav iseseisva üksusena sama kinnistu alla kuuluv maatulundusmaa:

- krunt pos. nr 1 – suurusega 6987 m² (E);
- krunt pos. nr 1A – suurusega 19 208 m² (M);
- Kokku elamu juurde: 26 195 m²

- krunt pos. nr 2 – suurusega 7038 m² (E);
- krunt pos. nr 2A – suurusega 18 980 m² (M);
- Kokku elamu juurde: 26 018 m²

- krunt pos. nr 3 – suurusega 7068 m² (E);
- krunt pos. nr 3A – suurusega 16 538 m² (M);
- Kokku elamu juurde: 23 606 m²

- krunt pos. nr 4 – suurusega 7007 m² (M);
- krunt pos. nr 5 – suurusega 16 286 m² (M)
- pos. nr 4 ja 5 kokku: 23 293 m²

Territooriumi bilanss:

- 3 elamumaa krunti (E) 21 093 m² (21.3 %)
- 5 maatulundusmaa (M) 78 019 m² (78.7 %)
- Kokku: 8 maaüksust kogupindalaga: 99 112 m² (100 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse vajadusel tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist. Planeeritavaid elamumaa krunte pos. nr 1, 2 ja 3 ning maatulundusmaa maaüksust nr 4 läbivale kraavile on näidatud 4.0 m laiune veeservituudi vajadusega ala, et võimaldada lahendada sade- ja drenaaživee kõrvaldamine kõigilt kruntidelt.

Veeservituudi vajadusega ala pindalad:

- krundil pos. nr 1 218 m²;
- krundil pos. nr 2 203 m²;

- krundil pos. nr 3 230 m²;
- krundil pos. nr 4 236 m²;

DP põhijoonisele on kitsendustena kantud individuaalsete puurkaevude hooldusalad R= 10 m (asukoht täpsustub hoonete projekteerimise etapis). Kitsendused vastavalt joonisele ning tabelile lehel DP-04.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Arhitektuurised tingimused:

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

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

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

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku keskkonda ja ehitustraditsioone. Piirded tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirded ehitada võimalikult õhulised, H_{max} = 1.5 m. Esipiire rajada looduslikest materjalidest (näiteks lattaed, kiviaed jne.), mujal ka võrkpiire. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Vajadusel piirid markeerida hekiga või looduslikest materjalidest väikevormidega.

5.5 Haljastus ja heakord.

Perbi kinnistu paikneb Kolviku tee ning Läänemere ranna vahelisel alal. Pikliku kujuga kinnistu jagab kaheks eriilmeliseks osaks madal rannavall maa-ala keskosas. Kinnistu madalamas merepooles osas paikneb maapinna tõusu tagajärjel moodustunud Kolviku järv koos sellega lõunapoolt liituva märgalaga. Kinnistu selles osas paikneb Padise käpaliste sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3101420) ja Padise käpaliste püsielupaik (registrikood KLO3001208). Perbi kinnistu selles osas, mis paikneb käpaliste püsielupaigas midagi ei kavandata ning sihtotstarve jääb maatulundusmaaks (M100%). Teepoolne, kõrgem maa-ala, on kaetud okaspuumetsaga. Valdavalt on esindatud kuusk ja mänd.

Kruntideks jagamisel tuleb arvestada looduskaitseliste piirangute, kalda ja ranna kitsendustega ning seetõttu asuvad elamumaa krundid Kolviku tee ääres. Hoonestusalad on näidatud võimalikud suured, et hoonete paigutusega tekiks võimalus säilitada väärtuslikumat kõrghaljastust. Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga. Hoonestuse paiknemisel lähtuda eesmärgist, et säiluks elamise privaatsus ning säiluks olemasoleva looduskoosluse dominantne roll. Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda. Hoonete ehitisealuse pinna suurus on sõltuvuses kõrghaljastuse hulgast planeeritaval krundil. Ehitisealuse max. pinna suhe elamumaa krundi pindalasse on orienteeruvalt 5 % . Käesoleva detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse uued hooned metsaalale, mis toob kaasa osalise metsapuistu hävimise.

Leevendavad meetmed ehitustegevuse läbiviimiseks

- Ehitustegevus planeeritavatel kruntidel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord, kus võib teha vaid hooldusraiet. Tuleb jälgida, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude mahavõtmist. Raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone ja rajataiste paigutusest krundil. Keelatud on lageraie kogu õueala ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku hävitamine. Võtta maha ainult niipalju puid, et tagada hoonetes ja õuealal piisav päikesevalgus. Täpne puude likvideerimine ja säilitamine anda hoone ehitusprojektiga. Väljaspool õueala säilitada olemasolev puistu va. juurdepääsutee ning tehnovõrkude kohal.
- Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, tuleb ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed ja kommunikatsioonid. Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismidega liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitamisel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Välistada ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele.
- Ehituse ajal tuleb säilivate puude ümber kaitsta puude juuri, paigaldades võra projektsiooni ulatuses kaitseaiad. Kui kaitseaidu ei saa paigaldada, tuleb kaevetööde ajal tüvede vigastamise vältimiseks tüved katta 2 m kõrguste kaitselaudadega. Kaitselaudade ülaosa ja tüve vahele panna pehme materjal. Ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida.
- Kui on hädavajalik sõidukitega sõita säilivate puude võrade alal, tuleb juurestiku kaitsmiseks kasutada kaitsekilpe võra-aluse pinna ulatuses või rajada ajutised killustikteed;
- Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamad kui 4 cm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurde läbikaevamisel tekib oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada, et kõige tihedamalt on puude juuri 30 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurte kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.
- Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Vältimaks okste rebenemist, tuleks eelnevalt puudelt ära lõigata alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi

kärpida võra ühepoolseks. Vajadusel tellida puude hoolduslõikus ja raie arboristi tunnistust omavalt firmalt/isikult.

Maapinna tõstmise puude ümber võib toimuda vähesel määral (või kasutada puude kaevusid), mis muidu võib viia puu kuivamiseni.

Krundisise haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest – 2 m.

Kasvumuld ehitusplatsilt koorida ning kasutada omal krundil edaspidisteks haljastustöödeks. Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Perbi kinnistul paiknev Padise käpaliste püsielupaiga sihtkaitsevöönd jääb inimtegevusest puutumata. Planeeritava kinnistu käpaliste püsielupaik kattub Kolviku järve kalda maakasutuspiirangute ning kitsendustega.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Reoveed kanaliseeritakse klaasplastist kogumismahutite baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele. Planeeritava puurkaevu R=10 m hooldusalas on ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne..) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine 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 krundil määratakse konkreetse ehitusprojekti asendi plaanil. Konteiner peab paiknema kõrval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jätmehooldusekirja 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.

Perbi kinnistu piirneb Kolviku teega, lähtudes 850 m kauguselt paiknevast Alliklepa teelt. Padise valla üldplaneeringus on Kolviku tee märgitud avaliku kasutusega teena. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele lahendatakse avaliku kasutusega Alliklepa teelt (tee nr 5620143) alates Alliklepa tee L6 (katastritunnus 43101:001:0843) transpordimaa kinnistut, mööda olemasolevat avalikuks kasutamiseks määratavat Kolviku teed (tee nr 5620002). Kolviku tee avalikuks kasutamiseks määramiseks seatakse erakinnistutele Lääne-Harju valla kasuks isiklik kasutusõigus või sundvaldus.

Kolviku teelt kavandatakse igale teeäärsele krundile 3.5 m laiune juurdepääs. Mahasõidu kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks. Sissesõidu lahendus antakse elamu projekteerimise projektstaadiumis.

Parkimine

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

Müra

Vaadeldav 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. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (va. hoonesisesed ehitustööd). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb vajadusel rakendada müra vähendamise meetmeid, nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata. Kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutitiga.

Vertikaalplaneerimine

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

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

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

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette kolme üksikelamute rajamine.

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

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

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused 3.5 m on tagatud.

Igale elamumaa krundile nähakse ette rajada $V=10 \text{ m}^3$ tuletõrjeveemahuti koos kuivhüdrandiga. Üldjuhul peab veevõtukohta kuivhüdrant paiknema ehitistest 30 m (võimalusel) kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile, joonis DP-02 M 1: 5000 paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht Kolviku tee ning Pärna tee ristmikul. Kaugus planeeritavalt kruntidelt piki teid on max. 450m.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Hoone väliskustutusvee normvooluhulk 10 l/s 1 tunni jooksul.

5.10 Kuritegevuse ennetamine.

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

Kuriteohtu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded ja välisvalgustus.

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

Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

1. kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
2. vajalike servituutide seadmine .
3. Planeeritavate tehnorajatiste projekteerimine ning väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Ehituslubade taotlemine / ehitusteatis esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

4. enne rajatise kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatis esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Alles pärast eelpoolkirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine konkreetsel katastriüksusel:

1. ehitusprojekti koostamine
2. ehitusloa taotlemine / ehitusteatis esitamine
3. hoone ehitamine
4. enne ehitise (hoone, rajatise) kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatis esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Katastriüksusel rajatava hoone, lokaalse tehnorajatiste projekteerimine, ehitusloa taotlemine või ehitusteatis esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

5.12 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.

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke. Käesolevaga lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

Veevarustus

Planeeritavate elamukruntide veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil. Elamukrundi veevajadus 1.0 m³/ö-p.

Puurkaevu R=10 m hooldusalas ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti). Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Puurkaevu R=10 m hooldusala kitsendab planeeritavat hoonestusala.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

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

Kogumismahutite asukoht peab asuma hoonestuse lähedal (kaitsevöönd elamust R=5.0 m) ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Mahuti tühjendamine toimub paakautoga ning veetakse ettenähtud purgimiskohta.

Sademeveed

Elamukruntide sademevete eelvool on lahendatud krunte läbiva ida-läänesuunalise kraavi baasil. Olemasolev kraav tuleb puhastada seal kasvavatest puudest ning võsast ning vajavad süvendamist ning korrastamist, et toimiks pinnasevee äravool.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata. Hoonete projekteerimise käigus lahendada kruntide kraavitruupide lahendus ning asukohad.

6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.

Elektrivarustus.

Planeeritav ala hõlmab Alliklepa külas asuvat Perbi 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 kolm elamukrunti. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks lahendatakse objektide elektrivarustus olemasolevast maakaablist (129891) Kolviku tee servas, mis on alajaama AJ9396 (Harju-Risti) toitel.

Elektrivarustuse tagamiseks nähakse ette kahe 0.4 kV liitumiskilbi (a` 3x20A) ning jaotuskilbi paigaldus Kolviku tee serva. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad

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

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

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

Seletuskirja koostas:

arhitekt Tõnis Sirp