

PLANEERINGU TELLIJAJA: Padise Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUUVITATUD ISIK: Johannes Valk

TÖÖ NR: 01-130305

Padise vallas Kurkse külas Laheotsa kinnistu
DETAILPLANEERING

OÜ DISAREK
Keila 2014

Tegevdirektor: Siiri Hunt
Dipl. arhitekt: Siiri Hunt

EESSÕNA

Planeeringualaks on Padise vallas Kurkse külas asuva Laheotsa kinnistu mereäärne osa (19,4 ha).

Planeeringust huvitatud isik on Johannes Valk, kes on Laheotsa kinnistu omanik.

Vastavalt planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ punktile 4 on planeeringu tellijaks Padise Vallavalitsus.

Planeeringu eesmärgiks on Laheotsa kinnistule 12 elamukrundi rajamine.

Planeeringu koostamise alused:

- Padise Vallavolikogu 19.08.2009.a otsus nr 299 „Detailplaneeringu algatamine“;
- detailplaneeringu lähteülesanne, kinnitatud Padise vallavanema poolt 23.01.2013.a;
- Padise valla üldplaneering;
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 211064, 13.06.2013.a.

Planeeringus on:

- jagatud Laheotsa kinnistu kahekümneks osaks (12 elamukrunti, 3 teekrunti, 2 haljasala maad, 1 lautri krunt ja 2 põllumajandusmaad);
- määratud kruntide ehitusõigused ja hoonestusalad;
- lahendatud juurdepääsud elamukruntidele, määratud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- lahendatud tehnorajatiste paigutus;
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna- ja tervisekaitse aspekte ning kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandite kitsendused;
- määratud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Laheotsa kinnistu detailplaneering on kooskõlas Padise valla üldplaneeringuga.

SISUKORD

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja ehitusõigused
4. Teed ja liikluskorraldus
5. Tehnorajatised
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kitsendused ja servituudid
8. Nõuded arhitektuurile, haljastusele ja heakorrale

Joonised

1. Asend M 1:100 000
2. Tugiplaan M 1:2000
3. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:2000
4. Seosed ümbrusega M 1:8000
5. Illustratsioon M 1:2000
6. Tee-alade ristlõiked M 1:100

Kooskõlastused (koondtabel ja koopiad)

Lisad

1. Väljavõte Padise valla üldplaneeringust
2. Väljavõtted Harju maakonna teemaplaneeringust
3. Väljavõtted kinnistusregistrist
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
5. Pinnase proovikaevamiste orienteeruvad andmed
6. Nõuded kuivale hüdrandile

Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteülesanne
2. Detailplaneeringu eskiis
3. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
4. Detailplaneeringu kehtestamine

SISSEJUHATUS

Planeeringu alusena on kasutatud Kirss Projekt OÜ 26.04.2013.a tööd nr 03/13 „Padise vald, Kurkse küla, Laheotsa kü. Maa-ala plaan“ M 1:500.

Laheotsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 4. juunil 2013.a Padise vallamajas, kus osalesid vallavalitsuse esindajad, planeerija, Laheotsa kinnistu ning kahe naaberkinnistu (Mäepealse ja Kadakakalda) omanikud.

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringualaks on Padise valla Kurkse küla Laheotsa kinnistu kirdeosa (mereäärne vöönd, vt ka joonised 1 ja 2) ning juurdepääsu ja tehovarustuse lahendamiseks vajalik ala. Planeeringuala suurus on 19,4 ha ehk 30% kinnistu pindalast.

Laheotsa kinnistu rekvisiidid (vt ka lisa 3):

registriosa	385302
lähiaadress	Laheotsa
katastritunnus	56201:003:0757
katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
pindala	63,52 ha
omanik	Johannes Valk

Planeeringuala asub mere (Soome lahe, Paldiski lahe) ääres. Mereranna kujundab roostik. Paas paljandub rannas vaid planeeringuala loodepiirkonnas, kust avanevad vaated (roostiku puudumise tõttu) üle lahe Suur- ja Väike-Pakri saartele, Pakri poolsaarele (Paldiski linnale) ning avamerele. Laheotsa kinnistu ja veepiiri vaheline ala on reformimata riigimaa.

Planeeringuala maapinna absoluutne kõrgus on 0,00...6,91 m. Kõige kõrgem (6,91 m) kungas asub planeeringuala loodetipus. Kõige madalam on reljeef lautri kohas. Reljeef langeb ühtepidi maismaalt mere suunas ja teistpidi loodest kagu (kraavi) suunas.

Planeeringuala mereäärses osas on loodusliku rohumaa vöönd. Sellele järgneb põõsastiku vöönd: loode pool on valdavalt kadastikud, kagu pool valdavalt lehtvõsa, nende vahel segapuistud ning lagedad alad. Ülejäänud, umbes poole planeeringualast, kujundab haritav maa.

Laheotsa kinnistu lõunaosas on põllumajandushoonete kompleks, mis on aiaga piiratud. Lisaks hoonetele on aiaga piiratud alal puurkaev, elektriliinid, vana tuletõrjeeve tiik ja platsid. Põllumajandushoonete kompleks ei kuulu planeeringualasse.

Laheotsa kinnistut (ka planeeringuala) läbivad kaks teed – Laheotsa ja Nurga-Uuetoa tee, mis on kantud kohalike teede registrisse (numbritega vastavalt 5620061 ja 5620062). Laheotsa tee algab riigi kõrvalmaanteelt nr 11176 „Padise – Kurkse – Harju-Risti“ ja on juurdepääsuks Laheotsa, Kadakakalda, Mäepealse ja Matso-Vanatoa kinnistutele ning Nurga-Uuetoa ja Zeideri (nr 5620065) teele. Vastavalt Padise valla üldplaneeringule on Laheotsa ja Nurga-Uuetoa teed määratud avaliku kasutusega teedeks.

Padise valla üldplaneeringu (kehtestatud 2002.a) kohaselt asub Laheotsa kinnistu elamuehituse perspektiiviga piirkonnas (vt ka lisa 1).

Planeeringuala vahetus naabruses on kaitstav loodusobjekt - Pakri hoiuala (looduskaitse seadus §4) pindalaga 19 010,9 ha, mis on ühtlasi rahvusvahelise tähtsusega Natura 2000 võrgustiku ala - tüübilt nii linnuala kui ka loodusala.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud 2003.a) asub Laheotsa kinnistu Kurkse algupärase ajastumaastiku äärealal, kus on kohaliku eripära toetamiseks vajalik hoolduskava koostamine kohaliku omavalitsuse tasandil ning kus on tuulegeneraatorite paigutamise piirang.

Väärtused planeeringuala maastikus:

- mere naabus (veepiir on kinnistu piirist 0...66 m kaugusel);
- kadastikud;
- reljeef;
- ilusad vaated või nende avamise võimalus.

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

- ranna kallasrada 10 m veepiirist;
- ranna veekaitsevöönd 20 m veepiirist;
- ranna ehituskeeluvöönd üldjuhul 100 m veepiirist (vt ka jooniseid 2, 3 ja 5);
- ranna piiranguvöönd 200 m veepiirist;
- kraavi ja lautri veekaitsevöönd 1 m veepiirist.

Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte (ega nende kaitsevööndeid):

- muinsuskaitse objekte;
- looduskaitse objekte;
- maaparandussüsteeme ega nende eesvoolusid;
- jõgesid ega järvesid;
- maardlaid;
- teistele isikutele (sh OÜ Elektrilevi) kuuluvaid tehnovõrke;
- maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku (vt ka lisa 2).

2. PLANEERINGULAHENDUS

Laheotsa kinnistule on kavandatud 12 elamukrunti arvestades:

- ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndi ning kallasraja nõudeid. Töö käigus kaaluti ka planeeringulahenduse vastavust looduskaitseeaduse §41 lõikele 1, mis ütleb, et uue tiheasustusala moodustamine ranna piiranguvööndis on keelatud. Looduskaitseeaduse §38 lg 1 punkt 3 määratleb tiheasustusala küla selgelt piiritletavat kompaktses asustusega ala. Padise valla üldplaneeringus on Laheotsa kinnistu määratud elamuehituse perspektiiviga hajaasustusala, kus krundid peavad olema suurusega vähemalt 2500 m². Käesoleva tööga on planeeritud elamukrundid suurustega 1...1,5 ha. Kruntide lubatud täisehitusprotsendid on 2...3%, mis on linnaoludega võrreldes 5...10 korda väiksemad;
- Padise valla üldplaneeringuga määratud funktsionaalset tsoneeringut, hajaasustuse elamukruntide minimaalsuurust 2500 m² ja avaliku kasutusega juurdepääsute vajadust;
- maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" põhimõtetega - kaalutlevalt. Elamukrundid on kavandatud maakonnaplaneeringuga määratud väärtusliku traditsioonilise, tuulegeneraatorite paigutamise piiranguga maastiku äärealale.
Väärtusliku traditsioonilise maastiku kujundavad ajalooline asustusstruktuur, ajalooline maastikumuster ning ilus vaade üle lahe. Käesoleva planeeringuga kavandatav elamute grupp jääb Kurkse ajaloolise asustusstruktuuriga kohtade nägemisulatusest kaugemale. Ajalooliseks

maastikumustriks on maakonnaplaneeringus nimetatud alaid, kus on läbi aastakümnete püsinud enam-vähem sama metsa ja lageda ala paigutus. Laheotsa kinnistu põllumassiiv on aastakümneid püsinud lageda alana. Mereäärne vöönd on aga aja jooksul muutunud, looduslikule rohumaale on kasvanud kadastik ning see ala ei olegi maakonnaplaneeringus haaratud algupärase ajastumaastiku koosseisu.

Käesolev planeeringulahendus jätab enamuse põllumajanduslikust maast puutumata – lagedaks ja hoonestamata.

Laheotsa kinnistu kõrgelt põllumassiivilt (maapinna kõrgustega vahemikus 4...5,5 m) avaneb kena vaade üle lahe Pakri saartele, Pakri poolsaare pankrannikule ning Paldiski linnale. Uued elamukrundid on kavandatud mere äärde, reljeefi madalamasse vööndisse (valdavalt maapinna kõrgustele 3,5...2,5 m), kust ei avane ka praegu (kõrge kadastiku ja võsa tõttu) vaateid merele. Hoonestustingimuste (vt ka ptk 8) väljatöötamisel on silmas peetud merevaadete säilimist Laheotsa kinnistu kõrgema reljeefiga osades. Piirkonda elamukruntide rajamist toetab Laheotsa kinnistule üldplaneeringuga määratud elamuehituse reservmaa juhtotstarve – seega on olemas ühiskondlik kokkulepe teatud hulga uute majapidamiste tekkimiseks. Planeeringuga kavandatu toob kaasa hõredama asustuse, kui seda võimaldaks üldplaneeringuga määratud minimaalne krundisuurus 2500 m² (uued elamukrundid on suurustega ca 1...1,5 ha).

Planeeringuga ei kavandata tuulegeneraatorite paigaldamist.

Eelnevast lähtudes võib öelda, et detailplaneeringu koostamisel on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu põhimõtteid arvestatud.

- maaomaniku soovi paigutada ümber olemasolevad juurdepääsuteed nii, et need ei läbiks uusi elamukrunte ning et edaspidi saaks tee teisele poole krunte rajada (vt ka joonis 4).

Töö käigus on kaalutud erinevaid elektrivarustuse lahendusi: Elektrilevi OÜ või arendaja võrk või sõltumatud elektrisüsteemid (tuule-, päikeseenergia). Põhilahenduseks on valitud Elektrilevi OÜ elektrivarustus, mis on lahendatud vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele.

Lisaks võib igal krundil olla päikeseenergial põhinev elektrisüsteem.

Juhul kui arendaja otsustab oma elektrivõrgu kasuks, peab ta seda tegema vastavalt Elektrituruseadusele. Planeeringuga määratud elektritrassid jäävad kehtima ning tehniline lahendus otsustatakse projektistaadiumis.

Joonisel 6 „Tee-alade ristlõiked“ on tehnovõrkude vahekaugused kavandatud optimaalsed, silmas pidades enamlevinud olukorda, kus veevärgil, elektrivõrgul ja sidevõrgul on erinevad haldajad. Kui projektistaadiumis saavutatakse võrguvaldajate vahel kokkulepe, saab tehnovõrkude vahekaugusi vähendada vastavalt normidele.

3. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUSED

Planeeringuga on jagatud Laheotsa kinnistu 20 osaks:

- 12 pereelamu krunti;
- 3 teekrunti;
- 2 haljasala krunti;
- 1 lautri krunt;
- 2 põllumajanduse otstarbega maatükki (need ei kuulu planeeringualasse).

Kruntide ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 ja joonisel olev tabel „Kruntide ehitusõigused, kitsendused, arhitektuursed jm nõuded ning näitajad“.

Elamukruntide suurused on vahemikus orienteeruvalt 1...1,5 ha.

Elamukruntide ehitusõigused:

- kasutusotstarve – pereelamu maa (katastriüksuse sihtotstarve - elamumaa);
- suurim hoonete arv – 4 (1 pereelamu ja 3 abihoonet);
- suurim hoonete kõrgus – elamul 8 m, abihoonel 4 m maapinnast katuseharjani;
- suurim korruste arv – 2 maapealset;
- hoonete suurim ehitusalune pind - 300 m²;
- suurimad täisehitused – vahemikus 2...3%.

Kruntide hoonestusalade määramisel lähtuti ranna ehituskeeluvööndi paiknemisest ja tuleohutuskujade tagamise vajadusest. Hajaasustusosalale iseloomulikku hõredust silmas pidades on hoonestusalade vahekaugusteks kavandatud 20 m (10+10 m) võrreldes tuleohutuseks minimaalselt vajaliku 8 meetri laiuse kujaga (4+4 m).

Teemaade gabariidid on määratud silmas pidades teede avalikku kasutusse andmist, mille puhul tuleb tagada tee-elementide paigutuse ja laiuste vastavus normidele. Samas oli töö käigus kaalumisel osade teede tõkkepuudega sulgemine turvalisuse kaalutlustel, mis tähendab, et need teed ei saa olla avalikus kasutuses. Sellest kaalutlusest lähtudes on määratud kolm teekrunti, millest üks (L2) on mõeldud avalikuks kasutuseks ja teise kahe teelõigu (L1 ja L3) puhul jääb maaomanikule ja kogukonnale valikuvõimalus.

Teekrundile L1 on kavandatud alajaama ehitamine. Teistel teekruntidel hoonestusõigust ei ole. Kõikidele teekruntidele on planeeritud rajada kraavid, mis on mõeldud lumesulamis-, vihma- ja heitvete ärajuhtimiseks. Katastriüksuste sihtotstarve on transpordimaa.

2 haljasala krundi (1216 m² ja 4571 m²) moodustamise mõte oli tagada avalikud juurdepääsud mereranda (kallasrajale).

Haljasala kruntidel hoonestusõigust ei ole. Katastriüksuste sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Lautri krundi lauter on kavandatud korrastada ja süvendada (sh tuletõrjevee saamiseks). Päästemasina juurdepääsuks rekonstrueeritakse olemasolev tee (sh rajatakse tagasipöördekoht). Lisaks on krundile kavandatud rajada kraav, mis suunab teemaade kraaviveed lautrisse.

Lautri krundil (7821 m²) hoonestusõigust ei ole. Katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa.

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Laheotsa kinnistule pääseb riigi tugimaanteelt (nr 1176 „Padise - Kurkse - Harju-Risti“) mööda Laheotsa teed, reg nr 5620061 (vt ka joonised 1 „Asend“ ja 4 „Seosed ümbrusega“).

Laheotsa kinnistut läbib kaks teed, mis on juurdepääsudeks naaberkinnistutele:

- Laheotsa tee, mis on kantud kohalike teede registrisse numbriga 5620061 ja on juurdepääsuks Laheotsa, Kadakakalda, Mäepealse ja Matso-Vanatoa kinnistutele;
- Nurga-Uuetoa tee, mis on kantud kohalike teede registrisse numbriga 5620062 ja on juurdepääsuks Nurga-Uuetoa kinnistule.

Vastavalt Padise valla üldplaneeringule on Laheotsa ja Nurga-Uuetoa teed määratud avaliku kasutusega teedeks (vt ka lisa 1).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse Laheotsa tee ja Nurga-Uuetoa tee ümberpaigutamist mere äärest sisemaa poole. Juurdepääsud naaberkinnistutele ei kao, kuid kanduvad uutesse kohtadesse (vt joonis 3). Nurga-Uuetoa kinnistule pääsemiseks likvideeritakse piiripealse kraavi lõik (seoses kraavide süsteemi ümberkujundamisega).

Teede ja tee-alade planeerimisel on aluseks võetud linnatänavate projekteerimise standardi EVS 843:2003 projekteerimise hea lähtetase.

Kõik sõiduteed on kavandatud laiustega 4,6 m (koos tugipeenardega 5,5 m), mis mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskooresseis veoauto+sõiduauto (vt ka joonis 6).

Sõiduteed on äärekivideta - vihmaveed voolavad kõrvalolevatele haljasaladele.

Mõlemal pool sõiduteed on haljasala vöönd. Haljasala (ehk külg-) vööndid on ette nähtud tehnorajatiste ja kraavide paigutamiseks, sajuvete immutamiseks ning lume vallitamiseks.

Tee-alad (krundid) moodustuvad sõiduteest ja külgvöönditest ning on laiustega 12,6 m, 19,2 m ja 20,2 m.

Sõiduteede lõppu tuleb rajada tagasipöördekohad (vt ka joonis 3). Ühiskondlikud parkimiskohad on kavandatud Laheotsa tee-alasse kohas, kust pääseb roostikuvabasse randa (kallasrajale, vastavalt looduskaitseadusele).

Uute elamukruntide sisemiste teede ja platside paiknemine lahendatakse projektistaadiumis. Majapidamises vajalikud parkimiskohad tuleb lahendada omal krundil. Igal elamukrundil tuleb rajada parkimiskohad vähemalt kahele sõiduautole.

Olemasolevad teed tuleb säilitada kuni Laheotsa tee ja Nurga-Uuetoa tee uues asukohas väljaehitamiseni. Lautri krundil olev tee (Laheotsa ja Nurga-Uuetoa teede hargnemiskoht) rekonstrueeritakse.

Krundile Ü2 on kavandatud jalgteed rajamine (pääs kallasrajale).

Laheotsa teel ja Nurga-Uuetoa teel on teekaitsevöönd 20 m arvestades äärmise sõiduraja teljest.

5. TEHNORAJATISED

Veevarustus ja kanalisatsioon

Elamukruntide veevarustuseks on kavandatud igale krundile oma puurkaevu rajamine (vt ka joonis 3). Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). 10 m hooldusalaga puurkaevu projekteerimisel saab taotleda veevõttu kuni 5 m³ ööpäevas.

Arvestades elumupiirkonna suurenemise potentsiaali, on joonisel 6 „Tee-alade ristlõiked“ näidatud võimalus veeõrgu torustike (joogivesi ja kastmisvesi) paigaldamiseks.

Majapidamises tekkivate reovete likvideerimiseks tuleb igale elamukrundile paigaldada individuaalne biopuhasti. Puhastist väljuvad heitveed on kavandatud juhtida tee-alsse rajatavasse kraavi.

Alternatiivne variant on suunata krundi reoveed oma krundile paigaldatavasse vettpidavas kogumismahutisse. Mahutit tuleb regulaarselt tühjendada. Purgimiskohad on Harju-Ristil ja Padisel.

Krundisisene iseoolne kanalisatsioon on võimalik maja ja biopuhasti paigutamisel kraavi lähedale. Kui soovitakse elamu panna teest kaugemale, tuleb näiteks:

- kanalisatsioonitorud panna kõrgemale ja soojustada;
- reo- või heitvett pumbata;
- otsustada reovete kogumismahuti kasuks.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Elektrilevi Tallinn-Harju regioon 13.06.2013.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 211064. Uute elamute elektrivarustus on kavandatud uue 10/0,4 kV alajaama toitel. Uue alajaama asukoht on ette nähtud kruntide 6 ja 7 vahele avaliku kasutusega tee-maale.

Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. L1 krundile on vaja seada servituut OÜ Elektrilevi kasuks alajaama rajamiseks ja teenindamiseks. Servituudi (teenindusmaa) ulatus on 2 m alajaamast.

Alajaama toide on kavandatud 10 kV kaabelliiniga Padise alajaama Kurkse fiidri 10 kV õhuliinilt. 10 kV maakaabel on planeeritud Laheotsa tee alasse sõidutee kõrvale.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on kavandatud 0,4 kV kaabelliinidega. 0,4 kV maakaablid on planeeritud Laheotsa ja Nurga-Uuetoa teede aladesse. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele kahekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Küte

Hoonete küte lahendatakse individuaalselt projektistaadiumis (sh nt sooja vee saamine päikesepatareidega).

Sidevarustus

Kuna planeeringust huvitatud isik ei pidanud sidetrasside rajamist oluliseks, ei ole võrguvaldajalt tehnilisi tingimusi taotletud. Joonisel 6 „Tee-alade ristlõiked“ on näidatud võimalus sidekaabli paigaldamiseks.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardiga EVS 812 osa 6.

Planeeringuga on kavandatud 12 elamukrunti pereelamute ja abihoonete rajamiseks (I kasutusviis).

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeringuga on ette nähtud lautri süvendamine ja sinna kuiva hüdrandi rajamine (vt joonised 3 „Põhijoonis tehnoõrkudega“ ja 4 „Seosed ümbrusega“ ning lisa 6 „Nõuded kuivale hüdrandile“). Hüdrandi juurde viiv tee on ette nähtud rekonstrueerida. Tee lõppu, hüdrandi juurde, tuleb rajada tagasipöördekoht.

Kruntide hoonestusalad on määratud kaugustega 10 m krundi piirist, millega tagatakse naaberkinnistute hoonestusalade vahel 20 m laiune tuleohutuskuja.

Hoonestuse paigutamisel tagada tuletõrjemasina juurdepääs tulekustutustöödeks.

Maa-ameti geoportaali andmetel ei asu planeeringuala ühegi ohtliku ettevõtte ohualas. Ohtlikud ettevõtted asuvad üle mere 6 km kaugusel Paldiskis: A-kategooria suurõnnetuse ohuga Aleksela kütuseterminal (ohuala raadius 800 m) jt ohtlikud ettevõtted.

Keskkonnakaitse

Laheotsa kinnistu vahetus naabruses on kaitstav loodusobjekt - Pakri hoiuala. Vastavalt looduskaitseaduse §4 lõikele 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Planeeringuga kavandatavad ehitustegevused ei ulatu Pakri hoiualale (vt ka joonis 3).

Laheotsa kinnistu asub osaliselt ranna kallasrajal (10 m), veekaitse- (20 m), ehituskeelu- (100 m) ning piiranguvööndis (200 m, vt ka joonised 2 ja 3), samuti kraavi ja lautri veekaitsevööndis (1 m).

Rannal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama läbipääsu kogu kallasraja ulatuses. Vastavalt veeseaduse § 10 lõike 2 punktile 3 on suurvee ajal kallasrajaks, kui veeseaduse § 10 lg 2 punktile 1 vastav kallasrada on üle ujutatud, 2 m laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Käesolevas planeeringus on kavandatud kallasrajale avalikult kasutatavalt teelt 1...3 juurdepääsu (juurdepääsude arv sõltub kogukonna ja teevaldaja kokkuleppest, vt ka ülejärgmine punkt Kuritegevusriskide ennetamine).

Kruntide hoonestamiseks kavandatud alad on määratud väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Ranna ehituskeeluvööndisse on kavandatud järgmised ehitustegevused:

- jalgte rajamine krundile Ü2, mis on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktiga 10 ja §36 lõikega 2. Juhul, kui krunt Ü2 ei lähe avalikku kasutusse, siis tuleb loobuda

- ehituskeeluvööndisse jalgte ehitamisest;
- kuiva hüdrandi rajamine krundile Ü1, mis on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktiga 1;
 - olemasoleva sõidutee rekonstrueerimine krundil Ü1, mis on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktiga 5;
 - kraavi rajamine krundile Ü1, mis on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktiga 8;
 - piirdeaedade rajamine, mis on kooskõlas Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktiga 6.

Lautri süvendamine tuletõrje veevõtukoha nõuetele vastavaks peab toimuma kooskõlas Veeseadusega.

Elamukruntide veevarustuseks on kavandatud igale krundile oma puurkaevu rajamine (vt ka joonis 3). Vastavalt Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korrale (vastu võetud keskkonnaministri 16.12.1996.a määrusega nr 16) peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). 10 m hooldusalaga puurkaevu projekteerimisel saab taotleda veevõttu kuni 5 m³ ööpäevas.

Kruntide reovete puhastamiseks on igale krundile ette nähtud oma (tehase poolt valmistatud) biopuhasti paigaldamine. Puhastatud heitveed juhitakse tee-alasse rajatavasse kraavi. Heitvee reostusnäitajad peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Alternatiivse variandina võib reoveed juhtida oma krundile paigaldatavasse vettpidavasse kogumismahutisse, mida tuleb regulaarselt tühjendada. Purgimiskohad on Harju-Ristil ja Padisel.

Nurga-Uuetoa kinnistu piiril ranna-ala üleujutuste vähendamiseks on kavandatud suunata piirikraavi veed teekrundile L3 rajatava kraavi kaudu lautrisse (vt joonis 3).

Tervisekaitse (vt ka eelmine punkt Keskkonnakaitse)

Kavandatavad elamukrundid asuvad looduskaunis kohas mere ääres, kaugel häirivatest ja tervistkahjustavatest objektidest. Padise valla üldplaneering näeb piirkonnas elamuehituse perspektiivi.

Kuritegevusriskide ennetamine

Kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav rakendada naabrivalvet.

Kruntide projekteerimisel ja kujundamisel (haljastuse, hoonete, akende asukohad, välisvalgustus) tagada territooriumi ülevaatlikkus.

Võõrastele juurdepääsu takistamiseks on võimalik mõned (merega paralleelsed) teelõigud tõkkepuuga sulgeda. Need teed jäävad sel juhul erateeks (otsus sõltub arendaja kaalutlustest ning kogukonna vajadusest). Avaliku kasutusega teeks jääb igal juhul riigi kõrvalmaanteed ja lautrikohta (pääs kallasrajale) ühendav lõik.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kitsendavate objektide paiknemisest ja kitsenduste ulatusest annab ülevaate joonis 3 “Põhijoonis tehnoorkudega” ning joonisel olev tabel „Kruuntide ehitusõigus, kitsendused, arhitektuursed jm nõuded ning näitajad“.

Planeeringualal on järgmised maakasutuspiirangud (tähistatud vastavalt joonisele 3):

Rk – ranna kallasrada 10 m põhikaardi veepiirist;

Rv – ranna veekaitsevöönd 20 m põhikaardi veepiirist;

Re – ranna ehituskeeluvöönd 100 m põhikaardi veepiirist ja piiranguvööndis metsa-alal vastavalt joonisele 3;

Rp – ranna piiranguvöönd 200 m põhikaardi veepiirist;

Kv – kanali ja maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 1 m põhikaardi veepiirist;

W – elektrikaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks elektrirajatise ehitamiseks ja teenindamiseks;

AJ – alajaama kaitsevöönd ja servituudi vajadus ulatusega 2 m kaugusele alajaamast võrguvaldaja kasuks alajaama rajamiseks ja teenindamiseks;

PK – puurkaevu hooldustsoon 10 m puurkaevust;

T – kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.

Kui teede kruunid L1 ja L3 jäävad eraomandisse (avaliku kasutusega), on vaja neile seada juurdepääsuservituudid kruntide E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11 ja E12 kasuks, samuti Matso-Vanatoa, Mäepealse, Kadakakalda ning Nurga-Uuetoa kinnistute kasuks.

Jooniste (mõõtkavaga 1:2000) selguse huvides ei ole graafiliselt näidatud kitsendusi, mis on väiksema ulatusega kui 10 m.

8. NÕUDED ARHITEKTUURILE, HALJASTUSELE JA HEAKORRALE

Piirdeaiad

Teepoolsed piirdeaiad ehitada osaliselt läbipaistvad, looduslikest ja looduslähedastest materjalidest. Soovitavad materjalid on paekivi, maakivi, roigas, palk, puitlatt ja -lipp. Naabritevahelised piirdeaiad rajada kokkuleppel naabriga. Mereäärse piirdeiaa rajamisel arvestada asjaoluga, et kõrgvee ajal on kallasraja laiuseks 2 m veepiirist. Piirdeaedade suurim kõrgus on 1,5 m, soovituslik kõrgus 1 m.

Arhitektuur

Soovitav on elamu paigutada teekrundi (L1 või L3) lähedale. Elamu pikiküljed peavad olema enam-vähem samasuunalised krundi pikikülgedega. Elamu suurim laius võib olla kuni 20% krundi laiusest.

Elamu võib olla väikese kaldega kaldkatus(te)ga või lamekatusega. Lamekatusega elamu võib olla kõrgusega kuni 6,5 m.

Abihooned kujundada elamuga sobivana. Abihoonete suurim kõrgus on 4 m.

Välisviimistlusmaterjalid - looduslikud ja looduslähedased.

Haljastus

Mereäärsed puistud tuleb maksimaalselt säilitada. Puude ja kadakate mahavõtmine on lubatud vaid puistu kui terviku seisundi parandamiseks. Võsa kujundada ümber pargiks. Elujõulisi puid võib maha võtta igal kinnistul 1 merevaate avamiseks, kui merevaadet veel pole. Vaatekoridor ei tohiks olla laiem kui 20% krundi laiusest.

Uue haljastuse rajamiseks kasutada madalhaljastust kõrgusega kuni 3 m.

Heakord

Heitvete isevooleks ärajuhtimiseks võib tõsta hoonealust ja hooneümbruse maapinda, kuid mitte kõrgemale teekrundi (L1 või L3) teepinnast ja mitte ulatuslikumalt kui 1/3 kinnistu pindalast. Maapinna tõstmisel arvestada, et sajuvett ei tohi juhtida naaberkinnistule.

Prügikonteineri(te) asukohad lahendada projektistaadiumis. Soovitav asukoht on värava piirkonnas. Jäätmed likvideerida vastavalt Padise valla jäätmehoolduseeskirjale.