



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

ESKIIS

OÜ ENTEC EESTI
2018

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

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

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

OÜ Entec Eesti 2018

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKU

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB KOPEERIDA LÄÄNE-AHRJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SISUKORD	1
EESSÕNA	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.3 KONTAKTVÕÖNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSED JA VISUAALSED SEOSSED	5
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	7
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	7
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE.....	7
2.3 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	8
2.3.1 <i>Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded</i>	10
2.4 HALJASTUSLAHENDUS.....	11
2.5 LIIKLUSLAHENDUS JA JUURDEPÄÄSUTEED	11
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	13

MENETLUSDOKUMENDID

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕÖNDI PLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJOOIS	M 1:500

EESSÕNA

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

Planeeringu eskiislahenduse koostamise hetkel kaasati planeeringualasse kaks kõrvalkinnistut Kalakotka ja Kivikotka eesmärgiga saavutada parem krundijaotus algatatud planeeringualale ning siduda see paremini olemasolevasse loodusesse. Planeeringuala laiendati, ala suuruseks kujunes 2,6 ha. Koostatud lahenduse kohaselt on alale moodustatud seitse elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt.

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

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

Planeeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

- Märt Rask – planeeringu tellija (OÜ Alliklepa Arendus);
- Janne Tekku –projekti juht, arhitekt-planeerija (OÜ Entec Eesti).

Töösse oli kaasatud vallavalitsuse spetsialistid Kaire Koitne ja Erki Ruben.

Planeeringu koostamise aluseks võeti algatamise korraldus nr 379, lähteülesanne ja mõõdistusalus (koostaja Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, oktoober 2018. a, töö nr TT-4995) ning kehtivad seadused ja õigusaktid.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht

Käsitlevat planeeringu ala paikneb Lääne-Harju vallas (endises Padise vallas), Alliklepa külas mereäärsel alal (vt Joonis 1 – *Asendiskeem*). Planeeringuala suurus on 2,6 ha. Planeeringualal asuvad järgnevad maaüksused:

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

Ala piirneb põhjas Päärbi maaüksusega, mille sihtotstarve on tootmismaa ning kuhu rajatakse Alliklepa jahisadam. Loode ja idaossa jäävad elamumaa kinnistud, mis on hetkel veel hoonestamata. Lõunasse jääb Kadaka kinnistu kus asub ka lähim olemasolev elumaja. Läände jääb Perbi-Vanatoa kinnistu.



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



Foto 2. Vaade planeeritavale alale

1.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale jäävad maaüksused on hoonestamata. Alal asuvad endised loopealsed karjamaad ja kraavid, mis on tänasel hetkel võsastunud. Merepiir jääb planeeritavast alast (Kalakotka kinnistu piirist) ca 75 m kaugusele. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +2.04 kuni +5,27 meetrini. Maapind tõuseb ühtlaselt lõuna suunas. Planeeritav ala asub paesel aluspinnal ja õhukesel lubjarikkal mullal. Metsastel aladel kasvavad kuused, männid, lepad ja kadakad.

Juurdepääs alale on tagatud mitmelt kohalikult teelt: Alliklepa teelt, Kibru teelt, Kolviku teelt, Piunse teelt. Planeeritavale alale pääseb Paldiski või Keila poolt sõites 17 Keila-Haapsalu maanteed mööda keerates peale Padise keskust 11230 Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maanteele. Edasi sõites on alale jõudmiseks võimalik valida mitme variandi vahel. Kas keerata 11232 Vihterpalu kõrvalmaanteele ja sealt edasi mööda Alliklepa teed või sõita Vihterpalu poole keeramata edasi Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maanteed mööda kuni 11233 Keibu-Alliklepa kõrvalmaanteeni, sealt edasi kuni rannaäärde suunduva Alliklepa teeni. Samuti on võimalik alani pääseda kasutada Piunse või Kibru kohalike teid (vt Joonis 1 – *Asendiskeem*). Planeeringualani jõudvad kohalikud teed on kitsad pinnasteed või kiviklibu kattega.

Planeeritaval ala ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

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



Foto 3. Vaade planeeringualani viivale juurdepääsuteele Saunametsa ja Kadaka maaüksustel



Foto 4. Vaade planeeringualal asuvale võsastunud kraavile

1.3 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Planeeritavad maaüksused asuvad Alliklepa külas endistel mereäärsetel karjamaadel.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse ehk kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Põhjapoolse jääb tootmismaa sihtotstarbega Päärbi maaüksus (vt Joonis 2 – *Kontaktvööndi plaan*).

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



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

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

Kontaktvööndis on kehtestatud kolm detailplaneeringut (vt Joonis 2 – *Kontaktvööndi plaan*):

1. Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneering;
2. Luige kinnist detailplaneering;
3. Algi kinnistu detailplaneering.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee ääres. „Maissoo“ peatus jääb planeeringualast ca 5,2 km kaugusele ja „Vihterpalu“ peatus ca 6,3 km kaugusele (vt Joonis 1 – *Asendiskeem*).

Lähim kool, lasteaed ja kauplus asuvad Harju-Risti külas (ca 17 km). Lähim apteek asub Rummu alevikus ning perearsti vastuvõtud toimuvad Harju Risti külas.

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

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk algatamise korralduse kohaselt oli Perbi-Nurme kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaa ning Perbi-Nurme ja Perbi-Heinamaa kinnistute jagamine neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Planeeringu eskiislahenduse koostamisel kaasati planeeringualasse kaks kõrvalkinnistut Kalakotka ja Kivikotka eesmärgiga saavutada parem krundijaotus algatatud planeeringualale ning siduda see paremini olemasolevasse piirkonda (arvestades kõrvalalale planeeritud lahendusega ning olemasolevate kraavidega). Planeeringuala laiendati ning ala suuruseks kujunes 2,6 ha. Lähialane on kaasatud juurdepääsutee ala, mis asub kõrvalkinnistutel (Perbi-Vanatoa, Saunametsa, Kadakamarja, Kadakavälju ja Kadaka).

Koostatud lahenduse kohaselt on alale moodustatud seitse elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Juurdepääsutee osas teeb planeering ettepaneku teeservituudi seadmiseks.

Planeeritav ala ida- ja põhjaservas asuvad kehtestatud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringuga* planeeritud elamumaa krundid ja Alliklepa jahisadam. *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringut* on käesolevasse detailplaneeringualasse haaratud Kalakotka ja Kivikotka kinnistud ning planeering teeb ettepaneku nende kinnistute piiride muutmiseks.

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

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

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



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



Pilt 2. Väljavõte Padise valla üldplaneeringu põhijoonise leppemärkidest

2.3 Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud Joonis 4 – *Eskiisjoonis*. Kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad. Planeeringuga moodustatakse planeeringualale seitse elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud juurdepääsutee ala ning teele tehakse ettepanek teeservituudi seadmiseks.

Krunt 1 – planeeritud suurus 3479 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundile 1 ulatub olemasoleva Elektrilevi OÜ¹le kuuluva elektri kaabli ja alajaama kaitsevöönd ca 87 m² ulatuses.

Krunt 2 – planeeritud suurus 3064 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundil 2 asub olemasolev seaduse järgne kitsendus - mereranna piiranguvöönd 100 m. Krundile on antud juurdepääs uue rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krunt 3 – planeeritud suurus 2796 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Krunt on moodustatud osaliselt Perbi-Nurme, Kivikotka ja Kalakotka kinnistutest.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**
Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

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

Krunt 4 – planeeritud suurus 3543 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**
Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundile on antud juurdepääs uue rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krunt 5 – planeeritud suurus 3525 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**
Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundile 5 ulatub olemasoleva Elektrilevi OÜ'le kuuluva elekrikaabli kaitsevöönd ca 104 m² ulatuses.

Planeeringulahenduse kohaselt on krundile seatud teeservituudi vajadus ca 210 m² ulatuses.

Krunt 6 – planeeritud suurus 855 m². Krunt on moodustatud planeeritavale juurdepääsuteele. Ehitusõigust krundile antud ei ole, krundile võib rajada tehnovõrke ja teid.

Krunt 6 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tee 100% (tähis LT)*
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **puudub**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **puudub**
Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **puudub**

Hoonete lubatud korruselisus: **puudub**

Krunt 7 ehk Kalakotka maaüksuse planeeritud suuruseks on 3414 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundil 7 asub olemasolev seaduse järgsed kitsendused - ranna ehituskeeluvöönd 100 m ja ranna piiranguvöönd 200 m.

Krundile on antud juurdepääs Kibru teelt kõrvalalale planeeritud *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* lahenduse kohaselt.

Krunt 8 ehk Kivikotka maaüksuse planeeritud suuruseks on 3723m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **400 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m (elamu) ja 5 m (abihooned)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihooned)**

Krundil 7 asub olemasolev seaduse järgne kitsendus - ranna piiranguvöönd 200 m.

Krundile on antud kaks juurdepääsutee varianti. Olemasolev juurdepääs on tagatud Kibru teelt läbi *Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringu* ala ning teine käesoleva detailplaneeringualale planeeritud juurdepääsutee kaudu.

2.3.1 Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeringualal hoonete rajamiseks on määratud järgnevad arhitektuurinõuded:

1. Joonisel 4 - *Eskiisjoonis* on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja maapinnast kõrgemaid rajatisi;
2. Hoonestusala piires on lubatud rajada elamumaa kruntidele maksimaalselt ühe elamu, mis on kuni 2-korruselised ja kõrgusega 9 m ning kaks 1-korruselise abihoonet 5 m kõrgusega. Krundi maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 400 m²;
3. Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba;
4. Soovitav hoonete katusekalle on 20-45°;
5. Hoonete peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku;

6. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslike materjale. Ei sobi kasutada imiteerivaid materjale;
7. Kinnistud võivad olla piiratud osaliselt hekkidega või kuni 1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses.

2.4 Haljastuslahendus

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

2.5 Liikluslahendus ja juurdepääsuteed

Planeeringulahendusega kavandatakse kõikidele kruntidele juurdepääsud kohalike teedelt: Alliklepa teelt, Kibru teelt, Kolviku teelt, Piunse teelt. Planeeritavale alale pääseb Paldiski või Keila poolt sõites 17 Keila-Haapsalu maan- teed mööda keerates peale Padise keskust 11230 Harju Risti Riguldi Võntküla maanteele. Edasi sõites on alale jõudmiseks võimalik valida mitme variandi vahel. Kas keerata 11232 Vihterpalu kõrvalmaanteele ja sealt edasi mööda Alliklepa teed või sõita Vihterpalu poole keeramata edasi Harju Risti Riguldi Võntküla maanteed mööda kuni 11233 Keibu-Alliklepa kõrval-maanteeeni, sealt edasi kuni rannaäärde suunduva Alliklepa teeni. Samuti on võimalik alani pääseda kasutades Piunse või Kibru kohalike teid (vt Joonis 1 – *Asendiskeem*).

Liikluslahendusena jääb kehtima tänane lahendus. Uus juurdepääsutee planeeritakse vaid planeeringuala sisesena, mis tagab juurdepääsud moodustatud elamumaa kruntidele.

Planeeringualani jõudvad kohalikud teed on kitsad pinnasteed või kiviklibu kattega ning vajavad laiendamist ja tugevamat muldkeha või katendit.

3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustamise lahendatakse peale tehniliste tingimuste laekumist planeeringu põhilahenduse koostamise etapis.

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

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

- Arvestada kehtivate piirangutega: ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;
- Arvestada määratud hoonete rajamise tingimustega (vt ptk 2.3.1);
- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud;
- Hoonete rajamine on lubatud hoonestusaladele, mis on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit.
- Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Piirkonnas on valdavalt tegemist normaalse radoonisisaldava pinnasega 10-30 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast), kuid antud piirkonnas võib ka asuda diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus. Kas see läbib planeeritavat ala pole täpselt teada.
- Alal kasvavat väärtusliku kõrghaljastust tasub säilitada. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal;
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada. Soovitav on alale rajada uut kõrghaljastust, mis arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike;
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.