

Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004053

Tallinn 2023

Koostaja:
Nadja Bruk
projektijuht-planeerija
nadja@hendrikson.ee

Korraldaja:
Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, Paldiski linn
Harjumaa 76806

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

SISUKORD

SISUKORD	1
A – SELETUSKIRI	3
SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
2.1. Alusplaan.....	3
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
2.3. Kitsendused	5
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	6
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus.....	6
4.2. Ehitusõigus	6
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
4.4. Nõuded krundi hoonestamiseks	8
4.4.1. Arhitektuursed nõuded.....	8
4.4.2. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
4.4.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	9
4.4.4. Tuleohutusnõuetele vastavus.....	9
4.4.5. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus	10
4.4.5.1. Elektrivarustus.....	10
4.4.5.2. Sidevarustus	10
4.4.5.3. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	11
4.4.5.4. Sademevee ärajuhtimise lahendus	11
4.4.5.5. Kütte lahendus	12
4.5. Taastuvenergia	12
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.7. Haljastus ja heakord.....	12
4.7.1. Olemasolev haljastus.....	12
4.7.2. Planeeritav haljastus	13
4.7.3. Jäätmekäitlus ja heakord	13
4.8. Tehnovõrguvaldajate tingimused	13
4.9. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	14
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15
B – JOONISED	16
JOONISED SITUATSIOONISKEEM	16

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

- | | |
|----------------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi plaan | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:1000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:1000 |

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Lääne-Harju vallavalitsuse 17.08.2021.a korraldus nr 863 detailplaneeringu algatamine Pallase piirkond 6 maaüksusel ning lähialal
- Lääne-Harju vallavalitsuse 05.10.2021.a korraldus nr 1039 Lääne-Harju Vallavalitsuse 17.08.2021 korralduse nr 863 „Detailplaneeringu algatamine“ muutmine.
- Paldiski linna üldplaneering (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14. juuni 2005. a määrus nr 15);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärgiks on Pallase piirkond 6 krundi sihtotstarbeta maa jagamine elamumaa kruntideks ning tervikliku elamupiirkonna moodustamine. Pallase piirkond 7 krundi kaasamine planeeringualasse võimaldab kavandatava elamukvartali juurde planeerida keskkonnasõbralikke energeetilisi lahendusi, aga ka muid vajalikke teenuseid ja tegevusi, sealhulgas Paldiski linnale laiemalt.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks:

- Pallase piirkond 6 geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (AS Elisor, töö nr GE-27-21, 10.08.2021)
- Pallase piirkond 7 geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (AS Elisor, töö nr GE-29-21, 08.11.2021).

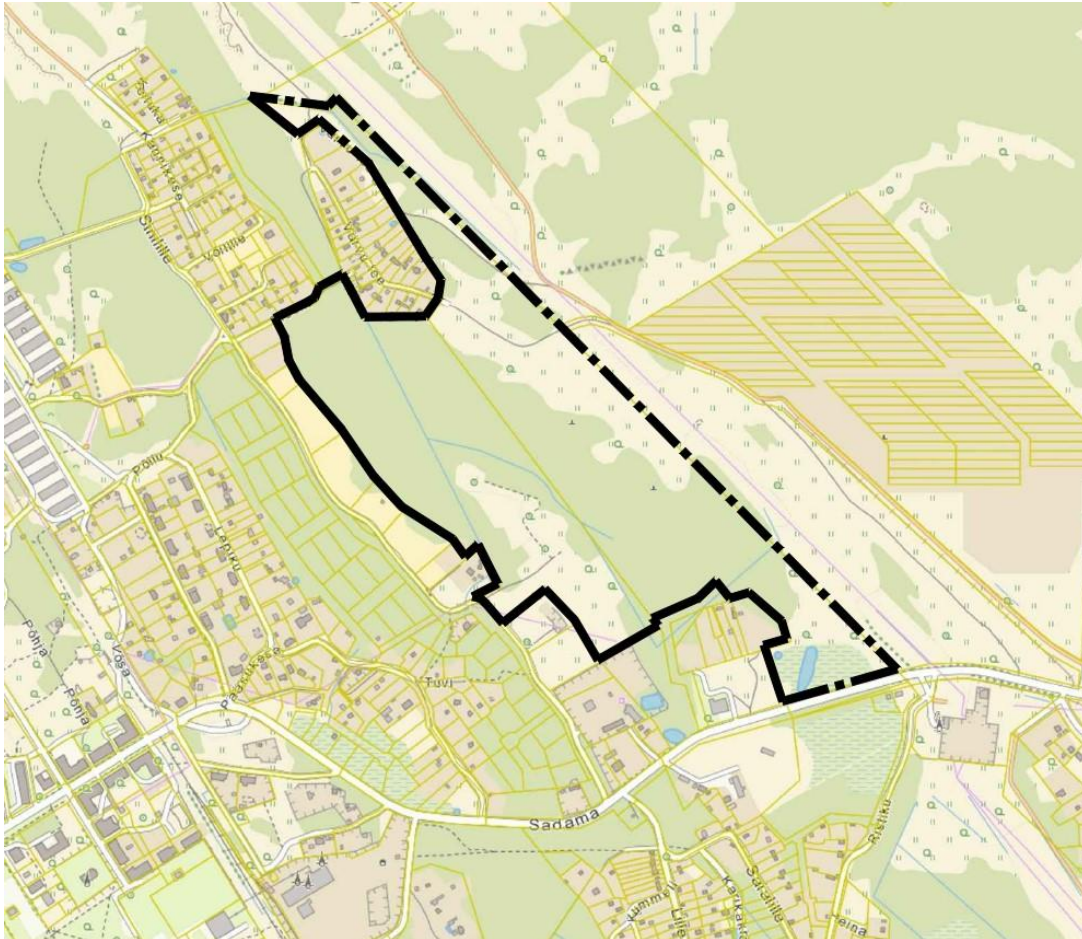
Alusplaanide koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritavad Pallase piirkond 6 krunt (katastritunnus 43101:001:0482, sihtotstarbeta maa, pindala 110 907 m²) ja Pallase piirkond 7 krunt (katastritunnus 58001:003:0399,

sihtotstarbete maa, pindala 144 045 m²) asuvad Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Sadama tänava ja Suitsupääsukese tänavaga piirnevate elamu- ja aiandusühistute piirkondade vahel. Juurdepääs Pallase piirkond 6 krundile on võimalik rajada Sadama tänavalt nii Liblika tänavamaa kui ka Suitsupääsukese tänava kaudu. Katastriüksuse põhjaosas kulgeb lisaks ka Mooni tänav.

Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud musta kontuuriga.

Piirkonnas on elamu-, maatulundus-, üldkasutatav-, transpordi- ja tootmismaad.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb põhja suunas maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidest, ida suunas maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidest. Planeeringualast lääne ja edela poole jäävad olemasolevad elamu- ja aiandusühistute piirkonnad. Planeeritavast alast ida suunas asub päikesepargi ala.

Juurdepääsud planeeritavale alale on lõunast Sadama tänavalt, kirdest Värvi teelt ja loodest Mooni tänavalt.

Lähimad ühistranspordi peatused on Paldiski rongipeatus ja Sadama tänava bussipeatus, mis jäävad 1,5 km kaugusele planeeritavast alast. Põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski jääb 2 km kaugusele.

Paldiski linnas on lasteaiad, gümnaasium, põhikool ja muusikakool. Paldiski Lasteaed Sipsik on 1,7 km ja Paldiski Lasteaed Naerulind 1,8 km kaugusel planeeritavast alast. Lähim kool

(Paldiski Ühisgümnaasium) on 2 km kaugusel, Paldiski Vene Põhikool asub 1,8 km kaugusel ning Paldiski Muusikakool on 1,5 km planeeritavast alast.

Vt planeeringuala lähiümbruse skeemi ja naaberplaneeringutega kavandatud jooniselt nr 2 „Ruumilise keskkonna analüüsi joonis“.

2.3. KITSENDUSED

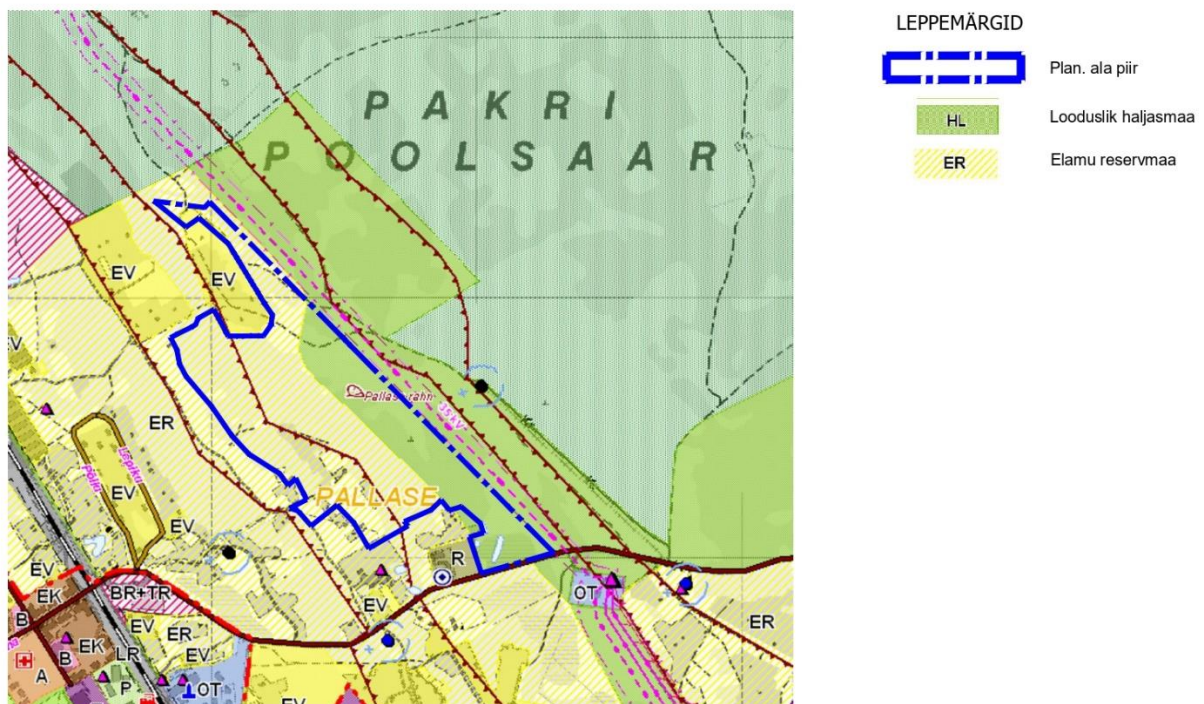
Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad planeeritaval alal järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Madalapinge õhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole
- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- Puurkaevu reg nr PRK0001639 kaitsevöönd R=50m.

Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 3 „Tugiplaan“.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu järgi asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, juhtfunktsiooniks on osaliselt elamu reservmaa ja osaliselt looduslik haljasmaa. Detailplaneeringus on ette nähtud uue elamupiirkonna rajamine. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Skeem 2: väljavõtte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringu kaardist. Planeeringuala on markeeritud sinise kontuuriga.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 sihtotstarbeta maa katastriüksused on ette nähtud jagada elamumaa kruntideks ning moodustada keskkonnasõbraliku energeetilise lahendusega terviklik elamupiirkond.

Planeeritud maa-ala jagatakse 49-ks elamumaa krundiks, millest 22 on ette nähtud korterelamumaa krundid, 19 üksikelamumaa krundid ja 8 paariselamumaa krundid. Lisaks moodustatakse 2 transpordimaa krunti planeeritud tänavatele ja kergliiklusteele, 2 haljasala maa krunti planeeritud haljasaladele, 1 ühiskondlike ehitiste maa krunt ning 1 soojusenergia või elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa krunt.

Detailplaneeringu ala hõlmab Pallase piirkond 6 ja Pallase piirkond 7 krunti. Pallase piirkond 6 katastriüksuse suurus on 110 907 m², millest 81 329 m² on metsamaa, 22 747 m² looduslik rohuma, 10 881 m² muu maa ja 142 m² õuema. Ehisregistri andmetel krundil ehitised puuduvad.

Pallase piirkond 7 krundi pindala on 144 045 m², millest 82 922 m² on metsamaa, 50 100 m² looduslik rohuma, 6144 m² muu maa, 595 m² õuema ja 93 m² haritav maa. Ehisregistri andmetel katastriüksusel ehitised puuduvad.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate kruntide andmed vastavalt Maa-ameti portaalile

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Pallase piirkond 6	43101:001:0482	110 907 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Pallase piirkond 7	58001:003:0399	144 045 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%

4.2. EHITUSÕIGUS

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi positsiooni nr	sihtotstarve	Lubatud hoonete ehitisealune pind kokku m ² (m.p)	Hoonete arv krundil (hoone+abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast (abihoonetel) / korruselisus (abihoonetel)
Pos 1	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 2	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 3	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 4	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 5	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 6	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 7	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 8	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 9	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 10	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)

Pos 11	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 12	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 13	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 14	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 15	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 16	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 17	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 18	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 19	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 20	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 21	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 22	EK	400	1+2	15 m (6 m) / 3 (1)
Pos 23	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 24	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 25	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 26	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 27	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 28	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 29	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 30	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
Pos 31	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
32	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
33	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
34	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
35	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
36	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
37	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
38	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
39	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
40	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
41	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
42	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
43	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
44	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
45	EP	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
46	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
47	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
48	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
49	EPk	400	1+2	9 m (6 m) / 2 (1)
50	HP	50	1	6 m (-) / 1 (-)
51	LT	50	1	6 m (-) / 1 (-)
52	HP	50	1	6 m (-) / 1 (-)
53	LT	-	-	-
54	Üh	4100	1	12 m (6m) / 2 (1)
55	OS/OE	16 000	1	12m(-)/2 (-)

kokku		39 850	54+100	
-------	--	--------	--------	--

4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Paldiski linnas, Sadama tänava, Värvu tee, Suitsupääsukese ja Mooni tänavate vahelisel alal.

Juurdepääs planeeritava maa alale on Sadama tänavalt, Liblika tänavamaa, Värvu tee ja Suitsupääsukese tänava kaudu. Pallase piirkond 6 krundi põhjaosas kulgeb Mooni tänav.

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääs Värvu teelt ja Liblika tänavalt.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on elamu parkimismatšiiv 3 parkimiskohta krundil, korterelamu parkimismatšiiv on 1-2-toalise korteri jaoks 1,5 ja 3-toalise korteri kohta 1,7. Täpne parkimiskohtade arv selgub ehitusprojekti koostamisel, milles tuleb tagada vähemalt hetkel kehtiva matšiivi järgi nõutud parkimiskohtade arv.

Katendite tüübid ja ulatus täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt.

4.4. NÕUDED KRUNDI HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Eluhoone lubatud korruselisus: 1 kuni 3 korrust, abihoonete lubatud korruselisus: 1 korrus;
- hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 15 m, abihoonel max 6 m;
- hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid. Keelatud on välisviimistluses kasutada plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- piirdeaed on lubatud õueala piires;
- Hoone püstitamisel tuleb näha ette Ehitusseadustiku § 651 alusel elektriauto laadimistaristu.

4.4.2. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta

keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kuni 3 korruseliste elamute rajamine ning eksploateerimine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala *tiheasustusala*.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehituseaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele. Tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsioon võib kaasneda tegevusega hoonestuse ehitamise ajal. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

4.4.3. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Elamupiirkond on planeeritud nii, et elamud paiknevad suhteliselt kompaktselt koos, mis annab võimaluse naabrivalve tekkeks ja suurendab turvatunnet. Planeeritud soojusenergia või elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa on eraldatud elamupiirkonnast haljasalade abil. Tänavatele rajatakse tänavavalgustus ja mugavad kergliiklusteed, mis suurendab samuti liikuvust ja seeläbi ka turvalisust. Planeeritud piirdeaiaid on ette nähtud läbipaistvad kuni poolläbipaistvad, et hoonetest oleks tagatud nähtavus tänavale.

4.4.4. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest;
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väikseim lubatud tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritav ala asub kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu kohaselt tiheasutusega alal.

Planeeritud hooned pos 1-49 on I kasutusviisiga (eluhooned) ning pos 54 hoonestus on IV kasutusviisiga (kogunemishoone).

Planeeringu välise tulekustutusvee vajadus on 15 l/s 3 tunni jooksul. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Suitsupääsukese tänava alal ja Sadama tn 39 krundil. Planeeringus on tuletõrjevesi lahendatud alale planeeritavate tuletõrjevee hüdrantidega. Tuletõrjehüdrantide paiknemine on kajastatud Tehnovõrkude koondjoonisel. Veevõtukohtade esitatavad nõuded peavad vastavama Siseministri 01.03.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringus on ette nähtud eraldi kruntidel asuvate hoonete vahelised kujud vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsed hoonete asukohad, planeeritud hoonestusalade piires, selguvad ehitusprojekti koostamise staadiumis.

4.4.5. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja tarbitavad kogused, tuleb tellida võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

4.4.5.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.07.2022 a tehnilistele tingimustele nr 414498. Planeeritavale maa-alale tagatakse kokku 1800A.

Planeeritava ala elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud uus planeeritav komplektalajaam krundile pos 52. Alajaama teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga. Planeeritud tänava äärde on ette nähtud planeeritud 0,4 kV ja 10 kV maakaabelliinid.

Planeeritud ehitusõigusega kruntide tarbeks on ette nähtud planeeritud 0,4 kV madalpinge maakaabelliini toomine algusega planeeritud komplektalajaamast. Iga ehitusõigusega krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp, millele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

4.4.5.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS Connecto Eesti poolt 23.08.2022 koostatud tehnilised tingimused nr TT1951HR.

Sadama tn. ääres paikneb Eesti Lairiba Sihtasutusele(ELA) kuuluv optiline baasvõrk. Sidevõrgu liitumispunkt on ELA SA sidekaev 094K104, milles on kaablimuhv 094M60.

Planeeringus on ette nähtud uus sidekanalisatsioon planeeritud transpordimaa krundile pos 51. Planeeritud ehitusõigusega kruntide individuaalsed liitumispunktid planeeritud sidekanalisatsiooniga on ette nähtud ca 1 m kaugusele krundi piirist, graafiliselt näidatud joonisel nr 5.

Planeeritud kruntide sisene sidevarustus antakse edasise projekteerimise käigus.

4.4.5.3. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks Lahe Vesi poolt 26.07.2022 saadetud tehnilised tingimused.

Piki Sadama tänava teed kulgevad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Veevarustus:

Planeeritud ala veevarustus lahendatakse veeühendusega Sadama tänaval olevast veetorustikust.

Planeeritud ala olmevesi (128 m³/d) on lahendatud Sadama tn veetorust. Veevarustuse liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole moodustatavate ehitusõigusega kruntide piire, planeeritavale tänavamaale pos 51.

Määratud on servituudi vajadusega alad (isiklik kasutusõigus) planeeritud veetorustike kaitsevööndi ulatuses torustike tulevase omaniku kasuks. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja p 4.9

Planeeringuala lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Suitsupäasukese tänava (58001:003:0387) ja Sadama tn 39 (58001:003:0060) kruntidel.

Reoveekanaliseerimine:

Planeeringuala reovesi (128 m³/d) on ette nähtud kanaliseerida AS Lahe Vesi isevoolsesse Sadama tn ühiskanalisatsioonitorustikku (vt. joonis „Tehnovõrkude koondplaan“). Planeeritud reoveetorustiku liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele väljapoole moodustatavate ehitusõigusega kruntide piire, planeeritavale tänavamaale pos 51.

Määratud on servituudi vajadusega alad (isiklik kasutusõigus) planeeritud kanalisatsiooni torustike kaitsevööndi ulatuses torustike tulevase omaniku kasuks. Servituutide alade kirjeldus on lisatud seletuskirja p 4.9

Lubatud on kanaliseerida ainult olmereovett. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

Täpne veevarustuse ja reovee ärajuhtimise lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

4.4.5.4. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sademevesi immutatakse omal kinnistul või juhitakse maapinna kallete abil kraavidesse. Vältida tuleb sademevete valgumist naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tagada tuleb transiitvee liikumine.

Sademevesi tuleb maksimaalselt käidelda planeeritud kruntidel – kasutada sademevee keskkonda säästva käitlemise ja kasutamise süsteeme (hajutada haljasaladel, rakendada taaskasutust, sademevee lokaalne puhastamine ja immutamine, vihmapeenrad, nõlvad, kastmisvesi jms).

Planeeringus on ette nähtud sademevee ärajuhtimine planeeritud kraavide kaudu, lõplik lahendus täpsustub ehitusprojektistaadiumis

Planeeringuala läbib kraavide ja tiikide süsteem, mis osaliselt säilitakse ja osaliselt rajatakse ümber. Planeeringus on lisaks maa-ala lõunaosas paiknevale tiigile kavandanud uus suurem

4.7.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega täiendavat haljastust alale ette ei nähta. Küll aga võib ala rikastada madalhaljastusega, kasutades erinevaid madala- kuni keskmisekasvulisi põõsaliike. Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolev haljastus.

4.7.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus- ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.8. TEHNOVÕRGUVALDAJATE TINGIMUSED

Elektrilevi OÜ:

- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Connecto Eesti:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu

liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

- Tehnovõrkude ehitusprojekt kooskõlastada ELA SA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

AS Lahevesi:

- Enne ehituse planeerimist tuleb tellida uued tehnilised tingimused, kus muuhulgas täpsustatakse ÜVK liitumispunktid;
- Enne projekteerimist teha veemudel (kas veekogused annavad välja arvestades ka Paldiski suvemajade piirkonna veevajadusi). Vajadusel tuleb ette näha veetorustike asendamist suuremate diameetrite vastu ja seda ka liitumispunktist edasi, et oleks tagatud veevarustus (planeering, suvilad);
- Enne projekteerimist teha arvutused kas kanalisatsiooni eesvool võtab vajalikud reoveekogused vastu arvestades ka Paldiski suvemajade piirkonna reoveekoguseid Vajadusel tuleb ette näha kanalisatsiooni torustike asendamist suuremate diameetrite vastu ja seda ka liitumispunktist edasi, et oleks tagatud reovee äravool (planeering, suvilad).

4.9. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringuala tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“. Juurdepääsude, tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

- Plan. alajaama teenindusmaa R= 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 0,4 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. 10 kV maakaabelliini servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. sidekanalisatsiooni servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. veetoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kanalisatsioonitoru servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. tänavavalgustuse kaabli servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Plan. kütetorustiku servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 4m võrguvaldaja kasuks.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Arendusega seotud teed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu realiseerimise etapid:

- Maaüksuste jagamine ja katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - Pallase piirkond 7 katastriüksus on munitsipaalomandis. Krunt on planeeringus ette nähtud ümberkruntida, jäädes osaliselt munitsipaalomandisse ja osaliselt eraomandisse.
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringuga kavandatavate transpordimaa kruntide tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
- kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

B – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis M 1:2000
3. Tugiplaan M 1:1000
4. Põhijoonis M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondjoonis M 1:1000
6. Kruntide moodustamise skeem M1:1000