

## Pääsukese 10 ja 12 katastriüksuste ja lähiala

### DETAILPLANEERING

Töö nr DP-03

ASUKOHT:

Paldiski linn, Pääsukese tn 10 (58001:003:0296)

Paldiski linn, Pääsukese tn 12 (58001:003:0297)

TELLIJA: **omavalitsus**

Detailplaneeringu taotleja: Sibest Group OÜ (11554262), Olga Miller

Nurga tn 6-83 Maardu Harjumaa 74113, (+372) 58284293, [olga.miller.sibest@gmail.com](mailto:olga.miller.sibest@gmail.com)

Detailplaneeringu koostaja: IN-Arhititektuuri Studio OÜ (12707555) MTR EEP003050

Harjumaa, Tallinn, J. Koorti tn 30-8, 13612, (+372)58119144, [iranaimark@gmail.com](mailto:iranaimark@gmail.com)

Pädev isik: Irina Naimark Volitatud arhitekt 7

10.03.2023 a.

I MENETLUSDOKUMENDID

Planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015,3);

Lääne-Harju Vallavolikogu korraldus 28.02.2023a nr 134;

Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 09.01.2023 nr 6-2/65);

II SELETUSKIRI

PROJEKTI KOOSSEIS

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1-3
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2-3
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3-4
4.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4-5
5.	ARHITEKTUURNÕUDED EHTISELE	5-7
6.	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6-7
7.	KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS	7-7
8.	TEHNOVÕRGUD	8-8
9.	KOOSKÖLASTUSED	9-10

III JOONISED

OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500

MAAKORRALDUSLIK JOONIS 1:500

PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA M 1:500

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

### Detailplaneeringu koostamise alused

Planeerimisseadus;

Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/133-1, 2023a;

### Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Geodeetilised mõõdistused, EMERLIN grupp OÜ, töö nr EK-007, 24.02.2022a.

### Detailplaneeringu lähtedokumendid

Riigihalduse minister 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ;

Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;

Sotsiaalministri 04.03.2002a määrus nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid";

Lääne-Harju valla üldplaneering;

EVS 843:2016 - Linnatänavad;

EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide omavahelist piiri selliselt, et see ei läbiks olemasolevat hoonestust, määratleda hoonestusala ja ehitusõigused.

Planeeritav maa-ala paikneb Paldiski linna üldplaneeringu põhijoonisel elamuehituse reservmaa juhtotstarbega alal ning Paldiski Linnavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 33

kehtestatud Sadama tn 31b ja Pallase 5 maaüksuste detailplaneeringu alal. Planeeringuala piirneb Pääsukese tn 14 (katastritunnus 58001:003:0298), Pääsukese tn 8 (katastritunnus 58001:003:0295) hoonestatud elamumaa ja Kergliiklustee lõik 3 (katastritunnus 58001:003:0325), Pääsukese tänav T1 (katastritunnus 58001:003:0326) hoonestamata transpordimaa sihtotstarvetega katastriüksustega. Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus

Pääsukese tn 10 ja Pääsukese tn 12 katastriüksused asuvad Paldiski linnas.

Pääsukese tn 10 (katastritunnus 58001:003:0296, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 899 m<sup>2</sup>)

ja Pääsukese tn 12 (katastritunnus 58001:003:0297, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1177 m<sup>2</sup>).

Paldiski üldplaneeringu alusel asub planeeringuala planeeringukohustusega alal.

Pääsukese tn 10 ja Pääsukese tn 12 katastriüksuste praegune maa sihtotstarve on elamumaa;

Planeeringuala asub Paldiski Linnavolikogu 24.09.2009 otsusega nr 33 kehtestatud Sadama tn 31b ja Pallase 5 maaüksuste detailplaneeringu alal.

Planeeringualal on välja ehitatud Pääsukese tn 10 (58001:003:0296) katastriüksusel Väikeelamu ning kõrvalhoone, Pääsukese tn 12 (58001:003:0297) katastriüksusel aiamaja ning kaks kõrvalhoonete. Krundid on tasase reljeefiga.

Juurdepääs kruntidele on tagatud juurdepääs Pääsukese teelt.

Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha.

#### Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused: Elektripaigaldiste kaitsevööndid.

### Maaomand planeeritaval alal

Aadress	Pindala		Kinn.nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
Pääsukese tn 10	899 m <sup>2</sup>			58001:003:0296	elamumaa
Pääsukese tn 12	1177 m <sup>2</sup>			58001:003:0297	elamumaa

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringu koostamise eesmärk on elamumaa kruntide muutmine, hoonestusala, ehitusõiguse ja nendega seotud tingimuste määratlemine.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide omavahelist piiri selliselt, et see ei läbiks olemasolevat hoonestust, määratleda hoonestusala ja ehitusõigused.

Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine. Ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks ning vastavate detailplaneeringu elluviimiseks vajalike lepingute sõlmimine.

#### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Emerlin OÜ poolt koostatud katastriüksuste geodeetiline maaala plaan tehnovõrkudega, töö nr EK - 007, 24.02.2022.a.

#### Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada hooneid ja rajatisi) on määratud ulatuses, va 4m naaberipiirest krundi, 5m tänavapiiridest ja tule kahju ohtlik tsoon.

Pääsukese tn 12 asuvad ehitised on kruntide piiril, see hoone peaks olema muutma tuldtõkestavaks (tulemüür, tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul).

## Maa-ala sihtotstarve ja krundijaotus

### KRUNTIMISE TABEL

pos.	Maaüksuse nimi / krundi aadress	Planeeringu eelne krundi pindala, m <sup>2</sup>	Moodustatakse maaüksusest	Liidetavate / lahutatavate osade pind +/-	Krundi planeeritud pindala, m <sup>2</sup>
1	Pääsukese tn 10	899,0	Pääsukese tn 10 (58001:003:0296)	+111,8 m <sup>2</sup>	1010,8
2	Pääsukese tn 12	1177,0	Pääsukese tn 12 (58001:003:0297)	-111,8 m <sup>2</sup>	1065,2

### Krundijaotus ja ehitusõigus

Detailplaneeringu eesmärgiks muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud kruntide omavahelist piiri. Mõlemale krundile on planeeritud üks kasutamise sihtotstarve, kõrvalsihtotstarbeid ei planeerita. Kruntidel on sihtotstarbe teenindamiseks lubatud teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine.

Kruntidele planeeritavatele hoonetele (mõlemal krundil üks elamu ja kaks kõrvalhoone) on lubatud 1,5-2 maapealset korrust. Planeeritud alal on tegemist üksikelamutega ja üks kõrvalhoone.

### KRUNDI EHITUSÕIGUS

pos.	Maaüksuse nimi / krundi aadress	Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Sihtotstarve DP järgi	Sihtotstarve ja osakaal %, katastr. järgi	Surim lubatud ehitisealune pind kokku, m <sup>2</sup>	Korruselisus max. elamu/abihoone	Hoonete kõrgus maap. (m) elamu/abihoone
1	Pääsukese tn 10	1010,8	EE	EE 100	150	2/1	9,0/5,0
2	Pääsukese tn 12	1065,2	EE	EE 100	150	2/1	9,0/5,0

pos.	Hoonete arv krundil elamu/abihoone	Tulepüsisus min.	Parkimiskohtade arv
1	1/2	TP3	3
2	1/2	TP3	3

## 5. ARHITEKTUURNÕUDED EHITISELE

Arhitektuursed erinõuded puuduvad.

Üldised arhitektuurinõuded:

Piirded: kõrgus ei tohi ületada 1,50m.

## 6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Koostatava detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta kehtiva detailplaneeringu alusel rajatud teede, ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni lahendust.

## 7. KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

### Keskkonnakaitse

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitselisi piiranguid, ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine. Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ning eelhindamine ei ole nõutud.

Hoonete projekteerimisel ja kasutamisel tuleb tagada, et planeeritud tegevus ei põhjustaks ülenormatiivset müra, vee ja õhu saastamist ning et jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

Olmejäätmetele tuleb ette näha vastavad prügikonteinerid. Konteinerite asukoht määratakse hoone projektiga vastavalt arhitektursele lahendusele.

Jäätmete äraveoks sõlmitakse vastavat luba omava ettevõttega leping. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Kindlasti säilitada olemasolevat – väärtuslikke taimekooslusi, kõrghaljastust.

Uue kõrghaljastuse rajamisel arvestada, et kõrghaljastust mitte rajada hoonele lähemale kui 3m. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ja kehtivaid normatiive. Katastriüksustele plaanitakse murukate. Uushaljastuse täpne maht ja liigiline koosseis täpsustatakse vajadusel eraldi projektis.

### **Vertikaalplaneerimine**

Maapinna pinda ei tõsteta üle 0,2m.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga. Vertikaalplaneeringuga juhtida sadeveed katuselt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale haljasalale ja/või sadevee kraavi. Vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele.

## **8. TEHNOVÕRGUD**

Ehitamisel tuleb tagada olemasolevate kommunikatsioonide kaitsmine või vajadusel nende ümberpaigutamine. Vastavad lahendused anda koos ehitusprojektiga.

Võõrale kinnisasjale jäävatele olemasolevatele tehnovõrkudele kohaldatakse seadusejärgseid kitsendusi. Tehnovõrkude kitsenduste ulatuse määramisel lähtuda minimaalsest tehnovõrkude kauguse normatiivist vastavalt EVS 843:2016.

„Linnatänavad“, Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ ja Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrusele nr 22 „Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine“.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritavatel krundidel on olemas vee- ja kanalisatsioonitorud ( AS Lahevesi ).

Elamutel on ka vee- ja kanalisatsiooniühendused. Tarbimise suurenemist pole oodata.

Täiendavate hoonete ühendamise vajaduse korral on vaja nõuda tehnilisi tingimusi, mis tuleks otsustada ehitusprojektis.



### Elektrivarustus

Krunti läbivad alla elektrimaakaabelliin, kuuluvad Elektrilevi As-le. Mõlemal katastriüksusel on kehtiv tarbimisleping ning tarbimine ei suurene.

### Sademetevee kanalisatsioon

Sademeteveed immutatakse oma kruntidel pinnasesse.

### Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus,,.

### Tuleohutusnõuded

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lepiku tee ja Pääsukese tn ristteel lähel, umbes 30m kaugusel krundilt. Vajaliku tuletõrje veevooluhulk 10 l/c 3 tunni jooksul.

Vastavab Siseministri määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja tea-bevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (01.03.2021) ja EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

Olemasolevast hoonestusest tulenevalt puudub kruntidele määratletud hoonestusaladel omavahelises osas nõutud tulohjutuskujaja. Seetõttu on planeeringulahenduses mõlema krundi hoonestusaladele antud osas nähtud ette tulemüüri püstitamise kohustus.

## Planeeringu elluviimine

Planeeringus ettenähtu realiseeritakse omaniku vahenditega. Arendustegevus ei tingi täiendavaid kohustusi kohalikule omavalitsusele ega piirnevate kinnistute omanikele.

## 9. KOOSKÕLASTUSED

Planeeringu on kooskõlastanud:

1.

Elektrilevi OÜ, Enn Truuts 07.08.2023 projekti kooskõlastus nr 9499456176.

2.

Detailplaneeringu tuleohutusosa kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Arvo Kuuse 03.01.2024 nr 7.2-3.1/6150-4