**LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS**

**LÄHTEANDMED**

* Paldiski linna üldplaneering;
* Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering;
* Planeerimisseadus;
* Lääne-Harju Vallavolikogu 31.01.2023 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus nr 1;
* Maa-ameti kaardiserver;
* Harju Maakonnaplaneering 2030+
* Paldiski Rahuvalveoperatsioonide Keskuse territooriumi detailplaneering

**DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE**

Paldiski linna üldplaneeringus on planeeringualal maatulundusmaa, ärimaa, tootmismaa ja riigikaitsemaa juhtotstarbed. Tegemist on Paliski linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Planeeringu koostamise eesmärk on muuta planeeritaval alal olevate maaüksuste sihtotstarve riigikaitsemaaks, määrata kruntidele ehitusõigus, juurdepääsude ja tehnorajatiste põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Kruntidele kavandatakse erinevad riigikaitselise funktsiooniga hooned ja rajatised (kasarmud, laod, remondihallid, varjualused, parkimisplatsid, sportimiseks mõeldud ehitised ja muud riigikaitselise funktsiooniga või seda toetavad hooned ja rajatised). Alale planeeritakse ka 100 m pikkune lasketiir Paldiski linnakutes paiknevate üksuste väljaõppe tarbeks. Lasketiiru kavandamine on vajalik, sest on prognoositav, et tulevikus ei suuda lähipiirkonnas paiknev Klooga lasketiir enam vastu võtta täiendavat teeninduskoormust.

**OLEMASOLEV OLUKORD**

**Asukoht**

* Paldiski linnas Tallinna mnt 7, Tallinna mnt 9, Pallase haljasala 6, Tallinna mnt 11, Tallinna mnt 17, Tallinna mnt 21, Tallinna mnt 23, Vanatalu ja Ida tn L1 katastriüksused.
* Planeeringuala ligikaudne pindala on 92,15 ha.

**Piirangud**

* Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:
* riigikaitselise ehitise Paldiski linnakute piiranguvöönd;
* elektri- ja sideehitiste kaitsevööndid;
* Tallinna maantee kaitsevöönd.

NÕUDED TOPO-GEODEETILISELE MÕÕDISTUSTÖÖLE

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:2000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) *ca* 30 ha suurusel alal, *ca*72 ha suurusel alal võib kasutada Maa-ameti andmebaasis olevaid andmeid.

**NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS**

**Üldnõuded**

* Koostada maa-ala detailplaneering mõõtkavas 1:1500. Planeeringus määrata kruntide hoonestusala, ehitiste ning rajatiste ehitusõigus ja ehituslikud tingimused, juurdepääsud. Kruntide ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.
* Planeering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
* Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000…1:20000.

**Vajalikud uuringud**

* Liiklusuuring;
* Müra modelleerimine (lasketiir).

**Krundijaotus ja hoonestus**

Planeeringualasse kavandatud riigikaitsemaa sihtotstarbega krunte võib omavahel liita vajadusel üheks või mitmeks riigikaitsemaa sihtotstarbega krundiks. Sellisel juhul liituvad ka ehitusõigused.

Ehitusõigus (kogu planeeringualal kokku):

* Maksimaalne ehitisealune pind: 90 000 m2;
* Maksimaalne lubatud hoonete arv: 100 (sh kasarmud, remondihallid, garaažid, laod jms) .
* Maksimaalne korruselisus: 5 / -1.
* Hoonete maksimaalne kõrgus: 20 m, millest kõrgemad võivad olla eriotstarbelised rajatised, mastid vms.

**Arhitektuur**

* Vajadusel anda soovitused hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta arvestades olemasoleva keskkonnaga.
* Määratleda krundile piirete püstitamiseks tingimused.

**Haljastus ja heakord**

* Võimalusel säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus;
* Puhverala kavandamine lasketiiru ja elamumaa kontaktala vahelisel alal;
* Vajadusel ja võimalusel puude istutamine elamumaa kontaktala puhveralal.

**Teed ja parkimine**

* Uuendada seni teadaolevat ja kehtivat liikluskoormuse analüüsi (Paldiski PHAJ detailplaneering) ning võtta analüüsi tulemused arvesse ristmikulahenduse ja Ida tänava planeerimisel.
* Teede, parkimiskohade ja muude liiklusrajatiste projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetega.

**Tehnovõrgud**

* Koostada tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituutide vajadus või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb planeerija võrguvaldajatelt.
* Vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

**VAJALIKUD KOOSKÕLASTUSED**

* Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.
* Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega.
* Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd tehnovõrkude valdajatega, Nord Terminals AS ja Energiasalv Pakri OÜ-ga.
* Detailplaneering kooskõlastada Kaitseministeeriumiga, Päästeametiga, Terviseametiga, Transpordiametiga ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega.
* Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate avamused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.
* Kuna tegemist on Paldiski linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis enne vastuvõtmist esitada detailplaneering koos lisamaterjalidega Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning tulevalt PlanS § 142 lõikest 4 täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks.

**DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

* Seletuskiri
* Joonised:
  + situatsiooniskeem
  + tugiplaan
  + ruumilise keskkonna analüüs
  + põhijoonis
  + tehnovõrkude koondplaan
* Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine);
* joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis;
* Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele.

**DETAILPLANEERINGU EELDATAV AJAKAVA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Etapp | Tegevus | Aeg | Märkused |
| I etapp  Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ning detailplaneeringu aruande eelnõu (eskiislahenduse) koostamine ja avalikustamine | Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimine | 1 kuu | PlanS § 81 |
| Vajadusel lähteseisukohtade täiendamine ning avalikustamine | 2 nädalat alates kõikide ettepanekute kättesaamisest | PlanS § 81 lg 6 |
| Eskiislahenduse koostamine, sh geodeetilise alusplaani koostamine, tehnovõrkude valdajatelt tehniliste tingimuste taotlemine jms. Eskiislahenduse kooskõlastamine huvitatud isikuga | 6 kuud alates hankelepingu sõlmimisest |  |
| Eskiislahenduse kooskõlastamine tellijaga ning vajadusel eskiislahenduse täiendamine | 1 kuu |  |
| Eskiislahenduse avalikustamine: Avalik väljapanek ja avalik arutelu. Vajadusel muudatuste tegemine eskiislahenduses. | 3 kuud | PlanS § 82, 83 ja 84 |
| Põhilahenduse koostamine, mh avalikustamise tulemusel vastavate täienduste sisseviimine detailplaneeringusse | 2 kuud |  |
| II etapp  Detailplaneeringu põhilahenduse koostamine, selle kooskõlastamine ja arvamuse küsimine ning detailplaneeringu vastuvõtmine | Põhilahenduse kooskõlastamine huvitatud isikuga ning tellijaga ja vajadusel detailplaneeringu täiendamine | 3 kuud |  |
| Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste küsimine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine | 3 kuud | PlanS § 85, § 142 lg 4 |
| Detailplaneeringu vastuvõtmine | 1 kuu | PlanS § 86 |
| Detailplaneeringu avalikustamine: Avalik väljapanek ja avalik arutelu. Vajadusel muudatuste tegemine detailplaneeringusse. | 3 kuud | PlanS § 87, 88, 89 |
| III etapp  Detailplaneeringu avalikustamine, heakskiitmine ja kehtestamine | Detailplaneeringu heakskiitmine | 2 kuud | PlanS § 90 |
| Detailplaneeringu kehtestamine | 2 kuud | PlanS § 91 |