

# LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

## 1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Paldiski linna üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus
- 1.3 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 08.06.2021 6-2/1574)
- 1.4 Lääne-Harju Vallvolikogu 31. augusti 2021 otsus nr 74 koos käesoleva lisaga
- 1.5 Maa-ameti kaardiserver

## 2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu eesmärk on muuta maatulundusmaa tootmiskaaks päikeseenergia tootmiseks.

## 3. OLEMASOLEV OLUKORD

### 3.1 ASUKOHT

3.1.1 Planeeritav Posti (katastritunnus 58001:004:0024) kinnistu asub Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Sadama tänava ääres asuva päikeseelektrijaama ja Paldiski linna peaalajaama vahetus naabruses.

3.1.2 Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

3.1.3. Planeeritav ala piirneb põhjast Paldiski tuulepargiga Tuulepargi kinnistul (katastritunnus 58001:001:0251), läänest mahuka päikeseelektrijaamaga Sadama tn 55 kinnistul (katastritunnus 43101:001:1533) ja Klibuloo maaüksustel, lõunast Sadama tänavaga, millest teisel pool asub Paldiski peaalajaam ning elurajoon Põdra ja Sambla tänavate ääres, idast Soometsa (katastritunnus 58001:001:0352) kinnistuga, millest järgmine on Paldiski radioaktiivsete jäätmete vaheladustuspaika teenindav Leetse tee 21 kinnistu (katastritunnus 58001:004:0032).

3.1.4 Kinnistu on hoonestamata ja suuremas osas kaetud metsaga, liigniiske ala ja loodusliku rohumaaga. Liigniiske pinnas ei lase maaüksusel majanduslikult mõttekalt metsa majandada, mistõttu on maa võõrandatud ettevõttele, kes soovib maad kasutusele võtta päikeseenergia tootmiseks. Juurdepääs planeeringualale on võimalik rajada nii Sadama tänavalt kui ka Paldiski tuuleparki teenindavalt teelt. Paldiski linna üldplaneeringus asub kinnistu loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooni kandval maa-alal vahetult taastuenergia tootmise maa-ala kõrval.

3.1.5 Planeeringuala suurus on ligikaudu 18 ha.

### 3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

3.2.1 Elektri maakaabelliini ALARA I:PAL kaitsevöönd.

3.2.3 Sideehitise 149324052 kaitsevöönd

3.2.4 Geodeetilise märgi (Pallaste 40704) kaitsevöönd

## 4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

## 5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

## 5.1 ÜLDNÕUDED

5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“.

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem.

5.1.3 Anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas.

5.1.4 Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud

## 5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Krundijaotus määrata vastavalt kavandatava päikesepargi vajadustele.

5.2.2 Arvestada juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega.

## 5.3 ARHITEKTUUR

5.2.1 Kuna planeeritakse tehno rajatise, siis arhitektuurseid tingimusi ei seata.

## 5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus, piirnevate teede äärde kavandada visuaalne puhver (näiteks hekk vms).

5.4.2 Võimalusel säilitada osa olemasolevast kõrghaljastusest.

## 5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Juurdepääs(ud) päikesepargi teenindamiseks planeerida olemasolevatelt kohalike teedelt – Sadama tänavalt (katastritunnus 58001:001:0392 ja 58001:001:0393) ja /või Värvu teelt (katastritunnus 43101:001:1148).

5.5.2 Planeeringus käsitleda vajalikud mahus sadevete käitlemise lahendusi. Eelistada nende immutamist ja hajutamist oma kinnistul.

## 5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteerija võrguvaldajatel.

5.6.2 Lahendada põhimõtteliselt vertikaalplaneerimine ja sadevee käitlemine planeeritaval alal, välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

5.6.3 Lahendada (vajadusel) tuletõrje veevarustus.

## 6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneeringu eskiis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.2 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Põhja Päästkeskusega,
- Transpordiametiga,
- tehnovõrkude valdajatega.

6.3 Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## 7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering esitada planeerimiseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus;

7.2 Joonistest on vajalik esitada situatsioonskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan M 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni;

7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele kahes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt; joonised \*.dwg- ja \*.pdf-formaadis, seletuskiri \*.doc- ja \*.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline joonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

## 8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE Planeeringuala skeem



Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad väljastatakse tähtajaga 2 aastat.

Planeeringuala skeem väljavõte maa-ameti kaardiserverist.

Koostas:

Ado Pallase  
planeerimisspetsialist