

Paldiski linnas Uuemardi kinnistu detailplaneering

ALGATAMISE TAOTLUS

SISUKORD

SISUKORD	2
1. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
1.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPiIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS.....	4
2. KEHTIV <i>PALDISKI LINNA ÜLDPLANEERING</i>	4
3. KOOSTATAV <i>LÄÄNE-HARJU VALLA ÜLDPLANEERING</i>	5
4. PLANEERINGU ESKIISIGA KAVANDATAV.....	7
4.1. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED	11
4.2. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS	12
4.3. TEHNOVÖRGUD- JA RAJATISED	12
4.3.1. VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.4. KESKKONNATINGIMUSED	13
B- ESKIISLAHENDUS.....	14

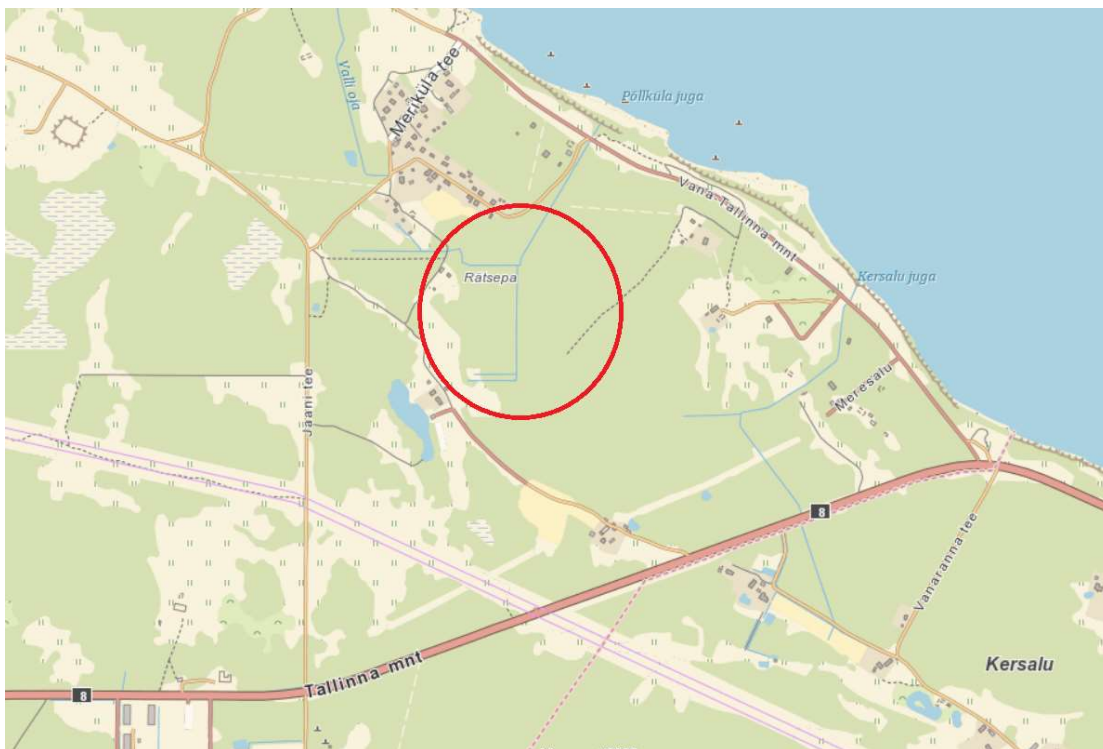
1. OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal, Lääne-Harju vallas, Paldiski linnas ning jääb Lahepere lahest ca 200 m kaugusele ja 5800026 Vana-Tallinna mnt ca 150 m kaugusele läände, riigimaantee põhimaanteest 8 Tallinn-Paldiski ca 500 m kaugusele põhja. Paldiski kesklinnast jääb planeeringuala ca 5 km kaugusele itta (vt Skeem 1).

Planeeringualasse jäävad järgmised kinnistud:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Kinnistu suurus
<i>Uuemardi</i>	58001:001:0340	Maatulundusmaa 100%	197 575 m ²
<i>Meriküla tee 17</i>	58001:007:0006	Elamumaa 100%	29 811 m ²
<i>Raja põik 12</i>	5800:007:00193	Elamumaa 100%	3404 m ²
<i>Raja tn 11</i>	58001:007:0062	Elamumaa 100%	2804 m ²
<i>Raja põik 4</i>	58001:007:0101	Üldkasutatav maa 100%	3073 m ²
<i>Raja põik 3</i>	58001:007:0103	Tootmismaa 100%	3092 m ²
<i>Raja tn 4a</i>	58001:007:0102	Üldkasutatav maa 100%	792 m ²



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 08.06.2023). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

1.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Uuemardi ja Raja põik 12 kinnistud on enamuses kaetud metsaga, *Uuemardi* lõunaosa jääb looduslikule rohumaale. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku 12,50 m abs kuni 14,97 m abs.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala valdavas osas hoonestamata, *Meriküla tee 17* kinnistul asuvad ehitisregistrisse kantud 2-korruseline 1987. aastal rajatud eramu (ehr. kood: 116036913) ja selle juurde kuuluvad abihooned ehr. koodiga 116036914 ja ehr. koodiga 116036915.

Raja põik 12, Raja tn 11, Raja põik 3, Raja põik 4 ja Raja tn 4a kinnistud jäävad 08.04.2010 kehtestatud *Raja kinnistu detailplaneeringu* alale. Käesolev detailplaneeringu eskiis teeb ettepaneku antud kinnistute ehitusõiguste ja sihtotstarbe muutmiseks.

Planeeritaval alal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Puurkaevu PRK0017268 sanitaarkaitseala $R= 50$ m (puurkaev asub *Jaani tee 12* kinnistul, 58001:007:0026);
- ◆ Elektrimaakaabelliin ALEXELA I:PAL ja selle kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- ◆ Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m.

Põhja- ja idasuunast ümbritsevad planeeringuala 08.04.2010 kehtestatud *Raja kinnistu detailplaneeringuga* kavandatud elamumaa krundid, planeeringualast lõunasse jääb maatulundusmaa krunt, kus asub 1999ndal aastal rajatud eramu koos abihoonetega, alast läände jäävad metsaga kaetud maatulundusmaa krundid ning Marina tänava ümbruse elurajoon, kus asuvad 1980-1990ndatel rajatud valdavalt 2-korruselised eramud koos abihoonetega.

Planeeringuga soovitakse alale anda võimalus kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega elurajooni rajamiseks. Planeeritavad hooned kavandatakse kuni 2-korruselised ning planeeritud krundistruktuur järgib piirkonnas juba väljakujunenud mustrit.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

2. KEHTIV PALDISKI LINNA ÜLDPLANEERING

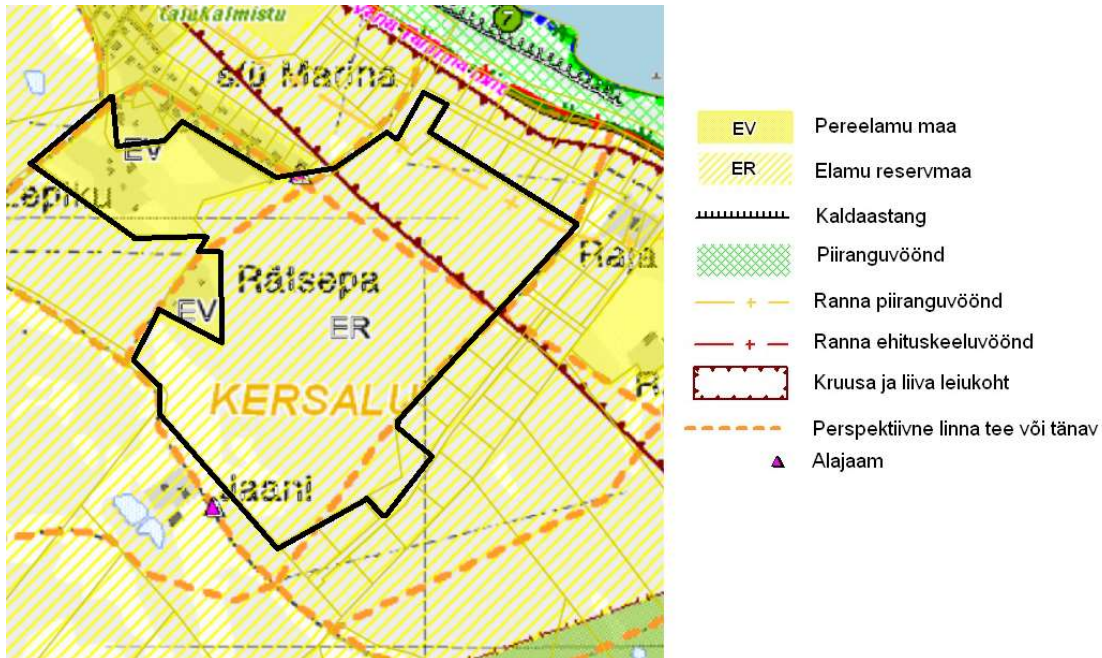
Kehtiva *Paldiski linna üldplaneeringu* (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15) kohaselt paikneb planeeringuala *tiheasustusalal* oleval *elamu reservmaal* ja *Meriküla tee 17* kinnistu osas *pereelamu maal* (vt Skeem 2).

Väljavõte kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2.1:

- ◆ Paldiski linna eesmärgiks on suurendada tulevikus elamufondis ühepereelamute osakaalu. Kõik uued elamupiirkonnad Paldiski linnas on planeeritud väikeelamute ehitusaladena. Uusi kortermajade kvartaleid käesoleva üldplaneeringuga ei planeerita.
- ◆ Uutesse elamupiirkondadesse on vajalik planeerida ühiskondlikke alasid (laste mänguväljakud, spordiväljakud, pargid, muruväljakud jne).
- ◆ Käesoleva üldplaneeringuga määratakse soovituslikuks elamukrundi suuruseks Paldiski linnas 1500 kuni 4000 m².

Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2.2:

- ◆ Tulenevalt radoonihust tuleb hoonete projektides näha ette ventileeritavad vundamendid.
- ◆ Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada välja kujunenud traditsioonidest. Käesoleva üldplaneeringuga on keelatud Paldiski linnas üle 1,3 m kõrguste kivist aedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine.
- ◆ Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Võimalusel võiks vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.



Skeem 2. Väljavõtte kehtivast *Paldiski linna üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga.

Käesolev detailplaneeringu eskiis on kooskõlas kehtiva *Paldiski linna üldplaneeringuga*.

3. KOOSTATAV LÄÄNE-HARJU VALLA ÜLDPLANEERING

Koostatava üldplaneeringuga jääb planeeringuala *tiheasustusale* (Paldiski linn), s.o kompaktses hoonestuses ja tihedalt asustatud alale (vt üp seletuskiri ptk 2.1).

Tingimused tiheasustusalal:

- ◆ Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist;
- ◆ Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse üldjuhul välja ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms;
- ◆ Rõhku tuleb panna inimdõetmelisele välisruumile, mis on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Ehitustingimused Paldiski linna tiheasustuslale (üp seletuskirja ptk 2.5.5):

Kategooria	Tingimus elamu maa-alal
Elamu tüüp	Üksik- ja kaksikelamu
Eluhoone max kõrgus	9 m- krunt kuni 5000 m ²
Eluhoone max korruselisus	2
Hoonete arv krundil (eluhoone + abihooned)	1+1
Naaberkruntide hoonetevaheline min kaugus	8 m
Krundi max täisehitus%	Kuni 20%
Min krundi suurus	1200 m ²

Elamu maa-ala (üp seletuskirja ptk 2.6.1):

Elamu maa-ala on üksikelamu, rida- või kaksikelamu, suvila või aiamaa ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning elamute vahelisse välisruumi mahuliselt sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Piirkondlikud ehitustingimused määravad, milliseid elamutüüpe (üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu) võib elamu maa-alale kavandada.

Elamu maa-alal on lubatud:

- ♦ Erinevat tüüpi elamud - üksik-, kaksik-, ridaelamu, suvila või aiamaa. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud ehitustingimused (vt ptk 2.5);
- ♦ Kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, ravi-, spordi-, kultus-, ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurset ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- ♦ Hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- ♦ Muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud tehnoehitised nagu alajaamad, pumplad vms.
- ♦ Elamumaade arendamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustavade. Piirkonniti määratud täpsemad ehitustingimused on antud piirkondlike ehitustingimuste tabelis (vt ptk 2.5). Ehitustingimuste erisused on võimalikud lähtuvalt hoonestatava elamukrundi asukohale iseloomulikust hoonestustavast;
- ♦ Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei tohi häirida piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised;
- ♦ Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel;
- ♦ Elamupiirkondade arendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga;
- ♦ Uute elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga ning tagada uute elamualade loogiline ühendatus olemasoleva või kavandatava võrgustikuga;
- ♦ Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- ♦ Parkimine lahendada omal kinnistul lähtuvalt piirkondlikest ehitustingimustest;
- ♦ Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala asub reoveekogumisalal. Perspektiivsel reoveekogumisalal tuleb trassid rajada viisil, mis võimaldab ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga vastavate liitumispunktide valmimisel.

Käesoleva detailplaneeringuga luuakse terviklik elamupiirkond, kus lisaks elamutele on olemas ühiskasutusega alad (näiteks: mänguväljakud, kelgumägi, väljõusaal, vaatetorn, joogastudio). Planeeringuga antakse võimalus nii pargialale kui ka plan. krundile pos 34 rajada ühiskasutusega hoone(d) (näiteks: lastehoid, lasteaed, kogukonnanahoone vms). Kavandatud on tolmuva kattega sõidu- ja kõnniteed, mis liituvad olemasoleva teedevõrguga.

Käesolev detailplaneeringu eskiis on kooskõlas koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga.

4. PLANEERINGU ESKIISIGA KAVANDATAV

Planeeringu eskiislahendusega muudetakse osaliselt olemasolevate kinnistute piire ja maakasutuse sihtotstarvet.

Planeeringuga on ette nähtud 54 üksikelamu, 6 ridaelamu, 1 äri- ja/või ühiskondlike hoonete maa, 1 parkmetsa ja/või äri- ja/või ühiskondlike hoonete maa, 1 vee tootmise ja jaotamise ning kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa, 1 parkmetsa või tootmishitise maa ning 4 transpordimaa krundi moodustamine.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel) *	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)
Krunt pos 1	2905	EP 100%	E 100%
Krunt pos 2	2524	EP 100%	E 100%
Krunt pos 3	2700	EP 100%	E 100%
Krunt pos 4	3025	EP 100%	E 100%
Krunt pos 5	2347	EP 100%	E 100%
Krunt pos 6	534	EP 100%	E 100%
Krunt pos 7	2900	EP 100%	E 100%
Krunt pos 8	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 9	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 10	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 11	3116	EP 100%	E 100%
Krunt pos 12	2066	EP 100%	E 100%
Krunt pos 13	2111	EP 100%	E 100%
Krunt pos 14	1621	EP 100%	E 100%
Krunt pos 15	2395	EP 100%	E 100%
Krunt pos 16	2393	EP 100%	E 100%
Krunt pos 17	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 18	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 19	2283	EP 100%	E 100%
Krunt pos 20	2500	EP 100%	E 100%

Krunt pos 21	2400	EP 100%	E 100%
Krunt pos 22	2906	EP 100%	E 100%
Krunt pos 23	1849	EP 100%	E 100%
Krunt pos 24	1803	EP 100%	E 100%
Krunt pos 25	1575	EP 100%	E 100%
Krunt pos 26	1563	EP 100%	E 100%
Krunt pos 27	1570	EP 100%	E 100%
Krunt pos 28	4677	ER 100%	E 100%
Krunt pos 29	4747	ER 100%	E 100%
Krunt pos 30	4747	ER 100%	E 100%
Krunt pos 31	4747	ER 100%	E 100%
Krunt pos 32	4739	ER 100%	E 100%
Krunt pos 33	6553	ER 100%	E 100%
Krunt pos 34	6904	ÜL, ÜK, ÄK, ÄV 0-100%	Ü ja/või Ä 0-100%
Krunt pos 35	15 638	LT 100%	L 100%
Krunt pos 36	3536	LT 100%	L 100%
Krunt pos 37	1575	EP 100%	E 100%
Krunt pos 38	2209	EP 100%	E 100%
Krunt pos 39	2253	EP 100%	E 100%
Krunt pos 40	2222	EP 100%	E 100%
Krunt pos 41	2784	EP 100%	E 100%
Krunt pos 42	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 43	2619	EP 100%	E 100%
Krunt pos 44	1843	EP 100%	E 100%
Krunt pos 45	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 46	2755	EP 100%	E 100%
Krunt pos 47	2545	EP 100%	E 100%
Krunt pos 48	2561	EP 100%	E 100%
Krunt pos 49	1981	EP 100%	E 100%
Krunt pos 50	1980	EP 100%	E 100%
Krunt pos 51	1980	EP 100%	E 100%
Krunt pos 52	1497	LT 100%	L 100%
Krunt pos 53	40 861	HM, ÜL, ÄK, ÄV 0-100%	Ü ja/või Ä 0-100%
Krunt pos 54	2727	EP 100%	E 100%
Krunt pos 55	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 56	2500	EP 100%	E 100%
Krunt pos 57	2700	EP 100%	E 100%
Krunt pos 58	2550	EP 100%	E 100%
Krunt pos 59	2777	EP 100%	E 100%
Krunt pos 60	2671	EP 100%	E 100%
Krunt pos 61	1673	EP 100%	E 100%
Krunt pos 62	1886	EP 100%	E 100%

Krunt pos 63	2000	EP 100%	E 100%
Krunt pos 64	1803	EP 100%	E 100%
Krunt pos 65	6757	LT 100%	L 100%
Krunt pos 66	3073	OV/ OK 100%	T 100%
Krunt pos 67	3092	EP 100%	E 100%
Krunt pos 68	792	HM/ OK 100%	Üm/ T 100%

*Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on antud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013:

EP- üksikelamu maa;

ER- ridaelamu maa;

ÄK- kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa;

ÜL- haridus- ja lasteasutuse maa (koolieelse lasteasutuse (nagu näiteks lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool) õppehoone, huvialakooli hoone ja erioõppeasutuse maa;

ÜK- kultuuri- ja spordiasutuse maa (seltsimaja);

LT- tee ja tänava maa;

HM- parkmetsa maa;

OV- vee tootmise ja jaotamise ehitise maa;

OK- kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa.

Igale plan. üksikelamu krundile on lubatud rajada üks kuni 9 m kõrgune ning kuni 2-korruselise eramu ja kuni 2 1-korruselise abihoonet. Plan. ridaelamu krundile on lubatud rajada 1 kuni 6 boksiga ridaelamu (max 9 m kõrge ja kuni 2 korrust) ning kuni 2 abihoonet. Plan. krundile pos 34 on lubatud rajada lasteaed, lastehoid või väikese küllastajate arvuga ettevõtte. Plan. pargialale krundile pos 53 on lubatud rajada lehtla, vaatetorn, kuur, joogamaja, kogukonnamaja vms piirkonda toetavad ja suhtlemist soodustavad rajatised ja/või hooned. Plan. krunt pos 5 on ette nähtud liita *Marina tn 8* (58001:007:0140) elamumaa krundiga, plan. krunt pos 6 aga *Marina tn 16* (58001:007:0220) elamumaa krundiga.

Tabel 3. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Pos nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete arv krundil (eramu+abihoonete arv)	Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramu/abihoone), m	Hoonete suurim lubatud korruselisus (eramu/abihoone)	Suurim lubatud suletud brutopind, m ²
Krunt pos 1	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 2	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 3	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 4	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 5	0	0	0	0	0
Krunt pos 6	0	0	0	0	0
Krunt pos 7	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 8	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 9	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 10	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 11	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900

Krunt pos 12	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 13	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 14	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 15	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 16	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 17	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 18	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 19	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 20	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 21	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 22	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 23	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 24	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 25	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 26	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 27	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 28	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 29	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 30	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 31	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 32	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 33	700	1+2	9/ 6	2/ 1	1400
Krunt pos 34	600	1+2	11	2/1	1200
Krunt pos 35	0	0	0	0	0
Krunt pos 36	0	0	0	0	0
Krunt pos 37	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 38	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 39	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 40	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 41	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 42	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 43	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 44	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 45	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 46	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 47	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 48	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 49	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 50	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 51	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 52	0	0	0	0	0
Krunt pos 53	450	5	11	2/1	900

Krunt pos 54	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 55	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 56	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 57	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 58	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 59	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 60	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 61	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 62	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 63	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 64	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 65	0	0	0	0	0
Krunt pos 66	0	0	0	0	0
Krunt pos 67	450	1+2	9/ 6	2/ 1	900
Krunt pos 68	0	0	0	0	0

4.1. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeringuala on valdavas osas kaetud metsaga, metsale on teostatud hooldusraie. Planeeringu eskiisiga on lubatud likvideerida kõrghaljastus, mis jääb planeeritavate hoonete ja rajatiste alale või nende ehitustsooni, lisaks ohtlikud ja haiged puud. Lubatud on ka harvendusraie. Hõredamatele aladele on planeeringu eskiisiga on ette nähtud alale sobiva kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, täpne haljastuse lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringualale ei jää ühtegi looduskaitsealast ega Natura 2000 ala objekti.

Planeeringualast ca 150 m kaugusele põhja, teisele poole maanteed jääb *Pakri maastikukaitseala* (KLO1000113), Natura 2000 linnuala *Pakri linnuala* (EE0010129) ja Natura 2000 loodusala *Pakri loodusala* (EE0010129). Plan. alast ca 200 m kaugusele itta jääb III kaitsekategooriasse määratud fauna *426 Liblikalised* (*Lycaena dispar* (suur-kulditiib), KLO9200337).

Jäätmete kogumine toimub planeeringualal individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 otsusega nr 11). Prügikonteinerid on lubatud paigaldada nii hoone mahtu kui välja tingimusel, et neile oleks tagatud teenindussõiduki mugav ligipääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*.

Planeeringu eskiisiga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks plan. kruntide piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrge. Piirded peavad olema hoonetega sobivas koosluses, nt vertikaalne puitlipp-piire, haljastusse peidetud metall- võrkpiirded (keskkonda sobivuse ja suurema privaatsuse saavutamiseks võiks paralleelselt piiretega istutada heki).

Piirdeaedade lahendus esitada koos hoone ehitusprojektiga. Keelatud on kinniste plankaedade püstitamine. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.2. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale on mahasõiduga olemasoleval transpordimaa katastriüksusel *Vana-Tallinna maantee L1* (43101:001:1499) kulgevalt avaliku kasutusega *5800026 Vana-Tallinna mnt-lt, Marina tänav L1* (43101:001:0534) kinnistul asuvalt avaliku kasutusega *5800113 Marina tänavalt, Meriküla tee* (43101:001:1498) kinnistul asuvalt avaliku kasutusega *5800071 Meriküla teelt* ning projekteeritavalt teelt *Raja põik T2* (58001:007:0112) kinnistul.

Planeeritud parkimiskohad on lahendatud iga elamukrundi siseselt, nähes üksikelamu krundile ja ridaelamu boksile ette 3 parkimiskohta. Täpne parkimislahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

4.3. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus antakse planeerimise järgmises staadiumis.

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahendus lahendatakse planeeritava elurajooni põhiselt. Plan. veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaev-pumpla baasil, plan. kanalisatsioon elurajooni teenindava biopuhasti või kogumismahutitega. Plan. kanalisatsiooni rajamisel arvestatakse, et Paldiski või Kloogaranna piirkonda teenindava ühiskanalisatsioonivõrgu edasiarendamise ajakava käesoleva detailplaneeringu ala suunas ei ole tänaseks teada, seega peab planeeritav lahendus tagama planeeringuala autonoomse toimimise pikema aja jooksul. Täpne sobiv lahendus leitakse ehitusliku projekteerimise käigus. Vajadusel saab veevarustuse- ja kanalisatsiooniteenuste toimimise tagamiseks luua elurajooni teenindav veeühistu, mille liikmeteks saavad elurajooni elamukinnistute omanikud.

4.3.1. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringu eskiisiga on ette nähtud maapinna kõrguste muutmine *Uuemardi* kinnistu lõunaosas. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.4. KESKKONNATINGIMUSED

- ◆ Plan. krundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada ennekõike imutamine omal krundil. Liigvesi on lubatud suunata ala läbivatesse ja säilivatesse kraavidesse;
- ◆ Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavatelt hoonetelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

B- ESKIISLAHENDUS