

Paldiski linnas Vana-Tallinna mnt 7a elamumaa kinnistu ja lähiala detailplaneering

Huvitatud isik

Laheva OÜ

Registrikood: 16671328

Planeerija/ projektijuht

Evely Ehrpas

evely@plannum.ee

Planeeringu koostamise tellija

Lääne-Harju Vallavalitsus

Rae tn 38, Paldiski linn, 76806 Harjumaa

Koordinaator

Jaanus Aavik

jaanus@plannum.ee

Plannum OÜ

www.plannum.ee Tartu mnt 84a, Tallinn

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEV OLUKORD	7
3.1. Asukoht	7
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	8
3.3. Olemasolevad teed ja juurdepääs	10
3.4. Olemasolev haljastus ja keskkond	10
3.5. Olemasolev tehnovarustus	10
3.6. Kehtivad piirangud	10
3.7. Vastavus kehtivale „Paldiski linna üldplaneeringule“	11
3.8. Vastavus koostatavale „Lääne-Harju valla üldplaneeringule“	12
3.9. Vastavus kehtivale „Harju maakonnaplaneering 2030+“	12
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	15
4.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuuringimused	15
4.2. Teed ja liiklus, teeservituudid	17
4.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	17
4.3.1. Suure-kuldtiiva eksperhinnang	17
4.4. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	18
4.5. Tulekaitse	19
4.6. Müra	19
4.7. Radoon	20
5. TEHNOVARUSTUS	20
5.1. Veevarustus	20
5.2. Kanalisatsioonivarustus	20
5.3. Sademeveevarustus, vertikaalplaneerimine	20
5.4. Elektrivarustus	21
5.5. Sidevarustus	21
5.6. Soojarvarustus	21
5.7. Servituutide vajaduse määramine	21
6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	21
7. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED	22
8. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	22
C – LISAD	23
D – JOONISED	25
E – KOOSKÕLASTUSED	27

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Keskkonnaameti 14.04.2020 kiri nr 6-2/20/4800-2 „Arvamus Vana-Tallinna mnt 7a detailplaneeringu algatamise ja lähteülesannete andmise kohta“;
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 08.02.2021;
3. Haldusleping;
4. Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.02.2021 korraldus nr 163 „Detailplaneeringu algatamine“ ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“;
5. Detailplaneeringu algatamise teade, 03.03.2021;
6. Väljavõte ajalehest „Harju Elu“, 19.03.2021;
7. Väljavõte ajalehest „Lääne-Harju Vallaleht“, märts 2021;
8. Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.11.2021 korraldus nr 1168 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“;
9. Väljavõte ajalehest „Harju Elu“, 19.11.2021;
10. Siret Seeder kiri „Ettepanek Vana-Tallinna mnt 7a detailplaneeringu muutmiseks ja avalikult teelt Lepiku kinnistule ligipääsetavuse tagamiseks“, 19.12.2021;
11. Lääne-Harju Vallavalitsuse 11.01.2022 kiri nr 6.1/59-13 „Vastus Vana-Tallinna mnt 7a detailplaneeringu avalikul väljapaneku laekunud ettepanekule“;
12. Lääne-Harju Vallavalitsuse 19.01.2022 kiri „Vana-Tallinna mnt 7a Paldiski linn detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu“;
13. Väljavõte ajalehest „Harju Elu“, 21.01.2022;
14. Väljavõte ajalehest „Lääne-Harju Vallaleht“, detsember 2022;
15. Vana-Tallinna mnt 7a, Paldiski linn detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu protokoll, 09.02.2022;
16. Väljavõte ajalehest „Harju Elu“, 18.02.2022;
17. Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.03.2022 kiri nr 6-1/59-7 „Paldiski linnas Vana-Tallinna mnt 7a elamumaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu esitamine läbivaatuseks ja vaiete üle otsustamiseks“;
18. Täiendav kaasamine, Denis Tamur, 13.05.2022;
19. Täiendav kaasamine, Reet Kochberg, 13.05.2022;
20. Kirjavahetus valla ja Denis Tamuri vahel, 13.05.2022 kuni 24.05.2022;
21. Täiendav kaasamine, Jelena Stepanova, 16.05.2022;
22. Avaldus, Jelena Stepanova, 16.05.2022;
23. Rahandusministeeriumi 17.05.2022 15-3/2756-2 „Paldiski linnas Vana-Tallinna mnt 7a elamumaa kinnistu ja lähiala detailplaneering“;
24. Detailplaneeringu koostamise halduslepingu nr 6-1/59-7 muutmine;
25. Siret Seeder 19.12.2021 esitatud vastuväitete loobumine, 07.01.2025;
26. Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.01.2025 kiri nr 6-1/59-24 Maa-ja Ruumiametile.

B – SELETUSKIRI

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu koostamise alused on:

- „Planeerimisseadus“, jõustumine 01.07.2015;
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.02.2021 korraldus nr 163 „Detailplaneeringu algatamine“ ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“;
- Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15 kehtestatud „Paldiski linna üldplaneering“;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Tehnovõrgu valdaja Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused tehnovõrkudega liitumiseks;
- „Tuleohutuse seadus“, vastu võetud 05.05.2010;
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 30.03.2017 määrus nr 17;
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, koostas 2019. aasta märtsis geodeet Vello Kruus, töö nr M15-19. Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- Teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid, projekteerimismid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine ehituskruntideks, planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse kruntide varustamine tehnovõrkudega ning antakse maa-ala haljastuse ja liikluskorralduse lahendus.

Tabel 1. Planeeringuala moodustab

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse pindala
Vana-Tallinna mnt 7a	58001:007:0020	Elamumaa 100%	28034.0 m ²

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Asukoht

Planeeritav maatükk asub Lääne-Harju vallas Paldiski linna territooriumi idaservas ning jääb avaliku kasutusega tee nr 5800026 Vana-Tallinna mnt naabrusesse. 5800026 Vana-Tallinna mnt aasta keskmine

liiklussagedus 2021 aasta andmete alusel km 0,0 kuni km 1,672 oli 144 sõidukit, millest olid sõidu- ja pakiautod 141, veoautod ja autobussid 1 ja autorongid 1 sõidukit.

Planeeritav ala piirneb valdavalt metsamaadega. *Vana-Tallinna mnt 7a* kinnistu piirneb põhjas *Vana-Tallinna mnt 7* (katastritunnus 58001:007:0060), kirdes *Merepiiri tn 6* (katastritunnus 58001:001:0271), idas *Merepiiri tn 9* (katastritunnus 58001:001:0274) ja edelas *Raja põik 1* (katastritunnus 58001:007:0085) elamumaa kinnistutega, lõunas *Lepiku* (katastritunnus 58001:007:0010) sihtotstarbeta maa ja läänes *Raja tänav T4* (katastritunnus 58001:007:0109) ning *Raja tänav T5* (katastritunnus 58001:007:0109) transpordimaa kinnistutega. Planeeringuala pindala on ca 2,8 ha.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2- „Tugiplaan“.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Maa-ameti andmetel on tegemist elamumaa funktsiooniga maaga. Katastriüksus on hoonestatud (vt fotod 1-4).

Ehitisregistri andmetel asuvad planeeringualal järgnevad ehitised:

- Hoone, ehitisregistri kood 116031717, suletud netopind 114 m², peamine kasutamise otstarve - 11101 Üksikelamu;
- Raja talu elektrivarustus, ehitisregistri kood 220752502, peamine kasutamise otstarve - 22243 Elektri maakaabelliin.



Pilt 1. Olemasolev olukord 2021.a. kevad (foto: Hedolink OÜ).



Pilt 2. Olemasolev olukord 2021.a. kevad (foto: Hedolink OÜ).



Pilt 3. Olemasolev olukord 2021.a. kevad (foto: Hedolink OÜ).



Pilt 4. Olemasolev olukord 2021.a. kevad (foto: Hedolink OÜ).

3.3. Olemasolevad teed ja juurdepääs

Olemasolev ligipääs hoonetele on tagatud avaliku kasutusega teelt nr 5800026 *Vana-Tallinna mnt* üle *Vana-Tallinna mnt 7* katastriüksuse (katastritunnus 58001:007:0060), millele on seatud servituut *Vana-Tallinna mnt 7a* katastriüksuse kasuks.

3.4. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kaetud vahelduvate kõlvikutega (mets, võsa, lageala). *Vana-Tallinna mnt 7a* katastriüksuse pindala on 28 034 m², millest 11 846 m² on looduslik rohumaa, 11 455 m² metsamaa, 2566 m² õuemaad ja 2167 m² muu maa.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal on olemasolev elektriühendus madalpingeliini näol ja puurkaev (katastrinumber 1582, keskkonnaregistri kood PRK0001582).

3.6. Kehtivad piirangud

Vana-Tallinna mnt 7a katastriüksusele ulatuvad järgmised seadustest tulenevad piirangud:

- Puurkaevu PRK0001582 hooldusala raadiusega 10 m;
- Elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge;
- Elektriõhuliini mastitõmmised või toed 1 m mõlemale poole;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge;
- Ranna või kalda piiranguvöönd 200 m astangust mõõdetuna;
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd 200 m astangust mõõdetuna;
- III kategooria kaitsealuse liigi *suur-kuldtiib* leiukoht.

Ranna või kalda piirangu- ja ehituskeeluvöönd

Detailplaneeringuala kirde- ja idaosale ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m astangust mõõdetuna.

Looduskaitseseadus (edasipidi LKS) § 35 lg 5 kohaselt koosneb viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval astangul ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd astangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja sama seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest.

Põhikaardi kohaselt jääb *Vana-Tallinna mnt 7a* kinnistu merepoolne osa (plan. krundid pos 1 ja 2, plan. krundi pos 3 loodenurk) metsamaale. LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal MS § 3 lg 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini ehk 200 m-ni.

Eeltoodud ehituskeeluvööndi ulatuse regulatsioonist sätestab erandi LKS § 38 lg 4 p 1¹, mille kohaselt ei rakendu ehituskeeld tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Vastavalt kehtivale „Paldiski linna üldplaneeringule“ on kogu Paldiski linn tiheasustusalal. Käesolev detailplaneeringuala asub tervenisti Paldiski linna territooriumil ja seega ka tiheasutusalal. Planeeringualaga külgnevad ja läheduses paiknevatel kinnistud on hoonestatud, millised hooned on ka kantud ehitisregistrisse: *Merepiiri tn 7* (58001:001:0275, ehr kood 121312619) ja *Raja tn 4* (58001:007:0280, ehr kood 116025987). Väljakujunenud ehitusjoonega, mis on kantud joonisele 4-Põhijoonis, on käesolevas detailplaneeringus arvestatud ning plan. hoonestusalad kavandatud väljaspoole ehituskeeluvööndit.

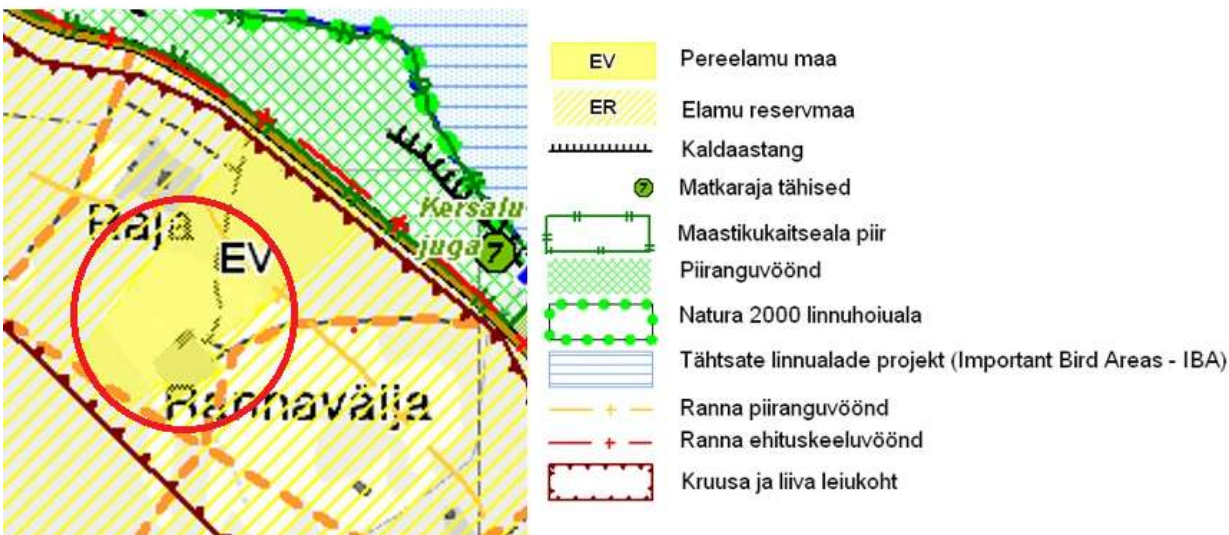
Juurdepääs planeeringualale on *Raja tänav T5* (katastritunnus 58001:007:0109) hetkel eraomandis oleva transpordimaa kaudu. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata *Raja tänav T5* katastriüksusele kavandatav sõidutee avalikult kasutatavaks ja sõlmida maaomanikuga sellekohane leping. LKS § 38 lg 5 p 8 ja p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele.

3.7. Vastavus kehtivale „Paldiski linna üldplaneeringule“

Planeeringuala asub „Paldiski linna üldplaneeringu“ kohaselt *tiheasutusalal* asuval *EV- pereelamu maal* (vaata Pilt 5).

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 5.2 Uute elamupiirkondade rajamise üldised reeglid:

- elamukvartalite rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb arvestada olemasoleva hoonestuse paigutust ja väljakujunenud asumite struktuuri;
- eelistada väike-elamute madalat hoonestust (eramud, 2-3 korruselised korterhooned, üldpinnaga mitte üle 600 m²);
- koos kvartalisestest tänavatega ehitada välja jalgratta- ja jalakäijate liikumissuundi arvestavad kergliiklusteed, mis oleksid kasutatavad ka puuetega inimestele;
- elamukvartalite detailsemal planeerimisel tuleb elamute vahele kavandada ühiskondlikke haljasalasid koos mänguväljakute ja spordiplatsidega;
- käesoleva üldplaneeringuga määratakse soovituslikuks elamukrundi suuruseks Paldiski linnas 1500 m² kuni 4000 m².



Pilt 5. Väljavõte kehtivast „Paldiski linna üldplaneeringust“. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

3.8. Vastavus koostatavale „Lääne-Harju valla üldplaneeringule“

Vana-Tallinna mnt 7a (58001:007:0020) kinnistu asub menetletava üldplaneeringu maakasutuse kaardil hajaasustusalal, mille hoonestamise tingimused on toodud menetletava üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.2. Seletuskirjas selgitatakse, et hajaasustusalal ei ole üldjuhul maakasutuse juhtotstarbeid määratud, v.a omavalitsuse poolt arenduseks sobivaks määratud kohtades. Hajaasustusalal, kus ei ole juhtotstarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda ja kavandatav tegevus lähtub üldplaneeringus etteantud tingimustest. Ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda hajaasustuse tingimustest ja täiendavalt kavandatava juhtotstarbe tingimustest jm üldplaneeringus antud tingimustest, sh väljakujunenud keskkonnast.

Menetletava üldplaneeringu seletuskiri näeb hajaasustuses ehitamise tingimusena muuhulgas ette järgneva: „Uue moodustatava elamukrundi minimaalseks suuruseks hajaasustusalas on 2 ha. Uue elamukrundi moodustamine tähendab detailplaneeringuga elamukrundi moodustamist või projekteerimistingimustega ehitise kasutustotstarvete gruppi 11000 Elamud kuuluvatele hoonete püstitamiseks ehitusõiguse andmist. Väiksemate elamukruntide moodustamine on lubatud läbi kaalutletud otsuse juhul, kui krunt on ühendatav ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi või detailplaneeringuga kavandatakse elamualal uut ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi.“

Vana-Tallinna mnt 7a on olemasolev elamumaa, kuhu menetletav üldplaneering lubab uute elamukruntide moodustamist. Samuti on menetletavas üldplaneeringus antud võimalus moodustada hajaasustusalale väiksemaid krunte, kuna detailplaneering näeb ette hajaasustusse ÜVK-süsteemi rajamise.

Käesolev detailplaneering on koostatava üldplaneeringu kohane.

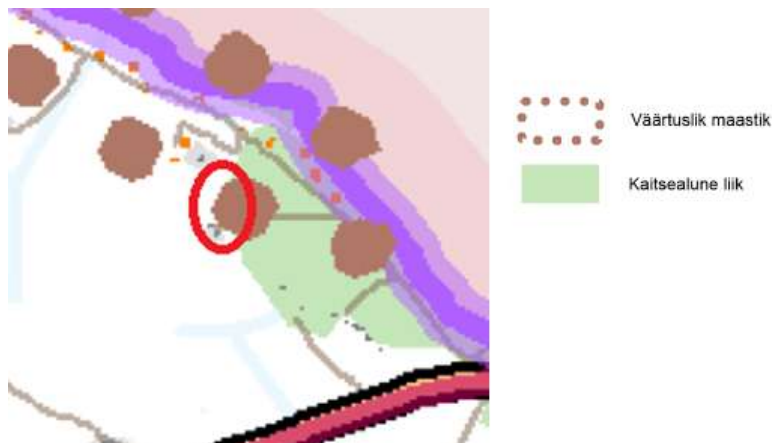
3.9. Vastavus kehtivale „Harju maakonnaplaneering 2030+“

Planeeringuala jääb riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“ kaardi „Asustuse suunamine“ järgi nn valgele alale ehk väljapoole linnalise asustusega ala.

Kaardi „Ruumilised väärtused“ järgi jääb planeeringuala põhjapoolne osa „väärtusliku maastiku“ ja osaliselt „kaitsealuse liigi“ alale (vaata Pilt 6).

Maakonnaplaneeringu seletuskiri ptk 3.1.1 „Väärtuslikud maastikud ja puhkealad“ ütleb:

väärtuslike maastike puhul eristatakse väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke. Väärtuslikud loodus- ja puhkemaastikud kannavad endas oma kindlat ökoloogilist identiteeti rohelistes võrgustikus või omavad unikaalseid loodusobjekte, moodustades terviklikke puhkeväärtusega loodusmaastikke, mille piiritlemisel teiste hulgas on arvestatud loodukaitsealade ja asustusstruktuuri paiknemisega.



Pilt 6. Väljavõte „Harju maakonnaplaneering 2030+“ kaardist „Ruumilised väärtused“. Planeeringuala on tähistatud punase ringiga.

Väärtusliku loodus- ja puhkemaastikuna on välja toodud Pakri poolsaar. Seletuskiri ütleb, et: väärtuslike maastike piire saab täpsustada ja muuta, sh moodustada uusi alasid hoolduskavadega või üldplaneeringuga ning ehituskeeluvööndi laiuse määratlemisel rannikupiirkonnas tuleb lisaks õigusaktides sätestatud nõuetele arvestada muuhulgas väärtusliku maastiku eripära ja vaatelisuse säilitamise vajadusega.

Maa-ameti looduskaitse kaardirakenduse järgi on Pakri maastikukaitsealaks määratud Vana-Tallinna mnt-st põhjapoole jääv ala, planeeringuala selle koosseisu ei kuulu (vaata Pilt 7).



Pilt 7. Väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Maakonnaplaneeringu seletuskiri ptk 2.2 „Linnalise asustusega alad“ ütleb: linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal.

Linnalise asustusega alade määratlemisel on lähtutud järgmistest linnalisele asustusele omastest tunnustest:

- Hoonete vaheline kaugus ei ole suurem kui 200 meetrit ja seal elab vähemalt 200 inimest;
- Asustustihedus on vähemalt 500 in/km² (tiheasumi määratluse alampiir vastavalt juhendile „Asustuse arengu suunamise ülesande lahendamise võimalused maakonnaplaneeringus“, Eesti Kunstiakadeemia arhitektuuri ja planeerimise osakond);
- Polüfunktsionaalsuse olemasolu (elamu-, äri- ja tootmismaad, puhkealad, välja arendatud tehniline infrastruktuur, väljakujunenud teenuste ja töökohtade baas);
- Arenguperspektiivi toetavad asukoha eelised (maanteedkoridori- ja transpordi – sh rongiühenduste lähedus) ja positiivsed rahvastiku suundumused.

Kohaliku arengu suunamisel, sh üldplaneeringute koostamisel tuleb polüfunktsionaalsete keskustena ette näha eelkõige maakonnaplaneeringu järgseid linnalise asustusega alasid. Isetoimiv polüfunktsionaalne keskus eeldab, et teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal on piisav selleks, et valdav osa elanikest ei peaks igapäevaselt pendeldama suurematesse keskustesse. Üldplaneeringutega saab täpsustada maakonnaplaneeringu järgsete linnalise asustusega alade piire. Uute linnalise asustusega alade kavandamist käsitletakse erandina. Juhul, kui pärast Harju maakonnaplaneeringu kehtestamist tekib vajadus kavandada uusi linnalise asustusega alasid, peab kohalik omavalitsus põhjalikult hindama, kas perspektiivne maa-ala omab kõiki eelpool nimetatud linnalise asustusega ala arenguks vajalikke tingimusi.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. Planeeritud krundid, ehitusõigus ja arhitektuuritingimused

Planeeritud on 9 üksikelamu, 1 haljasala ning 1 tee ja tänava maa sihtotstarbega krunt.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi pindala, m ²	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve dp liikide alusel	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel
Pos 1	4042	EP 100%	E 100%
Pos 2	3515	EP 100%	E 100%
Pos 3	4123	EP 100%	E 100%
Pos 4	2004	EP 100%	E 100%
Pos 5	3381	EP 100%	E 100%
Pos 6	1188	HP 100%	Üm 100%
Pos 7	2010	EP 100%	E 100%
Pos 8	2004	EP 100%	E 100%
Pos 9	2009	EP 100%	E 100%
Pos 10	2005	EP 100%	E 100%
Pos 11	1753	LT 100%	L 100%

Selgitus:

EP- üksikelamumaa;

E- elamumaa;

LT- tee ja tänava maa;

L- transpordimaa;

HP- haljasala maa;

Üm- üldmaa.

Vastavalt Riigikogu poolt 12.10.1994 a vastu võetud maakatastriseaduse §-le 18¹:

Elamumaa (E) on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;

Transpordimaa (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;

Üldmaa (Üm) on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.

Planeeritud elamute hoonestusala kaugus krundi piirist on 4 m. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja selle täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Kuna tegu ei ole linnakeskuse alaga, siis ühtset ehitusjoont planeeringuga ei määrata ning hoonete lõplik paigutus jäetakse vabaks, mis võimaldab arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ning seda maksimaalses võimalikus mahus säilitada (vt ptk 4.3). Suurim lubatud ehitisealune pind elamukrundil on kokku 250 m².

Plan. krunt pos 6 on kavandatud haljasala maaks ning avaliku kasutusega, kuhu on lubatud luua planeeritavatele elamukruntide elanikele ühiskasutusega ala, näiteks rajada sinna piirkonna park, muruväljak

vms. Täpne krundi lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Plan. krunt pos 6 on ette nähtud peale valmimist tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele.

Plan. krundi pos 10 hoonestusala on kavandatud 4 m kaugusele plan. krundi piirist. Krundi sees kulgeb madalpinge õhuliin. Plan. krundi pos 10 hoonestamiseks on järgmised võimalused:

- plan. hooned on lubatud rajada hoonestusala piires tingimusel, et olemasolev õhuliin asendatakse maakaabliga mahus, mis jääb plan. hoonestusala alla ning uus maakaabel hakkab kulgema krundi servas, hoonestusala väljapool, samas kitsendamata naaberkrunti;
- plan. hooned ei ole lubatud rajada olemasoleva õhuliini alla ega selle kaitsevööndisse.

Üksikelamu krundile on lubatud rajada kuni 2 hoonet (1 eluhoone ja 1 abihoone). Hoonete maksimaalne korruselisus on üksikelamul 2 ja abihoonel 1, eluhoone harja kõrgus plan. maapinnast kuni 9 meetrit, abihoonel kuni 6 meetrit.

Tabel 3. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Plan. hoonete suurim lubatud arv krundil (elamu+abihooone)	Plan. hoone suurim lubatud kõrgus (elamu/ abihooone) plan. maapinnast, m	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus (elamu/ abihooone)
Pos 1	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 2	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 3	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 4	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 5	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 6	0	0	0	0
Pos 7	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 8	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 9	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 10	250	1+1	9/ 6	2/ 1
Pos 11	0	0	0	0

Hoone projekti käigus täpsustada väärtuslikumad puud krundil ja need säilitada.

Olulisemad arhitektuurinõuded plan. elamukruntidele planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete arv krundil: 1 eramu, 1 abihooone;
- Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooone 1 korrust;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 9 m, abihooone kuni 6 m;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud kvaliteetsed ja kaasaegsed materjalid (näiteks: laudis, krohv, klaas, kivi, betoon, metall, fassaadiplaat jne). Plekk, plastik, ümarpalk viimistlusmaterjalina ei ole lubatud;
- Katusekalle vahemikus 0° - 45°. Katusekattematerjal: plekk, kivi, rullmaterjal vms. Hoonete katuseharjad on lubatud suunata paralleelselt või risti planeeritud juurdepääsuteega, et vältida hoonestuse ebakorrapärase paigutust maa-alal;
- Puitelamutel ei tohi kasutada plastikaknaid, v.a juhul, kui puithoonel on sundventilatsioon;
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Plan. krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;

- Plan. üldkasutatava maa krunti ei ole lubatud piirata piirdeaia. Piirdeaed on lubatud rajada plan. elamukrundi piirile. Piirde suurim kõrgus: 1,5 m, piirde liik: metall-võrkaed, paneelaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed, kiviaed, roigasaed. Läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud. Piirete ühtse stiili kujundamiseks arvestada projekteerijal kokkusobivust naaberpiirdega. Piirdeaia joonis peab olema ehitusprojekti koosseisus.

Kruntideks jagamine ja ehitusõigus on kajastatud joonisel 3- „Põhijoonis“.

4.2. Teed ja liiklus, teeservituudid

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud teelt nr 5800026 Vana-Tallinna mnt avaliku kasutusega teelt *Raja tänav T5* (katastritunnus 58001:007:0109) hetkel eraomandis oleva transpordimaa kaudu, millelt saab alguse plan. transpordimaa krunt pos 11. *Raja tänav T5* ja plan. transpordimaa krunt pos 11 määratakse käesoleva planeeringuga avalikult kasutatavaks ning on ette nähtud peale valmimist tasuta võõradada kohalikule omavalitsusele.

Kõik teed on ette nähtud rajada kõvakattega teedena. Täpsemaks teeala väljaehitamiseks koostatakse edasised tööjoonised ja –projektid, kus on oluline juba arvesse võtta täpsemalt projekteeritavate hoonete asukoht. Igale väikeelamukrundile on ette nähtud kolm parkimiskohta.

4.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse

Planeeringualal tuleb tähelepanu pöörata väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalsele säilitamisele. Olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 30% ulatuses plan. krundi pindalast. Kuna kavandatavatel kruntidel on olemasoleva kõrghaljastuse protsent erinev, on kõrghaljastuse protsent määratud minimaalse suurusena. Planeeringualal tuleb kõrghaljastus säilitada võimalikult suures ulatuses, lubatud on likvideerida ainult sellist kõrghaljastust, mis on ohtlik, haige või mis jääb planeeritud hoone ehitisaluse pinna alale või lähendusse ning ehitustehniliselt on vajalik haljastuse likvideerimine. Lageraie on keelatud. Kui planeeritaval krundil kõrghaljastus vajalikul ulatuses faktiliselt puudub või kui uue hoone projekteerimisel kõrghaljastuse osakaalu säilitamine ei ole konkreetset krundil võimalik, peab kasutama asendusistutust. Planeeringualale on lubatud istutada täiendav kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

Maksimaalselt säilitada kiviaiad. Krundi täpsem haljastamine ja heakord lahendatakse hooneprojekti koosseisus.

Prügikonteiner on ette nähtud igale elamukrundile. Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi või hoone mahtu. Selle täpne asukoht lahendatakse hooneprojekti koosseisus. Jäätmete kogumine tuleb korraldada kooskõlas „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjaga“.

Kõikide uute elanike seas tuleb propageerida keskkonnasõbralikku ellusuhtumist, mis aitab sobitada uusi elanikke ja loodusmiljööd.

4.3.1. Suure-kuldtiiva eksperhinnang

Maa-ameti looduskaitse kaardirakenduse järgi ulatub käesoleva detailplaneeringu alale III kaitsekategooria fauna (*Lycena dispar* (suur-kuldtiib), EELIS kood: KLO9200337) leikoht. III kaitsekategooriasse arvatakse nii liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka, kui liigid, mis kuuluvad I või II kaitsekategooriasse, kuid on vajalike kaitseabinõude rakendamise tõttu väljaspool hävimohtu. 2024nda aastal on PhD Anu Tiitsaare poolt koostatud eksperhinnang (vt Lisa 3).

Suur-kuldtiib (*Lycaena dispar*, vaata Pilt 8) on III kaitsekategooria päevaliblikas, kes on Eestis hajusalt levinud üle kogu territooriumi. Liik on Eesti punase raamatu järgi hinnatud ohuväliseks - liigi kaitse alla võtmise põhjuseks on kuulumine Euroopa Liidu Loodusdirektiivi liikide hulka. Elupaigana eelistab suur-kuldtiib niiskemaid niite, metsasihte ja servi, kus kasvab tema toidutaime- oblikaid (*Rumex* sp). Eestis tehtud uuringu järgi võib selleks olla töbilehine oblikas (*Rumex obtusifolius*) ja kärnoblikas (*R. crispus*), vähesel määral ka vesioblikas (*R. aquaticus*).



Pilt 8. Suur-kuldtiib (fotod: Anu Tiitsaar).

Hindamaks detailplaneeringu ala sobivust ja kvaliteeti suure-kuldtiiva elupaigana, teostati 4. juulil 2024 kohtvaatlus detailplaneeringu alal (terves mahus eksperthinnang on leitav Lisa 3). Vaatluse käigus ei tuvastatud kõnealusel katastriüksusel suurt-kuldtiiba ning ei registreeritud ka ühtegi toidutaimeks sobiva oblika isendit. Planeeringuala kooslus oli omane pigem kuivale liivikule (männimets, liivane pinnas, kadakad), mis ei anna alust arvata, et ala sobiks suure-kuldtiiva elupaigaks. Ühe vaatluse puhul on keeruline kinnitada, et päevaliblikat sellel alal kindlasti ei ole, sest liigi tuvastamise tõenäosus sõltub palju ajastusest, ilmast ning isendite arvukusest.

Täiendavad vaatlused piirkonnas näitasid, et liigile sobivat kooslust leidis maanteest mere pool, kus kasvas ohtralt kärnoblikat ja leidis märgatavalt lopsakamat taimestikku. Vaatamata sellele, ei tuvastatud ka seal vaatluse käigus ühtegi suurt-kuldtiiva isendit. Vastavalt kohtvaatlusele ei kahjusta planeeritav ehitustegevus suure-kuldtiiva elupaika ning nende isendeid.

4.4. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Krundiomanikel on soovitatav kasutada naabrivalve süsteemi, mis on mujal end siiani liitujate sõnul igati ära tasunud.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks elamukrundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

Planeeritud üldkasutatavale alale on lubatud rajada välisvalgustus. Inventar peab olema kvaliteetne ning vastupidav. Pideva korrashoiu ja puhtuse hoidmise olulisust ei saa kunagi ületähtsustada. See peab olema koordineeritud ja püsiv. Prügi ja graffiti peab kiiresti eemaldama, parandustöödel peab kasutama algsega sarnanevaid materjale. On elutähtis, et üldkasutatav ala ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kodanikke ja külalisi, julgustades ühtlasi potentsiaalseid seaduserikkujaid end sisse seadma, kuna nad

tunnevad, et paigast ei hoolita. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

4.5. Tulekaitse

Tuleohutuse vähendamiseks tagatavad kujad määratakse Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse kohaselt, arvestades hoonestuse ajal kehtivaid redaktsioone. Minimaalne hoonete vaheline kaugus on 8 m. Hoonete tulepüsivusaste on min TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrjeveevarustuseks paigaldatakse plan. krundile pos 6 tuletõrjeveemahutid ja kuivhüdrant. Tuletõrje veevõtukoha rajamisel tuleb lähtuda siseministri määrusest 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Siseministri määruse järgi loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Täpsem tuletõrjelahendus antakse projekteerimise käigus.

4.6. Müra

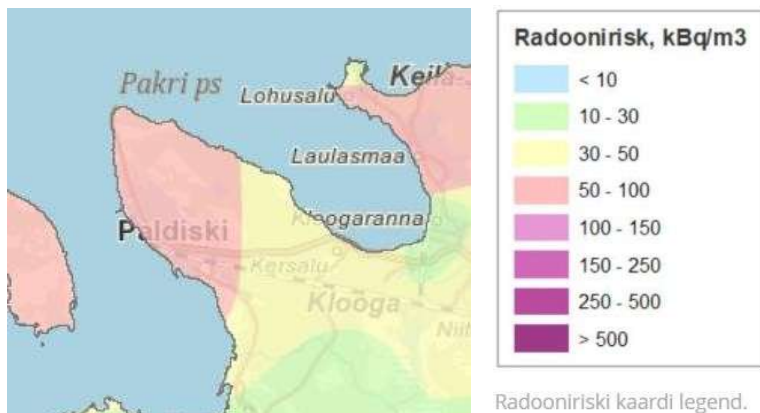
Liiklus riigimaantee põhimaantee nr 8 *Tallinn-Paldiski tee* riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Koostatava „Lääne-Harju valla üldplaneeringu” raames koostatud mürauuringu (koostas Hendrikson & Ko OÜ) järgselt vastab planeeringualal müratase normtasemetele – olles päeval ajal (7:00-23:00) vahemikus 40...45 dB ja öisel ajal (23:00-07:00) vahemikus 40...45 dB. Seega, kuna maantee asub planeeringualast linnulennult ca 450 m kaugusel ja välisõhu müratasemed on normtasemetel, tuleb müra leevendusmeetmega arvestada edasisel projekteerimisel.

Projekteerimisel tuleb tagada:

- hoonete fassaadidel: keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB);
- siseruumides: sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” määratud müratasemete väärtused siseruumides.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid.

4.7. Radoon



Pilt 9. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2020. aasta seisuga) andmetel on planeeringualal interpoleeritud radoonirisk 30-50 kBq/m³. Selleks, et Rn-sisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Seega planeeringuala ei asu kõrge radooniriskiga alal ja kohustuslikke leevendusmeetmeid detailplaneeringuga ei määrata. Projekteerimise käigus tuleb arvestada aga olemasoleva keskmise riskiga.

5. TEHNOVARUSTUS

5.1. Veevarustus

Käesoleval ajal piirkonnas tsentraalne veevarustus puudub. Planeeringualal asub puurkaev PRK0001582, millest tagatakse veevarustus moodustavatele elamukruntidele. Maksimaalne ööpäevane veetarbimine on 9x0,6 m³, s.t. kokku 5,4 m³.

Majaühenduste maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs avarii korral sulgemiseks. Moodustatavatele elamukruntidele veevarustuse tagamise alternatiivseks võimaluseks on ka veetrassi ühendamise kehtiva Raja DP ala jaoks rajatavate trassidega. Selleks teha koostööd Raja DP ala omanikega.

5.2. Kanalisatsioonivarustus

Kuna piirkonnas puudub ühiskanaliseatsioon, siis planeeringuala reovee lahendamiseks on antud kaks võimalust:

- 1) Tekkivad reoveed on ette nähtud kanaliseerida kogumismahutite baasil. Tekkiva reovee maht ühe üksiklamu kohta on 0,6 m³/ööpäevas. Soovituslik mahuti suurus 10 m³. Joonisele 4- „Tehnovõrkude koondplaan“ on näidatud reoveemahutite võimalikud asukohad, täpne mahutite suurus, kuju ja asukoht antakse ehitusprojekti koostamise käigus.
- 2) Alternatiivina on lubatud kanalisatsioonitrassi ühendamise kehtiva Raja DP ala jaoks rajatavate trassidega. Selleks teha koostööd Raja DP ala omanikega. Tegu on perspektiivse lahendusega.

Joonisele 4- „Tehnovõrkude koondplaan“ on näidatud perspektiivsete vee- ja kanalisatsioonitorude võimalikud kulgemised ning isevoolse kanalisatsioonitoru maapinna ja toru kõrgusmärgid.

5.3. Sademeveevarustus, vertikaalplaneerimine

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Väljastatud peab olema kruntide sademevee valgumine naaberkruntidele. Kuna planeeringuala pole liigniiske, on sademeveed võimalik immutada pinnasesse. Liigvesi tuleb immutada pinnasesse igal krundil individuaalselt.

5.4. Elektrivarustus

Planeeritud kruntidele elektriühenduse võimaldamiseks on planeeritud uus komplektalajaam. Alajaama asukoha valikul on arvestatud, et see oleks koormuskeskme läheduses planeeritava tee ääres ja et selle teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 6 kV maakaabelliiniga sisselõikega kaablisse 16513.

Uuest planeeritud alajaamast on nähtud ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele enamjaolt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Tänavatele on ette nähtud võimalus välisvalgustuse jaoks. Vajaduse tekkides lahendatakse tänavavalgustus tööprojekti staadiumis ja lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist.

Elektrimaakaablitele on ette nähtud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Tööjoonised tuleb võrguvaldajaga täiendavalt kooskõlastada.

5.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse üle õhu levivate lahenduste baasi.

5.6. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete kütmiseks on võimalik paigaldada maaküttesüsteem, soojuspump või kasutada tahket kütust (kamin või ahiküte) ja/või elektrit ja mõlemaid koos.

Täpne soojusvarustus määratakse konkreetse hoone ehitusprojekti, arvestades keskkonnanõudeid.

5.7. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldajate kasuks järgmistele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele:

- olemasolevale puurkaevule ulatusega 2 m puurkaevu välispiirist;
- planeeritud veetorule koridoris laieuga 4 m puurkaevu omaniku kasuks;
- planeeritud elektri madalpingepinge maakaablile koridoris laieuga 2 m Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilpidele laieuga 2 m kilbi välispiirdest Elektrilevi OÜ kasuks;
- planeeritud elektri komplektalajaamale laieuga 2 m hoone välispiirdest Elektrilevi OÜ kasuks;
- persp. kanalisatsioonitorule koridoris laieuga 4 m võrguvaldaja kasuks;
- persp. veetorule koridoris laieuga 4 m võrguvaldaja kasuks.

6. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeringuala piirneb idas Paldiski Linnavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 33 kehtestatud „Vanaaseme detailplaneeringu“ alaga, mis hõlmab 15 elamumaa kinnistut. Läänes piirneb planeeringuala Paldiski Linnavalitsuse 08.04.2010 korraldusega nr 101 kehtestatud „Raja maaüksuse detailplaneeringuga“, mis hõlmab 42 elamumaa kinnistut.

„Vanaaseme detailplaneeringu“ ala keskmine elamumaa krundi suurus on 6210 m² ja „Raja detailplaneeringu“ keskmine elamumaa krundi suurus on 2981 m². „Harju maakonnaplaneeringu 2030+“ järgi kuulub piirkond „väärtusliku maastiku piirkonda (pankrannik)“. Vana-Tallinna maantee on kohaliku tähtsusega linnatänav, mille äärde on planeeritud kergliiklustee. Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardil ei ole Vanaranna tee 7a krundi ulatuses märgitud kaldaastangut, samuti puudub kaldaastang „Paldiski linna üldplaneeringu“ joonisel.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvate algatatud ja kehtestatud detailplaneeringute asukohad ja info on kajastatud joonisel 3- „Kontaktvöönd“.

Võttes arvesse kontaktvööndis varemplaneeritud kruntide suuruseid, hoonestusalade asukohti ja juurdepääsuteid on planeeringulahendus selles asukohas sobilik.

7. PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED JA PÕHJENDUSED

Maa-ala sihtotstarbe kavandamisega edendatakse:

- kogukonna struktuuri arengut ja maa-ala paremat ärakasutamist tiheasustusalal;
- keskkonna ilusamaks muutmist;
- infrastruktuuri areng- perspektiivis rajatakse piirkonda tsentraalsed trassid.

Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga lähiümbrusesse. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hooned muudavad ümbruse ilmekamaks.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et käesoleva planeeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites peetakse kinni kõikidest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest. Vastavalt eelpool toodule parendab olemasolevat olukorda ja on kasulik kogukonnale.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud: tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust, tihedust ning uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks.

8. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale.

Planeering realiseeritakse kahes etapis. Esiteks rajatakse juurdepääsutee, tehnovõrgud ja tuletõrje veevõtukoht ning teises etapis rajatakse üksikelamud.

C – LISAD

Lisa 1. Elektrilevi OÜ poolt 01.04.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 372417;

Lisa 2. Planeeringuala illustratsioon, 17.04.2021, koostaja Hedolink OÜ;

Lisa 3. Eksperthinnang suure-kuldtiiva kohta Vana-Tallinna mnt 7a detailplaneeringu alal, koostaja PhD Anu Tiitsaar, august 2024.

D – JOONISED

Joons 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Kontaktvöönd M 1:1000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 4. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Päästeamet Põhja päästekeskus (Arvo Kuuse)	Nr 7.2- 3.1/7341-2 28.09.2021	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Arvo Kuuse OÜ Hedolink poolt koostatud „Paldiski linn, Vana-Tallinna mnt 7 elamumaa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ tuleohutusosa.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.
2.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	Nr 3821631792 11.10.2021	Kooskõlastatud tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused lisatud seletuskirja ptk