

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Paldiski linna üldplaneering;
- 1.2 Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- 1.3 Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 28.10.2025 nr 6-2/1973);
- 1.4 Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 Asukoht

- 3.1.1 Kõrgema katastriüksus (katastritunnus 58001:006:0004) asub Paldiski linnas Pangapealse tee (teeregistri nr 5800112) vahetus läheduses;
- 3.1.2 Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,7 ha.

3.2 Piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Läänemere ranna veekaitsevöönd;
- 3.2.2 Läänemere ranna ehituskeeluvöönd;
- 3.2.3 Läänemere ranna piiranguvöönd;
- 3.2.4 III kaitsekorra liikide leiuala (KLO9319088, KLO9319089, KLO9319090, KLO9319091).

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

- 4.1 Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:1000 koos tehnovõrkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid);
- 4.2 Katastriüksusel on vajalik teostada kaitsealuste liikide inventuur.

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 Üldnõuded

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:1000. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel järgida riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud tingimusi;
- 5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:5000;
- 5.1.3 Arvestamiseks kuulub koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering;
- 5.1.4 Vabariigi Valitsuse 30.08.2019 määrus nr 75 „Pakri maastikukaitseala kaitse-eeskiri¹“.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

- 5.2.1 Elamumaa sihtotstarbega krundil suurim summaarne ehitistealune pindala kuni 750 m²;
- 5.2.2 Hoonete arv krundil: üks elamu ja kuni neli abihoonet;
- 5.2.3 Hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast elamul 9 m ja abihoonel 6 m.

5.3 Arhitektuur

- 5.3.1 Põhihoone katusekalle 15–50°; abihoonel lubatud ka lamekatust;

5.3.2 Anda soovitud hoonete välisviimistluse ja materjalide ja katusekatte materjalide kohta;

5.3.3 Anda soovitud krundi välispiirete materjalide kohta. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Anda kõrghaljastuse säilitamise ettepanek;

5.4.2 Tagada planeeringuala kõrghaljastuse maksimaalne säilimine.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Juurdepääs avalikult teelt Vana-Tallinna maantee (teeregistri nr 5800026) planeerida avalikult kasutatava kohaliku teena kuni planeeritava Kõrgema krundini olemasoleva Pangapealse tee (teeregistri nr 5800112) kaudu. Kaasata Paenurga (katastritunnus 58001:006:0027) katastriüksus omanik;

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843.

5.6 Tehnovõrgud

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

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistu maapinnast;

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Veevarustus puurkaevuga.

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. Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Keskkonnaametiga;
- Maa- ja Ruumiametiga;
- 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 planeerimisseaduses 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 situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil 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.

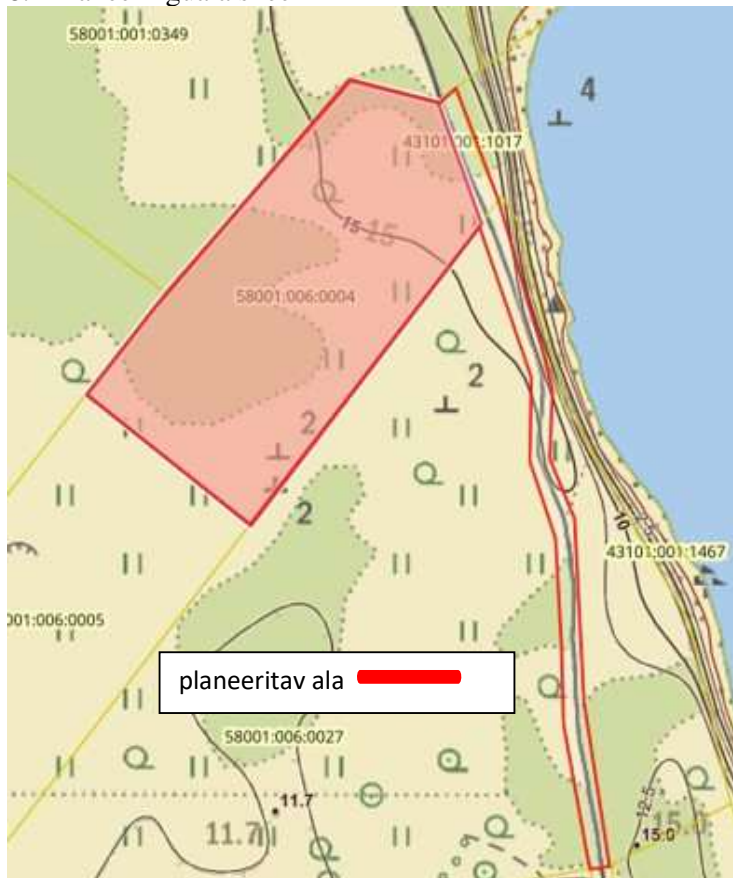
7.3 Detailplaneering esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l; joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.docx- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada vähemalt üks värviline ruumiline illustratsioon avaliku väljapaneku korraldamiseks.

7.4 Detailplaneeringu planeeringute andmekogu (PLANK) esitluskuju esitada Lääne-Harju Vallavalitsusele PLANKi rakenduses kontrollitult ja ilma kriitiliste vigadeta.

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

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

8.1 Planeeringuala skeem



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti põhikaardist

8.2 Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad 3 aastat.

Koostas: Ado Pallase, nõunik