

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	3
1.2. Detailplaneeringu ülesanded	3

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	4
2.2. Keskkonnatingimused	5
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	5
2.4. Elektrivarustus	5
2.5. Sidevarustus	5
2.6. Soojavarustus	5
2.7. Sadevete ärajuhtimine	5
2.8. Õhu saaste	5
2.9. Müra	6

III Planeerimislahendus

3.1. Planeeringu eesmärk ja krundijaotus	7
3.2. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded	7
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	8
3.4. Teed ja liikluskorraldus	11
3.5. Tuleohutusnõuded	11
3.6. Kuritegevuse ennetamine	12
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	13
3.8. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmise kirjeldus ning vajadusel seiremeetmed	14

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	16
4.2. Elektrivarustus	16
4.3. Sidevarustus	16
4.4. Soojavarustus	16
4.5. Sademevesi ja drenaaž	16

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

V Joonised

Hades Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr HG-329)
M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500
DP-05	Põhijoonise väljavõte	M 1:500
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VI Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
Joonis algatamistaotluse juurde
2. Detailplaneeringu algatamise korraldus 16.04.2024 nr 266
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 16.04.2024 korralduse nr 266
lisa
4. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/160-1
5. Riigi omandis oleva kinnisasja realservituudiga koormamine
Joonis
6. Üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
Üldplaneeringu joonis
7. Alexela AS elektrileping
8. Harju Elu detailplaneeringu algatamise väljavõte
9. Detailplaneeringu algatamise teade
10. Tuletõrje veevõtukoha tehnilise seisukorra kontrollimise akt

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Paldiski linna üldplaneering (21.05.2013.a.)
- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad
- Planeeringu koostamisel on kasutatud Hades Geodeesia OÜ poolt mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr HG-329)
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANDED

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sadevete äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA, ASENDIPLAAN JA KITSENDUSED

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Lääne- Harju vallas, Paldiski linnas, Majaka tee 49 katastriüksusel.

Katastriüksuse andmed:

Majaka tee 49- katastritunnuseks on 58001:003:0395, pindala on 1361m² ning sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,15 ha.

Kontaktala

Planeeritav maa-ala paikneb Paldiski linna üldplaneeringu põhijoonisel riigikaitsemaa juhtotstarbega alal. Planeeringuala piirneb riigi omandis olevate Majaka tee 51 (katastritunnus 58001:003:0394) hoonestatud ja Tuulepealne (katastritunnus 58001:003:0289) hoonestamata riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Tegemist on Paldiski linnas paikeva katastriüksusega, mis on ümbritsetud maatulundus-, riigikaitse- ning kaitsealuste maadega. Tegemist on pankranniku pealse alaga mis on turismile orienteeritud. Alal paikneb palju vanu sõjaga seotud hooneid, Pakri tuletorn ning pankrannik mida mööda kulgevad loodusrajad. Krunt paikneb Paldiski linna üldplaneeringu järgi turismiga seotud alal. Planeeringu eesmärk on edendada kohaliku turismi rajades Majaka tee 49 krundile peamaja (külastemaja) ning kämpingud matkajatele. Olema-solev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Juurdepääsutee (Majaka tee) kulgeb pikki pankrannikut. Majaka teed mööda põhja poole sõites pääseb valla keskusesse Paldiskisse (kaugus ca 3,8km). Lähim alaline bussipeatus asub Paldiski Ühisgümnaasiumi juures (kaugus planeeringualast ca 3,8km). Transport toimub mööda Majaka teed ning poed, koolid, lasteaiad ning Linnavalitsus asuvad Paldiski linnas. Planeeringualal on olemas elektri maakaabel, septik (likvideeritav) ning puurkaev.

Kontaktalas on hoonete välisviimistlusena kasutatud puitvoodrit, krohvi, looduslikku kivi ja telliseid. Hoonete katusteks on viil-, lame- ning kaldkatused. Katusekalded on vahemikus 0-45 kraadi. Katusekatte materjalina on kasutatud profiilplekki, eterniiti, SBS rullmaterjali ja katusekive. Hoonete välisviimistluses on kasutatud nii heledaid kui tumedaid toone.

Asendiplaan

Juurdepääs on tagatud läbi Tuulepealse katastriüksuse killustikkatttega tee (tegemist on 100% riigikaitsemaaga ning seatud on teeservituut Majaka tee 49 kasuks).

Ehitisregistri andmetel on Majaka tee 49 katastriüksusel järgmised hooned:

Matka- ja Vabaaja infopunkt- Ehitisregistri kood 120858243

Kämping 1- Ehitisregistri kood 121299092

Kämping 2- Ehitisregistri kood 121299094

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa
Kämping 3- Ehitisregistri kood 121299095
Kämping 4- Ehitisregistri kood 121299096
Ehitisregistri andmetel on Majaka tee 49 katastriüksusel järgmised rajatised:
Päärdaed- Ehitisregistri kood 220858343
Puurkaev- Ehitisregistri kood 291656363

Kitsendused

Ranna või kalda piiranguvöönd 200m
Puurkaevu Ehitisregistri kood 291656363 sanitaarkaitseala 10m

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Katastriüksus on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus on lahendatud puurkaevuga kuna ühisveevarustust läheduses ei ole.
Kanaliseatsioon on lahendatud septikuga kuna ühiskanalisatsiooni läheduses ei ole. Antud lahendus likvideeritakse ja paigaldatakse reoveemahuti.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Katastriüksus on varustatud elektri maakaabliga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise kaitsevöönd/servituut 1m mõlemale poole kaablit.

2.5. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus kaabliga puudub.

2.6. SOOJAVARUSTUS

Tsentraalne soojavarustus puudub.

2.7. SADEVETE ÄRAJUHTIMINE

Sadevesi hajutatakse krundi siseselt haljasalal.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Majaka teel.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. PLANEERINGU EESMÄRK JA KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on määratleda tegutseva majutusasutuse teenindamiseks vajaminevate hoonete ehitamiseks hoonestusala, ehitusõigus ja lahendada muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Detailplaneeringuga ei muudeta katastriüksuse praegust sihtotstarvet ega selle piire.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,15 ha.

Käsitletav planeeringuala koosneb ühest katastriüksusest:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundi suuruseks on 1361m², millele võib rajada Külalistemaja ehitistaluse pinnaga ja 15 abihoonet või muu lühiajalise majutuse hoonet. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m². Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 500 m². Hoonestusala ja ehitusõiguse tabel on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

3.2. EHITISTE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete paigutus: perspektiivse külalistemaja ning muude hoonete asukoht on näidatud joonisel DP-04.

Külalistemaja suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9m.

Maksimaalne korruselisus hoonetel on 2.

Abihoonete ja muu lühiajalise majutuse hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast: 6,5m.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Lubatud on ehitada 1 külalistemaja ja 15 abihoonet või muu lühiajalise majutuse hoonet.

Fassaadimaterjalid: Kasutada- ja omavahel kombineerida võib puitvoodrit, krohvi, looduslikku kivi ja telliseid. Värvilahenduses võib kasutada nii heledaid kui tumedaid toone. Erksaid toone mitte kasutada.

Lubatud katusekalle: 0-45°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Soovituslik sokli kõrgus on 20 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed või vörkpiire. Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 2m. Keelatud on paigaldada läbipaistmatuid piirdeid.

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud ainult hoone katusel. Päikesepaneelid paigaldada katusele metallraamil piisava õhuvahega fassaadi ja katuse suhtes, arvestades kõiki kehtivaid norme ja standardeid. Päikesepaneelid ei kujuta ohtu peegelduse mõttes, sest päikesepaneelile langevast päikese kiirgusest absorbeerib päikesepaneeli pind 90%. Visuaalne reostus ümbrusesse puudub.

Tagada insolatsioonitingimused vastavalt standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja info- tehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Krunt on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektiis. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud vastavalt kehtivale korrale.

Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06). Täpsem info Keskkonnaameti kodulehel: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Majaka teel.

Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega. Lisaks on planeeringualal tänavavalgustuspostid. Majaka teel tänavavalgustus puudub.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Lääne- Harju valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks ärimaana ning turismi edendamiseks on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on turismi arendamiseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate turismiobjektide läheduses.. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.
- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega;
 - Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad hooned. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
 - Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
 - Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud hoonete kütmiseks lubatud kiviõekütte kasutamine; Alal on soovituslik kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone;
 - Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntile tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonete kasutusloa saamise eelduseks;
 - Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Lääne- Harju Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Lääne- Harju valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

- Ette on nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitatavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks külastajatele. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab katastriüksuse haldaja. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne- Harju Valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.
- Vastavalt Harjumaa radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Tagada hoone vundamendi tuulutus nii, et radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda hoone ehitusloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m³.
- Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate hoonete läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohtlikud korrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:
- lahendatud on tuletõrjeverustus
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlike olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsutee (Majaka tee) kulgeb pikki pankrannikut. Majaka teed mööda põhja poole sõites pääseb valla keskusesse Paldiskisse (kaugus ca 3,8km). Lähim alaline bussipeatus asub Paldiski Ühisgümnaasiumi juures (kaugus planeeringualast ca 3,8km). Transport toimub mööda Majaka teed ning poed, koolid, lasteaiad ning Linnavalitsus asuvad Paldiski linnas.

Juurdepääs on tagatud läbi Tuulepealse katastriüksuse killustikkattega tee (tegemist on 100% riigikaitsemaaga ning seatud on teeservituut Majaka tee 49 kasuks).

Parkimine toimub omal krundil (ette on nähtud 7 parkimiskohta). Krundi sisene parkimisala kaetakse killustikust kattega.

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010)

EVS 812-2:2014+AC:2018 Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018+AC:2018 Küttesüsteemid

812-6:2012+A2:2017 Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (vastu võetud 30.03.2017 nr 17).

Siseministri määrus nr 10, vastu võetud 18.02.2021. Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonete vaheline kaugus peab olema vähemalt 8m. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Väline tulekustutusvesi saadakse kinnistust ca 18,2m kauguselt betoonist maa-alusest tunnelist, mille maht on ligikaudu 300m³ (asukohta vt. jooniselt DP-05). Veevõtukohale peab olema tagatud ligipääs igal aastaajal, arvestada sellega kindlasti talvisel ajal lume ladustamisel ja autode parkimisel. Kinnistu valdaja peab jälgima piisava kustutusvee

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

olemasolu igal ajal, katsetuse ajal oli maa-aluse tunneli-mahuti veetase 70cm. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Päästetehnika juurdepääs kinnistule on tagatud pinnasteelt läbi 3,5m laiuse autovärava.

Vajadusel saab tuletõrjevoolikud ja muud kustutusvahendid vedada käsitsi.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- vajalike servituutide seadmine;
 - tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimiste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
 - ehituslubade väljastamine Lääne- Harju Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;
 - moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine
 - tehnovõrkudele kasutusloa väljastamine enne hoonetele ehitusloa väljastamist
 - Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.
 - Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.
 - Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Lääne- Harju vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Lääne- Harju vald ja detailplaneeringust huvitatud isik sõlmivad enne DP vastuvõtmist notariaalse lepingu, millega lepitakse kokku detailplaneeringukohaste rajatiste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise kohustused ja kasutamise tingimused.
 - Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus, tuletõrje veevõtukoha asukohad ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil.
- Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

3.8. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMINE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju krundi heakorras- tamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majandusli- kule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nen- de kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene nega- tiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tin- gimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kul- tuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaal- ne mõju väljendub piirkonda külastavate turistide näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovi- tatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023

Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Majaka tee 49 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: DP eskiis, Kuupäev 05.05.2024, Töö nr. 41-2023
Aadress: Majaka tee 49, Paldiski linn, Lääne- Harju vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Majandus-joogivesi saadakse olemasolevast puurkaevust, mille sanitaarkaitseala on 10m. Veetorustikud paigaldada maapinna külmumispiirist allapoole. Toru peal pinnase paksus vähemalt 1,8m.

Kuna piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioon, lahendatakse see sertifitseeritud 10m³ mahutiga. Olemasolev septik likvideeritakse. Mahuti tuleb paigaldada vastavalt tootja poolsetele juhistele. Mahuti peab olema sertifitseeritud.

Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk on ca 0,40 m³/d.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Alexela AS poolt väljastatud liitumislepingule. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Liitumiskilp on krundi lääne küljel (vt. joonis DP-05).

4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus lahendatakse ruuteriga läbi õhu. Sidevarustus kaabliga puudub.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada energiasääsliku lokaalküttena. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid“.

4.5. SADEMEVESI JA DRENAAŽ

Sademevesi hajutatakse krundi siseselt haljasalal. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

Vertikaalplaneeringu lahendust vt jooniselt DP-04 ja DP-05.