

Töö nr **22004363** | 24.04.2026

# **Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 katastriüksuste ja lähiala detailplaneering**

## **Seletuskiri ja joonised**

Tartu 2024-2026

**Kaili Ojaperv** | detailplaneerija/projektijuht

**Tiina Born** | joonestaja

**Veiko Kärbla** | keskkonnaspetsialist (müra)

**Paldiski Arendus OÜ** | planeeringu koostamisest huvitatud isik

**Lääne-Harju Vallavalitsus** | planeeringu koostamise korraldaja



## Sisukord

A - SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS.....	6
2.1. Olemasolev olukord.....	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
2.3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+.....	7
2.3.2. Kehtiv Paldiski linna üldplaneering.....	8
2.3.3. Kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu muutmise põhjendus.....	8
2.3.1. Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering.....	10
3. PLANEERINGULAHENDUS.....	11
3.1. Kruntide hoonestusala.....	11
3.2. Kruntide ehitusõigus.....	11
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	11
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	12
3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	13
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	13
3.6.1. Veevarustus ja reoveekanalisatsioon, tuletõrjevesi.....	14
3.6.2. Sademevesi.....	14
3.6.3. Elektrivarustus.....	14
3.6.4. Küttevarustus.....	15
3.6.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	15
3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutus.....	16
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	17
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	17
3.9.1. Põhjavee kaitstus, vee ja pinnase saastatus.....	17
3.9.2. Müra, vibratsioon ja välisõhu kvaliteet.....	18
3.9.3. Insolatsioon.....	21
3.9.4. Valgusreostus.....	21
3.9.5. Jäätmed.....	21
3.9.6. Kliimamuutused.....	21
3.9.7. Energiatõhusus.....	22
3.9.8. Radooniriski vähendamise võimalused.....	22
3.10. Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas paiknemine.....	22
3.11. Servituudi seadmise vajadus.....	23
3.12. Planeeringu elluviimine.....	24
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine, kavandatu mõju avalikele huvidele ja lähipiirkonnale.....	24
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	25
B – JOONISED.....	27
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Situatsiooniskeem.....	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem.....	M 1 : 2 500
3.Tugiplaani.....	M 1 : 500
4.Põhijoonis.....	M 1 : 500
5.Tehnovõrkude koondplaani.....	M 1 : 500
Ruumilised illustratsioonid.....	

## **A - Seletuskiri**

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Lääne-Harju Vallavolikogu 28.09.2024 otsus nr 42 „*Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise*“ Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pakri tn 14 (katastritunnus 58001:002:0096) ja A. Adamsoni tn 8 (katastritunnus 58001:002:0111) katastriüksustel ja lähialal detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntideks jagamine (kolm elamumaa krunti ning üks elamu- ja ärimaa krunt) ja sihtotstarvete muutmine, uutele kruntidele ehitusõiguse määramine ja hoonestustingimuste seadmine korter- ja ärihoonete rajamiseks. Samuti juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamise ja haljastuse lahendamine ning vajalike servituutide määramine. Alale kavandatakse kolm uut kuni 3-korruselist korterelamut. Pakri tn 14 kinnisasjal asuv olemasolev hoone on ette nähtud rekonstrueerida korterelamuks, mille esimesel korrusel on lubatud tegeleda ka väikeettevõtlusega. Detailplaneeringu lahendusega soovitakse Paldiski kesklinna luua meeldiv ning kvaliteetne elukeskkond. Kavandatavad hooned on kõrge arhitektuurse tasemega, pakkudes elanikele valgusküllaseid ja avaraid eluruume.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- „*Harju maakonnaplaneering 2023+*“, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- „*Paldiski linna üldplaneering*“, kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15;
- „*Lääne-Harju valla üldplaneering*“, algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117;
- „*Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri*“, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11;
- „*Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035*“, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9;
- „*Paldiski linna soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026*“, vastu võetud Paldiski Linnavolikogu 11.10.2016 määrusega nr 10;
- „*Paldiski linna Tehnopargi detailplaneering*“, kehtestatud 13.03.2008 Paldiski Linnavolikogu otsusega nr 11;
- „*Paldiskis Pakri tn 5, Pakri tn 5a, Pakri tn 7, Rae tn 36a ja Linna park maaüksuste detailplaneering*“, kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse 08.04.2010 korraldusega nr 102;
- planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud 1A Geodeesia OÜ poolt aprillis 2022 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 22038). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa-ametist seisuga 14.04.2022.

## 2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus

### 2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 katastriüksusel. Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Pakri tn 14	58001:002:0096	6662 m <sup>2</sup>	ärimaa 100 %
A. Adamsoni tn 8	58001:002:0111	7014 m <sup>2</sup>	üldkasutatav maa 100%

Pakri tn 14 kinnisasja kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti andmete alusel: looduslik rohumaa 825 m<sup>2</sup>, õuemaa 2456 m<sup>2</sup>, muu maa 3381 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmete alusel asub Pakri tn 14 kinnisasjal üks 2-korruseline hoone (peamine kasutusotstarve: muu erihoone 12749, ehitisregistri kood: 116039166) ehitisealuse pinnaga 1235 m<sup>2</sup>. Kinnisasja servad on võsastunud, A. Adamsoni tänava poolne osa on kaetud amortiseerunud tänavaplaatidest kattega. Kinnisasja jagab kaheks osaks ala keskel kulgev telliskivist müüriiga amortiseerunud võrkaed.

A. Adamsoni tn 8 kinnisasja kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti andmete alusel: looduslik rohumaa 4829 m<sup>2</sup>, õuemaa 268 m<sup>2</sup>, muu maa 1917 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmete alusel puuduvad kinnisasjal hooned. A. Adamsoni tn 8 kinnisasi on võsastunud, kinnisasja Kivi tänava poolses osas leidub kruusa ladestuskohti, ala keskel kulgeb samuti tellistest müüriiga amortiseerunud võrkaed.

Planeeritaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeritav ala piirneb Pakri tänava lõik 1 (katastritunnus 58001:001:0377) ja Lääne tänav L8 (katastritunnus 58001:002:0236) olevate transpordimaadega, lõunas Kivi tn 13 (katastritunnus 58001:002:0015) tootmismaa ja A. Adamsoni tn 6 (katastritunnus 58001:002:0006) elamumaaga ning läänes A. Adamsoni tänava (katastritunnus 58001:001:0409) transpordimaaga. Juurdepääs planeeringualale on Pakri tänava (tee nr 5800016) ja A. Adamsoni tänava (tee nr 5800001) kaudu.

Planeeritaval alal ja selle lähipiirkonnas asuvad järgmised tehnovõrgud: madalpinge õhuliinid ja maakaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sademeveetrassid ja kollektor, siderajatised. Piirnevad Pakri tn ja A. Adamsoni tn on varustatud tänavavalgustusega.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuse kitsendused:

- sidemaakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusega 2 m;
- madalpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- veetorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m;
- kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m.

Planeeritav ala asub kemikaaliseadusest tulenevalt A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas. Ohtlik ettevõtte Puma Energy Baltics AS paikneb Rae tn 1a (katastritunnus 58001:001:0155) katastriüksusel. Ohuala ulatus on 2000 m (allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus „*Ohtlikud kätised, veevarustus, veeohutus*“). Ohtliku kätise ohuala on ala, mille piires tekib kätises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Antud ettevõtte puhul on suurim ohuala ulatus veeldatud propaani, butaani ja nende segu, koondnimetus LPG, käitlemisel.

Planeeritaval alal ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

Maapind on planeeringuala ulatuses tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 13,37 m kuni 14,66 m.

## 2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud planeeringu joonisel nr 2 *Kontaktvööndi skeem*.

Planeeritav ala asub Paldiski kesklinna piirkonnas. Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad olemasolevad elamumaad, erinevad ühiskondlikud hooned, avalik park ja spordiväljakud. Paiknemine linnatsentris ja kerge ligipääs Paldiski linna peatänavale (Rae tänavale) teevad alast väärtusliku piirkonna. Jälgikäigu kaugusele jäävad mitmed poed, perearstikeskus ja mänguväljakud. Põhiline juurdepääs alale on Pakri tänavalt. Kõik piirnevad tänavad on kahe-suunalise liiklusega. Jalakäijate liikumiseks on olemas kõnniteed Pakri ja A. Adamsoni tänaval.

Pargi Sadama tänav poolsesse osasse on rajatud Paldiski elamusspordipark, kuhu kuulub nii betoonist rulapark kui asfaltkattega pumtrack, kus saab sõita nii tõukerataste, rulade, rulluisudega kui BMX ratastega. Lisaks kuulub pargi koosseisu kaks korvpalliplatsi.

Planeeringuala läheduses aadressil Pakri tn 7 asub Paldiski Spordikeskus (planeeringuala piirist ca 110 m kaugusel) kus on ujula, võimla, jõusaal ning väljas jalgpalliplats. Rae tn 34 aadressil asub Paldiski Lasteaed Naerulind (alast ca 100 m kaugusel). Lähim põhikool asub ca 400 m kaugusel, gümnaasium jääb planeeringualast ca 900 m kaugusele.

Planeeritavast alast põhjas on kehtestatud „Paldiskis Pakri tn 5, Pakri tn 5a, Pakri tn 7, Rae tn 36a ja Linna park maaüksuste detailplaneering“. Detailplaneeringuga on määratletud ehitusõigus olemasoleva ühiskondliku hoone renoveerimiseks, kuhu on mõeldud kokku tuua perearstikeskus, muusikakool, muuseum ja noorte huvikool. Lisaks on kavas jalgpallistaadioni rajamine. Pakri tänav äärde (Pakri tn 5 ja Pakri tn 7 kinnisasjadele) on kavandatud ühisparkla, milles on 56 kohta sõiduautodele ning 3 kohta bussidele.

Planeeritava alaga piirnevad läänes „Paldiski linna Tehnopargi detailplaneeringuga“ moodustatud maaüksused. Planeeringuga on alale ette nähtud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega hoonete rajamine. Ärihooned on kavandatud kuni 3 korruselised, tootmishooned kuni 5 korruselised. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigust ei ole asutud ellu viima. Paldiski Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 11 on detailplaneering tunnistatud kehtetuks positsioon 1 osas aadressiga Lääne tn 25. Maaüksust sooviti kasutusele võtta sotsiaalsemal ning piirkonnale vähem häiringuid tekitaval otstarbel. Alale on rajatud hoone ehitise nimetusega erihooldekodu (ehitisregistri kood 120848468).

A. Adamsoni tänav ääres leidub erineva funktsiooni ja suurusega hooned. Pakri tn 10 kinnisasjal asub 1961. a rajatud 2-korruseline kelpkatuse ja puitvooderlaudadest välisfassaadiga amortiseerunud eramu, A. Adamsoni tn 9 kinnisasjal asub 2-korruseline valgest tellisest välisfassaadiga ning 1961. a püstitatud korterelamu, A. Adamsoni tn 5 aadressil asub 1954. a püstitatud krohvitud fassaadiga 2-korruseline korterelamu, A. Adamsoni tn 3 aadressil asub ajaloomälestis nr 8302 (maja, kus elas ja töötas Amandus Adamson). 2-korruseline hoone on ehisregistri andmete alusel püstitatud 1899. a ning hetkel kasutuses muuseumi ja kunstigaleriina. A. Adamsoni 2 aadressil asub 3-korruseline renoveeritud üksikelamu, kus hetkel asub Adamsoni külalistemaja. A. Adamsoni tn 4 aadressil asub 1-korruseline amortiseerunud vahtkonna hoone, A. Adamsoni tn 6 kinnisasjal asub 1961. aastal püstitatud 2-korruseline korterelamu.

## 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

### 2.3.1. Harju maakonnaplaneering 2030+

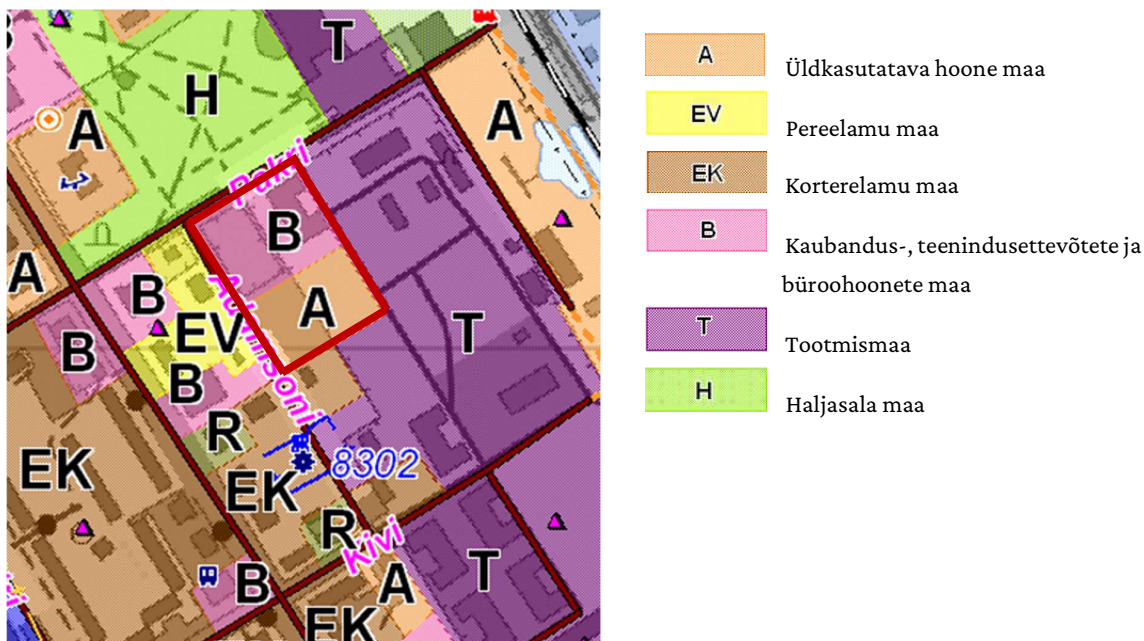
„*Harju maakonnaplaneeringus 2030+*“ on välja toodud põhimõtted, millega tuleb arvestada ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamisel. Uute arendusalade kavandamine saab toimuda hea juurdepääsuga asukohas ning terviklike ruumilahenduste alusel. Tingimuseks on muuhulgas vajalik infrastruktuur. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist ülejutusriskiga aladele.

Asustuse suunamisel on oluline kompaktse ruumistruktuuri loomine, et vähendada keskkonnamõju ja säilitada loodusväärtused. Kompaktse asustuse arenguks sobilikku ala iseloomustavad

maakasutusefunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal.

### 2.3.2. Kehtiv Paldiski linna üldplaneering

„Paldiski linna üldplaneeringu“ kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, kaubandusettevõtte, teenindusettevõtte ja büroohoonete ning üldkasutatava hoone maal (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte kehtivast „Paldiski linna üldplaneeringust“. Planeeritav ala on tähistatud punase kontuuriga.

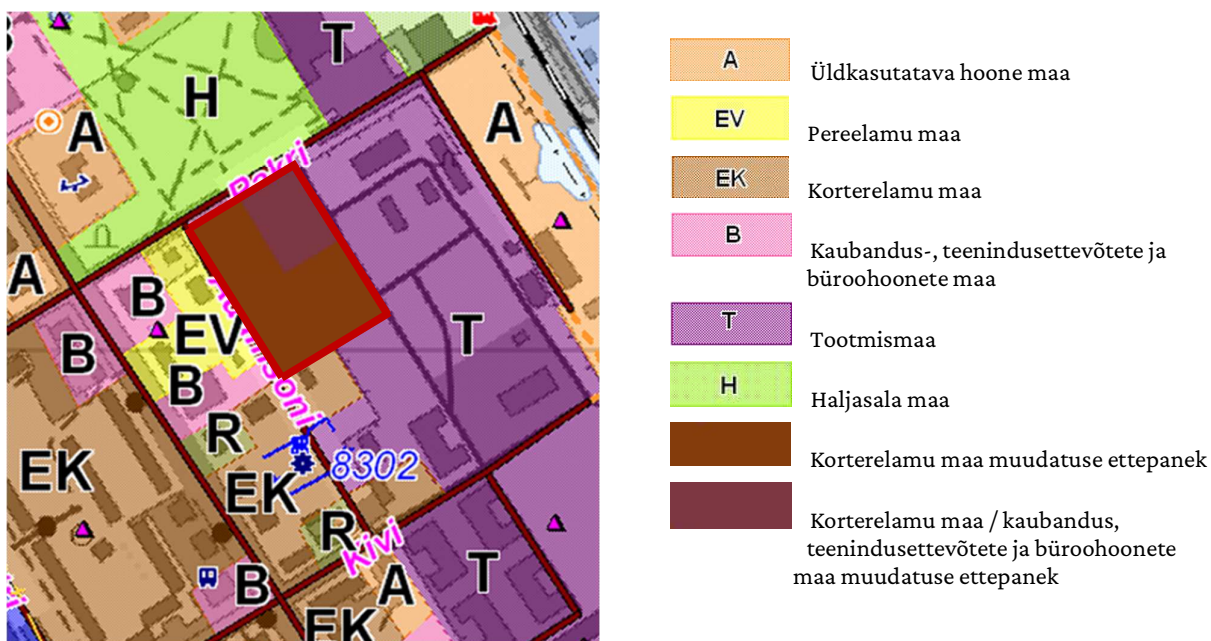
Need on territooriumi valdavate kasutamise sihtotstarvete üldistused, mis määravad ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 49% ulatuses maa-ala pindalast. Üldplaneeringu ellurakendamisel võib olemasolevaid krunte ja kinnisasju kasutada edasi nende senise kasutusfunktsiooni järgi. Planeeritud juhtfunktsiooni tuleb järgida juhul, kui krundi või kinnisasja seniseid ehitustingimusi (ka sihtotstarvet) soovitakse muuta. Detailplaneering muudab kehtiva üldplaneeringu lahendust.

Üldplaneeringu ptk 2.6 kirjeldatakse elamuehituse arengut selliselt, et korterelamutele uusi piirkondi planeeritud ei ole, vajalik on teostada olemasolevate korterhoonete renoveerimine Paldiski keskuses.

### 2.3.3. Kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu muutmise põhjendus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioon kaubandus-teenindus-büroohoonete ja üldkasutatava hoone maa osaliselt korterelamu maaks, osaliselt korterelamu- ja ärimaaks (vt skeem 2). Käesolev detailplaneering sisaldab endas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning on seega menetletav üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.





Skeem 2. Kehtiva „Paldiski linna üldplaneeringu“ muudatusettepanek. Planeeritav ala on tähistatud punase kontuuriga.

„Paldiski linna üldplaneering“ on kehtestatud aastal 2005. Üldplaneeringu järgi on linna arengu eesmärgiks kujuneda atraktiivseks elamis- ja tööstuspiirkonnaks. Olemasoleva elanikkonna säilimise ja uute elanike lisandumise aluseks on hea elukeskkond. Sotsiaalne mõju on samuti valdavalt positiivne, kuna üldplaneering rõhub linnaelanike elamistingimuste paranemisele, nende eluasemevaliku võimaluste avardumisele ja tööhõive paranemisele läbi uute investeeringute. Maakasutuse paranedes suureneb kinnisvara väärtus. Inimeste elamistingimuste paranemisega tõuseb kogu elukeskkonna kvaliteet, mis suurendab omakorda heaoluks vajalike teenuste vajadust.

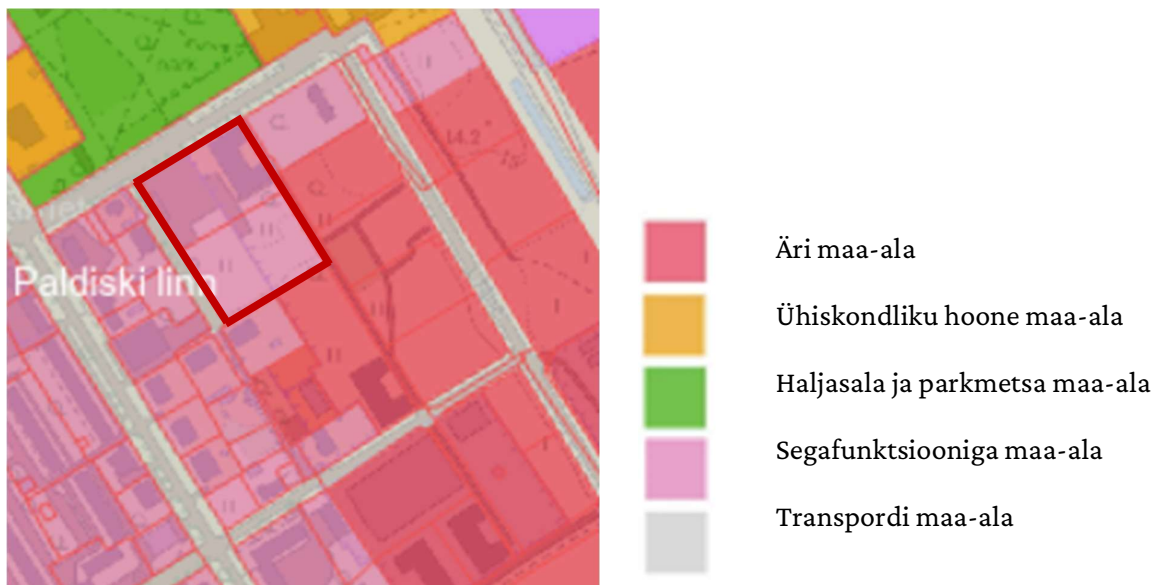
Üldplaneeringuga kavandatud arengud elamuehituse osas ei ole Paldiskis suures osas rakendunud. Paldiski vaevleb endiselt kohaliku kvalifitseeritud tööjõu puuduses. Planeeritud uute elamupiirkondade arendamine Pakri poolsaare idaküljel pole oluliselt realiseerunud. Vahetult sadamate ja tööstuse naabruses ning merepääsuta vanema põlvkonna kortermajad pole nõudlikumale eluaseme otsijale huvipakkuvad. Paldiski linna käsitletakse „Harju maakonnaplaneeringus 2030+“ piirkondliku keskuseks. Paldiski linnal on potentsiaal kujuneda Lääne-Harju piirkonna olulisimaks tõmbekeskuseks, sest linnal on tugev majanduslik potentsiaal (sadamad, tööstus) ja linna asukoht on Harjumaal geograafiliselt kõige läänepoolsem. Samas peab aga arvestama Tallinna üha tugevneva mõjuga ning Keila linna võimalikule kujunemisele konkureerivaks tõmbekeskuseks. Paldiski linna tiheasustusala üldilmet kahjustavad varem jms heakorrastamata objektid. Need tuleb võimalusel korrastada, kasutusele võtta või likvideerida, kui selleks on omaniku nõusolek.

Planeeringuala ei ole seni kehtiva üldplaneeringu alusel kaubandus-teenindus-büroohoone ega üldkasutatava hoone maana kasutusele võetud, millest võib järeldada, et ala ei ole selleks otstarbeks piisavalt atraktiivne või puudub selleks vajadus.

Käesoleva detailplaneeringuga on alale kavandatud kolm uut korterelamut. Krundil pos 4 asuv olemasolev hoone on ette nähtud rekonstrueerida korterelamuks, mille esimesel korrusel on lubatud tegeleda väikeettevõtlusega. Planeeringuala korrastamisel on suur avalik huvi, kuna see asub kesklinnas, vahetult linnapargi ning uue elamusspordipargi ääres ning Amandus Adamsoni muuseumi-kunstigalerii vahetus läheduses. Lähipiirkonda kasutab ja külastab palju inimesi, seega mõjub ala heakorrastamine ning kõrgetasemelise arhitektuuriga hoonete rajamine kogu piirkonna arengule positiivselt.

### 2.3.1. Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering

Vastavalt koostatavale üldplaneeringule on planeeringualale määratud segafunktsiooniga maa-ala (vt skeem 3), kuhu on lubatud ennekõike korterelamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.



Skeem 3. Väljavõte koostamisel olevast „Lääne-Harju valla üldplaneeringust“. Planeeritav ala on tähistatud punase kontuuriga

Detailplaneering on koostamisel oleva „Lääne-Harju valla üldplaneeringu“ kohane.

### 3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil jagada Pakri tn 14 ja A. Adamsoni tn 8 kinnisasjad neljaks krundiks, kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine moodustatud elumumaa ning elamu- ja ärimaa kruntidele. Planeeringulahenduse kujunemisel on soovitud luua Paldiski kesklinna meeldiv ning kvaliteetne elukeskkond. Kavandatavad hooned on kõrge arhitektuurse tasemega, pakkudes elanikele valgusküllaseid ja avaraid eluruumi. Hoonete vahele jäävad kvaliteetsed õuealad, kruntide piiridele jäävad alad teede ja parklate jaoks.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 4 *Põhijoonis*.

#### 3.1. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse. Väljapoole hoonestusala võib rajada tehnovõrke ja -rajatise. Hoonestusala määramisel on arvestatud piisava vahemaaga kavandatud hoonestusest, et tagada tuleohutuskaja. Hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete paiknemine krundil.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega ning on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

#### 3.2. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on alale planeeritud kolm uut kuni 3-korruselist korterelamut, krundil pos 4 asuv olemasolev hoone on ette nähtud rekonstrueerida korterelamuks, mille esimesel korrusel on lubatud tegeleda väikeettevõtlusega:

- krundid pos 1, 2 ja 3 on korterelamu maa sihtotstarbega (EK);
- krunt pos 4 on korterelamu (EK); kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); kontori- ja büroohoone maa (ÄB).

Planeeritud korterelamu maa kruntidele on lubatud püstitada 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Ehitusõigusega lubatud hoonestus on lubatud püstitada hoonestusala piirides. Kavandatud hoone mahud koos väljaulatuvate arhitektuursete ja ehituslike detailidega (sh rõdud, terrassid) tuleb rajada hoonestusala piirides ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Hoonete täpsem lahendus tuleb koostada eraldi projektiga. Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonete asukoha illustreeriv lahendus, mis võib projekteerimise käigus ümber paigutada. Kortrite arv selgub hoonete projekteerimisel.

Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on kruntidel lubatud väikehoonete (arvu ei määrata, kuni 5 m ja kuni 20 m<sup>2</sup>, nt paviljon, aiamaja vmt) ja rajatiste (arvu ei määrata, nt mänguväljak, taimekonteinerid ja varjualuste jmt) püstitamine. Võimalike väikehoonete ning rajatiste kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku. Väikehooned on lubatud kavandada ainult planeeritud hoonestusalele.

#### 3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud krundile pos 1 ja pos 2 on A. Adamsoni tänavalt, krundile pos 3 ja pos 4 Lääne tänavalt. Jalgteed on olemas Pakri tn Linnapargi poolisel osal ja A. Adamsoni tänaval mõlemal pool sõiduteed. Jalgteed on planeeringuga kavandatud Pakri tänavale (2 m laiune) ja Lääne tänavale (1,5 m laiune). Jalgteed võib katta kõvakattega.

Parkimiskohtade normikohane arvutus on toodud tabelis 1. Arvutuse aluseks on Eesti Standard EVS 843 *Linnatänavad* tabel 9.1, kui ehitise asukoht on linnakeskuse I klass.

Krundi pos nr	Suletud brutopind	Parkimisnorm	Normijärgne arvutus	Parkimiskohtade arv
Krunt pos 1	1950 m <sup>2</sup>	1 koht / 80 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta korterelamu korral	24	28
Krunt pos 2	2100 m <sup>2</sup>	1 koht / 80 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta korterelamu korral	26	28
Krunt pos 3	2100 m <sup>2</sup>	1 koht / 80 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta korterelamu korral	26	28
Krundi pos 4	Kokku 3750 EK 85% korterelamu 3188 m <sup>2</sup> ÄK, ÄB 15% asutus 563 m <sup>2</sup>	1 koht / 80 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta korterelamu korral	40	32
		1 koht / 100 m <sup>2</sup> suletud brutopinna kohta asutuse korral	6	2
Munitsipaalparkla, kuni 100 m raadiuses	-	-	-	12
KOKKU			122	130

Planeeringu põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus, mis täpsustub hoone ehitusprojektiga, kui on muuhulgas teada korterite arv hoones.

Iga planeeritud hoone fassaadi juurde on kavandatud ristikasutusega ala, kuhu saavad parkida külalised (krundil pos 1-3 2 kohta). Krundi pos 4 riskasutuseks on kavandatud suurem ala, kuna hoone esimesel korrusel on võimalik tegeleda äritegevusega ja päevasel ajal on vajalik võimalike klientide parkimine (korterelamu külalistele 2 kohta, äri klientidele 2 kohta).

Kruntidel pos 1-3 on tagatud normidekohane parkimine krundisiseselt. Krundile pos 4 on kavandatud 32 parkimiskohta korterelamule. Ettevõtluse vajaduste rahuldamiseks nii normikohaste kui ka võimalike norme ületavate vajaduste katmiseks tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek kasutada ca 100 m kaugusel olevat avalikku parklat (Pakri tn 5 (katastritunnus 43101:001:1941)). Planeeringulahenduse kohaselt on vajalik tagada avalikus parklas 8 kohta kortermajale ning 4 kohta ettevõtlusele. Avalikus linnaruumis parkimine lubab loodaval elamualal rajada rohkem roheala ning tagada olemasoleva tänavavõrgustiku struktuur perspektiivse võimalusega kõnni- ja kergliiklusteede rajamiseks. Eesti Standardi EVS 843 *Linnatänavad* tabeli 9.5 kohaselt on parkla soovitatav jalgikäigu kaugus väiksema korruselamu puhul 100 m, töökohast 300 m.

Parkimiskohtade kasutamiseks avalikus parklas sõlmib arendaja kohaliku omavalitsusega vastava kokkuleppe.

Planeeringu koostamise ajal kehtiva Eesti Standardi EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus*. Tuleohutus Osa 7: *Ehitisele esitatavad Tuleohutusnõuded* kohaselt tuleb sõidukite parkimisel välisseinale lähemal kui 4 m välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle, sein üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

### 3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Elamukruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud hoonestuse kontseptsioonist, mis arvestab ümbruskonna hoonestuslaadi ja miljöoga. Hoonestuse arhitektuurne tase ja hoonete vaheline ruum peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt

Projekteerimisel on lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad tuleb kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Igale krundile on lubatud rajada lisaks jäätmemaja või varjualune. Võimalik korterelamu jäätmemaja/-varjualuste asukoht ja arhitektuur tuleb lahendada vastava krundi korterelamu ehitusprojektiga. Korterelamute välialade ning avaliku haljasala lahendus tuleb anda haljastusprojektidega ehitusprojekti staadiumis või samaaegselt eraldi haljastusprojektiga.

Iga järgmisena projekteeritav krunt peab lähtuma varasemate ehitusprojektide lahendustest, et tagada kogu ala arhitektuurne ühtsus.

#### **Hoonete ehituslikud tingimused:**

- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone;
- katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, kivi, erinevaid rullmaterjale;
- katusekalle 20-60°;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 13 m. Abihoone(d) peab/peavad sobituma kortermajadega, lubatud maksimaalne kõrgus on 6 m;
- suurim lubatud korruselisus on 3 korrust.

### **3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine**

Planeeritud alal ei asu väärtuslikku ning säilitamisele kuuluvat kõrghaljastust. Olemasolevad pöösad ja võsa on ette nähtud likvideerida.

Pakri ja A. Adamsoni tänava ristmiku lähedal tuleb tehnovõrkude rajamisele ette jäävad puud likvideerida. Puude likvideerimise vajadus täpsustatakse edasiste projektidega.

Planeeringuala keskele on kavandatud ulatuslik kõrg- ja madalhaljastusega, õitsvate lillede, istepinkide ja mitmete mänguväljakutega haljasala, mida läbivad erinevatesse suundadesse kulgevad jalgteed. Haljasala eesmärk on luua kvaliteetne ning rahulik elukeskkond linnakeskuses. Planeeringu põhijoonisel on haljastuse, puhkealade ja jalgteede asukohad markeeritud tinglikult. Uushaljastus, istutatavate puude ja pöösaste liigid, väikevormid ja nende asukohad, jalgteed ning planeeringuala üldine heakorrastus tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koostamise käigus või samaaegselt eraldi haljastusprojektiga.

Haljasalade kavandamine aitab kaasa kliimamuutustega seotud riskide leevendamisele (nt sademevee immutamise/liigse sademevee puhverdamine ning kuumasaarte tekke vältimine). Haljasalade kujundamisel tuleb võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks. Krundisistest jalgteede ja platside (parklate) katendiks valida soovitatavalt sademevee käitlemist võimaldav materjal.

Planeeringuga ei ole ette nähtud piirete rajamist, v.a mänguväljaku(te) ümber vajaduse tekkimisel. Piirde vajadus, täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all.

### **3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on lahendatud joonisel nr 5 võrguettevõtete poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel taotleda vajadusel uued tehnilised tingimused.



Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

### 3.6.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine, tuletõrjevesi

Planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanaliseerimisvõrgile, kus teenusepakkujaks on AS Lahevesi. Planeeringu koostamisel on arvestatud Sirkel & Mall Geodeesia OÜ poolt koostatud vee ja kanalisatsiooni teostusjoonistega (töö nr 305-12, kuupäev 28.06.13).

Planeeringu koostamisel ei ole teada kortermajade veetarve. Veetarve täpsustub hoonete projekteerimisel.

Planeeritud krundid saavad vee ning kanalisatsiooniga ühendused A. Adamsoni tänaval kulgevatest torustikest, krunt pos 3 saab veega liitumise Lääne tänavalt.

Tuletõrjevee saamiseks on vajalik olemasolev DN63 torustik asendada suurema diameetriga torustikuga DN110 ning ringistada Pakri tn kaudu Rae tn veetorustikuga. Olemasolevad kliendid tuleb ühendada ümber (vt joonis nr 5).

Täpne lahendus antakse projekteerimisega.

### 3.6.2. Sademevesi

Kliimamuutused avaldavad otsest mõju sademete hulga: soojem kliima suurendab aurumist ja tõstab atmosfääri niiskustaset ning see omakorda põhjustab sademete hulga ja valingvihmade sageduse kasvu. Oodata on valingvihmade esinemise kasvu, meretaseme tõusu ja tormide sagenemist. See tähendab, et suureneb üleujutuste sagedus ja ulatus. Selline ilmastik põhjustab probleeme eelkõige linnalistes piirkondades, kus juba praegu esineb raskusi sademevee ärajuhtimisega.

Sademevesi tuleb planeeritava alal lahendada krundisisiselt. Sademevee vabanemiseks tuleb kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (immutada krundisisiselt seal paiknevatel murukattega aladel, kujundatud vihmaaeda, viibetiiki, imbkraavi vm, immutada kasutades nt imbkärgede süsteemi, katustelt tulev sademevesi koguda ja taaskasutada oma krundil, parkimisalal kasutada vettlabilaskvaid pinnakattematerjale).

Looduslähedane sademeveesüsteem võimaldab reguleerida äravoolava vee kogust, parandada vee kvaliteeti, luua meeldiv elukeskkond ja toetada elurikkust. Nimetatud põhimõtete kasutamine toetab ka kliimamuutustega arvestamisega seonduvaid aspekte.

Sõltumata sellest, mis tüüpi lahendused projekteerimisel on võimalikud ja valitakse, tuleb arvestada ja kasutada järgnevaid nõudeid (projekteerimisel valida asjakohased), mis on eelkõige vajalikud valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks:

- näha ette meetmed säästlikeks lahendusteks sademevee vooluhulga kiiruse ja koguse vähendamiseks;
- näha ette lahendused sademevee hajutamiseks ja immutamiseks (nt haljasalad, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis), vajadusel ja võimalusel kasutada ka immutuskaste (juhtida vesi kärgkasti);
- katusepindade sademevesi suunata otse haljasalale;
- arvestada üldisi hea disaini kriteeriume, sh ehitatavus, hooldatavus, kulu-tõhusus ja ohutus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgist ning naabermaajärgsetele on keelatud.

### 3.6.3. Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 484017 (väljastatud 18.10.2024, kehtivad kuni 18.10.2026).

Planeeritud kruntide elektrivarustus on ette nähtud Rae tn 32a (katastritunnus 58001:002:0083) kinnisasjal olevast Valge laev: (Harju-Risti) alajaamast. Peakaitsme suurus on 3x350 A. Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin kuni planeeritud kruntide liitumis- ja jaotuskilpideni. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide pos 1 ja 2 ning 3 ja 4 piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad ning planeeritud kruntide piiridele ei ole kavandatud piirdeaedu. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Alajaamast kulgeva 0,4 kV maakaabelliiniga, mis kulgeb Rae, Pakri ja A. Adamsoni tn ääres, on kavandatud liiniga paralleelselt perspektiivne 10 kV maakaabelliin.

Joonisel nr 5 *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud planeeringuala piires Elektrilevi OÜ-le kuuluvatele trassidele servituudi seadmise ala. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana ka alajaamast planeeringualani kulgevatele kaabli trassile.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Planeeringuala välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis. Valgustus peab tagama sotsiaalse kontrolli loomise ja turvalise väliruumi. Öisel ajal valgustuse kasutamisel (nt hoone fassaadil, parklas kasutatav valgustus) reguleerida see minimaalsele võimsusele. Projekteerimisel lähtuda energiasäästlikest lahendustest. Soovitatav on kasutada sooja ja ülevalt alla suunatud valgustust.

#### **3.6.4. Küttevarustus**

Planeeritav ala jääb Paldiski linna soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026 kohaselt kaugküttevõrgu piirkonda. Paldiski linnas pakub teenust SW Energia OÜ. Tehniliste tingimuste kohaselt on küttevarustusega liitumispunkt Pakri ja Rae tänava ristmikul olevast magistraaltorustikust.

Kaugküttetorustik on planeeritud mööda Pakri ja A. Adamsoni tänavat. Krundid saavad küttevarustuse A. Adamsoni tänavale planeeritud trassist. Täpsem lahendus anda projektiga. Kaugküttevõrgu projektdokumentatsioon kooskõlastada võrguettevõtjaga (SW Energia OÜ), teiste piirkonnas võrke omavate võrguettevõtjatega ning Paldiski linna ehitusspetsialistiga.

Teine võimalus on liituda kaugküttetorustikuga Lääne ja Pakri tänava nurgal olevast liitumispunktist. Orienteeruv liitumispunkti asukoht on näidatud Joonisel nr 5 *Tehnovõrkude koondplaan*. Kaugküttetorustik on joonisel näidatud perspektiivse kaugküttetorustikuna.

Soojatrassi ehituse põhiprojekt kooskõlastada SW Energiaga.

#### **3.6.5. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 40048265 (väljastatud 23.12.2025, kehtivad kuni 22.12.2026).

Planeeritava alal paiknevad Telia AS-ile kuuluvad sideehtised. Pakri tn 14 kinnisasjal on väljaehitatud 4-avaline 100 mm sidekanal Telia sidekaev PLK-094. A. Adamsoni tn 8 kinnisasja ääres paikneb 2-avaline 100 mm sidekanal koos optilise kaabliga FZOMSUS-SD 6 x SML ja maa sees paikneb vask kaabel VMOHBU 100 x 2 x 0,5.

Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus peab lähtuma sobivast Telia sidekaevust (PLK-073; PLK-094; PLK-075; PLK-076; PLK-077 või PLK-078). Liitumise lahendamisel krundile pos 4 olemasolevast sidekanalisatsioonist PLK-094, tuleb kontrollida sidekanal sidekavuni PLK-073 ja vajadusel renoveerida. Igale hoonele näha ette 100 mm individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist.

Detailplaneeringuga on kõigile kruntidele ette nähtud sideühendus lähimast sidekaevust. Krundi pos 1, pos 2 ja pos 4 liitumiskohad on kavandatud kruntidel olevatest kaevudes. Krundi pos 3 tarbeks on vajalik pikendada pos 2 olevast kaevust PLK-078 kulgevat sidekaablit kuni krundi nr 3 piirini. Lahendus täpsustub projekteerimise käigus.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS-i sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

Telia Eesti AS-i sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse rakendamise seadusele § 15”. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia-Eesti AS- i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee. Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/>.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

### 3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“, peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Planeeritud hoonestusalad jäävad normikohasele kaugusele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbe alusel jääb planeeritud uushoonestus määruse nr 17 lisa 1 alusel I (eluhooned) ning V (kontorid) kasutusviisi alla. Planeeritavate hoonete tuleohutusklass määratakse ehitusprojektiga.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga



sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohaselt on veevooluhulk veevõtukohas tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse pindala 0-600 MJ/m<sup>2</sup> puhul 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant nr 27 asub Kivi ja A. Adamsoni tn ristmikul, mis jääb krundi pos 2 hoonest ca 190 m kaugusel. A. Adamsoni tänavale on planeeritud täiendav hüdrant väliseks veevõtuks kruntidele pos 1, 3 ja 4. Tuletõrjehüdrandid on näidatud joonisel nr 5.

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud A. Adamsoni ja Lääne tänav L8-lt, mille sõidutee osa laius on kavandatud päästetööde tegevuseks sobiliku laiusega (st laiem kui 3,5 m).

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

### **3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 809 kohaselt elamupiirkonna planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on kavandatud on hästi jälgitav jalgteede võrk, mis on omavahel ühendatud, parklad on kavandatud elamute lähedale. Autode parkimine krundi sisemuses vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud haljasalale on ümbritsevatest elamutest võimalik tagada sotsiaalne kontroll (hea vaade elamute akendest). Välisruumi läbimõeldud planeerimine ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi vandalismi.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse), parklate ja haljasalade piisav valgustus ning hoonete lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Selgelt eristada avalikud ja suletud territooriumid, et vältida soovimatute isikute sattumist neile mitte ette nähtud piirkondadesse.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, haljasala rajatised). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium, samuti territooriumile kavandatud haljasala alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### **3.9. Keskkonnatingimuste seadmine**

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

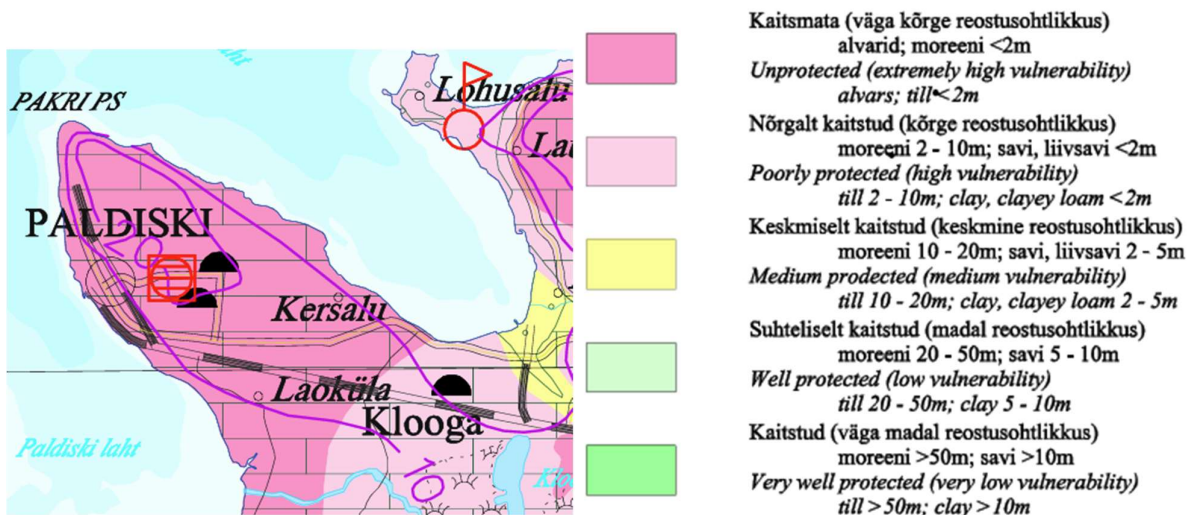
Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja maaüksuste igakordsed omanikud peavad rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu- ja selle mõjualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ja ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

#### **3.9.1. Põhjavee kaitstus, vee ja pinnase saastatus**

Maapinna geoloogilisest ehitusest tingitult on Paldiski linnas põhjavesi reostuse eest kaitsmata (vt skeem 4) ehk vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Pinnakatte paksus on kuni 2 m ning reostuse sattumine põhjavette on kiire. Lähim registrisse kantud puurkaev (PRK0019885) asub ligikaudu 150 m kaugusel kirdes. Nimetatud puurkaevu hooldusala on 10 m. Tegevustes tuleb jälgida ettevaatusabinõusid, et mitte kahjustada põhjavett ning mitte avaldada mõju lähedalasuvate puurkaevudele.

Hoonete veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni baasil. Planeeringuala sadevee immutamine ja juhtimine lahendatakse detailselt projekteerimise staadiumis.



Skeem 4. Väljavõtte Põhjavee kaitstuse kaardist. Allikas Kliimaministeerium.

Vee ja pinnase reostuse mõningane risk kaasneb ehitustöödega ning ehitusmasinate liikumisega, kui peaks tekkima avariolukordi. Seda riski on võimalik maandada selgete liikumis- ja käitumisreeglitega ehitusalal, täpsed juhised tuleb välja tuua projekteerimise staadiumis. Samuti on võimalik kuival perioodil ehitustegevusest tingitud tolmu. Tolmu leviku vältimiseks tuleb alasid vajadusel niisutada. Kasutusaegselt ei ole näha vee, pinnase või õhusaaste riski, kuna alal ei planeerita keskkonnoahutlikke tegevusi.

### 3.9.2. Mürä, vibratsioon ja välisõhu kvaliteet

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Planeeritud elu- ja ärihooned kesklinna piirkonnas tuleb *atmosfääriõhu kaitse seaduse* ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda III kategooria ehk keskusealaks. Vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seadusele* on planeeringute puhul võimalik rakendada erineva rangusega normtasemeid ehk kas piirväärtust või sihtväärtust.

*Atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 56 lg 2 punkti 2<sup>1</sup> kohaselt kohaldatakse müratundliku ala planeeringu koostamisel müra sihtväärtust, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole müra sihtväärtus ületatud. III kategooria alade (keskusealad) liikluse müra sihtväärtus on 60 dB päeval ja 50 dB öösel, III kategooria alade tööstusmüra sihtväärtus on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Käesoleva planeeringu näol on tegemist kehtivat üldplaneeringut (2005. a kehtestatud Paldiski linna üldplaneering) muutva detailplaneeringuga, kuid samas on planeering kooskõlas hetkel koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga. On selge, et enam kui 20 aastat vana üldplaneering ei ole enam ajakohane, mistõttu on tõenäoliselt asjakohasem lähtuda koostatavast üldplaneeringust. Üldplaneeringule vastava detailplaneeringu müraolukorra hindamisel tuleb lähtuda piirväärtuse nõuetest. III kategooria alade (keskusealad) liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, III kategooria alade tööstusmüra piirväärtus on 65 dB päeval ja 50 dB öösel.

Lisaks võib välja tuua, et keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt on uus planeeritav ala väljaspool tiheasustustala või kompaktse hoonestusega piirkonda kavandatav seni hoonestamata uus müratundlik ala ning senise praktika põhjal (sh *atmosfääriõhu kaitse seaduse* sõnastus kuni 20.04.2026 redaktsioonini) oli seega vajalik rangemaid sihtväärtuse nõudeid rakendada ainult väljaspool tiheasustustala uute müratundlike alade kavandamisel ning linnakeskkonnas rakendusi piirväärtuse nõuded.

Seega ei ole müraalase seadusandluse kohaselt antud planeerigu puhul üheselt selge, kas müraolukorra hindamisel peaks lähtuma piir- või sihtväärtuse nõuetest (kuigi tiheasustusalal rakendatakse reeglina siiski piirväärtuse nõudeid), kuid tõenäoliselt on antud juhul (kuna planeeringuala piirkonnas suured müraallikad puuduvad) võimalik tagada nii leebemad piirväärtuse kui ka rangemad sihtväärtuse nõuded.

Planeeringu realiseerumisega suurenevad teatud määral piirkonna liikluskoormused. Lisanduv liikluskoosneis koosneb sisuliselt ainult sõiduautodest, mis ei ole märkimisväärsed müra- ja õhusaaste põhjustajad. Võimalike terviseohtude (müra, õhusaaste) olulisust saab hinnata eeldatavale lisanduvale liikluskoormusele tuginedes. Käesoleva planeeringuga kavandatakse neli kortermaja, kus ühe kortermaja esimesel korrusel võib tegeleda äritegevusega. Kokku on kavandatud 118 parkimiskohta, avalikku parklasse lisaks 12 kohta. Peamise ühendustena eelistatakse tõenäoliselt Pakri tänavat, mis viib otse Paldiski linna põhitänavale Rae tänavale. Lääne tänava sõidutee rekonstrueerides hakkavad krundid pos 3 ja 4 kasutama sõitudeks ka Lääne tänavat.

Rae tänaval on 2021. a andmetel (antud teelõigus Transpordiameti andmed 2025. a seisuga) aasta keskmine ööpäevane liiklus 2200 autot, mis tähendab, et tegemist on linnakeskkonna mõistes pigem madala liiklussagedusega. Pakri tn liikluskoormuste kohta andmed puuduvad, kuid võib eeldada, et Pakri tn liikluskoormus on oluliselt väiksem kui linna peatänaval (Rae tn).

Hinnanguliselt tähendab kortermajade ja äritegevuse 130 parkimiskoha lisandumine ööpäevas maksimaalselt kuni ca 300-400 liikumist kahes sõidusuunas kokku. Arvestades kesklinna suhtelist lähedust (osa elanikke eelistab tõenäoliselt muid liikumisviise) võib tõenäolisemaks lugeda pigem väiksemaid liikluskoormusi. Tüüpiliselt jaguneb kortermajadega seotud liiklus kahe perioodi vahel: valdav osa hommikusi liikumisi vahemikus 7.00-9.00 ning suur osa õhtustest liikumistest vahemikus 16.30-18.30. Päeva keskel, õhtusel ning öisel ajal kortermajadega seonduvalt aktiivse liikumisega perioode (ning võimalikke keskmisest suuremaid häiringuid) ei ole üldjuhul ette näha. Tööpäevade liiklus koondub eeldatavasti hommikusele ja õhtusele ajale (mõnetunnisele perioodile), nädalavahetustel hajub liiklus ühtlasemalt üle kogu päeva.

Lisaks välisõhu nõuete järgimisele tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides vastavalt ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Müra normtasemed (ekvivalentne müratase,  $L_{pA,eq,T}$ ) hoonete vaikus nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“.

Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsioonimeetmed määratakse standardi „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (või samaväärse uuema standardi) kohaselt. Eluruumide rajamisel on linnakeskkonnas soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) minimaalsest väärtusest ca 35...40 dB. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Krundile pos 4 kavandatud äripinna puhul tuleb arvestada, et äripindadelt levivad müratasemed ei ületaks eluruumides sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 kehtestatud normtasemeid. Välisõhus levivate äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse keskkonnaministri 16.12.2016 määru nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Kavandatavate hoonete tehnoeadmete müra (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) ei tohi müratundlikel aladel samuti ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusi. Hoonest väljapoole jäävate tehnoeadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugele. Tehnoeadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoeadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Detailplaneeringu ala läheduses (ligikaudu 250 m kaugusel kirdesuunas) asub olemasolev tootmiskraan ja ligikaudu 200 m kaugusel idas raudteeharu. Teadaolevalt ei ole raudteelõik väga aktiivse kasutusega ning toodud vahemaa on linnakeskkonnas piisav nõuete tagamiseks. Samuti jäävad mitmed olemasolevad müratundlikud alad (elamud, hooldekodu jms) raudtee ja ka olemasoleva tootmiskraani vahetusse lähedusse (lähimad olemasolevad elamumaad piirnevad vahetult

tootmisalaga), seega ei ole põhjust eeldada ülenormatiivset mõju ca 250 m kaugusel tootmisalast ehk käesoleva planeeringuala piirkonnas.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala idas tootmismaa juhtotstarbega alaga, kus kehtib „*Paldiski linna Tehnopargi detailplaneering*“. Alale on kavandatud äri- ja tootmismaa krundid, kuid detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Vahetult käesoleva detailplaneeringualaga piirnevale Lääne tn 25 kinnisasjale on rajatud hooldekodu, mis on ise müratundliku alana käsitletav. Tehnopargi piirist ca 55 m kaugusel asub A. Adamsoni tn 6 kortermaja. Olemasolevad müratundlikud hooned seavad piirangud tehnopargi tööstusala väljaehitamiseks ning märkimisväärsete välismõjudega (sh välisõhus asuvate müraallikatega) tööstust ei ole seega võimalik alale kavandada. Koostatava „*Lääne-Harju valla üldplaneeringuga*“ on käesolevast planeeringualast idasuunda jäävate kinnistute puhul perspektiivse maakasutuse juhtotstarbena ette nähtud äri maa-ala juhtfunktsioon, mis sobib kesklinna piirkonda paremini ning ei tekita konflikti olemasolevate ja planeeritavate müratundlike aladega.

Paldiski linnapargi Sadama tänava poolsesse osasse on rajatud Paldiski elamusspordipark (ca 220...290 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas), kuhu kuulub nii betoonist rulapark kui asfaltkattega pumptrack, kus saab sõita nii tõukerataste, rulade, rulluiskudega kui BMX ratastega. Lisaks kuulub pargi koosseisu kaks korvpalliplatsi. Elamusspordipargi kasutamisega võib kaasneda erineva iseloomuga müra teket (eelkõige nt rulapargi kasutamisega), kuid toodud vahemaa on piisav tagamaks headele tingimustele vastav olukord käesoleva planeeringuala piirkonnas. Mitmed olemasolevad müratundlikud alad (elamud, perearstikeskus jms) jäävad spordipargi vahetusse lähedusse, seega ei ole põhjust eeldada ülenormatiivset mõju enam kui 200 m kaugusel ehk käesoleva planeeringuala piirkonnas.

Detailplaneeringu ala piirist ca 110 m kaugusel asub jalgpallistaadion, kuid tavapärase staadioni kasutamise korral (päevane aeg) ei ole antud puhverala korral ette näha olulist mürahäiringut. Samuti võib ka staadioni osas välja tuua, et mitmed olemasolevad elamumaad piirnevad staadioni alaga, samuti jääb Lääne tn 25 hooldekodu staadionile oluliselt lähemale kui käesolev planeeringuala.

Uute arendusprojektide elluviimisel tuleb samuti tagada, et vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord*“ kehtestatud piirväärtustele (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset). Planeeringuala lähiümbruses puuduvad olulised vibratsiooniallikad, seega ei ole põhjust eeldada ülenormatiivse või häiringuid põhjustava vibratsiooni esinemist planeeringualal.

Teoreetiliselt võib teatud määral vibratsiooni esineda liiklusega seondult (sh ehitusaegne raskeveokite liiklus), kuid vibratsiooni normtasemete ületamist ei ole siiski ette näha. Vibratsioonimõjude vältimisele ja vähendamisele aitab kaasa nt teede korrashoid (samuti väiksem sõidukiirus, mis on asulasiseselt juba reguleeritud), mis vähendab liiklusest tingitud vibratsiooni teket ja levikut.

Vaadeldavate liikluskoormuste korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*“.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustöödega kaasnevat võimalikku müra, vibratsiooni ja tolmu teket saab minimeerida vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-7.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 7.00-19.00;

- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

### 3.9.3. Insolatsioon

Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon on siseruumi oluline kvaliteedikriteerium, mis võib aidata kaasa inimeste heaolule. Vaade väliskeskkonda pakub visuaalset ühendatust ümbrusega, et anda teavet väliskeskkonna, ilmamuutuste ja päevaaja kohta. Selline ühendatus võib leevendada väsimust, mis on tingitud pikaajalisest viibimisest sisetingimustes. Kõigil ruumis viibivatel inimestel peab olema võimalus värskendamiseks ja lõõgastumiseks, mida pakub vaate ja silmade fookuse muutumine.

Projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insolatsioon päevas igas hoones, sh hoonete asetuse koostmõju arvestades. Tagada piisav insolatsioon, võttes aluseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendi ning EVS EN 17037:2019+A1:2021 „Päeva valgus hoonetes“.

### 3.9.4. Valgusreostus

- Välisvalgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidab oma eesmärgi ning võimalikult vähe reostab keskkonda. Valgustuslahenduste väljatöötamisel tuleb rakendada vastavat kaasaegset oskusteavet, et vältida ülevalgustamist ja vähesäästlike süsteemide rakendamist;
- välisvalgustuse kavandamisel tuleb jälgida, et valgus on suunatud valgustamist vajavale objektile, mitte sellest eemale;
- tänavavalgusti puhul tuleb järgida, et valgus ei kiirgu ülespoole ja ka külgedele kiirguks valgust suhteliselt vähem;
- liiklusohutuse seisukohalt tuleb jälgida, et ettevõtete (reklaam) valgustus ei häiri teedel liiklejaid;
- välisvalgustuse puhul eelistada nutikaid lahendusi, et vältida valgusreostust vaikuse perioodil.

### 3.9.5. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja „*Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*“. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis näha ette suletavad kogumiskonteinerid (soovi/vajaduse korral eraldi jäätmemajas/varjualuse all). Konteinerite, sh jäätmemaja/varjualuse täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

### 3.9.6. Kliimamuutused

Eesti Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 kohaselt pole Eesti kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides. Prognooside alusel võib ka meil 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

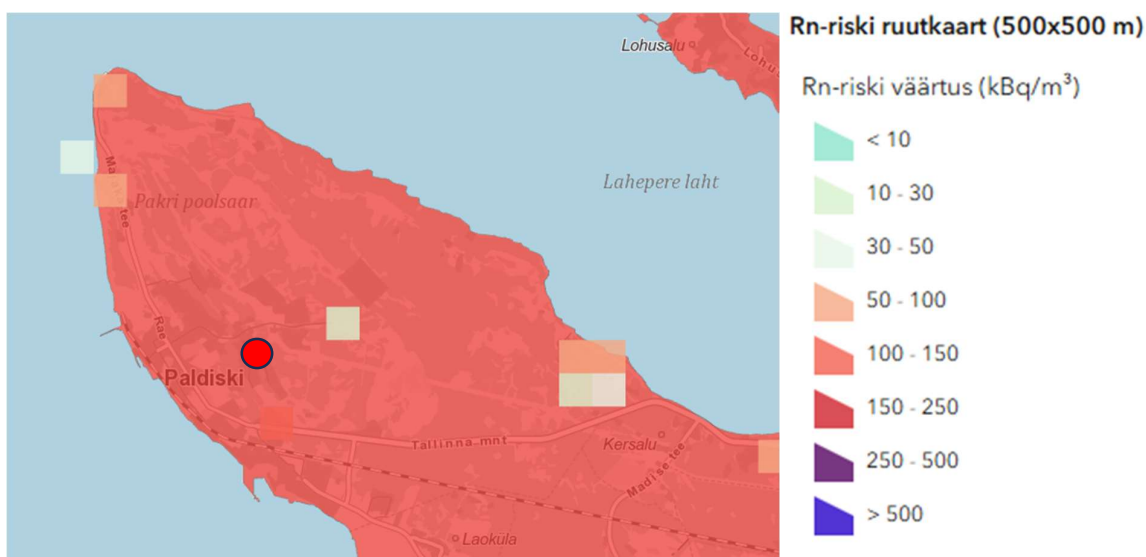
Hoonegruppidele on kavandatud haljasala/mänguväljaku vmt alad. Haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (viibemahutid, vihmapeenrad, haljasala puhverdusalana) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks.

### 3.9.7. Energiatõhusus

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Hoone projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „*Hoone energiatoõhususe miinimumnõuded*“ tooduga. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

### 3.9.8. Radooniriski vähendamise võimalused

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 840 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“. Eesti pinnase radooniriski kaart (vt skeem 5) näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal ( $100\text{ kBq/m}^3$ - $150\text{ kBq/m}^3$ ). Lähtudes sellest on vajalik teha enne hoonete projekteerimist radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus.



Skeem 5. Väljavõte Eesti pinnase radooniriski kaardist. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud punase täpina. Allikas: Eesti Geoloogiateenistus.

## 3.10. Suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas paiknemine

Aanlõüsi on koostanud Hendrikson DGE juhtivekspert Juhan Ruut.

Planeeritud krundid paiknevad kemikaalseadusest tulenevalt A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualas. Ohtlik ettevõtte Puma Energy Baltics AS paikneb Rae tn 1a (katastritunnus 58001:001:0155) katastriüksusel. Ohuala ulatus on 2000 m (allikas: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus „*Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus*“). Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Antud ettevõtte puhul on suurim ohuala ulatus veeldatud propaani, butaani ja nende segu, koondnimetus LPG, käitlemisel. Vastavalt butaani käitlemise riskianalüüsile on butanimahutite ohuala 800 m (soojuskiirgus), mis ei ulatu planeeritavale alale. Joonisel on jämeda joonega näidatud esmane ohuala ( $r = 310\text{ m}$ ) ning peenema joonega teisene ohuala ( $r = 800\text{ m}$ ) BLEVE korral, mis oleks ühtlasi ka võimalik evakuatsiooniala ERG 2004 kriteeriumite järgi (vt skeem 6).





Skeem 6. Väljavõte Puma Energy Baltics AS avalikkusele mõeldud infovoldikust (allikas: <https://nordterminals.eu/paldiski-terminal-2/paldiski-ohutus/>).

JR: siit võib järeldada, et  $Re = 310$  m,  $Rv = 800$  m ja  $Ro = 2$  km. Pakri tn 14 kinnisasi jääb LPG mahutitest ca 1 km kaugusele, A. Adamsoni tn 8 ca 950 m kaugusele, st mõlemad väljapoole  $Rv$  ala (ja väljapoole evakueeritavat tsooni).

Planeeringualale kavandatakse 4 korterelamut. Päästeameti juhend „Metoodika. Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ (uuendatud 28.03.2018, <https://www.rescue.ee/files/2019-11/18-03-28-metoodika-kems-planeeringute-ja-ehitusprojektide-kooskõlastamise-otsuse-tegemine.pdf?4271081ef1>) määratleb elamute puhul ehitise tundlikkuseks 1-3, planeeritav koos olemasolevate ehitiste ja teiste detailplaneeringutega on kas 2 või 3 tundlikkusaste. Ka büroohooned kuuluvad tundlikkusklassi 1-3. Ohtlik tsoon  $Ro$  on Päästeameti juhendi järgi III tsoon. Otsustamise maatriks näitab, et III tsooni on lubatud rajada tundlikkusklassi 1-3 objekte. Seega võib planeeritavat tegevust kavandada suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse.

### 3.11. Servituudi seadmise vajadus

Tehnovõrgu servituudi seadmise eeldatav vajadus on toodud tabelis nr 1. Täpne vajadus ja ulatus tuleb määrata projekteerimise käigus, kuna projekteerimisel on tehnovõrkude lahendust lubatud muuta/täpsustada.

Joonisel nr 5 on näidatud tehnovõrkude servituudi seadmise vajadus planeeringuala piires eramaal ning avaliku kasutusega tänavamaale planeeritud tehnovõrkudele.

Tabel 3. Servituudi seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi (kelle maaüksusel asub)	Isikliku kasutusõiguse sisu võrguettevõtte kasuks
Krunt pos 1	Planeeritud kaugküttetorustik Planeeritud veetorustik Planeeritud kanalisatsioonitorustik Planeeritud sidekanalisatsioon Planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliin Planeeritud jaotus- ja liitumiskilp Olemasolev 0,4 kV elektri õhuliin
Krunt pos 2	Planeeritud kaugküttetorustik Planeeritud veetorustik

	Planeeritud kanalisatsioonitorustik
	Planeeritud sidekanalisatsioon
Krunt pos 4	Planeeritud sidekanalisatsioon

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude tarbeks tuleb ette näha võrguvaldajate ja asjakohase planeeritud krundi või olemasoleva maaüksuse kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse seadmine. Isikliku kasutusõiguse sisuks on tehnovõrkude omamine, kõikide toimingute teostamine, mis on vajalikud ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, asendamiseks, remontimiseks, kasutusse andmiseks ja likvideerimiseks, ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnovõrkude talituse tagamise eesmärgil. Isikliku kasutusõiguse ala tuleb tagada vastavalt kehtivates õigusaktides ette nähtud kaitsevööndi ulatuses.

### 3.12. Planeeringu elluviimine

#### 3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine, kavandatu mõju avalikele huvidele ja lähipiirkonnale

Kortermajade ehitamisega kaasnevad mõjud on pikaajalised ja eeldatavalt positiivsed. Sotsiaalselt võib planeeringu elluviimisel eeldada positiivset mõju nii kohalikele elanikele kui linnaruumile tervikuna: planeeringulahenduse elluviimine loob praegu mahajäetud ala asemele korrastatud linnaruumi, mis tõstab piirkonna turvalisust ja esteetilisust. Samuti on planeeringulahendus maakasutuslikult mõistlik, kuna kasutab ära olemasolevaid taristuid.

Planeeringualal puudub väärtuslik haljastus. Kortermajade ehitamisel on ette nähtud kvaliteetse väliruumi loomine koos haljastusega, mis rikastab piirkonna looduskeskkonda. Häirivam liikluskoormus ja ehitismüra võib kaasneda ehitamise käigus, kuid see on mööduv.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st võimekusega lahendus ellu viia. Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed, kuna Paldiski lisandub uusi elanikke ja seega ka erinevate teenuste tarbijaid, mis elavdab majanduskeskkonda ning aitab hoida linna elujõulisena.

Planeeringuga kavandatu mõjutab lähipiirkonda ja avalikke huve. Planeering muudab kehtivat Paldiski linna üldplaneeringut ja muudab üldplaneeringuga määratud kaubandus-teenindus-büroohoonete ja üldkasutatava hoone maa elamu- ja ärimaaks. Käesolev detailplaneering sisaldab endas üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning on seega menetletav üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala läänes tootmismaa juhtotstarbega alaga, kus kehtib „Paldiski linna Tehnopargi detailplaneering“. Tehnopargi detailplaneeringuga on alale kavandatud äri- ja tootmismaa krundid. Koostatava detailplaneeringu vahetus läheduses, Lääne tänava ääres, asuvad tootmismaa krundid (100% tootmismaa sihtotstarbega).

Tehnopargi detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima. Paldiski Linnavolikogu 24.04.2017 otsusega nr 11 on detailplaneering tunnistatud kehtetuks positsiooni 1 osas aadressiga Lääne tn 25 (katastritunnus 58001:001:0370), mis paikneb vahetult koostatava detailplaneeringuala kõrval. Maaüksust sooviti kasutusele võtta sotsiaalsemal ning piirkonnale vähem häiringuid tekitaval otstarbel ning maakasutuse sihtotstarbeks määrati ühiskondlike ehitiste maa.

Kinnisasjale on rajatud nelja korteriga erihooldekodu (ehitisregistri kood 120848468), mille esmane kasutuselevõtu aasta on 2018. Paldiski Linnavalitsuse 18.05.2017 korraldusega nr 165 väljastatud projekteerimistingimustes on märgitud, et *kavandatav ühiskondlik ehitis sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab selle hoonestuslaadi. Naaberkiinnistutel lääne põhja ja kirdesuunal asuvad olemasolevad ühiskondlikud ehitised - Paldiski spordikeskus, jalgpalliväljak, linnasaun, linnapark. Pakri tn 5 kinnistule kavandatakse noortekeskust/kultuurimaja. Lääne tänava ääres asuvad Paldiski tehнопargi arendamata tootmiskrundid. Pakri tänavat mööda edelasse asub ärimaa kasutusotstarbega Paldiski turuplats ja kasutusest maas olev endine kasarmuhoone.*



Koostatud eelprojekt nr 90-17 „*Lääne 25, Paldiski, erihooldekodu tüüpprojekti sidumine*“ (koostaja Sirkel & Mall OÜ) toob välja, et *maaüksus külgneb elamute piirkonnaga ning läheduses ei asu kõrgeid ega tööstushooneid, naabruses ei asu tootmis-, mürarikkaid- ega ohtlikke ettevõtteid.*

Erihooldekodu kasutajateks on eelprojekti kohaselt 24 erivajadustega inimest, kes elavad kuueliikmelistes peresarnastes gruppides. Arvestades, et koostatav detailplaneeringuala asub vahetult erihooldekodu naabruses, on korterelamute planeerimisel arvesse võetud keskkonna- ja sotsiaalset tundlikkust. Korterelamute planeerimisel on eesmärgiks rahuliku ja sobiva elukeskkonna loomine, mis toetab hooldekodu elanike heaolu ega tekita häirivaid mõjusid.

Võrreldes võimaliku äri- või tootmismaa arendusega, mille puhul võib kaasneda kõrgem müratase, intensiivne liiklus, valgusreostus või tööstuslik visuaalne mõju, sobivad korterelamud paremini erihooldekodu naabrusesse. Elamute suurus, arhitektuur ja kasutusintensiivsus on sarnased hooldekodu funktsiooniga, mistõttu ei teki olulisi vastandlikke mõjusid.

Erihooldekodu ja Lääne tänava vahele jääb olemasolev haljasala, mis toimib loodusliku puhveralana erinevate kasutusotstarvete vahel. Kavandatud korterelamud on 3-korruselised, kuid jäävad haljastuse taha varju ning ei mõjuta oluliselt vaateid ega privaatsust. Parkimine on lahendatud krundisisiselt, mänguväljakud asuvad elamute sisehoovis, et vältida mürahäiringut hooldekodule.

Korterelamute rajamine ei mõjuta negatiivselt erihooldekodu elanike heaolu, turvalisust, privaatsust ning ei põhjusta liigset müra. Samuti ei takista korterelamud „*Paldiski linna Tehnopargi detailplaneeringu*“ võimalikku edasist elluviimist, kuid tööstusala arendamisel tuleb arvestada läheduses asuva erihooldekodu keskkondliku ja sotsiaalse tundlikkusega.

### 3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud piirkonna looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kõik edasised tegevused planeeringualal tuleb teostada vastavalt heale projekteerimistavale, ehitusseadustikule ja teistele kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringu elluviimiseks on ette nähtud järgmised etapid:

1. planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine;
2. planeeringu kehtestamine;
3. planeeringukohaste katastriüksuste moodustamine, vajadusel tagatiste vormistamine;
4. vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
5. taristu projekteerimine ja ehitamine;
6. taristu kasutuslubade vormistamine, vastavalt kokkulepetele objektide üleandmine ja tagatiste lõpetamine;
7. detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Planeering ei sea tingimusi hoonestuse ja parkimise ning kergliiklusteede ehitamise etappidele. Hoonestus (ja sellega seotud rajatused) ja/või parkimisalad ning kergliiklusteed võib ehitada üksteisest sõltumatult vastavalt eelarvelistele vahenditele.

## **B – Joonised**

(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)

1.Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem	M 1 : 2 500
3.Tugiplaan	M 1 : 500
4.Põhijoonis	M 1 : 500
5.Tehnovõrkude koondplaan	M 1 : 500

Ruumilised illustratsioonid