



*KOOSTAMISE KORRALDAJA: Lääne-Harju Vallavalitsus*  
*HUVITATUD ISIK: Hellaterk OÜ*

*OBJEKT: Paldiski linn Tuule tn 2a, Tuule tn 4 ja Sadama tn 20 maaüksused*

***SADAMA TN 20, TUULE TN 2A, TUULE TN 4***  
***KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA***

*DETAILPLANEERING*

*Töö nr 24008*

*Koostaja: Helen Oit*  
*Vastutav spetsialist: Ago Pähn*

*Ametikoht: volitatud arhitekt, tase 7*  
*kutsetunnistus nr 177605*

*10.10.2025*  
*TALLINN*

## KÖITE KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Lähtedokumendid .....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid .....	4
1.4.	Detailplaneeringu koostajad .....	4
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
2.1.	Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus: .....	5
2.2.	Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	6
2.3.	Kehtivad detailplaneeringud .....	7
2.4.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	7
3.	Vastavus üldplaneeringule.....	9
4.	DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	10
4.1.	Krundijaotus.....	10
4.2.	Planeeritud ehitusõigus .....	10
4.3.	Arhitektuursed tingimused.....	11
4.4.	Krundile pääs, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
4.5.	Haljastus ja heakord .....	12
4.6.	Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	13
4.7.	Tuleohutusnõuded.....	13
4.8.	Ohtliku ettevõtte ohualasse planeerimise riskianalüüs .....	14
5.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	17
5.1.	Elektrivarustus .....	17
5.2.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	17
5.3.	Side .....	17
5.4.	Soojavarustus .....	17
6.	keskkonnatingimused .....	18
6.1.	Keskkonnakaitse .....	18
6.2.	Energiatõhusus.....	18
6.3.	Piirkonna turvalisus .....	18
6.4.	Servituutide vajadus.....	19
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	20

## JOONISED

- |    |                           |      |
|----|---------------------------|------|
| 1. | Asukoha skeem             | DP-1 |
| 2. | Tugiplaan                 | DP-2 |
| 3. | Põhijoonis tehnovõrkudega | DP-3 |
| 4. | Illustratsioonid          |      |

## TEHNILISED TINGIMUSED

1. SW Energia OÜ Projekteerimistingimused kaugküttevõrkude ühendamise ja rekonstrueerimisprojekti koostamiseks
2. Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 474746, koostatud 11.06.2024
3. AS Lahevesi Tehnilised tingimused planeeringu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks, 07.06.2024
4. Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39148989, koostatud 12.09.2024

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste sihtotstarvete ja kasutusotstarvete täpsustamine, kruntide hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Lääne-Harju vallavalitsuse 28.05.2024 korraldus nr 371 Detailplaneeringu algatamine

#### 1.2. Lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Paldiski linn üldplaneering (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15)
- Lääne-Harju valla arengukava aastani 2030
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusseadustik
- Planeerimisseadus
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: Kirjanurk OÜ, töö nr 12139G, möödistanud juuli 2024.

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Lääne-Harju Vallavalitsus. Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Ago Pähn - volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 177605.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Ago Pähn - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnakorralduse spetsialist

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Pakri poolsaare lääneküljel Paldiski linnas ning hõlmab peamiselt järgmisi maaüksuseid:

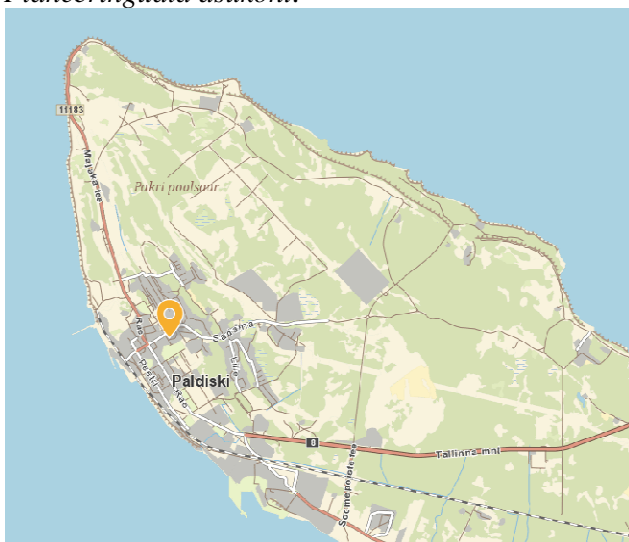
Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Tuule tn 4	58001:002:0320	1434 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Tuule tn 2a	43101:001:0161	1762 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Sadama tn 20	58001:002:0068	6034 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Osaliselt (juurdepääsutee ulatuses) on planeeringuga hõlmatud Tuule tn 2c (43101:001:0160, 100% elamumaa, pindala 752 m<sup>2</sup>) ja Tuule tänava lõik 1 (58001:001:0403, 100% transpordimaa, pindala 3291 m<sup>2</sup>) maaüksused. Planeeringuala suurus koos lähialaga on ca 1,05 ha.

Planeeritav ala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Sadama tänava lõik 4	58001:001:0379	6839 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Sadama tänava lõik 5	58001:001:0381	5962 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Sadama tn 14	58001:002:0104	1914 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Sadama tn 22	58001:002:0230	2042 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Sadama tn 24	58001:002:0240	2060 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Sadama tn 24a	58001:002:0072	328 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%
Sadama tn 26	58001:002:0250	2694 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pargi tn 8	58001:002:0300	2853 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Tuule tn 2b	43101:001:0162	1330 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Tuule tn 2c	43101:001:0160	752 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Tuule tn 2	58001:002:0142	1746 m <sup>2</sup>	Elamumaa 80%, ärimaa 20%
Tuule tänava lõik 1	58001:001:0403	3291 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Tuule tn 1	58001:002:0097	4549 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Sadama tn 16	58001:002:0102	1290 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Sadama tn 14a	58001:002:0103	1014 m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Planeeringuala asukoht:



Planeeringuala paikneb Paldiski linnas ning selle lähiümbruses asuvad Sadama tänav, Tuule tänav, korterelamud, ühiskondlikud hooned (kirik, polikliinik), elektri alajaam ning spordirajatised.

**Tuule tn 4** kinnistu on hoonestatud. Maaüksusel asub kahekorruseline hoone (EHR kood 120832626, ehitisealune pind 741 m², kasutusotstarve- kohvik, baar või söökla). Hoone ei ole kasutusel. Kõrghaljastus puudub. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 1212 m², muu maa 222 m². Maaüksuse lõunaservas kulgeb juurdepääsutee Tuule tn 2a , Tuule tn 2c ja Tuule tn 2b maaüksustele, põhjaservas on juurdepääs Sadama tn 22 kinnistu sisehoovi.

Juurdepäas planeeringualale on Tuule tänavalt ja Sadama tänavalt. Mõlemad tänavad on avaliku kasutusega. Tuule tn 2a maaüksusele pääseb mööda tänavat, mis kulgeb Tuule tänavalt osaliselt Tuule tn 4 ja osaliselt Tuule tänava lõik 1 ning Tuule tn 2c maaüksustel. Planeeringuala reljeef on valdavalt tasane.

- Elektrimaakaabli kaitsevöönd
- Elektriõhuliini kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd

- Täna kaitsevöönd
- Kaugküttetorustiku kaitsevöönd
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid



### 2.3. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Lähiumbruses on Paldiski Linnavalitsuse 08.04.2010 korraldusega nr 102 kehtestatud Pakri tn 5, Pakri tn 5a, Pakri tn 7, Rae tn 36a ja Linnapargi detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, juurdepääsu, liiklusskeemi, parkimise ja tehniliste kommunikatsioonide lahendamine jalgpallistaadioni ja muude spordirajatiste püstitamiseks.

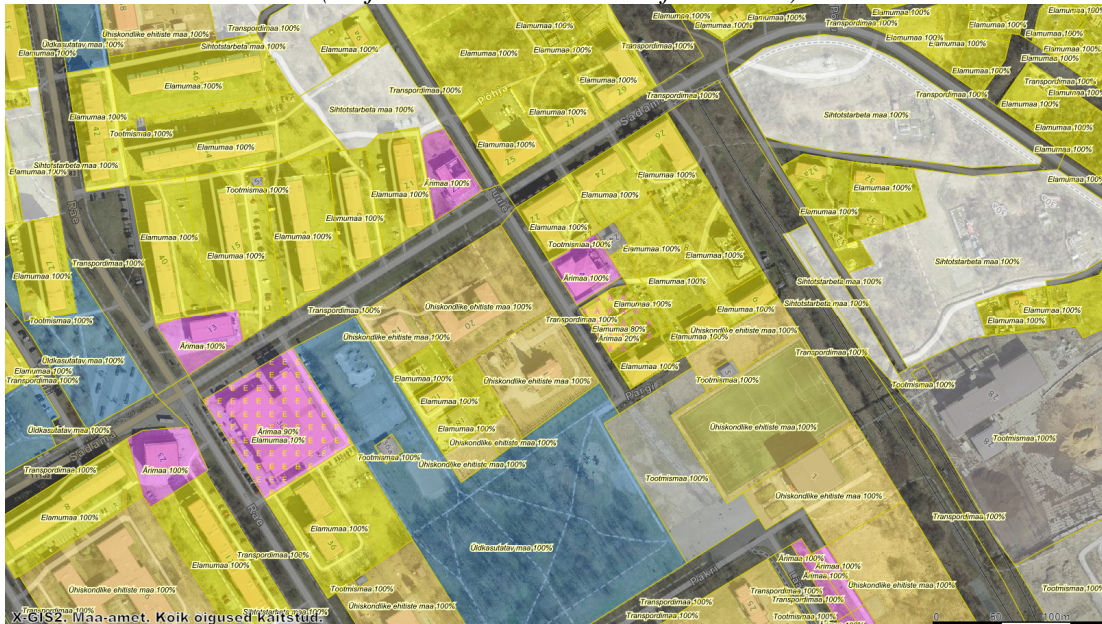
### 2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Pakri poolsaare lääneküljel Paldiski linnas.

Paldiski linna hoonestatud keskus on kompaktne ning valdav osa elanikest elab korterelamutes. Uusi korterelamuid ei ole viimastel aastatel ehitatud. Paldiski linna keskuse miljöö on väljakujunemisel. Esindushooneks on keskväljaku ääres asuv Pakri Plaza hoone aadressiga Rae 38, kuhu on koondatud mitmed olulisemad teenindusasutused (linnaraamatukogu, vallavalitsus, laste huvikeskus, ühiskondlikud organisatsioonid jt). Linn on heakorrastatud, korteriühistud korrastavad aktiivselt elamuid. Suure osa Paldiski linna territooriumist ja ümbritsevast merealast kuulub tänapäeval kaitstavate loodusalade hulka. Linna tehniline infrastruktuur on hea. Atraktiivsete uute asumite ja korterite pakkumine võib mõjutada Paldiskisse ümber asuma nii juba täna Paldiskisse suunduvat töörandes osalejaid kui muid huvilisi. Linna edu tagamiseks visiooni suunas liikumisel viiakse üksteist toetavalt ellu kahte suunda: elukeskkonna parandamist ning ettevõtluse arendamist. (*Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030*)

Planeeringuala lähiumbruses asuvad põhiliselt korterelamud, kirik, Paldiski perearstikeskus, spordiväljakud ning Linnapark. Valdavaks maaüksuste sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa ning elumaa. Vähesel määral esineb ka üldkasutatavat maad ning ärimaad.

*Lähiumbruse maakasutus (väljavõte Maa-ameti maainfo kaardilt):*



Planeeritavast alast loodes paikneb Sadama tänav ja planeeringuala läbib Tuule tänav. Tuule tänaval paiknevad elamud üldjuhul tänava ääres. Sadama tänaval ühtset väljakujunenud

ehitusjoont ei ole. Välisviimistluses ja katusekatetel on kasutatud erinevaid materjale ning värvitoone. Samuti on olemasolevad piirded eriilmelised. Läheduses paiknevad korterelamud on 3-4- korruselised ja madala kaldega viilkatusega. Tegemist on tüüpiliste 1960ndate alguses rajatud enamasti rõdudeta hoonetega. Parkimine on lahendatud õuealadel.

Planeeritavate kruntide maksimaalse ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud olemasoleva linnaruumiga ning on antud võimalus luua kvaliteetne tänapäevane elukeskkond, kus on tagatud ligipääsetavus, vajalik parkimiskohtade arv, sobiva suurusega eluruumid ning funktsionaalne haljastatud väliruum. Planeeritud hoonete kõrgused kujundatakse lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest. Juurdepääs kruntidele on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad kinnistupiiril või lähiümbruses.

Käesoleva planeeringuga kavandatu ei muuda oluliselt olemasolevat maakasutust ja sobitub keskkonda arvestades lähipiirkonna hoonestust ning väljakujunenud avalikku ruumi. Samuti on see kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtete ja Lääne-Harju valla arengukavaga.



Alal kehtib Paldiski linna üldplaneering. Selle kohaselt on planeeritava Sadama tn 20 kinnistu maakasutuse juhtotstarve üldkasutatava hoone maa. Tuule tn 4 maakasutuse juhtotstarve kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoonete maa. Tuule tn 2a maakasutuse juhtotstarve korterelamutemaa. Maakasutuse juhtfunktsioon võib koosneda ka teistest antud piirkonda sobivatest maakasutuse funktsioonidest kuni 49% ulatuses maa-ala pindalast. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringus ei ole nimetatud juhtotstarbega alade ehitustingimusi täpsustatud.

**Detailplaneeringuga kavandatu on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.**

## 4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 4.1. Krundijaotus

Planeeringuga hõlmatud katastriüksuseid ei liideta ega jagata. Maaüksustele määratakse sihtotstarbed vastavalt üldplaneeringuga lubatud tingimustele (määratud juhtotstarvetele) ning hoonete planeeritavale kasutusotstarbele. Täpne sihtotstarvete osakaal määratakse lähtuvalt hoonete tegelikust kasutusotstarbest. Krunt pos 4 moodustatakse Tuule tänava lõik 1 maaüksusest ning Tuule tn 2c maaüksuse osast detailplaneeringu lahenduse vormistamiseks. Selle alusel ei moodustata uut katastriüksust ning sellele ei määrata hoonestusõigust. Krunt pos 5 moodustatakse Tuule tn 2c maaüksuse osast.

Krundi pos nr	Maaüksuse lähiaadress	Planeeritav katastriüksuse sihtotstarve	Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve
1	Tuule tn 2a	Elamumaa 100%	Korterelamu maa- EK- 100%
2	Tuule tn 4	Ärimaa 55-100%, Elamumaa 0-45%	Korterelamu maa – EK - 0-45%, Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa – ÄK - 55- 100%
3	Sadama tn 20	Ühiskondlike ehitiste maa 55-100%, Ärimaa 0-45%, Elamumaa 0-45%	Ühiskondliku hoone maa 55-100%, Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa – ÄK - 0- 45%, Korterelamu maa – EK - 0-45%
4	-	-	Tee ja tänava maa – LT – 100%

### 4.2. Planeeritud ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega. Hoonestusalade kaugus krundipiirist on 3- 10 m. Hoonestusalade määramisel on lähtutud väljakujunenud Tuule tänava äärsest ehitusjoonest, olemasolevatest piirangutest ning haljastusest. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljaspoole määratud hoonestusala on keelatud. Rajatise võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala.

Sadama tn 20 kinnistule (krunt pos 3) kavandatakse multifunktsionaalne hoone ühiskondlikult kasutatavate ruumide, äripindade ja/või eluruumidega. Tuule tn 4 (krunt pos 2) kavandatakse äripindadega korterelamu ning Tuule tn 2a (krunt pos 1) korterelamu rajamist. Krunt pos 5 kavandatakse mänguväljak/haljasala. Lubatud ehitisealuste pindade ja hoonete kõrguste määramisel lähtutakse olemasolevast väljakujunenud hoonestusest. Planeeritav ehitusõigus on antud põhijoonisel.

**Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hooned on tinglikud ja tegelik hoonestus paigutatakse krundile konkreetsete ehitusprojektide käigus lähtuvalt detailplaneeringuga lubatud tingimustest.**

#### Planeeritud ehitusõigus krundil pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	korterelamumaa-EK- 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	maksimaalselt 15 m

Madalaim tulepüsisivusklass (kuni 4 maa-pealset korrust)  
TP-3

#### **Planeeritud ehitusõigus krundil pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve korterelamu maa – EK - 0-49%,  
kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone  
maa – ÄK - 51-100%

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 500 m<sup>2</sup>  
Hoonete suurim lubatud kõrgus maksimaalselt 15 m  
(kuni 4 maa-pealset korrust)

Madalaim tulepüsisivusklass TP-3

#### **Planeeritud ehitusõigus krundil pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve ühiskondliku hoone maa 51-100%,  
korterelamu maa – EK - 0-49%,  
kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone  
maa – ÄK - 0-49%

Hoonete suurim lubatud arv krundil 2  
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 1400 m<sup>2</sup>  
Hoonete suurim lubatud kõrgus maksimaalselt 18 m  
(kuni 5 maa-pealset korrust)

Madalaim tulepüsisivusklass TP-3

**Krundile pos 4 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei anta.**

#### **4.3. Arhitektuursed tingimused**

Lähtuvalt olemasolevast väljakujunenud ehitusjoonest Tuule tänaval (hooned paiknevad üldjuhul tänava ääres) määratakse käesoleva detailplaneeringuga kohustuslik ehitusjoon krundile pos 2, mis on sarnaselt naaberkinnistutega 3 m krundi piirist. Hoone põhimaht peab paiknema ehitusjoonel, eenduda võib trepp, varikatus, rõdu, lodža, ärkel, katuseräästas vm fassaadidetail, juhul kui see ei takista jalakäijate liikumisruumi ning ei tekita potentsiaalset ohtu jalakäijale/liiklejale. Krundile pos 1 ja 3 kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnas olemasoleva hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega. Kasutada omavahel sobivaid materjale ja lähtuda ühtse arhitektuurse terviklikkuse printsiibist. Luua arhitektuurset kaasaegne lahendus. Täpne hoonete arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Kavandatavad hooned projekteerida terviklikult koos haljastuse, puhke- ja parkimisala, teede ning muude ruumielementidega. Projekteerimisel luua mugav linnalik elukeskkond. Ehitusprojektid tuleb koostada ehitusseadustiku alusel ja kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

##### *Piirded:*

Piirded lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Tänaval ääres lubatud vaid haljaspiirded (lehtpuuhekk vms piirkonda sobiv lahendus). Krundi külgi ja tagumist osa võib piirata aiaga, aia maksimaalne kõrgus 1,2 m.

#### **Arhitektuursed tingimused:**

Katuse kalded: 0 - 30°, lame- või viilkatus  
Harjajoon: krundil pos 2 paralleelne Tuule tänavaga  
kruntidel pos 1 ja 3 vaba  
Katusekatte materjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Välisseinad:

kivi, krohv, betoon, fassaadiplaat, puit, tellis,  
klaas- kasutada ja kombineerida omavahel  
erinevaid materjale

#### **4.4. Krundile pääs, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritavale alale pääseb olemasolevatelt püskattega tänavatelt - 5800023 Sadama ja 5800025 Tuule tänav. Tuule tn 2a kinnistule pääseb mööda juurdepääsuteed, mis kulgeb osaliselt Tuule tn 4 ja Tuule tänava lõik 1 katastriüksustel ning osaliselt Tuule tn 2c maaüksusel. Nimetatud tee rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks ning määratakse kogu ulatuses avalikult kasutatavaks. Tuule tn 2c maaüksusele on kavandatud uus mahasõit juurdepääsuks krundile pos 1. Sadama tn 20 kinnistule on olemasolev juurdepääs Sadama tänavalt läbi Sadama tn 14 maaüksuse, mis on munitsipaalomand. Krundile pos 3 on autoga juurdepääs kavandatud Tuule tänavalt. Sinna on planeeritud ka võimalik parkla ning liiklusala.

Planeeritud kruntide peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus (sh katendid) antakse arhitektuurse projekti käigus. Parkimine lahendatakse igal krundil eraldi, vajadusel osaliselt hoone mahus. Krundile pos 1 on arvestatud on 18 parkimiskohta (hoone planeeritav eluruumide brutopind ca 1400 m<sup>2</sup>). Krundile pos 2 on arvestatud on 10 parkimiskohta eluruumidele ja 7 kohta äripindadele. Äripindade parkimine on planeeritud Tuule tänava äärde. Krundile pos 3 on kavandatud eluruumidele 43 kohta ning ühiskondlikele pindadele 36 kohta. Parkimine krundil pos 3 lahendatakse osaliselt hoone mahus maa-aluse parklana, et tekitada väärtuslik hooviala elanikele ja külalistele. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Täpne vajalik parkimiskohtade arv selgub projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete kasutusotstarbest. Väliparklate kujundamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Parkimiskohtade mõõtmete määramisel ja kohtade arvu leidmisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ (sõiduautode ja jalgrataste normatiiv korruselamute puhul 1/80, asutuste puhul 1/100). Parkla parkimiskoha vähim laius on 2,6 m, parkimiskoha pikkus sõiduautodele 5 m.

Kogu hooneteväline liiklusala rajada vett hästi vastuvõtivate katenditega (nt vett läbilaskev kivisillutis, murukivi, poorne asfalt ehk drenasfalt, plastist sillutuskärjed vms), vältida ala lausalse kõvakatte alla viimist. Tänaval parkimist ja manööverdämist ei ole ette nähtud. Jalgrataste parkimine lahendatakse vajadusel hoone mahus. Parkimisalale rajada kohad elektriauto laadimiseks ja igale parkimiskohale juhtmetaristu (Ehitusseadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus § 651 lg 4).

#### **4.5. Haljastus ja heakord**

##### *Haljastus*

Planeeritav maa-ala on osaliselt kõrghaljastatud (krunt pos 3). Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Säilitada tuleb olemasolevad normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mille diameeter on üle 10 cm ning mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla. Kohustuslik haljastuse osakaal krundi pindalast on 15%.

Haljastuse rajamisel krundile peab arvestama taimede sobivust alale, eelistada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Haljastamisel kombineerida kõrg- ja madalhaljastust, kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid. Haljastuse, hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Arvestada, et oleks tagatud nähtavus peale- ja mahasõidul. Haljastuse lahendus, mille käigus märgitakse muuhulgas säilitamist vajavad puud lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil, täpsustada hoonete ehitusprojektide

koostamisel. Puude raiumisel lähtuda Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrusest nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“.

#### *Jäätmed*

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid sissesõiduteede lähedale. Konteineritele rajada sobivad prügiaedikud või -majad. Konteinerite asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise staadiumis. Krundil pos 3 lahendatakse konteinerite asukoht võimalusel hoone mahus. Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Olmejäätmed kogutakse sorteeritult prügikastidesse ning organiseeritakse nõuetekohane äravedu vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoonete projektide asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinna kõrgust muudetakse vajadusel hoonestusala ulatuses. Maapinna tõstmiseks vajaliku pinnase maht ning täidetava ala ulatus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise aluseks on naaberkruntide ja tänavamaa maapinna kõrgusmärgid, sajuvete juhtimine naaberkinnistutele ja tänavamaale on keelatud.

Planeeritava ala sademevee ärajuhtimiseks liitutakse ühissademeveekanalisisatsiooniga Tuule tänaval ning välditakse ala lausalise kõvakatte alla viimist. Soovitav on kaaluda sademevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides selle reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel.

#### **4.7. Tuleohutusnõuded**

Planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus tuleb lähtuda Siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklass täpsustatakse projekteerimise käigus, lubatud kasutusviisid: I (kolme ja enama korteriga elamu), IV (kogunemishooned) ja V (kontorid).

Tegemist on tiheasustusalaga. Hoonetevahelised kujud on tagatud. Juhul, kui hooned rajatakse naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m, tuleb tagada tuleohutus ehituslike võtetega ning kooskõlastada ehitus naabritega. Kinnistu omanikud peavad juurdesõiduteed hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

#### **Tuletõrje tehnikaga juurdepääs hädaväljapääsudele:**

Tulekahju korral on oluline, et tingimused hoones ja selle ümber oleksid korraldatud nõnda, et päästemeeskond saaks teha tõhusat pääste- ja kustutustööd, ilma et inimesed ja päästemeeskonna kasutatav varustus ja päästesõidukid sattuksid asjatult ohtu.

Päästetehnikaga peab saama sõita hoone peasissekäiguni ja päästemeeskonna sisenemisteeni. Sealjuures tuleb tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m.

Juurdepääsutee tõstuk- või redelautole, peab olema vähemalt 4,5 m laiune sõidutee, kruntidesised parklad on piisavalt suured, arvestavad päästesõidukite pöörderaadiusi.

Nelja või enama korruselise hoone puhul peab juurdepääsutee paiknema hoone välisseinast 5 m – 8 m kaugusel. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästekõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest.

Juurdepääsutee kandevõime min 25 t.

Kui juurdepääsutee viib siseõue läbi värava, kangialuse vms, peab päästesõidukite sissesõiduks olema tagatud vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge puhas ala, kus ei ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

Kui juurdepääsutee rajamine hoone kõikide hädaväljapääsude juurde ei ole võimalik, tuleb ehitise projekteerida vähemalt kahe evakatsioonitee ja -pääsuga. Alternatiivse lahendusena on võimalik varuteede rajamine: näiteks redelid koos vahetasapindadega või luugid ja trepid rõdude vahel.

#### **Parkimise tuleohutus:**

Kui sõidukite parkimine on hoone välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seinu üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

#### **Tuletõrje veevarustuse lahendus:**

Hoonete tulekahjude kustutamiseks vajalik väline veevõtukoht peab paiknema kuni 200 meetri kaugusel kinnistule kavandatava hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise ligipääsetavast punktist (mõõdetuna päästemeeskonnale sõidetavat teed mööda). Detailplaneeringuga käsitletava ala vahetus läheduses asub mitmeid linnale kuuluvaid hüdrante, milledega tagatakse nõutav väline tulekustutusvesi ette nähtud kaugusel. Kui olemasolevatest hüdrantidest saadav veehulk ei ole piisav kavandatavate hoonete tulekustutuseks, tuleb puudujääva kustutusvee hulga tagamine lahendada hoonete projekteerimisel.

Maa-ameti andmetel asub lähim hüdrant Sadama tn ja Tuule tn ristmikul, see on ca 150 m kaugusel kaugeimast planeeritavast hoonest (hüdrantide asukohad vt joonis DP1).

#### **4.8. Ohtliku ettevõtte ohualasse planeerimise riskianalüüs**

Riskianalüüs on koostatud vastavalt:

- Päästeameti juhendile “Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” (05.01.2023),
- Metoodikale “KemS planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine” (28.03.2018) ning
- Puma Energy Baltics AS Paldiski terminali avalikule ohutusinfoteabele (veebr 2025).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse kolmele kinnistule kuni viiekorruseliste hoonete rajamist (kasutusviisid I, IV ja V — elamu-, kogunemis- ning büroohooned).

Kinnistu aadress	Hoone kasutusviis	Hoone iseloomustus	Hoone kõrgeim tuletundlikkus	Lubatud ehitustsoon
Tuule tn 2a	I	Kolme või enama korteriga elamud	3	III
Tuule tn 4	I ja V	kolme või enama	3	III



		korteriga elamu koos äripindadega		
Sadama tn 20	IV ja V	multihoone: äripinnad, eluruumid, söögikoht, kaubandus	3	III

Planeeringuala paikneb A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte Puma Energy Balitics Paldiski terminali ohualas (st olemasolev käitis võib mõjutada kavandatavaid tegevusi), ligikaudu **1,3–1,4 km** kaugusel terminalist.

Terminali põhitegevuseks on naftatoodete ümberpumpamine raudteetsisternidest mahutitesse, lühiajaline ladustamine ja ümberpumpamine tankeritesse, samuti lennukibensiini ja alkülaadi tootmine. Terminalis käideldakse tuleohtlikke süsivesinikke (gaasikondensaad, bensiin ja diislikütus), mille käitlemisega võivad kaasneda **tulekahju- ja plahvatusohud**, sealhulgas **BLEVE-** (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) ja **VCE-** tüüpi sündmused. Terminal paikneb piirkonnas, kus tegutseb mitu teist ohtlike ainete käitlejat (nt Palasteve OÜ, Paldiski Tsingipada AS Alexela Paldiski tankla). Selline ettevõtete koondumine võib põhjustada **doominoefekti**.

Geoportaali kaardirakenduse „Ohtlikud ettevõtted ja veevarustus“ kohasel on terminali ohualaks määratud **2 km (Ro)**. Planeeringuala paikneb teistest lähiümbruses olevatest ohtlike ettevõtete mõjualast oluliselt eemal.

Väjavõtte Geoportaali kaardirakendusest (suurõnnetusega ohtliku ettevõtte ohuala):



Terminali avaliku ohutusteabe kohaselt on:

- Eriti ohtliku ala **Re** (I tsoon) raadius ca **310 m**,
- väga ohtliku ala **Rv** (II tsoon, BLEVE-evakuatsiooniala) raadius ca **800 m**.

*Väljavõte suurõnnetusega ohtliku ettevõtte teabelehest (BLAVE ohutusoonid):*



Seega asub planeeringuala doominoefektist tulenevalt potentsiaalsesse, kuid mitte kriitilisse tsooni – **III tsooni**. Antud kaugusel käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestus on lubatud ilma ehituslike erinõueteta, kuid eeldab ennetavate meetmete ja riskiteadlikkuse rakendamist:

- teavitada suurõnnetuse ohuga ettevõtet käesolevast planeeringust;
- projekteerimise käigus hinnata doominoefekti koondmõju;
- planeeringualal toimetama hakkavale ehitusmeeskonnale tagada teadlikkus suurõnnetuse ohuga ettevõtte paiknemisest tulenevaid riske ning suurõnnetuse võimalikkusest ja käitumisjuhistest sellel ajal;
- keelatud on avatud tule ja eriti tuleohtlikud tööd (keevitus jm) perioodidel, mil käitaja teatab suurenenud operatiivriskist;
- hoonete kasutajatele tuleb tagada teadlikkus suurõnnetuse võimalikkusest ja käitumisjuhistest (sh evakuatsiooniplaani harjutus);
- hoonete kasutusele võtmisel esitada suurõnnetuse ohuga ettevõttele hoonetes töötavate ja elavate isikute ohutuse eest vastutava isiku kontaktandmed.

Kokkuvõttes ei takista Puma Energy Baltics AS Paldiski terminali ohuala olemasolu kavandatud elamu-, kogunemis- ega kontorihoonete rajamist, kuid projekteerimisel tuleb täiendavalt hinnata planeeringu ja projekteerimise käigus doominoefekti koondmõju (koostöös ohtliku ettevõttega) ning arvestada tuleb riskianalüüsis toodud **ennetus- ja teavitamisabinõude rakendamist** nii ehitustegevuse kui ka ehitiste kasutamise ajal.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Konkreetsed liitumispunktide asukohad ja tehnovõrkude lahendus antakse projekteerimise käigus.

Ehitusprojekti staadiumis, kui on teada hoonete täpsed asukohad ja vajalikud võrguhulgad, tellida võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

### 5.1. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt on planeeringu ala elektrivarustus ette nähtud Arstipunkti:(Harju-Risti) alajaama F1 0,4 kV fiidritl, 69582LK kõrvale paigaldatavast jaotuskilbist. Planeeritavast jaotuskilbist on uute objektideni kavandatud 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp.

- Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.
- Elektritoide liitumiskilbist uute hooneteni näha ette maakaabliga.

Krundil pos 3 paiknev õhuliin vajadusel likvideeritakse ning asendatakse maakaabliga. Kinnistu sisene madalpingevõrk lahendatakse eraldiseisva hoone ehitus- või tööprojektiga.

### 5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. AS Lahevesi on väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Tehniliste tingimuste kohaselt on planeeritavate kruntide liitumispunktid kavandatud Tuule tänavale. Liitumispunktid veele (maakraan DN25) ja kanalisatsioonile (kaev PE 200/160) on planeeritud üldmaale kuni 1 m kinnistu piirist. Sadama tn 20 katastriüksuse olemasolevad liitumised likvideeritakse. Kinnistute kanalisatsioon on kavandatud lahkvoolne, reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademeveett.

Liitumispunkt sademeveekanalisatsiooniga paikneb Tuule ja Pargi tänava ristmikul.

### 5.3. Side

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele on igale krundile ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustikusisendid põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutatakse KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Tuule tn 4 sidekanal ühendada Sadama 20 kinnistul oleva sidekanalisatsiooniga. Sidetrassi asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

### 5.4. Soojavarustus

Planeeritav ala jääb Paldiski linna kaugkütte piirkonda. Lähimad kaugküttetorustikud asuvad Tuule tänaval. SW Energia on väljastanud projekteerimistingimused kaugküttevõrgu lahendamiseks detailplaneeringu koostamisel. Tehniliste tingimuste kohaselt on Sadama tn 20 liitumispunktiks trassiga Sadama tänava Dn 250 magistraaltorustik punkt 19. Olemasolev mittekasutatav trass sulgeda nõuetekohaselt ja isoleerida alates hargnemisest. Tuule tn 2a ja Tuule tn 4 liitumispunktiks on Tuule tänava Dn 250 magistraaltorustik punkt 19. Tuule tn 2a ja 4 KKT liitumisega vahetada välja osaliselt Tuule tn põik 1 liitumistorustik, läbimõõt vastavalt Tuule tn 2a ja 4 KKT ehitusprojektile. Kaugkütte projekteerimisel arvestada projekteerimistingimustes toodud nõuetega.

Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED

### 6.1. Keskkonnakaitse

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämetekke, 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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilade kaardile asub piirkond radooniriskiga alal.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- Arvestada EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel;
- Ehitamise ajal tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, ehitustegevus tuleb hoida kavandatud alade piires;
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnamõju kahjulikke materjale ega aineid;
- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.

Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnamõjuhindamise nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

### 6.2. Energiatõhusus

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“. Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning hoone energiatõhusust oluliselt mõjutavad tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

### 6.3. Piirkonna turvalisus

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks on soovitatav kasutada järgmisi meetmeid:

*Korrashoid* on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi kiirelt eemaldada.

*Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli.* Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustatusega vähendavad kuritegevuse riske.

Maa-alal kasutada naabrivalvet. Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvelepingu sõlmimine.

*Vargused ja vandalism.* Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

#### 6.4. Servituutide vajadus

Kavandatavad tehnovõrkudega liitumispunktid paiknevad peamiselt munitsipaalomandis Tuule tänava lõik 1 katastriüksusel.

Planeeritavad objektid:

- Madalpinge maakaabel ja liitumiskilp- kaitsevöönd 1 m mõlemale poole maakaablilt. Piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määrukses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud
- Kaugküttetorustik

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
„Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS §158	Sadama tn 24a (58001:002:0072)	Elektrilevi OÜ	Tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele
	Tuule tn 2c (43101:001:0160)  Tuule tn 4 (58001:002:0320)	Lahevesi AS	Tagada ühendused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga	Vastavalt kehtivale seadusandlusele
Teeservituut, aluseks AÕS §155 „Avalikult kasutatav tee“, IKÕ valla kasuks	Tuule tn 2c (43101:001:0160)  Tuule tn 4 (58001:002:0320)	Lääne-Harju vallavalitsus	Tagada teele juurdepääs ja vaba kasutamine.	Tuule tänava lõik

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringus kavandatud tööde elluviimine:

1. Kruntidele juurdepääsude ning vajalike kommunikatsioonide: ühisveevärk ja -kanalisatsioon, kaugküte, elektri- ning sidevarustus – rajamine kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele (projekt, ehitusluba/ehitusteatis, kasutusluba).

Juurdepääsud kruntidele ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab huvitatud isik. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega.

2. Vajadusel notariaalsete servituutide seadmine.

3. Hoonete püstitamine:

- ehitusprojektide koostamine ja kooskõlastamine;
- ehitusloa taotlemine;
- hoonete rajamine;
- kasutuslubade taotlemine;
- krundisiseste liiklus- ja välialade ning haljastuse rajamine.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui Ehitusseadustik seda nõuab).