

KINNITAN
Paldiski Linnavalikogu

.....
“.....”.....2009

TELLIJAD: AÜ Pääsuke ja Paldiski Linnavalitsus
TÖÖ NR: 05-0607

Paldiski linnas
Sadama tn 31b ja Pallase 5 maaüksuste
DETAILPLANEERING

OÜ DISAREK
Keila 2009

Tegevdirektor: Siiri Hunt
Arhitekt: Siiri Hunt

OÜ DISAREK
Reg nr 10223209
Pargi 7a, 76607 Keila

tel/fax 6780195
e-mail: disarek@keila.ee

EESSÕNA

Detailplaneering on koostatud Aiandusühistu Pääsuke (edaspidi AÜ Pääsuke) ja Paldiski Linnavalitsuse tellimisel. Planeeringuala (suurusega ca 18 ha) moodustavad linnakeskuse vahetus naabruses asuvad Sadama tn 31b ja Pallase 5 kinnistud ning nende lähiümbrus.

Planeeringu koostamise aluseks on:

- Paldiski Linnavolikogu 30.10.2003.a otsus nr 90 detailplaneeringu algatamiseks;
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Paldiski Linnavalitsuse 27.04.2004.a korraldusega nr 183;
- OÜ Jaotusvõrk 19.05.2008.a tehnilised tingimused nr 145637;
- Paldiski Linnahoolduse OÜ 19.06.2008.a tehnilised tingimused nr 63;
- Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused nr 8163753, 20.03.2008.a ja nr 8484591, 19.06.2008.a;
- Paldiski linna üldplaneering;
- Paldiski linna ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sadama 31b ja Pallase 5 kinnistute jagamine kruntideks AÜ Pääsuke maakasutajate vahel ning Paldiski linnale, samuti maakasutus- ja ehitustingimuste määramine elurajooni arenguks (vastavalt üldplaneeringule).

Planeeringuga on määratud:

- planeeringuala krundijaotus ja kruntide ehitusõigused;
- teede paiknemine, liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted;
- tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus;
- tuleohutuse, tervise- ja keskkonnakaitse ning kuritegevusriskide ennetamise abinõud;
- servituutide vajadused, kinnisomandi kitsendused;
- olulisemad arhitektuurilised nõuded, haljastuse ja heakorra põhimõtted;
- lähiümbruse maakasutuse korrastamine.

SISUKORD

SELETUSKIRI

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Projektlahendus
 - 2.1. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
 - 2.2. Teed ja liiklus
 - 2.3. Tehnorajatised
 - 2.4. Kitsendused ja servituudid
 - 2.5. Keskkonna- ja tervisekaitse, tuleohutus, kuritegevusriskide ennetamine
 - 2.6. Arhitektuuri, haljastuse ja heakorra põhimõtted

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:15 000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Detailplaan M 1:1000
4. Seosed ümbrusega M 1:3000
5. Kruntide moodustamine M 1:2000

KOOSKÕLASTUSED

1. Koondtabel
2. Koopiad

DP LISAD

1. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringust
2. Väljavõtted kinnistusregistrist
3. AÜ Pääsuke põhikiri ja väljavõte äriregistrist
4. OÜ Jaotusvõrk tehnilised tingimused
5. Paldiski Linnahoolduse OÜ tehnilised tingimused
6. Elion Ettevõtte AS tehnilised tingimused
7. Õiend teiste isikute taotluste kohta maa omandamiseks
8. Keskkonnaameti kiirgusosakonna kiri „Radooniohuga arvestamisest“

KOV MENETLUSDOKUMENDID

1. Algatamine ja lähteülesanne
2. Eskiisi kooskõlastamine
3. Vastuvõtmine ja avalikustamine
4. Kehtestamine

SISSEJUHATUS

Planeeringuala on töö käigus suurenenud:

- detailplaneeringu koostamine algatati 2003.a Sadama 31b ja Pallase 5 kinnistute kohta (vt osa KOV menetlusdokumendid I osa Algatamine ja lähteülesanne);
- 11.02.2009.a toimunud töökoosolekul otsustas Paldiski Linnavalitsus haarata planeeringusse ka Pallase 5 ja Sadama tänava vaheline ala, mis hõlmab Sadama tn 33a ja 33b kinnistuid ja reformimata riigimaad, kus on lahendamisel erastamise taotlus;
- seoses Paldiski linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava raames teostatavate projekteerimistöödega tuli planeerimise lõpustaadiumis muuta reo- ja sajuvete kanalisatsiooni põhilahendust, mistõttu haarati planeeringusse Sadama tänavast lõunasse jääv teeäärne ala (katastriüksuste Majaka harutee T1, Sadama tn 28, 30, 30a, 30b ja 36a servad).

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi töid (vt ka tugiplaan):

- AS-i Elisor 2006.a töö nr GE-087-06 “Harju maakond, Paldiski linn, Pallase 5 ja Sadama tn 31b maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude ja kinnistupiiridega”;
- AS-i Elisor 2007.a töö nr GE-018-07 “Harju maakond, Paldiski linn, Sadama tn 42 lähiümbrus. Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude ja kinnistupiiridega”;
- AS-i Elisor 2007.a töö nr GE-027-07 “Harju maakond, Paldiski linn, Pallase 6 maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkude ja kinnistupiiridega”;
- AS-i Elisor 2008.a koostatud Sadama tn 33a ja 33b katastriüksuste plaanid;
- AS-i Kommunaalprojekt 2008.a töö 49-08-GD “Harjumaa, Paldiski linn, Sadama tn. Maa-ala plaan tehnovõrkude ja kinnistu piiridega”;
- Geoplan Eesti OÜ 2008.a töö nr 8286 “AS Starman opt. sidekaabli (kaev PLK-035 – Paldiski AJ) paigaldamise teostusjoonis”.

Planeeringulahendus on seotud koostamisel oleva Pallase 6 detailplaneeringuga.

Käesolevast planeeringulahendusest tulenevalt on vajalik rajada Sadama tn 30 ja 30a katastriüksustele reo- ja sajuvete kanalisatsioonid ning raudteemüra tõkestav kaitsehaljastus, milleks on tehtud ettepanekud, kuid mis ei ole käesolevasse detailplaneeringusse haaratud. Nimetatud rajatiste täpne paigutus tuleb lahendada teis(t)e detailplaneeringu(te)ga.

Planeeringuala maaomanikud jt isikud, kellega on tehtud koostööd käesoleva planeeringu koostamisel:

1. Paldiski linn (Sadama tn 31b, 33a, 33b, Pallase 5 omanik ning Sadama tn 30, 30a, 30b katastriüksuste ja linnatänavate (vt ka punkt 5) tulevane omanik);
2. AS Paldiski Raudtee (Majaka harutee T1 kinnistu omanik);
3. OÜ Talbrex (Sadama tn 28 kinnistu omanik);
4. OÜ Pakri Varad (Sadama tn 28 kinnistu hoonestusõiguse omanik);
5. Keskkonnaministeeriumi esindaja Maa-amet (reformimata riigimaa omanik Planeerimisseaduse §16 lg 9 alusel. NB! Planeeringualas on maa reformimata vaid

teekoridorides, mis kuuluvad munitsipaliseerimisele, ja alal, mille kohta on tehtud avaldus ostueesõigusega erastamiseks);

6. AÜ Pääsuke (ajalooline maakasutaja Sadama tn 31b ja Pallase 5 kinnistutel);
7. isik, kes on teinud avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks (vt ka punkt 5 ja lisa 7);
8. Tehnovõrkude valdajad (OÜ Jaotusvõrk, Paldiski Linnahoolduse OÜ, Elion Ettevõtted AS, AS Starman).

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritavaks alaks on Paldiski linnas Pakri poolsaare keskosas nn Pallase piirkonnas asuvad Paldiski linna omandis olevad kinnistud ja lähiümbrus, mis koosneb (vt ka joonised 1 „Situatsiooniskeem“ ja 2 „Tugiplaan“ ning lisad 2 „Väljavõtted kinnistusregistrist“ ja 7 „Õiend teiste isikute taotluste kohta maa omandamiseks“):

- Sadama tn 31b kinnistust (58001:003:0061, registriosa nr 8560202, 47263 m², Maatulundusmaa, omanik Paldiski linn);
- Pallase 5 kinnistust (58001:003:0077, registriosa nr 10744402, 109736 m², Sihtotstarbeta maa, omanik Paldiski linn);
- Sadama tn 33a kinnistust (58001:003:0282, registriosa nr 13118402, 4328 m², Elamumaa, omanik Paldiski linn);
- Sadama tn 33b kinnistust (58001:003:0082, registriosa nr 10785502, 837 m², Elamumaa, omanik Paldiski linn);
- Pallase 5, Sadama tn 33a ja 33b ning Sadama tänava vahelisest alast (reformimata riigimaa, erastamisaotlus lahendamisel, vt lisa 7);
- Sadama ja Lepiku tänavate lõikudest (reformimata riigimaa, kuuluvad munitsipaliseerimisele).
- Sadama 31b ja Pallase 5 kinnistute vaheline keskmiselt 6 m laiune kruusa/pinnaseteega ala (reformimata riigimaa). See trass on AÜ Pääsuke territooriumi sisetee, mis on ka maareformi käigus jäetud kinnistute juurdepääsuks. Trassi on Paldiski Linnavalitsus käsitlenud perspektiivse tänavana ning pikas planeerimisprotsessis on see saanud nimeks Pääsukese tänav;
- Pallase 5 ja Pallase 6 kinnistute vaheline ca 6 m laiune kruusa/pinnaseteega ala (reformimata riigimaa). See tee on samuti ajalooline tee, mis on olnud juurdepääsuks nii ühisveevärgi puurkaev-pumbamajale kui ka AÜ Vikerlane ja AÜ Värvuke endistele territooriumitele. Ka seda trassi käsitleb Paldiski Linnavalitsus perspektiivse tänavana ning seda on hakatud nimetama Suitsupääsukese tänavaks;
- Pallase 5 kinnistust loodes olev umbes 6 m laiune pinnaseteega ala (reformimata riigimaa kuni [www.maaamet](http://www.maaamet.ee) esitatud piiriettepanekuni Pallase piirkond 1 (AT0811260013) ja katastriüksuseni Pallase piirkond 2 (58001:003:0285)). Ka see trass on ajalooline tee – juurdepääs AÜ Vikerlane ja AÜ Värvuke endistele territooriumitele ning siia koridori on varasemate planeeringutega kavandatud mitmed tehno rajatised. Käesolevas töös puudub vajadus sellele tänavale nime anda, kuid selguse mõttes on seda nimetatud Mooni tänava pikenduseks;
- Sadama tänavast lõuna pool olevate katastriüksuste (Majaka harutee T1, Sadama tn 28, 30, 30a, 30b ja 36a) servad. Majaka harutee T1 kinnistu (58001:002:0287,

registriosa nr 12369202, 35622 m², Transpordimaa) kuulub Paldiski Raudtee AS-ile. Sadama tn 28 kinnistu (58001:005:0010, registriosa nr 6646202, 27238 m², Tootmismaa) kuulub OÜ-le Talbrex, kinnistu hoonestusõigus (registriosa nr 12971302) on OÜ-l Pakri Varad ning kinnistul asub linna katlamaja. Sadama tn 30, 30a ja 30b katastriüksused on moodustamisel ning lähevad munitsipaalomandisse (Paldiski Linnavalitsuse andmed). Sadama tn 36a kinnistu (58001:005:0114, registriosa nr 10785402, 36048 m², Sihtotstarbeta maa) kuulub Paldiski linnale.

Planeeringuala ümbruse kujundavad:

- läänes Lepiku ja Põllu tänavate üksikelamukrundid ning AÜ Lepiku ja AÜ Paldipõllu endistele territooriumitele rajatavad üksikelamukrundid;
- loodes ja kirdes metsad, rohumaad, vanad aiamaad ja linna ühisveevärgi puurkaev 50 m kaitsevööndiga;
- põhjas AÜ Vikerlane endisele territooriumile rajatavad üksikelamukrundid;
- idas, lõunas, edelas teisel pool Sadama tänavat erinevate otstarvetega (majapidamised, alajaam, katlamaja jm) ja looduslikud alad (valdavalt kõrghaljastus);
- kagus Pallase aiandusühistute piirkond, mis on arenemas üksikelamute alaks.

Planeeringuala kujundavad:

- AÜ Pääsuke aiamaad koos kuuride, kasuvhoonete ja aiamaajadega (nii Sadama 31b, Pallase 5 kui ka Sadama 33a kinnistul);
- kohati risustatud lodumets, kus domineerivad lepad ja mis on märjal ajal suures osas üleujutatav (põhiliselt Pallase 5 kinnistul). Vesi tuleb ka Pallase 6 kinnistu kraavist, mis Pallase 5 kinnistul hajub lihtsalt metsa alla;
- pajuvõsa Sadama 31b kinnistul Sadama tänava ääres, kus maapind on märjal ajal samuti vee all. Vana truup, mis juhtis vee Sadama tänava sõidutee alt läbi, ei ole enam töökorras, samuti on viimasel paaril aastakümnel jäetud hooletusse kraavide süsteem (kinni kasvanud ja pole teada, kas on seatud veejuhtimisservituudid).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, ühtlase langusega kirdest edelasse (mere suunas) ning teedel kõrgem ja ümbritsevatel aladel madalam. Maapinna kõrgused on vahemikus 17-22 m.

Maapinna lähedal oleva pae tõttu on maa sügavusse ehitamine raskendatud.

OÜ Jaotusvõrk rajatistest on planeeringualal 6 kV ja 0,4 kV elektriliinid (ületavad Sadama tn 31b ja Pallase 5 kinnistuid) ning 6 kV maakaablid (Sadama tänava ääres). Linna ühisveevärgi (vee-ettevõtja OÜ Paldiski Linnahooldus) peaveetorustikud on planeeringualas osaliselt Sadama tänava ääres (Ø300 mm) ning osaliselt Pallase 5 ja 6 kinnistute piiril (Ø150 mm). Veetorustikud on rajatud maa peale ning kaetud valliga. Planeeringualas ei ole ühiskanalisatsiooni.

Sadama tänava ja Põllu tänava ristmikul lõpeb Elioni Sadama tänava sidekanalisatsioon. Sealt edasi kulgevad Elioni maakaablite trassid piki Sadama tänavat (fiiberoptilise ja VMOHBU 30x2) ja Lepiku tänava koridoris (VMOHBU 10x2).

Sadama tänaval kulgeb AS-i Starman kaabel (Elioni kaablitrassi kõrval).

Paldiski linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist perspektiivse elamupiirkonnaga (vt lisa 1).

Vastavalt koostatavale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale rajatakse lähiajal Lepiku tänavale vee- ja kanalisatsioonitorustik. Sadama tänava veetorustik on ette nähtud rekonstrueerida.

Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 18 ha.

Vastavalt Paldiski Linnavalitsuse ja AÜ Pääsuke vahelisele lepingule kavatseb AÜ Pääsuke pärast planeeringu kehtestamist korraldada Sadama 31b ja Pallase 5 jagamise AÜ Pääsuke territooriumi piires maa erastamiseks aiandusühistu liikmete poolt. Suur osa neist soovib, et planeering looks eeldused elamu ehitamiseks. Samas on tõenäoline, et krunte kasutatakse veel pikka aega aiamaadena. AÜ Pääsuke territooriumiks on arvestatud ca 8 ha.

Ülejäänud planeeringualas (~10 ha) soovis Paldiski Linnavalitsus määrata maakasutus- ja ehitustingimused elurajooni edasiarenguks.

Vastavalt üldplaneeringule on pereelamu krundi minimaalseks suuruseks üldjuhul 1000 m², kuid Pallase aiandusühistute piirkonnas võib Paldiski Linnavalitsuse loal ehitada elamu ka väiksemale krundile. Paldiski Linnavalitsuse seisukoht käesoleva planeeringulahenduse koostamisel oli, et ehitusõigusega krundi suurus AÜ Pääsuke territooriumil peab olema vähemalt 600 m² ning uute elamukruntide suurused võiksid olla vahemikus 1500...2000 m².

2. PROJEKTLAHENDUS

Planeeringu lahendusest annab ülevaate joonis 3 „Detailplaan“.

Planeeritud on elurajoon 85 üksikelamukrundiga (54 krunti AÜ-le Pääsuke ja 31 Paldiski linnale), juurdepääsutänavad, tehnovarustus, haljasalad kergliiklus- ja jalgteedega.

Planeeringuala juurdepääsutänavate võrgu moodustavad:

- Sadama ja Lepiku tänav (rekonstrueeritavad);
- Pääsukese ja Suitsupääsukese tänav ning Mooni tänava pikendus (väljaarendatavad);
- Sadama, Pääsukese ja Suitsupääsukese tänavatelt hargnevad väikesed tupiktänavad (uued), mida on ettepanek nimetada Tihase, Tuvi, Haki, Varese, Haraka ja Ronga tänavaks (asukohad esitatud joonisel 3).

AÜ Pääsuke krundijaotuse koostamisel arvestati maksimaalselt ühistuliikmete senise maakasutusega. Krundid on üldjuhul suuremad kui 600 m² (st vaid üks on väiksem). AÜ Pääsuke elamukruntide suurused on vahemikus 431..2141 m². 54 krundi pindalad hõlmavad kokku 63554 m² suuruse maa-ala, keskmise krundi pindala on 1177 m².

Linna elamukrundid on planeeritud Suitsupääsukese tänava ja sellelt hargnevate tupiktänavate äärde ning neid on võimalik välja arendada etapiti, tupiktänavate kaupa.

Linna elamukruntide suurused on vahemikus 1405...1859 m². 31 krundi pindalad kokku on 50843 m², keskmise krundi pindala – 1640 m².

Kuna läbisõidetavad Pääsukese ja Suitsupääsukese tänavad kulgevad linnakeskuse suhtes kontsentriilselt ning mitmete tupiktänavate väljapääsud kulgevad kesklinnast vastassuunas, siis on jalakäijatele kavandatud võimalus jõuda kesklinna otsesemat teed pidi. Selleks on planeeritud eraldi kergliiklusteede koridorid, mis on seotud tupiktänavate lõppudega (tagasipöördekohtadega).

Ronga, Haki ja Varese tupiktänavate paigutus on seotud Pallase 6 kinnistu detailplaneeringu tänavavõrguga nii, et samanimelised tänavad saaksid jätkuda ka teisel pool Suitsupääsukese tänavat.

Ronga, Haki ja Varese tupiktänavate otsi ühendav kergliiklustee koridor sobib ka reovete isevoolse kanalisatsiooni paigutamiseks. Nii on reljeef parimal moel ära kasutatud – pole vaja tagasipöördekohtadesse ülepumplaid rajada või kanalisatsioonikaevikut sügavaks ajada või servituutidega lahendust kasutada (algselt oli olemas ka eskiisvariant, kus tupiktänavate lõpust pääses ainult elamukruntidele).

Kergliiklusteed on planeeritud jalgtänavatele või haljasaladele ning Sadama tänava äärde. Kõnnitee on planeeritud Suitsupääsukese tänavale.

Planeeringus on ettepanek ääristada tänavad puudega: kus võimalik, seal on puuderivi kavandatud tänavamaale, muudel juhtudel (põhiliselt AÜ Pääsuke piirkonnas) peaks kõrghaljastuse rajama elamukruntidele. Juhul, kui elanikud ei soovi tänaväärsele piirile puid istutada, võiks sinna rajada heki.

Liigvee ärajuhtimiseks on planeeritud kraavid ja drenaaž ning sajuvete kanalisatsioon, mille eelvooluks on Pargi tänava sajuvete kanalisatsioon. Juhuks, kui kogu süsteemi ei kavatseta üheaegselt välja ehitada, on ette nähtud kohad (olemasolevatesse lohkudesse) vee kogunemiseks (tiigid üldkasutataval maal).

Arvestatud on koostamisel oleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga. Kogu elamurajooni veetorustik on planeeritud ringtoitega ja maapealsete tuletõrjehüdrantidega.

Reovete kanalisatsioon on planeeringualal ette nähtud isevoolne, eelvooluks on varemplaneeritud kanalisatsiooni ülepumpla (vastavalt AÜ Paldipõllu detailplaneeringule) ja Pargi tänava kanalisatsioon.

Krunte ületavatele õhuliinidele (sh 6 kV) on reserveeritud trassid (tänavaalades) asendamiseks maakaablitega. Elamukruntide elektrivarustuse toiteks on planeeritud 3 uut alajaama, millest 2 on ette nähtud rajada Pallase 6 kinnistule (arvestades selle kohta samaaegselt koostatava detailplaneeringuga).

Kõikidele kruntidele on kavandatud sidevarustus ning kõikidele tänavatele ja pargiteedele (kergliiklusteedele) on ette nähtud valgustus.

2.1. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Krundijaotusest ning ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 “Detailplaan”, kruntide moodustamisest joonis 5 “Kruntide moodustamine” ning joonistel olevad tabelid.

Kavandatud on:

- 85 elamukrunti sihtotstarbega Elamumaa;
- 11 tänava ja 3 kergliiklustee krunti sihtotstarbega Transpordimaa;
- 2 krunti haljas(virgestus)ala rajamiseks sihtotstarbega Üldkasutatav maa;
- 1 ajutine krunt, nn Sihtotstarbeta maa.

Üks elamukrunt on ehitusõigusega, kuna see on väiksem kui 600 m².

Igale ehitusõigusega krundile tohib ehitada ühe üksikelamu ja ühe abihoone. Enamusel kruntidest võivad täisehitused olla kuni 15%, 6 kV õhuliiniga kruntidel on täisehitusprotsendiks 10, 13 ja 14 sõltuvalt liini paiknemisest. Suurimad ehitusalused pinnad on vahemikus 94...321 m². Elamute suurim korruselisus on 2 maapealset ja 1 soklikorrus ja kõrgus 9 m. Abihooned peavad olema ühekorruselised suurima kõrgusega 4 m.

Haljasaladele (Üldkasutatavad maad) võib ehitada vaid abihooned, mille suurim kõrgus võib olla 7 m ja korruseid on ette nähtud 1. Haljasalade kruntide suurim täisehitus on kuni 1%.

Käesolevas töös tekib ajutine krunt seoses sõidutee ümberpaigutamisega väljapoole 50 m kaitsevööndit, mis on Pallase 6 kinnistul asuval puurkaevul. Pallase 6 detailplaneeringu eskiis on üldjoontes paigas (vt joonis 4) ning selle järgi hakkavad puurkaevu kaitsevööndis olema vaid puurkaevu ja haljasala krunt, kuid kuna planeeringusse võib tulla täpsustusi, siis käesolevas töös on otstarbekam määrata kaitsevööndisse jäävale Pallase 5 kinnistu tükile sihtotstarbeta krunt.

Üks elamukrunt moodustatakse reformimata riigimaale ja selle kohta on tehtud avaldus maa ostueesõigusega erastamiseks (vt lisa 7). Ülejäänud elamukrundid moodustatakse linnale kuuluvate kinnistute jagamise teel.

Suitsupääsukese ja Pääsukese tänavate krundid moodustatakse linna kinnistute tükkidest ja reformimata riigimaast. Ülejäänud tänavate krundid moodustatakse linna kinnistute tükkidest.

Haljasalade krundid moodustatakse linna kinnistu tükkidest.

Sadama tänavale ja Mooni tänava pikendusele (suures osas reformimata riigimaad) määratakse krundid eraldi tööga tänavaid tervikuna hõlmates, kusjuures neid tänavaid tuleks laiendada ka naaberkatastriüksuste arvelt (vt ettepanekuid joonisel 3).

Planeeringuga on tehtud ettepanekud uutele tänavatele nime andmiseks ja kruntide aadresside määramiseks. Kuna planeeringualas on Lepiku tänava lõik, millel ei ole seost aadressidega ning elamukrundid aadressidega Lepiku tn 1 ja 2 asuvad väljaspool planeeringuala, samuti kuna sellelt Lepiku tänava lõigult saavad juurdepääsu AÜ Pääsuke territooriumile kavandatavad krundid, siis tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek arvata planeeringualas olev Lepiku tänava lõik planeeritava Pääsukese tänava koosseisu.

2.2. TEED JA LIIKLUS

Planeerimisel on lähtutud linnatänavate projekteerimise standardist EVS:843:2003.

Sadama tänav on peale T-8 Tallinn-Paldiski mnt oluline magistraal, mis ühendab kesklinna T-8 Tallinn-Paldiski maantee ja linna kaugemate piirkondadega Pakri poolsaarel. Seetõttu ei ole Sadama tänavale ette nähtud uute kruntide juurdepääsude rajamist. Sadama tänavalt pääseb planeeritavate kruntideni järgmiste tänavate kaudu:

- planeeritavalt Pääsukese tänavalt, mis asub ajaloolise tee trassil, ja sellelt hargnevalt Tuvi tänavalt;
- planeeritavalt Suitsupääsukese tänavalt, mis asub ajaloolise tee trassil, ja sellelt hargnevatelt Haki, Varese, Haraka ja Ronga tänavatelt;
- planeeritavalt Tihase tänavalt, millega seoses saab Sadama tänav uue mahasõidu;
- Mooni tänava (AÜ Vikerlane ja AÜ Värvuke piirkonna tänav) planeeritavalt pikendusest, mis asub ajaloolise tee trassil ja ühendab Suitsupääsukese ja Lepiku tänavat.

Sadama, Pääsukese ja Suitsupääsukese tänavad ning nn Mooni tänava pikendus on läbisõidetavad, ülejäänud tänavad on tupiktänavad. Tupiktänavate lõppu tuleb rajada tagasipöördekohad. Tupiktänavate pikkused on vahemikus 70...170 m, millest vaid Tihase tänav on 170 m pikkune ning ülejäänud on lühemad kui 95 m.

Tihase tänava ristmik on paigutatud Sadama tänava sirge lõigu keskele, kus on parem nähtavus. Tihase tänava ristmiku kaugus Lepiku tänava ristmikust on 130 m, Pääsukese tänava ristmikust 300 m. Tihase tänava ja Pääsukese tänava ristmike vahel on umbes 150 m raadiusega kurv, mis algab Tihase tänavast ca 150 m kaugusel.

Ristmikel tuleb tagada järgmised nähtavuskaugused:

- Sadama tänava (peatee, projektkiirus 40 km/h) ristmikel 80 m peateele ning 7 m kõrvalteele („anna teed“ põhimõte, projekteerimise rahuldav lähtetase). Nähtavuskolmnurk on määratud arvestades väljakujunenud olukorraga, kesklinna naabrusega ning Sadama tänavale osaliselt iseloomuliku alleega, mida on planeeritud jätkata;
- Pääsukese tänava (peatee, projektkiirus 30 km/h) ja Tuvi tänava ristmikul 40 m peateele ja 3 m kõrvalteele („anna teed“ põhimõte, erandlik lähtetase). Nähtavuskolmnurk on määratud arvestades väljakujunenud olukorraga;
- Suitsupääsukese tänava (peatee, projektkiirus 30 km/h) ristmikel 60 m peateele ja 7 m kõrvalteele („anna teed“ põhimõte, projekteerimise rahuldav lähtetase). Nähtavuskolmnurk on määratud arvestades tänavale planeeritava puuderiviga (projekteerimise heale lähtetasemele vastavate nähtavuskolmnurkade 60x10 m puhul saaks tänavale vähem puid istutada);
- Lepiku tänava ja Pääsukese tänava ristmikul 40 m peateele ja 3 m kõrvalteele („peatu ja anna teed“ põhimõte, erandlik lähtetase). Peateeks on arvestatud Lepiku tänavat koos Pääsukese tänava selle lõiguga, mis on seni olnud Lepiku tänava osa (projektkiirus 30 km/h), kõrvalteeks on Pääsukese tänava uus lõik. Nähtavuskolmnurk on määratud arvestades väljakujunenud olukorraga.

Planeeritud tänavate tänavaelementide parameetrid (vt ka ristlõikeid joonisel 3):

tänav	tänavala laius	sõidutee laius (koos tugipeenardega)	kergliiklus- tee laius	jalgtee laius
Sadama tn	peamiselt 12...15 m	6 m (ettepanek 6,7 m)	3 m	2 m
Pääsukese tn uus lõik	peamiselt 12,6 m	4,4 ja 4,6 m (5,5 m)	-	-
Pääsukese tn olemasolev (endise Lepiku tn) lõik	peamiselt 10,4 m	4,4 m (5,5 m)	-	-
Suitsupääsukese tn	12...26 m, enamasti 16,5 m (puuderiviga)	5,5 m	-	2 m
Ronga tn	22,5 m (alleega)	4,5 m (5,5 m)	-	-
Haraka tn	22,5 m (alleega)	4,5 m (5,5 m)	-	-
Varese tn	22,5 m (alleega)	4,5 m (5,5 m)	-	-
Haki tn	12,5 m	4,5 m (5,5 m)	-	-
Tuvi tn	8 m	4 m (5,5 m)	-	-
Tihase tn	13 m ja 14,5 m	4,5 m (5,5 m)	-	-
Mooni tänav pikendus	16,6 m	4,6 m	4 m	-
kergliiklustänav K-1	7 m ja 10...11 m	-	3 m	-
kergliiklustänav K-2	10,1 m	-	4 m	-

Haljasala krundile Ü-2 on kavandatud 4 m laiusega kergliiklustee ning haljasala krundile Ü-1 jalgtee laiusega 2 m. Ronga, Varese ja Haraka tänavate tagasipöördekohtadest kuni krundi Ü-2 kergliiklusteeni on planeeritud kergliiklusteed laiusega 3 m.

Kõik teed on kavandatud äärekivideta – sajuveed suunatakse teede kalletega kõrvalolevatele haljasaladele.

Liiklussagedusel <25 a/h ja projektkiirusel 30 km/h rahuldab sõidutee laiusega:

- **4 m** liikluskoosseisu sõiduauto+sõiduauto ja väikebuss+sõiduauto (projekteerimise erandlik lähtetase, arvestatud olemasoleva olukorraga);
- **4,4 m** liikluskoosseisu sõiduauto+sõiduauto ja väikebuss+sõiduauto ning **4,5 m** lisaks liikluskoosseisu veoauto+jalgratas (projekteerimise hea lähtetase).

Liiklussagedusel 25...100 a/h ja projektkiirusel 30 km/h rahuldab sõidutee laiusega **4,6 m** liikluskoosseisu väikebuss+sõiduauto ja veoauto+sõiduauto (projekteerimise hea lähtetase).

5,5 m laiusega sõidutee rahuldab liiklussagedusel 25...100 a/h ja projektkiirusel 40 km/h liikluskoosseisu veoauto+sõiduauto, jalgratas+sõiduauto+sõiduauto ja veoauto+veoauto (projekteerimise rahuldav lähtetase). Sama laiusega ning äärekivide vahel olev sõidutee rahuldab projektkiirusel 30 km/h ja tippunni liiklussagedusel kuni 400 a/h liikluskoosseisu veoauto+sõiduauto (projekteerimise hea lähtetase).

6 m laiusega sõidutee (Sadama tänaval) rahuldab liiklussagedusel 100...300 a/h ja projektkiirusel 40 km/h liikluskoosseisu veoauto+veoauto (projekteerimise erandlik lähtetase, arvestatud olemasoleva olukorraga).

Tee laiusega **6,7 m** (ettepanek Sadama tänav sõidutee laiendamiseks, vt ristlõikeid 6-6. 7-7 ja 7a-7a), kus jalgrattaliiklus on eraldatud, rahuldab liiklussagedusel >300 a/h projektkiirusel 40 km/h liikluskoosseisu veoauto+veoauto (projekteerimise hea lähtetase).

Kergliiklustee laiusena 4 m või 3 m rahuldab kahe-suunalise jalgrattaliikluse (2,5...1,5 m) ja jalakäijate (1,5...2,5 m) vajadusi.

Kõigile tänavatele ja kergliiklusteede äärde on planeeritud tänavavalgustus. Ronga, Haraka, Varese ja Haki tänavate kuivendamiseks on kavandatud drenaažid.

Pääsud kruntidele on näidatud joonisel 3. Viidatud asukoht näitab krundi külge, kuhu võib sissesõidu rajada. Sissesõidu asukohta täpsustatakse projektistaadiumis. Igal elamukrundil peab olema sõiduautodele kaks parkimiskohta, ehitusõigusega krundil (s-1) peab olema vähemalt 1 parkimiskoht. Parkimiskohad on planeeritud veel haljasalade kruntide lähedale tänava-aladesse (vt joonis 3).

Tänavate kaitsevöönditeks on 0 m teemaa piirist.

2.3. TEHNORAJATISED

Elurajooni tehnovarustuse lahendusest annab ülevaate joonis 3. Tehnovõrgud on üldjuhul planeeritud ühiskondlikele aladele – tänava-aladesse ja haljasaladele. Üksikutes kohtades on tehnovõrgud kavandatud läbi elamukruntide (veetorustiku ringistamise vajaduse tõttu või liigvete ärajuhtimiseks), kus tuleb tehnorajatise teenindamise võimaldamiseks seada servituut tehnovõrgu valdaja kasuks.

Elektrivõrgu lahendus on seotud Pallase 6 kinnistu kohta koostatava detailplaneeringuga.

Kanaliseerimisvõrk on lahendatud arvestades varemkoostatud detailplaneeringu (AÜ Paldipõllu) ja ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arengukava lahendusi.

Planeeringuala reovete ja sajuvete kanalisatsioonide tööle hakkamiseks tuleb välja ehitada ka vahepalne lõik planeeringualast kuni Pargi tänava trassideni, mis ei kuulu käesoleva planeeringu alasse ja mis tuleb lahendada eraldi tööga (vt joonis 4).

Veevarustus, reovete kanalisatsioon ning sajuvete kanalisatsioon

Lahenduse koostamisel on aluseks võetud Paldiski Linnahoolduse OÜ 19.06.2008.a tehnilised tingimused nr 63 (vt lisa 5) ning ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arengukava.

Elamukruntide veevarustuseks on kavandatud uute veetorustike rajamine ning Suitsupääsukese tänava veetorustiku rekonstrueerimine (sh pinnasesse paigaldamine). Kõik veetorustikud on ette nähtud ringistada. Peatrassi ühenduskohtades paigaldada sulgarmatuur.

Tuletõrjervee saamiseks on kavandatud paigaldada maapealsed hüdrandid (vahekaugusega max 150 m), mis peavad andma 10 l/s kolme tunni jooksul lisaks olmeveele.

Reovete ärajuhtimiseks on planeeritud isevoolse kanalisatsioonide rajamine kuni Sadama tänavale varem planeeritud ülepumpplani (vastavalt AÜ Paldipõllu detailplaneeringule) ja kuni Pargi tänava reovete kanalisatsioonini.

Sajuveed on planeeritud immutada pinnasesse, juhtida kavandatavatesse kraavidesse ning planeeritavasse sajuvete kanalisatsiooni, mille eelvooluks on Pargi tänaval olev sajuveekanalisatsioon.

Pinnase kuivendamine

Liigniisketelt aladelt pinnasevete ärajuhtimiseks (eriti märgadel aegadel esinevate üleujutuste vältimiseks) on planeeritud drenaažide (Ronga, Haraka, Varese ja Haki tänavatele ja mõnedele kruntidele) ning kraavistikujarajamine kuni Sadama tänavale planeeritava sajuveekanaliseerimiseks. Kruntide läbivatele drenaaži- ja kraavilõikudele tuleb seada veejuhtimisservituudid kõrgemalasuuvate kruntide kasuks.

Elektrivarustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrk 19.05.2008.a tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 145637 (vt ka lisa 4) on planeeritavate elamukruntide elektrivarustuseks kavandatud kolme 6/0,4 kV kahesektsioonilise komplektalajaama rajamine (vt ka joonis 3), millest üks, AJ1, on ette nähtud paigutada haljasala krundile Ü-2 ning teised kaks, AJ2 ja AJ3, Pallase 6 kinnistule vastavalt sinna koostatavale detailplaneeringule. Alajaamade toite on planeeritud "Paldiski" alajaama "Rogervik" fiidri mastidelt ning planeeritavate 6 kV maakaablitega. Alajaamade asukohad on määratud planeeritava elurajooni (sh Pallase 6) koormuskeskmeisse üldkasutatavatele aladele (tänavaladesse ja haljasalale tänavakõrval), kus saab alajaamade teenindamiseks tagada ööpäevaringselt vaba juurdepääsu.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on lahendatud 0,4 kV maakaablitega (ringtoitena), mis paigaldatakse tänavaladesse. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalistena. Ka planeeringuala kõrval asuvad OÜ Jaotusvõrk olemasolevad tarbijad Sadama tn 31b krunt 6, Lepiku tn 2, Sadama tn 31a ja Sadama tn 33c on planeeritud uue alajaama toitele, millega seoses on ette nähtud demonteerida ebavajalikuks osutuv 0,4 kV õhuliini lõik "Karjamaa" alajaama "Põllu, Lepiku, Sadama" fiidri mastist nr 11 kuni fiidri lõpuni.

Planeeringuala (sh planeeritavaid kruntid osaliselt) ületav 6 kV õhuliin on kavandatud säilitada, kuid liini maakaabliga asendamise võimaldamiseks on elektrivõrgule reserveeritud uus asukoht tänavaladesse. Arvestama peab, et elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb OÜ-le Jaotusvõrk esitada kirjalik taotlus.

Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on kavandatud kõigile tänavatele ning kergliiklusteede ja jalgteede äärde haljasaladel. Toiteks on planeeritud maakaablid ning valgustikandjateks on esialgselt arvestatud 8 m kõrgused koonusmastid, mis paigutatakse vahekaugustega 30 m. Projektistaadiumis täpsustada lahendust ning vajadusel projekteerida kõnniteede äärde hoopis kõnniteevalgustid (madalamad, vahekaugustega nt 5 m). Võrgu liitumiskilbid on ette nähtud paigutada krundile Ü-2 rajatava alajaama juurde ja Pallase 6 kinnistule planeeritavatest alajaamadest väljuvatele 0,4 kV maakaablitele planeeringuala piiril (vt ka joonis 3).

Elamukruntide välisvalgustus lahendada projektistaadiumis.

Küte

Hoonete soojusvarustus lahendatakse individuaalselt.

Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud tehnilised tingimused nr 8163753, 20.03.2008.a, ja nr 8484591, 19.06.2008.a (vt lisa 6).

Uute elamukruntide sidevarustuseks on tänava-aladesse planeeritud sidekanalisatsioonide võrk algusega Sadama tn ja Põllu tn ristmikul asuvast sidekaevust PLK-035. Elamukruntidele sisestuseks on ette nähtud sidekanalitorud.

Ka olemasolevate tarbijate Lepiku tn 2 ja Sadama tn 31a sideühendus on kavandatud uuest kaablikanalisisatsioonist, millega seoses likvideeritakse olemasolev maakaabel VMOHBU 10x2.

2.4. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Kitsendustest ja servituutidest konkreetsetel kruntidel vt joonisel 3 ja "Kruntide tabelis". Planeeringuala kitsendused ja servituutide vajadused on:

- puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m;
- kanalisatsiooni- ja veetorustiku kaitsevöönd ning servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Paldiski Linnahoolduse OÜ kasuks torustiku teenindamiseks (ka Sadama tn 28 kinnistul);
- sajuvete kanalisatsiooni kaitsevöönd ning servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks torustiku teenindamiseks (ka Sadama tn 28 kinnistul);
- sidekanalisatsiooni ja -kaabli kaitsevöönd ning servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (Elion Ettevõtted AS, AS Starman) kasuks siderajatise teenindamiseks;
- 6 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole ja servituudi vajadus 5 m mõlemale poole OÜ Jaotusvõrk kasuks õhuliini teenindamiseks;
- 6 kV ja 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ning servituudi vajadus 1 m mõlemale poole OÜ Jaotusvõrk kasuks kaabli teenindamiseks;
- 10/0,4 kV alajaama kaitsevöönd ja servituudi vajadus ulatusega 2 m alajaamast OÜ Jaotusvõrk kasuks alajaama teenindamiseks;
- tänavavalgustuse maakaabli kaitsevöönd ning servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks kaabli teenindamiseks;
- juurdepääsu servituudi vajadus (vaid kruntidel s-31 ja s-32 ühise tee kasutamiseks – vajalik kuni uue juurdepääsutänaava väljaehitamiseni);
- veejuhtimise servituudi vajadus laiusega 4 m kõrgemalasuva kruntide kasuks;
- drenaaži kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole kõrgemalasuva krundi kasuks;
- servituudi vajadus Paldiski linna kasuks kergliiklustee (3 m lai) rajamiseks ja teenindamiseks (Sadama tn 28 kinnistul).

2.5. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardiga EVS 812 osa 6 2005.

Rajatava hoonestuse (üksikelamud, abihooned – I kasutusviis) minimaalne tulepüsisvusklass on TP3. Tuleohutuse tagamiseks on kruntide hoonestusalad määratud teise elamukrundi piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Krundi piirile võib ehitada vaid abihoone, kui naaber on sellega nõus ja lahendus vastab tuleohutusnõuetele (tulemüür või tuleohutuskuja 8 m naaberhooneni).

Olemasolevad hooned (aiamajad, kuurid) on omavolilised. Hoonete seadustamise võimalikkuse otsustab kohalik omavalitsus ehitusjärelvalve käigus. Hooned, mille asukoht ei vasta tuleohutusnormidele, on ette nähtud likvideerida.

Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud teenistustranspordi vajadustega (läbisõidu võimalused ja tagasipöördekojad).

Planeeringualale on ette nähtud rajada ringtoitega veetorustikud maapealsete hüdrantidega, mis peavad andma tulekustutusvett 10 l/s 3 tunni jooksul lisaks olmeveele. Hüdrandid on planeeritud vahekaugustega 150 m.

Keskkonnakaitse

Elamute ehitamiseks tuleb välja ehitada reovete kanalisatsioon (vt ka joonised 3 ja 4) ja korraldada jäätmete kogumine. Ajutiste lahenduste kasutamist on soovitatav vältida nõrga keskkonnakaitstuse (õhukesed paepealsed alad) tõttu ning üldjuhul mitte lubada alalist elamist enne ühisvõrkude väljaehitamist.

Elurajooni veevarustus on kavandatud linna ühisveevärgist. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Pallase 6 kinnistul asuva ühisveevärgi puurkaevu 50 m sanitaarkaitsevööndiga, mida läbib Suitsupäasukese tee on ette nähtud ümberpaigutada sanitaarkaitsevööndist väljapoole.

Elurajooni väljaarendamine loob eeldused risustatud alade heakorrastamiseks.

Liigvete ärajuhtimiseks on planeeritud dreenažid ja kraavide võrk, mille eelvooluks olev kraavistik (vt ka joonis 4) tuleb korda teha (võsast puhastada, samuti seada veejuhtimisservituudid).

Lodumetsa vanad ja kõdunenud puud, samuti pajuvõsa on ette nähtud likvideerida. Elujõulised puud tuleb maksimaalselt säilitada. Teede äärde on soovitatav rajada alleed (vt ka joonis 3). Kruntide teeäärsetel piiridel on kavandatud puude või heki istutamine, haljasaladel pargipuistute rajamine.

Teed on kavandatud tolmuva kattega.

Tervisekaitse (vt ka ptk Keskkonnakaitse)

Kavandatav elamurajoon asub piirkonnas, kus läheduses puuduvad segavad tootmisobjektid. Suurema osa ümbruskonnast kujundavad looduslikud alad, elamukrundid ja teised aiandusühistud. Planeeringualale on päris lähedal ka linnakeskus, Sadama tänava korrusmajad ja ühiskondlikud objektid. Piirkond on valdavalt elurajooni perspektiiviga (vt lisa 1 ja joonis 4).

Arvestades Paldiski linna ehitusgeoloogilisi tingimusi (paepealne), tuleks projektistaadiumis ette näha meetmed võimaliku radooniohu vältimiseks (vt ka Keskkonnaameti Kiirguskaitse büroo kirja lisa 8).

Reserveeritud on trass 6 kV õhuliini asendamiseks maakaabliga. Õhuliini likvideerimine tuleb teostada võimalikult ruttu, kuna liini kaitsevööndis (liinist 10 m mõlemale poole) elamine võib olla tervisele kahjulik. Hoonete ehitamine õhuliini kaitsevööndisse on keelatud. Õhuliini maakaabliga asendamise järel on võimalik suurendada vastavate kruntide hoonestusalasid ja ehitusõigusi (st täisehitusprotsent kuni 15%, suletud brutopind kuni 25% krundi pinnast), mida linnavalitsus võib täpsustada projekteerimistingimustega.

Planeeritavasse elurajooni on kavandatud haljasalad, alleed ja kergliiklustänavad. Suurema liiklusega sõiduteede äärde on planeeritud kergliiklus- või kõnniteed.

Elamukruntide projekteerimise staadiumis tuleb määrata prügikonteinerite asukohad silmas pidades, et jäätmeid (ka komposti) ei tohi ladustada naaberelamukrundile lähemal kui 3 m.

Planeeringualast 120 m kaugusel on raudtee, mis ei tööta ja on osaliselt üles võetud, kuid millel nähakse siiski perspektiivi (vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule ja AS Paldiski Raudtee seisukohale). Elamute rajamiseks määratud asukohad jäävad raudteest juba 150 m kaugusele (võrdluseks: varasemate uuringute alusel (alus: meedia) on näiteks Tallinnas Nõmme linnaosas arvestatud elektriraudtee sanitaarkaitsevööndiks 150 m ja Saue linnas 120 m ning eelduste kohasel ei ole Paldiski perspektiivne raudteeliiklus suurem kui Nõmmel või Saue). Vastavalt sotsiaalministri 2002.a määrusele nr 42 on uuel elamualal müra taotlustasemeks liiklusemüra ekvivalenttase 55 dB päeval ja 45 dB, mida tuleb silmas pidada raudteeliikluse ja raudteeäärsete alade arendamisel. Raudtee ja planeeringuala vahel raudtee ääres on praegu tühjad kasutuseta alad, mis kuuluvad linnale ning millel on ettevõtluse ja elamuehituse reservmaa juhtfunktsioonid (alus: üldplaneering, vt lisa 1). Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek (vt ka joonis 4) rajada raudtee äärde müra tõkestav kaitsehaljastus ja hoonestus (kui see on ettevõtluse jaoks, kus inimene ei viibi kauem kui 8 tundi päevas).

Kuritegevusriskide ennetamine

Kinnistute moodustamisel tekkiv peremehetunne parandab heakorrasid ning vähendab nõ pimedaid ja kahtlasi kohti. Elamute rajamine loob piirkonna aastaringse loomuliku jälgitavuse. Tänavavalgustus, tänavanimestite paigaldamine, korralike teede rajamine võimaldavad lihtsalt orienteeruda ja pingevabamalt liikuda.

2.6. SOOVITUSED ARHITEKTUURI, HALJASTUSE JA HEAKORRA OSAS

Soovitused ja nõuded arhitektuuri ja haljastuse osas on esitatud ka joonise 3 tabelis „Planeeritavate kruntide ehitusõigused, kitsendused, arhitektuursed jm nõuded“.

Ühe ja sama krundi elamu, abihoone ja piirdeaed peavad olema ühtses arhitektuurses laadis.

Välisviimistluses eelistada looduslähedasi materjale ja üldmuljes toon-toonis värvilahendusi.

Hoonestus paigutada enam-vähem risti või paralleelselt lähima krundipiiriga.

Abihoone asukohaks on soovitatav valida tagaõu. Abihoone võib paigutada krundipiirile, kui naaber on sellega nõus ja lahendus vastab tuleohutusnõuetele. Abihoonet ei tohi paigutada tänavapiirile.

Katusekalded peavad jääma vahemikku 10°-60°, kusjuures ühe ja sama krundi katuste kavandamisel tuleks piirduda maksimaalselt kahe erineva kaldenurgaga.

Kruntide projekteerimisel püüda leida sama tänava naaberelamutega harmoneeruv lahendus. Arhitektuurselt häirida võivaid üleminekuid tasakaalustada haljastusega.

Tänaväärsete piirdeaedade asukohaks on krundi (tänavamaa) piir.

Tänaväärsete piirdeaedade kõrgus peaks kogu tänava ääres olema sarnane – soovitatavalt 1,2 m ja maksimaalselt 1,5 m.

Piirdeaed peab üldmuljes olema looduslik (nt hekk võrkaiaga) või looduslähedastest materjalidest ja läbinähtav (nt puitlipp- või rõhtlattaiaid, metall-, puit- ja kivipostidega). Piirdeaia sokli suurim kõrgus võib olla 0,5 m.

Kruntidevaheliste piirdeaedade materjalide ja kõrguse (max 1,5 m) osas peavad naabrid kokku leppima.

Elamukruntide haljastamise küsimused lahendatakse iga krundi puhul eraldi arvestades krundi üldlahendust. Tänaväärstes osas võiks olla puud või hekk. Igal krundil peaks kõrghaljastuse osakaal olema 1 puu 200 m² kohta.

Planeeritud on kaks haljasala krundi, kus on ka kergliiklus- või jalgteed ning veesilmad (kraavistiku osad). Teede äärde tuleks paigutada istepingid ning prügiurnid. Ühe ja sama haljasala kujundusküsimused (sh linnamööbel, arhitektuursed väikevormid valgustid, veesilmade kaldamaterjalid, teematerjalid, lastemängurajatised) lahendada ühtse projektiga.

Igale eramukrundile tuleb paigaldada oma prügikonteiner, mille asukoht lahendada projektistaadiumis (soovitatavalt värava lähedal). Prügi tuleb likvideerida vastavalt Paldiski linna jäätmehoolduseeskirjale.