

***Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42
maaiüksuste ja lähiala detailplaneering
(end. PÕLDE IV KINNSTU DETAILPLANEERING)***

ASUKOHT: HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, PALDISKI LINN

KINNISMÄLESTIS: puudub

PLANEERINGU NR.

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA ja

TELLIJA: Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, Paldiski linn 76806
E-mail: info@laaneharju.ee
Tel: 6790600



HUVITATUD ISIK: Cristof Varahaldus OÜ
Saku tn 15, Kesklinna linnaosa, Tallinn 11314
E-post: kinnisvara7@gmail.com
(allkirjastatud digitaalselt)

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-03/2011

DETAILPLANEERINGU I KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	LK
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	3-4
3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS	4-5
4. PLANEERINGU KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	6
5. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD	6
5.1. Asukoht	6-7
5.2. Pinnas	7
5.3. Reljeef ja haljastus	7-8
5.4. Hoonestus	8
5.5. Teed	8-9
5.6. Tehnovõrgud	9
5.7. Kehtivad piirangud	9-10
6. DETAILPLANEERING	10
6.1. Üldised põhimõtted	10-11
6.2. Arhitektuursed tingimused	12
6.3. Tee maa-ala ja liikluskorraldus	12-15
6.4. Vertikaalplaneering	16
6.5. Inseneritehniline lahendus	16
6.5.1. Veevarustus	16-17
6.5.2. Tuletõrjevee varustus	17
6.5.3. Olmekanaliseatsioon	18
6.5.4. Sademevee kanalisatsioon	18-19
6.5.5. Elektrivarustus	19-20
6.5.6. Telekommunikatsioon	20
6.5.7. Välisvalgustus	20
7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	20-21
8. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	21-23
9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	23-24
10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	25
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	25-26
12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	26

II KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

III DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1	Situatsiooni plaan M 1:10 000
Joonis 2	Kontaktvõõndi plaan M 1:5 000
Joonis 3	Tugiplaan M 1:500
Joonis 4	Detailplaneeringu põhijooni-tehnovõrkudega M 1:500
Joonis 5	8 Tallinn-Paldiski perspektiivne ristmik
Illustreeriv joonis	

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Paldiski linna üldplaneering (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14. juuni 2005. a määrusega nr 15);
 - Paldiski Linnavalitsuse 09.02.2010 korraldus nr 63 „Paldiski linnas kinnistul Põlde IV detailplaneeringu algatamine”;
 - Paldiski Linnavalitsuse korraldus 08.03.2010 nr 75 „Detailplaneeringu koostamise lähteülesande kinnitamine ”
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri”
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Geodeetilise alusplaani töö nr. G-05-2011 (07.10.2011) on teostatud FIE TAIMI KIRS;
 - Geodeetilise alusplaani töö nr. 4 (08.04.2018) on teostatud Nullpunkt Projekt OP poolt;
 - OÜ Metsabüroo 23.12.2014.a. koostatus „Metsamajanduskava kümneks aastaks”, mille koosseisus on . „Metsamaa ja puistute üldiseloostus”,
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Detailplaneeringu eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala muuta põhimaantee 8 Tallinn Paldiski ja Jaani tee, Ingeri tee ristmiku efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku väiketootmise arendamise piirkonnaks.

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneering 2030+ on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle ajaline perspektiiv on sarnaselt üleriigilisele planeeringule 2030+. Antud detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringu 2030+ välja toodule:

- Uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Välditakse uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele. Tulenevalt üleriigilises planeeringus väljendatud riiklikust huvist välditakse uute elamualade kavandamist Paldiski ja Muuga sadamate vahetus naabruses

- Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiitkoridoridega (maanteed ja raudteedega), nt Muuga ja Paldiski sadamate piirkonnad, Ämari–Rummu piirkond, Loka sadama piirkond jne.
- Maakonnaplaneeringuga kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteed trassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks: b) Tallinn-Paldiski (põhimaantee nr 8) ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine liiklusohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+, ROHELINE VÕRGUSTIK alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

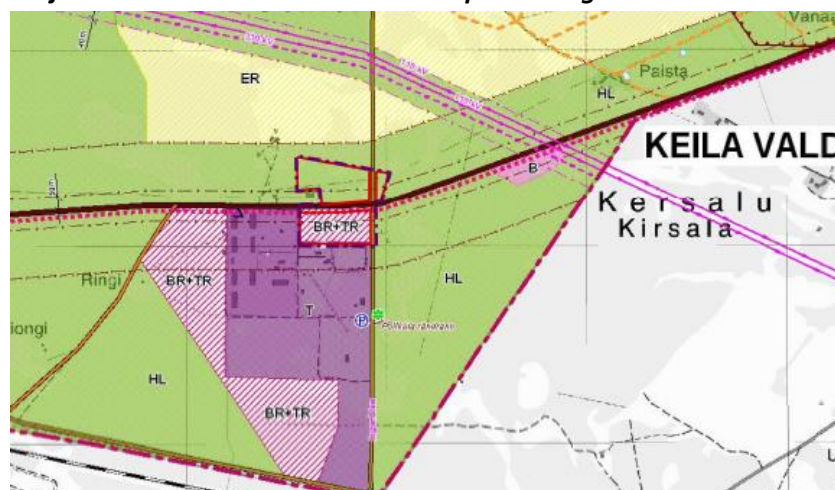
Paldiski linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on algatatud planeeringu ala juhtfunktsiooniks Tallinna mnt 42 katastriüksuse osas ettevõtluse reservmaa ning Jaani tee 1, Jaani tee 2 katastriüksuste osas looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-ala. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering Jaani tee 1 ja Jaani tee 2 katastriüksuste osas.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

Arvestades Paldiski soodsat asukohta transpordisõlmena, mida läbib suures osas transiitkaubandus Venemaa-Lääne-Euroopa suunal, oleks kõige otstarbekam linnas arendada lisaväärtust loovat tootmist, mis põhineks mujalt saabuva tooraine või pooltoodete edasisel töötlemisel või pakendamisel. Mitmekesisimaks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse tootmismaaadele ärimaa kõrvalfunktsioon (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks. Sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks.

Väljavõte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringust.

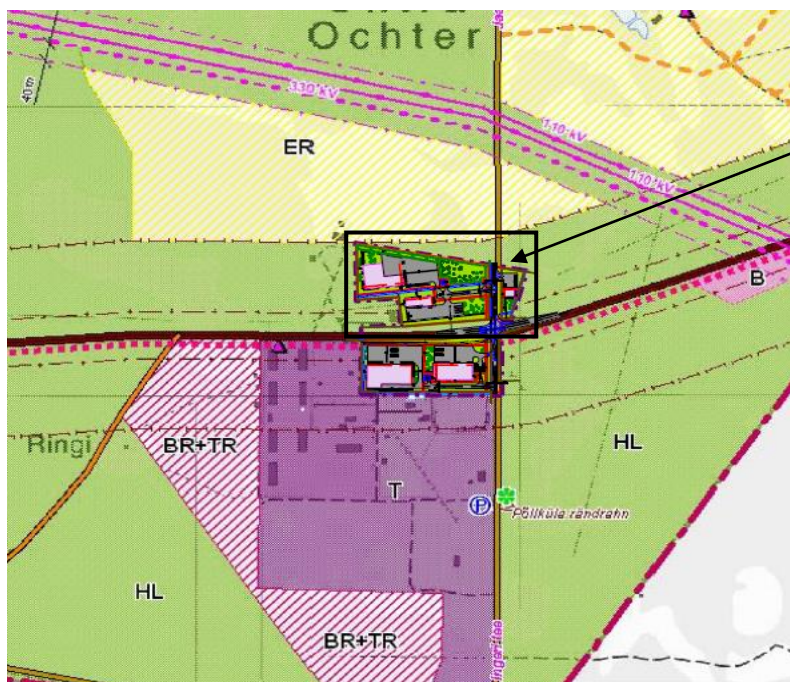


--- Planeeringuala piir

LEPPEMÄRGID

MAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID

A	Üldkasutatava hoone maa
EV	Pereelamu maa
EK	Kortereelamumaa
ER	Elamu reservmaa
ETR	Elamu reservmaa rohevõrgustiku tuumalal
EMR	Elamu reservmaa juhul kui muudetakse maastiku- kaitseala piiri
B	Kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoonete maa
T	Tootnismaa
BR+TR	Ettevõtluse reservmaa
OT	Tehnohitise maa
OJ	Jäätmekäitlusmaa
LR	Raudtee maa
LRR	Raudteeliikluse reservmaa
LS	Sadamamaa
LS+RR	Sadamamaal asuv riigikaitse reservmaa
R	Riigikaitsemaa
RR	Riigikaitse reservmaa
H	Haljasala maa
HL	Looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastus
HT	Taastuva energia ala
HTR	Taastuva energia reservmaa
P	Puhke- ja virgestusmaa
K	Kalmistumaa
	Vee-ala



ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ALA

Vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule paikneb planeeritav ala Jaani tee 1 ja Jaani tee 1 kü osa looduslikul haljasmaal ja kaitsehaljastuse maa-alal

PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE

Jaani tee 1 ja Jaani tee 2 kü osas:
TOOTMI- ja ÄRIMAA SIHTOTSTARVE.

--- Planeeringuala piir

Tootmis- ja ärimaa hoonestusala laienemisel riigitee 8 Tallinn-Paldiski põhja poole koos täiendava kaitsehaljastuse rajamisega aitab tõkestada maanteelt tekkiva müra levikut kehtivas Paldiski linna üldplaneeringus määratud elamureservmaa juhtotstarbega alale.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Paldiski linna üldplaneeringuga on linna haldusala funktsionaalselt jaotatud kuueks linna piirkonnaks. Jaotuse kavandamisel on arvestatud olemasolevat elukeskkonda, transpordiskeemi, sotsiaal-majanduslikku arengut ning looduskeskkonna tingimusi.

Antud planeeringuala kuulub Sadama piirkonda, mis hõlmab Lõunasadam ala ja sellest idas paiknev tootmisala. Eeldada võib, et Paldiski tootmis- ja äritegevus areneb peamiselt kaubasadamate mõjul. Ühise nimetajana on kogu piirkonnas eesmärk arendada ettevõtlust.

Planeeritavat maa-ala läbivad transpordimaad- riigitee 8 Tallinn-Paldiski, 5800004 Jaani tee ja 5800002 Ingeri tee. Läänest-põhja ümbritsevad metsastunud ja võsastunud ning ajutiselt liigniiskuse käes vaevlevad maad. Planeeringuala lõuna-lääne piiril asub Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneering ala (tootmismaa sihtotstarbega), mis on kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse korraldusega 27.10.2011 nr 345.

Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneeringuga oli kavandatud tootmismaa sihtotstarbe muutmist ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbeks kuna tegemist on ärilise sihtotstarbe eesmärgiga, uute parklate ja laohoonete kavandamisega. Parklad on sõiduautode parkimise eesmärgiga ja laohooned nende teenindamiseks. Kruntidele ettenähtud põhihoonete maksimaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud 8,0 meetrit.

Lääne-Harju Vallavolikogu 16. aprill 2020 otsusega nr 18 on algatatud detailplaneering Paldiski linnas Tallinna mnt 41 (katastritunnus 58001:001:0005) ja Tallinna mnt 44 (katastritunnus 58001:001:0006) kinnistutel ning lähialal. Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu tootmis- ja ärimaa kruntideks.

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Paldiski linna kaguserval riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,8 km-l.

Algatatud detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi katastriüksuseid :

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri.nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Jaani tee 1	58001:001:0106	4971102	2,60ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ
Jaani tee 2	58001:001:0107	4971102	0,26ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ
Tallinna mnt 42	58001:001:0108	4971102	2,27ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ

Jaani tee 1 katastriüksus piirneb :

- 43101:001:1219 Tallinna mnt 39b, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0318 Jaani tee 3, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 43101:001:0976 Jaani tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega

Jaani tee 2 katastriüksus piirneb :

- 43101:001:0976 Jaani tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0336 Tallinna mnt 43, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0005 Tallinna mnt 41, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega

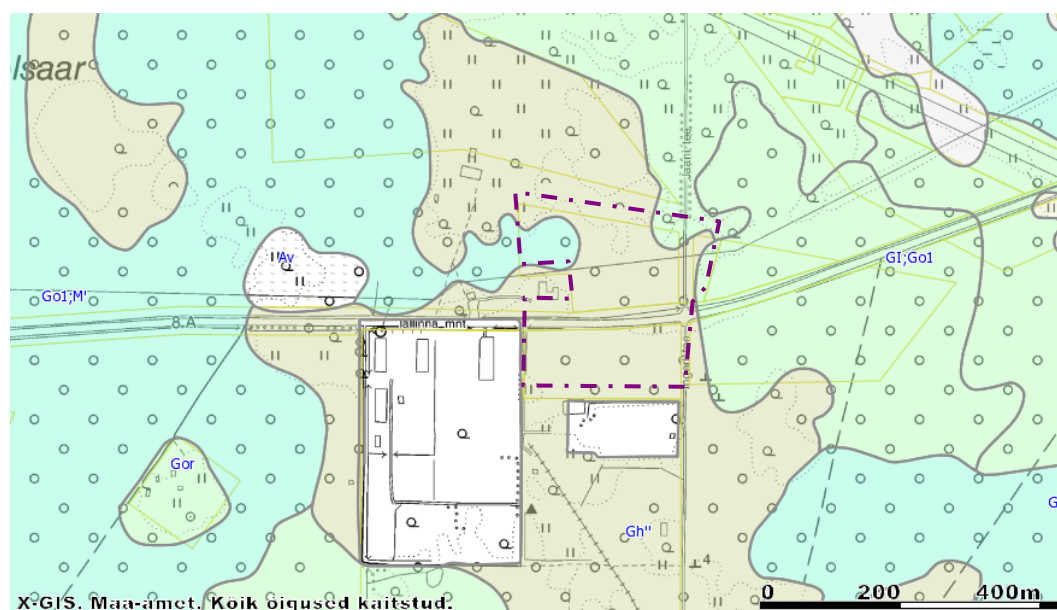
Tallinna mnt 42 katastriüksus piirneb :

- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 43101:001:1485 Ingeri tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0079 Tallinna mnt 40, tootmismaa sihtotstarbega

5.2. PINNAS

Planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 80% Õhuke paepealne gleimuld (Gh^{II}) . Mulla lõimis on 10-30cm saviliiv millele järgneb paas (sl 10-30/p). Huumushorisoni түsedus on 10-20 cm toorhuumus.
- 5% Koreserikas rähkne gleimuld (Gkr). Mulla lõimiseks on tugevalt rähkne liivsavi millele järgneb paas (r3ls/p) . Huumushorisoni түsedus on 20-25cm toorhuumus.
- 5% Leetjas gleimuld (Gl) Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.
- 10% Küllastunud turvastunud muld (Go1). Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.



Planeeringuala piir

5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Pinnamoelt on paikkond nõrgalt lainjas tasandik jäädes absoluutkõrgustelt 13,25...14,49m vahele. Planeeritava alal on üksikud pinnaveekraave ja süvendeid, kuid need pole juhitud kuivenduskraavi.

Kogu planeeringuala on aastaringsest osaliselt liigniiskuse käes nii nagu valdavad Paldiski linna maatulundusmaad, kuna Paldiski linnas ei ole teostatud maaparandus, kuivendust seoses sellele, et Paldiski linn oli Nõukogude ajal kinnine territoorium.

Seoses Nõukogude militaarse lähiminevikuga on maa-alal militaar hoonete vundamendid.

2014.a. detsembril on koostatud planeeringu alale metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang Metsabüroo OÜ poolt. Oluliseks puistuks (III väärtusklass) hinnati 0,5ha-alal, kus domineerivaks liigiks on mänd, mis on meie kodumaistest puuliikidest pikemaajalised ja hoonestusala ümbrusesse sobivaim oma vähenõudlikkuse ja tormikindluse tõttu. III väärtusklassiga metsa osa kuulub detailplaneeringu käigus säilitamisele.

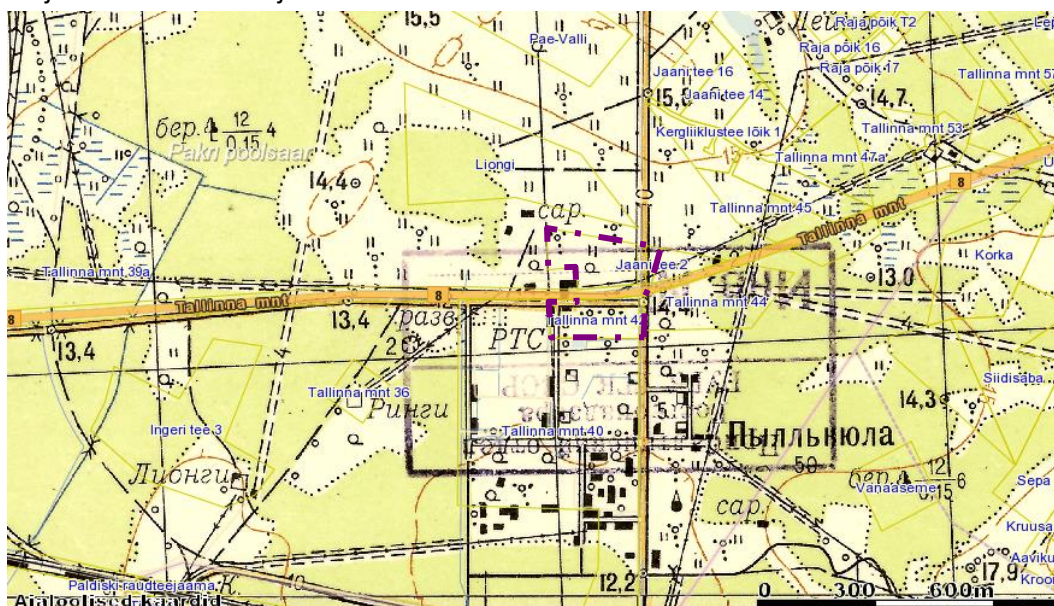


- Ilus säilitatav kõrghalastus on vaid Jaani tee 1 maaüksuse kirde nurgas .



- Maa-alal on kuivenduskraave, mille vesi pole juhitud peakraavidesse.

Väljavõte Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse aastast 1950



----- Planeeringuala piir

Ajaloolisele kaardile tuginedes võib öelda, et planeeringuala kõrghalastus on max 50 aastane ja domineerivaks puuliigiks on sookased, mis maa-ala kuivendades on määratud hävingule.

5.4. HOONESTUS

Planeeritava alal hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepääsud planeeringualale on riigitee 8 Tallinn-Paldiski ristmikult 5800002 Ingeri tee ja 5800004 Jaani tee kaudu.

Planeeritav ala paikneb riigitee 8 Tallinn-Paldiski 43 km-l.



Foto Ingeri teest



Foto Jaani teest

5.6. TEHNOVÕRGUD

Antud piirkonnas puudub tsentraalne ühiskanalisatsioon ja ühisveevärgi trassid. Planeeritavat ala läbib 10kv elektri õhuliin ning riigitee 8 Tallinn-Paldiski ääres kulgeb ELA094 sideehitis.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril põhimaantee 8 Tallinna-Paldiski poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa, mille ümberpaigutamine peab toimuma enne ehitustööde algust ja parim aeg kuklasepere ümberpaigutamiseks on varakevadel, kuklasperede nõ. "soojatuuma" ajal. Tavaliselt on see aprilli esimesel poolel, lume sulamise ajal või kohe peale lume sulamist, kui kuklased kogunevad massiliselt pesa pinnale.

Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrus nr 248 „ Kaitsealuse liigi isendi ümberasutamise kord“ reguleerib kaitsealuse looma-, taime- ja seeneliigi isendi (sealhulgas kuklapesade) ümberasutamist nende looduslikust elupaigast või kasvukohast uude looduslikku elupaika või kasvukohta.

Kuklaste ümberpaigutamise vajadus selgub riigitee 8 Tallinn-Paldiski ristmiku ehituse käigus. Tee projektis ette näha kuklaste pesa märgistamine ehituse ajal, kui on võimalik säilitada. Kuklase ümberpaigutamine kohaks on sobilik detailplaneeringus planeeritud krunt pos. nr 3.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+, ROHELINE VÕRGUSTIK alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Pärandkultuuriobjekte pole maa-ameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu

Ehitusseadustiku § 71 lg2 ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. **Ehitusseadustiku** § 71 lg3 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni 10 meetrit** ning kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. **Ehitusseadustiku** § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee.

Antud detailplaneeringu raames on jäetud riigitee 8 Tallinn-Paldiski kaitsevööndiks 50m äärmise sõiduraja välimisest servast nii nagu on välja toodud Paldiski linna üldplaneeringus. Ingeri tee ja Jaani tee on detailplaneeringus määratud 10m tänava kaitsevöönd.

Planeeritaval maa-alal olevate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused:

- Elektri õhuliini (10 kV) kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini;
- ELA094 sideehitise kaitsevöönd 1m kaabli teljest.

6. DETAILPLANEERING

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala muuta põhimaantee 8 Tallinn Paldiski, Jaani tee ja Ingeri tee ristmik efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku väiketootmise arendamise piirkonnaks. Soositud on eelkõige keskkonda mittekahjustavad kaasaegse tehnoloogiaga väiketootjad nagu puidu- ja mööblitööstus, postitöötlus, pakendamine jms. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse osadele tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Detailplaneering taotleb maa-ala kruntideks jaotamise, sihtotstarvete, ehitusõiguste, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramise. Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidele.

Planeeritaval alal moodustatakse 4 tootmis- ja ärimaa krunti, 1 ärimaa krunti, 4 tootmismaa krunt , 1 üldmaa krunt, 6 transpordimaa krunti. Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud võimaldab kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu ehitusala piires.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve vastavalt katastriüksuse sihtotstarbele	Krundi planeeritud pind m ²	Moodust. katastriüksusest m ² (+/-)	Osade senine sihtotstarve
1	T85% Ä15%	10775	58001:001:0106	Maatulundusmaa
2	100% T	211	58001:001:0106	Maatulundusmaa
3	100%Üm	3204	58001:001:0106	Maatulundusmaa
4	T 100%	57	58001:001:0106	Maatulundusmaa
5	T85% Ä15%	8853	58001:001:0106	Maatulundusmaa
6	L 100%	2405	58001:001:0106	Maatulundusmaa
7	L 100%	529	58001:001:0106	Maatulundusmaa
1+2+5+6	T85% Ä15%	22220	58001:001:0106	Maatulundusmaa
8	Ä 100%	1883	58001:001:0107	Maatulundusmaa
9	L 100%	730	58001:001:0107	Maatulundusmaa
11	T85% Ä15%	9568	58001:001:0108	Maatulundusmaa
12	T 100%	169	58001:001:0108	Maatulundusmaa
13	T85% Ä15%	7081	58001:001:0108	Maatulundusmaa
14	T 100%	315	58001:001:0108	Maatulundusmaa
15	L 100%	2482	58001:001:0108	Maatulundusmaa
16	L 100%	921	58001:001:0108	Maatulundusmaa
17	L 100%	2128	58001:001:0108	Maatulundusmaa

Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

(end. PÕLDE IV KINNISTU DETAIPLANEERING)

11+12+13+17	T85% Ä15%	18946	58001:001:0108	Maatulundusmaa
-------------	-----------	-------	----------------	----------------

Katastriüksuse liigi järgi: T- tootmismaa; Ä- ärimaa, L-transpordimaa, Üm- ühiskondlik maa

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Maksimaalne ehitistealune pind m ²	Maksimaalne korruselisus põhihoone/kõrvalhoone	Hoonete arv krundil põhihoone/kõrvalhoone	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohtade arv Norm/kavandav
1	10775	3000	II	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	3000	15/16
2	211	-	-	-	OV 100%	T 1090%	-	-
3	3204	-	-	-	HP 100%	Üm 100%	-	-
4	57	20	I	1	OE 100%	T 100%	20	-
5	8853	1000	II	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	1500	8/11
6	2405	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
7	529	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
	22220	8000	II	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	8000	106/ 40
8	1883	350	II	1	ÄK/ÄV/ÄH/ÄB 100%	Ä 100%	700	8/12
9	730	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
11	9568	3500	II	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	4000	21/23
12	169	-	-	-	OV 100%	T 100%	-	-
13	7081	2100	II	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	2500	13/16
14	315	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-
15	2482	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
16	921	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
17	2128	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
11+1 2+13 +17	18946	6200	II	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	6500	85/33

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄK-kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa,
 ÄV-väikeettevõtluise hoone ja -tootmise hoone maa, ÄH-tankla ja teenindushoone maa,
 TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TK- logistikakeskuse maa,
 OV-vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, OK-kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa
 LT-tee ja tänava maa, LK-kergliiklusmaa, HP-haljasala maa.
 HP-haljasala maa

6.2. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

- ❖ Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- ❖ Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- ❖ Hooned projekteerida max II korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 10m;
- ❖ Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 40% ulatuses fassaadist.
- ❖ Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatust varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk.
- ❖ Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad;
- ❖ Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Krundile pos.5 hoone laienduse vajadusel teekaitsevööndisse tuleb taotleda Maanteeameti luba.

6.3. TEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu ala asub Paldiski linna kaguserval riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski 42,8 kilomeetril maanteest mõlemal pool. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigitee 8 Tallinn-Paldiski ristmikult Ingeri tee ja Jaani tee kaudu.

Ehitusseadustiku § 71 lg2 ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Ehitusseadustiku § 71 lg3 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni 10 meetrit** ning kaitsevööndit **võib laiendada kuni 50 meetrini**, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Antud detailplaneeringu raames on jäetud riigitee 8 Tallinn-Paldiski kaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja välimisest servast nii nagu on välja toodud Paldiski linna üldplaneeringus.

Ingeri teele ja Jaani teele on detailplaneeringus määratud 10m tänava kaitsevöönd.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on **Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad**.

Planeeringu ala teed detailplaneeringu raames on veotänava mõõtmetega ning planeeritud segaliiklusega. Teede projekteerimise lähtetasemeks on hea (H) ja tee projektkiiruseks 50km/h. Asfaltkattega kahesuunalise sõidutee laiuseks tootmisala piires on planeeritud 7m. Sõidutee killustikuga teepeenra osa on planeeritud 0,5 m. Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised

tehnovõrgud. Teedeäärsed haljasalad on vajalikud nii tehnovõrkude paigutamiseks kui ka lume vallitamiseks.

Kõik planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrvalolevatele haljasaladele. Maaüksuste piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna. Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Tallinna mnt 40 detailplaneeringuga planeeritud kuivenduskraavid.

Vastavalt Maanteeameti kaardirakenduse andmetele on olemasolev truup riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,808km-l rajatud 1964.a. läbimõõduga 0,450m ja kogupikkusega 26.8m. Antud truup on tänaseks läbimatu ning see tuleks asendada uue ning soovitatult suurema läbimõõduga truibiga. **Truubi valikul peaks arvestama naabermaaüksuste maa-ala kuivendusega, seega riigitee 8 Tallinn-Paldiski alla on planeerida Ø0,75 m truup, mille läbilaskevõimeks on 0,71m³/s. Ristmiku projekteerimise ja ehituse käigus tuleb Jaani tee ristmikul oleva truupe rekonstrueerida.**

Planeeritavate tehnovõrkude ristumised riigiteega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil. Riigitee ristumiskoht (ei ole mõeldud perspektiivset lahendust) ja truubi vahetus tuleb välja ehitada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.

Parkimine toimub kogu planeeritava ala osas oma kruntidel.

Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2016.

Kuna vastavalt katastriüksuste liigile on planeeritud kruntide sihtotstarbed Ä 15% ja 85%T, sellest tulenevalt arvestatakse ka parkimismatiivid.

Tabel -1 „Parkimiskohtade arvutus“

Pos. nr	Krundi bruto pind	Maa sihtotstarve ja osakaalu %		Brutopindade jagunemine (m²)		Parkimiskohtade arv Normatiiv		KOKKU/ Plan.
		Ärimaa	Tootmis- maa	Äripindade pindala.	Tootmispindade pindala	Äri (1/40)	Tootm. (1/90)	
Pos.1	3000	15%	85%	450	2550	11	28	39/39
Pos.5	1500	15%	85%	225	1275	6	14	20/20
Pos.8	700	100%	-	700	-	18	-	18/18
Pos.10	4000	15%	85%	600	3400	15	38	53/21*
Pos.12	2500	15%	85%	375	2125	9	23	32/13*
Kokku:	36750							162/111

Kuna tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud võimaldab kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu ehitusala piires, siis parkimiskohtade arvutus on alljärgnev:

Pos.1+2 +5+6	8000	15%	85%	1200	6800	30	76	106/40*
Pos.11+ 12+13+ 17	6500	15%	85%	975	5525	24	61	85/33*

Normatiivise tootmis- ja ärimaade parkimise puhul kasutatakse laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väike elamute ala normatiivi ning see on:

1/40 –väike elamute alal „uus külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/90 -väike elamute alal „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

*Detailplaneeringus on planeeritud linna IV klassi normi, kuna planeeritud on väikese külastajate arvuga tootmisi.

1/90 –IV klassi linna „uus väikese külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/250 -IV klassi linna „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

Detailplaneeringu teedele ristumisel Jaani tee ja Ingeri teega on kantud nähtavuskolmnurgad „Peatu ja anna teed“ 10mx150m. Ristumisel riigiteega 8 Tallinn-Paldiski on peale kantud nähtavuskolmnurgad „Peatu ja anna teed“ 8mx350m.

Planeeringu raames olevad ristmikud on lahendatud teeandmise kohustusega peatee-kõrvaltee põhimõttel. Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringu ristmiku lahendus täpsustatakse teeprojekti käigus ning selleks taotletakse tingimused Maanteeametilt. Ristmiku projekteerimisel lähtuda määrusest 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“.

Detailplaneeringule on koostatud G.E.O Grupp OÜ töö nr P19003 (lisatus DP toimiku lisadesse) „PÕHIMAANTEE NR 8 TALLINN-PALDISKI TEE, TEE NR 5800004 JAANI TEE JA TEE NR 5800002 INGERI TEE RISTMIKU LIIKLUSE LÄBILASKVUSE ARVUTUS“, kus on välja toodud perspektiivne prognoositud liiklussagedus.

Läbilaskvuse arvutus on teostatud Harjumaal, Lääne-Harju vallas, Paldiski linnas asuva Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (endinePõlde IV kinnistu detailplaneering) ning Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringutega seotud ristmikule, mille koostaja on Hirundo OÜ (töö nr HDP-03/11).

Detailplaneeringu maa-ala asub Paldiski linna kaguserval põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski tee 42,8 kilomeetril maanteest mõlemal poolel. Detailplaneeringu piires kehtib riigitee 8 Tallinn-Paldiski kiirusepiirang 90 km/h.

Teeregistri andmetel oli põhimaantee nr 8 liiklussagedus 3050 autot ööpäevas (loendus teostatud 2017. aastal), millest sõiduautode osakaal oli 76%, veoautode ja busside osakaal 4% ning autorongide osakaal 20%.

Parkimiskohtade arv kogu planeeritava maa-alal on 228.

Põhimaanteest paremal, Jaani tee alal on parkimiskohtade koguarv 107 (101 sõidu- ja 6 veoautode kohta) ning Jaani tee perspektiivseks prognoositud liiklussageduseks (aastani 2040) on 284 a/ööp (parkimiskohad 128 tk ja 156 muud).

Põhimaanteest vasakul, Ingeri tee alal on parkimiskohtade koguarv 119 (119 sõidu- ja 4 veoautode kohta) ning Ingeri tee perspektiivseksprognoositud liiklussageduseks (aastani 2040) on 154 a/ööp (parkimiskohad 144 tk ja 10 muud).

Alale siseneva ja alalt väljuva liikluse osa määramisel on lähtutud Inseneribüroo Stratum ja teiste poolt tehtud erinevatest uuringute tulemustest sarnastel objektidel. Nende uuringute tulemusena saab väita, et parklakohtade keskmine täituvus äri sihtotstarbega kruntidel on sageli kuni 85% või isegi suurem.

Liikluse prognoosis detailplaneeringute aladele on lähtutud järgmistest eeldustest:

- äriotstarbega kruntide parklakohtade täituvus on maksimaalselt 85%.

*Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneering
(end. PÕLDE IV KINNISTU DETAIPLANEERING)*

Põhimaanteeest paremal, Jaani tee (tee nr 5800004) alal

	Alale sisenev liiklus (% täitunud P-kohtade arvust) / sa/h	Alalt väljuv liiklus (% täitunud P-kohtade arvust) / sa/h
Hommikune tipptund	60% (85% 128st) / 65	40% (156st) / 62
Õhtune tipptund	60% (156st) / 94	60% (85% 128st) / 65

Põhimaanteeest vasakul, Ingeri tee (tee nr 5800002) alal

	Alale sisenev liiklus (% täitunud p-kohtade arvust) / sa/h	Alalt väljuv liiklus (% täitunud p-kohtade arvust) / sa/h
Hommikune tipptund	60% (85% 144st) / 73	40% (10st) / 4
Õhtune tipptund	60% (10st) / 6	60% (85% 144st) / 73

Alale saabuva ja väljuva liikluse suuna jaotuse osas on arvestatud, et 50% Jaani tee ja Ingeri teede ala liiklusest on Tallinna ja Keila suunaline ning 50% Paldiski suunaline. Kokkuvõtteks saab öelda, et ristmiku teenindustase on piisav ilma lisaradadeta.

Detailplaneeringu realiseerimiseks täiendava liiklusvoo teenindamiseks pole vajalik ristmiku ümberehitamise ega lisaradade kavandamist. Detailplaneeringu raames tehtud perspektiivse ristmiku projektlahendus (vt. joonis 5) on võetud aluseks krundijaotuse määramisel, et oleks tagatud ristmiku laienduse teemaa vajadus, samuti perspektiivsed kergliiklusteed ning bussipeatused. Kergliiklusteede ja selleks vajalik maaeraldus tuleneb Harju maakonnaplaneeringust ning Paldiski linna üldplaneeringust ja on vajalik selleks, et detailplaneering oleks kõrgemas tasemel planeeringutega kooskõlas. Kergliiklusteede ja bussipeatuste väljaehitamine ei ole samuti detailplaneeringu realiseerimiseks vajalik.

Kui perspektiivis võimalike täiendavate arenduste või põhimaantee liiklusvoo suurenedes kasvab liikluskoormus selliseks, et ristmikku on vaja ümber ehitada, siis on selleks maa-ala olemas..

Planeeritavad teemaad jääb avalikku kasutusse ning antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele. Samuti krunt pos.15 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kuna perspektiivsete kergliiklusteede rajaja on perspektiivis Lääne-Harju vald.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müra tõkkeseina ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehs § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehs § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

6.4. VERTIKAALPLANEERING

Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus. Teede vertikaallahendus tehakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede projekteerimisel võtta aluseks riigitee **8 Tallinn-Paldiski** kõrgused, teeprojekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Maaüksuste piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna. Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüduuri maaüksuste piiril olevasse kuivenduskraavi.

(„Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61)

Õli, bensiini ja liivapüüdurite asukoht krundil pannakse paika hooneprojekti käigus.

6.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Planeeritavate kruntide läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist.

Planeeritavate tehnovõrkude ristumised riigiteega tuleb projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil.

Vastavalt Paldiski Linnahoolduse OÜ tehnilistele tingimustele 21.08.2012 nr 56 ei võta Paldiski Linnahoolduse OÜ kui Paldiski linna vee-ettevõtte hooldada ja hallata planeeringus rajatavaid torustikke.

6.5.1. VEEVARUSTUS

Projekteerimine vastavalt standardile EVS 835:2014

Kuna antud piirkonda pole kavandatud Paldiski linna ÜVK torustikke, siis planeeringuala veevarustus tagatakse Tallinna mnt 40 katastriüksusele rajatavast puurkaevust. Tallinna mnt 40 katastriüksusele rajatava puurkaevuga liitumine toimub pärast notariaalset kokkulepet, mis sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Puurkaevu juurde ehitatakse eraldi 2.astme veepumpla, millest võetakse eraldi süsteemidega vett majandusjoogiveele ja tuletõrjeveele.

Tootmis- ja ärimaade veekuluks arvestatakse hinnanguliselt keskmiselt 15 ie/d ehk $15 \times 5 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{d} = 11,25 \text{ m}^3/\text{d}$. Tegelik veetarve personalile ning tehnoloogiline veetarve täpsustatakse järgnevate ehitusprojekti staadiumitega iga krundi kohta eraldi.

Vastavalt Paldiski Linnahoolduse OÜ tehnilistele tingimustele 21.08.2012 nr 56 tuleb välitrasside projekteerimisel kasutada plastik torustikke PE, PN10, mis vastavad standardile EN12001 või ISO4427 ja millele on omistatud Danish Standardi sertifikaat ja/või Nordic Poly Mark sertifikaat. Sertifikaatide tähised peavad olema kantud torustikele.

Veetorustik projekteerida 180cm sügavusele (möödetud torulaest). Torustike survestatamisel teostada kontrollmõõtmised rõhuga 10 baari. Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 1 m kaugusele krundi piirist. Projekteerida puurkaevpumpplasse veemööduõlm.

Vastavalt Paldiski Linnahoolduse OÜ tehnilistele tingimustele on antud nõuded maaüksuste veemööduõlmidele:

- Veemööduõlmid paigaldada vahetult hoone veesisendile kuiva, valgustatud ja lukustatud ruumi, mille temperatuur on üle +2 ja alla +40 °C.
- Kui maaüksustel paiknevates hoonetes puuduvad sobivad ruumid veemööduõlmide rajamiseks, või kui sisendtorustiku pikkused veemööduõlmideni rajamiseks sobilike ruumideni on pikemad kui 50 m, siis tuleb veemööduõlmid rajada veemöödukaevudesse, mis asuvad kuni 2m kaugusel liitumispunktidest, sõiduteedest ja parklatest.
- Veemöödukaevud peavad olema veetihedad, minimaalse rõngasjäikusega SN8, minimaalse läbimööduuga DN1000. Veemöödukaevude luugid minimaalselt DN700, mis on soojustatud ja lukustatud.
- Kui veemöödukaevudes või –ruumides säilib oht veearvestite külmumisele, tuleb torustikud isoleerida ja veemööduõlmidesse paigaldada soojustatud kastid. Kastidel peab olema avatav esikülg ja pealmine osa.
- Hoonete veearvestid paigaldada vahetult hoonete või kaevude veesisenditele peale esimest sulgarmatuuri vastavalt lisatud tüüpjoonisele. Iga maaüksuse liitumiseks küsida vee-ettevõttelt eraldi liitumistingimused.

6.5.2. TULETÖRJEVEE VARUSTUS

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 10m.

Hoone maksimaalne korruselisis on II korruselise.

Planeeritava tootmis- ja ärihooned jäävad II tuleohuklassi.

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=25 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse planeeringualale rajatavast kahest tuletõrjeeveehoidlast ($2 \times 270 \text{ m}^3$) ning neljast tuletõrjehüdrantidest .

Suurema tuletõrjeeve vajaduse korral lahendatakse tuletõrjeeve vajadus vastavalt tootmishoone hooneprojekti staadiumis ning lahendatakse omal krundil.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012 ja vastab EVS 812-6:2012-4:2018

Tuleohutuskujad tagatakse vastavalt Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6.5.3. OLMEKANALISATSIOON

Detailplaneeringuala tootmis- ja ärimaa kruntide kanaliseeritav vooluhulk on praeguses projekti staadiumis hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga: $11,25 \text{ m}^3/\text{d}$

Kanaliseeritavat heitvee kogust täpsustatakse iga koostatava krundi ehitusprojektiga.

Maksimaalne reostuskoormus planeeringuala kruntide tarbijatelt selgub liitumisprojektidega.

Kuna antud piirkonnas tsentraalne ühiskanaliseerimine puudub, siis lahendatakse süsteem ühise biopuhasti baasil. Puhasti tüüp ja torustike trassveering täpsustatakse järgnevas tehnilise projekti staadiumis.

Paldiski linna ühiskanaliseerimise projekti eesmärgid vastavalt standardile EVS 835:2014:

- Maaüksuste liitumispunktid projekteerida 1m kaugusele maaüksuse piirist. Maaüksuste liitumispunkti kaev peab tagama esinduslike reoveeproovide võtmise. Projekteerida kanalisatsioonitrassile 2m enne liitumispunkti proovivõtu (analüüsi) kaev DN300.
- Kõiki isevoolsed kanalisatsioonitorustikud ja kanalisatsioonikaevud peavad olema veetihedad ning nende rajamiseks kasutatavad torud peavad vastama standardile EN1401 või EN13476 ja kaevude rõngasjäikuse klass peab olema vähemalt SN8 ning tõusutorul vähemalt SN2.
- Reoveekanalisatsiooni kaevupõhjad peavad olema varustatud hüdrauliliselt sobivate voolurennidega (lubatud on kuni 45° nurgad voolurennides).
- Kanalisatsioonitorustike rajamissügavus minimaalselt 1,50 m maapinnast toru peale. Kinnistusesse torustiku võib projekteerida madalamale tingimusel, et külmumise vältimiseks kasutatakse vastavat kütteskaablit. Läbiviigud vundamentidest mitte väiksem kui DN110 ja kinnistusesse torustik mitte väiksem kui DN150. Maaüksuse sees rajada vaatluskaevud vähemalt iga 30m järel, ühendustorustikul iga 60m järel (nõue laieneb ka sademetevee kanalisatsioonile).
- Kanalisatsioonitrassi ummistavate ja keskkonnale ohtlike ainete ühiskanaliseerimise sattumise vältimiseks projekteerida vastavad puhastusseadmed ja sulgarmatuur oma kanalisatsioonitorustikule.

6.5.4. SADEMEVEED

Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Tallinna mnt 40 detailplaneeringuga planeeritud kuivenduskraavid.

Kuivenduskraavide eesvooluks on Laoküla peakraav



*Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneering
(end. PÕLDE IV KINNISTU DETAIPLANEERING)*

Maaüksuse piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale.

Mitte kasutada riigimaantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna.

Vastavalt Maanteeameti kaardirakenduse andmetele on olemasolev truup riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,808km-l rajatud 1964.a. läbimõõduga 0,450m ja kogupikkusega 26.8m. Antud truup on tänaseks läbimatu ning see tuleks asendada uue ning soovitatavalt suurema läbimõõduga truubiga.

Detailplaneeringus arvutuste kohaselt on planeeringualalt tulev vooluhulk riigitee 8 Tallinn-Paldiski profiilis, kus valgala pindala määramisel arvestasin Tallinna mnt 44 maaüksuse pindalaga, kuhu planeeritakse tootmis ja ärimaa sihtotstarbega krunte on alljärgnev:

$$Q_a = q \times k_\psi \times A = 130 \times 0,9 \times 3,91 = 457 \text{ l/s so } 0,46 \text{ m}^3/\text{s}$$

Q_a – arvutusvooluhulk (l/s);

q – arvutusvihma intensiivsus (l/s ha)

k_ψ – kaalkeskmine äravoolutegur, mis arvestab valgala pinnakatet;

A – valgala pindala (ha).

Truubi valikul peaks arvestama naabermaaüksuste maa-ala kuivendusega, seega riigitee 8 Tallinn-Paldiski alla on planeerida Ø0,75 m truup, mille läbilaskevõimeks on 0,71m³/s.

Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüdurite maaüksuse piiril olemas, planeeritavas kuivenduskraavi.

(„Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹” Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61)

Õli, bensiini ja liivapüüdurite asukoht krundil pannakse paika hooneprojekti käigus. Konkreetset lahendused sadevee juhtimiseks detailplaneeringu alal lahendatakse järgnevate projektide käigus.

Paldiski linna sademeveekanaliseerimise projekterimine vastavalt standardile EVS 835:2014.

- Õli-, bensiini- ja liivapüüduritele tuleb tagada selline ligipääs, et neid on võimalik setetest puhastada.
- Linna sadeveekraavid ja truubid rekonstrueerida selliselt, et need tuleksid toime maaüksustelt ärajuhitavate vee kogustega.
- Rajatavad sademetevee kaevud ja torustikud peavad olema veetihedad ning nende rajamiseks kasutatavad torud peavad vastama standardile EN1401 või EN13476 ja kaevude rõngasjäikuse klass peab olema vähemalt SN8 ning tõusutorul vähemalt SN2.

6.5.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatavate kruntide elektrivarustus on vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr 199818 10.04.2012 ning detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakonna poolt 12.10.2012 (kooskõlastuse nr 0219219359).

Detailplaneeringu ala koormuskeskmesse on planeeritud krunt (HEKA tüüpi võimsusega 500kVA) alajaamale, mille toide tuleb planeeringuala läbivast 10kv fiidril

Alajaam	Kogus	kW/A
Tootmis- ja ärimaad Pos. 1,5,10,12	4x125	452/645
Ärimaad Pos. 8	1x125	
Tootmismaa Pos. 13	1x20	

Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast alajaamast. Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse. Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustugevuse järgi, kasutades valgustundlikku elemendina fotoreleed.

Detailplaneeringus on näidatud planeeritavate 0,4 kv kaabelliini trassid ja maaüksuste piiridele jaotus- ja liitumiskilbid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

6.5.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeritaval maa-alal olemasolev sidevarustus puudub. Planeeringu alal olevate olemasolevate ja uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud Elion Ettevõtted AS-ilt detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 19302922, kus on öeldud, et selles piirkonnas on puudu Elioni maakaablivõrk.

Põlde IV kinnistule planeeritavate tootmis- ja ärihoonete telekommunikatsiooniühendustega varustamine tuleb lähiajal lahendada raadiolahendusena. Klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda WIMAX raadiotelefoni- ja andmesidevõrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning mille soovi korral tuleb esitada taotlus Elionile.

Riigitee 8 Tallinn-Paldiski põhjapoolisel küljel kulgeb ELA094 sideehitus. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud asutus on Connecto Eesti AS. Sidelahendus on seega tulevikus võimalik lahendada ka ELA094 sideehituse baasi.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala võimalike sidetrasside ehituseks.

6.5.7. VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse. Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast alajaamast. Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustugevuse järgi, kasutades valgustundlikku elemendina fotoreleed.

Planeeritavate parklate ja muu välisvalgustuse projekteerimisel arvestada, et see ei hakkaks segama maanteel liiklejaid. Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustusprojektiga.

7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Istutavate puude kaugus tiheasustatud teedest vastavalt Standardist EVS 842:2003. Kuna transpordimaal paiknevad kõik tehnovõrgud haljasribal, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik. Harjasribad katta muruga.

Krundile pos.1 rajatakse põhja küljele 2x kuusehekk –kaitsehaljastus.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja pöösad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud. Haljastuse rajamist tuleks kaaluda ka planeeritavate parkimiskohtade lähedusse, kuna see pakuks lisaks muudele positiivsetele külgedele ka päikesevarju parkivatele autodele. Tootmismaa krundil tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa krundi ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik, mis võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele ja ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

Jäätmed.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinerit prügimajaga, variseina või haljastuse abil nii, et see jääks külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Rajatav tee rajatakse asfaltkattega.

Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, sissesõiduteed, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. iga hoone ja haljastuse projekti mahus.

Mõningaid paramatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata hoonete, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest.

8. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

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

Paldiski Linnavalitsuse 09.02.2010 korraldusega nr 63 ei algatatud KSH-d.

Majanduslikud mõjud

Lääne-Harju Vallavalitsuses toetatakse ettevõtluspiirkonna väljakujunemist antud piirkonnas, mis looks tootmise ja tööstuse arenguga uusi täiendavaid töökohti Paldiski linnas. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju majandusele puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et äri- ja tootmishoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoone rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

(end. PÕLDE IV KINNISTU DETAIPLANEERING)

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoone rajamisega kaasneb peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute töökohtade lisandumisel. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muu kahjulikku detailplaneeringu alal ei esine, keskkonda ohustavat tootmist pole kavandatud .

Summaarne mõju pinnasele on neutraalne. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolse reoveekanalisatsiooni. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu maapinna tasasusele ja kuivendamisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Planeeritava maa-alal mulla viljakus on madal.

Summaarne mõju veekeskkonnale on neutraalne. Kuna kraavid on puhastamata ja osaliselt ei suubu nad kuhugi, siis on antud ala kaetud osaliselt liigveega. Seoses korrektse kraavituse ning kaasaegse sade- ja drenaažvee süsteemi ehitamisega on tootmistegevusest tingitud pinnase ja põhjavee riskid vähendatud miinimumini. Sadevee kanalisatsiooni eelvooluks on Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneeringus kavandatud kuivenduskraavid, mis suubuvad Laoküla peakraavi. Suurematele asfaltplatsidele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õli- ja liivapüüdjad).

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks tulevaseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete soojavarustus. Suure müratasemega või keskkonnaohtlikku tootmist antud maa-alal ette nähtud ei ole. Seetõttu puudub ka reostusohu, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustegevusele.

Mõju taimestikule on neutraalne. Planeeritav ala taimekooslus on liigirikkuse poolest väheväärtuslik. III väärtusklassiga puistu on planeeritud säilitada. Kavandatava tegevuse alal ega lähiümbruses ei levi teadaolevalt ühtegi looduskaitsealust taimeliiki ega –kooslust.

Tootmismaa kruntidele ja teede äärde rajatakse ehituste vahelistele aladele rohkesti uut kõrghaljastust.

Mõju loomastikule on neutraalne. Planeeritav tegevus muudab oluliselt kogu planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete, näriliste ja põõsaslindudele elualad kitsenevad.

Planeeritava maa-ala korrektne metsa ala säilitatakse nende jaoks ja uue kõrghaljastuse puud ning põõsad on soodsaks elukohaks mitmetele linnuliigile.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril riigitee 8 Tallinna-Paldiski poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa, mille ümberpaigutamine peab toimuma enne ehitustööde algust ja parim aeg kuklaseperede ümberpaigutamiseks on varakevadel, kuklaseperede nõ. "soojatuuma" ajal. Tavaliselt on see aprilli esimesel poolel, lume sulamise ajal või kohe peale lume sulamist, kui kuklased kogunevad massiliselt pesa pinnale.

Kuklase ümberpaigutamine kohaks on sobilik detailplaneeringus planeeritud krunt pos.nr 3.

Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrus nr 248 „ Kaitsealuse liigi isendi ümberasutamise kord“ reguleerib kaitsealuse looma-, taime- ja seeneliigi isendi (sealhulgas kuklapesade) ümberasutamist nende looduslikust elupaigast või kasvukohast uude looduslikku elupaika või kasvukohta.

Kuklaste ümberpaigutamise vajadus selgub riigitee 8 Tallinn-Paldiski ristmiku ehituse käigus. Tee projektis ette näha kuklaste pesa märgistamine ehituse ajal (kui on võimalik säilitada).

9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Detailplaneeringu üheks ülesandeks keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on täiendavalt vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kõikide kavandatud tegevuste jaoks on vajalik taotleda vastava tegevuse realiseerimise ajal kehtiva korra kohased keskkonnaloa.

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (kehtib alates 01.01.2020)

40. KESKKONNAKAITSELOA

(1) Keskkonnakaitseloa on:

- 1) keskkonnaluba;*
- 2) keskkonnakompleksloa;*
- 3) kui seadusega ei ole ette nähtud keskkonnaloa ega keskkonnakompleksloa nõuet, muu luba, mille nõue nähakse seadusega ette keskkonnariski vähendamise eesmärgil mõnel tegevusalal tegutsemiseks.*

(3) Keskkonnakompleksloa annab õiguse tegevuseks seaduse alusel määratud tegevusvaldkonnas või allvaldkonnas viisil, mis tagab keskkonnahäiringute vähendamise võimalikult suures ulatuses.

§ 41. KESKKONNALUBA

(1) Keskkonnaluba annab isikule õiguse teha ühte või üheaegselt mitut järgnevat tegevust:

- 1) vee erikasutus;*
- 2) saasteainete viimine paiksest saasteallikast välisõhku;*
- 3) jäätmete käitlemine;*
- 4) maavara kaevandamine.*

Pinnasega seotud nõusolekud. Maapõueseaduse §3 on kirjas, et maavara on looduslik kivim, setend, vedelik või gaas, mille omadused vastavad käesoleva seaduse §-s 22 nimetatud või selle alusel kehtestatud nõuetele või uuringu tellija esitatud nõuetele ja mille lasund või selle osa on maardlana keskkonnaregistrisse kantud (edaspidi arvele võetud).

Maapõueseaduse §1 p2 lg4 kinnisasja omaniku õigusi tema kinnisasja piirides asuva maavara kasutamisel.

Maapõueseaduse §95

(1) Maavara ning maavarana arvele võtmata kivimit, setendit, vedelikku ja gaasi on füüsilisest isikust kinnisasja omanikul õigus talle kuuluva kinnisasja piires võtta kaevandamisloata isiklikus majapidamises kasutamise eesmärgil, kui seadus ei sätesta teisiti.

(2) Kinnisasja omanik võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud õiguse anda ka kinnisasja kasutamise õigust omavale füüsilisele isikule.

Maapõuuseaduse §96 p2 ehitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehitise rajamine, ning maaparandushoiutööde ja maaparandussüsteemi ehitamise ning põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena.

Tulevase ettevõtja jaoks on oluline teadvustada, et ta osaleb ühise keskkonna loomises ka ise. Samuti peab territooriumi omanik tagama ala korrashoiu. Selliselt on võimalik rajada ümbritsevasse maastikku hästi sulanduvaid tootmiskomplekse detailplaneeringus esitatud kujul.

Detailplaneeringuga on arvestatud alljärgnevate seisukohtadega:

- ☐ Tehnoseadmetest ning äri-ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad läheduses paiknevate elamu maa-alade välisõhus vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
- ☐ Tööstusmüra tasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid.
- ☐ Olenevalt planeeritavate hoonete kasutusotstarbest tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
- ☐ Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.
- ☐ Ehitusaegsed ja detailplaneeringu realiseerumise järgselt alalt lähtuvad vibratsioonitasemed ei tohi ületada 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- ☐ Uue puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015. määruses nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutuselevõtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus-või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus-või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ toodud nõudeid.
- ☐ Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

10. KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „**Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri**“ lähtuvalt **EVS 809-1:2002**. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned,

kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, grafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.
- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Tootmispiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist öhtusel ja öisel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, see aitab luua nii päevasel kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi. Samuti on tulemuslik ööpäevaringsete valvete rakendamine.
- **Territoriaalsus.** Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus, kombineeritud järelevalve strateegia vähendab vägivaldsete kuritegude riski.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest krundile vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.
- **Valgustus ja vargused.** Pimedad nurgatagused ja hoovid tekivad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialdis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus rahvarohkesse, valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.
- **Piirded.** Piiritletud tootmismaad tõstavad turvalisust.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Üldkasutatavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning üldkasutatavate alade haljastuse rajab arendaja. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu. Tehnovõrkude lahenduse realiseerimiseks on vajalik

servituudilepingu sõlmimine Asjaõigusseaduses sätestatud korras. Täpne servituudiala ja kasutustingimused tuleb määrata servituudilepingus.

Planeeritavad teemaad jäävad avalikku kasutusse ning antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele. Krunt pos. 15 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kui perspektiivsete kergliiklusteede rajajale perspektiivis.

Detailplaneeringuga planeeritud reoveepuhasti ja tänavaalale jäävate torustike hooldus ja eksploatatsioon jaoks tuleb luua vee-ettevõtte (või leida selline ettevõtte, kes soovib selles piirkonnas tegeleda), kes antud piirkonnas hakkab vee-ettevõtlusega tegelema .

Planeeritud tootmismaa kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos sisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ja teed ning üle antud Lääne-Harju Vallavalitsusele ja viimane on need vastu võtnud, samuti seatud detailplaneeringuga ettenähtud kõik servituudid ning rajatud riigitee 8 Tallinn-Paldiski teepoolsed piirdeaiaid, välja arvatud planeeringuga planeeritud perspektiivne kergliiklustee mille rajajaks on Lääne-Harju vald.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala võimalike sidetrasside ehituseks perspektiivis.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJAD

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

II KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Tabel – kaasatavate ja koostöötegitajate koondtabel

Jrk nr	Isik kellega on detailplaneering kooskõlastatud	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused
1	Maanteeamet Põhja regioon Direktori asetäitja Aivo Salum	03.05.2012 nr 15-2/11-00100/096(120259)	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Ristmik lahendada maantee projekteerimisnormide nõuetele, osa 5 2. Detailplaneering kooskõlastada Maanteeametiga	Kooskõlastuste leht nr 1,2	
2	Elektrilevi OÜ Põhja piirkonna spetsialist Anneli Reinberg	12.12.2011	Lahendusega nõus	Kooskõlastuste leht nr 3	
3	Elektrilevi OÜ Tehnovõrkude spetsialist Maie Erik	Nr 0219219359 12.10.2012	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kooskõlastuste leht nr 3	
4	Päästeameti Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor Andres Mäll	05.10.2012 Nr K-AM/24-1	Kooskõlastatud	Kooskõlastuste leht nr 3,4	
5	Terviseamet Põhja talitus Natalja Šubina direktori kt.	21.11.2012 9.3-1/10078	Põlde IV kinnistu detailplaneering on kooskõlas kehtivate tervisekaitsenõuetega järgmistel tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> • Ärihoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ nõudeid ning tagada siseruumides normeeritud müratasemed. Bürooruumid soovitage maanteedest kaugemale planeerida. • Äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi perspektiivse elamuala välisterritooriumil ületada 55 dB päeval ja 45 dB öösel ja tehnoseadmete tegevusest põhjustatud müratase ei tohi ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel. • Vastavalt Paldiski Linnahoolitus OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele kooskõlastada joogivee saamise võimalus Tallinna mnt 40 puurkaevu nr 543 omanikuga. • Saasteaineid väljutavad korstnad, ventilatsioonivad ja -torud ning muud saasteallikad oleksid paigaldatud vähemalt 50 meetri kaugusele eluhoonetest ja nende kõrguse määramisel oleks tagatud inimese tervise kaitseks kehtestatud välisõhu saastatuse taseme ühe tunni keskmiste piirväärtuste järgimine. Alus: Välisõhu kaitse seadus § 66 lg 2. 	Kooskõlastuste leht nr 5	

6	Piirinaaber: Paldiski mnt 40 kinnistu OÜ HUNTER GRUPP juhatuse liikmed: Valerii Titenko , Tatjana Paemre, Victor Novokreshchenov	29.11.2012.a	Kooskõlastatud	Kooskõlastuste leht nr 6	
7	Maanteeamet Planeeringute osakonna juhataja Tõnis Tagger	26.04.13 nr 15- 4/13-00237/063	Lähtuvalt PlanS §17 lg3 kooskõlastab Maanteeamet nimetatud detailplaneeringu tingimused, et põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski ristumisel Ingeri tee ja Jaani teega tekkiv uus liiklussituatsioon seab vajaduse olemasoleva ristmiku ümberehitamiseks ning selleks taotletakse tingimused Maanteeametilt.	Kooskõlastuste leht nr 7	
8	KESKKONNAAMET Taimar Ala Keskkonnaameti peadirektori asetäitja keskkonnakasutuse alal regiooni juhataja ülesannetes	21.05.2014 NR HJR 6-5/14/18726-5	Kooskõlastatud tingimused	Kooskõlastuse leht nr 8-9	
9	Kaitseministeerium Kaupo Kaasik Infrastruktuuri osakonna juhataja Kaitseinvesteeringute asekantsleri ülesannetes	16.06.2014 nr 12.1-1/14/2691	Kooskõlastatud	Kooskõlastuste leht nr 10	

III DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1 Situatsiooni plaan M 1:10 000

Joonis 2 Kontaktvööndi plaan M 1:5 000

Joonis 3 Tugiplaan M 1:500

Joonis 4 Detailplaneeringu põhijooni-tehnovõrkudega M 1:500

Joonis 5 8 Tallinn-Paldiski perspektiivne ristmik

Illustreeriv joonis