

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 kinnistute ning lähiala 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 ISIKUD: **Tanel Lambing**
Tamme tn 4a, Keila linn, Harju maakond, 76607
E-post: tanel.lambing@gmail.com
Tel. +372 5177678
(allkirjastatud digitaalselt)

Katri Lambing
Tamme tn 4a, Keila linn, Harju maakond, 76607
E-post: tanel.lambing@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-03/2019

2020

I SELETUSKIRI		LK
1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2.	SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	3-4
3.	ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS	4-6
4.	PLANEERINGU KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	6
5.	PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD	6
	5.1. Asukoht	6-7
	5.2. Pinnas	7
	5.3. Reljeef ja haljastus	8
	5.4. Hoonestus	8
	5.5. Teed	8
	5.6. Tehnovõrgud	8
	5.7. Kehtivad piirangud	8-9
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	15-16
	6.5. Inseneritehniline lahendus	16
	6.5.1. Veevarustus	16-17
	6.5.2. Tuletõrjevee varustus	17-18
	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
	6.5.8. Soojavarustus	20
7.	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	20-21
8.	PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	21-22
9.	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	22-24
10.	RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSE	24-25
11.	KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	25
12.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	26
13.	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	26

II 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

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”;
 - Lääne-Harju Vallavolikogu 16.04.2020 otsus nr 18 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Algatati detailplaneering Paldiski linnas Tallinna mnt 41 (katastritunnus 58001:001:0005) ja Tallinna mnt 44 (katastritunnus 58001:001:0006) kinnistutel ning lähialal;
 - 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. 4 (08.04.2018) on teostatud Nullpunkt Projekt OP poolt;
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 riigitee 8 Tallinn Paldiski, Jaani tee ja Ingeri tee ristmik efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku väiketootmise arendamise piirkonnaks. Lisaks on planeeringu ülesandeks ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnamõjude abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle ajaline perspektiiv on sarnaselt üleriigilisele planeeringule 2030+.

Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamiseks arvestada:

- 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. Vältitakse uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele. Tulenevalt üleriigilises planeeringus väljendatud riiklikust huvist vältitakse 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, Loksas linna sadama piirkond jne.
- Maakonnaplaneeringuga kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteedetrassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks: b) Tallinn–Paldiski (põhimaantee nr 8) ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine liiklusohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks;

Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning sellele tuginedes ei paikne Tallinnas mnt 41 ja Tallinnas mnt 44 kinnistud rohevõrgustiku alal. Seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

Paldiski linna üldplaneering

Paldiski linna üldplaneering on kehtestatud 14.06.2005 otsusega nr 15. Üldplaneering näeb ala ette loodusliku haljasmaa ja kaitsehaljastusena. Planeeritavast alast idapoolse jääb üldplaneeringu kohaselt kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoonete maa.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2030

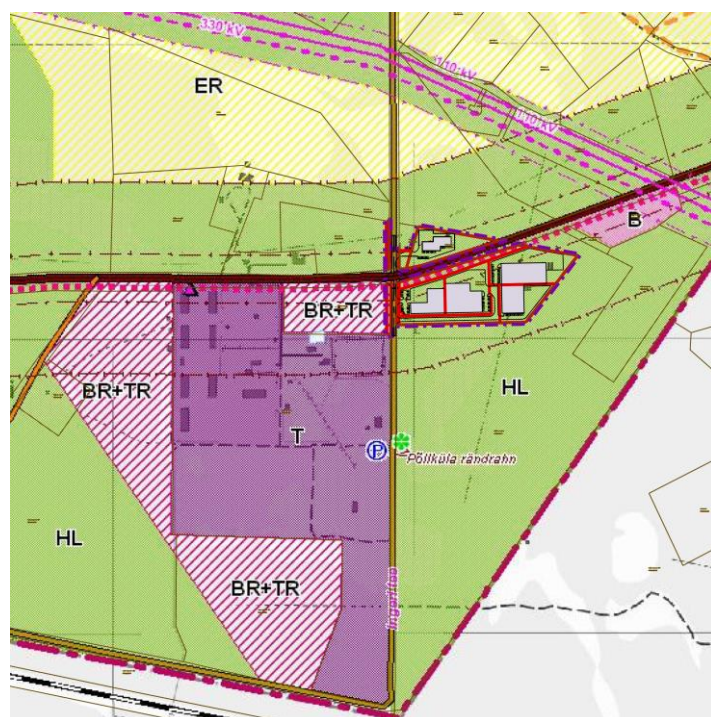
Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 on kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16. Eelneva kohaselt ei asu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas

3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

Arvestades Paldiski soodsat asukohta transpordisõlmel, 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. Mitmekesistamiseks 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.

Paldiski linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on algselt planeeringu ala juhtfunktsiooniks looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-ala. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muudev detailplaneering.

Väljavõte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringust.

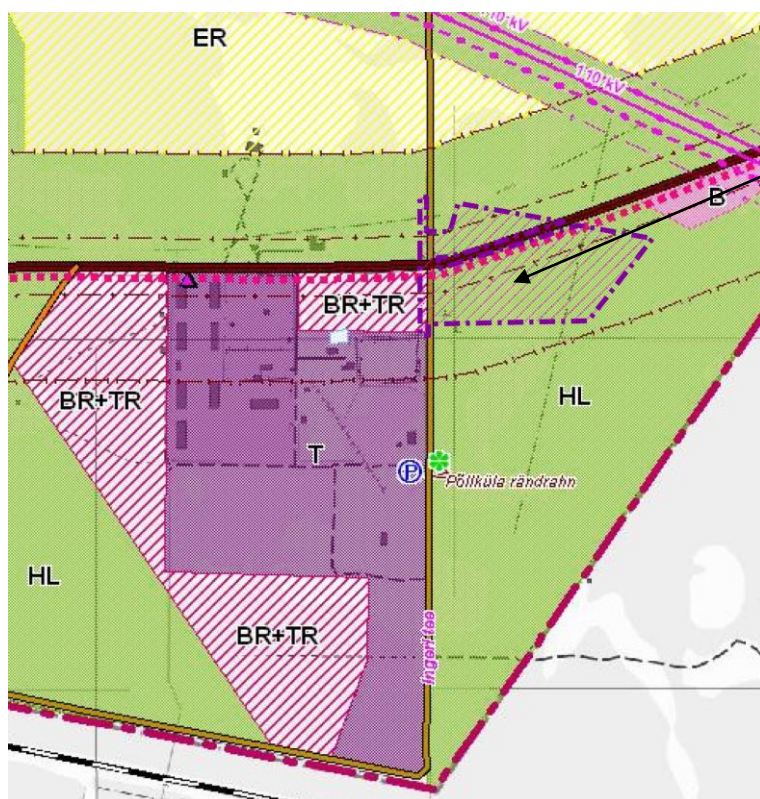


--- Planeeringuala piir

LEPPEMÄRGID

MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID

A	Üldkasutatava hoone maa
EV	Pereelamu maa
EK	Korterelamumaa
ER	Elamu reservmaa
ETR	Elamu reservmaa rohevõrgustiku tuumalal
EMR	Elamu reservmaa juhul kui muudetakse maastiku- kaitseala piiri
B	Kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoonete maa
T	Tootmismaa
BR+TR	Ettevõtluse reservmaa
OT	Tehnoloogilise 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

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule paikneb planeeritav ala looduslikul haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-alal

PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE

TOOTMI- ja ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA.

Planeeringuala piir

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

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Paldiski linna sadama piirkonnas, mis hõlmab Lõunasadam ala ja sellest idas paiknev tootmisala. Planeeritav ala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, mille kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa. Planeeritavat maa-ala läbivad transpordimaad- riigitee 8 Tallinn-Paldiski, reformimata Jaani tee ja Ingeri tee.

Planeeringu alasse on kaasatud osaliselt „Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringus“ planeeritud teemaa krundid Jaani tee ning Ingeri tee laienduseks.

Kontaktvööndis asub Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneering ala (tootmismaa sihtotstarbega), mis on kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse korraldusega 27.10.2011 nr 345

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Planeeritav ala asub Paldiski linna kaguserval riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,8 km-l.

Detailplaneeringu ala hõlmab Paldiski linnas järgmisi katastriüksuseid :

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri.nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Tallinna mnt 44	58001:001:0006	11296450	43483m ²	maatulundusmaa	Tanel Lambing Katri Lambing
Tallinna mnt 41	58001:001:0005	11296350	8266m ²	maatulundusmaa	Tanel Lambing Katri Lambing

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Planeeringualasse on lisatud 5800004 Jaani tee ja 58000052 Ingeri tee osa. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud teemaa krundid Jaani tee ning Ingeri tee laienduseks (end. Põlde IV kinnistu detailplaneering).

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

Tallinna mnt 41 katastriüksus piirneb :

- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0107 Jaani tee 2, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0336 Tallinna mnt 43, maatulundusmaa sihtotstarbega

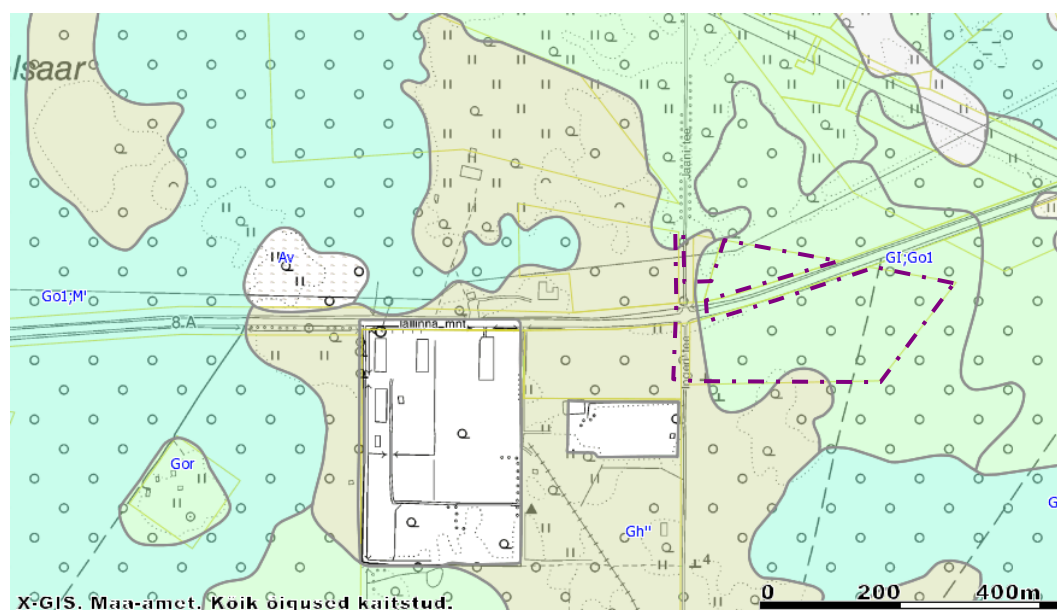
Tallinna mnt 44 katastriüksus piirneb :

- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0069 Tallinna mnt 46, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 43101:001:1485 Ingeri tee, transpordimaa sihtotstarbega

5.2. PINNAS

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

- 10% Õhuke paepealne gleimuld (Gh^{II}) . Mulla lõimise on 10-30sm saviliiv milledle järgneb paas (sl 10-30/p). Huumushorisoni tusedus on 10-20 cm toorhumus.
- 90% Leetjas gleimuld (Gl 70%osakaaluga) ja küllastunud turvastunud muld (Go1 30%osakaaluga). Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.



Planeeringuala piir

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala. Lähimad registrisse kantud puurkaevud asuvad ligikaudu 650 m kaugusel (keskkonnaregistri kood PRK0018630 ja PRK0017268). Kõikide nimetatud puurkaevude sanitaarkaitsealad on 50 m ning kumbki neist ei ulatu planeeringualale.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub Paldiski piirkond madala ja normaalse radooniriskiga alal.

5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Pinnamoelt on paikkond nõrgalt lainjas tasandik. Maapinna kõrgusarvud 13,79...14,76m.

Tallinna mnt 41 pindala on 8266 m², millest 653m² on looduslik rohumaa ja 7613m² metsamaa. Tallinna 44 pindala on 43483 m², millest 1467m² on looduslik rohumaa, 41724m² metsamaa ja 292m² muu maa.

Kogu planeeringuala on hooajaliselt 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.

Planeeringu ala kõrghaljastus on max 50 aastane ja domineerivaks puuliigiks on sookased, mis maa-ala kuivendades on määratud hävingule. Väljaspool hoonestusala, teid ja parklaid kõrghaljastus säilitada maksimaalselt ning riigitee 8 Tallinn-Paldiskile poosele küljele teostada täiendavat kõrghaljastuse rajamist.

5.4. HOONESTUS

Planeeritava alal hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepääsud planeeringuala Tallinna mnt 41 maaüksusele toimub 5800004 Jaani teelt läbi Jaani tee 2 maaüksuse, mille osas sõlmitakse juurdepääsutee servituudi.

Juurdepääsud planeeringuala Tallinna mnt 44 maaüksusele toimub 5800002 Ingeri teelt.

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

Planeeritava alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril 8 Tallinna-Paldiski tee poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa, mille ümberpaigutamine peab toimuma enne ehitustööde algust ja parim aeg kuklasepere ümberpaigutamiseks on varakevadel, kuklasepere 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 projekti käigus. Tee projektis ette näha kuklaste pesa märgistamine ehituse ajal, kui on võimalik säilitada. Kuklase ümberpaigutamine kohaks on sobilik „Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringus“ planeeritud krunt pos. nr 3.

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud roheline võrgustiku alad ning sellele tuginedes ei paikne Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 kinnistud rohevõrgustiku alal.

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

Maa-ameti maardlate kaardirakendusele kohaselt ei ole antud alal ega selle läheduses registrisse kantud maavarasid.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. **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.

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Paldiski linna üldplaneeringus on määratud riigiteele 8 Tallinn-Paldiskile 50 kaitsevöönd, seetõttu on riigitee 8 Tallinn-Paldiskile kaitsevööndiks 50m. Ingeri tee ja Jaani tee 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 riigitee 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, postitööstus, pakendamine jms. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni.

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 5 tootmis- ja ärimaa krunti, 1 tootmismaa krunt ja 6 transpordimaa krunti. **Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud ühine ehitusala, mis võimaldab kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu ehitusala piires.**

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve vastavalt kü. sihtotstarbele	Krundi planeeritud pind m ²	Moodust. katastriüksusest m ² (+/-)	Liidetavate/lahtutavate osade pind m ²	Osade senine sihtotstarve
1	L 100%	921	58001:001:0108	-921	Maatulundusmaa
2	L 100%	553	58001:001:0106	-553	Maatulundusmaa
3	T50% Ä50%	7710	58001:001:0005	-7710	Maatulundusmaa
4	L 100%	556	58001:001:0005	-556	Maatulundusmaa
5	L 100%	2968	58001:001:0006	-2968	Maatulundusmaa
6	L 100%	345	58001:001:0006	-345	Maatulundusmaa
7	L 100%	4386	58001:001:0006	-4386	Maatulundusmaa
8	T 100%	81	58001:001:0006	-81	Maatulundusmaa
9	T 85-100% Ä 0-15%	6691	58001:001:0006	-6691	Maatulundusmaa
10	T 85-100% Ä 0-15%	9378	58001:001:0006	-9378	Maatulundusmaa
11	T 85-100% Ä 0-15%	6943	58001:001:0006	-6943	Maatulundusmaa
12	T 85-100% Ä 0-15%	11996	58001:001:0006	-11996	Maatulundusmaa
13	L 100%	695	58001:001:0006	-695	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 korruselise põhihoone/kõrvalhoone	Hoonete arv krundil põhihoone/kõrvalhoone	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohtade arv Norm/kavandata
1	921	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
2	553	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
3	7710	1100	II	1	TT/TL/TK 45% OV 5% ÄB/ÄK/ÄV 50%	T 50% /Ä 50%	2000	36/36
4	556	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
5	2968	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
6	345	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
7	4386	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
8	81	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-
9	6691	2200	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4250	21/21
10	9378	3400	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4800	24/24
9+10	16069	5600	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	9050	45/45
11	6943	2800	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	3300	17/17
12	11996	4100	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	5600	28/28
11+ 12	18939	6900	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	8900	45/45
7+8+ 9+10+ 11+12	39476	12500	III	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	17950	90/90
13	695	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄK-kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa,

ÄV-väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone 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.

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;
- ❖ 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°. Lamekatus 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.

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 3

Krundil võib paikneda max. 1 hoone.

Hooned võib projekteerida max II korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 10m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°

Hoonestusviis on lahtine.

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 9,10,11,12

Krundil võib paikneda max. 1 hoone.

Hooned võib projekteerida max III korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 14m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°

Hoonestusviis on lahtine.

6.3. TEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUS

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

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja valimisest servast kuni 10 meetrit ning kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

Riigitee 8 Tallinn-Paldiski kaitsevöönd on detailplaneeringu raames 50m. Ingeri teele ja Jaani teele on detailplaneeringus määratud 10m tänav kaitsevöönd.

Detailplaneeringu piires kehtib riigiteel 8 Tallinn-Paldiski kiirusepiirang 90 km/h.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“.

Planeeringu ala teed detailplaneeringu raames on veotänav mõõtmetega ning planeeritud segaliiklusega. Teede projekteerimise lähtetasemeks on rahuldav (R) ja tee projektkiiruseks 40km/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 kõrval olevatele haljasaladele. Maaüksuste piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee imutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna. Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Tallinna mnt 40 detailplaneeringuga planeeritud kuivenduskraavid. Kuivenduskraavide eesvooluks on Laoküla peakraav.

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. **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 truup rekonstrueerida.**

Parkimine toimub planeeritava ala osas oma kruntidel. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivast standardist: EVS 843:2016.

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

Tabel -1 „Parkimiskohtade arvutus“

Pos. nr	Krundi bruto pind	Maa sihtotstarve ja osakaalu %		Brutopindade jagunemine (m²)		Parkimiskohtade arv Normatiiv		KOKKU Norm/plan.
		Ärimaa	Tootmis- maa	Äripindade pindala.	Tootmispindade pindala	Äri (1/40)	Tootm. (1/90)	
Pos.2	2000	50%	50%	1000	1000	25	11	36/36
Pos.10	4250	15%	85%	637,5	3612,5	16	40	56/21*
Pos.11	4800	15%	85%	720	4080	18	45	63/24*
Pos.12	3300	15%	85%	495	2805	12	31	43/17*
Pos.13	5600	15%	85%	840	4760	21	53	74/28*
Kokku:								272/126

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

1/90 –väike elamute alal „uus külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/250 -väike elamute alal „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

*Detailplaneeringus on planeeritud linna IV klassi normi, kuna planeeritud on väikese külastajate arvuga tootmisi ning lisaks on antud piirkonda planeeritud bussipeatused.

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

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

Tootmis- ja ärimaade väikeautode parklad on soovitatavalt rajada murukividega.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia 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.

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

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“ 10mx320m.

Planeeringu raames olevad ristmikud on lahendatud teeandmise kohustusega peatee-kõrvaltee põhimõttel. **Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud, mahasõitude pöörderaadiused ja truupide pikenduste vajadus täpsustatakse teeprojektiga. Detailplaneeringu ristmiku lahendus täpsustatakse tee ehitusprojekti 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%.

Põhimaanteest 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

Põhimaanteest 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 projektilahendus (vt. joonis 5) on võetud aluseks krundijaotuse määramisel, et oleks tagatud maa-ala ristmiku laienduseks, 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 vastavalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud kokkuleppele. Kruut pos.5 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kui perspektiivsete kergliiklusteede rajajale.

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

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, tee ehitusprojekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

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, liivapüüduri maaüksuste piiril olevasse kuivenduskraavi või sadeveekanalisatsiooni.

(„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.

6.5.1 VEEVARUSTUS

Tootmis- ja ärimaade veekuluks arvestatakse hinnanguliselt keskmiselt 15 ie/d ehk 15x5x0,15 m³/d = 11,25 m³/d. Tegelik veetarve personaliile ning tehnoloogiline veetarve täpsustatakse järgnevate ehitusprojekti staadiumitega iga krundi kohta eraldi.

Kuni antud piirkonda pole kavandatud Paldiski linna ÜVK torustikke, seetõttu on planeeritud krundi pos.1 veevarustus lahendada projekteeritava puurkaevu baasil.

Vastavalt „Veeseadus¹” §148 p2 kohaselt põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala.

Planeeritud kruntide pos. 9-12 veevarustus tagatakse Tallinna mnt 40 katastriüksusele rajatavast puurkaevust. Tallinna mnt 40 katastriüksusele rajatava puurkaevuga liitumine toimub pärast notariaalset kokkulepet, mis sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kui krundid pos.9-12 soovitakse arendada ühe tootmise tarbeks, siis veevarustus tagatakse ühisele maaüksusele hooneprojekti käigus kavandatud puurkaevust, hooldustsooniga 10m.

Antud detailplaneeringuga ei ole vajadust veeloa taotluseks, kuid kui hooneprojekti käigus ilmneb vajadus selleks, siis selle taotleb tootmismaa krundi omanik.

VEESEADUS § 187. VEELOA KOHUSTUS

- 1) võetakse pinnavett, sealhulgas jääd, enam kui 30 kuupmeetrit ööpäevas;
- 2) võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas;
- 3) võetakse mineraalvett;
- 4) juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett;
- 5) juhitakse heide otse põhjavette käesoleva seaduse § 126 lõigetes 3 ja 5 sätestatu kohaselt;
- 6) juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
- 7) paisutatakse veekogu või kasutatakse hüdroenergiat;
- 8) süvendatakse veekogu või paigutatakse veekogu põhja süvenduspinnast mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- 9) juhitakse suublasse maavara kaevandamisel eemaldatavat vett;

- 10) paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- 11) kaadatakse mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- 12) põhjaveet täiendatakse, juhitakse ümber või juhitakse tagasi;
- 13) toimub laeva regulaarne ohtlike ainetega seotud teenindamine või remont või kui regulaarselt lastitakse või lossitakse laeva tuules lenduvate puistekaupadega, välja arvatud juhul, kui seda tehakse suletud süsteemi kasutades;
- 14) veekogu puhastamiseks kasutatakse kemikaale, välja arvatud juhul, kui sellega ei muudeta oluliselt vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi;
- 15) arendatakse vesiviljelust toodangu juurdekasvuga rohkem kui üks tonn aastas;
- 16) rajatakse üle ühe hektari või likvideeritakse üle 0,1 hektari suuruse pindalaga seisuveekogu või märgala, välja arvatud maavara kaevandamisel tekkiv veekogu;
- 17) muudetakse pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu, pinnaveekogumiga hõlmamata loodusliku järve või üle ühe hektari suuruse veepeegli pindalaga tehiskärve kaldajoont, välja arvatud maavara kaevandamisel tekkiv või muudetav veekogu;
- 18) muudetakse oluliselt vee füüsikalisi või keemilisi omadusi, veekogu bioloogilisi omadusi või veerežiimi.

6.5.2 TULETÖRJEVEE VARUSTUS

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu kavandatud tootmis- ja laohooned VI kasutusviisiga ehitised ning 15% ärimaa osas olevad kontorid on V kasutusviisiga ehitised või väikese külastajate arvuga kaubandus-, teenindushoone puhul IV kasutusviisiga ehitised.

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22. Tule leviku takistamine

- (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.
- (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.
- (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid enduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Hoonete tuleohutuse osa lahendatakse vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrusele nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>). Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>). Alus: Ehitusseadustiku § 11 lõike 4 ja Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 3 alusel.
- Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012 ja vastab EVS 812-6:2012-4:2018

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsisusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Planeeritavad tootmishooned on kavandatud I korruselistena max kõrgusega 14m

Tootmishoonete juurde rajatavad ärihoone osad on lubatud rajada III korruselistena, kõrgusega 14m. Planeeritava tootmis- ja ärihooned jäävad **II tuleohuklassi**.

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

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks ehitiste kaitseks AKS puhul **Q=30 l/s 2 tunni** jooksul saadakse planeeringualale rajatavast kahest tuletõrjeeveehoidlast (216m³) ning kolmest tuletõrjehüdrantidest.

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

6.5.3. OLMEKANALISATSIOON

Detailplaneeringuala tootmis- ja ärimaa kruntide kanaliseeritav vooluhulk on praeguses projekti staadiumis hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga: 11,25 m³/d

Kanaliseeritavat heitvee kogust täpsustatakse iga koostatava krundi ehitusprojektiga. Maksimaalne reostuskoormus planeeringuala kruntide tarbijatelt selgub liitumisprojektidega.

Kuna antud piirkonnas tsentraalne ühiskanalisatsioon puudub, siis planeeritud krundi pos 1 reoveed on lahendatud omapuhasti baasil.

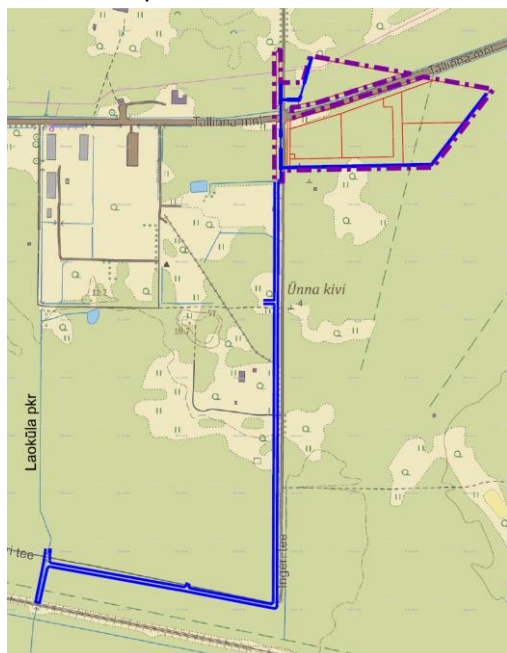
Planeeringuala kruntide pos 9-12 reoveed on juhitud krundile pos.8 planeeritud maa-alusesse reovee väikepuhastisse, millele on määratud 20m kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „**Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus**¹.

Vastavalt „Veeseadus¹“ §134 p2 kanalisatsiooniehitise kuja peab sõltuvalt reoveepuhasti projekteeritud koormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast olema vähemalt viis meetrit, kuid mitte üle 500 meetri.

Puhasti tüüp täpsustatakse järgnevas tehnilise projekti staadiumis.

6.5.4. SADEMEVEE KANALISATSIOON

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



Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Maaüksuse piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee 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.

Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu arvutuste kohaselt oli planeeringualalt tulev vooluhulk riigitee 8 Tallinn-Paldiski profiilis koos planeeringu ala Tallinna mnt 44 maaüksusega:

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

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, liivapüüduri maaüksuse piiril olevasse, planeeritavasse 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.

Konkreetsed 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.

Sadevete ärajuhtimine (sh riigitee aluse truubi asendus) on vajalik välja ehitada enne mistahes hoonele kasutusloa väljastamist. Ehitustööd riigitee alusel maal tuleb kooskõlastada riigitee valdajaga.

6.5.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 352206 12.06.2020.

Krundid	Planeeritud kogused
Tootmis- ja ärimaad Pos. 3,9,10,11,12 Tootmismaa Pos. 7	5x125 1x20

0,4 kV maakaabelliinide toide saab alguse „Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringus (end. Põlde IV detailplaneeringus)“ planeeritud kompleksalajaamast.

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Detailplaneeringus on näidatud planeeritavate 0,4 kv kaabelliini trassid ja maaüksuste piiridele jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitme kohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

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

Täiendava elektrienergia tootmiseks võib kasutada nii lamekatustel kui viilkatustel päikesepaneelide.

6.5.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud piirkonnas on puudu Elioni maakaablivõrk.

Riigitee 8 Tallinn-Paldiski põhjapoolsel küljel kulgeb ELA094 sideehitis. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud asutus on Connecto Eesti AS. Sidelahendus on seega tulevikus võimalik lahendada ka ELA094 sideehitise 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.

6.5.8. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneelide vms.

Rajatava hoonte soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

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.3 rajatakse põhja küljele kaitsehaljastus haljastatud müravalli näol.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, 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 *Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering*

piirded ette näha mitte kruntide piiridele ja ümbritseva 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 paratamatuid 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.

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.

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 isevoolsest

reoveekanaliseerimisele. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu maapinna tasetasumisele 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 tootmistevõimega 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 keskkonnohtlikku tootmist antud maa-alal ette nähtud ei ole. Seetõttu puudub ka reostusohu, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustevõimele.

Mõju taimestikule on neutraalne. Planeeritav ala taimekooslus on liigirikkuse poolest väheväärtuslik. III väärtusklassiga puistu on planeeritud säilitada. Kavandatud tegevuse ajal ega lähikümbruses 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 elu- ja kasvukohtade 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 kuklaste pesade ümberpaigutamiseks on varakevad, kuklaste pesade nõ. "soojatuma" ajal. Tavaliselt on see aprilli esimesel poolel, lume sulamise ajal või kohe peale lume sulamist, kui kuklaste pesad 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 kuklaste pesade) 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 kavandatud 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. KESKKONNAKAITSELOAD

(1) Keskkonnakaitse luba on:

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

(3) Keskkonnakompleks luba annab õiguse tegevuseks seaduse alusel määratud tegevusvaldkonnas või allvaldkonnas viisil, mis tagab keskkonnanäringute 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.

Maapõueseaduse §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 teatise vormid“ toodud nõudeid.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

10. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne. Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu hoone tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Hoonesse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimisharjades (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes madala radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha hoonete pinnase mõõtmised. Ruumide ventileerimine on alati radooniohutu ehitamise eelduseks.

11. KURITEGEVUSRISKE 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 päeval 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.** Krundisisene valgustus lahendada hooneprojekti käigus, et tagada turvatunnet krundil. 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 ukse 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.

12. 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 Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

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. Välja arvatud krunt pos. 5 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kui perspektiivsete kergliiklusteede rajajale perspektiivis.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala võimalike sidetrasside ehituseks hoonetesse tulevikus, mis rajatakse Elioni maakaablivõrgu olemasolul antud piirkonnas ning eeldatavate klientide taotluse laekumisel Elionile.

Maanteeameti nõuded detailplaneeringu realiseerimiseks:

- Riigitee maaüksusele tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda Maanteeameti juhendist "Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel". Riigitee maaüksusele kavandatud tehnovõrkude projektid tuleb kooskõlastada riigitee valdajaga.
- Sadevete ärajuhtimine (sh riigitee aluse truubi asendus) on vajalik välja ehitada enne mistahes hoonele kasutusloa väljastamist. Ehitustööd riigitee alusel maal tuleb kooskõlastada riigitee valdajaga.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EHS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Maanteeameti menetlusse.
- Planeeringuala liikluslahendused tuleb rajada enne hoonetele ehitusloa väljastamist.

13. 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).