

## KEILA LINN, MAANTEESERVA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti  
www.entec.ee

2025

# KEILA LINN, MAANTEESERVA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 25.07.2024. a Keila Linnavalitsuse korraldusega nr 2-2/195

VASTU VÕETUD: .....

KEHTESTATUD: .....

TÖÖ NUMBER: **1510/24** (PlanID: 30113926)

PLANEERINGU  
KOOSTAMISE  
KORRALDAJA: **Keila Linnavalitsus**

TELLIJA: **Keila Linnavalitsus**, esindaja Inge Angerjas

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht ja arhitekt-planeerija Janne Tekku

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2024-2025

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku, Ülar Jõesaar

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

<b>SISUKORD .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>6</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED .....	6
1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE .....	6
1.3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDSED .....	9
<b>2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>10</b>
2.1 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	10
2.2 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE.....	10
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED.....	12
2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded.....	14
2.4 LIIKLUSKORRALDUS .....	14
2.4.1 Parkimise põhimõtted .....	16
2.4.2 Jalgrataste parkimisnormatiiv.....	16
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD .....	16
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕIMÕTTED .....	17
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	18
2.8 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	19
<b>3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE.....</b>	<b>20</b>
3.1 MÜRA NORMTASEMED JA LEEVENDUSMEETMED.....	20
3.2 RADOON JA RADOONITÕRJE MEETMED .....	21
3.3 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	23
<b>4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>24</b>
4.1 VEEVARUSTUS .....	24
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS .....	24
4.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	25
4.4 SADEMEVEE LAHENDUS.....	26
4.5 ELEKTRIVARUSTUS .....	26
4.6 TÄNAVAVALGUSTUS.....	27
4.7 SIDEVARUSTUS.....	27
4.8 SOOJAVARUSTUS.....	28
<b>5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD .....</b>	<b>29</b>
<b>6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....</b>	<b>30</b>
<b>7 DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE.....</b>	<b>30</b>

## JOONISED

JOONIS 1. ASENDISKEEM

JOONIS 2. KONTAKTVÕONDI PLAAN

JOONIS 3. TUGIPLAAN

M 1:1000

JOONIS 4. PÕHIJOONIS

M 1:500

JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

M 1:500

JOONIS 6. HALJASTUSE- JA LIIKLUSLAHENDUSE JOONIS

M 1:500



## EESÕNA

Käesoleva *Keila linn, Maanteeoserva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Keila Linnavalitsuse 25.07.2024. a algatamise korraldus nr 2-2/195 ja korralduse lisa 1 (vt LISADE KAUST, Lisa 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Maanteeoserva maaüksusele äri- ja tootmismaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni kolmekorruselistele hoonetele, määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused, ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala pindala on 2,58 ha.

Kehtestatud detailplaneering on edaspidi planeeritava maaüksuse hoonestamisel ehitusprojekti koostamise aluseks.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- *Keila linna üldplaneering* (kehtestatud 26.03.2024 Keila Linnavolikogu otsusega nr 1-3/7);
- Keila Linnavalitsuse 25.07.2024. a algatamise korraldus nr 2-2/195 ja korralduse lisa 1 (lähteseisukohad);
- *Keila linna ehitusmäärus* (kehtestatud Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14);
- *Keila linna kliima- ja energiakava* (kinnitatud Keila linnavolikogu 31.05.2022 määrusega nr 1-2/7);
- *Keila Linna müravähendamise tegevuskava 2019*;
- *Keila linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032* (kehtestatud Keila Linnavolikogu 31.08.2021 määrusega nr 11);
- Kaugküttepiirkonna määramine (kehtestatud Keila Linnavolikogu 31.01.2017 määrusega nr 4);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“;
- Inseneribüroo Geoalus OÜ poolt koostatud geodeediline aluskaart, töö 24-G290, juuli 2024. a;
- Eesti Geoloogiateenistuse poolt 2020. aastal koostatud uuring „*Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020*“;
- Maa- ja Ruumiameti kaardiserver;
- Taimestiku hinnang, koostaja Kadi Tuul, juuni 2025, vt LISADE KAUST, Lisa 3).

Planeeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus.

Planeeringu koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7), vee- ja kanalisatsiooni insener Ülar Jõesaar (veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8) ja teedeinsener Roland Mäe (volitatud teedeinsener, tase 8).

Töösse oli kaasatud LLM3 OÜ esindajad, Keila linnavalitsusest Inge Angerjas, Diana Vällo ning Märt Maripuu.

## 1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

### 1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav ala koosneb Maanteeoserv maaüksusest (katastritunnusega 29601:001:0560), mille sohtostarve on tootmismaa 50% ja ärimaa 50% ning pindala 2,04 ha. Lähialana on kaasatud osaliselt planeeringualasse järgnevad kõrvalkinnistud:

- T-8 Tallinn-Paldiski katastriüksus (katastritunnus 19801:012:0221, sihtotstarve transpordimaa 100%);
- Sooserv katastriüksus (katastritunnus 29601:001:0559, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%);
- Uus-Paldiski tee 6 katastriüksus (katastritunnus 29601:001:0316, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%).

Planeeringuala asub Keila linna läbivast Tallinn Paldiski maanteest põhja pool. Planeeritav ala piirneb põhjas Keila jõega, idas paiknevad Uus-Paldiski tee aadressiga krundid kus paiknevad äri-, teenindus- ja tootmishooned ning Keila reoveepuhastusjaam ja jäätmejaam. Lõunas asub Tallinn-Paldiski maantee ja läänes põllumaana kasutatav Kalda kinnistu. Planeeritava ala pindala on 2,58 ha.

### 1.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud tiheda puistuga (vt fotod ja Taimestiku hinnang LISADE KAUST, Lisa 3). Vaid Maanteeoserv kinnistu idaserv on rohumaa ning puudest/põõsastest lage. Maapind Maanteeoserv kinnistu ulatuses on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +25.33 - +26.57 meetrit.

Planeeringusse haaratud Sooserv kinnistu lõunaosas asub tiik ja selle ääres lehtpuudega kaetud metsane ala. Maapinna kõrgused on madalamad tiigiäärsel alal ja kõrgemad kinnistu idaservas, maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku +24.87 kuni +26.81 meetrit.

Planeeringuala põhjaserv jääb Keila jõest linnulennult ca 150 m kaugusele. Kui muidu on Keila jõe ja Uus-Paldiski maantee äär valdavalt lage ja kevadeti üleujutatav rohu- ja põllumaa, siis kogu planeeringuala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Tegemist on leostunud ja leetjatele gleimuldadele (GO) iseloomuliku angervaksa kasvukohatüüpi kuuluva metsa-alaga, kus puudeliikidest kasvab hall lepp, harilik toomingas, sanglepp, pajud. Alusmets on tihe ja koosneb peamiselt samade enamuspuuliikide järelkasvust ning lisaks hariliku jalaka, hariliku saare ja hariliku pihlaka noortest puudest, mis ebasobivate kasvutingimuste tõttu täiskasvu ei saavuta. Tegemist on liigniiske alaga, mis on kevaditi kaua üle ujutatud. Seetõttu on rohttaimestik liigivaene ja hõre, ning linnahaljastuse seisukohast väheväärtuslik. Samas pakub ala elupaiku linnu- ja putukaliikidele.

Uus-Paldiski tee 6 kinnistu edelaosas (planeeringusse hõlmatud alal) asub jäätmejaama asfaltplatsi serv, piire ja kraav. T-8 Tallinn-Paldiski maantee kinnistu osa on kaetud lehtpuu metsaga ja maantee äärse lageda alaga (vt foto 4).

Detailplaneeringu ala vahetus läheduses (Uus-Paldiski tee 2 kinnistul) asub Keila reoveepuhasti, mille 200 m kuja ulatub planeeringualale.



Foto 1: Vaade läänepoolt

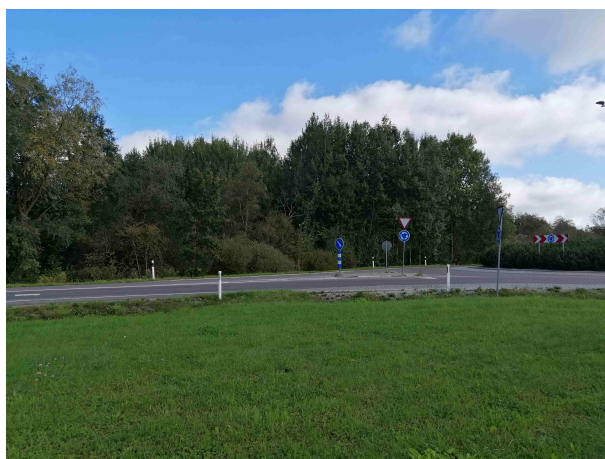


Foto 2. Vaade alale teiselt poolt maanteed



Foto 3: Vaade teisel pool maanteed asuvale Olerexi tanklale



Foto 4: Vaade maantee äärest planeeritavale alale



Foto 5. Vaade planeeritava ala kõrval asuvatele hoonetele



Foto 6. Vaade planeeringuala idapiiril





Foto 7. Vaade alal kasvavale metsale



Foto 8. Vaade Sooserva katastriüksusel asuvale kraavile/tiigile



Foto 9. Vaade Uus-Paldiski tee äärest Sooserva katastriüksusele suunduvale kraavile

Teisel pool Tallinn-Paldiski maanteed asub Olerex'i tankla koos ohualaga, tankla on C-kategooria ohtlik käitis.

Sõidukitega juurdepääsu Maantee serva kinnistule puudub, ka jalgsi liikumine alale on keeruline, sest puudub juurdepääsutee alale.

Looduskaitsetelisi objekte alal ei asu.

Planeeritavale Maantee serva kinnistule ulatub riigi maantee 50 m laiune tee kaitsevöönd. Lähialal asuvad sideehitised ja elektrikaablid koos kaitsevööndiga.

### 1.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav Maanteeoserv kinnistu asub Keila linna põhjaosas Tallinn-Paldiski maantee ja Keila jõe vahelisel alal. Lähikümbruses paiknevad ärimaa krundid, jäätmeoidla maa ning maatulundusmaa sihtotstarvetega katastriüksused (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*).

Planeeritaval alal hoonestust ei asu, lähimad ärihooned paiknevad kõrvalkinnistutel Uus-Paldiski tee 3, Uus-Paldiski tee 4 ja Uus-Paldiski tee 5 (kus asub 8,5 m kõrgune laohooned). Uus Paldiski tee 6 kinnistul asub jäätmejaam, mis kujutab endast asfalteeritud platsi koos jäätmete konteinerite ja konteinersojakuga, ala on piiratud võrkaiaga. Uus-Paldiski tee 2 kinnistul asub Keila linna reoveepuhasti, mis paikneb 8,2 ha suurusel alal ning seal paiknevad mitmed hooned ja rajatised (tehnohoone, olmehoone, bioreaktor, järelseteti, biotiik, trummelkomposter, kompostiladustamisala, jne).

Keila linna keskus jääb planeeringualast lõunasse, ca 720 m kaugusele. Keila linnas on olemas enamus vajalikke teenuseid ja asutusi. Lähimad kauplused asuvad teisel pool Tallinn-Paldiski maanteed (Espak, Selver). Luha tn ääres asub Maxima pood (ca 250 m kaugusel) ja uus valmiv Vesiveski keskus. Keskusesse rajatakse ka Rimi market. Lähedusse, teisele poole Tallinn-Paldiski maanteed, on rajamisel LIDL kauplus.

Keila kool asub alast ca 1 km kaugusel. Keila rongijaam jääb ca 1,5 km kaugusele.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud kolm detailplaneeringut (alad kajastuvad *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil*).

Planeeringu eesmärgiks on hoonestustingimuste seadmine äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Maanteeoserv kinnistule on sobilik uute äri- ja tootmishoonete rajamine kui arvestatakse planeeringus seatud tingimustega. Mahu määramise kriteeriumiks on seatud sobivus piirkonda.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud algatamise korralduse lisas toodud tingimusega - ehitusõiguse lubamise eelduseks Uus Paldiski tee pikenduse kavandamine läbi Uus Paldiski tee 6 krundi ja Sooserva krundi ühenduseks kahe järjestikuse ringristmiku vahel Tallinna Paldiski maanteel.

## 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

### 2.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada Maanteeoserv maaüksusele äri- ja tootmismaa krunt(id), anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni kolmekorruseliste hoonetele, määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused, ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala hõlmab ka lähiala kinnistuid selleks, et täita Keila Linnavalitsuse 28. septembri 2023 korralduse nr 2-2/279 lisa punktis 1.3 nimetatud tingimused, mille kohaselt on Maanteeoserv kinnistu ehitusõiguse lubamise eelduseks Uus-Paldiski tee pikenduse kavandamise läbi Uus-Paldiski tee 6 krundi ja Sooserva krundi, et luua ühendus kahe järjestikuse ringristmiku vahel Tallinna-Paldiski maanteel.

Peamise ruumilise arengu suuna alale seab Keila linna üldplaneering.

### 2.2 Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Planeeritav ala asub Keila linna üldplaneeringu kohaselt *tehnoloogilise ja jäätmeäitluse alal (O)* ning vahetult kõrvalalal asub *teenindusele suunatud ala (Ä)*.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Maanteeoserv maaüksusele äri- ja tootmismaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused. Sooserva katastriüksuse osal säilib senine sihtotstarve - jäätmeohidla maa. Detailplaneeringu on alatatud üldplaneeringu kohasena.

Koostatav detailplaneering täpsustab ala üldplaneeringu kohast kastust järgnevalt. Kehtiva Keila linna üldplaneeringuga antakse territooriumile valdav juhtotstarve (juhtfunktsioon), mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna, millele lisaks tuleb lähtuda konkreetse arendusüksuses kirjeldatud eesmärkidest ja tingimustest ning muudest üldplaneeringu osadest. Iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta.

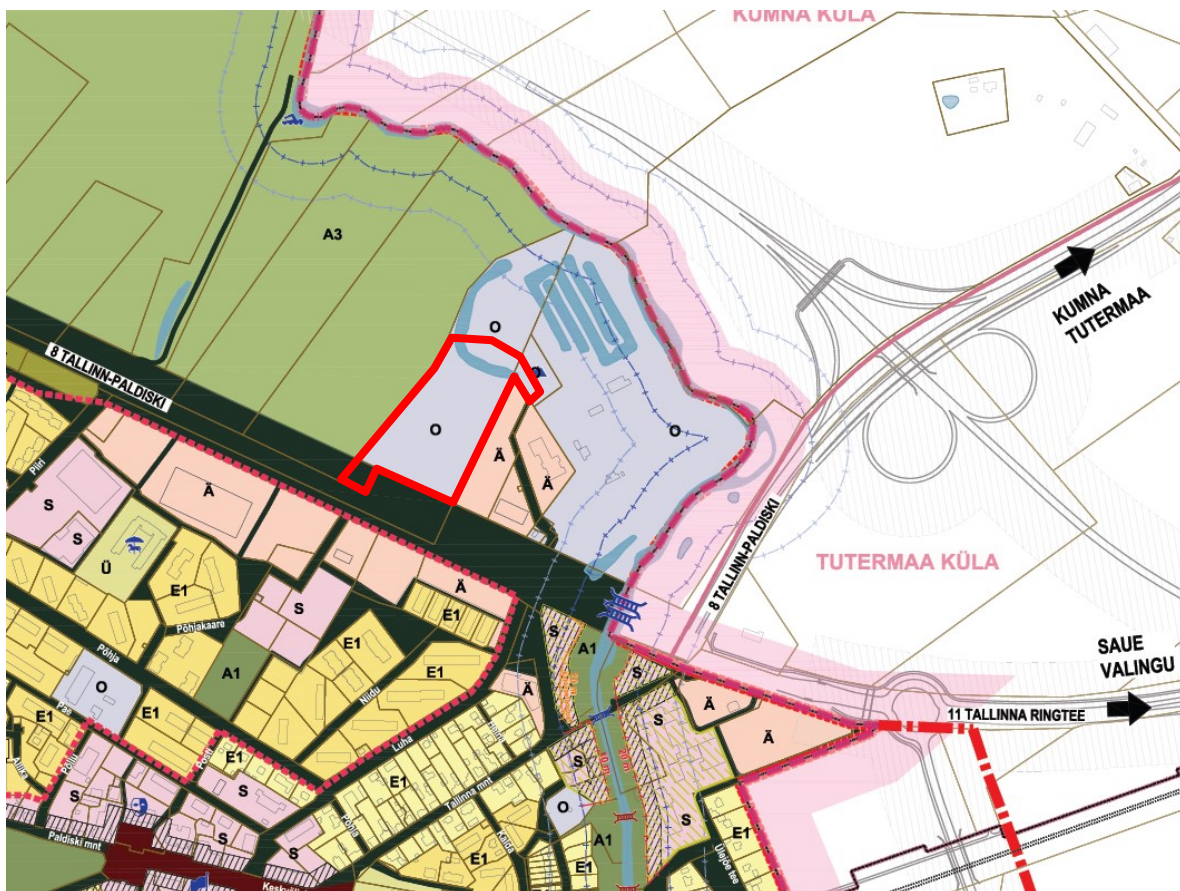
Üldplaneeringus toodud arendusüksuste jaotise järgi asub planeeritava ala arendusüksusel - **6.3.7 Keila reoveepuhastusjaama ja selle ümbrus**. Keila linna üldplaneering näeb ette et antud alal hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga.

**Üldplaneeringus on toodud planeeritava ala osas järgnev elluviimise põhimõte:** *Maa-ala edasine areng on seotud Tallinn-Paldiski maantee koridori tulevikusuundumustega. Kui planeeritakse Keila põhjapoolne ümbersõit ja Tallinn-Paldiski maanteelõik muutub Keila linna liiklust teenindavaks tänavaks, tekib võimalus planeerida suurem territoorium uuesti (sh uushoonestuse võimalik paiknemine, teede- ja tänavavõrgustik ning rohealad). Sellisel juhul tuleb ärimaa ja Keila reovee-puhastusjaama territoorium siduda uue kujuneva linnaruumiga üheks tervikuks.*

Antud detailplaneeringu koostamise hetkel ei olnud veel päevakorras Keila põhjapoolse ümbersõidu kavandamine (teadmata oli ka selle võimaliku rajamise aeg) ning sellest tulenevalt arvestati Tallinn-Paldiski maantee olemasoleva paiknemisega endisel kohal.



Juurdepääs alale tagatakse olemasolevalt Tallinn-Paldiski maantee ringristiku kaudu. Kavandatud juurdepääsutee kaudu tagatakse üldplaneeringu kohane põhimõte ning seotakse arendatav ala koos kõrvalalaga linnaruumiliselt üheks tervikuks.



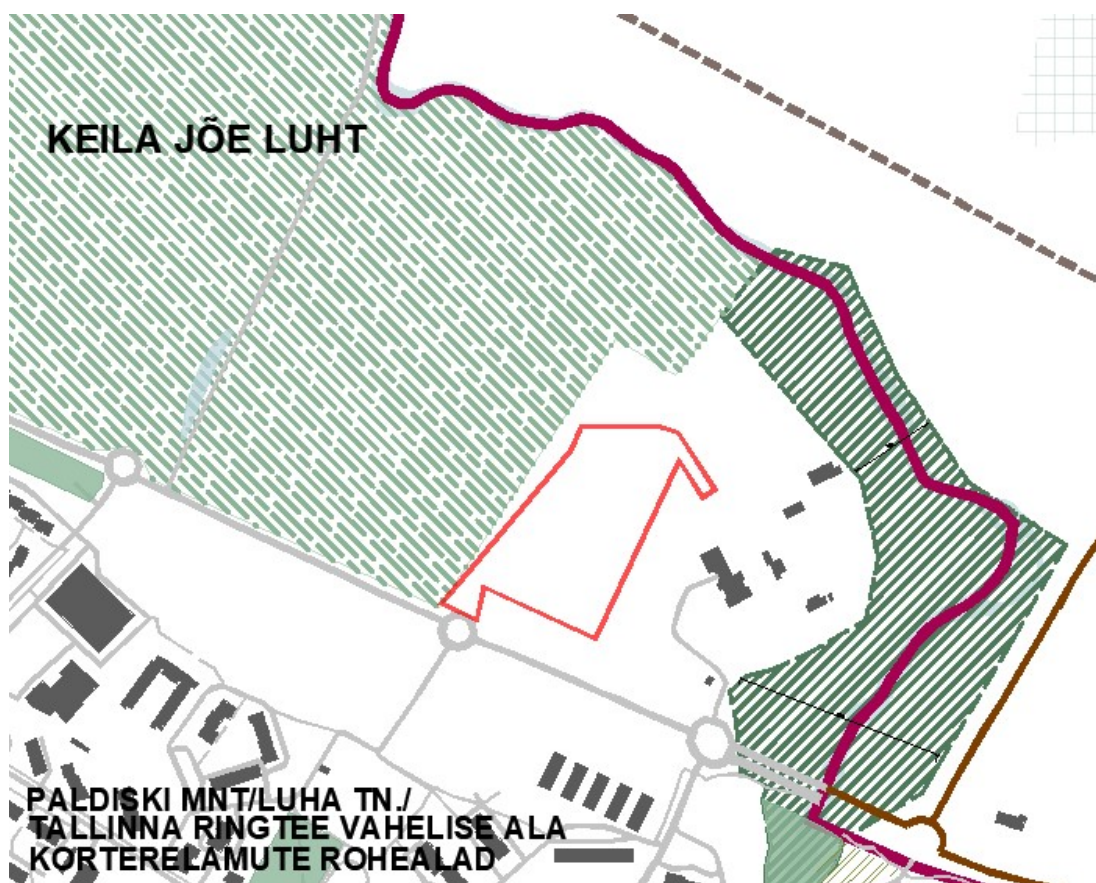
Kaart 1. Väljavõte Keila linna üldplaneeringu maakasutuse joonisest (Joonis 1)

	TEHNOEHITISE JA JÄÄTMEKÄITLUSE ALA
	TEENINDUSELE SUUNATUD ALA
	TÄNAVAVÕRGUSTIK

Planeeringualast läänes asub Keila jõe luha ala ning Keila linna üldplaneering määrab Keila jõe luha ala rohelise võrgustiku astmelauaks (vt üldplaneeringu ptk 7.1.1) kus seatud tingimused lubavad alale osaliselt arendustegevust. Üldplaneeringus on toodud, et suur osa luha-alast on kevadeti üleujutatav, sellele avanevad kevadeti Keila linnale *iseloomulikud vaated ja seda kasutatakse puhkealana korterelamute elanike poolt, mistõttu ei sobi see täies ulatuses arendustegevuseks*. Üldplaneering näeb ette, et *otstarbekas on osa rohealast planeerida loodusõppe suunithusega puhkealaks ja tagada vaadete avatus*.

Antud planeeringuala on üldplaneeringus planeeritud tehnoehitiste ala ja jäätmekäitlusala juhtfunktsiooniga alaks ja rohelise võrgustiku astmelaua ala ei ulatu alale ning antud asukohas ei kavanda kehtiv Keila linna üldplaneering alale puhkeala vaid näeb ette arendustegevuse. Perspektiivne äri suunithusega arendustegevus võib tulevikus olla osaliselt seotud ka puhketegevusega.





Kaart 2. Väljavõte Keila linna rohestruktuuri joonisest (Joonis 7)



## 2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeritavale alale kolm äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti. Planeeringlahendus näeb ette võimaluse kruntide liitmiseks ning krundipiiride üleselt suurema hoonestuse rajamise võimaluse ning sellest tulenevalt on kruntidele määratud ühine hoonestusala. Ühise hoonestusala määramine annab suurema paindlikkuse edaspidi hoonestuse rajamisel (vajadusel saab rajada perspektiivselt suurema hoone üle krundi piiride või siis pigem kolm eraldiseisvat väiksemat hoonet). Hoonestuse näitajate osas on aluseks võetud lähteseisukohtades ette antud 12 000 brutoruutmeetrit hoonestuse korruste vahel. Samuti on lähtutud hoonestuse tihedusnäitajast, mis on 0,65. Kruntide täisehituse protsendiks kujuneb nende näitajate alusel 40% kuigi see erineb lähteseisukohtades toodule (kus on kirjas nii: ala sobivaks ehitisealuseks pindalaks võib pidada kuni 35%) lähtub see ülejäänud lähteseisukohtades toodud näitajatele.

Kruntide liitmisel tekkiva krundi ehitusõigus moodustub järgnevalt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud hoonete ehitisealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ja korruselisus ei muutu. Planeeritava ala hoonestustiheduse näitajaks kujuneb maksimaalse lubatud täisehituse korral 0,65. Kruntide täisehitusprotsent on määratud 40%. Kavandatava hoonestuse maksimaalne kõrgus on 3 korrust ning maksimaalne kõrgus 14 m. Hoonestuse kõrguseks on antud võimalus 14 m kõrguste hoonete ehitamiseks (see

võimaldab hoone siseseks kõrguseks määrata 10-12 m ning see võib osutuda vajalikuks kaupluse rajamise korral).

Kruntide kõrghaljastatud osa protsent peab olema 10% kogu krundi pindalast ning kruntide haljastatava osa pindala peab olema 20% (st muruala ja kõrghaljastusala kokku).

**Krunt 1** suuruseks on 6711 m<sup>2</sup>. Krundile 1 on antud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

**Krunt 1 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:**  $\geq 60\%$  ärimaa (tähis BT) ja ja  $\leq 40\%$  tootmismaa (TT)

**Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind:** 2700 m<sup>2</sup>

**Krundi täisehituse protsent:** 40%

**Lubatud hoonete arv krundil:** 3

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 14 m

**Hoonete lubatud korruselisus:** 3 korrust

**Krunt 2** pindala on 5954 m<sup>2</sup>. Krundile 2 on antud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

**Krunt 2 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:**  $\geq 60\%$  ärimaa (tähis BT) ja ja  $\leq 40\%$  tootmismaa (TT)

**Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind:** 2400 m<sup>2</sup>

**Krundi täisehituse protsent:** 40%

**Lubatud hoonete arv krundil:** 3

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 14 m

**Hoonete lubatud korruselisus:** 3 korrust

**Krunt 3** pindala on 5426 m<sup>2</sup>. Krundile 3 on antud ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

**Krunt 3 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:**  $\geq 60\%$  ärimaa (tähis BT) ja ja  $\leq 40\%$  tootmismaa (TT)

**Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind:** 2200 m<sup>2</sup>

**Krundi täisehituse protsent:** 40%

**Lubatud hoonete arv krundil:** 3

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 14 m

**Hoonete lubatud korruselisus:** 3 korrust

**Krunt 4** suuruseks on 2309 m<sup>2</sup>. Krunt on moodustatud juurdepääsutee jaoks, krundile võib rajada tehnoorkude, hoonete ehitamise õigust krundile ei ole antud.

**Krunt 4 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% transpordimaa (tähis LT)

**Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind:** puudub

**Lubatud hoonete arv krundil:** puudub

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** puudub

**Hoonete lubatud korruselisus:** puudub

### 2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded

- Rajatavad hooned peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees. Planeeringlahendus näeb ette võimaluse kruntide liitmiseks ning krundipiiride üleselt suurema hoonestuse rajamiseks ning sellest tulenevalt on kruntidele määratud ühine hoonestusala. Kruntide liitmisel tekkiva krundi ehitusõigus moodustub järgnevalt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud hoonete ehitisealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ja korruselisus ei muutu.
- Krundile 1 rajatav hoone maanteepoolne külg võib asuda (aga ei pea asuma) kõrvalkrundil paikneva (Uus-Paldiski tee 5) ärihoonega samal ehitusjoonel. Hoone asukoht määratakse projekteerimise faasis.
- Hoonete rajamisel on vaja maapinda tõsta. Kruntidel võib olemasolevat maapinda tõsta ca 1-1.5 m ehk absoluutkõrgusteni kuni + 27.20 m.
- Kavandatavate hoonete maksimaalne korruselisus võib olla 3 korrust ja kõrgus 14 m.
- Kruntidele on lubatud rajada kuni 3 hoonet (arvesse ei lähe alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga hooned nagu prügimajad, rattamajad, jne).
- Hoonete katusekalle võib olla 0–45°.
- Hoonete välisviimistluses vältida põhivärvina tehislikke ja kirkaid toone, mis ei sobitu miljöösse ning samuti vältida ehitusmaterjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitusmaterjale.
- Maantee ja tänava äärne hoonestus peab olema kujundatud esteetiliselt ja linnakeskkonda arvestavalt (sh alla 20 m<sup>2</sup> suurused ehitised).
- Arvestada tuleb energiatõhususe nõuetele vastavusega.
- Hoonete puhul vältida aktiivse jahutuse vajadust soojuspumpadega. Ülekuumenemise mõju aitab vähendada nt haljaskatuste ja –seinte kasutamine. Hoonestuses saab kasutada soojust peegeldavaid materjale või nt heledat tooni katuseid. Hoonete projekteerimisel arvestada õhuringlusega ja üha suureneva vajadusega ruume suviti jahutada.
- Kruntide kõrghaljastatud osa protsent peab olema 10% kogu krundi pindalast ning kruntide haljastatava osa pindala peab olema 20% (st muruala/haljasala ja kõrghaljastusala kokku). Kõrghaljastusala ja haljasalade paiknemine ja asukohad tuleb määrata hoonete projekteerimise etapis (planeeringu joonistel kajastatud lahendus on illustratiivne).
- Eelistada tuleb vett läbilaskvaid katendeid ja looduspõhiseid lahendusi. Projekteerida vett läbilaskvate katendite osakaal, et tagada sademevee immutamine eelkõige omal krundil. Parkla aladel võiks vett läbilaskvate katendite osakaal olla 20% kinnistust (nt murukivi või poorne asfalt). Täpne lahendus sõltub punktis 4.4 esitatud tingimusest (sademeveelahenduse edasisel projekteerimisel tuleb arvestada tiigi veega täitmise vajadusest, et tagada nõuetekohane välistulekustutusvee hulk piirkonnas).
- Kruntidele võib rajada piirdeaedu. Tänav poolne piirdeaia ja väravate kõrgus peab olema kõikidel kruntidel ühtlase kõrgusega vahemikus 1.25-1.50 m. Samuti peab olema sarnane piirdeaedade materjali ja tooni valik. Maantee poolsele küljele, krundi 1 lõunapiirile, ei ole lubatud piirdeaedade rajamine (et haakuks kõrval alal asuva ärialaga). Täpne piirdeaedade valik tuleb määrata projekteerimise koostamise faasis.

### 2.4 Liikluskorraldus

Transpordiameti seisukohad planeeringule on esitatud 27.08.2024 nr 7.2-2/24/13257-2 ning need on võetud detailplaneeringu koostamise aluseks. Juurdepääs planeeritavatele

kruntidele tagatakse 8 Tallinn-Paldiski maantee ringristmikult rajatava neljanda haru kaudu. Rajatavalt harult tagatakse juurdepääs planeeringualale ja ka läänepool asuvale Kalda katastriüksusele (katastritunnusega 19801:012:0220).

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeritav ala asub põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ääres. Planeeringuala ulatuses on maantee lõigul ette nähtud piirkiirus 50 km/h. Nähtavuskolmnurkade ulatus on valitud kiirusel 50 km/h. Nähtavuskolmurgad on kavandatud vastvalt tee projekteerimise normidele joonisele nr 9 ja vastavalt tabelile 21 (vt *Joonis 6. Haljastuse- ja liikluslahenduse joonis*). Nähtavuskolmurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid objekte (puud, põõsad, aiad, jms).

Planeering näeb ette alale juurdepääsutee ühenduse rajamise läbi Sooserva kinnistu Uus-Paldiski tee. Sooserva kinnistule on lisaks planeeritud tiik tuletõrjeveevarustuse tarbeks ning plats mõõtmedega 12x19 m sõidukitele ümberpööramise võimaldamiseks või päästeteenistuse autodele tiigist vee võtmiseks.

8 Tallinn-Paldiski maanteel on kaitsevöönd 50 m. 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. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud väljapoole riigiteede kaitsevööndit.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraie;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Planeeringuga arendatav äri- ja tootmisala on kavas avada tulevikus kasutuseks linnaelanikele ning planeeringuala ühendamiseks Keila linna jalgteedega on kavandatud ringristmiku kõrvale perspektiivse jalgte rajamine. Jalgte täpne asukohta ja parameetrid tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, samuti vajab täpustamist maantee ületuse täpne asukoht. Jalgte teeületuskoha lahendus tuleb kavandada vastavalt tee projekteerimise normidele § 49. Kergliiklejale kavandatava ohutussaare vähimad mõõtmed peavad vastama lisa 2 joonisele 25 ja lisa 1 tabelile 44. Jalakäijate teeületuseks tuleb rajada liiklussaar (ohutussaare laius minimaalselt 2,5 m ja pikkus minimaalselt 3,0 m) ja üks ringristmiku haru tuleb ümber ehitada. Planeeringu joonistel on kajastatud võimalik perspektiivne jalgte lahendus (vt *Joonis 6. Haljastuse ja liikluslahenduse joonis*). Täpne lahendus antakse teeprojektiga.

Ristumised jalgteedega (teeületuskohad ja mahasõidud) kavandada tõstetud aladena, et oleks tagatud kergliiklejate turvalisus. Samuti tuleks kavandada tõstetud alad ringristmiku teeületuskohale. Täpne lahendus antakse teeprojektiga.

### 2.4.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeritavatel kruntidel. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Parkimisnormatiivi arvutamisel (tabel 1) on ala liigitatud Linnatänavate standardi kohaselt IV klassi ehk väike keskus.

Alal tegutsevate ärihoonete puhul peab arvestama, et lisaks sõiduautodele saab alale sõita väiksemate veoautode ja kaubikutega. Parkimislahendus kruntidel kajastub *Joonis 5. Haljastuse- ja liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik parkimiskohtade arv.

**Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel**

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väike keskuse ala (külastaja/normatiiv või sb/m <sup>2</sup> )	Kavandatud parkimis-kohtade arv
Krunt 1	Ärihoone (kauplus 2700 m <sup>2</sup> )	2700 m <sup>2</sup> / 100 = 27	27
Krunt 2	Ärihoone (kauplus 2400 m <sup>2</sup> )	2400 m <sup>2</sup> / 100 = 24	24
Krunt 3	Ärihoone (ladu 2200 m <sup>2</sup> )	2200 m <sup>2</sup> / 200 = 11	11
Sõiduautode parkimiskohtade arv kokku:		62	62

### 2.4.2 Jalgrataste parkimisnormatiiv

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad* kohaselt (keskuse klass - *mujal*):

- Krunt 1 - Ärihoone (kauplus 2700 m<sup>2</sup>) – 2700 m<sup>2</sup> / 150 = 18 kohta;
- Krunt 2 - Ärihoone (tööstusettevõtte/kauplus 2400 m<sup>2</sup>) – 2400 m<sup>2</sup> / 150 = 16 kohta;
- Krunt 3 - Ärihoone (tööstusettevõtte/ladu 2200 m<sup>2</sup>) – 2200 / 200 = 11 kohta.

Jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on tähistatud *Joonisel 6. Haljastuse- ja liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik jalgrataste parkimiskohtade vajadus ja arv ning parkla asukoht (kas väliparklas või eraldi abihoonena või hoone esimese korruse siseruumides või hoone välisseina ääres, jne) ja tehniline lahendus.

## 2.5 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal on tegemist metsase alaga. Maaoserv kinnistu taimestiku hinnangu (vt LISADE KAUST, Lisa 3) kohaselt kasvab alal tihe märja kasvukoha mets, ala keskosas asub väike angervaksaga kattunud lagendik, mis välitöö ajal oli vesine (13.06.2025. a). Täidetud ala piiri lähedal kasvab võimas (kuld)kask (ümbermõõt 1,3 m kõrgusel ~2m), mille kõrgus jääb vahemikku 20 m-28 m.

Keskmine puude kõrgus alal on 13-15m, Paldiski mnt poolses kinnistu servas on keskmine kõrgus madalam ~ 5-8m. Peamisteks puuliikideks on harilik toomingas, hall lepp ning



sanglepp. Alusmets on tihe ja koosneb peamiselt samade enamuspuiduliikide järelkasvust ning lisaks hariliku jalaka, hariliku saare ja hariliku pihlaka noortest puudest, mis ebasobivate kasvutingimuste tõttu täiskasvu ei saavuta. Tiheda võrade liituvuse tõttu jõuab maapinnani vähe valgust ning maapind on tõenäoliselt kevaditi ka kaua üle ujutatud. Seetõttu on rohhtaimestik liigivaene ja hõre. Looduskaitsealuseid taimi välitöö ajal ei leitud. Sealsel taimestikul on elupaikade võimaldajana küll ökoloogiline tähtsus, kuid kuna ala asub linna servas, leidub lähikonnas Keila jõe ääres samaväärseid elupaiku rohkem. Rekreatiivne väärtus linna rohestruktuuri osana puudub, kuna ala on raskesti ligipääsetav. (Maanteserva kinnistu taimestiku hinnang, koostaja Kadi Tuul, juuni 2025, vt LISADE KAUST, Lisa 3).

Ala maapind on madal ja kevadeti üleujutatav ning hoonestuse rajamisel tuleb maapinda tõsta (ca 1.25 m) ning olemasolevat haljastust on seetõttu keeruline säilitada. Ette on nähtud uue haljastuse rajamine.

Moodustatud äri- ja tootmismaa kruntide haljastatud pinna osakaal peab olema minimaalselt 20% (st muruala ja kõrghaljastusala kokku) ning sellest kõrghaljastatud osa protsent peab olema 10% kogu krundi pindalast. Kõrghaljastusalade täpset paiknemist planeeringulahenduses pole määratud. Alad tuleb kavandada ja nendega arvestada hoonete projekteerimise etapis.

Kõrghaljastusala osakaal kruntidel võib olla ka suurem, detailplaneering soovib suurendada haljastuse osakaalu ja käsitleda detailsemalt haljastuse lahendust ehitusprojekti asendiplaanil. Kõrghaljastuse (ka üksikpuude) rajamine tagab suvel varjulisemate alade tekkimise ning aitab vältida kuumasaarte tekkimise ohtu. Seega on puude ja põõsaste istutamine planeeringualale põhjendatud ja vajalik. Samuti on haljasaladel roll sademeveekanalisatsiooni ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Edasisel projekteerimisel jälgida parklate liigendamist madal- ja kõrghaljastusega, et pakkuda varju parkivatele autodele ning tagada sademeveele rohkem võimalusi imbuda pinnasesse. Ühtlasi aitavad kõrghaljastusega haljasalad vältida kuumasaarte teket.

Sademevett tuleb käidelda maksimaalselt omal krundil. Sademevee immutamiseks pinnasesse on võimalik teede ja asfaltplatside pinnad rajada ilma äärekivita ning kõvakattega pindade kalded suunata haljasalade suunas. Parkla aladel võiks eelistada vett läbilaskvaid katendeid (nt murukivi või poorne asfalt). Samuti võib edasisel projekteerimisel kaaluda sademevee immutamist ja juhtimist Sooserva kinnistul asuvasse tiiki.

## 2.6 Jäätmekäitluse korraldamise põimõtted

Keila linna haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Keila linna jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 26.04.2022 määrusega nr 5). Määrusega reguleeritakse jäätmehoolduse korraldamist ja arendamist Keila linna haldusterritooriumil eesmärgiga vähendada jäätmeteket, suurendada tekkinud jäätmete kordus- või taaskasutust ja keskkonnaohutut kõrvaldamist. Eeskirja täitmine on juriidilistele ja füüsilistele isikutele kohustuslik. Korraldatud jäätmevedu Keila linna haldusterritooriumil osutab linna poolt valitud lepinguline partner.

Jäätmed tuleb sortida nende tekkemomendil või vahetult peale seda tekkekohas nende üleandmiseks jäätmekäitlejale liikide kaupa, vältides nende segunemist teiste jäätmetega.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb liigiti koguda vähemalt järgmised jäätmeliigid: paber ja kartong, plastid, metallid, klaas, biolagunevad jäätmed, pakendid, puit, tekstiil, suurjäätmed, probleemtoodete jäätmed, ohtlikud jäätmed, üle jäävad olmejäätmed.

Taaskasutuseks kõlbmatud jäätmed, mis ei ole kaetud jäätmekäitluslepingutega, kõrvaldatakse tekkekohale võimalikult lähedal asuvas tehnoloogiliselt sobivas jäätmekäitluskohas, sealhulgas jäätmejaam, jäätmepõletustehas või prügila või antakse käitlemiseks üle keskkonnakaitseluba omavale ettevõttele.

Jäätmemahuti peab olema terve ja puhas ning ei tohi põhjustada keskkonnareostust ega ohtu tervisele. Nõuetele vastavateks loetakse kaanega suletavaid mahuteid, mida saab laadida veokile koos jäätmetega nende äraveoks või tühjendada jäätmeveoki mehhanismidega. Mahutil peab olema kasutajale nähtavas kohas kiri või märgistus, mis vastab mahutiga kogutavale jäätmeliigile. Soovitatavalt võiks mahuti värv vastata sellega kogutavale jäätmeliigile järgmiselt: hall, must või roheline – segaolmejäätmed, sinine – vanapaber, pruun – biojäätmed, kollane – segapakendijäätmed, punane – ohtlikud jäätmed.

Mahuti paigaldatakse jäätmevedajale kättesaadavalt krundi või kinnistu piirile, kus jäätmed on tekkinud. Mahuti, mis ei ole käsitsi teiseldatav, tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett, kruus jms) alusele selliselt, et seda saab tühjendada vahetult jäätmeveoki paiknemiskohast. Käsitsi teiseldatavad ratastel väikekonteinerid tuleb paigutada tasasele ja kõvale maapinnale nähtavasse kohta, mis ei ole jäätmeveoki lähimast võimalikust peatuskohast kaugemal kui 10 meetrit.

Detailplaneeringu *Joonisel 6. Haljastuse- ja liikluslahenduse joonisel* on kujutatud jäätmemahutite võimalikud asukohad, mahutite täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise etapis.

## 2.7 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval alal paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkesektsiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Krundile 1 kavandatud ärihoone liigitub määruse alusel IV kasutusviisi alla. Krundile 2 ja 3 rajatavad hooned (laohoone/tootmishoone) liigituvad määruse alusel VI kasutusviisi alla.

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. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem



kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

## 2.8 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga viiakse ellu üldplaneeringu kohane areng (vt ptk 2.3) ning täpsustatakse hoonestustingimused. Planeeritav ala asub Keila linna üldplaneeringu kohaselt *tehnoehitise ja jäätmekäitluse alal* (O), kus vahetult kõrvalalal asub *teenindusele suunatud ala* (Ä). Detailplaneeringuga antakse alale hoonestustingimused äri- ja tootmishoonete (väiksemas mahus ka tootmishoonete) rajamiseks ning sellega suurendatakse piirkonnas ärimaa osakaalu.

Planeeritav ala on soovitatav kujundada selle piirkonna aktsendiks ning avada ala kasutus linnaelanikele. Sellest tulenevalt on antud ala hoonestusnäitajad tihedamad ja hoonete kõrgused kõrgemad kui kõrvalalal (vt ptk 2.4 ja 2.4.1).

Planeeringulahenduses on määratud kavandatavate hoonete maksimaalseks korruselisuseks 3 korrust ja kõrguseks 14 m ning loobutud on lähteseisukohtades toodud sõnastusest.

Hoonestuse kõrguse määramisel on arvestatud ka vahetus läheduses asuva rajatava Vesiveski keskusega, mille kõrguseks on kavandatud samuti 14 m. Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneeringu alale kavandatud ärihoone on kujundatud Keila linna peaväravaks ja ümbruskonna tõmbekeskuseks.

Planeeringulahenduse eelviimisel ja hoonestamisel tuleb kujundada kvaliteetne läbimõeldud arhitektuuriga ja tervikliku ruumilise lahendusega linnaruum.

### 3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise korralduses 25.07.2024. a nr 2-2/195 on ära toodud järgnev selgitus - *tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritava alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, ning arvestades planeeritava tegevuse mahtu, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine.*

Planeeringuga määratud hoonestustingimuste sobitumiseks piirkonda tuleb arvestada planeeringus toodud tingimusi ja soovitusi. Samuti tuleb edasisel projekteerimisel arvestada kehtivate seaduste, määruste ja standarditega. Planeeringualal on keelatud olulise keskkonnamõjuga tegevused (vastavalt 22.02.2005 vastu võetud Riigikogu seadusele *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus*<sup>1</sup>). Kui eelpool toodud arvestatakse siis detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga.

Kultuurilisi mõjusid planeeringu elluviimisega ei kaasne. Planeeringualal ei asu mälestisi, kultuuri-, ajaloo-, või arheoloogilise väärtusega objekte. Majanduslikke mõjusid detailplaneeringuga ei hinnata.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Pole teada, et detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju ohustaks keskkonda. Mõju taimestikule ja loomastikule on olemas kuid see on lokaalne. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, kui hooned on valminud siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõrvalala mõjutab ühendustee rajamine läbi Sooserva kinnistu, mõju võib pidada pigem positiivseks.

Kolme äri- ja tootmismaa krundi rajamise ruumiline ulatus on pigem lokaalne ja jääb antud ala piiridesse. Planeeringuala külgneb Keila jõe luha-alaga ja olemasolevate ärimaa kruntide ning jäätmekäitlusmaaga.

Planeeritava ala haljastatava ala osakaal on ca 20% kogu planeeritava ala pindalast.

#### 3.1 Müra normtasemed ja leevendusmeetmed

*Atmosfääriõhu kaitse seaduse §57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Kehtivas Keila linna üldplaneeringus on detailplaneeringu ala piirkonda märgitud tehnoehitise ja jäätmekäitluse alal (O) ning teenindusele suunatud ala (Ä), mis on määratud V kategooria alaks (vt Keila linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022).*

*Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 sätestab, et välisõhus leviva müra normtasemeid rakendatakse seaduse §57 nimetatud mürakategooriate alusel ning vastavad välisõhus leviva müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71. „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määrusega on müra normtasemed kehtestatud kategooriatele I- IV.*

Mürakategooriatele V ja VI müra normtasemeid (müra piir- ja sihtväärtust) kehtestatud ei ole.

Seega ei ole planeeringuala määruse 16.12.2016 nr 71 §5 mõistes müratundlik ala ning seal ei ole määratud välisõhus levivale mürale piir- ega sihtväärtust.

Keila linna üldplaneeringu mürauring kohaselt ulatub planeeringualale liikluspäeval ( $L_d$ , 7.00-23.00) 55-60 dB ja öösel ( $L_n$ , 23.00-7.00) 50-55 dB.

Eespool toodud andmete põhjal ei ilmenud vajadus müraleevendusmeetmete ette nägemiseks ning ei peetud asjakohaseks mürauringu koostamist detailplaneeringu koostamise etapis. Kui edaspidiselt tegevuse täpsemal kavandamisel ja hoonestuse projekteerimisel selgub olulisi asjaolusid, mis nõuavad täpsemat mürauringut või müraleevendusmeetmete rakendamist, siis tuleb ala arendajal välja töötada asjakohased leevendusmeetmed. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Uute hoonete rajamisel jälgida heliisolatsiooninõuded ning kehtivaid standardeid ja seadusi. Võimalik on müra tõkestavate ehituslike võtete rakendamine uute hoonete rajamisel maantee äärsel alal, kus esineb kõrgem müratase. Ehituslike võtetega saab ehitada mürakindlaid uusi hooneid.

Transpordiamet on oma kirjas 27.08.2024 nr 7.2-2/24/13257-2 (vt MENETLUS-DOKUMENDID) välja toonud nii: *Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.* Viidatud määruse nõuded ei kohaldu käesolevale detailplaneeringule. Määrust kohaldatakse sellistele planeeringutele, mille elluviimisega võib kaasneda müra normtaseme ületamine.

### 3.2 Radoon ja radoonitõrje meetmed

Radoon ( $R_n$ ) on looduslik radioaktiivne väärisgaas, mis on värvitu, lõhnatu ja maitsetu ning õhust 7,7 korda raskem. Inimene oma meeltega radooni ei tunne.

Eesti kuulub Euroopas keskmisest kõrgema radooniriskiga riikide hulka. Radoon on suitsetamise järel teisel kohal kopsuvähki haigestumise tekitajaks.

Radooni aktiivsuskontsentratsioon välisõhus on üldjuhul madal, sest radoon hajub välisõhus ning ei kujuta seetõttu ohtu tervisele. Kuid aluspinnasest siseruumidesse sattuv radoon võib õhu radoonisisalduse tõsta kehtestatud normidest oluliselt kõrgema tasemeni.

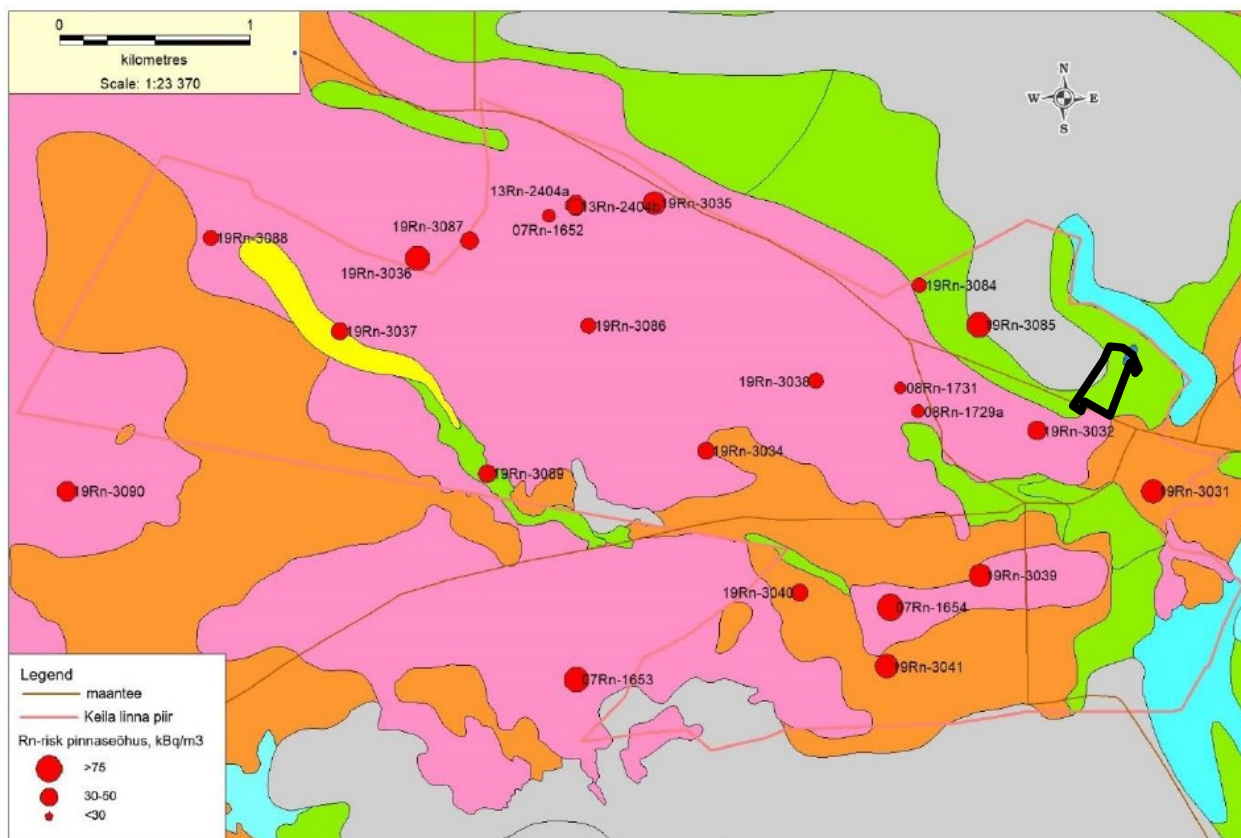
Radooniohtlikuks liigitatakse Eesti Standardikeskuse juhiste alusel (standard ESV 840:2023) looduslikud pinnased, kus radoonisisaldus 1 m sügavusel pinnaseõhus ületab 50 kBq/m<sup>3</sup>. Euroopa Liidu Nõukogu direktiivi 2013/59/Euratom alusel sätestati Eestis siseruumide õhu radoonisisalduse viitetas 300 Bq/m<sup>3</sup> (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28. veebruari 2019. a määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast

*gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase*“). Viitetaseme ületamisel tuleb kaaluda ja vajaduse korral tarvitusele võtta meetmeid radoonisisalduse vähendamiseks.

Eesti Geoloogiateenistus on koostanud 2020 aastal uuringu - *Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas*. Uuringu käigus teostati radooni mõõtmised pinnaseõhus. Uuringu tulemusel asub Keila linn valdavalt Põhja-Eesti lavamaal, geoloogiliselt Põhja-Eesti lubjakiviplatool klinditsoonis. Planeeritava ala mõõtmisi ei teostatud, üll aga on läänepoolsel sarnasel alal teostatud üks mõõtmine punktis 19Rn-3085. Uuring näitas et Rn-risk selles punktis on 59 kBq/m<sup>3</sup>. Lõunapoole jäävas punktis 19Rn-3032 on Rn risk 39 kBq/m<sup>3</sup>.

Keila linna kohta näitasid uuringutulemused, et enam kui neljandikus uuringupunktidest ületab Rn-sisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup> ja seega on vastavalt Eesti ehitusstandardile (EVS 840:2023) Keila linna territooriumil vajalik mõõta Rn-sisaldust enne uute hoonete püstitamist, et selgitada radoonivastaste meetmete kasutamise vajalikkust või nendest loobumist.

Kõrge radooni sisalduse korral on uute hoonete projekteerimisel/ehitamisel vaja kasutusele võtta radooni tõkestamise meetmed. Radoonikaitselahenduste kohta saab informatsiooni ketivast standardist EVS 840:2023 “*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*” ning kehtivatest õigusaktidest.



Väljavõte 1. Radooniuuringu uuringutulemustes esitatud Joonis 5.2.1.1. Keila linna Rn-riski kaart (Aluskaart: Suuroja jt., 2014)



ANTSÜLUSJÄRVE SETTED PLANEERITAV ALAL

### 3.3 Keskkonnanõuded planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub planeeritava alal kasutus, olemasolev metsa-ala kaob detailplaneeringu elluviimise järgselt. Planeeritava ala maapinda tõstetakse, krundid hoonestatakse, rajatakse teed ja tehnovõrgud ning selle tulemusel väheneb alal kõrghaljastuse osakaal.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Hoone projekteerimisel tuleb arvestada radoonihuga kuna planeeritav alal esineb tõenäoliselt kõrge radooni sisaldus (vt ptk 3.2). Hoonete projekteerimise faasis või sellele eelnevalt tuleb teostada alal radooni tasemete mõõtmine.
- Et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees.
- Projekteerimise etapis tuleb välja selgitada ehitusgeoloogilise uuringu koostamise vajadus.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses Keila linna jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 26.04.2022 määrusega nr 5).
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

## 4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 4.1 Veevarustus

Detailplaneeringu ala ei ole Keila linna ÜVK-ga liitunud, liitumispunkte ei ole välja ehitatud. Kavandatava kolme tootmismaa perspektiivne prognoositav veetarbimine ööpäevas on kokku maksimaalselt 12,0 m<sup>3</sup>/d (keskmise 10,0 m<sup>3</sup>/d). Maksimaalse tunni tarbimine on 5,9 m<sup>3</sup>/h.

AS Keila Vesi on väljastanud 23.01.2025 detailplaneeringule tehnilised tingimused nr 091224-1 ühisveevarustusega liitumiseks (vt LISADE KAUST, Lisa 2). Tehnilistele tingimustele kohaselt on planeeringuala ühendamine ühisveevärgiga võimalik ringistusega ja minimaalselt De110PE trassiga ning ühenduspunktidega kahest kohast:

- Põhjakaare tn 6 kinnistu loodepoolse nurga juures, toru asukohas 6574974.43;524356.60. Toru De110PE.
- Valida sobiv asukoht, lõigul 6574999.69;524652.69 (olemasolev betoon kaev, alajaama kõrval) kuni 65752021.32;524668.93. (Punkt Uus-Paldiski tee rajatud sadulüh.).

Ringtorustik tuleb rajada detailplaneeringualani läbi Põhjakaare tn 10 ja T-8 Tallinn-Paldiski katastriüksuste. Ühenduskohas Uus-Paldiski tee juures on olemasolev PE toru De 63 mm plaanis asendada De 110 mm toruga. Ühenduskohani rajada veevarustuse ringtorustik piki riigitee T-8 Tallinn-Paldiski katastriüksust. Detailplaneeringu alal on ette nähtud rajada kõigile kolmele äri- ja tootmismaa krundile liitumispunktid. Riigiteega ristuv veetorustik tuleb rajada kinnisel meetodil hülsis.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise ning välistulekustutuse vajaliku vooluhulga.**

**Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks peab arendamisest huvitatud omanik taotlema AS Keila Veelt täpsustatud tehnilised tingimused.**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

### 4.2 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja Eesti standard *EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus*.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigitub krundile 1 planeeritud ehitis tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi hooneks ning krundile 2 ja 3 planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi hooneteks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 14 m ja korruselisus on lubatud 3-korruseline. Tegevuse järgi kuuluvad



krundile 2 ja 3 hooned eeldatavalt 1. tuleohuklassi ja vastavad II tulekaitsetasemele (ehitistes peavad olema tulekustutid ja tulekahjusignalisatsioon).

Vastavalt standardi *EVS 812-4:2018* tabelile 1 peab (krundi 2 ja 3 hoonete) 2. tuleohuklassi kolmekorruseliste hoonete tulepüsivusklass olema TP1. II tulekaitsetaseme korral on 2. tuleohuklassi kuuluva hoone tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga kuni 6000 m<sup>2</sup>.

Vastavalt standardi *EVS 812-6:2012+AI+A2* tabelile 2 on kruntide 2 ja 3 hoonetel 1. tuleohuklassi ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 12000 m<sup>2</sup>, vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 10 l/s tulekahju kestvusega 2 h. Krundile 1 planeeritud IV kasutusviisi hoone (põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m<sup>2</sup> ja tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga 800 m<sup>2</sup> kuni 1600 m<sup>2</sup>) vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks on 15 l/s tulekahju kestvusega 3 h.

Välistulekustutuseks vajaliku tuletõrjevee saamiseks on planeeritavale ühisveevärgi torule ette nähtud paigaldada üks hüdrandikaev. Krundile 3 planeeritud kaugeima hoone sissepääsu kaugus hüdrandikaevust on ca 195 m. Vastavalt AS Keila Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele on lähima olemasoleva ühisveevärgi tuletõrjehüdrandi tagatud veeloovutus 15 liitrit sekundis. Arvestades prognoositavat veetarbimist tuleks planeeringuala veeühendustorustik rajada kuni tuletõrjehüdrandini sellise läbimõõduga torust, millest on võimalik välistulekustutuseks saada vooluhulk 15 liitrit sekundis.

Tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.*“

Keila linna üldplaneeringus määratud arendusüksuse ala (nimega *Keila reoveepuhastusjaam ja selle ümbrus*) välistulekustutuse veehulga saamiseks tuleb olemasolevale sademeveetiigile paigaldada kuivhüdrant koos imitorustikuga (vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*).

#### 4.3 Reoveekanaliseatsioon

Detailplaneeringu ala ei ole Keila linna ÜVK-ga liitunud ja liitumispunkte ei ole välja ehitatud. Kavandatava kolme tootmisalaa perspektiivne prognoositav reoveekogus ööpäevas on kokku maksimaalselt 12,0 m<sup>3</sup>/d (keskmine 10,0 m<sup>3</sup>/d). Maksimaalse tunni reoveekogus on 5,9 m<sup>3</sup>/h.

AS Keila Vesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringu ala liitumiseks Keila linna ühiskanaliseatsiooniga (nr 091224-1, 23.01.2025, vt LISADE KAUST, Lisa 2). Vastavalt tehnilistele tingimustele on ala ühendamine ühiskanaliseatsiooniga võimalik olemasoleva kollektoriga (?dn500) lõigul: 6575065.33;524373.18 kuni 6575004.26;524675.22 või Uus-Paldiski tee kanaliseatsioonitrassiga De160PVC (kaevu asukohas 6575108.20, 524635.96).

Detailplaneeringuala juhtimine isevoolselt võimalikesse liitumispunktidest pole võimalik. Detailplaneeringuala kruntide reovee ärajuhtimiseks on teemaa krundile planeeritud reoveepumpla rajamine. Reoveepumpla survetorustik rajada paralleelselt planeeritava veevarustuse ringtoruga piki riigitee T-8 Tallinn-Paldiski katastriüksust kuni Uus-Paldiski tee äärsesse reoveekollektorini De 560 mm.



Detailplaneeringualal rajada kruntidele 1, 2 ja 3 liitumispunktid transpordimaale ja reovesi juhtida reoveepumplani isevoolliselt.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud reovee isevoolliste ja survetorustike ning reoveepumpla põhimõttelised asukohad. Torude ja pumpla täpsed asukohad ning läbimõõdud ja sügavused määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutuslikud reoveekogused.**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhinduda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

#### 4.4 Sademevee lahendus

Planeeringuala tootmismaa krundile planeeritud hoonete katustelt, teedelt ja parklatest kogutavad sademeveed suunata pärast voolu ühtlustamist ja osaliselt immutamist sademeveetorustikuga Sooserva kinnistul asuvasse olemasolevasse tiiki. Olemasolevale tiigile tuleb rajada ühenduskraav Keila jõega. Ühendustee rajamisel läbi Sooserva kinnistu tuleb eraldatava tiigiosa ühendamiseks tee alla paigaldada truup.

Detailplaneeringu transpordimaale rajada kruntidele 1, 2 ja 3 liitumispunktid sademeveetorustikuga.

Haljasaladel tekkivad sademeveed immutada haljasaladel.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus -, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61 sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele VeeS § 129 lg 4 ja 5).

Määruse nr 61 § 7 lg 1 kohaselt tohib lahkvoollisest sademeveekanaliseerimisest sademeveelaskme kaudu suublasse juhtida sademevett, mille saastenahtajad ei ületa määruse nr 61 lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000-9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Vastavalt määruse nr 61 §11 lg 1 peab suublasse juhitud sademevee ohtlike ainete sisaldus vastama määruse nr 61 lisas 1 sätestatud piirväärtustele, arvestades määruse nr 61 § 7 lg 1 ja 4 sätestatud erisusi.

Sademeveelahenduse edasisel projekteerimisel tuleb arvestada tiigi veega täitmise vajadusest, et tagada nõuetekohane välistulekustutusvee hulk piirkonnas.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveetorustike põhimõttelised asukohad. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.**

#### 4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on koostatud Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 486892 alusel (koostatud 17.12.2024 a, kehtivad kuni 17.12.2026 a, vt LISADE KAUST, Lisa 2).

Planeeritavate kruntide elektrivarustuse tagamiseks nähakse alale ette komplektalajaama rajamine. Komplektalajaama on paigutatud krundile 2. Alajaama rajamiseks on alale ette nähtud servituudi vajadusega ala (ca 52 m<sup>2</sup> suurune). Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevast keskpinge kaablist KPL214837 T-8 Tallinn-Paldiski maantee kinnistul (katastritunnus 29601:005:0057) teisel pool riigimaanteed. Riigiteega ristuv elektrikaabel tuleb rajada kinnisel meetodil. Lahendus kajastub *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*.

Nimetatud uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist planeeritavate hooneteni tuleb kavandada maakaablitega.

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

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud elektrikaablite põhimõttelised asukohad. Kaablite täpsed asukohad ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.**

#### 4.6 Tänavavalgustus

Planeeringuga on ette nähtud uued planeeritava sõidutee äärde tänavavalgustuse rajamine. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis. Tänavavalgustuse kaabel saab ühenduse planeeritavast alajaamast. Tänavavalgustuse detailsel projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Krundisiseselt tuleb valgustus lahendada krundivaldaja poolt, vastavalt projektile.

**Ehitusprojekti koostamiseks tuleb tänavavalgustuse osas taotleda täiendavad tehnilised tingimused Keila Vesi AS'ilt ([info@keilavesi.ee](mailto:info@keilavesi.ee)).**

#### 4.7 Sidevarustus

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres Telia sideehitised puuduvad. Planeeritavate kruntide liitumine nähake ette sidekanalisatsiooni sidekaevude KEI-208 ja KLKEI-537 vahelisest sidetrassi lõigust. Nimetatud sidetrassi lõik kuulub Keila Linnavalitsusele.

Igale kruntile nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaablite põhimõttelised asukohad. Sidekaablite täpsed asukohad ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist „*Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel*“.

## 4.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne tsentraalne soojavarustus. Keila linna kaugküttevõrk (operaator Utilitas Eesti AS) jääb planeeringualast liiga kaugemale ning majanduslikult ei ole otstarbekas torustiku rajamine planeeringualale liiga väikese tarbimisvajaduse tõttu.

Hoonete soojavarustuse lahendamiseks tuleb leida võimalused lahendada see individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, puuraukudega maaküte, päikesepaneelid, tahkekütuse- või vedelkütuse katlaid, jne. Kütteliigi valik tehakse eraldi projekteerimistingimustega.

## 5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.*

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitus võimaliku kuritegevuse 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. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

**Nähtavus ja vaateväli.** Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

**Vargused ja naabrivalve.** Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon.

## 6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt arendaja ja omavalitsuse vahelisi või teiste osapoolte vahelisi kokkuleppeid arvestades. Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Katastriüksustele sihtotstarbe määramine kehtestatud detailplaneeringu alusel või ehitise tegeliku kasutuse või kasutusloa alusel (*Maakatastriseadus §18*);
- Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
- Hoonete ehitusprojektide koostamine;
- Ehituslubade väljastamine hoonete/rajatiste ehitamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet;
- Riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski ringteelt juurdepääsutee rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- Tehnovõrkude väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist „*Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel*“;
- Hoonete ja kinnistustisest ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine;
- Kruntide heakorrastamine.

## 7 DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

Detailplaneering on vormistatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „*Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*“. Detailplaneering on koostatud ja esitatud planeerimisseaduses ning lähteseisukohtades punktis 9 sätestatud mahus.

Planeeringu vormistatavad osad on:

- 1) seletuskiri;
- 2) joonised;
- 3) planeeringu juurde kuuluvad lisad (vt LISADE KAUST).

Planeering on vormistatud digitaalselt. Seletuskiri on koostatud Word (doc) programmis ja joonised tarkvaraga AutoCAD LT 2025.