

# ***Tallinna mnt 41, 42, 44 ja Jaani tee 1, 2 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering***



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

KINNISMÄLESTIS: puudub

Plan ID

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA ja

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



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



HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-03/2019

2025

<b>SELETUSKIRI</b> .....	3
1. <b>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b> .....	3
2. <b>SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA</b> .....	4
3. <b>ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS</b> .....	4
4. <b>PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS</b> .....	7
5. <b>PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	7
5.1. <b>ASUKOHT</b> .....	7
5.2. <b>PINNAS</b> .....	7
5.3. <b>RELJEEF JA HALJASTUS</b> .....	8
5.4. <b>HOONESTUS</b> .....	9
5.5. <b>TEED</b> .....	9
5.6. <b>TEHNOVÕRGUD</b> .....	9
5.7. <b>KEHTIVAD PIIRANGUD</b> .....	9
6. <b>DETAILPLANEERING</b> .....	10
6.1. <b>ÜLDISED PÕHIMÕTTED</b> .....	10
6.2. <b>ARHITEKTUURSED TINGIMUSED</b> .....	12
6.3. <b>TEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUS</b> .....	12
6.4. <b>VERTIKAALPLANEERING</b> .....	15
6.5. <b>INSENERTEHNILINE LAHENDUS</b> .....	15
6.5.1. <b>VEEVARUSTUS</b> .....	16
6.5.2. <b>TULETÕRJEVEE VARUSTUS</b> .....	16
6.5.3. <b>OLMEKANALISATSIOON</b> .....	17
6.5.4. <b>SADEMEVEE KANALISATSIOON</b> .....	17
6.5.5. <b>ELEKTRIVARUSTUS</b> .....	18
6.5.6. <b>TELEKOMMUNIKATSIOON</b> .....	19
6.5.7. <b>VÄLISVALGUSTUS</b> .....	19
6.5.8. <b>SOOJAVARUSTUS</b> .....	19
7. <b>HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED</b> .....	19
8. <b>PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD</b> .....	20
9. <b>KESKKONNAKAITSE ABINÕUD</b> .....	21
10. <b>RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	22
11. <b>KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD</b> .....	22
12. <b>KITSENDUSED JA SERVITUUDI VAJAADUS</b> .....	23
13. <b>PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	24
14. <b>PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJAD</b> .....	25
<b>II DETAILPLANEERINGU JOONISED</b> .....	26
Joonis 1 Situatsiooni plaan A4.....	26
Joonis 2 Kontaktvööndi plaan A4 .....	26
Joonis 3 Tugiplaan 670x1360 .....	26
Joonis 4 Detailplaneeringu põhijooni-tehnovõrkudega 690x2000 .....	26
Joonis 5 8 Tallinn-Paldiski perspektiivne ristmik .....	26

## 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 strateerilise 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;
  - Lääne-Harju Vallavolikogu 29.11.2022 otsus nr 91 „Detailplaneeringu ala muutmine“;
  - 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:
  - Geodeetilise alusplaani töö nr. G-05-2011 (07.10.2011) on teostatud FIE TAIMI KIRS;
  - Geodeetilise alusplaani töö nr. 4 (08.04.2018) on teostatud Nullpunkt Projekt OP poolt;
  - OÜ Metsabüroo 23.12.2014.a. koostatus „Metsamajanduskava kümneks aastaks“, mille koosseisus on . „Metsamaa ja puistute üldiseloostus“-Jaani tee 1, 2 ja Tallinna mnt 42 maaüksuste osas.
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+A1+A2 Tuletõrje veevarustus;
  - Eesti Standard EVS 812-7:2018 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus;
  - Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

**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, keskkonnakaitsete 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. Välditakse uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele. Tulenevalt üleriigilises planeeringus väljendatud riiklikust huvist välditakse uute elamualade kavandamist Paldiski ja Muuga sadamate vahetus naabruses
- Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiitkoridoridega (maanteed ja raudteedega), nt Muuga ja Paldiski sadamate piirkonnad, Ämari–Rummu piirkond, Loxsa 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. Rohelise võrgustiku alusel ei ulatu planeeringualale. Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringu 2030+.

### **Paldiski linna üldplaneering**

Paldiski linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on algatatud planeeringu ala juhtfunktsiooniks Tallinna mnt 42 katastriüksuse osas ettevõtluse reservmaa ning Tallinna mnt 41, Tallinna mnt 44, Jaani tee 1, Jaani tee 2 katastriüksuste osas looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-ala. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering Tallinna mnt 41, Tallinna mnt 44, Jaani tee 1 ja Jaani tee 2 katastriüksuste osas.

### **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 ETTEPANEK JA PÕHJENDUS

Arvestades Paldiski soodsat asukohta transpordisõlmena, mida läbib suures osas transiitkaubandus 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). Detailplaneeringu raames planeeritakse perspektiivsed kergliiklusteed ning bussipeatused, mis tuleneb Harju maakonnaplaneeringust ning Paldiski linna üldplaneeringust.

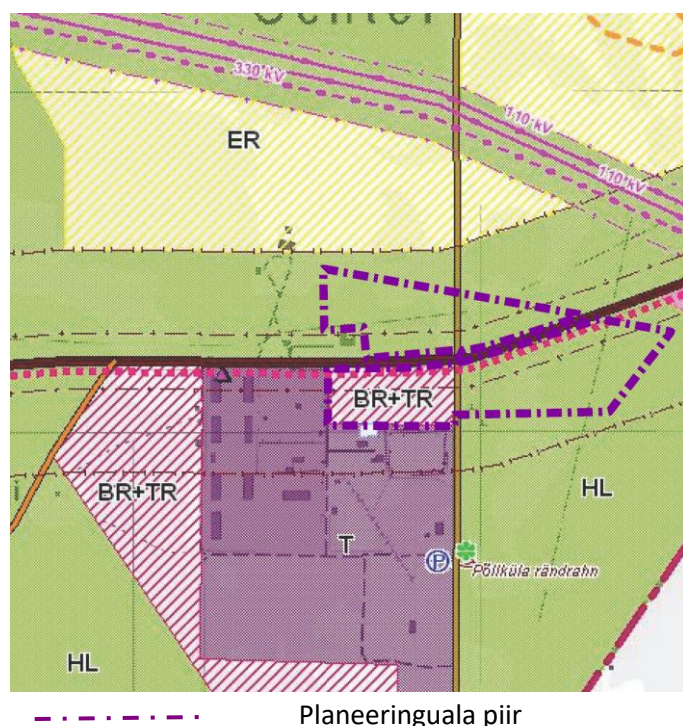


Detailplaneeringus kajastatud kergliiklusteed ja bussipeatused kuuluvad arvestamisele strateegiliste objektidena üldplaneeringus, aga ei kuulu ehitamisele antud detailplaneeringu elluviimiseks.

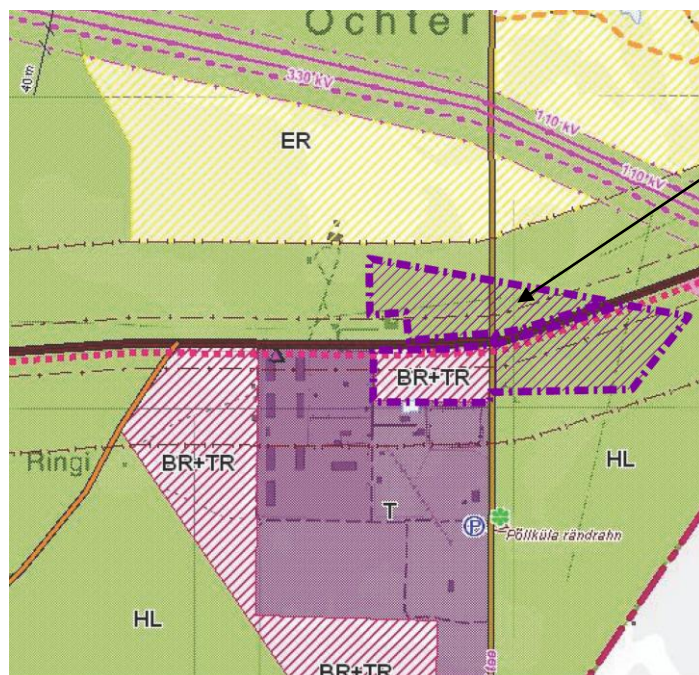
Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks, sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks.

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

Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering (eelnõu 02.03.2023) toetab antud piirkonna ettevõtluse arengut. Tööstuse olulisust rõhutab ka Lääne-Harju valla arengukava 2019-20306, mis näeb ette, et Lääne-Harju vallas on ligitõmbav ettevõtluskeskkond, kuhu koondub kaasaegne ja kõrget lisandväärtust loov tööstus ja teenusmajandus. Arvestades juba olemasolevaid ettevõtteid ning Tallinna ja Keila linna suurt mõju tööjõuturule, on ettevõtlusalade arendamisel peamiseks eesmärgiks alade ligipääsetavuse tagamine. Lisaks tööjõule, peab see turvaline ja kiire olema ka kaubavedudeks.



**Joonis 1 Väljavõte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringust.**



Planeeringuala piir

Joonis 2 Üldplaneeringu muudatuse asendiplaan

## ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

### PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

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

### PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE

TOOTMI- ja ÄRIMAA SIHTOTSTARBEGA.

## 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

#### 4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Paldiski linna sadama piirkonnas, mis hõlmab Lõunasadam ala ja sellest idas paiknev tootmisala. Eeldada võib, et Paldiski tootmis- ja äritegevus areneb peamiselt kaubasadamate mõjul. Ühise nimetajana on kogu piirkonnas eesmärk arendada ettevõtlust.

Planeeritav ala piirneb valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega, mille kõlvikuline koosseis on metsamaa. Planeeritavat maa-ala läbib põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski, 5800004 Jaani tee ja 5800002 Ingeri tee.

Planeeringuala Tallinna mnt 42 maaüksuse lõuna-lääne piiril asub Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneeringu ala (tootmismaa sihtotstarbega), mis on kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse korraldusega 27.10.2011 nr 345. Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneeringuga oli kavandatud tootmismaa sihtotstarbe muutmist ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbeks kuna tegemist on ärilise sihtotstarbe eesmärgiga, uute parklate ja laohoonete kavandamisega. Parklad on sõiduautode parkimise eesmärgiga ja laohooned nende teenindamiseks. Kruutidele ettenähtud põhihoonete maksimaalseks kõrguseks maapinnast on planeeritud 8,0 meetrit.

#### 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 m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Tallinna mnt 44	58001:001:0006	11296450	43483	maatulundusmaa
Tallinna mnt 41	58001:001:0005	11296350	8266	maatulundusmaa
Jaani tee 1	58001:001:0106	4971102	26036	maatulundusmaa
Jaani tee 2	58001:001:0107	4971102	2613	maatulundusmaa
Tallinna mnt 42	58001:001:0108	4971102	22664	maatulundusmaa

**Planeeringuala piirnevad katastriüksused on alljärgnevad:**

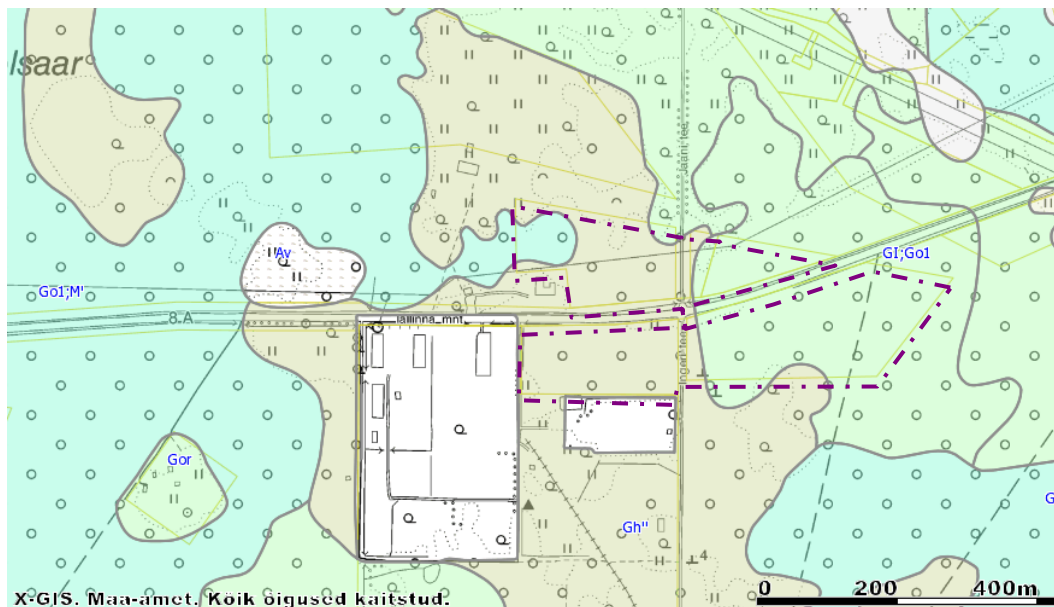
- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 43101:001:1219 Tallinna mnt 39b, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0318 Jaani tee 3, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 43101:001:0976 Jaani tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0336 Tallinna mnt 43, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0069 Tallinna mnt 46, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 43101:001:1485 Ingeri tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0079 Tallinna mnt 40, tootmismaa sihtotstarbega

##### 5.2. PINNAS

Planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardi andmetel on :

- Õhuke paepealne gleimuld (Gh<sup>u</sup>) . Mulla lõimis on 10-30sm saviliiv millele järgneb paas (sl 10-30/p). Huumushorisondi tusedus on 10-20 cm toorhumus.
- Leetjas gleimuld (Gl 70%osakaaluga) ja küllastunud turvastunud muld (Go1 30%osakaaluga). Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.
- Küllastunud turvastunud muld (Go1). Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.





Planeeringuala piir  
Joonis 4 Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest

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 13,25...14,76m.

Tallinna mnt 41 pindala on 8266 m<sup>2</sup>, millest 652m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa ja 7614m<sup>2</sup> metsamaa.

Tallinna mnt 42 pindala on 22664 m<sup>2</sup>, millest 1373m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa, 21167m<sup>2</sup> metsamaa ja 124m<sup>2</sup> muu maa.

Tallinna 44 pindala on 43483 m<sup>2</sup>, millest 1467m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa, 41724m<sup>2</sup> metsamaa ja 292m<sup>2</sup> muu maa.

Jaani tee 1 pindala on 26036 m<sup>2</sup>, millest 23401m<sup>2</sup> on metsamaa ja 105m<sup>2</sup> muu maa.

Jaani tee 2 pindala on 2613 m<sup>2</sup>, millest 667m<sup>2</sup> on looduslik rohumaa ja 1946m<sup>2</sup> metsamaa.

Kogu planeeringuala on hooajaliselt osaliselt liigniiskuse käes nii nagu valdavad Paldiski linna maatulundusmaad, kuna Paldiski linnas ei ole teostatud maaparandust, kuivendust seoses sellele, et Paldiski linn oli Nõukogude ajal kinnine territoorium. Seoses Nõukogude militaarse lähiminevikuga on maa-alal militaar hoonete vundamendid.

2014.a. detsembril koostati Jaani tee 1, Jaani tee 2 ja Tallinna mnt 42 maaüksustele metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang Metsabüroo OÜ poolt. Oluliseks puistuks (III väärtusklass) hinnati 0,5 ha alal, kus domineerivaks liigiks on mänd, mis on meie kodumaistest puuliikidest pikemaalised ja hoonestusala ümbrusesse sobivaim oma vähenõudlikkuse ja tormikindluse tõtt. III väärtusklassiga metsa osa kuulub detailplaneeringu käigus säilitamisele.

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

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

#### 5.5. TEED

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



Foto Ingeri teest



Foto Jaani teest

#### 5.6. TEHNOVÕRGUD

Antud piirkonnas puudub tsentraalne ühiskanalisatsioon ja ühisveevärgi trassid. Planeeritavat ala läbib 6kV elektri õhuliin ning riigitee 8 Tallinn-Paldiski ääres kulgeb ELA094 sideehitis.

#### 5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril 8 Tallinna-Paldiski tee poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa.

**Pärandkultuuriobjekte** pole Maa- ja Ruumiameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu.

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

Paldiski linna üldplaneeringus on määratud riigiteele 8 Tallinn-Paldiskile 50 kaitsevöönd, seetõttu on riigitee 8 Tallinn-Paldiskile kaitsevööndiks 50m. Ingeri teele ja Jaani teele on detailplaneeringus määratud 10m tänava kaitsevöönd.

Planeeritaval maa-alal olevate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused:

- Elektri õhuliini ( 6kV) 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 arendusega piirkonnaks. Soositud on eelkõige keskkonda mittekahjustavad kaasaegse tehnoloogiaga tootjad nagu puidu- ja mööblitööstus, postitöötlus, pakendamine jms. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

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

Planeeritaval alal moodustatakse 8 tootmis- ja ärimaa krunti, 1 ärimaa krunt, 1 üldmaa krunt, 5 tootmismaa krunt ja 14 transpordimaa krunti. **Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud võimalus kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu hoonestusala piires.**

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve vastavalt kü. sihtotstarbele	Krundi planeeritud pind m <sup>2</sup>	Moodust. katastriüksusest	Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve
1	L 100%	2100	43101:001:0976	-2100	Transpordimaa
2	Ä 100%	2595	58001:001:0107 58001:001:0005	-2263 -332	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
3	L 100%	977	58001:001:0107 58001:001:0005	-237 -740	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
4	T 50% Ä 50%	7307	58001:001:0005 58001:001:0107	-7194 -113	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
5	L 100%	1092	43101:001:1486	-1092	Transpordimaa
6	L 100%	2541	58001:001:0006	-2541	Maatulundusmaa
7	L 100%	1490	58001:001:0006	-1490	Maatulundusmaa
8	L 100%	296	58001:001:0006	-296	Maatulundusmaa
9	L 100%	4386	58001:001:0006	-4386	Maatulundusmaa
10	T 100%	81	58001:001:0006	-81	Maatulundusmaa
11	T 85-100% Ä 0-15%	6372	58001:001:0006	-6372	Maatulundusmaa
12	T 85-100% Ä 0-15%	9378	58001:001:0006	-9378	Maatulundusmaa
13	T 85-100% Ä 0-15%	14103	58001:001:0006	-14103	Maatulundusmaa
14	T 100%	4835	58001:001:0006	-4835	Maatulundusmaa
15	L 100%	1270	58001:001:0108	-1270	Maatulundusmaa
16	L 100%	708	58001:001:0108	-708	Maatulundusmaa
17	T 100%	315	58001:001:0108	-315	Maatulundusmaa
18	L 100%	2125	58001:001:0108	-2125	Maatulundusmaa

19	T 100%	169	58001:001:0108	-169	Maatulundusmaa
20	T85% Ä15%	9568	58001:001:0108	-9568	Maatulundusmaa
21	T85% Ä15%	7042	58001:001:0108	-7042	Maatulundusmaa
22	L 100%	1412	58001:001:0108	-1412	Maatulundusmaa
23	T85% Ä15%	7958	58001:001:0106	-7958	Maatulundusmaa
24	T85% Ä15%	11516	58001:001:0106	-11516	Maatulundusmaa
25	100% T	211	58001:001:0106	-211	Maatulundusmaa
26	100% Üm	3261	58001:001:0106	-3261	Maatulundusmaa
27	L 100%	2405	58001:001:0106	-2405	Maatulundusmaa
28	L 100%	447	58001:001:0106	-447	Maatulundusmaa
29	L 100%	236	58001:001:0106	-236	Maatulundusmaa

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

Krundid pos. 1 ja 5 on ajutised transpordimaa krundid mida detailplaneeringu kehtestamisel ei moodustata.

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Maksimaalne ehitistealune pind m <sup>2</sup>	Maksimaalne korruselisus	Hoonete arv krundil	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind	Parkimiskohtade arv Norm/kavandata
1	2100	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
2	2595	800	2	1	ÄK/ÄV/ÄH/ÄB 100%	Ä 100%	1600	18/24
3	977	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
4	7307	1100	2	1	TT/TL/TK 50% ÄB/ÄK/ÄV 50%	T 50% /Ä 50%	2000	15/36
5	1092	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
6	2541	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
7	1490	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
8	296	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
9	4386	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
10	81	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-
11	6372	2200	3	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4250	21/22
12	9378	3400	3	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4800	24/24
11+12	15750	5600	3	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	9050	45/46
13	14103	4900	3	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	6700	34/34
10+11+12+13	29934	10500	3	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	15750	79/79
14	4835	20	1	1	OV 100%	T 100%	20	-
15	1270	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
16	708	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
17	315	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-
18	2125	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
19	169	-	-	-	OV 100%	T 100%	-	-

Tallinna mnt 41, 42, 44 ja Jaani tee 1, 2 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering

20	9569	3000	2	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	4000	21/21
21	7042	2100	2	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	2500	13/13
22	1412	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
23	7958	800	2	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	1500	8/20
24	11516	2200	2	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	3000	15/39
25	211	-	-	-	OV 100%	T 1090%	-	
26	3261	-	-	-	HP 100%	Üm 100%	-	
27	2405	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	
23+24+ 25+27	22090	6000	2	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	8000	23/59
28	447	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	
29	236	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-

Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud võimalus kruntide liitmiseks ning hoonestamist kogu hoonestusala piires.

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.

## 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 hoonestusalasel;
- ❖ Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali.
- ❖ Lubatud katusekalle on 0-15°
- ❖ 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 kuni 2 m 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;

## 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 tänava 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 alaga piirneval osal 50 m. Ingeri teele ja Jaani teele on detailplaneeringus määratud 10m tänava kaitsevöönd.

*Tallinna mnt 41, 42, 44 ja Jaani tee 1, 2 katastriüksuste ning lähiala detailplaneering*



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 veotänaava mõõtmatega ning planeeritud segaliiklusega. Teede projekteerimise lähtetasemeks on rahuldav (R) ja tee projektkiiruseks 40km/h. Asfaltkattega kahe-suunalise sõidutee laiuseks tootmisala piires on planeeritud 7m. Sõidutee killustikuga teepeenra osa on planeeritud 0,5m. Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised tehnovõrgud. Teedeärsed 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 immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna. Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Reinu oja (end. Laoküla peakraav).

Vastavalt Transpordiameti kaardirakenduse andmetele on olemasolev truup riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,808 km-l rajatud 1964.a. läbimõõduga 0,450 m ja kogupikkusega 26.8 m. Olemasoleva truubi rekonstrueerimisel tuleb arvestada 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.

Vastavalt katastriüksuste liigile on planeeritud kruntide sihtotstarbed Ä 15% ja 85%T, sellest tulenevalt arvestatakse ka parkimisnormatiivid. Detailplaneeringus on planeeritud linna IV klassi normi, kuna planeeritud on väikese külastajate arvuga tootmisi ning lisaks on antud piirkonda planeeritud bussipeatused.

**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 (1/90)	Tootm. (1/250)	
Pos.4	2000	50%	50%	1000	1000	11	4	15/36
Pos.11	4250	15%	85%	637,5	3612,5	7	14	21/22
Pos.12	4800	15%	85%	720	4080	8	16	24/24
Pos.13	6700	15%	85%	1005	5695	11	23	34/34
Pos.23	1500	15%	85%	225	1275	3	5	8/20
Pos.24	3000	15%	85%	450	2550	5	10	15/39
Pos.20	4000	15%	85%	600	3400	7	14	21/21
Pos.21	2500	15%	85%	375	2125	4	9	13/13
Pos.2	800	100%	-	700	-	8	-	18/24
<b>Kokku:</b>	<b>29450</b>							<b>169/233</b>

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 kuni 2 m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad. Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

Detailplaneeringu teedele ristumisel Jaani tee ja Ingeri teega on kantud nähtavuskolmnurgad peatumiskohustusega 5m x 105m. Ristumisel riigiteega 8 Tallinn-Paldiski on peale kantud nähtavuskolmnurgad peatumisnähtavusega 25m x 150m.

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 lõplik lahendus täpsustatakse tee ehitusprojekti käigus ning selleks taotletakse tingimused Transpordiametilt. 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 (endine Põlde 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). Täna on antud detailplaneeringute alad liidetud vastavalt Lääne-Harju Vallavolikogu 29.11.2022 otsusele nr 91.

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.** Kergliiklusteede ja selleks vajalik maaeraldus tuleneb Harju maakonnaplaneeringust ning Paldiski linna üldplaneeringust mis on vajalik selleks, et detailplaneering oleks kõrgemas planeeringutega kooskõlas. **Detailplaneeringus kajastatud**

**kergliiklusteed ja bussipeatused kuuluvad arvestamisele strateegiliste objektidena üldplaneeringus, aga ei kuulu ehitamisele antud detailplaneeringu elluviimiseks.**

Planeeritavad teemaad jääb avalikku kasutusse ning antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele vastavalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud kokkuleppele. **Krundid pos. 7 ja 22 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kui perspektiivsete kergliiklusteede rajajale.**

**Detailplaneeringu raames tehtud perspektiivse ristmiku projektlahendus (vt. joonis 5) on võetud aluseks krundijaotuse määramisel, et oleks tagatud maa-ala ristmiku laienduseks, samuti perspektiivsed kergliiklusteed ning bussipeatused.** Perspektiivne ristmik on koostatud (Roadplan OÜ töö 24051) juurdepääsuks Tallinna mnt 40 (43101:001:2359); Tallinna mnt 40a (43101:001:2360) ja Tallinna mnt 40b (43101:001:2361) katastriüksustele kavandatud vesisalvesti (Paldiski pumphüdroakumulatsioonijaama) töötamiseks vajalik taristu ja teenindava hoonetekompleksile sh kaldtunneli käivitusšahtini (launching shaft) ning kaeviseladustusalale ja killustiku tootmise alale. Seoses perspektiivsele ristmikule on moodustatud krundid pos. 3, 6, 15 ja 29 riigitee tarbeks.

Riigiteede omanik (Transpordiamet) 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 õhusaaste ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

#### **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.

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

*(„Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>17</sup>” Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61)*

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

#### **6.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS**

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

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

### 6.5.1. VEEVARUSTUS

Antud piirkond ei kuulu AS Lahevesi vee-ettevõtlus piirkonda ning antud piirkonda pole kavandatud Paldiski linna ÜVK torustikke, seetõttu on planeeritud krundile pos.14 puurkaev planeeringuala veevarustuse tagamiseks.

Planeeritud tootmis- ja ärimaade veekuluks arvestatakse hinnanguliselt **kokku keskmiselt 20,25 m³/d**. Tegelik veetarve personalile ning tehnoloogiline veetarve täpsustatakse järgnevate ehitusprojekti staadiumitega iga krundi kohta eraldi.

### 6.5.2. TULETÕRJEVEE 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 eenduvald 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.*

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

Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest.

Planeeritavad tootmishooned on kavandatud I korruselistena max kõrgusega kuni 14m. Tootmishoonete juurde rajatavad ärihoone osad on lubatud rajada max III korruselistena, kõrgusega kuni 14m. Planeeritava tootmis- ja ärihooned jäävad II tuleohuklassi. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-2 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoone väliskustutusvesi AKS puhul on Q=30 l/s 2 tunni jooksul mida saadakse planeeringualale rajatavast kolmest tuletõrjeveehoidlast (3x220m³) ning viiest tuletõrjehüdrantidest. **Suurema tuletõrjevee vajaduse korral lahendatakse tuletõrjevee vajadus omal krundil vastava tootmishoone hooneprojekti staadiumis .**

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



### 6.5.3. OLMEKANALISATSIOON

Detailplaneeringuala tootmis- ja ärimaa kruntide kanaliseeritav vooluhulk on praeguses projekti staadiumis hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga, mis on 20,25 m<sup>3</sup>/d. Kanaliseeritavat heitvee kogust täpsustatakse iga koostatava krundi ehitusprojektiga.

Kuna antud piirkonnas tsentraalne ühiskanalisatsioon puudub, siis on planeeritud krundile pos. 4 reovee lahendus omapuhasti baasil 10m kujaga.

Kruntide pos 11, 12, 13 reoveed on juhitud krundile pos. 10 planeeritud maa-alusesse reovee väikepuhastisse, millele on määratud 20m kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „**Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus**<sup>1</sup>.

Kruntide pos 23, 24, 2, 20, 21 reoveed on juhitud krundile pos. 17 planeeritud maa-alusesse reovee väikepuhastisse, millele on määratud 20m kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „**Kanaliseerimis- ja ehitamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus**<sup>1</sup>.

Puhasti tüüp täpsustatakse järgnevas tehnilise projekti staadiumis.

### 6.5.4. SADEMEVEE KANALISATSIOON

Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Reinu oja (end. Laoküla peakraav). Rekonstrueeritava, rajatava kuivenduskraavi osa väljaspool detailplaneeringu ala täpsustatakse ehitusprojekti raames.

Maaüksuse piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee imutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna.

Vastavalt Transpordiameti 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:

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

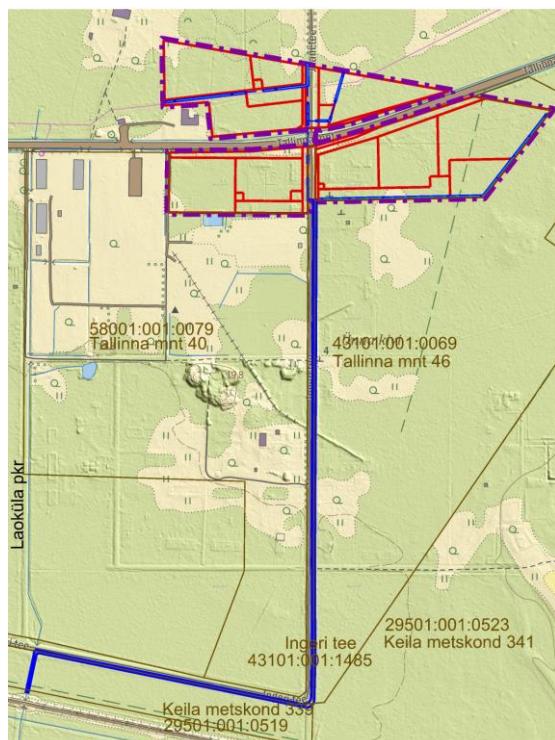
$Q_a$  – arvutusvooluhulk (l/s);

$q$  – arvutusvihma intensiivsus (l/s ha)

$k_{\psi}$  – 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 0,71m<sup>3</sup>/s.**



Joonis 5 Kuivenduskraavi asendiplaan

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

*(„Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>” Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61)*

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

Paldiski linna sadevee kanaliseerimise projekti eesmärgiks on 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

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu alale on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused nr 352206 12.06.2020. Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala (end. Põlde IV kinnistu) detailplaneeringu alale on väljastatud Elektrilevi OÜ poolt tehnilised tingimused nr 372410 29.03.2021.

Detailplaneeringuga on planeeritud Tallinna mnt 41 ja Jaani tee 2 maaüksustel kulgev PAJ Paldiski Peapumpla 6kV fiibri paigaldada maakaablisse alates Tallinna mnt 43 (katastritunnusega 58001:001:0336) maaüksuse õhuliini mastist nr 54 kuni planeeritava alajaamani Jaani tee ääres.

Jaani tee äärde planeeritud alajaam ( HEKA tüüpi võimsusega 1000kVA) on võimsusega 452kW/645A.

Krundid	Planeeritud kogused
Tootmis- ja ärimaad Pos. 4,11,12,13, 24,23,20,21	<b>8x125</b>
Ärimaa Pos. 2	<b>1x125</b>
Tootmismaa Pos. 10, 14, 17	<b>3x20</b>

Detailplaneeringus on näidatud planeeritavate 0,4 kv kaabelliini trassid ja maaüksuste piiridele jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitme kohalistena teealasse. 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 päikesepaneele.

#### 6.5.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud piirkonnas puudub Elioni maakaablivõrk. Riigitee 8 Tallinn-Paldiski põhjapoolisel 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. SOOJARAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli, gaasikatel vms. Rajatava hoonete soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

### 7. HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujuksid. 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 24 rajatakse põhja küljele 2x kuusehekk –kaitsehaljastus.**

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 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.

#### 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, prügitännide paigaldus jne. iga hoone ja haljastuse projekti mahu.

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 isevoolselt reoveekanalisatsiooni. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid



hiljem tänu maapinna tasasusele ja kuivendamisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Planeeritava maa-alal mulla viljakus on madal.

**Summaarne mõju veekeskkonnale on neutraalne.** Kuna kraavid on puhastamata ja osaliselt ei suubu nad kuhugi, siis on antud ala kaetud osaliselt liigveega. Seoses korrektse kraavituse ning kaasaegse sade- ja drenaažvee süsteemi ehitamisega on tootmistegevusest tingitud pinnase ja põhjavee riskid vähendatud miinimumini. Sadevee kanalisatsiooni eelvooluks on Reinu oja (end. Laoküla peakraav). 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 keskkonnoahtlikku tootmist antud maa-alal ette nähtud ei ole. Seetõttu puudub ka reostusohu, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustegevusele.

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

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

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

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

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

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

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

## **9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD**

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

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

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:

- ☐ 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.”.
- ☐ 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 täite kruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonilekke 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.

**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 VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

## 12. KITSENDUSED JA SERVITUUDI VAJAADUS

Pos nr	Kitsendused ja servituudid
1	Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala
2	Planeeritud 6kV elektrimaakaabli servituudid (1 m kaabli teljest mõlemale poole). Juurdepääsutee servituut. Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Jaani tee 10 m tänava kaitsevöönd 8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
3	Jaani tee 10 m tänava kaitsevöönd 8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Sidekaabli 1 m kaitsevöönd kaabli teljest
4	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Planeeritud 6kV elektrimaakaabli servituudid (1 m kaabli teljest mõlemale poole).
5	Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Puhastusseadme 20 m kuja
6	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
7	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
8	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Ingeri tee 10 m tänava kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Puhastusseadme 20 m kuja
9	Ingeri tee 10 m tänava kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Puhastusseadme 20 m kuja
10	Ingeri tee 10 m tänava kaitsevöönd Puhastusseadme 20 m kuja
11	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Puhastusseadme 20 m kuja
12	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
11+12	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Puhastusseadme 20 m kuja
13	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Puurkaevu 50 m sanitaarkaitsevöönd
10+11+12+13	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Puurkaevu 50 m sanitaarkaitsevöönd Puhastusseadme 20 m kuja
14	Puurkaevu 50 m sanitaarkaitsevöönd
15	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
16	Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Ingeri tee 10 m tänava kaitsevöönd Puhastusseadme 10 m kuja
17	Puhastusseadme 10 m kuja
18	Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala Puhastusseadme 10 m kuja

Pos nr	Kitsendused ja servituudid
19	-
20	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
21	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Puhastusseadme 10 m kuja
22	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd
23	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd 6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
24	6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
25	6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
26	6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
27	6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala
23+24+25+27	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd 6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
28	Jaani tee 10 m tänava kaitsevöönd 8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituudi ala 6 kV õhuliini 10 m kaitsevöönd liini teljest
29	8 Tallinn-Paldiski 50 m tee kaitsevöönd

### 13. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

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

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 krundid pos. 7 ja 22, mis 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.

Transpordiameti nõuded detailplaneeringu realiseerimiseks:

- Riigitee maaüksusele tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda Transpordiameti 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 Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiametit menetlusse.
- Planeeringuala liikluslahendused tuleb rajada enne hoonetele ehitusloa väljastamist.

#### **14. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJAD**

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

## II DETAILPLANEERINGU JOONISED

JOONIS 1	SITUATSIOONI PLAAN A4
JOONIS 2	KONTAKTVÖÖNDI PLAAN A4
JOONIS 3	TUGIPLAAN 670X1360
JOONIS 4	DETAILPLANEERINGU PÕHIJOONI-TEHNOVÕRKUDEGA 690X2000
JOONIS 5	8 TALLINN-PALDISKI PERSPEKTIIVNE RISTMIK