



Knowledge taking people further ---

Soomepoiste tee 10, Saare I ja Rae põik 19/Kase  
maaüksuste ja nende lähiümbruse  
detailplaneering

Lepingu nr PLAN /2007/57

Tellijal  
**AS Tallinna Sadam**  
Sadama 25, 15051, Tallinn  
Tel. 631 8555, ts@ts.ee

Projekteerijal  
**Ramboll Eesti AS**  
Laki 34, 12915 Tallinn  
Tel. 698 8362, [www.ramboll.ee](http://www.ramboll.ee)

25.03.2009

Ramboll Eesti AS  
Laki 34  
12915 Tallinn  
Eesti  
Telefon: +372 698 8362  
Faks: +372 664 5818  
[www.ramboll.ee](http://www.ramboll.ee)

## SISUKORD

<b>I MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	5
<b>II DETAILPLANEERING</b> .....	7
PLANEERINGU KOOSTAJAD .....	8
<b>II a SELETUSKIRI</b> .....	9
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	10
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	10
1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	10
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	11
2.1. ASEND, PLANEERITAVA ALA PIIRID .....	11
2.2. MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS .....	11
2.2.1. Fotod planeeritavast alast .....	11
2.3. OLEMASOLEV MAAKASUTUS, HOONESTUS JA RAJATISED .....	13
2.4. OLEMASOLEVAD TEED JA LIIKLUS .....	13
2.5. OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORRASTUS .....	14
2.6. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD .....	14
2.7. KEHTIVAD KITSENDUSED .....	14
3. PLANEERIMISETTEPANEK .....	15
3.1. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÕÖNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	15
3.2. LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED .....	16
3.3. KAVANDATUD MAAKORRALDUS .....	16
3.4. KAVANDATUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUS .....	17
3.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS .....	21
3.5.1. Parkimine .....	22
3.5.2. Raudteetransport .....	22
3.6. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD .....	23
3.7. TULEOHUTUS .....	23
3.8. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED .....	23
3.8.1. Veevarustus .....	24
3.8.2. Tuletõrjeveevarustus .....	24
3.8.3. Reoveekanaliseerimine .....	25

3.8.4. Sademeveekanaliseerimine.....	26
3.8.5. Elektrivarustus.....	28
3.8.6. Sidevarustus.....	28
3.9. KITSENDUSED .....	29
3.10 JÄÄTMEKÄITLUS.....	29
3.11. KURITEGEVUSE ENNETAMINE .....	29
3.12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	30
<b>II b LISAD .....</b>	<b>31</b>
<b>II c JOONISED .....</b>	<b>33</b>
Situatsiooni skeem .....	joonis 1
Tugiplaan .....	joonis 2
Põhijoonis .....	joonis 3/1
Kruunide moodustamine .....	joonis 3/2
Tehnovõrkude koondplaan .....	joonis 4/1
Tehnovõrkude koondplaani lisa .....	joonis 4/2
Liikluskorralduse joonis .....	joonis 5

### III KOOSKÕLASTUSED

### IV MAADE DOKUMENDID

## **I MENETLUSDOKUMENDID**

---

---

## MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu kehtestamine
2. Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heakskiitmine, Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/6453-4 (14.05.2009)
3. Avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll (13.05.2009)
4. Ametlik teadanne, Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneeringu vastu võtmise, avaliku väljapaneku toimumise ja avaliku arutelu kohta, Harju Ekspress (17.04.2009)
5. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine, Paldiski Linnavalitsuse korraldus nr. 129 (03.04.2009)
6. Ametlik teadanne, Paldiski Lõunasadama kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande valmimisest, aruande avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust, Harju Ekspress nr 50(826) (12.12.2008)
7. Detailplaneeringu eskiisi kooskõlastus, Paldiski Linnavalitsuse kiri nr 9-11/785-1 (10.07.2008)
8. Paldiski linnas AS-i Tallinna Sadam Paldiski Lõunasadama laienduse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi heakskiitmine, Keskkonnaministeeriumi Harjumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 30-11-3/30654-2 (30.06.2008)
9. Teade detailplaneeringu- ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest, Paldiski linnavalitsuse kiri nr 9-11/1051-1 (25.09.07)
10. Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksusele ja nende lähiümbruse detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine, Paldiski Linnavalitsuse korraldus nr 407 (18.09.2007)
11. Ametlik teadanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta, Harju Ekspress (17.09.2007)
12. Detailplaneeringu koostamise algatamine Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksusele ja nende lähiümbrusele, Paldiski Linnavolikogu otsus nr 56 (28.08.2007).

## **II DETAILPLANEERING**

---

---

## PLANEERINGU KOOSTAJAD

---

Projektijuht: Mildred Liinat

Projektijuhi abi: Timmo Saarestik

Vanemarhitekt-planeerija: Mildred Liinat

Maastikuplaneerija: Esti Meier

Teede ja liikluse ekspert: Ain Kendra

Veeinsener: Piret Kikkas

Energeetika peaspetsialist: Andrus Oitsalu



## **II a SELETUSKIRI**

---

---

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

---

### 1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Detailplaneeringu koostamise algatamine Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksustele ja nende lähiümbrusele, Paldiski linnavolikogu otsus nr 56, (28.08.2007);
- Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine, Paldiski linnavalitsuse korraldus nr 407 (18.09.2007);
- Lähteülesanne, Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbrusele;
- AS Tallinna Sadam Detailplaneeringu algatamise taotlus avaldus nr 2-7-29/1597 (27.05.2007);
- Konsultatsioonileping 4192907 (03.12.2007);
- Paldiski linna üldplaneering (kehtestatud 14. juuni 2005);
- Paldiski linna ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Teeseadus;
- EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Paldiski linna arengukava aastani 2015 (Paldiski 2005).

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan, täpsusastmega M 1:500, on koostatud Tallinna Sadam Ehitustalituse poolt 2007.a jaanuaris.

### 1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

---

Lähteülesande kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Soomepoiste tee 10, Saare I, Kase/Rae põik 19 maaüksustele Paldiski Lõunasadama tegevuseks vajalike laoplatside ja muude hoonete/rajatiste planeerimine.

Planeeritavale alale on kavandatud tootmishoonetega kruntidele lisaks ka sadama pääsla parkimis- ja ootealadega, alajaama krunt ja kanalisatsioonipumpla krunt.

---

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

---

### 2.1. ASEND, PLANEERITAVA ALA PIIRID

---

Planeeritav maa-ala paikneb Harju maakonnas Pakri poolsaare lõunaosas Paldiski linna kaguosas Tallinn-Paldiski maanteest (T-8) ja Tallinn-Paldiski raudteest lõunas.

Planeeringuala piirnes vastavalt Lähteülesandele: põhjast Tallinn-Paldiski raudteega (58001:001:0158); idast jätkuvalt riigi omandis oleva Soomepoiste tee, Soomepoiste tee 11 kinnistuga (58001:001:0125) ja Kraavi kinnistuga (58001:001:0133); lõunast T-11180 Paldiski lõunasadama teega (58001:001:0141) ning läänest Rae põik 9 (58001:001:0170) ja Rae põik 11 (58001:001:0172) kinnistutega, kus asuvad biokütuste tootmisjaam ning uute autode vaheladu-parkimisväljakud (vt Menetlusedokumentid).

Koostatava detailplaneeringu ala sisse jäävad kinnistud: Soomepoiste tee 10 (58001:001:0115), Saare I (58001:001:0003), Kase/Rae põik 19 (58001:001:0156), T-11180 Paldiski lõunasadama tee (58001:001:0141) ja osaliselt Paldiski raudteejaama kinnistu (58001:001:0158).

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 24 hektarit.

### 2.2. MAA-ALA ÜLDISELOOMUSTUS

---

Planeeritav maa-ala on enamuses looduslik heinamaa, kus asuvad üksikud poollagunenud ja lammutamisele kuuluvad hooned. Planeeritava ala põhjaossa jääv puudega kaetud ala on liigniiske.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlane, üldine langus on põhjast lõunasse mere suunas. Kõige kõrgem on raudtee ääres. Kõrgusarvud kõiguvad maapinnal põhjaosas raudteeharude vahel +17.40 m kuni lõunaosas kraavi serval +8.58 m-ni ja kraavi põhjas +7.37 m-ni.

Planeeritaval alal ehitusgeoloogilisi uurimistöid detailplaneeringu koostamise ajal ega varem läbi viidud ei ole.

#### 2.2.1. FOTOD PLANEERITAVAST ALAST

---



Vaade raudteele Paldiski Lõunasadama poolt Paldiski-Padise maantee suunas ja Paldiski-Padise maanteelt Paldiski Lõunasadama suunas



Paldiski lõunasadama tee T-11180



Saare I maaüksusel asuv veesilm ja tee



Kase/Rae põik 19 kinnistu





Vaade Kase/Rae põik 19 asuvale metsale ja vaade Paldiski Lõunasadama poolt raudteele



Vaade Kase/Rae põik 19 ja Saare I kinnistutele

### 2.3. OLEMASOLEV MAAKASUTUS, HOONESTUS JA RAJATISED

Planeeritava maa-ala maakasutuste sihtotstarbed kinnistusraamatu väljavõtete alusel:

- Soomepoiste tee 10 ( 58001:001:0115) – tootmismaa ja transpordimaa;
- Rae põik 19/Kase ( 58001:001:0156) – tootmismaa;
- Saare I ( 58001:001:0003)– maatulundusmaa;
- osaliselt Paldiski raudteejaam ( 58001:001:0158) – transpordimaa.

Kinnistul Soomepoiste tee 10 asub ühekorruselise elamu, mille ehitusalune pind on 71 m<sup>2</sup>, ja suletud netopind 75,5 m<sup>2</sup> (ehitisregistri kood 116036920).

Kinnistul Saare I asuvad õigusliku aluseta ehitatud hooned.

### 2.4. OLEMASOLEVAD TEED JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on juurdepääs lõunapiiril asuvalt asfaltkattega Lõunasadama teelt (T-11180). Planeeritavast alast itta jääb asfaltkattega Paldiski-Padise maantee (T-11174),

millele on Tallinn-Paldiski raudtee ülesõidukahale AS SWECO PROJEKT poolt koostamisel teetunneli eskiisprojekt.

Planeeritava ala põhjapiirile jääb Tallinn-Paldiski raudtee.

## 2.5. OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORRASTUS

Planeeritav maa-ala on enamuses looduslik heinamaa. Raudtee äärde jääb liigniiske tiheda alusmetsaga kaskede ja haabadega metsatukk ja lääne piiri äärde noorte mändidega ala.

## 2.6. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

Planeeritavast alast läände ja edelasse jäävad AS-le Tallinna Sadam kuuluvad kinnistud on varustatud tehnovõrkudega.

Planeeringualale on kõige lähemal paralleelselt Paldiski lõunasadama teega kulgevad tehnovõrgud:

- läänes Rae põik 11 kinnistul (58001:001:0172) sidekanalisatsioon;
- edelas Suurekivi kinnistul (58001:001:0030) joogiveetoru, tuletõrjeveetorud ja kanalisatsiooni survetoru ning Alajaam nr 5.

Suurekivi kinnistul asuv:

- joogivee peatorustik on läbimõõduga De110 ja on kinnistu joogiveega varustamiseks;
- kanalisatsioonitorustik on survetoru läbimõõduga De110, mis algab kinnistul asuvast kanalisatsioonipumplast;
- paralleelsed tuletõrjeveevarustuse torud läbimõõduga De160, kust on rajatud kinnistule tuletõrjevee ringvõrk hüdrantidega.

Suurekivi kinnistu survetoru suubub isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku läbimõõduga De160. Enne isevoolsesse torustikku suubumist pumbatakse samasse survetorusse ka kinnistu Koka-Kõrtsu II (58001:001:0010) reoveed. Isevoolne kanalisatsioonitorustik De160 suubub kanalisatsioonipumplasse, mis asub kinnistul katastri nr.-ga 58001:001:0195 pealajaama kõrval.

Paldiski Lõunasadama ala tuletõrjeveevarustuseks kasutatakse merevett. Tuletõrjeveevõrk on hüdrantidega varustatud ringvõrk.

Planeeringualale lähimate kinnistute sademeveed kogutakse restkaevudega kokku ja juhitakse läbi liiva- ja õlipüüdjate sademevee peatorustikku. Paldiski lõunasadama tee kõrval teest põhjapool on kraavid, mis Suurekivi kinnistu kirdenurga juurest eri suunas voolavad (üks kagusse sadama sademeveetorusse, teine T-11174 Paldiski-Padise lõik 2 poole).

## 2.7. KEHTIVAD KITSENDUSED

Vastavalt Teeseadusele on Soomepoiste teel (Paldiski-Padise maantee T-11174) ja Paldiski lõunasadama teel (T-11180) kaitsevöönd laiusena 50 m.

Vastavalt Raudteeseadusele (RT I 2003,79,530) on Tallinn-Paldiski raudteel kaitsevöönd 30 m.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

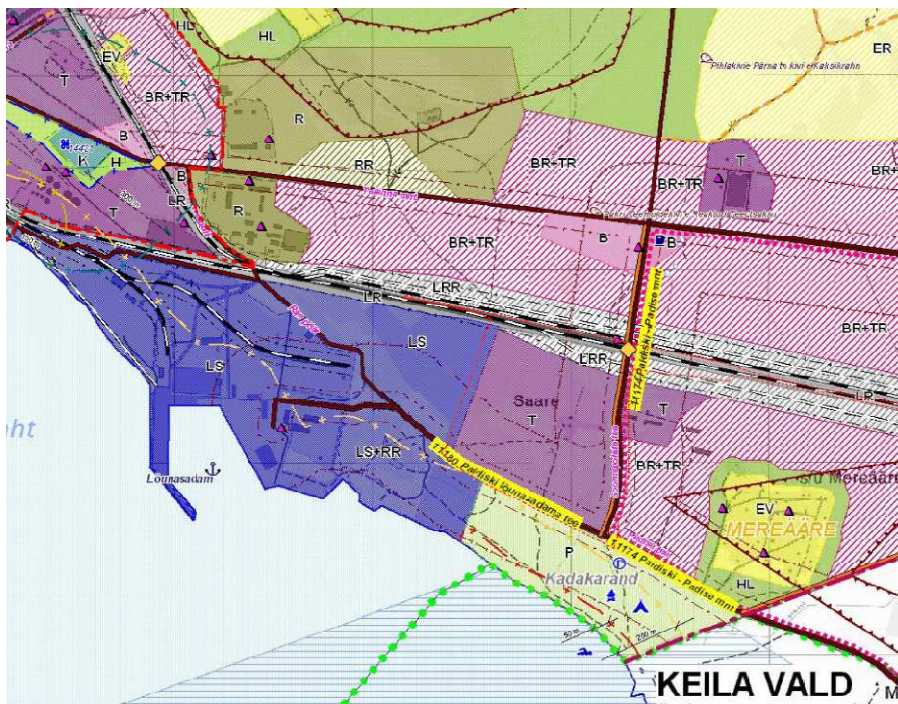
Planeeritav ala paikneb Paldiski linnas ja asub Paldiski Lõunasadamast idas, jäädes Tallinn-Paldiski raudtee, Paldiski-Padise maantee (T-11174, Soomepoiste tee) ja Paldiski lõunasadama tee (T-11180) vahelisele maa-alale. Juurdepääs planeeritavale alale on Paldiski lõunasadama teelt.

Alale on kavandatud rajada Paldiski Lõunasadama laiendusena laoplatside ja tootmishoonete ala ja sadama pääsla, mille ette on kavandatud parkimis- ja ootealad.

Paldiski-Padise maantee Tallinn-Paldiski raudtee ülesõidukohale on AS SWECO PROJEKT poolt koostatud teetunneli eskiisprojekt (vt Lisa 4).

Vastavalt üldplaneeringule on tööstusettevõtete rajamiseks perspektiivikamad alad Paldiski Lõunasadama ümbruses ettevõtlusaladena üldplaneeringu kaardil reserveeritud maad, kus tööstus mõjutaks kõige vähem elumupiirkondi ning oleks keskkonnakaitse seisukohalt soodsaim. Paldiski elumupiirkond asub sadamast ca 2 km kaugusel loodes.

Väljavõte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringust:



Paldiski linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala kasutamise juhtfunktsiooniks perspektiivne sadamamaa ja tootmismaa. Detailplaneering ei muuda kehtestatud üldplaneeringut.

Paldiski Linnavolikogu, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 35 lõikest 5 ning kuna planeeritaval alal on plaanis täiendavate raudteeharude rajamine, pidas detailplaneeringu koostamise ja elluviimisega kaasnevaid keskkonnamõjusid oluliseks. Seoses käesoleva detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju olulisusega ning KeHJS § 11 lõike 2 alusel on Paldiski Linnavolikogu algatanud ülalnimetatud detailplaneeringu koostamisega AS Tallinna Sadam kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise.

### 3.2. LINNAEHITUSLIKUD IDEED JA ÜLDISED ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeritav maa-ala paikneb Paldiski linnas Paldiski lõunasadamast idas ja piirneb läänest osaliselt arendatud ning osaliselt arendatavate Paldiski Lõunasadama aladega, põhjast ning idast arendamata maa-aladega, lõunast mereäärse sotsiaalmaaga.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse punktile 2 (vt. Menetlusedokumentid) on koostatud keskkonnamõjude strateegiline hindamine (KSH) (vt. eraldi kaust *Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne*).

Detailplaneeringuala kontaktvööndi alas on Paldiski-Padise maantee raudtee ületuskohale koostanud AS SWECO PROJEKT teetunneli eskiisprojekti variandi *Paldiski uue kaubajaama ja Paldiski-Padise mnt eritasandiline raudteeriste* (töö nr 06001AS) (vt Lisa 4).

Planeeritavale maa-alale pääseb Paldiski lõunasadama teelt. Planeeritavale alale on kavandatud sadamapääsla ja laoplate ning tootmiskaade krundid. Pääsla ette on kavandatud ooteala ja suurem parkla, pääsla taha väiksem parkimisala.

Tootmiskaadele on kavandatud laoplate ja lao- ja/või tootmishoonete rajamine. Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisel piiril võib hoonestusalad liita.

Hoonestusala moodustab krundi pindalast 70%. Vastavalt Tellija soovile on planeeritavale maa-alale kavandatud laoplatid ja kuni 40 m kõrguste hoonete rajamise võimalusega hoonestusalad. Olemasolevad hooned kuuluvad lammutamisele.

Sadama pääsla ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud ülegabariidiliste veoste transportimisega seotud erivajadustega. Pääsla väravate täpsed gabariidid täpsustatakse pääsla projekti koostamisel. Esialgu on arvestatud laiusgabariidiga 9 meetrit.

Planeeritavale alale on kavandatud 5 tootmishoonete ehitamise võimalusega krunti.

### 3.3. KAVANDATUD MAAKORRALDUS

Planeeritavale maa-alale on kavandatud:

- 7 tootmiskaade sihtotstarbega krunti, sh
  - 5 tootmishoonete ja ladude rajamiseks,
  - 1 alajaama rajamiseks,
  - 1 kanalisatsioonipumpla rajamiseks.
- 5 transpordimaa krunti, sh
  - 2 raudteele,
  - 2 teede rajamiseks,
  - 1 pääsla ja parkla rajamiseks.



---

### 3.4. KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

---

**Pos 1 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0156 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud laoplatside, laohoonete ja tootmishoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 41 127 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – tootmishoonete või laohoonete maa (Th või TL 100).

Hoonestusviis – vahelduv.

Maksimaalne hoonetealune pind – 28 789 m<sup>2</sup>.

Lubatud maksimaalne korruselisus – ei määrata.

Lubatud maksimaalne kõrgus – 40 m.

Ehitusjoon – uued tootmishooned ehitada planeeritud hoonestusalasse.

Katusekalle – ei määrata

Välisviimistlus – välisviimistlusmaterjalid peavad olema projekteeritavate naaberhoonetega sobivates toonides.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.

Piirded – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.

Parkimine – tagada omal krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Märkus: Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisele piirile võib hoonestust rajada krundi piirini.

Krunt jääb riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse.

**Pos 2 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0156 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud laoplatside, laohoonete ja tootmishoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 25 338 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – tootmishoonete või laohoonete maa (Th või TL 100).

Hoonestusviis – vahelduv.

Maksimaalne hoonetealune pind – 17 737 m<sup>2</sup>.

Lubatud maksimaalne korruselisus – ei määrata.

Lubatud maksimaalne kõrgus – 40 m.

Ehitusjoon – uued tootmishooned ehitada planeeritud hoonestusalasse.

Välisviimistlus – välisviimistlusmaterjalid peavad olema projekteeritavate naaberhoonetega sobivates toonides.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.

Piirded – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.

Parkimine – tagada omal krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Märkus: Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisele piirile võib hoonestust rajada krundi piirini.

**Pos 3 moodustatav krunt**

Kinnistutest 58001:001:0003 ja 58001:001:0115 äralõigetena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud laoplatside, laohoonete ja tootmishoonete rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 25 222 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – tootmishoonete või laohoonete maa (Th või TL 100).  
Hoonestusviis – vahelduv.  
Maksimaalne hoonetealune pind – 17 655 m<sup>2</sup>.  
Lubatud maksimaalne korruselisis – ei määrata.  
Lubatud maksimaalne kõrgus – 40 m.  
Ehitusjoon – uued tootmishooned ehitada planeeritud hoonestusalasse.  
Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema projekteeritavate naaberhoonetega sobivates toonides.  
Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.  
Piirded – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.  
Parkimine – tagada omal krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.  
Märkus: Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisele piirile võib hoonestust rajada krundi piirini.  
Kruunt jääb riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse.

#### **Pos 4 moodustatav kruunt**

Kinnistutest 58001:001:0003 ja 58001:001:0115 äralõigetena kavandatud moodustatav tootmismaa kruunt on planeeritud laoplatside, laohoonete ja tootmishoonete rajamiseks. Kruundil on amortiseerunud hooned, mis kuuluvad likvideerimisele.  
Kruundi planeeritud suurus – 26 400 m<sup>2</sup>.  
Sihtotstarve – tootmishoonete või laohoonete maa (Th või TL 100).  
Hoonestusviis – vahelduv.  
Maksimaalne hoonetealune pind – 18 480 m<sup>2</sup>.  
Lubatud maksimaalne korruselisis – ei määrata.  
Lubatud maksimaalne kõrgus – 40 m.  
Ehitusjoon – uued tootmishooned ehitada planeeritud hoonestusalasse.  
Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema projekteeritavate naaberhoonetega sobivates toonides.  
Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.  
Piirded – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.  
Parkimine – tagada omal krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.  
Märkus: Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisele piirile võib hoonestust rajada krundi piirini.  
Kruunt jääb riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse.

#### **Pos 5 moodustatav kruunt**

Kinnistutest 58001:001:0003 ja 58001:001:0115 äralõigetena kavandatud moodustatav tootmismaa kruunt on planeeritud laoplatside, laohoonete ja tootmishoonete rajamiseks. Kruundi planeeritud suurus – 38 344 m<sup>2</sup>.  
Sihtotstarve – tootmishoonete maa (Th 100).  
Hoonestusviis – vahelduv.  
Maksimaalne hoonetealune pind – 26 841 m<sup>2</sup>.  
Lubatud maksimaalne korruselisis – ei määrata.  
Lubatud maksimaalne kõrgus – 40 m.  
Ehitusjoon – uued tootmishooned ehitada planeeritud hoonestusalasse.  
Välisviimistlus - välisviimistlusmaterjalid peavad olema projekteeritavate naaberhoonetega sobivates toonides.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.

Piirde – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.

Parkimine – tagada omal krundil. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise mahus.

Märkus: Ühe omaniku valduses olevate kruntide omavahelisele piirile võib hoonestust rajada krundi piirini.

Krunt jääb riigimaantee sanitaarkaitsevööndisse.

#### **Pos 6 moodustatav krunt**

Kinnistustest 58001:001:0156, 58001:001:0003, 58001:001:0115 ja 58001:001:0197 äralõigetena kavandatud moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud tee, sadamapääsla ja parklate rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 21 573 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Hoonestusviis – vahelduv.

Krundil võib paikneda maksimaalselt - 3 hoonet.

Maksimaalne hoonetealune pind – 650 m<sup>2</sup>.

Lubatud maksimaalne korruselisus – 4.

Lubatud maksimaalne kõrgus – ei määrata.

Ehitusjoon – uus pääsla ehitada planeeritud hoonestusalasse.

Välisviimistlus - ei määrata.

Lubatud väikseim tulepüsivusklass: on TP 3.

Piirde – kõrgus planeeritud maapinnast kuni 2,2 m.

Parkimine – tagada omal krundil. Kavandatud on parkimiskohad 65 sõiduautole ja 39 veoautole. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoone ja/või parkla projekteerimisel.

#### **Pos 7 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0003 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud kanalisatsioonipumpla rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 42 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – tehnoajutise maa (The 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

#### **Pos 8 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0003 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud alajaama rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 63 m<sup>2</sup>.

Maksimaalne hoonestusalune pind – 25 m<sup>2</sup>

Sihtotstarve – tehnoajutise maa (The 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

#### **Pos 9 moodustatav krunt**

Kinnistustest 58001:001:0156 ja 58001:001:0003 äralõigetena kavandatud moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud tootmiskruntide vahelise tänavana.

Krundi planeeritud suurus – 7 248 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 10 moodustatav krunt**

Kinnistutest 58001:001:0115, 58001:001:0197, 58001:001:0156 ja 58001:001:0003 äralõigetena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud tootmiskruntide vahelise sadamaala sisese teena.

Krundi planeeritud suurus – 11 880 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (T 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 11 moodustatav krunt**

Kinnistutest 58001:001:0156 äralõikena kavandatud moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud raudteevagunite laadimiseks.

Sõiduautode laadimise võimalusena on arvestatud pealesõidurampidega, milliseid kasutatakse spetsiaalsetel autoveoks kohandatud vagunitel (ramp rongikoosseisu lõpus, pealelaaditavad sõidukid kulgevad läbi rongi transpordivagunitesse).

Krundi planeeritud suurus – 15 105 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Haljastus - krundil olev haljastus kuulub likvideerimisele.

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 12 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0197 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud raudteerajatiste rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 2 199 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (Lr 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 13 moodustatav krunt**

Kinnistust 58001:001:0156 äralõikena kavandatud moodustatav tootmismaa krunt on planeeritud raudteerajatiste rajamiseks.

Krundi planeeritud suurus – 4 738 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (Lr 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 14 moodustatav krunt**

Kinnistu 58001:001:0003 on planeeritud sadamapääsla ootealana.

Krundi suurus – 16 339 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

**Pos 15 moodustatav krunt**

Kinnistutest 58001:001:0003 ja 58001:001:0115 äralõigetena planeeritud krunt on kavandatud juurdelõikeks T-11174 Paldiski-Padise lõik 2 kinnistule (58001:001:0197), mis võimaldab edaspidi ringristmiku ehitamist ühel krundil.

Krundi suurus – 1 402 m<sup>2</sup>.

Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).

Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.

### 3.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Teed on planeeritud vastavalt Teeseadusele ja lähtuvalt Eesti standardist EVS 843-2003 *Linnatänavad*.

Kontaktvööndisse jäävale Paldiski-Padise maantee raudteeületuskohale on AS SWECO PROJEKT-is koostatud teetunneli eskiisprojekti variant *Paldiski uue kaubajaama ja Paldiski-Padise mnt eritasandiline raudteeriste rajamiseks* (vt Lisa 4, töö nr 06001AS). Läbi teetunneli on kavandatud Paldiski-Padise maanteega paralleelselt riigimaantee äärne kergliiklustee ja ühendustee pääsuks planeeritavast alast põhjapoole jäävatele maavaldustele, millised kuuluvad AS Tallinna Sadam. Sõiduteede ja kergliiklustee möödud ning asukohad lahendatakse teetunneli projektiga.

Teetunneli ehitamise ajal tuleb Paldiski-Padise maantee liiklus suunata ümber Paldiski lõunasadama tee kaudu läbi Paldiski Lõunasadama territooriumi ja üle avamist vajava raudtee ülesõidu Rae põik tänavale.

Planeeritavale maa-alale pääseb Paldiski lõunasadama kõrvalmaanteelt (T-11180). Planeeritavale alale on kavandatud sadamapääsla, mille ette jääb ooteala suurema parklaga ja taha väiksem parkimisala ning laoplatside ja/või tootmishoonete kruntidega ala. Sadama pääslast väljuva liikluse jaoks on kavandatud kaks 3,75 m laiust sõidurada lähtuvalt vajadusest peatunud sõidukist möödumiseks ja eriveoste veoks. Pääslasse sisenevale suunale on kavandatud kolm sõidurada, millest kaks vasakpoolset 4 m laiust sõidurada on mõeldud pääslasse siseneva transpordi jaoks ja siseneva liikluse ootealaks ning üks parempoolne 3,75 m laiune sõidurada on pääsla esisesse parklasse sisenemiseks (pääsla-poolses otsas taksopeatus).

Tootmismaa sihtotstarbega kruntide vahele on kavandatud tee juurdepääsuks raudteele ja kruntidele ning tee, võimaldamaks ühendustee rajamist läbi tunneli. Kruntide vaheline tee on kavandatud 7,5 m laiuse sõiduteega ja ühelt poolt sõiduteed mururibaga eraldatud 2,4 m laiuse kõnniteega.

Planeeringualal on kõikide moodustatud tootmiskruntide juurdesõidud nähtud ette rajada uult rajatavalt siseteelt. Planeeritavate hoonete juurdepääsud ja -teed täpsustatakse hoone projektiga.

Tallinn-Paldiski maantee ja Paldiski lõunasadama tee ristmikule on kavandatud ringristmik, mille lahendus on illustratiivne. Ringristmiku valik tuleneb esiteks võimalikust perspektiivsest liikluskoormusest ja teiseks arvestades laiendatavust.

Kadakaranna kinnistu (58001:001:0194) juurdepääs on võimalik olemasolevalt mahasõidult s.o. ringristmiku kohalt ja/või Paldiski-Padise mnt-lt. Uus mahasõit lahendatakse ringristmiku projekteerimisel.

Madise suunaline kergliiklustee lahendatakse hiljem koos ringristmiku projektiga või eraldi projektiga.

Pöörete projektkiiruseks on kavandatud 30 km/h, teede projektkiiruseks 70 km/h. Arvestuslikuks sõidukiks on poolhaagisega veoauto (autotreiler), mille järgi kontrollitakse kõigi rajatiste ja pöördealade gabariite.

Raskeveoste liikumisel tuleb arvestada nii Paldiski-Padise kui ka Tallinna ringtee suunda. Konkreetsete teelõikude projekteerimisel normatiivsete koormuste määramisel tuleb arvestada eriveokite võimalikke nõudeid.

Kõik rajatised tuleb projekteerida selliselt, et võimalikud piirded, mis võivad takistada eriveoste liikumist, peavad koosnema standardsete vahenditega (arvestades piirde teisaldamist kahveltõstuki või kraanaga) teisaldatavatest konstruktsioonelementidest.

Paldiski-Padise maantee (T-11174, Soomepoiste tee) ääres on jalgrattaliikluse põhimarsruut – E1, millega seoses on sinna teetunneli eskiisiga kavandatud kergliiklustee. Maantee äärsest kergliiklusteest on kavandatud pääslani parkla servas 2,4 m laiune ja Paldiski lõunasadama tee ääres 3,5 m laiune kergliiklustee ning pääsla juurde ootealadele kõnniteed.

Sõidu- ja kergliiklusteed on kavandatud katta asfaltkattega, kõnniteed tänavakividega. Riigimaanteede ümberehitamiseks tuleb koostada tee-ehitusprojekt vastavalt Teeseaduse §19 lg 1 ja teha projekti ekspertiis Teeseaduse § 19 lg 8.

---

### 3.5.1. PARKIMINE

---

Sadamapääslaga seoses on planeeritud kaks parkimisala: suurem pääsla ette ja väiksem sadamapiirkonna alasse.

Parkla pääsla ees jaguneb kolmeks põhitsooniks:

- bussipeatus (liinisõidukid ja reisibussid);
- sõiduautode parkla;
- veokite parkla.

Parklasse sisenemine toimub ühest kohast, parklast väljumiseks võib kasutada kahte väljasõitu parkimisala külgedel. Täiendav väljasõit vahetult pääsla ees on mõeldud ainult bussidele.

Parklal pääsla taga on kolm funktsiooni:

- kohaliku bussi peatus (reisijateveol sadamapiirkonna sees pääslast laevale ja tagasi);
- pääsla töötajate sõidukite parkimiseks (9 kohta);
- alast väljuvate sõidukite ajutine peatuskoht (ca 7 kohta) dokumentide vormistamise ajaks.

Tootmishoonetega aladel on parkimine nähtud ette omal krundil. Krundi parkimiskohtade arv ja asukohad täpsustatakse kavandatava hoone või laoplatside ehitusprojektiga.

---

### 3.5.2. RAUDTEETRANSPORT

---

Planeeritavate tootmiskaade kruntide teenindamine on kavandatud ka kaubarongidega. Planeeringu kohaselt on alale ette nähtud täiendavate raudteeharude rajamine.

Kontaktvööndisse jäävale raudteele on Teede REV2 poolt koostatud eskiisprojekt (töö nr 102007 ja selle täiendus töö nr 182008). Raudteeühendused on plaanitud ellu viia etapiviisiliselt. Planeeringu realiseerimise esimeses etapis on kavandatud rajada ühendus olemasolevate raudteedega Paldiski jaama poolt ja teises etapis ühendus olemasolevate raudteedega üle tulevikus rajatava nn Soomepoiste tee tunneli.

---

### 3.6. KESKKOND, HALJASTUS JA HEAKORD

---

Paldiski Linnavolikogu algatas käesoleva detailplaneeringu koostamisega AS Tallinna Sadam kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise (vt Menetlusdokumendid, Paldiski LV otsus nr 56, 28.08.2007), sest planeeritaval alal on plaanis täiendavate raudteeharude rajamine. Paldiski Lõunasadama kinnistute ja lähiümbruse detailplaneeringu KSH aruande avalik väljapanek toimus 15. detsembrist 2008.a. kuni 6. jaanuarini 2009.a. ning KSH aruande avalik arutelu 7. jaanuaril 2009.a.

Planeeritav ala jääb Paldiski-Padise maantee (T-11174) ja Paldiski lõunasadama tee (T-11180) 200 m laiusesse sanitaarkaitsevööndisse, mis tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maantee liiklusest põhjustatud müra tase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega kui on vajalik inimese tervise kaitseks ja müratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed, siis hoonete ehitamisel on soovitatav kasutada müra mõju vähendavaid konstruktsioone. Raudtee äärde jääv liigniiske tiheda alusmetsaga raieküps tuulemurruga kaskede ja haabadega metsatukk tuleb likvideerida.

Hoonete ümbrusesse istutatavate puude ja põõsaste täpsed asukohad, liigid, arv ja istutusviis määratakse haljastusprojektiga kavandatava hoone projekteerimise mahus, mil täpsustuvad hoonete lahendused ja arhitektuurne taotlus. Rajatav haljastus peab haakuma lähipiirkonna olemasoleva haljastusega, peab olema tagasihoidlik, lihtne, aga samas atraktiivne ja pakkuma möödujale esteetilist naudingut.

Rajatav muru peab olema: haljastuslikult väärtuslik, katma ühtlaselt maapinna, vaadates ilus, tallamiskindel, külmakindel, taluma hästi sõiduteedelt tulevat õhusaastet ja taluma korduvat niitmist. Planeeritaval alal keskkonnaohtlike objekte ei ole.

---

### 3.7. TULEOHUTUS

---

Planeeritavale alale on kavandatud tuletõrjeveehüdrantidega merevee baasil tuletõrjeveetorustik.

Planeeringu koostamisel on lähtutud VV määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (27.10.2004).

Planeeritavate hoonete minimaalsed tulepüsivusklassid on toodud Põhijoonise (Joonis nr 4) tabelis „Kruuntide ehitusõigus ja kitsendused ning arhitektuursed nõuded”. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded”.

Teedevõrk võimaldab evakuatsiooni ja eriautode juurdepääsu kõigile kruntidele. Ehitustegevuse korraldamise puhul tagada ehitistevahelised tuleohutuskujad vastavalt VV määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (27.10.2004) või tagada tuleohutus muul viisil.

---

### 3.8. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

---

(Vt. Joonis 4 Tehnovõrkude koondplaan)

Hetkel Paldiski Lõunasadama territooriumil olemasolevate tehnovõrkude omanikud on:

- Tallinna Sadam Elektrivõrk OÜ (elekter);
- Tallinna Sadam AS (joogivesi, tuletõrjevesi, kanalisatsioon, sademevesi, välisvalgustus, side).

lepinguline operaator on:

- Elion Ettevõtted AS (side).

Planeeritud tehnovõrkude omanikud saavad olema lähialal olemasolevate tehnovõrkude omanikud.

Joogiveevarustuse, tuletõrjeevarustuse, reovee kanalisatsiooni ja sademevee kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud *Detailplaneeringu koostamise tehnilised tingimused, vesi ja kanalisatsioon*, AS Tallinna Sadam kiri nr 21-7 (10.02.2009) (vt Lisa 2).

Elektrivarustuse planeerimisel on võetud aluseks R.Jaanson E-mail Re: *Paldiski Lõunasadama detailplaneering – elekter, tehnilised tingimused* (vt Lisa 3).

Sidevarustuse planeerimisel on võetud aluseks Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8300862 (14.04.2008), Elion Ettevõtted AS (vt Lisa 1).

Tööprojekti koostamisel tuleb täpsustada hoonete-rajatiste kommunikatsioonide ja tehnovõrkude võimsusvajadused.

---

### 3.8.1. VEEVARUSTUS

---

Planeeringuala joogiveetoru liitumispunkt V1 sadama olemasoleva joogiveetoriga (De110) asub Suurekivi maaüksuse (58001:001:0030) teenindushoone piirkonnas sõidutee kõrval. Liitumispunkti V1 tuleb paigaldada sulgemisarmatuur.

Planeeritava joogiveetoru läbimõõduga De110 pikkus on umbes 625 m, lisaks ühendused kruntide piirist kuni 1 m kaugusele.

Torustik kinnistul liitumispunktini jääb kinnistuomaniku omandisse ja valdusesse. Igale krundile tuleb paigaldada veemõõdusõlm. Joogiveetorustikust tuletõrjeeve võtmist ei toimu piiratud mahuga joogiveemahutite tõttu II astme pumplas.

Kuna praeguses staadiumis ei ole teada, mis laadi hoonestus ja tarbijad planeeringuala kruntidele tulevad, siis selgitatakse maksimaalsed veevajadused välja tootmishoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Kuna kavandatava hoonestuse kõrgus võib olla kuni 40 m, siis tuleb järgmistes projekteerimise etappides välja arvutada kruntide tegelik joogivee vajadus ja planeerida kõrghoonestusele oma rõhutõsteseadmed.

---

### 3.8.2. TULETÕRJEVEEVARUSTUS

---

Planeeringuala tuletõrjeveetorustiku (merevesi) liitumispunkt V2 asub samas piirkonnas joogiveevarustuse liitumispunktiga. Liitumine tehakse mõlema olemasoleva sadama tuletõrjeveetoriga 2 x De160 ringtoite tagamiseks. Liitumispunktidest tuleb paigaldada sulgarmatuur. Hüdrandid, siibrid, poldid ja muu sulgemisarmatuur ning seadmed peavad olema merevee mõjudele kindlast materjalist (nt roostevaba teras).

Torustiku hargnemisel kinnistule näha ette sulgarmatuur. Torustik kinnistul jääb kinnistuomaniku omandisse ja valdusesse.

Planeeringuala tuletõrjeevarustus on kavandatud tuletõrjehüdrantide baasil.

Tuletõrjeeve torustiku ringvõrgu rajamiseks planeeringu alale on kavandatud olemasolevast kahest tuletõrjeveetorust 2 x De160 punktist V2 ühendused ja paralleeltorustik 2 x De160. Planeeritud tuletõrjeveetorustiku kogupikkus on umbes 1,2 km, millele lisanduvad ühendused hüdrantide paigaldamiseks. Käesoleva planeeringuga on planeeringualale planeeritud 5 tuletõrjehüdranti.



Kuna planeeringualale rajatavad hooned võivad olla kubatuuriga üle 50 000 m<sup>3</sup>, on vastavalt EVS 812-6:2005 ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks vähemalt 35 l/s.

Vastavalt planeeringu koostaja poolt tehtud tuletõrjeveevõrgu kontrollarvutustele on vooluhulk 35 l/s tagatud planeeritud viimasest hüdrandist nii, et vabarõhk hüdrandis on vähemalt 10 mH<sub>2</sub>O. Kontrollarvutustes võeti aluseks AS Tallinna Sadama poolt antud tuletõrjeveepumpla parameetrid (5 bar, 47 l/s) ja geoaluse pealt mõõdetud olemasoleva tuletõrjeveetorustiku pikkused, läbimõõdud.

Kõrghoones (9- ja enamkorruselise ehitise) peab olema eraldi ehitisesisene tuletõrjeveevõrk. Kuna tuletõrjevee vajadused sõltuvad suurel määral tootmishoone iseloomust (tootmishoone otstarve, tootmise iseloom, tootmishoone kubatuur jm), siis tuleb tuletõrjeveevarustus ümber hinnata kooskõlastatult Päästeameti kohaliku päästeasutusega tootmishoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Planeeritavale kõrghoonestusele näha ette vajadusel tuletõrjevee mahutid ja tuletõrjepumbad.

Tuletõrje veevarustus projekteerida vastavalt EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Hüdrantide projekteerimisel peab järgima Siseministri 18. detsembri 2007. a määrust nr 81 Nõuded tuletõrjehüdrandile.

---

### 3.8.3. REOVEEKANALISATSIOON

---

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni liitumispunkt K2 sadama kanalisatsiooniga asub samas piirkonnas veevarustuse liitumispunktiga.

Uute kruntide liitumispunktidest sadama reovee kanalisatsiooniga tuleb paigaldada reovee reostustaseme proovivõtu kaev.

Juhul, kui planeeringus võib tekkida vajadus tehnilise (tööstusliku) reovee juhtimiseks olmereovee kanalisatsiooni, tuleb tehnilise reovee puhastamiseks vastavalt selle omadustele näha ette kõikidele seadustes ettenähtud nõuetele vastav lokaalne puhastusseade, mis vastab reovee puhastamise piirkonna reovee puhastusteenuse osutaja Paldiski Linnahooldus OÜ poolt kehtestatud piirnormidele.

Torustik kinnistul liitumispunktini jääb kinnistuomaniku omandisse ja valdusesse.

Reovesi planeeritavatelt tootmiskruntidelt ja pääslast kogutakse kokku isevoolse kanalisatsioonitorustikuga ja juhitakse planeeritavasse kanalisatsioonipumplasse KP1. Planeeritava isevoolse kanalisatsioonitorustiku pikkus on ca 385 m, lisaks ühendused krundi piirist kuni 1 m kaugusele.

Kuna praeguses staadiumis ei ole teada, mis laadi hoonestus ja tarbijad planeeringuala kruntidele tulevad, siis selgitatakse reovee kogused välja tootmishoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Eeldades, et planeeringuala reovee kogus on üle 10 m<sup>3</sup>/d, on planeeritava kanalisatsioonipumpla kuju 20 m (vastavalt *Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded*, Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 (RT I 2001,47,261; jõustunud 1.01.2002 ja 1.01.2005). Pumplale on ette nähtud ka eraldi krunt pos 7 (vt joonis 4 *Tehnovõrkude koondplaan*).

Planeeritav kanalisatsioonipumpla KP1 on pakettpumpla. Pumpla täpsem tüüp ja suurus valitakse tööprojekti käigus. Survetoru (min De110) pikkus on ca 275 m.

Kanalisatsioonipumplast pumbatakse planeeringuala reoveed edasi olemasolevasse kanalisatsiooni survetorusse De110 liitumispunkti K1.

Järgmistes projekteerimise etappides on oluline välja arvutada vajalikud kanalisatsioonipumpla täpsed parameetrid, et toimiks kolme kanalisatsioonipumpla koostöö ühte survetorusse.

Pumplad, mille koostöö tuleb arvutada on:

- pumpla, mis asub olemasoleval kinnistul katastri nr. 58001:001:0030;
- pumpla, mis asub liitumispunktist K1 umbes 104 m läänepool, olemasoleval kinnistul katastri nr. 58001:001:0010;
- planeeritav pumpla KP1.

---

### 3.8.4. SADEMEVEEKANALISATSIOON

---

Sademevee arvutustes on järgitud Eesti standardit EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioonivõrk. Sademeveed kogutakse kokku planeeringuala kõvakattega pindadelt. Planeeringualalt kokku kogutava sademevee valgala on umbes 23 ha. Kokku kogutava sademevee suublaks on Paldiski laht.

Sademevee juhtimine planeeritud sademevee liitumispunkti krundi piirist kuni 1 m tuleb lahendada igal krundil eraldi. Torustik kliendi kinnistul liitumispunktini jääb kinnistuomaniku omandisse ja valdusesse.

Kinnistu kõvakattega pindadelt ärajuhitava sademevee puhastamiseks tuleb igale kinnistule paigaldada keskkonnanõuetele vastav liiva- ja õlipüüdja. Õlipüüdureid võib olla ka mitu. Kuna planeeritav hoonetusala võib olla kuni 70 % tootmiskruntide pindalast, siis on krundil võimalik rajada eraldi sademeveesüsteemid, juhtides nii hoonete katustelt tuleva sademevee õlipüüdurist mööda. Tee maa-alalt kokku kogutav sademevesi ei pea õlipüüdurit läbima.

Sadama sademevee ärajuhtimise süsteemi sademevee juhtimisel liitumispunktis kinnistu piiril tuleb paigaldada kontrollkaev reostustaseme analüüside võtmiseks.

Olemasolevad planeeringualale jäävad kraavid likvideeritakse või asendatakse vajadusel sademeveetoruga. Sademevesi tee maa-alalt kogutakse kokku restkaevude abil.

Planeeritava sademeveetorustiku arvutustes on arvestatud arvutusvihma korduvusega nii 1 aasta kui 2 aastat. Planeeritava isevoolse sademeveetorustiku pikkus on umbes 1,1 km, millele lisanduvad ühendused krundi piirist kuni 1 m kaugusele, hinnanguline vajalik torustiku siseläbimõõt (Ds) on 400 - 1200 mm. Läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Lisaks on planeeritud umbes 320 m drenaažitorustikku (läbimõõt vähemalt De200) pinnasevee kokku kogumiseks enne planeeritud siseteed krundil pos 10. Drenaažitorustikuga kokku kogutav pinnasevesi juhitakse sademeveetoruga läbi krundi pos 6 planeeritud sademeveetorusse Ds800, mis läheb Paldiski lõunasadama tee alt läbi ja suubub sademeveetorusse Ds1200. Kogu planeeringuala sademevesi suunatakse edasi rekonstrueeritavasse jõesängi ja sealt Paldiski lahte.

Sademevesi juhitakse isevoolselt planeeritava pääslani, enne mida on sademeveetoru planeeritud tuua tee alt läbi teisele poole Paldiski lõunasadama teed. Sealt edasi juhitakse sademevesi isevoolselt Paldiski lõunasadama teega paralleelselt kuni kaevuni, kuhu suubub

ka kavandatava ringristmiku tsentrist umbes 60 m kaugusel tee alt planeeritud sademeveetoru Ds800. Viimati mainitud sademeveetorusse juhitakse teetunneli eskiisprojektiga kavandatud sademeveetoruga kokku kogutav sademevesi, drenaažitorustikuga kokku kogutav pinnasevesi ja krundi pos 6 sademevesi. Torude Ds1200 ja Ds800 ühinemise kaevu on planeeritud ka sademeveetoru Paldiski lõunasadama teega paralleelselt sademevee kokku kogumiseks teelõigult enne ringristmikku (umbes 34 m). Peale kolme planeeritud sademeveetoru ristumist juhitakse sademevesi isevoolselt rekonstrueeritavasse jõesängi.

Paldiski lõunasadama tee alt läbi minev olemasolev truup (ø560 plast) likvideeritakse, kuna Paldiski lõunasadama teega paralleelsed kraavid asendatakse sademeveetorustikuga.

Hinnanguline maksimaalne jõesängi juhitud vooluhulk on 1,7 m<sup>3</sup>/s, sealhulgas umbes 300 l/s teetunneli sademevesi. Planeeringuala sademeveele lisanduv teetunneliga projekteeritud sademeveetorst tulev vooluhulk on võetud planeeritud toru ligikaudse läbilaskevõime järgi.

Olemasolev jõe (oja) säng on teepoolsest (Paldiski lõunasadama tee) otsast kinni aetud ca 15 meetri ulatuses. Jõesäng on ca 200 meetrit pikk ja 1,5 - 2 meetrit sügav. Umbes 70% ulatuses on jõesängi laius 23 meetrit. Esimese 30 meetri ulatuses on jõesäng suhteliselt kitsas.

Pakri lahe poolne jõesängi ots on tavaliselt mere poolt pinnast täis kantud. Suurvee ajal uhub vesi jõesängi otsa lahti. Tegemist on tavalise rannikul esineva protsessiga. Jõesängi kaudu on ajalooliselt toimunud planeeritava ala looduslik kuivendus, mis eeldatavalt osaliselt rikuti Paldiski lõunasadama tee rajamisega.

Rekonstrueeritava jõesängi täpne sügavus ja ristlõige ning maastikuline kujundus tuleb määrata järgmistes projekteerimise etappides. Kuna olemasolev jõesäng on väga lai ning põhja kalle praegu keskmiselt 2 - 3%, siis see lubab projekteerida erinevaid huvitavaid lahendusi.

Jõesängi kasutamisel sademevee juhtimiseks lahte tuleb silmas pidada, et jõesängi alguspunkti sügavuse määrajaks on praegu tunneli eskiisprojektiga planeeritud sademeveetoru sügavus, mis tingib ka jõesängi suubuva Ds1200 sademeveetoru sügavuse. Arvutuste kohaselt on jõesängi suubuva planeeritud sademeveetoru Ds1200 põhja abs. kõrgusmärk 4.84, mis tähendab, et rekonstrueeritava jõesängi alguse põhja abs. kõrgus peab olema vähemalt 0,5 m madalam ehk 4.34. Seega peab jõesängi algust süvendama (hetkel põhja abs. kõrgus seal umbes 5.80). Võttes selle algkõrguse (4.34) aluseks, oleks rekonstrueeritava jõesängi võimalik projekteerida kalle 1.8%.

Rekonstrueeritav jõesäng peab olema suhteliselt suure kalde tõttu hästi kindlustatud. Kindlustatuse tüübist sõltub ka maksimaalne uhtekindel voolukiirus kraavis. Jõesängi suubumisel lahte peab sängi põhi olema kõrgemal maksimaalsest merevee tasemest.

Rekonstrueeritava jõesängi servituudi vajadus määratakse jõesängi rekonstrueerimisprojekti koostamise käigus.

### 3.8.5. ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva planeeringuga teeme ettepaneku laiendada OÜ Tallinna Sadam Elektrivõrk elektriturupiirkonda planeeritavale alale. Elektrivarustus antud piirkonnas lahendatakse vastavalt OÜ Tallinna Sadam Elektrivõrgu tehnilistele tingimustele.

Planeeritav 6,0 kV kahe trafoga 2 x 630 kVA (perspektiivne vajadus – 800 kVA) betoonkestaga konteinertüüpi alajaam (pos 8) saab toite kahe kõrgepinge kaabliga olemasolevast alajaamast AJ-5.

Kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud liitumiskilbid, mis on ühendatud kahe maa-aluse 0,4 kV kaabliga, mis kumbki saab toite alajaama erinevast 0,4 kV sektsioonist. Liitumiskilpide asukohad ja liitumistingimused lepatakse kokku liitumislepingutes kruntide kasutajatega.

Kruntide elektrivõimsused, arvestusega:

- 70% krundist hoonestatud, 2-korruselised (kuni 20m kõrged) administratiivtootmishooned, suurusjärgus 80 töötajat krundi kohta;
- piirdeaia mastid: kõrgus 10 m, vahe 35 m – võimsus 150 W/tk;
- platsi mastid: kõrgus 15 m, vahe 50 m – võimsus 250 W/tk.

Nimetus	Otstarve	Elektrivajadus, adm/tootm	Välisvalgustus, plats/piirdeaed	KOKKU
Krunt 1	adm/tootm	60kW/70kW	2kW/3kW	135kW
Krunt 2	adm/tootm	55kW/70kW	1kW/2kW	128kW
Krunt 3	adm/tootm	40kW/70kW	1kW/3kW	114kW
Krunt 4	adm/tootm	50kW/70kW	1kW/3kW	124kW
Krunt 5	adm/tootm	65kW/70kW	2kW/3kW	140kW
Krunt 6	pääsla/parkla	20kW	4kW/3kW	27kW
Krunt 8	alajaam	2 x 800kVA		
Krunt 13	raudtee	110kW	2kW/2kW	114kW
KOKKU		750kW	32kW	782kW

Kruntide tegeliku elektritarbimise selgudes, kui on tegemist energiamahuka tootmise vms, on rentnikel võimalik esialgselt planeeritud võimsusi suurendada, taotledes kohalikul võrguettevõtjalt liitumistaotlusega elektrilist võimsust juurde.

Elektrivõrguga liitumine vastavalt krundile installeeritud võimsusele ehitatakse välja liitumistasu eest, mille suurus on võrdne tegelike ehitustööde maksumusega.

### 3.8.6. SIDEVARUSTUS

Side liitumispunktiks on sidekaev KLPLK-138 (elektrialajaama AJ 5 kõrval). Kaheavaline sidekanalisatsioon algab olemasolevast sidekaevust KLPLK-138, läbib olemasolevat kaevu KLPLK-148 ja sealt kavandatud kruntide poole. Iga uue krundi piiri lähedusse on planeeritud sidekaev, kust hiljem näha ette krundile/kruntidele sidekaablid. Kaevude KLPLK-138 ja KLPLK-148 vahel olemasolevale ühele torule lisada kaks uut.

---

### 3.9. KITSENDUSED

---

Vastavalt Teeseadusele (RT I 1999,26,377) on Paldiski-Padise maanteel T-11174 (Soomespoiste teel) ja Paldiski lõunasadama teel (kõrvalmaantee T-11180) kaitsevöönd laiusega 50 m, kus kehtivad seadusest tulenevad piirangud.

Perspektiivne ajaperiood arvestab 20 aastat ning sellest tulenevalt on sanitaarkaitsevööndi laius sõidutee servast T-11174 Paldiski-Padise ja T-11180 Lõunasadama teel laiusega 200 m.

Vastavalt Raudteeseadusele (RT I 2003,79,530) on Tallinn-Paldiski raudteel kaitsevöönd 30 m, kus kehtivad seadusest tulenevad piirangud.

---

### 3.10 JÄÄTMEKÄITLUS

---

Vastavalt *Jäätmeseadusele* tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Planeeritava ala krundi omanik peab sõlmima prügiveo lepingu vastavat litsentsi omava firmaga ning paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Töötlemisettevõtetest tuleb sortimisjäak viia läheduse põhimõtet järgides prügilasse. Segunenud olmejäätmed, mida töötlemisettevõtted võimsuste puudumisel või muudel nendest olenevatel põhjustel ei kata jäätmekäitluslepingutega, tuleb viia prügilasse.

Hoonete lammutusel tekkinud püsijäätmeid (s.o. tavajäätmed, milles ei toimu olulisi füüsikalisi, keemilisi ega bioloogilisi muutusi) tuleb eelistatult taaskasutada sellisel viisil, et jäätmed ei põhjustaks keskkonna saastamist ega kahju inimese tervisele. Kui lammutamise käigus ilmneb reostust, siis tuleb see koheselt likvideerida ja ohtlikud jäätmed lasta käidelda.

---

### 3.11. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

---

Planeeritaval alal tuleb arvestada kuritegevuse ennetamiseks vajalikke meetmeid, juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustest.

Planeeritava ala turvalisuse parandamiseks on vajalik rakendada järgmisi meetmeid:

- tänavate ja teede valgustuse väljaehitamine;
- planeeritava ala korrashoid;
- maa-alal võimalikult suurema nähtavuse tagamine;
- tootmishoonetega aladel:
  - krundi piiridele piirdeaedade rajamine;
  - hoonete ja ümbruse ning parkimisalade valgustuse väljaehitamine;
  - valduse sissepääsude arvu piiramine kella 01:00-ni öösel tööpäeviti ja ööpäevaringselt nädalavahetustel;
  - sissepääsude ja parklate jälgimine soovitavalt videojälgimise abil;
  - hoonete projektides näha ette turvaakende ja uste paigaldamist.

---

### 3.12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

---

Planeeritud kruntide kogupind	237 020 m <sup>2</sup>	
Kavandatud kruntide arv	15	
Krunditud maa bilanss:		
Tootmismaa (T)	168 311 m <sup>2</sup>	71,0%
s.h. tootmishoonete maa (Th)	168 206 m <sup>2</sup>	71,0%
tehnorajatise maa (The)	105 m <sup>2</sup>	0,0%
Transpordimaa (L)	68 604 m <sup>2</sup>	29,0%
s.h. teemaa (L)	61 667 m <sup>2</sup>	26,0%
raudteemaa (Lr)	6 937 m <sup>2</sup>	2,9%

## **II b LISAD**

---

- 
- Lisa 1. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8300862 (14.04.2008), Elion Ettevõtted AS.
- Lisa 2. Detailplaneeringu koostamise tehnilised tingimused, vesi ja kanalisatsioon, AS Tallinna Sadam kiri nr 21-7 (10.02.2009).
- Lisa 3. Paldiski Lõunasadama detailplaneeringu kruntide nr 1 kuni nr 9 elektrivarustuse projekteerimise tehnilised tingimused,
- Lisa 4. Paldiski uue kaubajaama ja Paldiski-Padise mnt. eritasandiline raudteeriste, eskiisprojekt (AS SWECO PROJEKT, töö nr 06001AS.
- Lisa 5. Paldiski Lõunasadama perspektiivse raudtee rajamise, eskiisprojekt (AS TEEDE REV-2, töö nr 10-2007)
- Lisa 6. Eraldi kaustana: Keskkonnamõju strateegiline hindamise aruanne, Soomepoiste tee 10, Saare I, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneering (PLAN /2007/57-K)



## **II c JOONISED**

---