



# Paldiski linnas Kraavi ja Keskküla kinnistute detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2339/15

Tallinn 2017

**Evely Ehrpas**  
Projektijuht  
[evely@hendrikson.ee](mailto:evely@hendrikson.ee)  
GSM: 5667 5598

**Osaühing Aldar Eesti**  
F.G.Adoffi 11, Rakvere linn  
Lääne-Viru maakond, 44310  
Registrikood: 11710650

**Jaanus Aavik**  
Koordinaator  
[jaanus@hendrikson.ee](mailto:jaanus@hendrikson.ee)



# SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>3</b>
<b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>4</b>
<b>B – SELETUSKIRI</b> .....	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>5</b>
2.1. Alusplaan .....	6
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs .....	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele .....	7
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK</b> .....	<b>8</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
3.2. Kruntide ehitusõigus .....	9
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	10
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	10
3.3.2. Elektrivarustus .....	11
3.3.3. Soojavarustus .....	11
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	11
3.3.5. Tuletõrje veevarustus .....	11
3.3.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS .....	12
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	15
3.5. Haljastus ja heakord .....	17
3.6. Kujad .....	17
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	17
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine .....	18
3.9. Servituudi seadmise vajadus .....	18
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19
3.11. Planeeringu elluviimine .....	19
<b>C – LISAD</b> .....	<b>20</b>
<b>D – JOONISED</b> .....	<b>21</b>
<b>E – KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>22</b>

## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 15.07.2015.
2. Paldiski Linnavalitsuse 13.10.2015 korraldus nr 321 „Paldiski linnas Kraavi ja Keskküla kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.
3. Maanteeameti 06.11.2015 kiri nr 15-2/15-00700/166 „Lähteseisukohtade väljastamine Kraavi ja Keskküla detailplaneeringu koostamiseks“.
4. Paldiski Linnavalitsuse 10.11.2016 teade nr 9-11/1562 arvamuse avaldamiseks Maanteeametile.
5. Paldiski Linnavalitsuse 10.11.2016 teade nr 9-11/1562-1 arvamuse avaldamiseks Paldiski Linnahoolduse OÜ-le.
6. Paldiski Linnavalitsuse 10.11.2016 teade nr 9-11/1562-2 arvamuse avaldamiseks AS Eesti Raudteele, AS Tallinna Sadamale, Maa-ametile.
7. Paldiski Linnavalitsuse 10.11.2016 teade nr 9-11/1562-3 arvamuse avaldamiseks OÜ Raudverile.

## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Paldiski linnas asuvad Kraavi kinnistu (katastriüksuse tunnus: 58001:001:0133, pindala: 2,75 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%) ja Keskküla kinnistu (katastriüksuse tunnus: 58001:001:0127, pindala: 9,74 ha, maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%). Planeeringuala suurus on ca 12,49 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Paldiski linna üldplaneering*, kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala ettevõtluse reservmaa juhtfunktsiooniga alal ning osaliselt kaitsehaljastuse maal, mis on ette nähtud tootmis- ja elamupiirkondade vahelise puhvertsooni loomiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

### 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

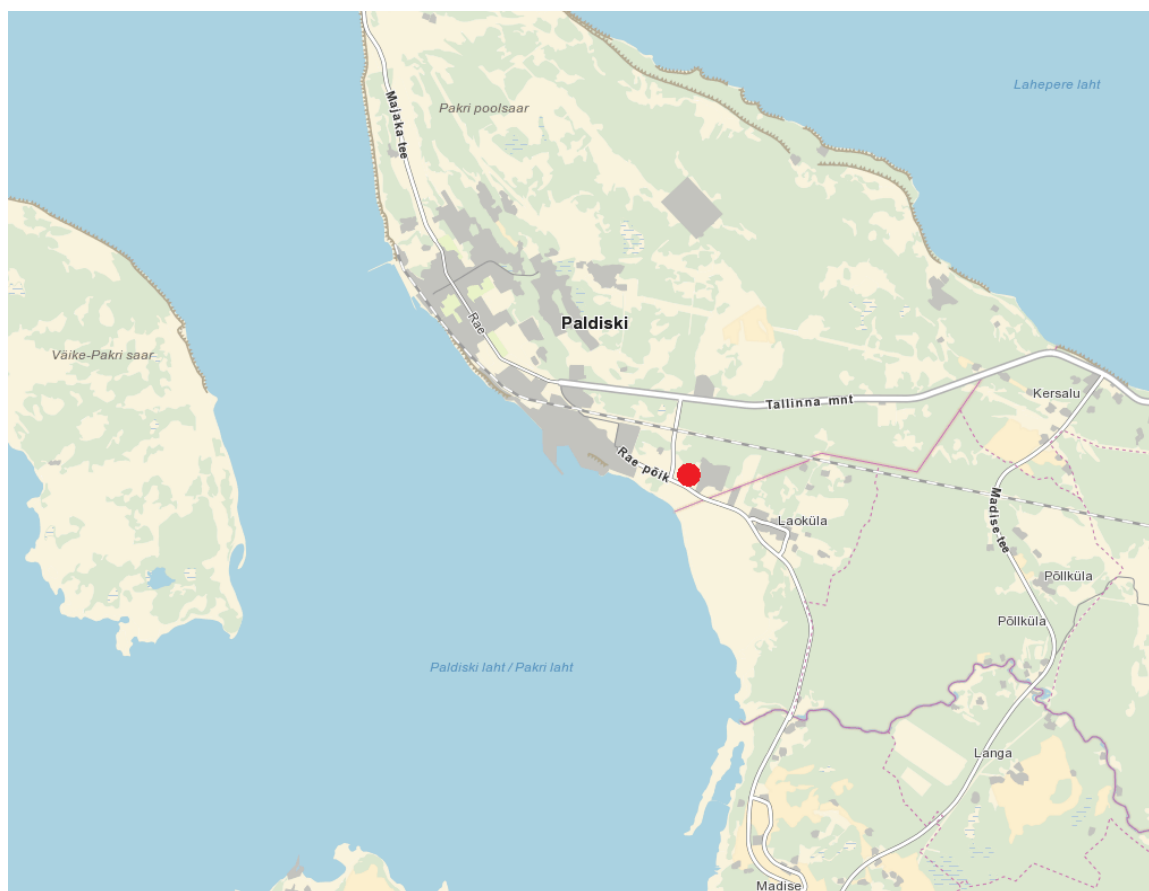
- Paldiski Linnavalitsuse 13.10.2015 korraldus nr 321 *Paldiski linnas Kraavi ja Keskküla kinnistute detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.
- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15 kehtestatud *Paldiski linna üldplaneering*;
- Paldiski Linnavolikogu 20.12.2007 määrusega nr 15 kinnitatud *Paldiski linna jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 840:2009 Radooniohutu hoone projekteerimine;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G.E.Point OÜ (möödistamislitsents nr 542 MA ja 458 MA) poolt 30.06.2015 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 15-G191). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

## 2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Pakri poolsaare lääneosas riigimaantee kõrvalmaantee 11174 Paldiski – Padise km 0,7-1,28 ääres. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase ringiga.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
11174 Paldiski-Padise tee lõik 2	58001:001:0197	Transpordimaa 100%
Soomepoiste tee 11	58001:001:0125	Tootmismaa 100%
Riigi reservmaa piiriettepanek	AT0705090047	-
Reformimata maa	-	-

Juurdepäas planeeringualale toimub riigimaantee kõrvalmaantee 11174 Paldiski – Padise kaudu.

Kraavi kinnistu on hoonestamata ning kinnistu põhjaosas asub kõrghaljastatud ala, kus valdavateks puuliikideks on kask ja lepp. Keskküla kinnistut läbib eratee nr 5800202, tee nimi: Tee145. Kinnistu põhjaosas paiknevad kaks militaarhoonete vare, ala lõunaosas üks vare. Üle poole kinnistust jääb samuti kõrghaljastatud alale. Kraavi ja Keskküla kinnistuid läbivad ca 3,5 m laiused kuivenduskraavid.

Planeeringuala ei ole aktiivses kasutuses. Maapinna reljeef on tasane, tõustes lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 8,6 m ja 13,9 m.

**Tabel 2. Planeeringualal asuvate kinnistute andmed**

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Kraavi	58001:001:0133	2,75 ha	Maatulundusmaa 100%
Keskküla	58001:001:0127	9,74 ha	Maatulundusmaa 100%

Planeeringualal kitsendused puuduvad.

Planeeringualast itta jääb suvilapiirkond Mereäär osaliselt vanade, osaliselt uute hoonetega. Ülejäänud lähiümbrus on hoonestamata.

Olemasolev olukord on kajastatud *joonisel nr 2- Tugiplaan*.

## 2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Paldiski linna üldplaneering*, kehtestatud Paldiski Linnavolikogu 14.06.2005 määrusega nr 15.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala ettevõtluse reservmaal (vt *Skeem 2*).

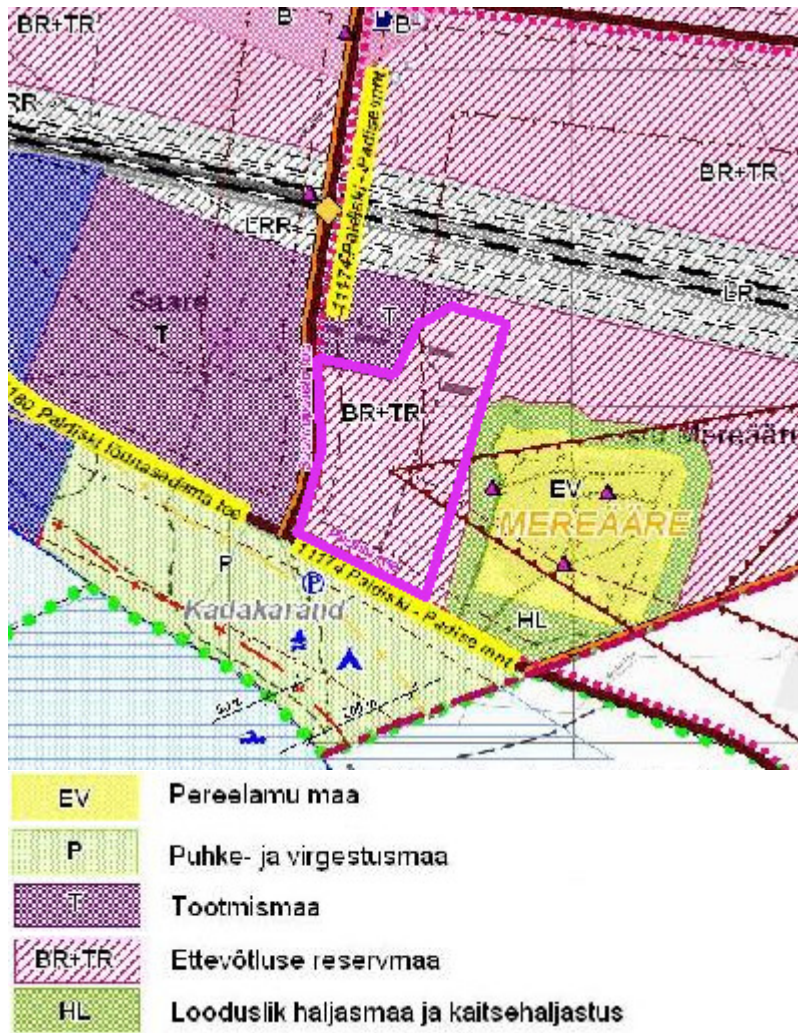
Äri- ja tootmismaa planeerimise põhimõtted vastavalt *Paldiski üldplaneeringule*:

Planeeringuga on reserveeritud hulgaliselt maid äritegevuse intensiivistamiseks ja tootmistegevuse elavdamiseks. Kõigi nende maade kasutusele võtmine peab toimuma läbi detailplaneeringute.

Detailplaneeringutes tuleb lahendada lisaks seadusega määratule:

- juurdepäasu teede lahendamine nii planeeringu ala sees kui ka väljaspool seda;
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele tulenedes kavandatava ettevõtluse eripärast.

Käesoleva planeeringu lahendus arvestab üldplaneeringus toodud *loodusliku haljasmaa ja kaitsehaljastusega*, lisaks on planeeringuga täiendavalt näidatud planeeringuala Mereääre suvilapiirkonna poolsesse külge 20 m laiune kõrghaljastatav puhverala.



**Skeem 2.** Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud roosa kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Paldiski linna üldplaneeringuga*.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga jaotatakse Kraavi ja Keskküla kinnistud 4ks äri- ja/ või tootmismaa krundiks.

## 3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette 4 krundi moodustamine:

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m <sup>2</sup>	Maakasutuse sihtotstarve
1	32 797	Ä/ Th
2*	28 932	Ä/ Th
3	28 205	Ä/ Th
4*	34 913	Ä/ Th

\* Krunt pos 2 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 2a (19 727 m<sup>2</sup>) ja pos 2b (9205 m<sup>2</sup>); krunt pos 4 moodustatakse ajutistest kruntidest pos 4a (7732 m<sup>2</sup>) ja 4b (27 181 m<sup>2</sup>).

Krunditud maa bilanss (kokku 124 847 m<sup>2</sup>):

- äri- ja/või tootmismaa: 124 847 m<sup>2</sup> (100%).

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritud kruntidele järgmine ehitusõigus:

Krundi pos nr	Plan. hoonete alune pind, m <sup>2</sup>	Plan. hoonete arv krundil
1	16 000	5
2	12 000	5
3	13 000	5
4	17 000	5

Hoonestusalad on paigutatud osaliselt krundi piirini, et krunte oleks vajadusel võimalik liita ja liitmise järgselt teostada piiriülest ehitust. Kui krunte arendavad erinevad omanikud või puudub omanike kirjalik kokkulepe, tuleb tagada hoonetevahelised kujad laiussega 8 m (ehitusala vähemalt 4 m kaugusel krundipiirist). Hoonete plokistamisel näha ette tulemüür.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud raudtee kaitsevööndiga ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega, mis on sätestatud ehitusseadustiku §73: *Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele. Raudtee kaitsevööndis on keelatud ohustada liiklust ja takistada nähtavust raudteel.*

Planeeringualale kavandatavate ehitiste puhul arvestada raudtee lähedusega. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi raudteeliiklusest tingitud kahjulike keskkonnamõjude, sealhulgas raudteelt leviva müra- ja vibratsioonitaseme leevendamiseks. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud tuleb kanda arendajal või planeeritud kruntide igakordsetel omanikel.

Planeeringulahenduse järgselt on alale kokku kavandatud kuni 20 kuni 3- korruselise äri- ja/või tootmishoonet kõrgusega kuni 28 m maapinnast.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- lame- või kaldkatus;
- viimistlusmaterjaliks fassaadil: kaasaegsed ja keskkonnasõbralikud viimistlusmaterjalid, lubatud: klaas ja betoon, erinevad viimistlusplaadid, sandwich-paneelid, plekk, puit jm, kuid korruga mitte üle 3 erineva materjali hoone kohta;
- piirdeaed on lubatud. Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs;
- lubatud sokkel;
- laadimisala kohale on lubatud rajada varikatus.

### 3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal ning lähinaabruses puuduvad olemasolevad tehnovõrkude ühendused.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Planeeritud ala vee-, sademevee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamiseks on Paldiski Linnahoolduse OÜ 15.02.2016 väljastanud tehnilised tingimused, mis kehtivad 12 kuud.

Planeeritavatel kruntidel on perspektiivselt võimalik Paldiski linna ühiskanalisatsiooni ja -veevärgiga liituda (vastavalt Paldiski Linnahooldus OÜ 15.02.2016 tehnilistele tingimustele). Paldiski Linnahoolduse OÜ-l ei ole võimalik vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkte välja ehitada kinnistu piirist 1 m kaugusele.

Kuni ühiskanalisatsioonitorude väljaehitamiseni kasutatakse lokaalseid reovee kogumismahuteid, mida tuleb regulaarselt tühendada. Kogumismahutite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kui tulevikus arendatakse antud piirkonda välja Paldiski linna ühisveevärk ja -kanalisatsioon, on soovitatav sellega liituda.

Planeeritava ala veevarustuse tagamiseks antakse järgmised võimalused:

- planeeritava ala veevarustus lahendatakse lokaalselt krundile pos 2 rajatavast puurkaev-pumplast, mille täpne asukoht antakse ehitusprojektiga, kui veetarbimine jääb alla 10 m<sup>3</sup> päevas ja vett kasutab kuni 50 inimest. Antud planeeringuga tehakse ettepanek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks R=10 meetrile, lähtudes:

*Veeseadus § 28. Veehaarde sanitaarkaitseala:*

*(4) Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks.*

Puurkaevust planeeritakse veetorustik, mis kulgeb piki krunti pos 2 kuni pos 4 liitumispunktini.

- veevarustust on võimalik tagada kokkuleppel ka kehtestatud Puhkeranna maaüksuse detailplaneeringuga varemplaneeritud trassidest, mis kulgevad piki riigimaantee kõrvalmaantee 11174 Paldiski – Padise kuni Puhkerand kinnistuni.

Veetarbijateks on 4 krunti, mille tehnoloogilised programmid ja veekulud määratakse ehitusprojektiga. Iga le hoonestatavale krundile on ette nähtud individuaalsed veeliitumised. Liitumispunktid asuvad ca 1 m kaugusel kinnistu piirist. Torustike läbimõõdud vaadatakse üle ehitusprojekti staadiumis, kui on teada planeeritud tootmis- ja äritegevuse täpsem iseloom.

Planeeringuala sademeveed immutatakse ennekõike omal krundil. Suuremate vihmahoogude korral suunatakse veed olemasolevate kraavide kaudu linnale kuuluvale Kadakaranna kinnistul olevatesse kraavidesse, kus vesi lõpuks pinnasesse imbib. Enne sademevete kraavidesse juhtimist peab olema paigaldatud õli-, bensiini- ja liivapüüdurid. Ehitusprojekti käigus tuleb, hinnates arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, näha ette riigiteega seonduvate truupide dimensioneerimine, vajadusel tuleb

riigitee alt läbiminekuks rajada uus truup või torustik. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse

### 3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr 237485 (väljastatud 22.01.2016, kehtivad kuni 22.01.2018).

Elektriline aadress:

Toitealajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam
Paldiski 110/35/6	Tsingi II:PAL	Tsingi JA

Planeeringuga on kavandatud uue jaotusalajaama rajamine. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud Tsingi JA-st 6 kV keskpinge maakaabliga, mis asub planeeritavast alast u 2,5km kaugusel. Planeeritud krundile pos 2 on planeeritud alajaam ning sellele on ette nähtud servituudi vajadusega ala 2 m laiuselt alajaama välisseinast mõõdetuna võrguvaldaja kasuks (plan. alajaamale peab olema tagatud ööpäeva ringne vaba juurdepääs). Planeeritavate äri- ja tootmismaa kruntide varustamine elektrienergiaga on ette nähtud plan. alajaamast plan. krundil pos 2 alguse saavate madalpinge maakaablitega. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektrivarustust on võimalik tagada ka planeeringualale kavandatava lokaalse elektrigeneraatori kaudu, mille asukoht täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tänavavalgustust pole tee äärde ette nähtud.

### 3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused on elektri-, vedel- või tahkekütte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 28.01.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 25902853. Tehnilised tingimused kehtivad kuni 28.01.2017.

Planeeritav sidekanalisatsiooni trass on seotud Rae põik 20 juures asuva, AS Tallinna Sadamale kuuluva sidekanalisatsiooni kaevuga KLPLK-138. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sideühendus. Liitumine sidekanalisatsiooniga ei ole kohustuslik, võib kasutada ka mobiilset- ja/ või raadioside.

### 3.3.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritavad hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi (tööstus- ja tootmishitiste) alla (vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“). Planeeringuala paikneb alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.4 kohaselt on vajalik normvooluhulk 2.

tuleohutusklassiga hoonete puhul 20l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP2, AKS puudub, tuletõkkeseptsiooni pindala kuni 2000m<sup>2</sup>).

Joonisel 4- *Tehnovõrkude koondplaan* on näidatud orienteeruvad asukohad lokaalsetele tuletõrjervee mahutitele (tegevusraadius R= 100m), mahuti suurus 216m<sup>3</sup>. Tulekustutuslahendused võib projekteerida sadevete ja/või pinnasvee baasil (näiteks tiigid). Tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud päästeautode ööpäevaringne vaba juurdepääs. Päästeautoga veevõtukohtast tulekustutusvee kättesaamine tagatakse märg- või kuivhüdrandiga. Täpsem tuletõrje veevarustuse lahendus antakse ehitusprojektiga.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

### 3.3.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

#### 1) Paldiski Linnahoolduse OÜ esitas järgmised nõuded:

- *Ühisveevärgiga liitumine:*

- Planeeritavate kruntide liitumine ühisveevärgiga projekteerida vastavalt standardile EVS 835:2003.
- Välistrasside projekteerimisel alates veesõlmest kasutada plastiktorustikke PE, PN10, mis vastavad standardile EN12201 või ISO4427 ja millele on omistatud Danish Standarts sertifikaat ja/või Nordic Poly Mark sertifikaat.

Sertifikaatide tähised on järgmised   

- Veesõlme projekteerida sulgarmatuur ja torustik DN110 väljumis suunaga SEE.
- Projekteerida LP154 kõrvale suunal SEE veemöödusõlm 154A DN100.
- Veetorustik projekteerida 180cm sügavusele (möödetud torulaest).
- Tulekustutuslahendused planeerida sademete ja/või pinnavee baasil ja kooskõlastada Päästeametiga.
- Torustike surveastamisel teostada kontrollmõõtmised rõhuga 10 baari (tööserved liitumispunktis 2,5 baari öösel ja 2,8 baari päeval).
- Veemöödukaevud peavad olema veetihedad, minimaalse rõngasjäikusega SN8, minimaalse läbimõõduga DN1200. Veemöödukaevude luugid minimaalselt DN800, mis on soojustatud ja lukustatud.
- Kui veemöödukaevus või –ruumis säilib oht veearvesti külmumisele, tuleb torustik isoleerida ja veemöödusõlm paigaldada soojustatud kasti. Kastil peab olema avatav esikülg ja pealmine osa.

- *Ühiskanalisatsiooniga liitumine:*

- Vastavalt standardile EVS 846:2003.
- Kinnistute liitumispunkti kaev peab tagama esinduslike reoveeproovide võtmise. Projekteerida kanalisatsioonitrassile 2m enne liitumispunkti proovivõtu (analüüsi) kaev DN500. Enne liitumispunkte peab olema paigaldatud ka rasvapüüdur (projekteerida vastavalt koormusele, vajadusel võib kanaliseerida kinnistu reovee ühe liitumispunkti kaudu)
- Kõiki isevoolsed kanalisatsioonitorustikud ja kanalisatsioonikaevud peavad olema veetihedad ning nende rajamiseks kasutatavad torud peavad vastama standardile EN1401 või EN13476 ja kaevude rõngasjäikuse klass peab olema vähemalt SN8 ning tõusutorul vähemalt SN2.
- Reoveekanalisatsiooni kaevupõhjad peavad olema varustatud hüdrauliliselt sobivate voolurennidega (lubatud on kuni 45° nurgad voolurennides), mille raadius ei tohi olla suurem väljuva toru raadiusest.
- Kanalisatsioonitorustike rajamissügavus minimaalselt 1,50 m maapinnast toru peale. Kinnistuisese torustiku võib projekteerida madalamale tingimusel, et külmumise

vältimiseks kasutatakse vastavat küttekaablit. Läbiviigud vundamentidest mitte vähiksem kui DN110 ja kinnistusisene torustik mitte vähiksem kui DN150. Kinnistu sees rajada vaatluskaevud vähemalt iga 30 m järel, ühendustorustikul iga 60 m järel (nõue laieneb ka sademetevee kanalisatsioonile).

- Kanalisatsioonitrassi ummistavate ja keskkonnale ohtlike ainete ühiskanalisatsiooni sattumise vältimiseks projekteerida vastavad puhastusseadmed ja sulgarmatuur oma kanalisatsioonitorustikule.

• **Sademeveekanaliseerimisega liitumine:**

- Vastavalt standardile EVS 846:2003.
- Projekteerida piirkonna tänavatele sobiva hüdraulilise jõudlusega sademetevee kanalisatsioon (torustik või kraavid), mille kaudu kanaliseerida kogutud sademetevesi ümbruskonna kuivenduskraavidesse. Selleks projekteerida vastav kuja.
- Enne liitumispunkte (k.a. sadevee kraavi juhtimisel) peab olema paigaldatud õli- ja liivapüüdur (projekteerida vastavalt valgala koormusel ning võib kasutada automaatsiibritega möödavoole).
- Sadevett võite kuivenduskraavidesse juhtida või pinnasesse immutada vee erikasutusloa alusel.
- Õli-, bensiini- ja liivapüüduritele tuleb tagada selline ligipääs, et neid on võimalik setetest puhastada.
- Linna sadeveekraavid ja truubid rekonstrueerida selliselt, et need tuleksid toime teie kinnistutelt ärajuhitava vee kogusega.

• **Projekteerimisel juhendada:**

- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusest, vastu võetud 10.02.1999 (RT I 1999, 25, 363);
- Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99, vastu võetud 29.11.2012;
- reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavatest nõuetest;
- heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmääradest ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmetest (RT I, 04.12.2012, 1);
- Paldiski Linnavalikogu määrusega nr 5 13.03.2008 kinnitatud Paldiski linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskirjast;
- Paldiski Linnavalikogu määrusega nr 10 10.04.2008 kinnitatud Paldiski linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumise eeskirjast;
- teistest õigusaktidest, mis reguleerivad vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimist, ehitamist, vee- ja kanalisatsiooniteenuste kasutamist ning keskkonnakaitset.

2) **Elektrilevi OÜ esitas järgmised nõuded:**

- planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- kõik planeeringualal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

3) **Telia Eesti AS esitas järgmised nõuded:**

- tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatud Telia järelvalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

- 4) hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” nõuetega;
- 5) hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed *Rahvatervise seaduse* §8 lg 2 alusel sotsiaalministri 04.03.02 määrusega nr 42 kehtestatud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringualal uute hoonete rajamisel, nii ehitusplatsidel kui ka lähiümbruses, tuleb rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute ja teiste müratundlike alade läheduses. Lähim elamuala paikneb idasuunas ca 50 m kaugusel (Mereääre suvilapiirkond). Ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat. Kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega. Ehitusmaterjalide käitlemisel ja ehitusplatsile kuhjamil tuleb lähtuda materjalide võimalikult vähesest avatusest tuulele;
- 6) kõik planeeritud tehnovõrkude ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis;
- 7) arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- 8) kõik arendustegevusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada nõusoleku saamiseks Maanteeametile. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet;
- 9) ehitusprojekti käigus tuleb, hinnates arendustegevusest lisanduvaid voluhulki, näha ette riigiteega seonduvate truppide dimensioneerimine.
- 10) AS Eesti Raudtee esitab ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:
- Kavandatava maakaabli projekteerimiseks tuleb taotleda AS-ilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused.
  - Elektrivarustuse ehitusprojekt kooskõlastada AS-iga Eesti Raudtee.
  - Järgida tuleb järgmistes õigusaktides sätestatud nõudeid raudtee sihtotstarbelise tegevuse ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks:
    - Euroopa parlamendi ja nõukogu direktiiv 2002/49/EÜ, 25.06.2002, mis on seotud keskkonnamüra hindamise ja kontrollimisega;
    - Raudteeseadus;
    - Ehitusseadustik;
    - Planeerimisseadus;
    - Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
    - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.12.2007 määrus nr 99 „Tehnilise Järelevalve Ameti põhimäärus”;
    - Teede- ja sideministri 09.07.1999 määrus nr 39 „Raudtee tehnokasutuseeskirja kinnitamine”;
    - Rahvatervise seadus;
    - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
    - Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.
  - Lisaks raudtee omaniku nõusolekule on vajalik Tehnilise Järelevalve Ameti luba raudtee kaitsevööndis:
    - maaparandussüsteemide rajamisel, maavara kaevandamisel, kaevetööde tegemisel;
    - uuendusraie ja muu looduskeskkonda muutva töö tegemisel;
    - kergestisüttivate ainete ja lõhkematerjali tootmisel ja ladustamisel;

- seadmete ja materjalide ladustamisel ja paigaldamisel, kui see seab ohtu nähtavuse kaitsevööndis;
- ehitise ehitamisel.

Enne loa andmist on Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudteeliiklusele. Ehitusseadustiku §88 lõike 2 kohaselt, kooskõlastab raudteerajatise, sealhulgas ülekäigu ja ülesõidukoha, projekteerimistingimused Tehnilise Järelevalve Amet, EhS §89 ja §90 kohaselt annab raudteerajatise ehitamiseks ehitusloa ning kasutamiseks kasutusloa Tehnilise Järelevalve Amet.

Raudteekaitsevööndisse või sellega piirnevale alale kavandatud hoonete projekteerimise käigus tuleb lahendada raudteeliiklusest tuleneva müra ja vibratsiooni probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab ehitise omanik rakendama meetmeid, et vähendada ohtu inimese tervisele (näiteks müratõkked, mitmekordsed aknaklaasid jms). Müra või vibratsiooni osas tuleb vajadusel tellida ekspertiisi või teostada keskkonnamõju hindamine. Raudtee tehnokasutuseeskirja Lisa 4 „Raudteeülesõidu- ja ülekäigukoha ehitamise, korrashoiu ja kasutamise juhend“ kohaselt peab olema tagatud III kategooria raudteeülesõidukoha nähtavuskolmnurk. See tähendab ülesõidukohal peab olema 50 meetri kauguselt äärmisest rööpast sõidukijuhile tagatud rongi nähtavus 400 meetri kauguselt. Raudteemaale kavandatavate ehitiste projekteerimiseks tuleb taotleda AS-lt Eesti Raudtee tehnilised tingimused. Nii raudtee kaitsevööndis asuva olemasoleva ehitise kui ka ehitustegevuse ajal ohutuse tagamise kohustus on ehitise omanikul. Raudtee valdajal ei ole kohustust hüvitada olemasoleva raudtee kaitsevööndis asuva kinnisasja planeeringu koostamise ja planeeringu realiseerimisega seotud kulutusi, samuti ei hüvita raudtee valdaja kulutusi raudteeliiklusest tulenevate kahjulike mõjutuste hüvitamiseks. Eelpool nimetatud tingimuste täitmist peab kontrollima planeeringu koostaja planeerimise käigus, projekteerija projekti koostamisel ja kohalik omavalitsus planeeringute amenetlemise käigus.

11) Maanteeamet esitab ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS §99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

### 3.4. JUURDEPÄÄSUTEUDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb riigimaantee kõrvalmaanteega 11174 Paldiski-Padise km 0,7-1,28. Tulenevalt Ehitusseadustiku § 71 lg 3: *Tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.* Paldiski linna kehtiva üldplaneeringuga on tee kaitsevööndi laius suurendatud 50 m-ni. Tee kaitsevööndisse on lubatud rajada parklaid, kuid arvestama peab, et parkla jääks siiski väljaspoole tee külgnähtavusala, mis on kuni 20 m laiune ala sõidutee servast mõõdetuna (vt joonis 4- *Tehnovõrkude koondplaan*).

Juurdepääs planeeringualale on tagatud lõunast Paldiski-Padise teelt. Planeering näeb ette olemasoleva mahasõidu likvideerimise ning uue rajamise 65 m ida suunas, et juurdepääsutee kulgeks võimalikult krundi servas. Uue mahasõidu kaudu on tulevikus võimalik lahendada ka külgneva reformimata riigimaa juurdepääs. Põhijoonis on näidatud krundisistest juurdepääsuteede võimalik asukoht, täpne asukoht antakse

ehitusprojektiga. Planeeringuga on kruntidele ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega alad.

Planeeringuga antakse võimalus perspektiivse juurdepääsutee rajamiseks algusega Soomepoiste teelt. See juurdepääs lahendatakse ehitusprojekti staadiumis, kuid selle rajamine on lubatud vaid järgnevatel tingimustel:

- suletakse praegune mahasõit Soomepoiste teelt Soomepoiste tee 11 kinnistule (vajalik Soomepoiste tee 11 kinnistu omaniku kirjalik nõusolek) ning
- planeeringualalt tagatakse uus juurdepääs Soomepoiste tee 11 kinnistule.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurkade ja vajaliku külgnähtavusega. Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 *Tee projekteerimise normid*, lisa *Maanteede projekteerimismid*, ptk 5.2.7, on nähtavuskaugus 90 km/h kiiruse puhul rahuldaval tasemel 320 m. Nähtavuskolmnurka ei tohi rajada nähtavust piiravat takistust, kõrghaljastust, põõsaid ning piirdeid, mille kõrgus ületab 0,4 m. Nõutav nähtavuskaugus on planeeringuga tagatud ning planeeringu joonisele 3- *Põhijoonis* ja joonisele 4- *Tehnovõrkude koondplaan* kantud.

Vastavalt normide tabelile 2.14 on külgnähtavusala laius kiiruse 100 km/h puhul 20 m ning kiiruse 80 km/h puhul 16 m. Külgnähtavusala on arvestatud ning see on joonistele kantud. Külgnähtavusala on teega külgnev ala, kus liiklusohutuse seisukohalt ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi. Planeeringuga on selle nõudega arvestatud ning külgnähtavuslasse takistusi planeeritud ei ole.

Paldiski linna kehtiva üldplaneeringuga on ette nähtud jalgratta põhimarsruut- E1 paralleelselt Soomepoiste tee ja riigimaantee kõrvalmaanteega. Käesolevas planeeringus on arvestatud võimalusega üldplaneeringus näidatud jalgrattatee rajamisega. Selleks on planeeringuga määratud avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala perspektiivsele jalgratta-, kergliiklusteele plan. kruntidele pos 2 ja pos 4. Kui lähipiirkonna arengu tulemusena kasvab riigimaanteel jalgsi ja/või jalgrattaga liiklejate arv vähemalt 150 liiklejani päevas (normide tabel 7.10), tuleb kinnistu omanikul arvestada jalgrattatee rajamise vajalikkusega. Võimalik jalgrattatee on sõiduteest näidatud 12 m kaugusele ning 3 m laiusena. Perspektiivse jalgrattatee planeerimisel ja piirete paigutamisel on arvestatud jalgrattatee nõutava peatumisnähtavusega (35 m). Peatumisnähtavuse ala on joonisele 3- *Põhijoonis* kantud.

Parkimiskohad on lahendatud iga krundi piires ning riigiteel parkimist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*, tabel 9.1, ehitise liik: tööstusettevõtte/ ladu, ehitise asukoht: II kuni IV keskuse klass. Parkimiskohtade täpne arv selgub ehitusprojekti käigus. Lubatud on nii hoonesisene kui -väline parkimine.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohtustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Vastavalt avalikult kättesaadavatele andmetele on analüüsitud liiklussagedust. Teeregistri andmetel on riigimaantee kõrvalmaantee 11174 Paldiski-Padise tee 2015. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (AKÖL) planeeringualaga külgnevatel lõikudel 1369 a/ööp ja 971 a/ööp. Planeeringualal on normatiivsete parkimiskohtade arv 374. Vastavalt normide tabelile 1.5 on IV klassi maantee suurim lubatud sõiduaudode

liiklussagedus 3500 a/ööp, mida planeeringuga ei ületata. Seega võib eeldada, et ristmikul läbilaskevõime probleemi ei teki.

Tee nr	Tee nimetus	Aasta keskmine ööp. liiklus	Sõiduaudod ja pakiaudod (% a/ööp)	Veoaudod ja autobussid (% a/ööp)	Autorongid (% a/ööp)
11174	Paldiski-Padise	1369	72, 989	4, 49	24, 331
11174	Paldiski-Padise	971	71, 683	2, 24	27, 264

Alus: Teeregister

### 3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (Kraavi kinnistu põhjaosa ning enamuse Keskküla kinnistust katab kase-lepa tihnik). Plan. kruntidel pos 1, 3 ja 4 on ette nähtud planeeritav kõrghaljastuse ala 20 m laiuselt krundi piirist, et leevendada võimalikke äri- ja tootmishoonetest tulenevaid negatiivseid mõjusid naabruses asuval Mereääre suvilapiirkonnale. Krundisisene haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Plan. äri- ja tootmismaa krundid on ette nähtud piirata. Piirete rajamisel peab arvestama, et tuletõrje veevõtukohtadele peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitavalt hoone mahtu või selleks ette nähtud alale hoovis. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

### 3.6. KUJAD

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on TP2.

Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määruse nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalast esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkiinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele.

### 3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki, äri- ja/või tootmismaa krundid piirata piirdeaiaga. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Vastavalt detailplaneeringu 13.10.2015 algatamise korraldusele nr 321 ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevat ja perspektiivset liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sademevete kraavidesse suunamist.

### 3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritavate tehnovõrkude osas kehtivad servituudi vajadusega alad kaitsevööndite ulatuses. Planeeringuga määratakse järgmised servituudi vajadusega alad:

Krundi pos nr	Servituudi ulatus
1	- plan. tuletõrjevee mahutile R= 2 m võrguvaldaja kasuks
2	- plan. tuletõrjevee mahutile R= 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. puurkaevule R= 10 m võrguvaldaja kasuks; - plan. alajaamale R= 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. sajuvee kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; - plan. veetorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; - plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; - plan. madalpinge kaabelliinile koridoris 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. kõrgepinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; - plan. õli-liivapüüdurile R= 2 m võrguvaldaja kasuks; - riigimaantee kõrvalmaantee tee kaitsevöönd 50 m; - riigimaantee kõrvalmaantee külgnähtavusala 16 m; - avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala persp. jalgrattateele - juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. kruntide pos 1, 3 ja 4 kasuks
3	- plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. kruntide pos 1 ja 2 kasuks; - plan. tuletõrjevee mahutile R= 2 m võrguvaldaja kasuks
4	- plan. tuletõrjevee mahutile R= 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. õli-liivapüüdurile R= 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. kõrgepinge kaabelliinile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. sidekanalisatsioonile koridoris laiusega 2 m võrguvaldaja kasuks; - plan. kanalisatsioonitorule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks; - riigimaantee kõrvalmaantee tee kaitsevöönd 50 m; - riigimaantee kõrvalmaantee külgnähtavusala 20 m; - avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala persp. jalgrattateele; - plan. juurdepääsu servituudi vajadusega ala plan. kruntide pos 1, 2 ja 3 ning reformimata riigimaa kasuks

Lisaks eelnevale nähakse planeeringuga ette raudteemaale (Paldiski raudteejaama, 58001:001:0158) kavandatud tehnovõrkudele servituudi vajadusega ala isikliku kasutusõiguse seadmiseks tehnovõrgu omaniku kasuks.

### 3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Esmalt tuleb rajada arendusega seotud riigitee ristumiskoht(kohad) ja teedevõrgustik. Peale riigitee ristumiskohtade välaehitamist on võimalik hoonete ehituslubade väljastamine.

## C – LISAD

1. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 25902853, väljastatud 28.01.2016.
2. Paldiski Linnahoidus OÜ tehnilised tingimused, 15.02.2016.
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 237485, väljastatud 22.01.2016.
4. TS Energia OÜ kiri tehniliste tingimuste küsimise kohta, 31.05.2016 nr TSE-01-05/16-715/2987.
5. Planeeringulahenduse illustratsioon

## D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem

2. Tugiplaan

M 1 : 1000

3. Põhijoonis

M 1 : 1000

4. Tehnovõrkude koondplaan

M 1 : 1000

## E – KOOSKÕLASTUSED