



PALDISKI MNT 33 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti

www.entec.ee

2022

PALDISKI MNT 33 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 24. jaanuar 2019 Keila Linnavalitsuse korraldusega nr 23

VASTU VÕETUD: 1. juuni 2023 Keila Linnavalitsuse korraldusega nr ...

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1352/21** (PLANID: 76470)

TELLIJA: **AS Harju Elekter**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht Janne Tekku

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2022

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku, Roland Mäe

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIOIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA KEILA LINNAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD**SELETUSKIRI**

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE	6
1.3 KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	9
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	10
2.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	10
2.2.1 <i>Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded</i>	<i>11</i>
2.3 LIIKLUSKORRALDUS.....	11
2.3.1 <i>Liiklussageduse prognoos.....</i>	<i>12</i>
2.3.2 <i>Jalgratta- ja jalgteed.....</i>	<i>13</i>
2.3.3 <i>Parkimise põhimõtted</i>	<i>14</i>
2.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	14
2.5 TULEOHUTUSNÕUDED	15
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	17
3.1 KESKKONNAAUDITITE LÄBIVIIMINE	18
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	19
4.1 VEEVARUSTUS	19
4.2 REOVEEKANALISATSIOON	19
4.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON	20
4.4 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	20
4.5 ELEKTRIVARUSTUS	21
4.6 SIDEVARUSTUS.....	21
4.7 SOOJAVARUSTUS.....	22
5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD	23
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	24

LISAD

- LISA 1. TEHNILISED TINGIMUSED
LISA 2. LÄBILASKVUSARVUTUSED

MENETLUSDOKUMENDID**JOONISED**

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÖÖNDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:1000
JOONIS 5	HALJASTUS JA LIIKLUSLAHENDUSE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 6	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000

ILLUSTRATSIOONID**KOOSKÕLASTUSED**

EESSÕNA

Käesoleva *Paldiski mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Keila Linnavalitsuse 24. jaanuari 2019. a algatamise korraldus nr 23 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles huvitatud isik AS Harju Elekter. Detailplaneeringu koostas OÜ Entec Eesti, töö nr 1352/21.

Detailplaneeringu eesmärk on anda kinnistule ehitusõigus kolme tootmis- ja ärihoone rajamiseks ning määrata maakasutustingimused, arhitektuur-ehituslikud tingimused, kitsendused, haljastuse põhimõtted, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted. Planeeringuala pindala on 2,8 ha. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Keila linna üldplaneering* (kehtestatud 15.10.2002 määrusega nr 31);
- Keila Linnavalitsuse algatamise korraldus 24.01.2019 nr 23;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr TT-5049, koostaja REIB OÜ, detsember 2018;
- Keskkonnaauditi I etapp, koostaja Adepte Ekspert OÜ keskkonnaaudiitor Mihkel Vaarik, juuli 2018;
- Keskkonnaauditi II etapp reostusuuring, koostaja Adepte Ekspert OÜ keskkonnaaudiitor Mihkel Vaarik juhtimisel, august 2018;
- Maanteeameti seisukohad 14.03.2019 nr 15-2/19/2232-3.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel.

Planeeringu koostasid Janne Tekku OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7) ja liikluslahenduse spetsialist Roland Mäe (ViaVelo Inseneribüroo OÜ).

Planeeringu eskiisi koostamisse olid kaasatud Architec OÜ arhitektid Andres Orav ja Eva Kivi. Planeeringu koostamise protsessist võttis osa AS Harju Elektri juhtause liige Aron Kuhi-Thalfeldt.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav ala asub Keila linna loodeosas Harju KEK'i tootmisala kõrval, vahetult 8 Tallinn–Paldiski maantee ja Geoloogide tänava ääres.

Planeeringualasse on kaasatud Paldiski mnt 33 kinnistu (katastritunnus 29601:003:0190, sihtotstarve transpordimaa, suurus 27172 m²).

Lähialana on kaasatud planeeringusse:

- Paldiski mnt 33a (katastritunnus 29601:003:0009, tootmismaa, suurus 398 m²);
- T-8 Tallinn-Paldiski (katastritunnus 29601:003:0018, transpordimaa, suurus 3131 m²);
- osaliselt Geoloogide tänava (katastritunnus 29601:001:0161) ja 8 Tallinn-Paldiski tee (katastritunnus 29501:007:0657) transpordimaa kinnistud.

Planeeritava ala ligikaudne pindala on 2,8 ha. Juurdepääs alale on tagatud Geoloogide tänavalt (vt *Joonis 3. Tugiplaan*).

Planeeringuala piirneb põhja-kirdepiiril 8 Tallinn–Paldiski tee kinnistuga (katastri-tunnus 29501:007:0657), ida-kagu osas Geoloogide tänava kinnistuga (katastritunnus 29601:001:0161), lõunas tootmismaa kinnistuga Paldiski mnt 31 (katastritunnus 29601:003:0044), läänes Paldiski mnt 35 tootmismaa kinnistuga (katastritunnus 29601:002:0322) ja loodes Paldiski mnt 35a transpordimaa kinnistuga (katastritunnus 29601:001:0118).

1.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeritav Paldiski mnt 33 kinnistu on hoonestatud, seal asuvad keskuse hoone (*Foto 10*), remondihall (*Foto 9*) ja soolaladu (*Foto 8*). Hoonete vaheline ala on valdavalt asfalteeritud teede ja platside tarbeks. Kinnistu keskel ja piirialadel asub ka haljasalaid ja puudegrupe.

Kõrvalkinnistul Paldiski mnt 33a asub alajaam „Linna jaotuspunkt“ (vt *Foto 3*). Paldiski mnt 33 kinnistu loodepiiril asub Würth kaubandus- ja büroohoone. Kauplushoone esine parkla asub valdavalt Paldiski mnt 35a kinnistul kuid jääb osaliselt ka Paldiski mnt 33 kinnistule.

Planeeringualast idapoole, teisele poole Geoloogide tänavat paiknevad kahekorruselised kortermajad (vt *Foto 5* ja *6*). Lõunapool asub Paldiski mnt 31 kinnistu kus paiknevad mitmed tootmishooned (vt *Foto 11*).

Planeeritaval kinnistul kasvavad peamiselt männid. Kinnistust väljapool, Geoloogide tänava äärsel haljasalal kasvavad lisaks mändidele ka kuused. Puude vahel kasvavad valdavalt kõrgekasvulised põõsad (vt *Foto 10*).

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +36.01 kuni +37.85 m, maapind langeb loode ja Geoloogide tänava suunas.

Planeeritaval ala paiknevad mitmed tehnovõrgud: elektrikaablid, sidekaablid, veetorustikud, kanalisatsioonitorustik, reovee kanalisatsioonitorustikud.

Kinnistu on piiratud maanteeäärel piiril kõrge betoonaiaga ja ülejäänud osas keevispaneelaiaga.

Planeeringualasse on lähialana haaratud 8 Tallinn-Paldiski maantee ja maantee äärne haljasala ning kergliiklustee. Samuti jääb planeeringualasse osaliselt Geoloogide tänav.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Geoloogide tänavalt (vt *Fotod 7*).



Foto 1: Vaade Geoloogide tänavalt Tallinn-Paldiski mnt-le



Foto 2: Vaade planeeritava ala poole ja maantee äärsele kergliiklusteele



Foto 3: Vaade Paldiski mnt 33a kinnistul asuvale alajaamale „Linna jaotuspunkt“



Foto 4: Vaade Paldiski mnt 33a kinnistl asuva alajaama eest maantee äärsele haljasalale-



Foto 5. Vaade Geoloogide tn kortermajale



Foto 6. Vaade Geoloogide tn ääres asuvatele kortermajadele



Foto 7. Vaade Geoloogide tänavalt kinnistu juurdepääsuteel ja väravale



Foto 8. Vaade ... ja tagapool kinnistu nurgas asuvale soolaole



Foto 9. Vaade kinnistul asuvale platsile ja remondihallile



Foto 10. Vaade Geoloogide tn kinnistul asuvale keskusehoonele ja selle ees asuvale haljasalale



Foto 11. Vaade kõrvalkinnistul Paldiski mnt 31 asuvale parklale ja Harju Elekter AS administratiivhoonele



Foto 12. Vaade kõrvalkinnistul Paldiski mnt 35 asuvatele hoonetele ja parklale

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritava ala asub Keila linna piirialal, Keila kesklinnast ca 1 km kaugusel. Lähim kauplused ja teenindusasutused asuvad Keila linnas.

Planeeringuala kontaktvööndisse (lõuna ja läänepiiri taha) jääb Harju KEK'i tootmispiirkonda kus asuvad tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Põhja-kirdepiirile jääb Tallinn-Paldiski maantee. Maanteest põhjapoolle jäävad tootmismaa kinnistud. Planeeringualast idapoolle jäävad elamukrundid, kus paiknevad kortermajad ja ühepere elamud (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*).

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus "Ehitusmarket" asub 8 Tallinn-Paldiski maantee ääres.

Kontaktvööndi alal on kehtestatud kolm detailplaneeringut ning menetluses on kaks detailplaneeringut. Detailplaneeringute ülevaade on toodud *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil* ja järgnevas loetelus.

Kontaktvööndi kehtestatud detailplaneeringud (seisuga märts 2021. a):

- Lääne-Harju vald, Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ning lähiala detailplaneering. Kehtestatud 07.07.2020. a;
- Keila vald, Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini maatüskuse ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering. Kehtestatud 25.09.2018. a.
- Harju KEKi Paldiski mnt 35A ja KEKI tn 1B kinnistutele ning osaliselt KEKI tänava ja T8 Tallinn-Paldiski maantee kinnistute detailplaneering. Kehtestatud 26.08.2014. a.
- Harju KEKi äripiirkonna detailplaneering. Kehtestatud 04.08.2022. a.

Kontaktvööndis on menetluses järgnevad detailplaneeringud:

- Lääne-Harju vald, Väljaotsa ja Toakilgi kinnistute ning lähiala detailplaneering.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on anda Paldiski mnt 33 kinnistule ehitusõigus kolme tootmis- ja ärihoone rajamiseks ning määrata maakasutustingimused, arhitektuur-ehituslikud tingimused, kitsendused, haljastuse põhimõtted, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2.2 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse näitajad on toodud antud peatükis ja *Joonisel 4. Põhijoonis*. Planeeringuga ei moodustata uusi krunte. Planeeringus antakse ehitusõigus Paldiski mnt 33 kinnistule.

Lähialana on kaasatud Paldiski mnt 33a (katastritunnus 29601:003:0009) ja T-8 Tallinn-Paldiski (katastritunnus 29601:003:0018) ning osaliselt on kaasatud transpordimaa kinnistud: Geoloogide tänava (katastritunnus 29601:001:0161), 8 Tallinn-Paldiski tee (katastritunnus 29501:007:0657). Lähialasse kaasatud kinnistutele ei ole ehitusõigust määratud.

Krunt pos 1 ehk Paldiski mnt 33 piire ja suurust ei muudeta. Krundi suuruseks on 27 172 m².

Paldiski mnt 33 krundi ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tootmishoone maa $\geq 80\%$ (tähis TT), ärimaa $\leq 20\%$ (tähis BT)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 10 870 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 1-3

Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ja ärihoonete ehitamiseks. Lubatud on krundi piirile piirdeaia rajamine.

Krundil on soovitatav säilitada olemasolevatel haljasaladel kõrghaljastust. Planeeringus joonisel on tähistatud säilitatav haljasala koos kõrghaljastusega (kahel kõige kompaktsemal alal). Ilusaid puid (valdavalt männid) kasvab aga ka teistes krundi servades ning soovitatav on olemasolevaid puid säilitada hoonestusest ja platsidest vabadel aladel.

Juurdepäas Paldiski mnt 33 krundile tagatakse Geoloogide tänavalt ja loodest läbi Paldiski mnt 35a kinnistul paikneva parkla.

Krundil asub kitsendusena 8 Tallinn-Paldiski maantee kaitsevöönd 50 m ja tehnovõrkude kaitsevöönd (elektrikaablite ja kanalisatsiooni survetorustiku) ca 1395 m² suurusel alal.

2.2.1 Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded

1. *Joonisel 4. Põhijoonis*, on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.
2. Hoonestusala piires on lubatud kruntidele rajada maksimaalselt kolm äri- või tootmishoonet, mis on 1 kuni 3-korruselised ja max kõrgusega 12 m.
3. Krundile on lubatud hoonete maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 10 870 m²;
4. Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba.
5. Kavandatav uus hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
6. Hoonete välisviimistluses võib kasutada kaasaegseid materjale (betoon, kivi, klaas, plekk, jne materjale).
7. Kinnistud võivad olla piiratud osaliselt hekkidega või kuni 1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses. Lubatud on erinevat tüüpi võrkaiad ja keevipaneelaiad. Samuti võib piirdeaia ehitamisel kasutada osaliselt kivi või betooni.
- 8.

2.3 Liikluskorraldus

Planeeritav ala asub põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ja Geoloogide tänava ääres. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Geoloogide tänavalt ja loodest Paldiski mnt 35a kinnistul asuvast parklast.

Geoloogide tänavalt 8 Tallinn-Paldiski maanteele on tagatud nõuetekohane nähtavus. Planeeringuala ulatuses on maantee lõigul ette nähtud piirkiirus 50 km/h. Nähtavuskolmnurkade ulatus on valitud kiirusel 50 km/h, kus tagatud nähtavus 120 m nii paremale kui vasakule 7 m kaugusel sõiduteest. Nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavusala 12 m kajastuvad joonisel - *Joonis 5. Haljastuse ja liikluslahenduse joonis*.

Transpordiameti (endine nimetus Maanteeamet) seisukohad planeeringule on esitatud 14.03.2019 nr 15-2/19/2232-3 (vt MENETLUSDOKUMENDID) ning need on võetud detailplaneeringu koostamise aluseks.

Paldiski mnt 33 krundile pääsuks on planeeritud kolm juurdepääsuteed. Esimene juurdepääs Geoloogide tänavalt tagab juurdepääsu ka kõrvalkinnistule Paldiski mnt 33a, millel asub alajaam. Sellele teelõigule on seatud teeservituudi vajadus. Geoloogide tänavalt hargnev teine juurdepääsutee asub olemasoleva juurdepääsutee asukohas. Kolmas juurdepääs on kavandatud Paldiski mnt 35a kõrvalkinnistult asuva parkla kaudu. Juurdepääsuteede asukohad kajastuvad planeeringu joonistel.

8 Tallinn-Paldiski maanteel on kaitsevöönd 50 m. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud väljapoole riigiteede kaitsevööndit ja pespektiivse ümbersõidu trassikoridori.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

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

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Enne mistahes hoone kasutusloa väljastamist on vajalik rekonstrueerida riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski ja kohaliku tee 2960022 Geoloogide ristumiskoht vastavalt detailplaneeringule, tagamaks ohutu juurdepääsu planeeringualale.

2.3.1 Liiklussageduse prognoos

Koostatud on liiklussageduseprognoos (eeldatava liiklussageduse prognoos järgnevas 20 aastaks) ja läbilaskvusarvutused (vt Lisa 2). Antud juhul on kasutatud niiõelda tagurpidiarvutust ehk välja on arvatud teenindustasemed vastavate liiklussageduste juures. Vaadeldud on hommikust tippundi, kus segavaks vooks on Paldiski-Tallinn suund. Praeguse liiklussageduse juures oleks arendusalalt parempööre Paldiski maanteele ja vasakpööre Paldiski maanteelt Geoloogide tänavale teenindustasemega „A“. See tähendab siis Paldiski-Tallinn suunal 606 a/h.

700 sõiduki puhul on nende mõlema suuna teenindustase „B“.

780 sõiduki puhul on nende mõlema suuna teenindustase „C“.

870 sõiduki puhul on nende mõlema suuna teenindustase „D“.

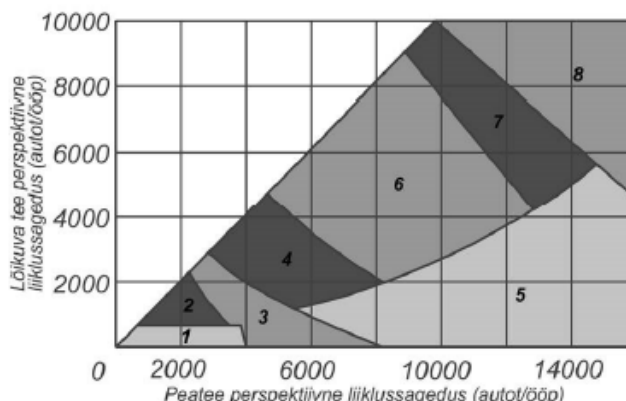
960 sõiduki puhul on nende mõlema suuna teenindustase „E“.

1090 sõiduki puhul on nende mõlema suuna teenindustase „F“ ehk tippunnil on Geoloogide tänavalt Paldiski maanteele pööramine üsna keeruline.

Planeeringu *Joonis 5. Haljastuse ja liikluslahenduse joonis* on tähistatud võimalik liiklusskeem.

Praeguse liiklussageduse juures tuleks rajada Geoloogide tänava ja Paldiski mnt-le täielikult kanaliseeritud ristmik. Samas 50 km/h alas kiirusmuuteradasid ei rajata ja vasakpöörderada on juba praegu olemas. Perspektiivse liiklussageduse juures tuleks rajada ringristmik või eritasandiline ristmik. Nende rajamise vajadus selgub aga

perspektiivselt sest kõigi eelduste kohaselt valmib enne Keila übersõit ja Paldiski maanteest saab Keila linnatänav.



Tähised joonisel:

- 1 - lihtristmik;
- 2 - osaliselt kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega madalama liiklussagedusega maanteel;
- 3 - täielikult kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega mõlemal teel, kiirendus- ja aeglustusradadega, teekattemärgistusega;
- 4 - ringristmiku konkureerivad variandid: a) keskmise saarega ($D=25-100\text{ m}$); b) väikese saarega ($D\leq 25\text{ m}$); c) suure saarega ($D\geq 100\text{ m}$) kui lõikuvaid harusid on rohkem kui 5;
- 5 - konkureerivad variandid: a) ringristmik, mis annab paremad eeldused peasuunale (elliptiline saar); b) eritasandiline ristmik; c) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik);
- 6 - konkureerivad variandid: a) ringristmik (väikese saarega); b) eritasandiline ristmik;
- 7 - konkureerivad variandid: a) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik); b) eritasandiline ristmik;
- 8 - eritasandiline ristmik.

Joonis 5.1 Ristmiku põhitüübi valik

2.3.2 Jalgratta- ja jalgteed

Planeeringuala on seotud riigiteeäärse olemasoleva jalgratta- ja jalgteega Geoloogide tänava kaudu ning ka ala põhjaosast bussipaetusesse planeeritud jalgteed kaudu. Geoloogide tänavaäärde on planeeritud eraldi jalgteed. Edasise projekteerimise käigus tuleb paika panna jalgteed täpne asukoht ja paiknemine. Planeeringu joonistel on jalgteed paigutatud Geoloogide tänavast vasakule poole (arvestades olemasoleva tänava paiknemisega). Projekteerimise käigus kaaluda võimalusi jalgteed paigutamiseks paremale poole tänavat (nii jääb jalgteed kortermajadega samale poole teed).

Geoloogide tänava ristmikule on kavandatud ohutussaar jalakäijatele tuvaliseks teeületuseks. Maanteeäärne kergliiklustee ühendab ala lähedal asuvate bussipeatustega, Keila linnaga, samuti on võimalik olemasolevat kergliiklusteed mööda liikuda Karjaküla teele.

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad* kohaselt:

- Tootmishooned (brutopinnaga 4750 m²) – 4710/400=11.87
- Büroohooned (brutopinnaga 5430 m²) – 5430/150=36.2
- Kaubanduspind (brutopinnaga 5000 m²) – 5000/200=25

Standardi kohaselt on jalgrataste parkimiskohtade vajaduseks krundil kokku ~73 kohta. Jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on tähistatud *Joonisel 5. Haljastuse ja liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik parkimiskohtade vajadus ja arv.

2.3.3 Parkimise põhimõtted

Parkimiskohtade vajaduse arutamise aluseks on võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Parkimisnormatiivi arutamisel (tabel 2) on ala liigitatud *Linnatänavate standardi* kohaselt IV klassi ehk *väike keskus* (alla 10 000 elaniku). Parkimislahendus krundidel kajastub *Joonis 5. Haljastuse ja liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik parkimiskohtade arv.

Parkimine tuleb lahendada planeeringuala sees. Detailplaneeringu illustratiivse lahenduse kohaselt on vaja Paldiski mnt 33 krundile kavandada parkimisnormi alusel 129.33 kohta, **planeeringuga on kavandatud krundile 130 parkimiskohta.**

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Sõiduautode parkimisnormatiiv linnakeskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Tootmishooned (4750 m ²)	4750 / 250 = 19	19
	Büroohoone (5430 m ²)	5430 / 90 = 60.33	61
	Kaubanduspind (5000 m ²)	5000 / 100 = 50	50
Sõiduautode parkimiskohtade arv kokku:		129.33	130

Alal tegutsevate äri- ja tootmishoonete puhul peab arvestama, et lisaks sõiduautodele saab alale sõita väiksemate veoautode ja kaubikutega.

Arvestades planeeringu lubatud krundi ehitusõigust, siis on Paldiski mnt 33 krundile lubatud rajada hooned ehitisealuse pinnaga 10 870 m² (mis tähendab, et ainult tootmishoonete puhul on vajalik parkimiskohtade arv 43). Tegelik parkimiskohtade arv selgub edasise projekteerimise/ehitamise käigus.

2.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Planeeringuala ei leidu looduskaitsealisi objekte.

Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada Paldiski mnt 33 krundi äärealadel teedest ja parklatest vabaks jäävatel aladel. Joonistel on tähistatud kaks ala (*säilitatav haljasala koos kõrghaljastusega*), kus tuleks olemasolevad ja väärtuslikud puud säilitada (eelkõige männid). Planeeringu koostamise käigus dendroloogiat läbi ei viidud.

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada säilitatavate puude võra ulatusega ning juurestiku kaitsealaga. Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, muidu tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus. Võrassa ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja vajadusel haljastada (taastada/rajada muruplatid, istutada juurde puid/põõsaid).

Müra ja tolmu kaitseks on kavandatud Tallinn-Paldiski mnt äärsele haljasalale nii madal- kui kõrghaljastust. Edasisel projekteerimisel jälgida parklate liigendamist madal- ja kõrghaljastusega, et pakkuda varju parkivatele autodele ning tagada sademeveele rohkem võimalusi imbuda pinnasesse. Ühtlasi aitavad kõrghaljastusega haljasalad vältida kuumasaarte teket.

Sademeveett tuleb käidelda maksimaalselt omal krundil. Sademevee immutamiseks pinnasesse on võimalik teede ja asfaltplatside pinnad rajada ilma äärekivita ning kõvakattega pindade kalded suunata haljasalade suunas. Samuti võib edasisel projekteerimisel kaaluda sademevee immutamise teisi lahendusvariante nagu: immutusplokid, vett läbilaskva kattega parklad, hoonetel rohekatused ja roheseinad jne.

Liigvee ärajuhtimiseks torustikuga tuleks kaaluda liitumist Keila Tööstuspargi sademeveesüsteemiga. Sademeveesüsteemiga liitumiseks tuleb küsida tehnilised tingimused Keila Vesi AS-lt.

2.5 Tuleohutusnõuded

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

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

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

hoone kõrgus, tuletõkkeseptsiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Paldiski mnt krundile kavandatavate büroohoonele, kus asuvad ka kaubaanduspinnad, liigitub määruse alusel IV või V kasutusviisi alla. Kavandatavad tootmishooned liigituvad määruse alusel VI kasutusviisi alla.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena ei muutu olulisel määral senine maakasutus Paldiski mnt 33 krundil. All asuvad täna teed ja platsid ning tootmishooned ning lisandub büroo- ja kaubanduspinnad (ärimaa sihtotstarve). Detailplaneeringus antud võimaliku ehitusõiguse realiseerumisel suureneb kruntidel ehitistalune pind. Parklate ja teede aluse pinna osakaal senisega võrreldes märkimisväärselt ei suurene.

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

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub vahetult põhimaantee 8 Tallinn-Paldiksi ääres, tuleb perspektiivsete hoonete rajamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetod“ (KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
- Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).
- Ehitusmüra taseme ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Oluline on hoonete ja parklate vahelistel aladel murupindade säilitamine/rajamine, et tagada sademevete äravool ning mõningane pinnasesse imbumine.
- Paldiski mnt 33 krundile uute hoonete rajamisel tuleb arvestada osaliselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada krundi äärealadel ning maanteed kaitsevööndisse jäävatel aladel. Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.4.
- Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2024 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
- Alale valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses Keila linna jäätmehoolduseeskirjaga (vastu võetud 25.02.2016 määrus nr 6). Kogu Keila linna haldusterritoorium on üks veopiirkond (kus prügiveo teenust pakub Eesti Keskkonnateenused AS).
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada hoonete kütmisele võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga.
- Hetkel teadaolevate andmete põhjal on piirkonnas normaalse radoonisisaldusega pinnas 30-50 kBq/m³ (Eesti Geoloogiateenistuse andmetel 2020 aasta seisuga <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>). Terviseameti andmetel ei ole radoonisisaldus pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja vajadusel haljastada (taastada/rajada muruplatid, istutada juurde puid/põõsaid).

3.1 Keskkonnaauditite läbiviimine

Adepte Ekspert OÜ poolt viidi 2018 aastal läbi Paldiski mnt 33 kinnistul keskkonnaauditid I ja II etapp (keskkonnaaudiitor Mihkel Vaarik`u poolt). I etapi puhul oli tegemist esmase uuringuga, mis põhines peamiselt territooriumi visuaalsel ülevaatusel, olemasolevate andmete kogumisel ja analüüsil ning millega selgitati välja võimalikud keskkonnariskid. Ala visuaalse ülevaatusel käigus ohtlikke tegevusi ega ohtlikke materjale/jäätmeid ei tuvastatud. Tuvastati, et olulise mõjuga välisõhu ja müra saasteallikad puuduvad. Auditil põhjal tõdeti, et arvestades teadaolevalt toimunud ajaloolisi tegevusi ei ole kinnistul eeldatavalt keskkonnaohtlikku pinnasereostust ning selle levimise ohtu. Siiski soovitati läbi viia auditi reostusuuringud. Reostusuuringud (II etapp) ehk puurimine teostati Eesti Keskkonnauuringute Keskuse suurbrigaadi poolt. Reostusuuringu raames tehti kolm puurauku, millest võeti pinnaseproovid.

Keskkonnaauditi II etapi kokkuvõte oli: Paldiski mnt 33 kinnistul tuvastati kõrgendatud naftasaaduste sisaldus pinnases kahes puuraugus. Samas puudusid konkreetset reostuskolded ning otsene oht reostuse levimiseks pinnases või pinnavees. Eeldatavalt oli pealmises täitekihis kohati esinevad reostusnähud seotud varasematel aastatel toimunud kütuse- või määrdeainetega mõnevõrra hooletul ümberkäimisel, mille tagajärjel on naftasaadused tilkunud maapinnale ning levinud osaliselt ka pealmisesse (kuni ca 0,45 m) täitepinnasekihti. Samas ei ületanud reostusnähud (transpordimaa 100%) kinnistul tööstusmaa vastavat kehtivat piirarvu (alus keskkonnaministri 11.08.2010 määrus nr 38) ning ei seadnud piiranguid kinnistu edasisele sihipärasele kasutusele või ehitustegevusele.

Kinnistu valdaja poolt viidi läbi pinnase koorimine ulatuslikul alal 2019 aastal ning reostus eemaldati.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

AS Keila Vesi on detailplaneeringule väljastanud 12.04.2022 tehnilised tingimused nr 280122-1 veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks (vt Lisa 1). Planeeritava ala veevarustus tuleb projekteerida ja teostada vastavalt AS Keila Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu ala kinnistu on ühisveevõrguga liitunud. Olemasolev liitumispunkt Geoloogide tänaval tuleb likvideerida. Kinnistu uus tarnetorustik ühisveevärgi torustikuga DN100 ühendada olemasolevas veekaevus (x: 6575589.03, y: 523183.27). Kinnistu liitumispunkt rajada tänavamaale, ca 1 m kaugusele kinnistu piirist. Liitumispunkti paigaldada maakraan. Kinnistu sisse paigaldada uuele tarnetorule veemõõdukaev.

Krundi eeldatav veetarbimine on $Q_{keskd}=6,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxd}=7,2 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=3,1 \text{ m}^3/\text{h}$.

Veemõõdukaevust rajada uus PE plasttorust tarnetorustik kuni planeeritavate hooneteni. Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid.

Veevarustuse lahendus on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks arvutusliku veetarbimise. Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks tuleb võtta täpsustavad tehnilised tingimused.

4.2 Reoveekanaliseatsioon

AS Keila Vesi on detailplaneeringule väljastanud 12.04.2022 tehnilised tingimused nr 280122-1 veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks (vt Lisa 1). Planeeritava ala reoveekanaliseatsioon tuleb projekteerida ja teostada vastavalt AS Keila Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringu ala on ühiskanalisatsiooniga liitunud. Liitumispunkt asub kinnistul (kaev nr 2). Krundi eeldatav reovee vooluhulk on $Q_{keskd}=6,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxd}=7,2 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{maxh}=3,1 \text{ m}^3/\text{h}$.

Kavandatud kaubandushoonest reovee ärajuhtimiseks võib kasutada olemasolevat kinnistustisest plastikust kanalisatsioonitorustikku. Kavandatud büroohooneni ja tootmishooneni rajada uus kanalisatsioonitorustik. Torustike rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid.

Reoveekanaliseatsiooni lahendus on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Reovee eelpuhastuse vajadus selgitada välja reoveekanaliseerimise tööprojekti koostamise käigus.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud reoveekanaliseerimise torustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks arvutuslikud reovee vooluhulgad. Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks võtta täpsustavad tehnilised tingimused.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Krundile kavandatud hoonete katuste ja teede-parklate sademevee arvutuslik vooluhulk kokku on ca 0,37 m³/s.

Sademevee eelvooluks on Paldiski mnt 35 kinnistu olemasolev sademeveekanaliseerimise torustik. Sademevee ärajuhtimisel tuleb arvestada naaberkinnistu sademeveetorustiku vastuvõtuvõimega ja valingvihmaegsed tippvooluhulgad tuleb akumuloida kinnistul kas sademeveetorudes või -mahutis. Täpne lahendus selgitada välja sademeveekanaliseerimise tööprojekti koostamise käigus.

Sademeveekanaliseerimise lahendus on toodud *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveekanaliseerimise torustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks arvutuslikud sademevee vooluhulgad.

4.4 Tuletõrjeseadmed

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

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad krundile planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt IV (kaubandushoone), V (büroohoone) ja VI (tootmishoone) kasutusviisi hooneteks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 m ja lubatud on 1-3 korrust. Tegevuse järgi kuulub tootmishoone eeldatavalt 2. tuleohuklassi ja vastab II tulekaitsetasemele (ehitistes peavad olema tulekustutid ja tulekahjusignaliseerimine).

Vastavalt standardi EVS 812-4:2018 tabelile 1 peab 2. tuleohuklassi ühekorruselise tootmishoone tulepüsivusklass võib olla TP3. II tulekaitsetaseme korral võib 2. tuleohuklassi kuuluva hoone tuletõrjeseadmete piirpindala olla kuni 1500 m².

Standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 2 on 2. tuleohuklassi ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 1500 m², vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kavandatava kaubandushoone ja büroohoone arvestusliku põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga 1600-2400 m² puhul vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 20 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

AS Keila Vesi väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on Keila linna ühisveevärgi baasil võimalik planeerida tulekustutusvett kuni 10 liitrit sekundis kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev ühisveevõrgu tuletõrjehüdrant H-40 paikneb Geoloogide tänaval.

Täiendava välistulekustutuseks vajaliku veekoguse 10 l/s tagamiseks tuleks rajada min 108 m³ mahuga tehislik tuletõrje veevõtukoht. Planeeringu joonisel on kajastatud võimaliku, min 108 m³ suuruse mahuga tehisliku tuletõrje veevõtukohta paigaldamise asukoht (asukoht täpsustatakse projekteerimise faasis).

Täpsed tuletõrjeveehulgad välistulekustutuseks tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Vastavalt vajalikule tuletõrjeveehulgale tuleb projekteerida ja ehitada ka välistulekustutuseks vajalikud rajatised.

4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ poolt koostatud tehnilised tingimused nr 400227 (väljastatud 07.02.2022, vt Lisa 1).

Uute hoonete rajamisel tagatakse elektrivarustus Teemeistri alajaamast. Alajaamadele eraldi katastriüksust ei moodustata, maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Hoonete elektrivarustuse tagamiseks on vaja paigaldada liitumiskilp, mille võib paigaldada juurdepääsutee äärde (nii nagu on kajastatud *Joonis 6. Tehnovõrkude joonisel*). Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni nähakse ette maakaabliga. *Joonis 6. Tehnovõrkude joonisel* kajastuv hoonete ja elektriakaablite lahendus on illustratiivne. **Hoonete ja elektriakaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.**

4.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36231914, 27.02.2022 (Lisa 1).

Alal asuva tootmishoone sidevarustus on tagatud sidekaevust KEI-285. Uute hoonete sidekanalisatsiooniga liitumiseks on vaja projekteerida ja välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass samast Telia-le kuuluvast sidekaevust KEI-285 (või sidekaevust KEI-286). Hoonetele näha ette eraldi sisestused põhitrassist.

Joonis 6. Tehnovõrkude joonisel kajastuv hoonete ja elektriakaablite lahendus on illustratiivne. **Hoonete ja sidekaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.**

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatete all 1 m. Sõidutee alla tuleb kavandada A kategooria torud seinapaksusega 4,8 m.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

4.7 Soojavarustus

Soojavarustuse koostamise aluseks on võetud AS Entek poolt väljastatud tehnilised tingimused (vt Lisa 1).

Piirkonnas asuvad Harju KEK'i maapealsed soojatorustikud, millega on planeeritud ühendada planeeringuala perspektiivsed hooned. Soojatorustikuga liitumispunkt on planeeritud Paldkisi mnt 31 katastriüksusele, vt asukoht *Joonis 6. Tehnovõrkude joonisel*.

Kinnistul Paldiski mnt 31 asuvast olemasolevast soojatorustikust on kavandatud pespektiivne maapealne soojatorustik kuni planeeritava Paldiski mnt 33 kinnistu edelanurgani, sealt edasi on planeeritud rajada maa-alune soojatorustik kuni rajatavate hooneteni. Soojavarustus torustiku kaudu tagatakse soojavarustus kütteperioodil. Suvisel ajal tuleb sooja tarbevee saamine lahendada teiste energiaallikate toel (nt elektriküte või lokaalne gaasiküte).

Joonis 6. Tehnovõrkude joonisel kajastuv hoonete ja soojatorustiku paiknemise lahendus on illustratiivne. **Hoonete ja torustiku paiknemise täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.**

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste käsitlemiseks standard *EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi tööstuspiirkondades strateegiate ja meetmete kasutamiseks, et vähendada kuriteohirmu ja tõsta turvalisust. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

Tööstuspiirkondades kasutatavad meetmed kuriteohirmu ja kuritegevuse vähendamiseks:

- Territooriumil hea nähtavuse ja valgustuse tagamine;
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine (vähendab võimalike süütamiste ohtu);
- Territooriumi piiramine ja selge eristamine üldkasutatavast alast;
- Territooriumi sissepääsude piiramine õhtuti ja nädalavahetustel;
- Ohustatud sissepääsude jälgimine ja videovalve;
- Hoonetel tugevad ukSED, aknad ja lukud;
- Juurdepääsuteede ja parklate sissepääsu kontrollimine ja järgmine ning ka soovitavalt videovalve;
- Kiired parandustööd (vähendavad edaspidiste rünnakute riski, sest korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve).

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt arendaja ja omavalitsuse vahelisi jt osapoolte vahelisi kokkuleppeid.

Võimalik planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski ja kohaliku tee 2960022 Geoloogide ristumiskoha rekonstrueerimine vastavalt detailplaneeringule;
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
3. Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
4. Hoonete ehitusprojektide koostamine;
5. Ehituslubade väljastamine hoonete/rajatiste ehitamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet;
6. Tehnovõrgkude väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine;
7. Hoonete ja kinnistustisest ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine.
8. Kruntide heakorrastamine.