



TÖÖ NR 2849/17

# Paldiski linnas Paldiski Tehnopargi kagunurga detailplaneering

Töö nr 2849/17

Tallinn 2017

Koostaja:  
**Liina Ollema**  
Planeerija –projektijuht  
liina@hendrikson.ee  
GSM: 53316603

Koordinaator:  
**Jaanus Aavik**  
Jaanus@hendrikson.ee

Tellija:  
**Paldiski Arendamise AS**  
Roseni 13, Tallinn  
GSM: 50 30 305

# SISUKORD

SISUKORD .....	2
A – MENETLUSDOKUMENID .....	3
B – SELETUSKIRI .....	4
1. SISSEJUHATUS .....	4
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD .....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS .....	5
2.1. ALUSPLAAN .....	5
2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS .....	5
2.3. KITSENDUSED .....	6
2.4. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD .....	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK .....	7
3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....	7
3.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS .....	7
3.3. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS .....	8
3.4. LIIKLUSKOORMUSE ANALÜÜS .....	8
3.5. HALJASTUS JA HEAKORD .....	8
3.6. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE .....	11
3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED .....	11
3.8. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS JA KITSENDUSED .....	12
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD .....	12
3.9.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI .....	12
3.9.2. ELEKTRIVARUSTUS .....	13
3.9.3. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS .....	13
3.9.4. TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	13
3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	14
3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	14
C – LISAD .....	15
D – JOONISED .....	16
E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL .17 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL .....	18

## A – MENETLUSDOKUMENID

- Algamise taotlus, 19.07.2017.
- Paldiski linnavalitsuse korraldus 09.08.2017 nr 291. Paldiski linnas Paldiski Tehnopargi kagunurga detailplaneeringu algatamine ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeringuala asub Paldiski linnas Lõuna tänava, Rae tänava ja Majaka harutee raudtee vahelisel alal. Planeeringuala suurus on kokku ca 10ha.

19.juulil 2017 esitas Paldiski Arendamise AS Paldiski Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Paldiski linnas Lääne tn 2 (58001:001:0203 tootmismaa 100%), Lääne tänav T6 (58001:001:0207 transpordimaa 100%), Lääne tn 4 (58001:001:0201 tootmismaa 100%), Lääne tn 6 (58001:001:0205 tootmismaa 100%), Lõuna tn 7 (58001:001:0227 tootmismaa 100%), Lõuna tänav (58001:002:0303 transpordimaa 100%), Lõuna tänav (58001:002:0302 transpordimaa 100%), Lõuna tänav (58001:002:0292 transpordimaa 100%), Lääne tänav T6 juurdelõige (58001:002:0312 transpordimaa 100%), Lääne tn 3 (58001:001:0204 tootmismaa 100%), Lõuna tn 9 (58001:001:0208 tootmismaa 100%), Lääne tn 1 (58001:001:0202 tootmismaa 100%), Lääne tänav T6 (58001:001:0207 transpordimaa 100%) kinnistutel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete püstitamiseks, kinnistute ümberkruntimine, tehnovarustuse lahendamine, liikluskorralduse lahendamine ning vajalike tingimuste seadmine nimetatud kasutusotstarvetega hoonete püstitamiseks konkreetsesse asukohta.

Planeeringuala hõlmab osaliselt Paldiski Linnavolikogu poolt 2008. aastal kehtestatud

Paldiski Tehnopargi detailplaneeringu ala, mis on osaliselt ellu viidud. Välja on ehitatud teed ja tehnovõrgud. Algatatava detailplaneeringu koostamisel arvestatakse sellega, et uue lahenduse korral oleks kehtiva Paldiski Tehnopargi detailplaneering endiselt elluviidav.

Algatavas planeeringus kavandatu on kooskõlas kehtiva Paldiski linna üldplaneeringuga, mis näeb planeeringualal ette tootmismaa juhtfunktsiooni.

#### 1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Planeeringu lähtedokumentideks on detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus, Paldiski Linnavalitsuse korraldus 09.08.2017.a nr 291 detailplaneeringu algatamiseks ning sellega kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmiseks. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- Planeerimisseadus (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;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks OÜ Geoterra poolt juunis 2017 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 81-2017). 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

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



Skeem 1. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud roosa kontuuriga. T-tootmismaa, Ä- ärimaa, B-kaubandus-, teenindustevõtete ja büroohoonete maa, BR+TR- ettevõtluse reservmaa, EV-pereelamu maa, H-haljasala maa, K-kalmistumaa.

Planeeringuala jääb osaliselt varem kehtestatud Paldiski Tehnopargi detailplaneeringu alasse. Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaa sihtotstarbega kruntidega. Käesoleva planeeringuga sihtotstarvet ei muudeta.

Juurdepääs planeeringualale toimub Rae ja Lõuna tänavalt.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega**

Aadress/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Lõuna tänav	58001:002:0292	Transpordimaa 100%
Rae tänav	58001:002:0289	Transpordimaa 100%
Rae tn 2	58001:001:0110	Ärimaa 100%
Majaka harutee T4	58001:001:0126	Transpordimaa 100%

Lääne tn 4 kinnistu on hoonestatud, ehitisregistri andmetel paikneb seal järgmine hoone:

**Tabel 2. Lääne tn 4 kinnistul paiknev hoone**

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind
120553955	Paldiski Tsingipaja tootmishoone	5024m <sup>2</sup>

Lääne tn 1 kinnistu on hoonestatud, ehitisregistri andmetel paikneb seal järgmine hoone (paikneb osaliselt ka Lääne tn 1e kinnistul):

**Tabel 3. Lääne tn 1 kinnistul paiknev hoone**

Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind
220573302	Tsingi alajaam	94,5m <sup>2</sup>

## 2.3. KITSENDUSED

- Raudtee kitsendus. Planeeringuala piirneb ida suunas raudteega. Vastavalt EhS §-le 73 rakendub raudteekaitsevöönd, mis on mõeldud sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuda võivate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele. Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja valdaja ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit ega ohustada liiklust. Raudtee kaitsevööndis on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine, seadmete ja materjalide ladustamine ning paigaldamine, kõrghaljastuse rajamine.
- Kavandatav tegevus ohualas.  
Paldiski Tsingipada AS – Ohu kategooria „ohtlik“, ohuala raadius 50m, ohu tüüp: mürgisus.  
Palsteve OÜ - B-kategooria suurõnnetuse ohuga, ohuala raadius on 1176m, ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk  
Alexela Terminal AS - A-kategooria suurõnnetuse ohuga, ohuala raadius on 2000m. Ohu tüüp: soojuskiirgus/ülerõhk.  
Metoodika ohualade määramisel ei arvesta reljeefist tulenevate iseärasustega nt ohuala eraldab raudteetamm .Hoonestuse projekteerimisel arvestada. Samuti tuleb tugineda Päästeamet juhendi seisukohtadega „Metoodika - kemikaaliseaduse kohase planeeringute kooskõlastamise ja ehitusprojektide heakskiitmise otsuse tegemine“ ([https://www.siseministerium.ee/public/KemS\\_par14\\_metoodika.pdf](https://www.siseministerium.ee/public/KemS_par14_metoodika.pdf)).
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd (raadius 3m), ulatub osaliselt Lõuna tn 9b kinnistule.
- Planeeritavale alale jäävate olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid:
  - Madalpingekaablid (kaitsevöönd koridoris laiussega 2m);
  - Alajaam (kaitsevöönd ulatusega 2m hoonest);

- Sidekaablid (kaitsevöönd koridoris laius 2m);
- Valguskaabel (kaitsevöönd koridoris laius 2m);
- Sademeveetorustik (kaitsevöönd koridoris laius 4m);
- Reoveetorustik (kaitsevöönd koridoris laius 4m);
- Veetorustik (kaitsevöönd koridoris laius 4m).

## 2.4. OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD

Planeeringulahenduses on arvestatud alal olemasolevate tehnoorkude koridoride ja nende kaitsevöönditega (vt Tehnoorkude joonis). Planeeringualale on kavandatud vajalikud ühendused ja liitumispunktid vastavalt 2008. a. kehtestatud planeeringu lahendusele. Käesolevaks hetkeks on kehtiva detailplaneeringu kohaselt välja ehitatud Lääne tänav T6, Rae tänav ja Lõuna tänav kinnistule kommunikatsioonid ning liitumispunktid -madalpinge, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitrass ning sademevee trass. Kütetorustik on rajatud Lääne tänav T6 ja Lõuna tänav ristumiseni. Planeeritavale alale on rajatud Tsingi alajaam ja tänavavalgustus.

## 3. PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga kavandatud kruntide ümberjaotamine ja ehitusõiguse määramine.

Kavandatavad hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusaladele vastavalt määratud ehitusõigustele. Planeeringujoonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete kuju ja asukohta krundil.

### 3.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Tabel 4. Krundi ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Krundi plan. suurus, m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtstarbed	Katastri sihtstarve %	Hoonete max arv krundil	Suurim lubatud korruselisus	Suurim lubatud kõrgus, m	*Max ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	Krundi täisehitus %	Parkimiskoht ade arv
1	7856	TT, TL, TH, TK 100	T100	3	5	15	5000	64%	50
2	7777	TT, TL, TH, TK 100	T100	3	5	15	5000	64%	50
3	11543	TT, TL, TH, TK 100	T100	5	5	15	7000	61%	70
4	47903	TT, TL, TH, TK 100	T100	8	5	15	20000	42%	200
5	13804	TT/TL 100	T100	5	5	15	9500	69%	95
6	184	OE 100	T100	1	1	5	100	55%	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt soovituslikele "Planeeringu leppemärkidele" (Rahandusministeerium 2013. a.) *TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TH- hulgikaubanduse maa, TK- logistikakeskuse maa, OE- elektrienergia tootmis- ja jaotamise ehitiste maa*. Ja katastri sihtotstarvete liikidele ja nende määramise korrale (23.10.2018 nr 55): Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe. *Tootmismaa (T) - tootmissseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maal.*

\* *Ehitisealune pind vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 75 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Lubatud ehitisealuse pinna hulka on arvestatud põhi- ja abihoonete pind.*

Detailplaneeringuga nähakse ette viis tootmismaa krundi - pos 1-5. Hoonestusalasse võib ehitada hooned maksimaalselt maapealse korruselisusega kuni 5 korrust ehk kuni 15 meetrit, krundil 6 on olemasolev alajaam kõrgusega 5 m (see säilib). Hoonete lubatud katusekalle peab jääma vahemikku 0-30° kraadi. Piirete rajamine on lubatud tingimusel, et läbipaistmatu piirdeosa kõrgus ei ole kõrgem kui 1,3m.

### 3.3. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse planeerimise on arvestatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidega. Planeeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid ega nendega seonduvaid rajatise, haljastust ja välisvalgustust.

Planeeritav ala paikneb vahetult Lõuna tänava ja Rae tänava ääres. Juurdepääs kruntidele on 1, 2, 3 ja 4 on kavandatud Lõuna tänavalt. Krundile 4 on juurdepääs ka Rae tänavalt. Krundile 5 pääseb läbi krundi 4 Rae tänavalt, selleks määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala krundile 4, ala suurus ~695m<sup>2</sup> krundi pos 5 kasuks. Krundile pos 6 pääseb läbi krundi pos 4, Lõuna tänavalt, selleks määratakse servituudi vajadusega ala krundile 4 suurusega 1396m<sup>2</sup>, krundi pos 6 kasuks. Juhul kui krundil pos 4 soovitakse hoonestada ala, mis on praeguse juurdepääsu tee asukohal, tuleb tagada juurdepääs alajaamale.

Parkimiskohtade vajaduse arvutamise aluseks on EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem,  $P=A$  (suletud brutopind)\* $n$  (parkimisnormatiiv)). Parkimiskohtade määramisel on arvestatud parkimisnormatiiviga kasutatud tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiivi 1/250. Parkimiskohtade normatiivne arv on välja toodud kruntide ehitusõigus tabelis 2 ja põhijoonisel. Parkimiskohtade täpne arv täpsustada arhitektuurse projektiga, kui on teada kavandatava hoonestuse täpne funktsioon ja maht.

### 3.4. LIIKLUSKOORMUSE ANALÜÜS

Vastavalt Tallinna Tehnikaülikooli Teedeinstituudi poolt välja töötatud juhendile "Liikluse baasprognos Eesti riigimaanteedele aastaks 2040 lõpparuanne" on tuletatud ka perspektiivis. Ristmike läbilaskevõime arvutamisel on kasutatud meetodikat "Ristmike läbilaskvuse arvutamise meetodiline juhend" TTÜ 2001. Loendusandmetena

on kasutatud 2016. a Maanteeameti liiklusloenduse andmeid. Läbilaske võime arvutamise aastaks on võetud aasta 2035.

Lisanduva liikluskoormuse mõju arvestamisel on oluline vaadata juba olemasolevat liikluse olukorda planeeringuala läheduses. Paldiski linnas pole eraldi liiklusloendusi läbi viidud, seega saab liiklussageduse arvestamisel lähtuda Maanteeameti loendusandmetest, mille lähim punkt asub linna sissesõidul Rae ja Rae põik ristmikul 1,2 km kaugusel. Mõõtepunkti ja planeeringuala vahele jääb üks olulisem ärapöördekoht Alexela terminalide juurde, mis vähendab teataval määral edasi liikuvat raskeliiklust eeskätt.

Vaadates viimase kolme aasta liiklusloenduste tulemusi, on näha, et liiklussagedus on sarnaselt üldisele trendile ka antud lõigus väiksel määral kasvanud. Et kasv on aeglane ning tulnud sõiduautode arvelt.

**Tabel 1 Maanteeameti liiklusloenduse tulemused 2014-2016 Rae ja Rae põik ristmikul**

Loenduse aasta	AKÖL autot/ööp	Muutus %	SAPA %	VAAB %	AR %	SAPA autot/ööp	VAAB autot/ööp	AR autot/ööp
2016	2679	3	86	2	12	2276	77	326
2015	2598	4	84	3	13	2180	88	330
2014	2491		83	3	14	2065	86	340
<b>2035</b>	<b>3502</b>		<b>81</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>2831</b>	<b>136</b>	<b>535</b>

Liikluskorralduse planeerimisel ja parkimiskohtade arvestamisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest. Lähtuvalt EVS 843:2016, Tabel 9.1 (valem,  $P=A$  (suletud brutopind)\* $n$  (parkimisnormatiiv)) on tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiivi 1/250. Selle järgi on kogu DP alal normatiivne ja ka kavandatav parkimiskohtade arv 465 kohta. Parkimiskohtade täpne arv täpsustada arhitektuurse projektiga, kui on teada kavandatava hoonestuse täpne funktsioon ja maht.

Liikluse prognoosis Paldiski Tehnopargi kagunurga alale on lähtutud järgmistest eeldustest: - parklakohtade täituvus on maksimaalselt 85%. Alale saabuva ja väljuva liikluse suuna jaotuse osas on arvestatud, et 60% DP ala liiklusest on Tallinna suunaline ja 40% Paldiski suunaline. Lisaks parklaid kasutatavale autodele on DP alal arvestatud ka veoautode -autorongide liikumisega. Kuna ei ole teada alale planeeritavate tootmis- või laohoonete tegelik kasutuseesmärk, ei ole võimalik detailseid prognoose teha ent võib oletada, et see kattub suuresti üldise autorongide ja veoautode osakaaluga koguliiklusest. Ala detailplaneeringu iseärasustest tingituna on raskeliiklus hajutatud rohkem kogu päeva peale, kuid on arvestatud et kuni 10% võib sattuda ka liikuma ka tippunni ajale. Tippunni maksimaalseks DP alaga seotud liiklussageduseks on seega 395 a/h, mis suurendab Tallinn-Paldiski maantee liikluskoormust u 11%. Sellest on arvestuslikult autoronge 47 ja veoautosid 8.

**Tabel 2 Detailplaneeringuga kaasnev lisanduv liikluskoormus tiptunnil**

	<b>Alale sisenev liiklus (% täitunud parkimiskohtade arvust)</b>	<b>Alale sisenev liiklus (a/h)</b>	<b>Alalt väljuv liiklus (% täitunud parkimiskohtade arvust)</b>	<b>Alalt väljuv liiklus (a/h)</b>	<b>Kokku</b>
Hommikune tipptund	70	277	10	40	<b>316</b>
Õhtune tipptund	30	119	60	237	<b>356</b>

Rae tänava prognoositav AKÖL 2035. aastal on 3502 sõidukit, mis taandatuna sõiduautodele teeb 4105 sõiduautot. Tiptunni liikluskoormus moodustab 10 % ööpäevasest liikluskoormusest ehk 410 sa/h mõlema suuna kohta kokku. Liikluskiirusena on kasutatud 50 km/h.

Planeeringuala lahendusega kavatsetakse sulgeda Lääne tänav ja sellelt hakkab juurdepääs olema ainult kahele kinnistule, mis on orienteeruvalt pool liikluskoormusest. Ülejäänud liikluskoormus langeb Lõuna ja Rae tänava ristmikule. Lisaks antud planeeringuga kavandatavale liiklusmahule lisandub ristmikule ka kinnitatud Tehnopargi detailplaneeringu (2008) 7 krundi liikluskoormus, kuhu on kavandatud kokku 294 parkimiskohta, mille osas on arvestatud samasuguste liikumismustritega.

**Tabel 3 Lõuna ja Rae tänava ristmikule kaasnev lisanduv liikluskoormus tiptunnil**

	<b>Alale sisenev liiklus (% täitunud parkimiskohtade arvust)</b>	<b>Alale sisenev liiklus (a/h)</b>	<b>Alalt väljuv liiklus (% täitunud parkimiskohtade arvust)</b>	<b>Alalt väljuv liiklus (a/h)</b>	<b>Kokku</b>
Hommikune tipptund	70	313	10	65	<b>377</b>
Õhtune tipptund	30	134	60	387	<b>521</b>

Rae tänava puhul on tegemist põhimagistraaliga, mille projekteerimise madalaimaks teenindustasemeks on EVS843:2016 kohaselt D. Praegusel hetkel on tegemist ühiskasutusradadega lihtristmikuga, kus Lõuna tänav on reguleeritud „Anna teed“ korraldusega. Ristmiku läbilaskvuse arvutused näitavad, et nii hommikusel kui õhtusel tiptunnil jäävad kõigi suundade teenindustasemed miinimumtaseme piiresse. Ooteaeg ristmikul jääb õhtusel tiptunnil enamikel suundadel tasemele A, ühelgi suunal ei kujune teenindustase allapoole taset C. Hommikusel tiptunnil on üldine liiklussagedus tihedam ning ooteajad eri suundade pööretel pikemad, ent peateelt ehk Rae tänavalt tehtavate vasakpöörde teenindustase jääb ikkagi A juurde. Alles juhul, kui kogu Kagunurga DP ala juurdepääsuliiklus toimuks mööda Lõuna tänavat, langeks tiptunnil vasakpööre Lõuna tänavast Rae tänavale linna suunas tasemele E.

Arvutused näitavad, et planeeritavast maakasutusest tuleneva liikluskoormuse lisandumisel ja üldise prognoositava liiklussageduse kasvu juures ei ole vajalik ristmiku laiendamine ega ümber ehitamine.

### 3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Krundisisene haljastus lahendatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega. Rae tänava poolsele küljele tuleb rajada minimaalselt 5m laiune haljasriba, millele peab ehitusprojekti koosseisus olema välja töötatud esteetiline haljastuslahendus tööprojekti tasemel.

Planeeritud krundid on ette nähtud piirata, läbipaistmatu piirdeosa kõrgus ei või olla kõrgem kui 1,3 m.

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

Vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

### 3.6. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Algatav detailplaneering ei ole aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, mistõttu kohustuslikus korras keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatata. Algatav planeering ei avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale. Algatavata planeeringut ei koostata olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks. Algatav detailplaneering ei ole kehtivat Paldiski linna üldplaneeringut muutev. Tulenevalt eeltoodust ja tuginedes planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 ei tule käesoleval juhul anda eelhinnangut ega kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust.

Algamise taotluse koostamisel on eelhindamine vaatamata sellele, et see pole kohustuslik, läbi viidud (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 2865/17) ning jõutud järeldusele, et planeeringu elluviimisel ei avaldu ebasoodsat keskkonnamõju, mis on oluline keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringule ei ole vajalik.

Paldiski Linnaallvalitsus oma korraldusega 09.08.2017 nr 291 ei pea vajalikuks viia läbi keskkonnamõju strateegilist hindamist.

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

Tehnoparki rajatavate olulise keskkonnamõjuga ettevõtete kavandamisel tuleb läbi viia eraldi keskkonnamõju hindamised. Ettevõtetes tuleb rakendada parimaid võimalikke tehnoloogiaid, millega välditakse olulist negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale.

### 3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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, tootmismaa krundid piirata piirdeaiaga. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada vajadusel kiired parandustööd.

### 3.8. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS JA KITSENDUSED

Planeeritavate tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

**Tabel 7 Planeeringuga määratakse järgmised servituudi vajadusega (SV) alad:**

Krundi pos nr	Servituut
Pos 1	- SV ala plan jaotus- ja liitumiskilbile, ala suurusega 2m võrguvaldaja kasuks;
Pos 2	- SV ala plan jaotus- ja liitumiskilbile, ala suurusega 2m võrguvaldaja kasuks;
Pos 3	- SV ala plan jaotus- ja liitumiskilbile, ala suurusega 2m võrguvaldaja kasuks;
Pos 4	- juurdepääsu servituudi vajadusega ala suurusega ~1396m <sup>2</sup> , krundi pos 6 kasuks. - juurdepääsu servituudi vajadusega ala suurusega ~695 m <sup>2</sup> , krundi pos 5 kasuks. - SV ala olemasolevale sidekaablile, koridoris laiusega 2m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale madalpingekaablile koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale keskpingekaablile koridoris laiusega 2m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale sademeveetorustikule, koridoris laiusega 4m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale kanalisatsioonitorustikule, koridoris laiusega 4m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale veetorustikule, koridoris laiusega 4m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala olemasolevale soojatorustikule, koridoris laiusega 4m, võrguvaldaja kasuks; - SV ala plan. madalpingekaablile koridoris laiusega 2m võrguvaldaja kasuks; - SV ala plan. jaotus- ja liitumiskilbile, ala suurus 2m seadmest, võrguvaldaja kasuks;

Lõuna tänava kinnistule jääb planeeritav madalpinge kaablikoridor ja jaotus- ja liitumiskilp. Sellest tulenevalt määratakse Lõuna tänav (58001:002:0292) kinnistule servituudi vajadusega ala plan. jaotus- ja liitumiskilbile, ala suurusega 2 m seadmest ja madalpinge kaablikoridorile, koridoris laiusega 2m, võrguvaldaja kasuks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mis jäävad raudteemaale, piirnevad raudteemaaga ning jäävad raudtee ja raudteed teenindavate tehnovõrkude kaitsevööndisse, tuleb kooskõlastada raudteeomanikuga. Raudtee kaitsevöönd ulatub kruntidele pos 1, 4 ja 5.

### 3.9. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringulahendus arvestab alal kehtestatud Paldiski Tehnopargi tehnovõrkude mahtudega ja üldise lahendusega.

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevate tehnovõrkude kulgemist ja liitumispunkte. Lahendus täpsustub ehitusprojektis, kui on täpsustatud kavandatavate hoonete paiknemine, mahud ja kasutusotstarbed.

#### 3.9.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Olemasolevate trasside ümberehitamine või vajadusel likvideerimine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis, kui on teada planeeritava hoonestuse täpne asukoht, maht ja kasutusotstarve.

### 3.9.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrilevi OÜ on väljastanud 19.10.17 tehnilised tingimused nr 303611.

Tulenevalt tehnilistest tingimustest on planeeritavate kruntide elektrivarustus lahendatud Tsingi JA toitel. Kruntidele 1-3 on jaotus-ja liitumiskilp kavandatud kinnistu piirile tee alasse, krundile pos 4 on jaotus-ja liitumiskilp kavandatud alajaama krundile. Krundile pos 5 säilib olemasolev liitumispunkt. Juhul kui planeeritav hoone jääb olemasolevate võrkude kohale tõstetakse vajadusel olemasolev trass ümber. Lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis, kui on teada planeeritava hoonestuse täpne asukoht ja kasutusotstarve.

Tsingi alajaam jääb planeeritavale krundile 6 ja sellele on tagatud juurdepääs läbi krundi pos 4, selleks on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala, suurusega 1396m<sup>2</sup> krundi pos 6 kasuks. Juhul kui krundil pos 4 soovitakse hoonestada juurdepääsutee ala, tuleb tagada alajaamale juurdepääs.

Tulenevalt Elektrilevi OÜ kooskõlastusest tuleb tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

### 3.9.3. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telia Eesti AS on väljastanud 12.10.17 tehnilised tingimused nr 29234594. Planeeringualal asub 2-avaline sidekanalisatsioon, mis ei kuulu Teliale. Sidekanalisatsiooni on paigaldatud Telia valgus- ja vaskkaablid. Planeeringuala läbib 2(MLSB 4x4x1,2) maakaablite trass on kasutusest kõrvaldatud. Planeeringualal paikneva sidekanalisatsiooni ümberpaigutamise lahendus kooskõlastada sidekanalisatsiooni omanikuga (Paldiski Tehnopark OÜ).

Olemasolevate trasside ümberehitamine või vajadusel likvideerimine lahendatakse ehitusprojekti staadiumis, kui on teada planeeritava hoonestuse täpne asukoht ja kasutusotstarve.

### 3.9.4. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeritaval alal on olemas hüdrandid, juhul kui planeeritav hoonestus kavandatakse krundil pos 4 olevale hüdrandile, tuleb rajada uus hüdrant/hüdrandid, et oleks tagatud piisav tulekustutusvee olemasolu. Planeeritavate hüdrantide paiknemine on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti. Arvestama peab standardiga „EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus p5.3“.

Hooned ja rajatised ei tohi paikneda kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrjeveevõtu kohast. Ühe võimaliku tulekahjujuhtumi puhul tuleb tagada tulekustutusvee kättesaadavus koguses 10l/s kahe tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus. Juhul kui projekteerimisstaadiumis selgub, et hoone tuletõrje veevajadus on suurem, siis tuleb teha koostööd päästeametiga ja võtta kasutusele täiendavad meetmed vajaliku veehulga tagamiseks. Vajadusel tuletõrje veevarustus (väline ja sisemine) lahendada tuletõrje veemahutite baasil.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud standarditega EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008. Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Kruntide siseselt tuleb tagada hoonete kustutamiseks tuletõrjeautode juurdepääs hoonele (EVS 812-7 p.15).

### **3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hooned 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 projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

## C – LISAD

### 1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ, 10.10.2017 nr 303611.
- Telia Eesti AS, 12.10.2017 nr 29234594.

### 2. Illustratsioonid

## D – JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

# E – KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ/KOOSKÕLASTAMISE TABEL

**KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL**

Jrk. nr.	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Huivatud isiku kooskõlastus (Nikolai Pitšugov)	30.09.2017	Kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – põhijoonis, digitaalalkirja kinnitusleht.	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Paldiski Arendamise AS (volitatud esindaja Nikolai Pitšugov)	24.10.2017	Kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – tehnovõrkude koondplaan, volikiri, digitaalalkirja kinnitusleht.	Kooskõlastatud märkusteta.
3.	Elektrilevi OÜ (Enn Truuts)	24.10.2017 6492082060	nr KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tingimused lisatud projektile. Allkirjastatud digitaalselt	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – tehnovõrkude koondplaan, kooskõlastuskiri, digitaalalkirja kinnitusleht.	Märkused lisatud seletuskirja, ptk 3.9.2.

<p>4.</p>	<p>Põhja –Eesti Päästkeskus Põhja Päästkeskus Kriisireguleerimise büroo</p>	<p>05.12.2017 nr 7.2- 3.1/21050-2</p>	<p>Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor Jürgen Proosväli Hendrikson&amp;Co poolt koostatud „Paldiski linnas Paldiski Tehnopargi kagunurga“ detailplaneeringu tuleohutuseosa. Märkustega kooskõlastatud detailplaneering on lisatud käesoleva kirja manusega. Märkused: 1. Kurntide siseselt tuleb tagada hoonete kustutamiseks tuletõrjeautode juurdepääs hoonetele (EVS 812-7 p. 15). 2. Planeeringus peaks kajastama tuletõrje veevarustuse kohta olemas olevate hüdrantide tootlikkused, et oleks võimalik ära näidata hilisemas projekteerimise faasis vajalike tuletõrje veemahutite suurused. 3. Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on kehtetu normdokument.</p>	<p>Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – tehnovõrkude koondplaani, kooskõlastuskiri, digitaallkirja kinnitusleht.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lisatud tingimus peatükki 3.9.4</li> <li>2. Hüdrantide tootlikkus on täpsustamisel. Seletuskirja punkti 3.9.4 on täiendatud. Tuletõrje veevarustus tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus. Juhul kui projekteerimisstaadiumis selgub, et hoone tuletõrje veevajadus on suurem, siis tuleb teha koostööd päästeametiga ja võtta kasutusele täiendavad meetmed vajaliku veehulga tagamiseks. Vajadusel tuletõrje veevarustus (väline ja sisemine) lahendada tuletõrje veemahutite baasil.</li> <li>3. Korrigeeritud</li> </ol>
-----------	---	---	---	--	---