

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD.....	1
EESSÕNA.....	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	3
1.3 KONTAKTVÕÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.4 VASTAVUS VARASEMATELE PLANEERINGUTELE	7
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON	9
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	9
2.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED	12
2.4 LIIKLUSKORRALDUS.....	13
2.4.1 Parkimise põhimõtted.....	14
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD	16
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	16
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED	17
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	18
3.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	20
4.1 VEEVARUSTUS.....	20
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	20
4.3 REOVEEKANALISATSIOON	21
4.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	22
4.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	23
4.6 SIDEVARUSTUS	23
4.7 SOOJAVARUSTUS	24
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	25
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	26

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

LISA 1	VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED
LISA 2	EKSPERTHINNANG
LISA 3	ELEKTRITSENTRUMI TÖÖPROJEKT 19003

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕÖNDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 6	LIIKLUSJOONIS	M 1:1000

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva *Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ning lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavalitsuse 2. aprilli 2019. a algatamise korraldus nr 172 ja otsuse lisa 1 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (vt MENETLUS-DOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles kinnistu omanik. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Entec Eesti, töö nr 1206/19.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 123 kehtestatud detailplaneeringu (*Valkse küla, Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering*) liikluslahendust ja krundijaotust kruntide liitmisega üheks tootmishoone ja kontorihoone maa sihtotstarbega krundiks. Antud planeeringuga soovitakse muuta varem alale kehtestatud detailplaneeringu lahendust nii, et 8 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi liitmisega tekib üks 4,28 ha suurune tootmishoone maa ja kontorihoone maa sihtotstarvete osakaaluga 95/5% krunt ja üks transpordimaa krunt ning üks haljasmaa krunt.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- *Valkse küla, Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering* (kehtestatud 25.09.2018, koostaja Ruum ja Maastik OÜ);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 02.04.2019. a detailplaneeringu algatamise korraldus nr 172 ning otsuse Lisa (lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015).

Detailplaneeringu koostamiseks geodeetilise alusplaani mõõdistas Maamõõdubüroo OÜ Nivello (töö nr 1080, veebruar 2019. a ja september 2019. a).

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse alusel.

Planeeringut koostas töögrupp koosseisus:

Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht; arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7);
Ülar Jõesaar	OÜ Entec Eesti vee- ja kanalisatsiooni insener;
Indrek Kustavus	EXTech Design OÜ liiklusspetsialist.

Töösse olid kaasatud kinnistu omanik AS Valdek esindaja Ando Talvar, arhitekt Eha Jakobi ning Lääne-Harju Vallavalitsuse planeeringute spetsialist Ado Pallase.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritava ala asub Lääne-Harju valla idaosas, vahetult Keila linna külje all 8 Tallinn–Paldiski maantee ja 11194 Karjaküla tee vahelisel alal.

Planeeringuga algatamise hetkel koosnes planeeringuala kolmest kinnistust:

- Väljaotsa (katastritunnus 29501:001:0284, maatulundusmaa);
- Settebasseini (katastritunnus 29501:007:0554, jäätmeoidla maa);
- 8 Tallinn-Paldiski tee L2 (katastritunnus 29501:001:0285, transpordimaa).

2019 aasta suvel toimunud katastritoimingute tulemusena säilisid alal kaks kinnistut (Settebasseini ja 8 Tallinn-Paldiski tee L2) ning ülejäänud alale moodustati kehtiva detailplaneeringu järgselt kümme kinnistut:

- Väljaotsa tee 1 (katastrit. 43101:001:0418; tootmismaa 50% ja ärimaa 50%);
- Väljaotsa tee 2 ((katastrit. 43101:001:0419; ärimaa) ;
- Väljaotsa tee 3 (katastrit. 43101:001:0420; tootmismaa 80% ja ärimaa 20%);
- Väljaotsa tee 5 (katastrit. 43101:001:0421; tootmismaa 50% ja ärimaa 50%);
- Väljaotsa tee 6 (katastrit. 43101:001:0422; tootmismaa 50% ja ärimaa 50%);
- Väljaotsa tee 7 (katastrit. 43101:001:0423; tootmismaa);
- Väljaotsa tee 9 (katastrit. 43101:001:0424; tootmismaa 50% ja ärimaa 50%);
- Väljaotsa tee L1 (katastrit. 43101:001:0425; transpordimaa);
- Väljaotsa tee L2 (katastrit. 43101:001:0426; transpordimaa);
- Väljaotsa jalgte (katastrit. 43101:001:0427; transpordimaa).

Lähialana on kaasatud 8 Tallinn-Paldiski tee L2 transpordimaa kinnistu ja teede ja tehnovõrkude liitumiseks vajaminev ala. Planeeritava ala ligikaudne pindala on 7,2 ha.

Juurdepääs alale on tagatud Karjaküla teelt ja Tallinn-Paldiski maanteelt.

Planeeritav ala piirneb kirde/idapiiril Karjaküla teega; kagupiiril 8 Tallinn-Paldiski tee L2 transpordimaa kinnistuga; edelas 8 Tallinn-Paldiski maanteega; lääne/loodepiiril Väljaotsa tee 15, Veeru ja Luhatirtsu kinnistuga.

1.2 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade

Planeeringuala reljeef on põhjapoolle langev. Maapind on kõrgem Tallinna-Paldiski maantee poolses osas. Kõrgeim punkt on ala lõunatipus 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksusel, kus absoluutkõrgus on ca +36 m. Ala põhjatipus on maapinna absoluutkõrgus ca +25.77 m.

Alal puudub hoonestus. Lähimad hooned asuvad kõrvalkinnistul Veeru. Väljaotsa tee 2 kinnistul asub vana transpordilennuk AN-12, mis on sinna toodud 1988-ndal aastal ning seda kasutab Keila Mudellennu Klubi. Lennuki kõrval asuvad teisaldatavad soojakud (vt Foto 1).

Planeeritav ala paikneb maaparandussüsteemi alal, ala läbi Valkse kraav (SILLA), mis on eesvool valgalaga kuni 10 km² (vt Foto 2). Vastavalt Maaeluministri

määrusele nr 64, vastu võetud 10.12.2018 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, on eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12 meetrit. Eesvoolu kaitsevöönd on eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks.

Settebasseini kinnistul asuvad kaks tiiki (*Foto 3*).

Planeeritaval kinnistutel asuvad mitmed olemasolevad sidekaablid ja elektri õhuliinid.

Planeeritav ala on osaliselt kõrghaljastusega kaetud. Alal kasvavad valdavalt männid, alusmetsas esineb toomingat, kaske ja leppa. Kõrgemakasvulised männid kasvavad Väljaotsa tee 3 kinnistul (vt *Foto 4*). Ala läänepoolne osa on olnud avatud rohumaa, mis hakkab kõrghaljastust täis kasvama. Seal kasvavad nüüd madalakasvulised noored männid (vt *Foto 5*).

Väljaotsa tee 1 kinnistul asub Keila vallakooli mälestuskivi (vt *Foto 6*).

Planeeringualal asuvatele kinnistutele on tagatud juurdepääsud Karjaküla teelt (vt *Foto 7, Foto 8 ja Foto 9*) ja Tallinn-Paldiski maanteelt. Ala lõunaosas 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksusel, vahetult maantee ringristmiku lähedal asub jalgtee (vt *Foto 10*).



Foto 1: Vaade planeeringualal asuvale lennukile ja soojakutele



Foto 2. Vaade alal asuvale settebasseinile



Foto 3. Valkse kraav



Foto 4. Vaade alal kasvavale männikule



Foto 5. Vaade alal kasvavale noorele männikule



Foto 6. Vaade Keila vallakooli mälestuskivile



Foto 7. Vaade ala põhjaosas asuvale juurde-
pääsuteele Karjakiüla tee äärest



Foto 8. Vaade Karjakiüla teele eratee otsast



Foto 9. Vaade Karjaküla teele

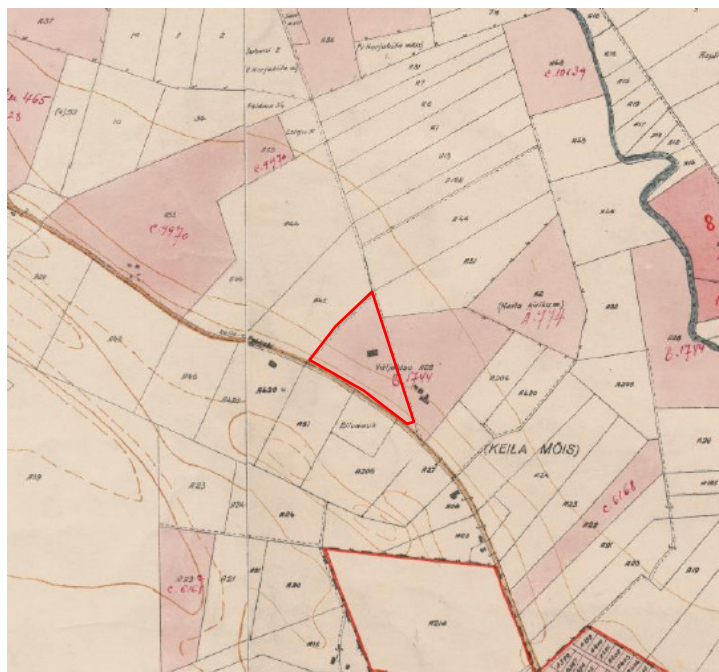


Foto 10. Vaade alal asuval jalgteele

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeringuala kontaktvööndisse põhjapoolsele ja idapoolsetele aladele jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Kagupoolle jäävad transpordimaa sihtotstarbega kinnistud. Keila linna alale ehk planeeringualast edelapoolle, teisele poole Tallinn-Paldiski maanteed, jääb Harju KEK'i tootmisterritoorium. Lääne-poolle jäävale alale on planeeritud kaks tootmismaa krunti. Lähim elamuala jääb vahetult läänepoolle jäävale Veeru kinnistule (vt *Joonis 2 - Kontaktvööndiplaan*).

Ajalooliselt on planeeringuala maad kuulunud Väljaotsa talule, mille maad hõlmasid ka tänasel hetkel Karjaküla tee teisele poole jäävat ala (vt Kaart 1).



Kaart 1. Ajalooline katastrikaart aastast 1935 (planeeringuala tähistatud — joonega)

Lähimad hooned planeeritavast kinnistust jäävad vahetult kõrvalkinnistule Veeru (elamu ca 23 m kaugusel) ning Paldiski mnt 33 ja 35a kinnistutel (äri- ja tootmishooned, ca 61-99 m kaugusel, vt *Foto 11*).

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus “Ehitusmarket” asub vahetult planeeringuala kõrval 8 Tallinn–Paldiski maantee ääres. Planeeritava ala asub vahetult Keila linna külje all. Keila kesklinn on alast ca 1,5 km kaugusel. Lähim kauplused ja teenindusasutused asuvad Keila linnas.



Foto 11. Vaade Paldiski mnt 33 ja Paldiski mnt 35a kinnistutel asuvatele äri- ja tootmishoonetele

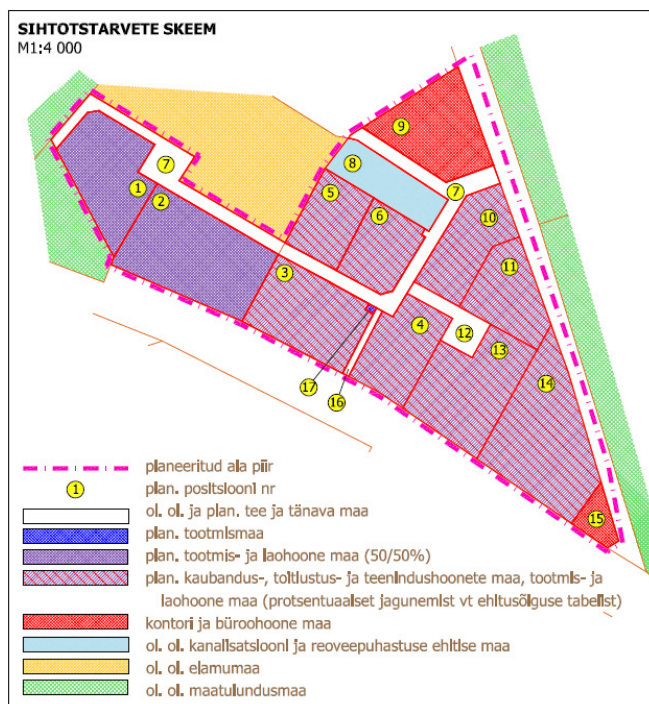
1.4 Vastavus varasematele planeeringutele

Alale on varem koostatud detailplaneering - Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 123). Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa maaüksuste kruntideks jagamine ja maa sihtotstarbe muutmine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude kavandamine, haljastuse ja kruntide ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine (äri- ja tootmishoonete rajamiseks). Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneeringu näol oli tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga kuna Keila valla üldplaneeringus ei ole antud piirkonnas ärimaa/tootmismaa sihtotstarbelist kasutust planeeritud (vt *Skeem 1*). Antud detailplaneeringut ellu viima asutud ei ole, moodustatud on vaid planeeringu järgsed kinnistud.

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.10.2005. a Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005) kohaselt on planeeringu alal tegemist väärtusliku haritava maaga. Kehtestatud Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneeringuga muudeti kehtivat üldplaneeringut.

Antud planeeringuga soovitakse varem kehtestatud detailplaneeringu lahendust muuta planeeritud kruntide ümberkruntimise ja sihtotstarbe muutmise teel nii, et kruntide liitmisel tekib üks suur tootmishoone maa/kontorihoone maa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa krunt ning üks haljasmaa krunt.

Käesolevat detailplaneeringut menetletakse kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohasena.



Skeem 1. Väljavõtte Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneeringu põhijoonisel olevast skeemist

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta varem alale kehtestatud detailplaneeringu, *Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering*, (kehtestatud 25.09.2018 otsusega nr 123) liikluslahendust ja krundijaotust kruntide liitmisega üheks tootmishoone ja kontorihoone maa sihtotstarbega krundiks.

Planeeringuga soovitakse varem kehtestatud detailplaneeringus Väljaotsa kinnistul planeeritud 9 krundi ümberkruntimist ja sihtotstarbe muutmist nii, et 8 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundi liitmisega tekib üks 4,26 ha suurune tootmishoone maa/kontorihoone maa sihtotstarvete osakaaluga 95/5% krunt ja üks ärimaa krunt, üks jäätmeoidla maa krunt, kolm transpordimaa krunti ning üks maatulundusmaa/transpordimaa krunt. Nimetatud kruntide osas on tegemist ka kahe olemasoleva kinnistuga (krunt 2 -Settebasseini ja krunt 7 - 8 Tallinn-Paldiski tee L2) mille piire ja ehitusõigust ei muudeta.

2.2 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Planeeringuga on tehtud ettepanek planeeringualal asuvate kinnistute ümberjagamiseks.

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4 - Põhijoonis*. Kruntidele määratakse ehitusõigus ja kasutustingimused. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud **Tabel 1**.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksusest	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	95% tootmismaa 5% ärimaa	42 614	Väljaotsa tee 1; Väljaotsa tee 3; Väljaotsa tee 5; Väljaotsa tee 6; Väljaotsa tee 7; Väljaotsa tee 9; Väljaotsa tee L1; Väljaotsa tee L2; Väljaotsa jalgte	tootmismaa 50%/ärimaa 50%; tootmismaa 80%/ärimaa 20%; tootmismaa 50%/ärimaa 50%; tootmismaa 50%/ärimaa 50%; tootmismaa; tootmismaa 50%/ärimaa 50%; transpordimaa; transpordimaa; transpordimaa
2	jäätmeoidla maa	3628	Settebasseini (29501:007:0554)*	jäätmeoidla maa
3	ärimaa	6096	Väljaotsa tee 2 (43101:001:0419)	ärimaa
4	50% maatulundusmaa, 50% transpordimaa	1964	Väljaotsa tee 1; Väljaotsa tee L1	tootmismaa 50%/ärimaa 50%; transpordimaa
5	transpordimaa	2848	Väljaotsa tee 1; Väljaotsa tee 3	tootmismaa 50%/ärimaa 50%; tootmismaa 80%/ärimaa 20%
6	transpordimaa	4241	Väljaotsa tee L1; Väljaotsa tee 6	transpordimaa; tootmismaa 50%/ärimaa 50%

7	transpordimaa	1172	8 Tallinn-Paldiski tee L2 (29501:001:0285)*	transpordimaa
8	transpordimaa	270	Väljaotsa tee 9	tootmismaa 50%/ärimaa 50%

* olemasolev kinnistu

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 42 614 m². Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ja kontorihoone ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 95% tootmishoone maa (tähis TT); 5% kontori- ja büroohoone maa (tähis BB)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 17 400 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (tootmishoonel) ja 3 (kontorihoonel)

Krundil 1 asub kitsendustena riigimaanteed kaitsevööndid 30 m ja 50 m.

Juurdepääs krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonistel tähistatud asukohast) planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile 5 rajatava tee kaudu. Krundil paikneb Keila vallakooli mälestuskivi, mis võib vajadusel ümber tõsta krundile 8 ehk 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksusele.

Krundil 1 on planeeritud servituudi vajadusega ala planeeritavale alajaamale ja jalgteele. Alajaama teenindamiseks tagatakse juurdepääs rajatava jalgtee kaudu.

Krunt 2 näol on tegemist olemasoleva Settebasseini maaüksusega (katastritunnus 29501:007:0554). Planeering ei näe ette krundi 2 piiride ning ka sademevee tiikide alal muudatusi. Krunt 2 ehk Settebasseini maaüksuse suurus on 3628 m². Krundile ehitusõigust ei määrata. Settebasseini maaüksus on planeeringualasse kaasatud kuna planeeringule lahendatakse maaüksusele juurdepääsud.

Krunt 2 ehk Settebasseini maaüksuse ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa (tähis OK)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundil 2 asub eesvoolu (kraavi) veekaitsevöönd 1 m. Krundile juurdepääs on määratud ala sisese tee kaudu. Planeeringu joonistel kajastatud juurdepääsu asukoht on soovitusliku laadi (asukohta võib muuta vastavalt tegelikust vajadusest tulenevalt).

Krunt 3 näol on tegemist olemasoleva Väljaotsa tee 2 maaüksusega (katastritunnus 43101:001:0419). Planeeringuga säilib maaüksuse senine suurus, milleks on 6096 m² ja säilib varasema planeeringuga antud ehitusõigus.

Krunt 3 ehk Väljaotsa tee 2 maaüksuse ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% kontori- ja büroohoone maa (tähis BB)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1660 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundil 3 asub kitsendustena riigimaantee kaitsevööndid 30 m.

Krundile juurdepääs on määratud ala sisese tee kaudu. Planeeringu joonistel kajastatud juurdepääsu asukoht on soovituslik.

Krunt 4 suuruseks on 1964 m². Krundile ehitusõigust antud ei ole.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 50 % looduslik haljasmaa (tähis HL), 50% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundil 4 asub Valkse kraav (SILLA) ja eesvoolu kaitsevöönd ulatus 12 m. Samuti asub kinnistul kitsendusena 30 m laiune maantee kaitsevöönd. Krundile juurdepääs tagatakse rajatava tee kaudu.

Krunt 5 suuruseks on 2848 m². Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krundile võib rajada teid, parklaid ja tehnovõrke. Krundile rajatav tee on avaliku kasutusega.

Krunt 5 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundil 5 asub kitsendusena riigimaantee kaitsevöönd 30 m.

Krunt 6 suuruseks on 4241 m². Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krundile võib rajada teid ja tehnovõrke. Krundile rajatav tee on avaliku kasutusega.

Krunt 6 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundil 6 asub kitsendusena Valkse kraavist tulenev piirang - kaitsevöönd 12 m.

Krunt 7 näol on tegemist olemasoleva 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksusega (katastritunnus 29501:001:0285). Planeeringuga ei muudeta kinnistu suurust (ega ka kinnistu piire). Krunt 8 ehk 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksuse suurus on 1172 m². Krundile 7 ehitusõigust ei määrata. Kinnistul asub olemasolev ja planeeritav jalgtee ning lisaks planeeritakse alale üks jalgtee juurde.

Krunt 7 ehk 8 Tallinn-Paldiski tee L2 maaüksuse ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundil 7 asub kitsendusena riigimaanteede kaitsevööndid 30 m ja 50 m. Krundile võib ümber tõsta tootmismaa krundil 1 paikneva Keila vallakooli mälestuskivi.

Krunt 8 on suurusega 270 m². Krundile 8 ehitusõigust ei määrata. Krunt on moodustatud planeeritava jalgtee tarbeks.

Krunt 8 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % tee ja tänava maa (tähis LT)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

2.3 Üldised arhitektuurinõuded

Krundile 1 hoonete rajamiseks on määratud järgnevad tingimused:

- *Joonis 4 - Põhijoonisel* on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja maapinnast kõrgemaid rajatisi;
- Hoonete paiknemine hoonestusala sees on vaba;
- Lubatud suurim ehitiste alune pindala on 17 400 m² ja hoonete arv kuni 5;
- Lubatud korruselisus kontorihoonel on kuni 3 korrust ja tootmishoonel kuni 2 korrust
- Lubatud hoonete maksimaalne kõrgus on 12 m;

- Tootmishoonete lubatud katusekalle on 0 -25°;
- Piirdeaedade, hekkide jt haljaspiirete rajamine krundile on lubatud. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 2,5 m.

Lubatud on kruntide (krunt 1, krunt 2 ja krunt 3) piirdeaia piiramine. Piirdeaia arhitektuurne lahendus ja asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus.

2.4 Liikluskorraldus

Kruntidele on tagatud juurdepääs 11194 Karjaküla teelt kavandatud avaliku kasutusega tee kaudu. Juurdepääsu täpne asukoht kajastub planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu alale juurdepääsule on vastavalt Maanteeameti tingimustele projekteeritud möödasõidulaiend. Lisaks on veokite vastassuunda sattumise vähendamiseks ristumisel raadiuse ulatuses planeeritud klompkivikattega kindlustatud tugipeenar, millest on võimalik üle sõita. Seoses planeeritud ristumise ja teeületuskohaga on riigimaanteel planeeritud kehtestada piirkiirus 50 km/h.

Detailplaneeringu eeldatav raskeliiklus saab olema 3-4 autorongi aastas ja kuni 10 veokit ööpäevas. Tulenevalt riigimaantee väikesest liikussagedusest ja planeeringu alalt teed ületavate jalakäijate väikesest arvust on riigimaanteele planeeritud ohutussaareta teeületuskoht.

Planeeritava ala külgneb 11194 Karjaküla teega ja 8 Tallinn-Paldiski maanteega. Karjaküla tee on 30 m laiune tee kaitsevöönd, Tallinn-Paldiski maanteedel on 50 m laiune tee kaitsevöönd.

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. 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.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraie;
- 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.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus

kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Vastavalt planeeringuga kehtestatavale kiiruspiirangule on riigimaantee nr 11194 Karjaküla tee külgnähtavusala 12 m. Külgnähtavusalas ei tohi liiklusohutuse seisukohalt olla nähtavust piiravaid takistusi.

Planeeringulahendusega kavandatakse kõikidele kruntidele juurdepääsud rajatavalt juurdepääsuteelt. Kavandatud teed transpordimaa kruntidel 5 ja 6 on avaliku kasutusega.

Maanteeamet väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 23.05.2019 nr 15-2/18/46739-4 (vt *Menetlusedokumentid*). Antud kirjas on tee omanik ehk Maanteeamet, teavitanud planeeringu koostajat riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringutest ning andnud infot, et tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

11194 Karjaküla tee ääres asuv Keila- Karjaküla jalgratta- ja jalgteede on olemasolev (ehitusluba nr 1712271/06143, kasutusluba nr 1912371/21919). Planeeringulahenduses on näidatud ka võimalike perspektiivsete jalgteede asukohad ning need on ära seotud olemasolevate jalgteedega. Jalakäijate ohutuse tagamiseks on jalgteed sõiduteedest eraldatud vahekorraga. Perspektiivsete jalgteede täpne paiknemine ja asukohad pannakse paika edasisel projekteerimisel ning teede laiuste ja omavaheliste kauguste määramisel tuleb lähtuda normidest.

2.4.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimine maanteel ja teede ääres on keelatud. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on võimalus võtta aluseks Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Standardi kohaselt arvutades on alale vajalik parkimiskohtade arv 103,1 (vt tabel 2). Sellise arvutuse alusel on parkimiskohtade vajadus krundile 1 väga suur ja üldse mitte rajatava metallitöötlemise ettevõtte reaalseid vajadusi arvestav. Seega on planeeringulahenduses lähtutud teisest võimalusest, mis annab parkimiskohtade vajaduse tulemuse saamiseks reaalsema pildi ja kus on arvestatud alale rajatava tootmisettevõtte töötajate arvuga.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väike keskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv (arvestades töötajate arvuga)
Krunt 1	Tootmishoone (15 680 m ²)	$15\,680 / 250 = 62,7$	64 (nendest 48 omal krundil ja 16 krundil 5)
	Kontori- ja olmehoone (ca 1570 m ²)	$1570 / 90 = 17,4$	
	Ladu (ca 490 m ²)	$490 / 250 = 1,9$	
Krunt 3	Asutus/ärihoone (ca 1500 m ²) Klubihooone (ca 1120 m ²)	$1500 / 90 = 16,6$ $1120 / 250 = 4,5$	20
Autode parkimiskohtade arv kokku:		103,1	83

Märkused tabeli 2 arvutuse koostamise kohta:

1. Linnatänavate standardi kohase parkimisnormatiivi arvutamiseks on ala liigitatud IV klassi ehk väike keskus.
2. Krundile 1 on kavandatud kokku 64 parkimiskohta, nendest 48 kohta asuvad krundil 1 ja 16 kohta krundil 5 (vt Joonis 6).
3. Krundile 1 on kavandatud parkimiskohti vastavalt töötajate arvule ning on arvestatud asjaoluga, et paljud töötajad tulevad tööle jalgrattaga. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on lähtutud perspektiivse tootmishoone vajadustest järgnevalt: 40 kohta tootmishoone töötajatele (töötajaid ühes vahetuses 50 in), 18 kohta kontoritöötajatele; 2 kohta laotööliste ja 4 kohta külaliste.
4. Krundile 3 on kavandatud kokku 20 parkimiskohta nii ärihoone, kui klubihooone tegevuseks. Arvestatud on sellega, et ärihoone kasutajad pargivad tööpäevadel päevasel ajal ja klubihooone külastajad kasutavad parklat õhtustel aegadel ning nädalavahetustel. Seega saab parkimiskohad võtta riskasutusse.

Vajadusel on võimalik krundi 1 ja krundi 3 tarbeks rajada parkimiskohti veel juurde krundile 5, juurdepääsutee ja Karjaküla tee vahelisele alale. Parkimislahendus kruntidel kajastub Joonis 5 - Tehnovõrkudejoonis.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduseks krundil 1 on hinnatud 25 kohta, arvestades ettevõttes ühes vahetusest töötavate tööliste arvuga (50 töötajat ühes vahetuses). Jalgrattaparkla orienteeruv asukoht on tähistatud Joonisel 5 – Tehnovõrkudejoonis (kavandatava hoone sees või konsoolina väljaulatuva hooneosa all).

Krundile 3 planeeritava hoone täpne funktsioon on teadmata, seega pole teada täpne parkimiskohtade vajadus. Edasisel projekteerimisel tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv kruntidel. Käesolevas planeeringus on krundile 3 kavandatud 20 parkimiskohta.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (vt ptk 1.2). Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada vähesel määral krundi äärealadel ning maanteed kaitsevööndisse jäävatel aladel.

Hoonete ehitamisel tuleb arvestada ka 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 läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel 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 hooldusloikus. Võrasse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi heakorrastamine.



Foto 12. Vaade Paldiski mnt äärsele kõrghaljastusele

2.6 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Lääne-Harju valla haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11).

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi

ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Korraldatud jäätmevedu Valkse külas osutab AS Eesti Keskkonnateenused.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo korral kogub olmejäätmed korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätmekäitluskohta riigihanke korras valitud ettevõtja.

2.7 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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. 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.

Krundile 1 antud ehitusõiguse kohased ärihooned liigituvad määruse alusel V ja tootmishooned VI kasutusviisi alla. Krundile 3 ärihooned on V kasutusviis.

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 tulelevikut.

Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks peab olema vähemalt 3,5 m juurdesõidutee.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise korralduses 02.04.2019 nr 172 kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine. Detailplaneeringu algatamisel täiendavate uuringute vajadus puudub (vt *Menetluskokkuvõtteid*).

3.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

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

- Tuleb arvestada osaliselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega. Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada krundi äärealadel ning maanteede kaitsevööndisse jäävatel aladel. Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.5.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjaga. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- 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 10-30 kBq/m³ või 30-50 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast). Samas pole teada kas piirkonnas on tehtud täiendavaid mõõtmisi ning mis on tegelik radoonisisaldus piirkonnad. Hoonete rajamisel ja projekteerimisel võib teha täiendavad mõõtmised.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub maanteede vahelisel alal, tuleb perspektiivsete hoonete rajamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete siseruumides saab normidejärgse mürataseme tagada ennekõike läbi

mürapidavate ehituskonstruksioonide kasutamise. Kui tagada kaasaegsetele nõuetele vastavad piirdekonstruktsioonid, on reeglina tagatud ka nõuete kohane müratase ruumides.

Juhul kui detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi ja põhimõtteid siis olulist keskkonnamõju ei tohiks kaasneda.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Planeeringuala asub Keila linna vahetus läheduses ning on seotud Keila linna ühisveevarustusega. Keila Vesi AS on väljastanud 21.06.2015 tehnilised tingimused nr 1623/15 ja 09.09.2018 tehnilised tingimused nr 1711/18 (vt Lisa 1), mis on võetud lahenduse koostamise aluseks.

Planeeritavate kruntide arvestuslik veekogus kokku on 24 m³/d.

Veevarustus tagatakse AS Keila Vesi ühisveevõrgust. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb planeeringuala veetorustik ühendada olemasoleva ühisveetorustikuga De 150 Geoloogide 1a kinnistu kohal. Liitumispunktis on tagatud veerõhk 2,0 bar, suurema rõhu vajadusel tuleb ette näha rõhutõsteseadmed.

Kruntidele 1 ja 3 paigaldada veemöödusõlm veearvestiga kas hoone esimese välisseina taha või veemöödukaevu. Kokku on planeeritud ca 705 m veetorustikku.

Veevarustuse lahendus on toodud *Joonis 5 – Tehnovõrkude joonisel*. Planeeringuala lääneküljeni rajada veetorustik perspektiivsete uute liitujate tarbeks.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad veevarustuse tehnilised tingimused.

4.2 Tuletõrjveevarustus

Krunt 1

Krundile 1 on planeeritud büroo-osaga tootmishoone. Hoone põhifunktsioon on metallide külmtöötlemine ja masinaehitus. Hoonete lubatud korruselisus: 2 korrust tootmishoonel ja 3 kontorihoonel.

Välise tulekustutusvee normvooluhulga määramisel on arvestatud:

- VI kasutusviisiga ehitis, põlemiskoormus kuni 300 MJ/m², tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 12000 m²;
- V kasutusviisiga ehitis, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m², tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 1600 m².

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 2 on vajalik väliskustutusvee vooluhulk 15 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi.

Välis- ja sisetulekustutusvett AS-l Keila Vesi ühisveevärgist ei ole planeeringualal võimalik tagada. Väliskustutusvee allikana on võimalik kasutada planeeringualal Settebasseini kinnistul asuvaid sademeveetiike. Sademeveetiikide pindalad on 430 m² ja 580 m². Vajalik tuletõrjvee minimaalne maht 162 m³ on

sademeveetiikides tagatud. Sademeveetiikidest vee võtmiseks on vajalik paigaldada transpordimaale kuivhüdrant.

Büroo- ja tootmishoone välistulekustusveega varustamiseks rajatakse päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega veetorustik. Kuivhüdrandi juurde rajatakse survestamiskaev ja torustikule paigaldatakse kuus maapealse paigaldusega tuletõrjehüdranti (vt *Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis*). Hüdrantidevaheline kaugus ei ületa 100 meetrit ja ükski hoone ega rajatis ei ole kaugemal kui 50 m paigaldatavatest tuletõrjehüdrantidest.

Krunn 3

Krunn 3 on planeeritud kontori- ja büroohoone maa. Hooned kuuluvad V kasutusviisi ja eeldatav tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on rajada kuni kaks kahekorruselist hoonet.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 800 m² suuruse tuletõkkesektsiooni pindala ja põlemiskoormuse kuni 600 MJ/m² korral vajalik välistulekustutuse veekogus 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 tundi.

Väliskustutusvee allikana on võimalik kasutada planeeringualal Settebasseini kinnistul asuvaid sademeveetiike. Vajalik tuletõrjevee minimaalne maht 108 m³ on sademeveetiikides tagatud. Sademeveetiikidest vee võtmiseks on vajalik paigaldada kuivhüdrant ja rajada päästeauto pumbaga survestatav tuletõrjehüdrantidega veetorustik.

4.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala asub Keila linna vahetus läheduses ning on seotud Keila linna ühiskanalisatsiooniga. Keila Vesi AS on väljastanud 21.06.2015 tehnilised tingimused nr 1623/15 ja 09.09.2018 tehnilised tingimused nr 1711/18 (vt Lisa 1), mis on võetud lahenduse koostamise aluseks.

Planeeritavate kruntide arvestuslik reoveekogus on kuni 24 m³/d.

Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni ühendus AS Keila Vesi ühiskanalisatsiooniga (24 m³/ööpäevas) on planeeritud Geoloogide 1a kinnistu kohal asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga.

Krunn 1 on planeeritud rajada reoveepumpla, kuhu juhitakse reoveed krundilt 1 isevoolse torustikuga. Krundile 1 planeeritud reoveepumpla vajalik kuja on 20 m. Vastavalt Veeseaduse §134 lõige 1 kohaselt „*Kanaliseerimisehitise kuja on kanalisatsiooniehitise, välja arvatud torustik, kõige väiksem lubatud kaugus elamust ning majutus-, ravi-, spordi-, haridus-, kaubandus- ja teenindushoonest, samuti transpordihoonest, mis teenindab regulaarselt inimesi, ning salv- ja puurkaevust*“. Reoveepumpla paikneb riigitee 11194 kaitsevööndis ja reoveepumpla kuja ulatub osaliselt riigiteele. Reoveepumpla kujal puudub mõju riigiteele ja see ei ohusta riigitee korra kohast kasutamist.

Reoveepumpla survetorustiku kaudu suunatakse reovesi Tallinn- Paldiski maantee alt läbi teisel pool maanteed asuvasse olemasolevasse reovee kanalisatsiooni torustikku De 315. Reovesi juhtida ühiskanalisatsiooni läbi surverahustuskaevu.

Krundile 3 ja planeeringuala lääneküljes asuvatele kinnistutele paigaldada vajadusel oma lokaalsed reoveepumplad, millega reoveed suunatakse krundile 1 planeeritud reoveepumplasse. Reoveepumplate vajadus tuleb ära lahendada edasise projekteerimise etapis.

Planeeringuga on kokku planeeritud ca 265 meetrit iseoolset kanalisatsiooni-torustikku ning ca 646 meetrit survekanalisatsiooni torustikku.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on toodud *Joonisel 5 - Tehnovõrkudejoonis*.

Sademe- ja drenaaživett ei tohi planeeringualal juhtida olmereovee kanalisatsioonisüsteemi.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid määratakse edasise projekteerimise käigus. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad kanalisatsiooni tehnilised tingimused.

4.4 Sademeveekanalisatsioon

Planeeringuala läbib Valkse kraav (SILLA). Planeeritud ala sademevee ärajuhtimise kohta on koostatud eksperthinnang (vt. Lisa 2, koostaja PB Maa ja Vesi AS). Ala eesvooluks on Silla maaparandusehitise eesvoolukraavid. Eksperthinnangu alusel tuleb:

- planeeringu realiseerumisel välja vahetada truubid T/3 ja T/4 soovitatavalt d80 cm vastu;
- arvutuslikud vooluhulgad vaadeldava planeeringuala väljaehitamisel ei eelda eesvoolukraavidel olevate truupide T/1 ja T/2 suuremate vastu vahetamist;
- truup T/1 vajab settest puhastamist ja allavoolu otsaku remonti, praegune läbilaskevõime on voolutakistuste tõttu ca poole väiksem kui korras truubi korral.
- kraavil K-2 planeeringualast allavoolu jäävad truubid peavad olema läbimõõduga vähemalt d80 cm.

Kruntidele planeeritud hoonete katustelt, teedelt ja parklatest kogutavad sademeveed suunata sademeveetorustikuga Valkse kraavi (SILLA). Haljasaladel tuleb sademeveed immutada.

Planeeringulalalt kraavi juhitud sademevee kogus moodustab Valkse kraavi kogumahust vaid 4%, mistõttu sademevee juhtimine riigitee 11194 äärsesse kraavi ja teealusesse truupi ei ohusta riigiteed ja selle korrapärast kasutamist. Samuti ei mõjuta see riigitee muldkeha püsivust ega kraavide-truupide läbilaskevõimet.

Sademeveekanalisatsiooni lahendus on toodud *Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveetorustike põhimõttelised asukohad. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.5 Elektrivarustus

Elektrilahenduse koostamise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 330452 (väljastatud 21.08.2019 a, vt Lisa 1) ja AS Elektritsentrumi tööprojekt nimega „10/0,4kV elektrivõrgu rekonstrueerimine Valkse kinnistu piirkonnas“ (töö nr 19003, koostatud detsember 2019. a).

Detailplaneeringu alale on välja ehitatud Elektrilevi jaotuspunkt nr 9022, asudes krundi 1 maantee poolses servas, planeeritava jalgteel kõrval. Nimetatud jalgteel tagab jaotuspunkti juurde ööpäevaringse vaba juurdepääsu. Planeeringuga on jaotuspunktile määratud servituudi vajadusega ala (suurusega 16 m²). Jaotuspunkti toide toimub olemas oleva 20 kV maakaabelliinilt nr 18617.

Jaotuspunktist viiakse toide tarbija alajaama, mis hakkab asuma perspektiivse tootmishoone krundil 1 hoonestusala vahetus läheduses. Krundi 1 asuvate hoonete elektrivarustus tagatakse tarbija alajaamast.

Krundile 3 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud olemasoleva õhuliini mastist M6 alates rajada madalpingekaabel koos liitumiskilbiga (AS Elektritsentrumi tööprojekt nimega „10/0,4kV elektrivõrgu rekonstrueerimine Valkse kinnistu piirkonnas“, vt Lisa 3). Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.

Krundile 1 planeeritava tootmishoone elektrivajadus on 630kW ja vajaminev elektrivõimsus 900A. Vajaduse korral taotletakse võimsuse suurendamist kuni 1500A -ni. Krundi 3 perspektiivne elektrivajadus pole teada.

Edasisel projekteerimisel tuleb tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.6 Sidevarustus

Planeeringule on väljastanud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32565216 (vt Lisa 1).

Planeeritud kruntide sideühenduse liitumispunktiks on sidekaev KEI-285 (vt *Joonis 5 – Tehnovõrkude joonis*). Planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide sideühenduse tagamiseks on planeeritud sidekaabel algusega Paldiski mnt ja Geoloogide tn ristis asuvast sidekanalisatsiooni kaevust KEI-285. Ühendused sidekanalisatsiooniga on planeeritud osaliselt tootmismaa krundi 1 idapiirile ja teemaa-aladele krundipiiride vahetusse lähedusse.

Detailplaneeringu alal paiknevad Telia Eesti AS-le kuuluvad maasidekaablid. Planeeringu alal (paralleelselt Karjaküla teega paikneb mitte töös olevad sidekaablid (KSPP1x4), mille võib likvideerida.

Sidekapile MUA351 (Väljaotsa tee 15 kinnistu maha sõidu juures) suunduvale sidekaablile näha ette remondikoridor Paldiski maantee äärse jalgteel kaudu.

Edasisel projekteerimisel tuleb teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia Eesti AS järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste

kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale.

Liinirajalise kaitsevööndis on liinrajalise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Telia Eest AS on oma kooskõlastuse andnud planeeringule (30.04.2020 nr 33721516) mõningate märkustega, mis puudutavad sideehitise ümberehitamist. Tingimused on leitavad kooskõlastuste koondtabelist.

4.7 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Keila linna territooriumil on olemas kaugküte kuid planeeritava ala ei kuulu sellesse kaugküte piirkonda.

Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, puuraukudega maaküte, maaküte või päikesepaneelid, jne. Kütteliigi valik tehakse eraldi projekteerimistingimustega.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD 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 soovitused 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 süütamise 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 elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine, millele vastavalt toimub arendaja poolt juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks.
- Juurdepääsuteede, ristmike ja Karjaküla tee laienduse projekteerimine ja väljaehitamine. Vastavalt Maanteeameti 25.10.2018 kirjale 15-2/18/46739-2 on juurdepääsutee ja riigitee 11194 Karjaküla ristumiskoha väljaehitamine I etapis krundile 1 rajatavatele tootmishoonetele kasutusloa andmise eelduseks.
- Tehnovõrkude projekteerimine ja väljaehitamine (sadeveekanaliseerimise trassid koos truupidega; veevarustuse trassid ja kanalisatsiooni trassid ning pumpla liitumispunktide kuni kruntide piirideni; elektritoite liinid ja alajaamad; sidetrassid, tuletõrje veetrassid koos hüdrantidega).
- Ehitusprojektide koostamine. Ehituslubade taotlemine.
- Piirdeaia projekteerimine ja rajamine krundile 3 (Settebasseini kinnistule).
- Kasutuslubade taotlemine

Planeeringulahenduse elluviimist alustatakse krundile 1 kavandatavate tehnovõrkude, teede ja tootmishoone I etapi ehitamisega.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1). Kinnistu omanikuga (arendajaga) on 2018 sõlmitud taristu leping (registreeritud dokumendiregister nr 6-1/4-17), milles on kokku lepitud kohustused taristu rajamise kulude kandmise osas ja avaliku ruumi üleandmiseks Lääne-Harju vallale.

Enne kehtestamist täpsustatakse taristu lepingut tulenevalt planeeringu lahendusest ja tööde etappide järjestusest.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.