

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus: Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering
Töö nr: HDP-03/2019
Koostaja: Hirundo OÜ , juhatuse liige Taimi Kirs
Huvitatud isik: Tanel Lambing

Detailplaneeringu ala hõlmab Paldiski linnas järgmisi katastriüksuseid :

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri.nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Tallinna mnt 44	58001:001:0006	11296450	4,35ha	maatulundusmaa	Tanel Lambing ja Katri Lambing
Tallinna mnt 41	58001:001:0005	11296350	8266m ²	maatulundusmaa	Tanel Lambing ja Katri Lambing

Planeeringualasse on lisatud reformimata Jaani tee ja Ingeri tee osa. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud teemaa krundid Jaani tee ning Ingeri tee laienduseks (end. Põlde IV kinnistu detailplaneering).

Jaani tee 1	58001:001:0106	4971102	2,60ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ
Jaani tee 2	58001:001:0107	4971102	0,26ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ
Tallinna mnt 42	58001:001:0108	4971102	2,27ha	maatulundusmaa	Cristof varahaldus OÜ

Detailplaneeringu eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala muuta riigitee 8 Tallinn Paldiski, Jaani tee ja Ingeri tee ristmik efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku väiketootmise arendamise piirkonnaks.

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Paldiski linna kehtiva üldplaneeringuga (kehtestatud Paldiski Linnavalikogu 14. juuni 2005. a määrusega nr 15);
- Paldiski Linnavalitsuse 09.02.2010 korraldus nr 63 "Põlde IV kinnistu detailplaneeringu algatamine".

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Geodeetilise alusplaani töö nr. 4 (08.04.2018) on teostatud Nullpunkt Projekt OP poolt;
- „Tallinna mnt 40 detailplaneering“ Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ töö DP-09-10/2009 (kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse korralduse nr 345 27.10.2011.a.)
- „Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (end. Põlde IV kinnistu detailplaneering)“ Hirundo OÜ töö HDP-03/11.

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Riigihalduse minister kehtestas Harju maakonnaplaneeringu 2030+ 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Kehtestatud maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle ajaline perspektiiv on sarnaselt üleriigilisele planeeringule 2030+.

Mõningad näitajad, kus antud detailplaneering vastab Harju maakonnaplaneeringu 2030+ väla toodule:

- Uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Välditakse uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele. Tulenevalt üleriigilises planeeringus väljendatud riiklikust huvist välditakse uute elamualade kavandamist Paldiski ja Muuga sadamate vahetus naabruses
- Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiitkoridoridega (maanteed ja raudteedega), nt Muuga ja Paldiski sadamate piirkonnad, Ämari–Rummu piirkond, Loxsa linna sadama piirkond jne.
- Maakonnaplaneeringuga kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteed trassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks: b) Tallinn-Paldiski (põhimaantee nr 8) ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine liiklusohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks;

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Paldiski linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on algatatud planeeringu ala juhtfunktsiooniks on looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-ala. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE NING ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS

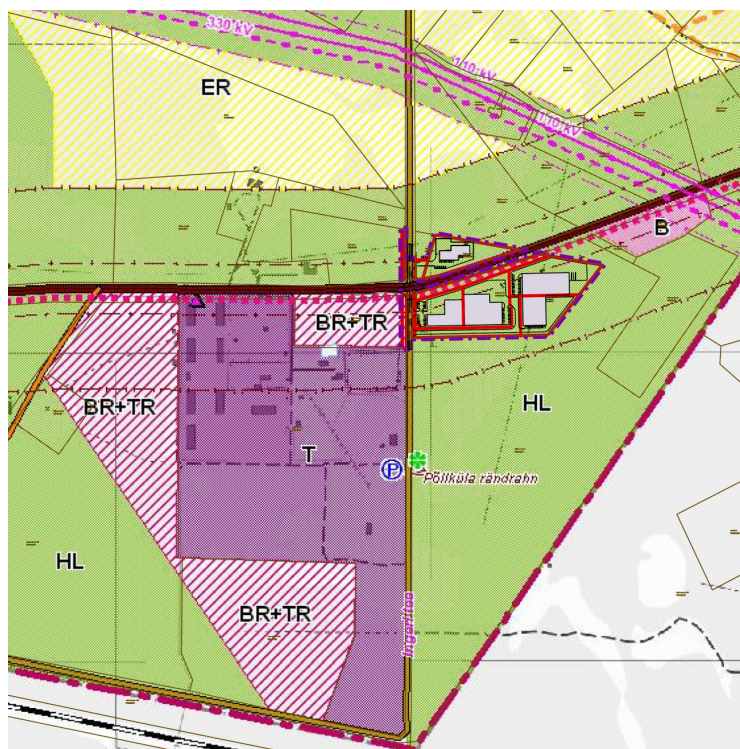
Arvestades Paldiski soodsat asukohta transpordisõlmena, mida läbib suures osas transiitkaubandus Venemaa-Lääne-Euroopa suunal, oleks kõige otstarbekam linnas arendada lisaväärtust loovat tootmist, mis põhineks mujalt saabuva tooraine või pooltoodete edasisel töötlemisel või pakendamisel.

Mitmekesistamaks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsioon (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks. Sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks.

Paldiski linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on algatatud planeeringu ala juhtfunktsiooniks on looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa-ala. Seega on antud detailplaneering üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Väljavõte kehtivast Paldiski linna üldplaneeringust.

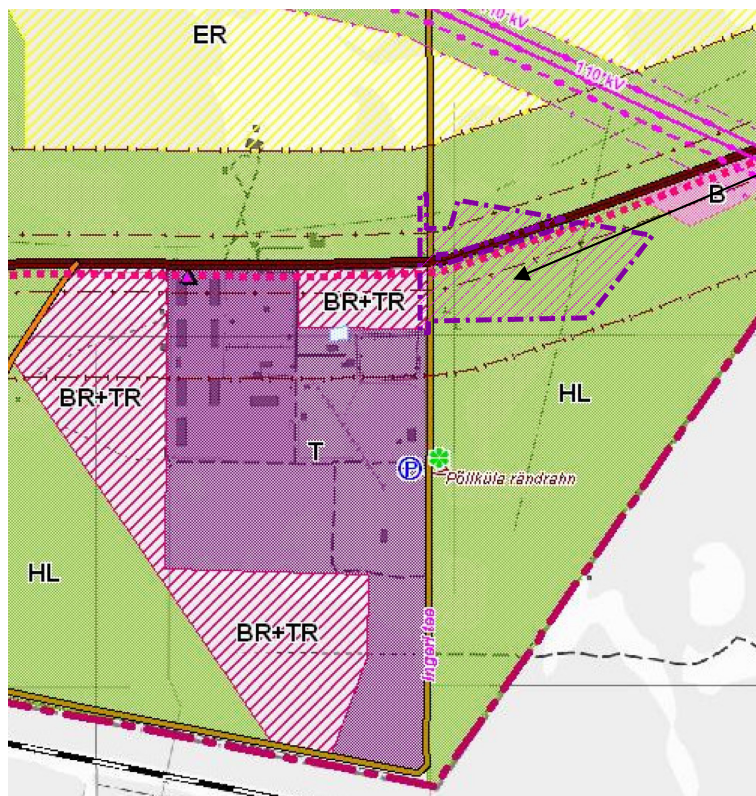


----- Planeeringuala piir

LEPPEMÄRGID

MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID

A	Üldkasutatava hoone maa
EV	Pereelamu maa
EK	Korterelamumaa
ER	Elamu reservmaa
ETR	Elamu reservmaa rohevõrgustiku tuumalal
EMR	Elamu reservmaa juhul kui muudetakse maastiku- kaitseala piiri
B	Kaubandus-, teenindusettevõtete ja büroohoonete maa
T	Tootnismaa
BR+TR	Ettevõtluse reservmaa
OT	Tehnoloogilise maa
OJ	Jäätmekäitlusmaa
LR	Raudtee maa
LRR	Raudteeliikluse reservmaa
LS	Sadamamaa
LS+RR	Sadamamaal asuv riigikaitse reservmaa
R	Riigikaitsemaa
RR	Riigikaitse reservmaa
H	Haljasala maa
HL	Looduslik haljasmaa ja kaitsehaljastus
HT	Taastuva energia ala
HTR	Taastuva energia reservmaa
P	Puhke- ja virgestusmaa
K	Kalmistumaa
	Vee-ala



ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule paikneb planeeritav ala looduslikul haljasmaal ja kaitsehaljastuse maa-alal

PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE

TOOTMI- ja ÄRIMAA
SIHTOTSTARBEGA.

Planeeringuala piir

Paldiski linna üldplaneeringuga on linna haldusala funktsionaalselt jaotatud kuueks linna piirkonnaks. Jaotuse kavandamisel on arvestatud olemasolevat elukeskkonda, transpordiskeemi, sotsiaalmajanduslikku arengut ning looduskeskkonna tingimusi.

Antud planeeringuala kuulub Sadama piirkonda, mis hõlmab Lõunasadam ala ja sellest idas paiknev tootmisala. Eeldada võib, et Paldiski tootmis- ja äritegevus areneb peamiselt kaubasadamate mõjul. Ühise nimetajana on kogu piirkonna eesmärk arendada ettevõtlust.

Tootmis- ja ärimaa hoonestusala laienemisel riigitee 8 Tallinn-Paldiski põhja poole koos täiendava kaitsehaljastuse rajamisega aitab tõkestada maanteelt tekkiva müra levikut kehtivas Paldiski linna üldplaneeringus määratud elamureservmaa juhtotstarbega alale.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Paldiski linna sadama piirkonnas, mis hõlmab Lõunasadam ala ja sellest idas paiknev tootmisala. Planeeritav ala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, mille kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa. Planeeritavat maa-ala läbivad transpordimaad- riigitee 8 Tallinn-Paldiski, reformimata Jaani tee ja Ingeri tee.

Planeeringu alasse on kaasatud osaliselt „Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringus“ planeeritud teemaa krundid Jaani tee ning Ingeri tee laienduseks.

Kontaktvööndis asub Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneering ala (tootmismaa sihtotstarbega), mis on kehtestatud Paldiski Linnavalitsuse korraldusega 27.10.2011 nr 345

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Paldiski linna kaguserval riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,8 km-l.

Tallinna mnt 41 katastriüksus piirneb :

- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0107 Jaani tee 2, maatulundusmaa sihtotstarbega
- 58001:001:0336 Tallinna mnt 43, maatulundusmaa sihtotstarbega

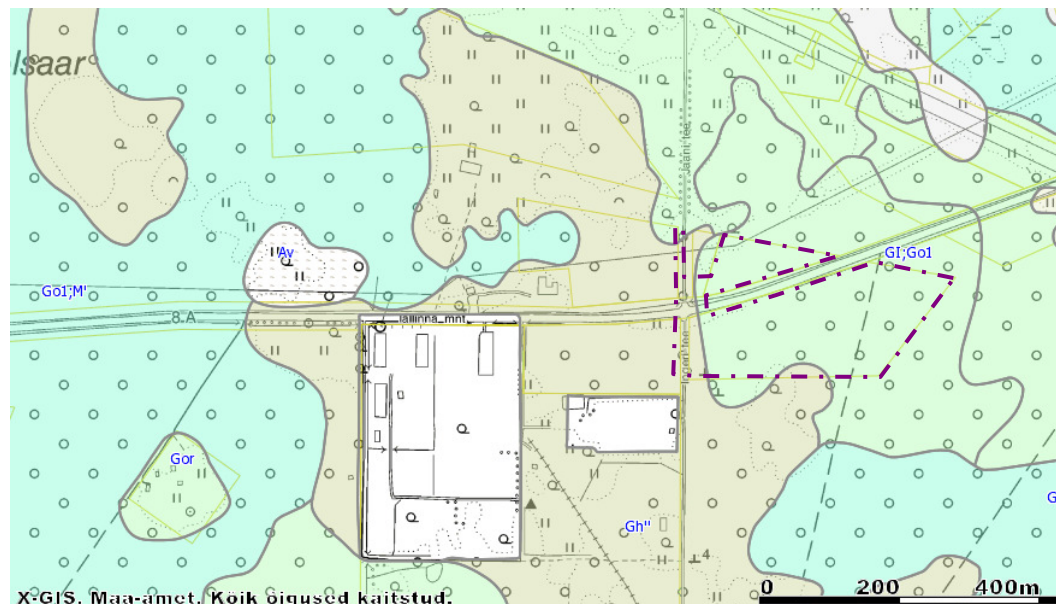
Tallinna mnt 44 katastriüksus piirneb :

- 58001:001:0132 8 Tallinn-Paldiski tee, transpordimaa sihtotstarbega
- 58001:001:0069 Tallinna mnt 46, maatulundusmaa sihtotstarbega
- Reformimata Ingeri tee

5.2. PINNAS

Planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 10% Õhuke paepealne gleimuld (Gh^u) . Mulla lõimiseks on 10-30sm saviliiv millele järgneb paas (sl 10-30/p). Huumushorisoni tüsedus on 10-20 cm toorhuumus.
- 90% Leetjas gleimuld (Gl 70%osakaaluga) ja küllastunud turvastunud muld (Go1 30%osakaaluga). Mulla lihtlõimiseks on (pl/p) peenliiv/paas.



5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Pinnamoelt on paikkond nõrgalt lainjas tasandik. Maapinna kõrgusarvud 13,79...14,76m

Kogu planeeringuala on hooajaliselt osaliselt liigniiskuse käes nii nagu valdavad Paldiski linna maatulundusmaad, kuna Paldiski linnas ei ole teostatud maaparandus, kuivendust seoses sellele, et Paldiski linn oli Nõukogude ajal kinnine territoorium.

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Seoses militaarse lähiminevikuga on sõjaväest tingitud jääkreostust.

Planeeringu ala kõrghaljastus on max 50 aastane ja domineerivaks puuliigiks on sookased, mis maa-ala kuivendades on määratud hävingule. Väljaspool hoonetusala, teid ja parklaid kõrghaljastus säilitada maksimaalselt ning riigitee 8 Tallinn-Paldiskile poosele küljele teostada täiendava kõrghaljastuse rajamist.

5.4. HOONESTUS

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepääsud planeeringuala Tallinna mnt 41 maaüksusele toimub Jaani teelt läbi Jaani tee 2 maaüksuse, mille osas sõlmitakse juurdepääsutee servituudi.

Juurdepääsud planeeringuala Tallinna mnt 44 maaüksusele toimub Ingeri teelt.

5.6. TEHNOVÕRGUD

Antud piirkonnas puudub tsentraalne ühiskanalisisatsioon ja ühisveevärgi trassid.

Planeeritaval alal läbivad tehnovõrgud on:

- 10kv elektri õhuliin
- Riigitee 8 Tallinn-Paldiski ääres kulgev sidekaabel.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril 8 Tallinna-Paldiski tee poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa, mille ümberpaigutamine peab toimuma enne ehitustööde algust ja parim aeg kuklaseperede ümberpaigutamiseks on varakevadel, kuklasperede nõ. "soojatuuma" ajal. Tavaliselt on see aprilli esimesel poolel, lume sulamise ajal või kohe peale lume sulamist, kui kuklased kogunevad massiliselt pesa pinnale.

Kuklase ümberpaigutamine kohaks on sobilik detailplaneeringus planeeritud krunt pos. nr 3.

Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrus nr 248 „ Kaitsealuse liigi isendi ümberasutamise kord“ reguleerib kaitsealuse looma-, taime- ja seeneliigi isendi (sealhulgas kuklapesade) ümberasutamist nende looduslikust elupaigast või kasvukohast uude looduslikku elupaika või kasvukohta.

Kuklaste ümberpaigutamise vajadus selgub riigitee 8 Tallinn-Paldiski ristmiku projekti käigus. Tee projektis ette näha kuklaste pesa märgistamine ehituse ajal, kui on võimalik säilitada.

Planeeritav ala ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Pärandkultuuriobjekte pole maa-ameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. **Ehitusseadustiku** § 71 lg3 ütleb, et tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni 10 meetrit** ning kaitsevööndit **võib laiendada kuni 50 meetrini**, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus.

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.

Paldiski linna üldplaneeringus on määratud riigiteele 8 Tallinn-Paldiskile 50 kaitsevöönd, seetõttu on riigitee 8 Tallinn-Paldiskile kaitsevööndiks 50m.

Ingeri teele ja Jaani teele on detailplaneeringus määratud 10m tänava kaitsevöönd.

Planeeritaval maa-alal olevate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused:

- Maa-ala läbivate 10kV elektriliinide 10+10m kaitsevöönd liini teljest.

6. DETAILPLANEERING

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on seni hoonestamata maa-ala muuta riigitee 8 Tallinn Paldiski, Jaani tee ja Ingeri tee ristmik efektiivselt toimivaks, logistiliselt sobivaks laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku väiketootmise arendamise piirkonnaks. Soositud on eelkõige keskkonda mittekahjustavad kaasaegse tehnoloogiaga väiketootjad nagu puidu- ja mööblitööstus, postitöötus, pakendamine jms. Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana antakse tootmismaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni.

Detailplaneering taotleb maa-ala kruntideks jaotamise, sihtotstarvete, ehitusõiguste, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramise. Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidele.

Planeeritaval alal moodustatakse 5 tootmis- ja ärimaa krunti, 1 tootmismaa krunt, 6 transpordimaa krunti ja 1 tootmis ja ühiskondliku maa krunt. **Tootmis- ja ärimaa kruntidele on antud ühine ehitusala, mis võimaldab kruntide liitmist/lahutamist ning hoonestamist kogu ehitusala piires.**

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi planeeritud sihtotstarve vastavalt kü. sihtotstarbele	Krundi planeeritud pind m ²	Moodust. katastriüksusest m ² (+/-)	Liidetavate/ lahtutavate osade pind m ²	Osade senine sihtotstarve
1	T50% Ä50%	8266	58001:001:0005	-8266	Maatulundusmaa
2	L 100%	529	58001:001:0106	-529	Maatulundusmaa
3	L 100%	921	58001:001:0108	-921	Maatulundusmaa
4	L 100%	3596	58001:001:0006	-3596	Maatulundusmaa
5	L 100%	412	58001:001:0006	-412	Maatulundusmaa
6	L 100%	4286	58001:001:0006	-4286	Maatulundusmaa
7	T 100%	81	58001:001:0006	-81	Maatulundusmaa
8	T 85-100% Ä 0-15%	6691	58001:001:0006	-6691	Maatulundusmaa
9	T 85-100% Ä 0-15%	9378	58001:001:0006	-9378	Maatulundusmaa
10	T 85-100% Ä 0-15%	6943	58001:001:0006	-6943	Maatulundusmaa
11	T 85-100% Ä 0-15%	11996	58001:001:0006	-11996	Maatulundusmaa

Katastriüksuse liigi järgi: T- tootmismaa; Ä- ärimaa, L-transpordimaa, Üm- ühiskondlik maa.

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Maksimaalne ehitistealune pind m ²	Maksimaalne korruselisus põhihoone/kõrvalhoone	Hoone arvu krundil põhihoone/kõrvalhoone	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohtade arv Norm/kavandata
1		8266	1100	II	1	TT/TL/TK 45% OV 5% ÄB/ÄK/ÄV 50%	T 50% /Ä 50%	2000	36/36
2		529	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
3		921	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
4		3596	-	-	-	LK 100%	L 100%	-	-
5		412	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
6		4386	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
7		81	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-
8		6691	2750	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4250	21/21
9		9378	4000	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	4800	24/24
8+9		16069	6750	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	9050	45/45
10		6943	2800	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100% /Ä 0-15%	3300	17/17
11		11996	4300	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	5600	28/28
10+ 11		18939	7100	III	1	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	8900	45/45
6+7+8 +9+10 +11		39476	13850	III	2	TT/TL/TK 85-100% ÄB 0-15%	T85-100 /Ä 0-15	17950	90/90

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ÄB- kontori- ja büroohoone maa, ÄK-kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa,

ÄV-väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa,

TT- tootmishoone maa, TL- laohoone maa, TK- logistikakeskuse maa,

OV-vee tootmise ja jaotamise ehitise maa,

OK-kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa

LT-tee ja tänava maa, LK-kergliiklusmaa.

HP-haljasala maa.

6.2. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

- ❖ Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- ❖ Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel näidatud ehitusalasse;
- ❖ Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 40% ulatuses fassaadist.
- ❖ Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist. Katusekatte materjal - rullmaterjal või plekk.
- ❖ Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaiaega ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad;
- ❖ Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 1

Krundil võib paikneda max. 1 hoone.

Hooned võib projekteerida max II korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 10m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°*

Hoonestusviis on lahtine.

* Katusekalle on lubatud 30°-35° juhul kui rajatakse päikesepaneel katusega tootmis- ja ärihoonet.

Arhitektuursed tingimused krundil pos nr 8,9,10,11

Krundil võib paikneda max. 1 hoone.

Hooned võib projekteerida max III korruselisena , kõrgusega maapinnast kuni 14m,

Lubatud katusekalle on 0°-15°

Hoonestusviis on lahtine.

Sõiduautode parkimine lahendada omal krundil.

Väikeautode parklad on soovitud rajada murukivi kattega.

6.3. TEE MAA-ALA JA LIIKLUSKORRALDUS

Detailplaneeringu maa-ala asub Paldiski linna kaguserval riigitee 8 Tallinn-Paldiski 42,8 kilomeetril maanteest mõlemal pool. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Ingeri tee ja Jaani tee kaudu.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja valimisest servast **kuni 10 meetrit** ning **kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini**, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Riigitee 8 Tallinn-Paldiski kaitsevöönd on detailplaneeringu raames 50m. Ingeri tee ja Jaani tee on detailplaneeringus määratud 10m tänav kaitsevöönd.

Detailplaneeringu piires kehtib riigiteel 8 Tallinn-Paldiski kiirusepiirang 90 km/h.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on **Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad**.

Planeeringu ala teed detailplaneeringu raames on veotänavade mõõtmega ning planeeritud segaliiklusega. Teede projekteerimise lähtetasemeks on rahuldav (R) ja tee projektkiiruseks 40km/h. Asfaltkattega kahe-suunalise sõidutee laiuseks tootmisala piires on planeeritud 7m. Sõidutee killustikuga teepeenra osa on planeeritud 0,5 m. Tee maa-alale paigaldatakse kõik ühised tehnovõrgud. Teedeäärseid haljasalad on vajalikud nii tehnovõrkude paigutamiseks kui ka lume vallitamiseks.

Kõik planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele. Maaüksuste piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna. Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Tallinna mnt 40 detailplaneeringuga planeeritud kuivenduskraavid. Kuivenduskraavide eesvooluks on Laoküla peakraav.

Vastavalt Maanteeameti kaardirakenduse andmetele on olemasolev truup 42,808km-l rajatud 1964.a. läbimõõduga 0,450m ja kogupikkusega 26.8m. Antud truup on tänaseks läbimatu ning see tuleks asendada uue ning soovitatavalt suurema läbimõõduga truubiga. **Truubi valikul peaks arvestama naabermaaüksuste maa-ala kuivendusega, seega riigitee 8 Tallinn-Paldiski alla on planeerida Ø0,75 m truup, mille läbilaskevõimeks on 0,71m³/s. Ristmiku projekteerimise ja ehituse käigus tuleb Jaani tee ristmikul oleva truup rekonstrueerida.**

Parkimine toimub planeeritava ala osas oma kruntidel. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2016.

Kuna vastavalt katastriüksuste liigile on planeeritud kruntide sihtotstarbed Ä 15% ja 85%T, sellest tulenevalt arvestatakse ka parkimisnormatiivid.

Tabel -1 „Parkimiskohtade arvutus“

Pos. nr	Krundi bruto pind	Maa sihtotstarve ja osakaalu %		Brutopindade jagunemine (m²)		Parkimiskohtade arv Normatiiv		KOKKU Norm/plan.
		Ärimaa	Tootmis-maa	Äripindade pindala.	Tootmispindade pindala	Äri (1/40)	Tootm. (1/90)	
Pos.2	2000	50%	50%	1000	1000	25	11	36/36
Pos.10	4250	15%	85%	637,5	3612,5	16	40	56/21*
Pos.11	4800	15%	85%	720	4080	18	45	63/24*
Pos.12	3300	15%	85%	495	2805	12	31	43/17*
Pos.13	5600	15%	85%	840	4760	21	53	74/28*
Kokku:								272/126

Normatiivise tootmis- ja ärimaade parkimise puhul kasutatakse laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal väike elamute ala normatiivi ning see on:

1/90 –väike elamute alal „uus külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/250 -väike elamute alal „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

*Detailplaneeringus on planeeritud linna IV klassi normi, kuna planeeritud on väikese külastajate arvuga tootmisi ning lisaks on antud piirkonda planeeritud bussipeatused.

1/90 –IV klassi linna „uus väikese külastajate arvuga asutuse“ normatiiv

1/250 -IV klassi linna „tööstusettevõtte ja ladude“ normatiiv

Tootmis- ja ärimaade väikeautode parklad on soovitatavalt rajada murukividega.

Vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule on moodustatud kergliiklustee-maa krunt perspektiivse 3m kergliiklusteega riigitee 8 Tallinn-Paldiski lõunapoolsele küljele.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrk- ja metallpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsid või näidiste alad.

Planeeringu raames olevad ristmikud on lahendatud teeandmise kohustusega peatee-kõrvaltee põhimõttel. Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu ristmiku lahendus täpsustatakse teeprojekti käigus ning selleks taotletakse tingimused Maanteeametilt.

Ristmiku projekteerimisel lähtuda määrusest 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“.

Riigimaantee ristmiku projekteerimise ja väljaehitamise kohustus on arendajal.

Detailplaneeringu teedele ristumisel Jaani tee ja Ingeri teega on kantud nähtavuskolmnurgad „Peatu ja anna teed“ 10mx150m. Ristumisel riigiteega 8 Tallinn-Paldiski on peale kantud nähtavuskolmnurgad „Peatu ja anna teed“ 8mx350m.

Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

Planeeritav teede ja tänavaalade teemaa (pos. 2,3,4,5) jääb avalikku kasutusse, kuid antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele vastavalt enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud kokkuleppele. Krunt pos.4 antakse üle Lääne-Harju Vallavalitsusele, kuna perspektiivse kergliiklustee rajajaks on perspektiivis Lääne-Harju vald.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müra- ja õhusaaste ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

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

6.4. VERTIKAALPLANEERING

Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoonete ja haljastuse projekti mahus.

Teede vertikaallahendus tehakse konkreetse tänava tööprojekti käigus. Teede projekteerimisel võtta aluseks riigitee 8 Tallinn-Paldiski kõrgused, teeprojekt kooskõlastada eskiisi staadiumis Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Maaüksuste piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee imutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna.

Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüdurite maaüksuste piiril olevasse kuivenduskraavi või sadeveekanalisatsiooni.

(Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹ VV määrus nr 99 29.11.2012)

Õli, bensiini ja liivapüüdurite asukoht krundil pannakse paika hooneprojekti käigus.

6.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Planeeritavate kruntide läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist.

6.5.1. VEEVARUSTUS

Tootmis- ja ärimaade veekuluks arvestatakse hinnanguliselt keskmiselt 15 ie/d ehk $15 \times 5 \times 0,15 \text{ m}^3/\text{d} = 11,25 \text{ m}^3/\text{d}$. Tegelik veetarve personalile ning tehnoloogiline veetarve täpsustatakse järgnevate ehitusprojekti staadiumitega iga krundi kohta eraldi.

Kuni antud piirkonda pole kavandatud Paldiski linna ÜVK torustikke, seetõttu on planeeritud krundi pos.1 veevarustus lahendada projekteeritava puurkaevu baasil.

Vastavalt „Veeseadus“ §148 p2 kohaselt põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala.

Planeeritud kruntide pos. 8-11 veevarustus tagatakse Tallinna mnt 40 katastriüksusel paiknevast puurkaevust. Tallinna mnt 40 katastriüksusel paiknevas puurkaevu rekonstrueerimine ja liitumine toimub pärast notariaalset kokkulepet.

Kui krundid pos.8-11 soovitakse arendada ühe tootmise tarbeks, siis veevarustus tagatakse ühisele maaüksusele hooneprojekti käigus kavandatud puurkaevust, hooldustsooniga 10m.

Antud detailplaneeringuga ei ole vajadust vee-erikasutusloa taotluseks, kuid kui hooneprojekti käigus ilmneb vajadus selleks vee erikasutusloa puurkaevu, taotleb tootmismaa krundi omanik.

Alates 01.10.2019 tuleb taodelda veeluba kui:

- võetakse pinnavett, sealhulgas jääd, enam kui 30 kuupmeetrit ööpäevas;
- võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas;
- võetakse mineraalvett;
- juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett;
- juhitakse heide otse põhjavette;
- juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile;
- paisutatakse veekogu või kasutatakse hüdroenergiat;
- süvendatakse veekogu või paigutatakse veekogu põhja süvenduspinnast mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- juhitakse suublasse maavara kaevandamisel eemaldatavat vett;
- paigutatakse veekogusse tahkeid aineid mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- kaadatakse mahuga alates 100 kuupmeetrist;
- põhjavett täiendatakse, juhitakse ümber või juhitakse tagasi;

- toimub laeva regulaarne ohtlike ainetega seotud teenindamine või remont või kui regulaarselt lastitakse või lossitakse laeva tuules lenduvate puistekaupadega, välja arvatud juhul, kui seda tehakse suletud süsteemi kasutades;
- veekogu puhastamiseks kasutatakse kemikaale, välja arvatud juhul, kui sellega ei muudeta oluliselt vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi;
- arendatakse vesiviljelust toodangu juurdekasvuga rohkem kui üks tonn aastas;
- rajatakse üle ühe hektari või likvideeritakse üle 0,1 hektari suuruse pindalaga seisuveekogu või märgala, välja arvatud maavara kaevandamisel tekkiv veekogu;
- muudetakse pinnaveekogumiga hõlmatud veekogu, pinnaveekogumiga hõlmamata loodusliku järve või üle ühe hektari suuruse veepeegli pindalaga tehisjärve kaldajoont, välja arvatud maavara kaevandamisel tekkiv või muudetav veekogu;
- muudetakse oluliselt vee füüsikalisi või keemilisi omadusi, veekogu bioloogilisi omadusi või veerežiimi

6.5.2. TULETÖRJEVEE VARUSTUS

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu kavandatud tootmis- ja laohooneid VI kasutusviisiga ehitised ning 15% ärimaa osas olevad kontorid on V kasutusviisiga ehitised või väikese külastajate arvuga kaubandus-, teenindushoone puhul IV kasutusviisiga ehitised.

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22. Tule leviku takistamine

- (1) 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.
- (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisel, kui rajatis võimaldab tulelevikut.
- (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Hoonete tuleohutuse osa lahendatakse vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrusele nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>). Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>). Alus: Ehitusseadustiku § 11 lõike 4 ja Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 3 alusel.
- Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012 ja vastab EVS 812-6:2012-4:2018

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisel.

Planeeritavad tootmishooned on kavandatud I korruselistena max kõrgusega 14m

Tootmishoonete juurde rajatavad ärihoone osad on lubatud rajada III korruselistena, kõrgusega 14m.

Planeeritava tootmis- ja ärihooned jäävad II tuleohuklassi.

Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-2 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks ehitiste kaitseks AKS puhul $Q=30$ l/s 2 tunni jooksul saadakse planeeringualale rajatavast kahest tuletõrjeveehoidlast (216m^3) ning kolmest tuletõrjehüdrantidest.

Suurema tuletõrjevee vajaduse korral lahendatakse tuletõrjevee vajadus vastavalt tootmishoone hooneprojekti staadiumis ning lahendatakse omal krundil.

6.5.3. OLMEKANALISATSIOON

Detailplaneeringuala tootmis- ja ärimaa kruntide kanaliseeritav vooluhulk on praeguses projekti staadiumis hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga: $11,25\text{ m}^3/\text{d}$

Kanaliseeritavat heitvee kogust täpsustatakse iga koostatava krundi ehitusprojektiga. Maksimaalne reostuskoormus planeeringuala kruntide tarbijatelt selgub liitumisprojektidega.

Kuna antud piirkonnas tsentraalne ühiskanaliseatsioon puudub, siis planeeritud krundi pos 1 reoveed on lahendatud omapuhasti baasil.

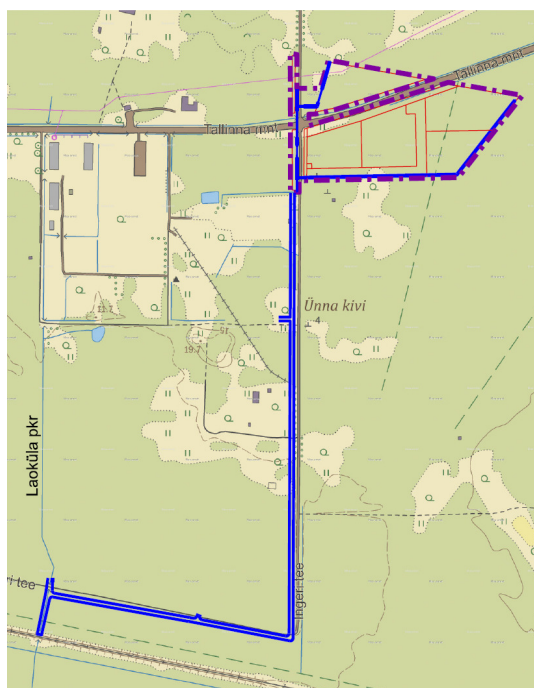
Planeeringuala kruntide pos 9-11 reoveed on juhitud krundile pos.7 planeeritud maa-alusesse reovee väikepuhastisse, millele on määratud 20m kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „Kanaliseatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

Vastavalt „Veeseadus“ §134 p2 kanalisatsiooniehitise kuja peab sõltuvalt reoveepuhasti projekteeritud koormusest, reovee puhastamise ja reoveesette töötlemise viisist ning reoveepumplasse juhitava reovee vooluhulgast olema vähemalt viis meetrit, kuid mitte üle 500 meetri.

Puhasti tüüp täpsustatakse järgnevas tehnilise projekti staadiumis.

6.5.4. SADEMEVEE KANALISATSIOON

Planeeritava ala kuivenduseks ja sademevee vastuvõtuks rajatakse kuivenduskraavid, mille eelvooluks on Tallinna mnt 40 detailplaneeringuga planeeritud kuivenduskraavid. Kuivenduskraavide eesvooluks on Laoküla peakraav.



Maaüksuse piirini ulatuvatel parkimisplatsidel on vaja vältida vee immutamist teemaale. Mitte kasutada maantee kraave kuivenduskraavide eelvooluna.

Vastavalt Maanteeameti kaardirakenduse andmetele on olemasolev truup 42,808km-l rajatud 1964.a. läbimõõduga 0,450m ja kogupikkusega 26.8m. Antud truup on tänaseks läbimatu ning see tuleks asendada uue ning soovitatavalt suurema läbimõõduga truubiga.

Jaani tee 1, Jaani tee 2, Tallinna mnt 42 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu arvutuste kohaselt oli planeeringualalt tulev vooluhulk riigitee 8 Tallinn-Paldiski profiilis koos planeeringu ala Tallinna mnt 44 maaüksusega:

$$Q_a = q \times k_\psi \times A = 130 \times 0,9 \times 3,91 = 457 \text{ l/s so } 0,46 \text{ m}^3/\text{s}$$

Q_a – arvutusvooluhulk (l/s);

q – arvutusvihma intensiivsus (l/s ha)

k_ψ – kaalkeskmine äravoolutegur, mis arvestab valgala pinnakatet;

A – valgala pindala (ha).

Truubi valikul peaks arvestama naabermaaüksuste maa-ala kuivendusega, seega riigitee 8 Tallinn-Paldiski alla on planeerida Ø0,75 m truup, mille läbilaskevõimeks on 0,71m³/s.

Katustelt ja kõvakattega pinnalt tulev sademevesi kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli, bensiini, liivapüüduri maaüksuse piiril olevasse, planeeritavasse kuivenduskraavi.

(Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹ VV määrus nr 99 29.11.2012)

Õli, bensiini ja liivapüüdurite asukoht krundil pannakse paika hooneprojekti käigus.

Konkreetsed lahendused sadevee juhtimiseks detailplaneeringu alal lahendatakse järgnevate projektide käigus.

Paldiski linna sademeveekanaliseerimise projekterimine vastavalt standardile EVS 835:2014.

- Õli-, bensiini- ja liivapüüduritele tuleb tagada selline ligipääs, et neid on võimalik setetest puhastada.
- Linna sadeveekraavid ja truubid rekonstrueerida selliselt, et need tuleksid toime maaüksustelt ärajuhitavate vee kogustega.
- Rajatavad sademevee kaevud ja torustikud peavad olema veetihedad ning nende rajamiseks kasutatavad torud peavad vastama standardile EN1401 või EN13476 ja kaevude rõngasjäikuse klass peab olema vähemalt SN8 ning tõusutorul vähemalt SN2.

6.5.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus on näidatud planeeritavate 0,4 kv kaabelliini trassid ja maaüksuste piiridele jaotus- ja liitumiskilbid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

Täiendava elektrienergia tootmiseks võib kasutada nii lamekatustel kui viilkatustel päikesepaneele.

6.5.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringu alal olevate olemasolevate ja uute hoonete sidevarustuse lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte AS-ilt tehnilised tingimustele.

6.5.7. VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse. Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast alajaamast. Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustugevuse järgi, kasutades valgustundlikku elemendina fotoreleed.

Planeeritavate parklate ja muu välisvalgustuse projekteerimisel arvestada, et see ei hakkaks segama maanteel liiklejaid.

Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustusprojektiga.

6.5.8. SOOJARVASTUS

Soojarvastus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päikesepaneele vms.

Rajatava hoonete soojarvastus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

7. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Istutavate puude kaugus tiheasustatud teedest vastavalt Standardist EVS 842:2003. Kuna transpordimaal paiknevad kõik tehnovõrgud haljasribal, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik. Harjasribad katta muruga.

Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiks olla vabakujuline haljasriba, mis oleks värviküllane ja vaheldusrikas igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud. Haljastuse rajamist tuleks kaaluda ka planeeritavate parkimiskohtade lähedusse, kuna see pakuks lisaks muudele positiivsetele külgedele ka päikesevarju parkivatele autodele. Tootmismaa krundil tuleb uue haljastuse rajamisel arvestada ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Moodustatavate äri- ja tootmismaa krundi ümbritsemine piirdeaiaga ei ole kohustuslik, mis võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele ja ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolliselt reoveekanalisatsiooni.

Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga.

Rajatav tee rajatakse asfaltkattega.

Täpsemalt lahendada kruntide haljastus, sissesõiduteed, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. iga hoone ja haljastuse projekti mahus.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata hoonete, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest.

8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Keskkonnakaitseliselt negatiivse mõjuga olevaid objekte, rajatise või muu kahjulikku detailplaneeringu alal ei esine, keskkonda ohustavat tootmist pole kavandatud .

Detailplaneeringu üheks ülesandeks keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on täiendavalt vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kõikide kavandatud tegevuste jaoks on vajalik taotleda vastava tegevuse realiseerimise ajal kehtiva korra kohased keskkonnaloa, kui konkreetne tegevus on loakohustuslane. Konkreetse loa vajadus sõltub konkreetse objekti karakteristikust (näiteks puurkaevust võetava vee kogus, elektrijaama võimsus jms.), mida ei fikseerita käesolevas detailplaneeringus .

Olulisemateks eeldatavalt vajalikeks lubadeks/nõusolekuteks on:

- **Välisõhu saasteluba.** Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete heitkogused, millest alates tuleb ettevõttel taotleda õhusaasteluba, on alates 1.01.2017. a kehtestatud keskkonnaministri 14.12.2016. a määrusega nr 67 "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba".

Õhusaasteluba on nõutav olenemata määruse nr 67 kehtestatud künniskogustest või künnisvõimsustest, kui õhukvaliteedi taseme määramisel on tuvastatud, et käitise heiteallikatest väljutatava saasteaine heitkogus põhjustab saasteaine kohta määruse nr 75 kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuse ületamise väljaspool käitise tootmisterritooriumi.

Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

- **Jäätmeluba.** Jäätmeseadus (§75) ja Vabariigi Valitsuse 26.04.2004 määruses nr 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta“ sätestab jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahtu iseloomustavate näitajate arväärtused, millest väiksema arväärtusega tegevuste juures ei nõuta jäätmeluba. Teatud juhtudel ei ole jäätmete käitlemiseks jäätmeluba

vaja ning tegevuseks piisab jäätmekäitleja registreerimistõendist. Tegevused, mille puhul piisab jäätmekäitleja registreerimistõendist on välja toodud jäätmeseaduse § 74 lõikes 1 ning keskkonnaministri 21.04.2004.a. määruse nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omandamine kohustuslik, taaskasutamine või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“

- **Vee erikasutusluba** põhjavee võtmiseks kogused üle 5m³/d, drenivee ja sadevee suublasse juhtimiseks, heitvee (puhastatud olmereovesi, võimalikud tehnoloogilised veed, nt kondensaat, suublasse juhtimiseks).
- **Pinnasega seotud nõusolekud.** Maapõueseaduse §3 on kirjas, et maavara on looduslik kivim, setend, vedelik või gaas, mille omadused vastavad käesoleva seaduse §-s 22 nimetatud või selle alusel kehtestatud nõuetele või uuringu tellija esitatud nõuetele ja mille lasund või selle osa on maardlana keskkonnaregistrisse kantud (edaspidi arvele võetud).

Maapõueseaduse §1 p2 lg4 kinnisasja omaniku õigusi tema kinnisasja piirides asuva maavara kasutamisel.

Maapõueseaduse §95

(1) Maavara ning maavarana arvele võtmata kivimit, setendit, vedelikku ja gaasi on füüsilisest isikust kinnisasja omanikul õigus talle kuuluva kinnisasja piires võtta kaevandamisloata isiklikus majapidamises kasutamise eesmärgil, kui seadus ei sätesta teisiti.

(2) Kinnisasja omanik võib käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud õiguse anda ka kinnisasja kasutamise õigust omavale füüsilisele isikule.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel võetud maavara ning maavarana arvele võtmata kivimit ja setendit on sama isiku teisele kinnisasjale lubatud transportida ainult Keskkonnaameti loal.

Maapõueseaduse §96 p2 ehitamisel maapõues tehtavate tööde, nagu kraavi, vundamendi ja allmaaehtise rajamine, ning maaparandushoiutööde ja maaparandussüsteemi ehitamise ning põllumajandustööde käigus kaevise tekitamist ja kasutamist ei käsitata kaevandamisena.

Kuna planeeringu elluviimisega kaasneb alati mingisugune mõju pinnasele, veekeskkonnale, õhukeskkonnale, taimestikule, loomastikule, sotsiaal-majanduslikule keskkonnale, siis analüüsime antud keskkonnategureid eraldi.

Summaarne mõju pinnasele on neutraalne. Planeeringu elluviimisega kaasneb paratamatult ulatuslik mõju pinnasele, kuid hiljem tänu maapinna tasetasusele ja kuivendamisele on võimalik praktiliselt täielikult vältida kahjulikke mõjusid pinnasele ja põhjaveele. Planeeritava maa-alal mulla viljakus on madal.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses Jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

Prügikastide ja –konteinerite asukoht maaüksustel määratakse hooneprojekti käigus.

Summaarne mõju veekeskkonnale on neutraalne. Kuna kraavid on puhastamata ja osaliselt ei suubu nad kuhugi, siis on antud ala kaetud osaliselt liigveega. Seoses korrektse kraavituse ning kaasaegse sade- ja drenaažvee süsteemi ehitamisega on tootmistevõime tingitud pinnase ja põhjavee riskid vähendatud miinimumini. Sadevee kanalisatsiooni eelvooluks on Tallinna mnt 40 kinnistu detailplaneeringus kavandatud kuivenduskraavid, mis suubuvad Laoküla peakraavi. Suurematele asfaltplatsidele tuleb rajada sadevete lokaalsed puhastusseadmed (õli- ja liivapüüdjad).

Tallinna mnt 41 ja Tallinna mnt 44 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Mõju õhukeskkonnale. Planeeritava ala põhiliseks tulevaseks õhusaaste allikateks on autoliiklus ja hoonete soojavarustus. Suure müratasemega või keskkonnaohtlikku tootmist antud maa-alal ette nähtud ei ole. Seetõttu puudub ka reostusohu, mis saaks seada piiranguid edaspidisele ehitustegevusele.

Mõju taimestikule on neutraalne. Planeeritav ala taimekooslus on liigirikkuse poolest väheväärtuslik. III väärtusklassiga puistu on planeeritud säilitada. Kavandatava tegevuse ajal ega lähikümbruses ei levi teadaolevalt ühtegi looduskaitsealust taimeliiki ega –kooslust.

Tootmismaa kruntidele ja teede äärde rajatakse ehituste vahelistele aladele rohkesti uut kõrghaljastust.

Mõju loomastikule on neutraalne. Planeeritav tegevus muudab oluliselt kogu planeeritava ala loomastiku elutingimusi. Kahepaiksete, näriliste ja põõsaslinde elualad kitsenevad.

Planeeritava maa-ala korrektne metsa ala säilitatakse nende jaoks ja uue kõrghaljastuse puud ning põõsad on soodsaks elukohaks mitmetele linnuliigile.

Planeeringu ala Jaani tee 2 katastriüksuse edela piiril riigitee 8 Tallinna-Paldiski poolses osas asub looduskaitsealuse III kaitsekategooria kuklaste pesa, mille ümberpaigutamine peab toimuma enne ehitustööde algust ja parim aeg kuklaseperede ümberpaigutamiseks on varakevadel, kuklasperede nõ. "soojatuuma" ajal. Tavaliselt on see aprilli esimesel poolel, lume sulamise ajal või kohe peale lume sulamist, kui kuklased kogunevad massiliselt pesa pinnale.

Kuklase ümberpaigutamine kohaks on sobilik detailplaneeringus planeeritud krunt pos.nr 3.

Vabariigi Valitsuse 15.07.2004 määrus nr 248 „ Kaitsealuse liigi isendi ümberasutamise kord“ reguleerib kaitsealuse looma-, taime- ja seeneliigi isendi (sealhulgas kuklapesade) ümberasutamist nende looduslikust elupaigast või kasvukohast uude looduslikku elupaika või kasvukohta.

Kuklaste ümberpaigutamise vajadus selgub Tallinn-Paldiski tee rekonstrueerimise käigus. Tee projektis ette näha kuklaste pesa märgistamine ehituse ajal (kui on võimalik säilitada).

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale on positiivne. Lääne-Harju Vallavalitsuses toetatakse ettevõtluspiirkonna väljakujunemist antud piirkonnas, mis looks tootmise ja tööstuse arenguga uusi täiendavaid töökohti Paldiski linnas.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja pöördumatuid suure ulatusega negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too kui edaspidistes ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Tulevase ettevõtja jaoks on oluline teadvustada, et ta osaleb ühise keskkonna loomises ka ise. Samuti peab territooriumi omanik tagama ala korrashoiu. Selliselt on võimalik rajada ümbritsevasse maastikku hästi sulanduvaid tootmiskomplekse detailplaneeringus esitatud kujul.

9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruski kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne. Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu hoone tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Hoonesse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha hoonete pinnase mõõtmised. Ruumide ventileerimine on alati radooniohutu ehitamise eelduseks.

10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „**Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri**“ lähtuvalt EVS 809-1:2002. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

- **Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, grafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

- **Elavus.** Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Tootmispiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist öhtusel ja öisel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, see aitab luua nii päeval kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi. Samuti on tulemuslik ööpäevaringsete valvete rakendamine.
- **Territoriaalsus.** Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus, kombineeritud järelevalve strateegia vähendab vägivaldsete kuritegude riski.
- **Nähtavus ja vaateväli.** Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest krundile vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.
- **Valgustus ja vargused.** Krundisisene valgustus lahendada hooneprojekti käigus, et tagada turvatunnet krundil. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekivad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised uksed ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialdis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus rahvarohkesse, valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.
- **Piirded.** Piiritletud tootmismaad tõstavad turvalisust.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeritud tootmismaa kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos sisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ja teed ning üle antud Lääne-Harju Vallavalitsusele ja viimane on need vastu võtnud, samuti seatud detailplaneeringuga ettenähtud kõik servituudid.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala võimalike sidetrasside ehituseks hoonetesse tulevikus, mis rajatakse Elioni maakaablivõrgu olemasolul antud piirkonnas ning eeldatavate klientide taotluse laekumisel Elionile.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJAD

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu autor:

Taimi Kirs

06.11.2019

