

Töö nr 01/12

Huvitatud isik:

**Abakus Development OÜ**  
**Sven Maanurm**  
**5064301**  
sven.maanurm@extery.com

# **VALKSE KÜLAS ASUVA VÄLJAOTSA JA SETTEBASSEINI MAAÜKSUSTE JA NENDEGA KÜLGNEVA JÄTKUVALT RIIGI OMANDIS OLEVA MAA DETAILPLANEERING**

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUM JA MAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: +372 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Liiklusspetsialist:

ViaVelo Inseneribüroo OÜ

Reg. number: 11712139

MTR: ELK000063 ja MTR: EEP003424

Kontakt: Roland Mäe

Tallinn  
2018

# I Sisukord

<b>I SISUKORD</b> .....	<b>1</b>
<b>II MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>2</b>
<b>III SELETUSKIRI</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Eesmärk</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Koostamise alused</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused .....	4
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne .....	4
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused .....	4
2.4 Uuringud .....	4
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused .....	5
<b>3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega</b> .....	<b>5</b>
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
<b>4. Lahenduse idee kirjeldus</b> .....	<b>6</b>
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused .....	7
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	9
4.3 Liiklussageduste prognoos .....	9
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
<b>5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Tuleohutuse tagamine</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Keskkonnakaitse abinõud</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Kuritegevuse ennetamine</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Kitsendused. Servituutide vajadus</b> .....	<b>15</b>
<b>10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Planeeringu realiseerimise võimalused</b> .....	<b>18</b>
<b>IV LISAD</b> .....	<b>19</b>
<b>V JOONISED</b> .....	<b>20</b>
<b>VI KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD</b> .....	<b>21</b>

## II Menetlusedokumentid

1. Keila Vallavalitsuse korraldus 26.10.2011 nr 776 detailplaneeringu algatamise kohta
2. Harju Elu 11.11.2011 algatamise teade
3. Harju Elu teade 07.11.2011
4. Keila Valla leht veebruar 2015
5. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 10.03.2015
6. 10.03.2015 eskiisi avalikust arutelust osavõtjad
7. Koostöö: Maanteeameti kiri 20.03.14 nr 15-4/14-00241/097; e-kiri 02.03.2016
8. Keila Vallavalitsuse 04.02.2016 kiri nr 7-4/16/525-1
9. Maanteeameti märkused 02.03.2016
10. Keila Vallavalitsuse 04.02.2016 kiri nr 7-4/16/527-1
11. Keila Vallavalitsuse 02.09.2017 kiri nr 7-4/16/4015-1
12. Vallavalitsuse e kiri maaametile täiendavate materjalide edastamiseks
13. Keila Vallavalitsuse 02.09.2016 kiri nr 7-4/17/4013-1
14. Keila Vallavalitsuse 20.04.2016 kiri nr 7-4/17/1843-1
15. Harju Maavalitsuse 18.05.2017 kiri nr 6-7/1235
16. Keila Vallavalitsuse 20.06.2017 kiri nr 7-4/17/1843-3
17. Maanteeameti 26.06.2017 nr 15-2/16/00744/269
18. Maa-ameti 26.06.2017 kiri 6-3/17/11071-2
19. Põllumajandusameti 04.07.2017 kiri nr 14.5-1/1044-1
20. Harju Maavalitsuse 17.07.2017 kiri nr 12-4/1815
21. Keskkonnaameti 19.07.2017 kiri nr 6-5/17/7606-2
22. Volikogu 31.08.2017 otsus nr 362/0817
23. KSH teade nr 1189245 AT
24. KSH teated piirinaabritele Keila Vallavalitsuse 07.09.2017 kiri nr 7-4/17/3703-1
25. KSH teade Keskkonnametile Keila Vallavalitsuse 07.09.2017 kiri nr 7-4/17/3704-1
26. Avaliku väljapaneku teade Keila Vallavalitsuse 12.09.2017 kiri nr 7-4/17/3750-1
27. KSH teade Harju Elu 15.09.2017
28. Keila Vallavalitsuse 06.09.2017 korraldus nr 594
29. Avaliku väljapaneku teade Harju Elu 22.09.2017
30. Keila vallavalitsuse 12.09.2017 kiri nr-7-4/3750-1 avaliku väljapaneku toimumise teade
31. Omniva väljastusteaded
32. Keskkonnameti 27.10.2017 kiri nr 6-2/17/11071-2
33. Keila vallavalitsuse 21.11.2017 kiri nr 7-4/17/3750-3
34. Keskkonnameti 15.12.2017 kiri nr 6-2/17/11071-4
35. Keila vallavalitsuse 21.12.2017 kiri nr 7-4/17/4997-1

36. Keila vallavalitsuse 21.12.2017 kiri nr 7-4/17/4998-1
37. Teade Harju Elu 22.12.17
38. Avaliku arutelu protokoll 10.01.2018
39. Lahenduse kooskõlastus põhijoonisel
40. Ado Salumäe nõusolek 10.01.2018
41. Avaliku arutelu kokkuvõte Harju Elu 19.01.18
42. Põllumajandusameti kiri 12.09.2016 nr 14-18/4013-1
43. Harju KEK kinnistuskiri 14.12.2016
44. Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/810-2

## III Seletuskiri

### 1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Valkse külas. Planeeringus on hõlmatud Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini ning jätkuvalt riigiomandis olev maa. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maa-ala kruntideks jagamine;
- maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Vastavalt planeerimisseaduse §9 lõikele 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 2. Koostamise alused

#### 2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

Keila vallas on kehtiv valla üldplaneering (vt. joonis nr 2 Tugiplaani väljavõtte ÜP joonisest). Kehtivas Keila valla üldplaneeringus ei ole planeeritud ala määratud tootmis- ja ärimaaks. Ala on osaliselt määratletud väärtuslikuks haritavaks maaks (viljelusväärtus üle 40 hp), määratud on ka munitsipaalomandisse taotletav maa.

Käesoleva detailplaneering näeb ette kehtiva üldplaneeringu muutmist. Detailplaneeringus tehakse ettepanek määrata ala maakasutuseks äri-, tootmis-, laondus ning transpordimaa.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud piirkonna arengu võimaldamiseks, jätkates Keila linna territooriumil väljakujunenud maakasutust äri- ja tootmishoonete kavandamiseks. Planeeritud ala jääb valla ja linna jaoks olulise liiklussõlme alale, tagades vajalikud juurdepääsud. Alal on maanteest tulenev müratase kõrgem ja seetõttu on sobilik maakasutus äri- ja tootmine.

#### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Keila Vallavalitsuse korraldusega nr. 776, 26. oktoober 2011 a on algatatud Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuste ja nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala detailplaneering (vt. menetlusedokumentid). Sama korraldusega lisa 1 alusel on väljastatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (vt. menetlusedokumentid).

#### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

#### 2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2012 aastal OÜ K & J poolt (töö nr 1506).

2014. aasta jaanuaris koostati planeeritud alal asuvale puistule metsakaitselise ekspertiisi ekspertarvamus nr. 20140112-2311544-009501, koostas Paul Lillepruun (vt lisad).

Planeeritud ala sademetevee ärajuhtimise kohta on koostatud PB Maa ja Vesi OÜ ekspertarvamus 2016.aastal.

## 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- Planeeritud ala paikneb maaparandussüsteemi alal (Silla).
- Silla kraavist tulenevad eesvoolu piiranguvöönd 50m, eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m, eesvoolu veekaitsevöönd 1m;
- Maanteedest tulenev teekaitsevööndite ulatus;
- Ala läbivatele tehovõrkudele on trassikaitsevööndite ulatused;
- Alal asub mälestuskivi (Keila valla esimene kool), millele tuleb tagada avalik juurdepääs.

## 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud kinnistud paiknevad Keila valla kaguosas ja piirnevad Keila linna territooriumiga lõunaosas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Männi	29501:007:0580	maatulundusmaa 100%
Väljaotsa	29501:007:0044	maatulundusmaa 100%
11194 Karjaküla tee	29501:007:0607	transpordimaa 100%
8 Tallinn-Paldiski tee	29501:007:0657	transpordimaa 100%
Uus-Pähklimetsa	29501:007:0320	maatulundusmaa 100%
Pihlaka	29501:007:0693	maatulundusmaa 100%
Veeru	29501:007:0057	Elamumaa 100%
Aasa	29501:007:0695	maatulundusmaa 100%

Vt joonis nr 2: Tugiplaan.

Kontaktvööndi ala paikneb riigimaantee möjualal. Keila linna territooriumil on kontaktalas tootmis- ja ärimaa krundid, mis kagusuunas lähevad üle elamumaaks. Lääne-Harju territooriumil on valdavad maatulundusmaa krundid.

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala asub Lääne-Harju vallas Valkse külas Tallinn-Paldiski maanteega piirneval alal. Ala jääb kahe maantee ristumisalale: Tallinna – Paldiski ja Karjaküla tee ristumine. Planeeritud ala hõlmab Väljaotsa ja Settebasseini kinnistuid ning jätkuvalt riigiomandis olevat maad. Planeeritud ala suuruseks on 8,2 ha.

Juurdepääs planeeritud alale on Tallinn-Paldiski riigimaanteelt (T-8) ning kõrvalmaanteelt Karjaküla tee (T-11194).

Planeeritud ala läbib pinnasteede võrgustik. Planeeritav ala paikneb maaparandussüsteemi alal, ala läbib Silla kraav ning Settebasseini kinnistul on tiigid.

Planeeritud alal paiknevad maaüksused:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Väljaotsa	29501:001:0284	Maatulundusmaa 100%
Settebasseini	29501:007:0554	Jäätmeoidla maa 100%
Jätkuvalt riigi omandis olev maa	-	-

Jätkuvalt riigi omandis olev maa on hetkel riigi reservmaa piiriettepanekuga ala nr AT030326084.

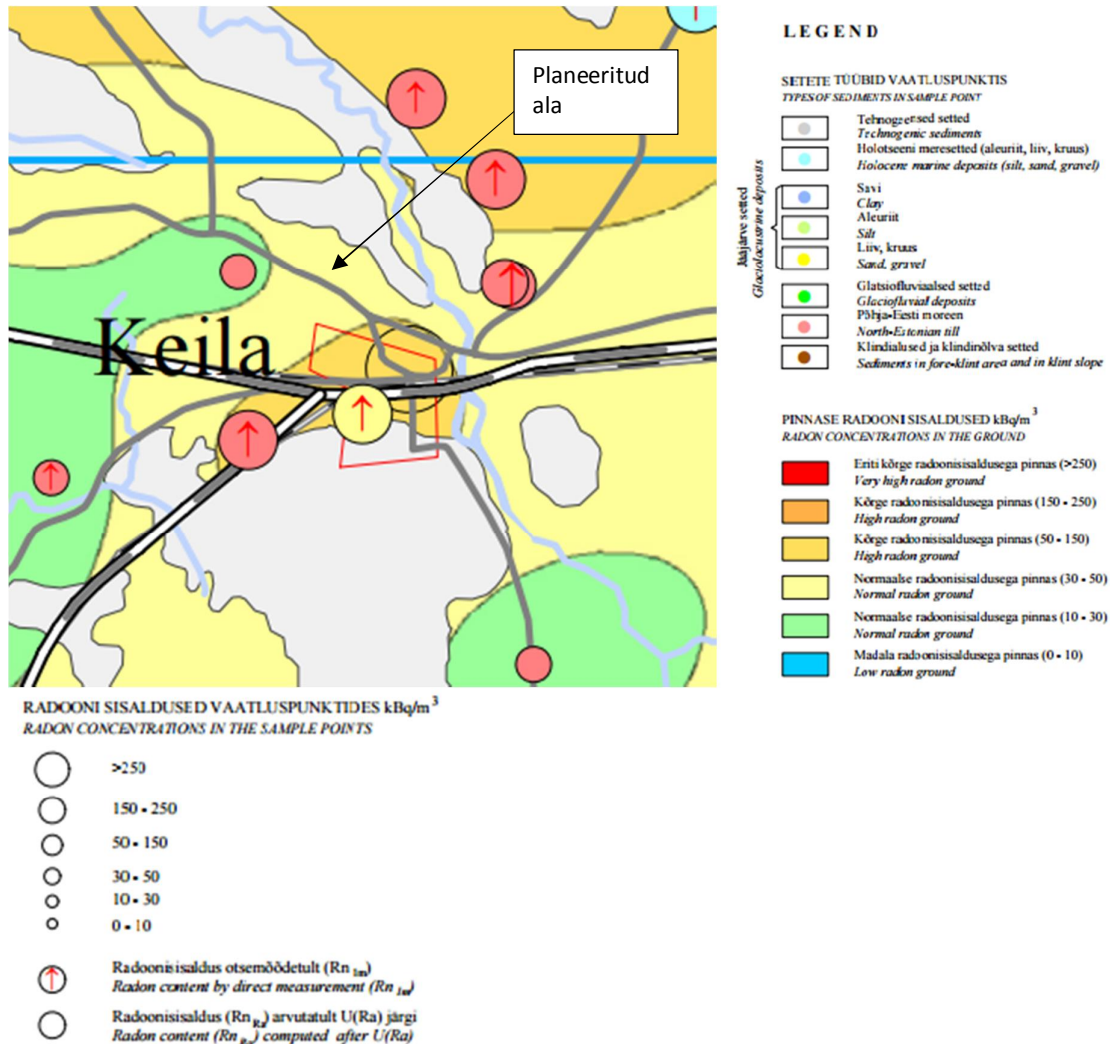
Vt joonis nr 2 `Tugiplaan`.

Ala on ebaühtlase reljeefiga. Reljeefsema osa moodustab planeeritava ala idaosa, kus maapind langeb põhjasuunas ja absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34-26 meetrit. Kraavist põhjapoole jääv ala on tasane. Kinnistu lääneosa absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33-27m.

Väljaotsa kinnistu idaosas kasvab puistu, kus valdavaks puuliigiks on mänd, läänepoolne osa on rohumaa.

Planeeritud ala ei jää maakondliku rohestruktuuri ega väärtusliku maastiku alale.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond normaalse radoonisisaldusega (vt skeem).



#### 4. Lahenduse idee kirjeldus

Kokku moodustatakse detailplaneeringus 17 krunti. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt jagatakse Väljaotsa kinnistu 10 äri- ja tootmismaa krundiks (pos nr 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14 ja 17) ning lisaks transpordimaa kruntideks (pos. nr 7, 12, 15 ja 16) Settebasseini kinnistu piire ei muudeta (pos nr 8), jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatakse kaks tootmismaa krunti (pos nr 1-2). Lisaks moodustatakse Väljaotsa krundist ja jätkuvalt riigiomandis olevast maast ühtne transpordimaa krunt (pos nr 7).

Kruntide maakasutuse sihtotstarbed on äri (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), tootmine, laondus, transpordimaa ning jäätmeoidla maa.

Lahenduse väljatöötamisel lähtuti juurdepääsu tagamise võimalustest Karjaküla teelt. Detailplaneeringus tagatakse juurdepääsud ka detailplaneeringu naaberalal asuvatele Veeru, Pihlaka ja Uus-Pähklimetsa kinnistutele ning detailplaneeringu alast põhjapool asuvale jätkuvalt riigiomandis olevale maale. Hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate trasside kaitsevööndi ning Silla kraavi ehituskeeluvööndi (25m) ulatusega.

Planeeritud hoonestust on lubatud ka Karjaküla tee kaitsevööndisse. Karjaküla tee ehk kõrvalmaantee ääres ulatub pos 14 hoonestusala teekaitsevööndisse kuni 11 meetrit ja pos 11 hoonestusala ulatub teekaitsevööndisse kuni 7 meetrit. Karjaküla sellel lõigul on kiirusepiiranguks planeeritud 50km/h ning osaliselt tee kaitsevööndisse lubatud hoonestus ei varja sõidukite nähtavust. Tallinn-Paldiski maantee ääres pole hoonestust teekaitsevööndisse lubatud.

#### 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeringus moodustatakse 17 krunti. Moodustatud kruntidest on ärimaa sihtotstarbelisi krunte 1, äri- ja tootmismaa krunte on 8, moodustatavatest kruntidest 3 on tootmismaa sihtotstarbelised, 4 krunti on transpordimaa sihtotstarbelised ning üks krunt on jäätmeoidla maa sihtotstarbega.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

pos. nr	krundi nr/ aadress/aadressi ettepanek	krundi plan. sihtotstarve (kü liik)	ajutine krunt	krundi plan. suurus, m <sup>2</sup>	ajutise krundi suurus, m <sup>2</sup>	moodustatakse kinnistutest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurused m <sup>2</sup>	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Pos nr 1	T100	-	6260	-	Reformimata riigimaa (suurus: 19 397m <sup>2</sup> )	6260	-
2	Pos nr 2	T100	-	9374	-		9374	-
3	Pos nr 3	Ä50 T50	-	6565	-	Väljaotsa (29501:001:0284, suurus: 5,79ha)	6565	M100
4	Pos nr 4	Ä50 T50	-	4794	-		4794	
5	Pos nr 5	Ä50 T50	-	3746	-		3746	
6	Pos nr 6	Ä50 T50	-	3818	-		3818	
7	Pos nr 7	L100	7a	8457	3770	Reformimata riigimaa (suurus: 19 397m <sup>2</sup> )	3770	-
			7b		4687	Väljaotsa (29501:001:0284, suurus: 5,79ha)	4687	M100
8	Pos nr 8	J100	-	3631	-	Settebasseini (29501:007: 0554, suurus: 3633 m <sup>2</sup> )	3631	J100
9	Pos nr 9	Ä100	-	6096	-	Väljaotsa (29501:001:0284, suurus: 5,79ha)	6096	M100
10	Pos nr 10	Ä50 T50	-	4740	-		4740	
11	Pos nr 11	Ä50 T50	-	4452	-		4452	
12	Pos nr 12	L100	-	1637	-		1637	
13	Pos nr 13	Ä20 T80	-	7333	-		7333	
14	Pos nr 14	Ä20 T80	-	9 613	-		9613	
15	Pos nr 15 / 8 Tallinn-Paldiski tee L2	L100	-	1171	-	8 Tallinn-Paldiski tee L2 (29501:001:0285, 1172 m <sup>2</sup> )	1171	L100
16	Pos nr 16	L100	-	391	-	Väljaotsa (29501:001:0284, suurus: 5,79ha)	391	L100
17	Pos nr 17	T100	-	48	-	Väljaotsa (29501:001:0284, suurus: 5,79ha)	48	M100

**Kokku**

**82126**

**82126**

J - jäätmeoidla maa, L - transpordimaa, M - maatulundusmaa, T - tootmismaa, Ä - ärimaa

Kruntide jagamisel on lähtutud olemasolevatest kinnistute ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa piiridest.

Planeeringus nähakse ette osade kruntide liitmise võimalused. Liita on võimalik planeeritud positsioonid 5 ja 6; 10 ja 11 ning positsioonid 13 ja 14 (vt ehitusõiguse tabel ja põhijoonis). Liidetavate kruntide hoonestusalad ning ehitusalune pind liituvad kruntide liitmisel. Liidetud krundile tohib ehitada kaks kuni



2-korruselist hoonet. Erandina tohib positsioonide 13 ja 14 liidetavale krundile ehitada kolm kuni 2-korruselist hoonet. Kruntide täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 40%. Kruntide sihtotstarvete osakaal täpsustub ehitusprojekti koostamisel vastavalt hoone kasutusotstarbele.

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- ó Kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: betoon, krohv, klaas, plekk, ärihoonel ka puit;
- ó Hoonete kõrgus kuni kaks korrust;
- ó Maa-alune korrus pole lubatud;
- ó Katusekalle 0-20°;
- ó Piirete rajamine on lubatud krundi piirile; piirdeaed on lubatud kuni 2 m kõrgune ja läbipaistev, soovituslik piirdematerjal on metallvõrk, massiivpiire pole lubatud.

#### EHITUSÕIGUS:

Plan pos nr ja kundi aadress	Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	Hoonete alune pind (m <sup>2</sup> )	Hoone suurim korruselisus	Hoonete kõrgus (meetrites)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind m <sup>2</sup>	Täisehituse protsent %	Märkused
Pos nr 1	6 260	2 480	2	12	2	TH50 TL50	T100	2850	40%	
Pos nr 2	9 374	3 070	2	12	2	TH50 TL50	T100	3500	33%	
Pos nr 3	6 565	2 600	2	12	2	BT50 TH30 TL20	Ä50 T50	3900	40%	
Pos nr 4	4 794	1 930	2	12	2	BT50 TH30 TL20	Ä50 T50	2895	40%	
Pos nr 5	3 746	1 500	2	12	2	BT50 TH30 TL20	Ä50 T50	1920	40%	vajadusel on krundid liidetavad
Pos nr 6	3 818	1 540	2	12	2	BT50 TH30 TL20	Ä50 T50	1940	40%	
Pos nr 7	8 457	-	-	-	-	LT100	L100	-	-	
Pos nr 8	3 631	-	-	-	-	OK100	J100	-	-	
Pos nr 9	6 096	1660	2	12	2	BB100	Ä100	1800	27%	
Pos nr 10	4 740	1560	2	12	2	BT50 TH40 TL10	Ä50 T50	1800	33%	vajadusel on krundid liidetavad
Pos nr 11	4 452	1280	2	12	2	BT50 TH40 TL10	Ä50 T50	1500	29%	
Pos nr 12	1 637	-	-	-	-	LT100	L100	-	-	
Pos nr 13	7 333	2 900	2	12	2	BT20 TH40 TL40	Ä20 T80	4060	40%	vajadusel on krundid liidetavad
Pos nr 14	9 613	3150	2	12	2	BT20 TH40 TL40	Ä20 T80	4410	33%	
Pos nr 15	1 171	-	-	-	-	LK100	L100	-	-	
Pos nr 16	391	-	-	-	-	LK100	L100	-	-	
Pos nr 17	48	8	1	4	1	OE100	T100	8	17%	planeeritud alajaam

Kokku 82 126

32081

## 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud alale on tagatud juurdepääsud Karjaküla teelt (T-11194), mis on ühenduses Tallinn – Paldiski maanteega T-8. Mahasõidud planeeritud alale Tallinn-Paldiski maanteelt likvideeritakse. Karjaküla tee liiklussagedus on 2015. aasta andmete alusel suurenenud ja Karjaküla teekatte laius ei ole liiklussagedusega vastavuses.

Planeeringus moodustatakse transpordimaa krundid pos nr 7, 12, 15 ja 16. Positsioon nr 15 on kergliiklustee krunt, mille piir lähtus Maanteeameti ja Osühing Abakus Development vahel sõlmitud notariaalses lepingus kokku lepitud. Karjaküla tee äärde on varemprojekteeritud kergliiklustee. Planeeringus ühendatakse varemprojekteeritud kergliiklustee planeeritud krunte teenindava kõnniteega. Planeeritud pos nr 16 on kergliiklustee krunt, kavandatud tee ühendab Paldiski maantee autobussipeatuse planeeritud ala siseteeedvõrguga.

Planeeritud juurdepääsud Karjaküla teelt on kavandatud nii parem- kui vasakpöõretena. Planeeringulahendus näeb ette Karjaküla tee laiendamise vajaduse ja teeb ettepaneku piirkiruse alandamiseks kuni 50 km/h. Lahendus täpsustub teeprojekti koostamisel.

Parkimine on tagatud omal krundil. Planeeringus on ette nähtud parkimiskohad (parkimiskohtade arv arvatud vastavalt standardile EVS 843:2016, asukoht: väikealamute ala):

Pos nr	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud brutopind m <sup>2</sup>	Brutopind äri m <sup>2</sup>	Brutopind tootmine m <sup>2</sup>	Parkimiskohad äri (suure külastajate arvuga asutus 1/40)	Parkimiskohad tootmine (Tööstusettevõtte ja ladu 1/90)	Parkimis-kohti kokku
Pos nr 1	T100	2850	0	2 850	0,0	31,7	32
Pos nr 2	T100	3500	0	3 500	0,0	38,9	39
Pos nr 3	Ä50 T50	3900	1 950	1 950	48,8	21,7	71
Pos nr 4	Ä50 T50	2895	1 448	1 448	36,2	16,1	53
Pos nr 5	Ä50 T50	1920	960	960	24,0	10,7	35
Pos nr 6	Ä50 T50	1940	970	970	24,3	10,8	35
Pos nr 9	Ä100	1800	1800	0	45,0	0,0	45
Pos nr 10	Ä50 T50	1800	900	900	22,5	10,0	33
Pos nr 11	Ä50 T50	1500	750	750	18,8	8,3	28
Pos nr 13	Ä20 T80	4060	812	3248	20,3	36,1	57
Pos nr 14	Ä20 T80	4410	882	3528	22,1	39,2	62
Kokku:							490
Parkimiskohtade arv arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016.							

## 4.3 Liiklussageduste prognoos

Planeeringu koostamisel tehti koostööd Roland Mäega.

Vastavalt Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded” muutmise punktile §1-11)-(2) võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent.

Aastal 2005 oli Karjaküla tee liiklussagedus 472 fü/ööpäevas.

Aastal 2015 oli Karjaküla tee liiklussagedus 933 fü/ööpäevas.

Järgneva 20 aasta kasv seega 98% ehk 1844 a/ööpäevas. Tipptunni hinnanguline liiklussagedus 185-275 autot tunnis, eeldusel, et tipptunni liiklussagedus on 10-15% AKÖL-ist.

Planeeringus on kavandatud Karjaküla teele 2 uut ristmikku:

Ristmik mahasõiduga positsioonile	Planeeritud parkimiskohtade arv, mida ristumisala teenindama hakkab	Ristumisala eeldatav maksimaalne summaarne liiklussagedus
Pos 7	460	735 fü/h*
Pos 14	62	455 fü/h*

\*Eeldusel, et kogu parkimisala täitub tunni jooksul.

\*\* Eeldusel, et parkla täitub ja tühjeneb 3x tunnis.

Kui ristmiku kõikide suundade liiklussageduste summa on <400 sõidukit, siis on teenindustase alati „A“, ükskõik kui ebasoodsalt ka pöörded ei jaguneks. Sellisel juhul tuleb kasutada tüüplahendusi. Liikluslahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud alal on läbiviidud 2014. aasta jaanuaris metsakaitseline ekspertiis. Ekspert hinnangu koostas Paul Lillepruun (ekspertarvamus nr. 20140112-2311544-009501). Ekspert hinnangu põhjal on planeeritud alal asuva puistu tugeva seenkahjustusega ning tervete puude täius madal. Seetõttu soovitatakse puistu uuendada lageraie korras. Puistu uuendamiseks on sobivaimad männid (vt lisad). 2014. aasta jaanuaris on Keskkonnaamet kinnitanud metsateatis (Reg. nr. 2306009501), mille põhjal võib planeeritud alale jäävates puistutes läbi viia sanitaar-, harvendus- ja lageraiet (vt lisad). Lageraie võib viia läbi puistus, mis jääb positsioonidele 4-7, 10 ja 11, põhjuseks tuuakse saare tüvekahjustused. Samuti võib lageraiet teostada positsioonidel 15 ja 16 asuvas puistus. Positsioonidele 13 ja 14 jäävates puistuosades võib läbi viia sanitaar- ja harvendusraiet.

Välisruumi kujundamiseks tuleb alale koostada haljastusprojekt. Planeeringualal asuv mälestuskivi paigutatakse ümber planeeritud positsioonile nr 15. Uues asukohas on mälestuskivi Karjaküla teelt kergemini juurdepääsetav. Mälestuskivi ümber tuleb rajada hooldatud haljasala ning Mälestuskivile peab olema tagatud avalik juurdepääs. Ümbertõstatav kivi paikneb avaliku kasutusega transpordimaa krundil.

Keila valla territooriumi on jäätmeäitluse korraldamise aluseks Keila Vallavolikogu 12.detsembri 2004 määrus nr 51 Lisa 1 Keila Valla jäätmekava. Olemjäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult liikide kaupa eraldi mahutites. Mahutid paigaldada parkimisalade lähedusse kergesti ligipääsetavatesse kohtadesse.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendused on koostatud vastavalt Keila Vesi AS tehnilistele tingimustele vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks. Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Ala ühendamine sidevõruga on planeeritud vastavalt AS Eesti Telekom (praegu Telia Eesti AS) tehnilistele tingimustele. Kõigi planeeritud trasside ristumised riigiteedega kavandada teemaa osas kinnisel meetodil.

Kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

### Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Keila Vesi AS 21.06.2015 tehnilistele tingimustele nr 1623/15. Planeeritud ala veevarustus 24m<sup>3</sup>/ööpäevas tagatakse planeeritud veetorustiku ühendamisel Geoloogide 1a kinnistu kohal asuvast olemasolevast ühisveetorusitkust. Liitumispunktis on tagatud veerõhk 2,0bar, suurema rõhu vajadusel tuleb ette näha rõhutõsteseadmed.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud liitumispunkt ja veemõõdusõlm veearvestiga, mis paikneb krundipiiri läheduses. Planeeritud peaveetorustik on läbimõõdus 150 mm ja paikneb peamiselt olemasoleval ja planeeritud transpordimaal (vt tehnovõrkude koondplaan). Kokku on planeeritud ca 770 meetrit veetorustikku.

Detailplaneeringu alal pole võimalik tagada tulekustutusvett veetorustikule paigaldatavate hüdrantidega, seetõttu nähakse ette, et igale hoonestatud krundile tuleb rajada tuletõrjervee mahuti, millega tuleb tagada vastava krundi hoonete tulekustutusvee vajadus vastvalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Rajatavad hooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP2 (minimaalne lubatav). Vaata ka seletuskirja punkt 6 Tuleohutuse tagamine.

### Kanalisatsioon

Reovee kanalisatsioonitorustikuga liitumine on lahendatud vastavalt Keila Vesi AS 21.06.2015 tehnilistele tingimustele nr 1623/15. Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni ühendus (24m<sup>3</sup>/ööpäevas) on planeeritud Geoloogide 1a kinnistu kohal asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga.

Igale planeeritud hoonestatavale krundile on ette nähtud kanalisatsiooni liitumispunkt, mis paikneb krundipiiri läheduses. Positsioonide nr 1 ja 2 reovesi kogutakse isevoolselt kokku positsioonide 2 ja 3 piiri lähedal asuvasse transpordimaale kavandatud reoveepumplasse, mille võimsuseks on planeeritud kuni 10m<sup>3</sup>/ööpäevas. Analoogselt kogutakse isevoolselt kokku positsioonide 6, 9 ja 10 reovesi ning see suunatakse teise reoveepumplasse, mis asub pos. nr 6 kõrval ning mille võimsuseks on planeeritud samuti kuni 10m<sup>3</sup>/ööpäevas. Kahest väiksemast pumplast suunatakse reovesi mööda survekanalisatsiooni torustikku positsiooni nr 7 keskosas asuvasse isevoolsesse kanalisatsiooni.

Järgnevalt suunatakse survekanalisatsioonitorustikest tulev reovesi ja positsioonidelt nr 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 14 kogutav reovesi iseoolset kanalisatsioonitorustikku mööda positsioonile nr 14 kavandatud pumplasse, mis juhib kogu planeeritud ala reoveed mööda Karjaküla tee serva kavandatud reovee survekanalisatsioonitorustikku planeeritud ala lõunapoolsemale positsioonile nr 15. Positsioonile nr 15 on kavandatud surverahustuskaev ning sealt edasi juhitakse reovesi Tallinn- Pladiski maantee alt läbi teisel pool maantees asuvasse olemasolevasse reovee kanalisatsioonitorustikku. Positsioonile 14 kavandatud reoveepumpla võimsuseks on planeeritud enam kui 10m<sup>3</sup>/ööpäevas ning reoveepumpla kujaks on arvestatav 20m pumplast.

Kokku on planeeritud ca 540 meetrit iseoolset kanalisatsioonitorustikku ning ca 300 meetrit survekanalisatsiooni torustikku. Reoveekanalisatsiooni lahendus ja pumplate võimsused ja kujad täpsustuvad ehitusprojekti.

### Sadeveed

Planeeritud ala sademetevee ärajuhtimise kohta on PB Maa ja Vesi koostanud ekspertarvamuse (vt. lisad).

Ala eesvooluks on Silla maaparandusehitise eesvoolukraavid. Ekspertarvamuse 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.

### **Elektrivarustus**

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 233350 (13.08.2015). Detailplaneeringualal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV õhuliinid ja 3×20 A peakaitsmega liitumispunkt, olemasolevaid elektrirajatisi detailplaneeringus ümber ei tõsteta.

Planeeritud kruntide varustamiseks nähakse ette uue 10/0,4 kV alajaama rajamine. Planeeritud alajaama toide on kavandatud Keila alajaama Entek III kaabelliinilt nr 22202; mainitud kaabelliini ja alajaama vahele on kavandatud ca 530 meetri pikkune 10kV maakaabel, mis läbib positsiooni nr 4, läheb läbi Keila-Paldiski maantee alt ning jookseb edasi maanteega paralleelselt olemasolevate elektriliinide kõrval (vt ka tehnovõrkude koondplaan). Planeeritud keskpingeakaabli (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud W2) asukoha valikul 8 Tallinn-Paldiski T4 kinnistul tuleb arvestada asjaoluga, et äsja ehitatud kergliiklusteed ei tohi lõhkuda. Planeeritud keskpingeakaabli (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud W2) ristumine riigiteega kavandada teemaa ulatuses kinnisel meetodil, kasutada A- klassi kaitsehülssi. Alajaam on planeeritud eraldi krundile positsioon nr 17.

Jaotus- ja liitumiskilbid on planeeritud krundipiiride lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Detailplaneeringus moodustatud ehituskruundidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeringu lahendus on põhimõtteline ja täpsusub ehitusprojekti.

### **Sideühendus**

Ala ühendamine sidevõrguga on planeeritud vastavalt AS Eesti Telekom (praegu AS Telia Eesti) tehnilistele tingimustele nr 24442699 (27.05.2015).

Planeeritud tootmis- ja ärimaa kruntide sideühenduse tagamiseks on planeeritud sidekanalisatsioonitrass algusega Paldiski mnt ja Geoloogide tn ristis asuvast sidekanalisatsiooni keavust KEI-285. Ühendused sidekanalisatsiooniga on planeeritud peamiselt teemaale krundipiiride vahetusse lähedusse.

Olemasolevad sidemaakaablite ühendused säilivad. Positsioonil nr 14 tõstetakse ümber olemasolev sidemaakaabel. Olemasolevatel sidekaablitel on kaitsevöönd ulatusega 1 meetr mõlemale poole kaabelliini teljest. Planeeritud sidekanalisatsioonile määratakse servituudi vajadusega ala 1 meetr mõlemale poole kaablikanaliseerimiseks.

## **6. Tuleohutuse tagamine**

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kajasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringu alal pole võimalik tagada tulekustutusvett veetorustikule paigaldatavate hüdrantidega, seetõttu nähakse ette, et igale hoonestatud krundile tuleb rajada tuletõrjervee mahuti, millega tuleb tagada vastava krundi hoonete tulekustutusvee vajadus vastvalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Rajatavad hooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP2 (minimaalne lubatav).

Tuleohutuse tagamisel lähtuda Ehitusprojekti koostamisel kehtivatest normdokumentidest:

- EVS 812-7:2008. Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoone ümber katendite valikul tagada sobiva tugevusega maapind, päästetehnika juurdepääsuks. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda päästetehnika juurdepääsu tagamisel Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Puude istutamine hoonetele lähemale kui 5 meetrit pole lubatud.

## 7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal pole looduskaitselisi objekte ega kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavatel firmadel vastavalt Keila valla jäätmehoolduseeskirjale. Tagatud on jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Parklate sademeveed kogutakse kokku, puhastatakse ning juhitakse seejärel sademeveekanaliseerimise, väljatõrje peab olema põhjavee reostamine.

Planeeritav tegevus ei näe ette tegevusi, mis nõuaksid keskkonnalubasid. Juhul kui ehitusprojekti nähakse ette keskkonnaluba vajavaid tegevusi, viiakse läbi vastavad toimingud ehitusprojekti koostamisel ning kooskõlastatakse täiendavalt.

Planeering ei näe ette pos nr 8 krundil (Settebasseini maaüksus) sademevee tiikide alal muudatusi. Vee erikasutusload tuleb taotleda kinnistu omaniku poolt. Planeeritud ala ülejäänud postisioonidele kavandatud sademeveed ei ole pos nr 8 tiikidega seotud.

Planeeritud ala sadeveet ei ole lubatud suunata settebasseini.

Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29. 11. 2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee resotusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõudeid.

Edasisel projekteerimisel tuleb lähtuda veeseaduses § 24 lg 2 sätestatust - reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega. Kehtestatud nõuded sõltuvad reoveekogumisalal tekkivast reostuskoormusest ning veekogu seisundiklassist. Kui reokogumisala käesoleva seaduse tähenduses puudub, sõltuvad nõuded reoveepuhasti reostuskoormusest ning veekogu seisundiklassist.

Vastavalt veeseaduses § 8 lg 2 sätestatule peab vee erikasutamiseks olema kasutajal luba ja võõra maa kasutamise korral ka maaomaniku nõusolek. Maaomaniku nõusolek ei ole nõutav sellise maa kasutamiseks, mis asub riigi omandis kuuluva veekogu all või mis loetakse riigi omandis olevaks vastavalt maareformi seaduse § 31 lõikele 2.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond normaalse radoonisaldusega. Ehitusprojekti koostamisel tuleb kaaluda täpsustava radooniuringu läbiviimise vajadust.

## 8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub ala turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Planeeritud äri- ja tootmishooned tagavad inimeste kohalolu piirkonnas. Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsuteede valgustus võimaldab vähendada kuritegevuse riske. Vandalismiakte ja sissevõtmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja

aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine omal krundil) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 9. Kitsendused. Servituutide vajadus

**Positsioonile nr 1** määratakse madalpinge õhuliini servituudi vajadusega ala 2 meetrit mõlemale poole liinist võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Positsioon paikneb Silla maaparandussüsteemi alal.

**Positsioonile nr 2** määratakse madalpinge õhuliini servituudi vajadusega ala 2 meetrit mõlemale poole liinist võrguvaldaja kasuks; sidekaabli servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole kaabli telge võrguvaldaja kasuks, sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Positsioonile nr 2 ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 10m pumplast. Positsioon paikneb Silla maaparandussüsteemi alal.

**Positsioonile nr 3** määratakse sidekaablite servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Positsioonile nr 3 ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 10m pumplast.

**Positsioonile nr 4** määratakse sidekaablite servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning määratakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks.

**Positsioonile nr 5** määratakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks ning sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks. Silla kraavi piiranguvöönd 50m.

**Positsioonile nr 6** määratakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 10m pumplast. Silla kraavi piiranguvöönd 50m.

**Positsioonile nr 7** määratakse sidekaablite ja sidekanaliseerimise servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; madalpinge õhuliini servituudi vajadusega ala 2 meetrit mõlemale poole liinist võrguvaldaja kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; reoveekanaliseerimise torustike servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; veetorustiku servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; elektrimaakaabli servituudi vajadusega ala 1 meetrit kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 10m pumplast. Silla kraavi veekaitsevöönd 1m. Silla kraavi ehituskeeluvöönd 25 m. Silla kraavi piiranguvöönd 50m. Positsioon paikneb Silla maaparandussüsteemi alal.

**Positsioonile nr 8** ulatub planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 10m pumplast. Silla kraavi veekaitsevöönd 1m. Silla kraavi ehituskeeluvöönd 25 m. Silla kraavi piiranguvöönd 50m.

**Positsioonile nr 9** määratakse elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Silla kraavi veekaitsevöönd 1m. Silla kraavi ehituskeeluvöönd 25 m. Silla kraavi piiranguvöönd 50m. Positsioon paikneb Silla maaparandussüsteemi alal.

**Positsioonile nr 10** määratakse sidekaablite servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; sademeveekanaliseerimise servituudi vajadusega ala 2 m torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Silla kraavi veekaitsevöönd 1m. Silla kraavi



ehituskeeluvöönd 25 m. Silla kraavi piiranguvöönd 50m. Positsioon paikneb Silla maaparandussüsteemi alal.

**Positsioonile nr 11** määratakse sidekaablite servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 20m pumplast. Silla kraavi ehituskeeluvöönd 25 m. Silla kraavi piiranguvöönd 50m.

**Positsioonile nr 12** määratakse sidekanalisatsiooni servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; sademeveekanaliseerimise ja reoveekanaliseerimise torustike servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; veetorustiku servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; elektrimaakaabli servituudi vajadusega ala 1 meetrit kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks.

**Positsioonile nr 13** sademevee- ja reoveekanaliseerimise torustike servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; veetorustiku servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; sidekanalisatsiooni servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; elektrimaakaabli servituudi vajadusega ala 1 meetrit kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 20m pumplast.

**Positsioonile nr 14** määratakse reoveekanaliseerimise torustike servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; veetorustiku servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; sidekaablite ja sidekanalisatsiooni servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri jaotus- ja liitumiskilbi servituudi vajadusega ala 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest võrguvaldaja kasuks. Planeeritud reoveepumpla kuja ulatusega 20m pumplast.

**Positsioonile nr 15** määratakse reoveekanaliseerimise torustike servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; veetorustiku servituudi vajadusega ala 2 meetrit torustikust mõlemale poole võrguvaldaja kasuks; sidekaablite ja sidekanalisatsiooni servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Positsioonile nr 16** määratakse sidekaablite servituudivajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks ning elektri maakaablile servituudi vajadusega ala 1 meeter mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

#### Juurdepääsu servituutide vajadus ja avalikult kasutatavad teed:

Planeeritud transpordimaa krundidel, **positsioonidel 15 ja 16** määratakse teed avalikult kasutatavateks teedeks.

Planeeritud transpordimaa krundile **pos nr 12** määratakse juurdepääsu servituudi vajadus positsioonide nr nr 4, 10, 11 ja 13 kasuks.

Planeeritud transpordimaa krundil **pos nr 7** määratakse teed avalikult kasutatavateks teedeks, juurdepääsud peavad tagatud olema positsioonide nr nr 1-6, 8-13 ning planeeritud alast põhja poole jääva jätkuvalt riigi omandis oleva maa, Veeru (29501:007:0057), Pihlaka (29501:007:0693) ja Uus-Pähklimesa (29501:007:0320) kinnistutele.

#### Avalikult kasutatavad krundi osad

Avalikult kasutatavad krundi osad paiknevad Silla kraavi ehituskeeluvööndis positsioonidel nr 9, 10 ja 11.

**Pos nr 9** avalikult kasutatava krundi osa suurus on 3761 m<sup>2</sup>, **pos nr 10** avalikult kasutatava krundi osa suurus on 2542 m<sup>2</sup>, **pos nr 11** avalikult kasutatava krundi osa suurus on 55 m<sup>2</sup>.

## 10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojektis peab olema käsitletud olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 seatud nõuded. Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Planeeritud keskpingeakaabli (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud W2) asukoha valikul 8 Tallinn-Paldiski T4 kinnistul tuleb arvestada asjaoluga, et äsja ehitatud kergliiklusteed ei tohi lõhkuda. Planeeritud keskpingeakaabli (tehnovõrkude koondplaaniil tähistatud W2) ristumine riigiteega kavandada teemaa ulatuses kinnisel meetodil, kasutada A- klassi kaitsehülssi.
- Kõigi rajatavate trasside ristumised riigiteedega kavandada teemaa osas kinnisel meetodil.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Leevendusmeetmete vajadus ja lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektis.
- Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringus käsitletaval alal.
- 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.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringus seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
- PB Maa ja Vesi ekspertarvamuse kohaselt tuleb planeeringu realiseerumisel omanikul/arendajal 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.
- Settebasseinide kinnistu (29501:007:0043) on lubatud ümbritseda piirdega, mis tuleb rajada kraavist lõunapoole – kraav peab jääma piirdest vabaks. Lahendus täpsustub projekteerimise käigus.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

- Näha ette sademevete parkimisplatsidelt kokku kogumist ning puhastamist enne sademeveekanaliseerimise suunamist. Planeeritava ala sadevett ei tohi suunata settebasseini.
- Juhul kui planeeritud krundil kavandatud tegevus nõuab keskkonnaluba, tuleb läbi viia vastav menetlus.
- Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.
- Maanteeamet osaleb riigitee 11194 Karjaküla tee ca km 0,24-0,65 lõigu ümberehituse (sh planeeringuala juurdepääsuteede ristumiskohtade rajamise) projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima riigitee 11194 lõigu ümberehituse ning sellega seotud tehnoarajatisete ja –arajatisete projekteerimise ja ehitusega kaasnevad kulud. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamine ning uute ristmike rajamine peab toimuma enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Riigitee ümberehituseks tuleb taotleda Maanteeametilt tehniline kirjeldus teedeehitusliku põhiprojekti koostamiseks.
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel, palume kaasata Maanteeamet menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Riigitee kaitsevööndisse ulatuva hoonestusalale on lubatud kavandada eelkõige parklaid.

## 11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega ning planeeritud teedevõrk tuleb rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Trassidele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud kinnistu omaniku ja trassivaldaja vahel.

Planeeritud juurdepääsuteed rajatakse vastvalt kohaliku omavalitsuse ning ala arendaja vahel sõlmitava lepingu raames. Teemaa omanik on kohustatud tee korras hoidma kui pole kokku lepitud teisiti. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamine, uute ristmike, jalgratta- ja jalgteede rajamine riigitee serva peab toimuma enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

## **IV Lisad**

1. Metsakaitse ekspertiisi ekspertarvamus
2. Metsateatis (Reg. nr. 2306009501)
3. Tehnilised tingimused
4. PB Maa ja Vesi ekspertarvamus

## V Joonised

- |             |  |
|-------------|--|
| Joonis nr 1 | Situatsiooniskeem                              |
| Joonis nr 2 | Tugijoonis                                     |
| Joonis nr 3 | Põhijoonis                                     |
| Joonis nr 4 | Tehnovõrkude koondplaan                        |
| Joonis nr 5 | Illustratiivne joonis (hoonestus ja parkimine) |

## **VI Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad**