



KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING LÄÄNE-HARJU VALLAS VALKSE KÜLAS VÄLJAOTSA JA TOAKILGI KINNISTUTEL JA NENDEGA PIIRNEVAL LÄHIALAL

KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUT
MUUTEV DETAILPLANEERING
LÄÄNE-HARJU VALLAS VALKSE KÜLAS
VÄLJAOTSA JA TOAKILGI KINNISTUTEL
JA NENDEGA PIIRNEVAL LÄHIALAL

ALGATATUD: 26. jaanuar 2021 Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 6

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1295/21** (PLANID: 90932)

TELLIJA: **Lääne-Harju Vallavalitsus**

HUVITATUD ISIK: **AS Harju Elekter**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht ja arhitekt-planeerija Janne Tekku (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176296)

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2021-2025

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku, Ülar Jõesaar ja Lilian Erm

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	7
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	7
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD	12
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	15
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON	15
2.2 KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	15
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE	17
2.4 LIIKLUSKORRALDUS.....	20
2.4.1 Jalgratta- ja jalgteed.....	21
2.4.2 Parkimise põhimõtted	22
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD	23
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	23
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED	24
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	25
3.1 PLANEERINGUALA ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD. PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED JA PÕHJENDUSED	26
3.1.1 Mõra normtasemed	28
3.2 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	29
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	32
4.1 VEEVARUSTUS.....	32
4.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	32
4.3 REOVEEKANALISATSIOON	33
4.4 SADEMEVEE LAHENDUS.....	33
4.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	35
4.6 TEEDE JA ALADE VALGUSTUS	35
4.7 SIDEVARUSTUS.....	35
4.8 SOOJAVARUSTUS	36
5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	37
6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	38
7 DETAILPLANEERINGU MENETLUSEST JA LÄHTESEISUKOHAD.....	39
7.1 LÄHTEANDMED	39
7.2 NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS	39
7.3 VAJALIKUD KOOSKÕLASTUSED	40
7.4 DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS	40
7.5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA.....	40

LISAD

LISA 1. TEHNILISED TINGIMUSED

LISA 2. MÜRAHINNANG (KOOSTAJA ESTONIAN, LATVIAN & LITHUANIAN ENVIRONMENT OÜ, 30.07.2024)

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕÖNDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJOOIS	M 1:1000
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 5.1	ALAJAAMADE ÜHENDAMISE SKEEM	
JOONIS 6	LIIKLUSJOOIS	M 1:1000
JOONIS 7	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	

ILLUSTRATSIOON**MENETLUSDOKUMENDID****KOOSKÕLASTUSED**

EESSÕNA

Käesoleva *Keila valla üldplaneeringut muutev detailplaneering Lääne-Harju vallas Valkse külas Väljaotsa ja Toakilgi kinnistutel ja nendega piirneval lähialal* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavolikogu 26. jaanuari 2021. a algatamise otsus nr 6 ja otsuse lisa KSH eelhindang (vt MENETLUSDOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles huvitatud isik AS Harju Elekter. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Entec Eesti, töö nr 1295/21.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta maa sihtostarve tootmismaaks ja anda ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks ning kavandada tehnovõrkude ja juurdepääsuteede põhimõtteline lahendus. Planeeringuala pindala on 17,8 ha. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuid koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu lahendusega kooskõlas (Lääne-Harju vallavalitsuse üldplaneeringu koostamine algatatud 25. september 2018 otsusega nr 117).

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- Koostatav *Lääne-Harju valla üldplaneering* (algatatud 25. september 2018 otsusega nr 117);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 26.01.2021. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 6 ning otsuse lisa;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr 21029, märts 2021. a, mõõdistaja A GEO OÜ.
- Maanteeameti seisukohad, kiri 09.12.2020 nr 15-2/20/54803-2.
- Mürahinnang (koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 30.07.2024).

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

Planeeringu koostas töögrupp koosseisus:

Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht; arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176296);
Ülar Jõesaar	OÜ Entec Eesti vee- ja kanalisatsiooni insener;
Lilian Erm	PLOT Projekt OÜ liiklusspetsialist;
Heigo Lomp	Stik-Elekter AS elektrivarustuse insener;
Piret Põllendik	OÜ Sfäär Planeeringud maasikuarhitekt.

Töösse olid kaasatud AS Harju Elektri juhtause liige Aron Kuhi-Thalfeldt, arhitekt Andres Orav ning Lääne-Harju Vallavalitsuse nõunik Ado Pallase.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav ala asub Lääne-Harju valla idaosas, vahetult Keila linna külje all 8 Tallinn–Paldiski maantee ja 11194 Karjaküla tee ristmiku vahetus läheduses.

Planeeringuala moodustavad:

- Väljaotsa kinnistu (katastritunnus 29501:007:0044);
- Toakilgi kinnistu (katastritunnus 29501:001:0378);
- lähialana on kaasatud osaliselt 11194 Karjaküla tee (29501:007:0607) ja 8 Tallinn-Paldiski tee (29501:007:0657) transpordimaa kinnistud.

Planeeritava ala ligikaudne pindala on 17,8 ha. Juurdepääs alale on tagatud Väljaotsa kinnistu lõunaosast 11194 Karjaküla teelt (vt *Joonis 3. Tugiplaan*).

Planeeringuala piirneb põhjapoolt Männi kinnistuga (katastritunnus 29501:007:0580), idas Maakilgi (katastritunnus 29501:001:0377) kinnistuga, kagus ja lõunas Veepõllu (katastritunnus 29601:001:0343) ja Väljaniidu (43101:001:0965) kinnistutega ning edela/läänepiiril 8 Tallinn-Paldiski tee (29501:007:0657) ja Karjaküla teega (29501:007:0607).

1.2 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade

Alal puudub hoonestus. Lähimad hooned asuvad Keila linna territooriumil, maanteesest lõuna pool (vt *Foto 1*).

Planeeritav ala ei ole juba mõnda aega põlluharimisega tegeldud ning ala on hakanud võsastuma ja juba kohati ka metsastunud (vt *Foto 3-8*). Metsastunud ala on hooldamata, alal ei ole tehtud hooldusraieid. Väljaotsa kinnistust on kõrghaljastusega kaetud 5,92 ha (see on 79% kogu kinnistu pindalast) ja Toakilgi kinnistust 6,67 ha (ehk 65% kogu kinnistu pindalast).

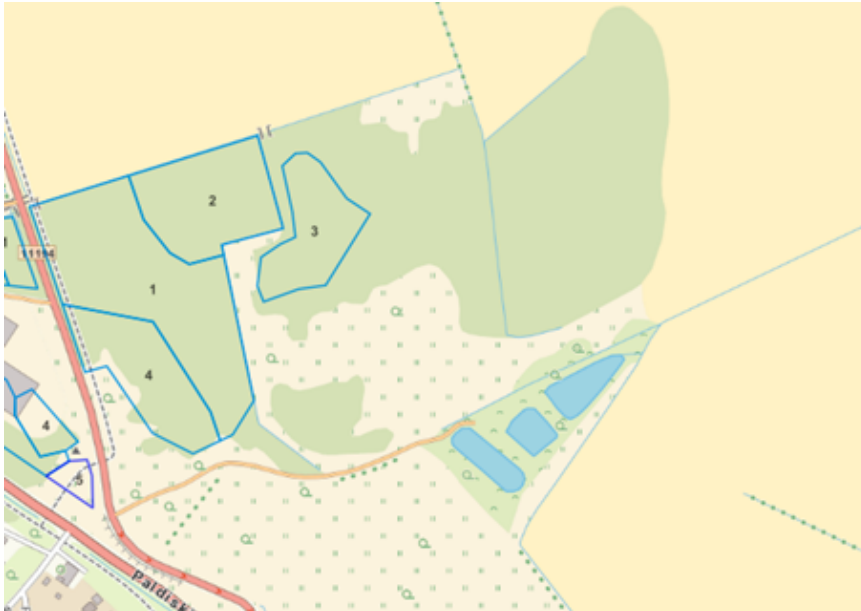
Metsaportaali andmetel on osale planeeringualast tehtud 2013 aastal metsaeraldiste inventeerimine. *Väljavõttel 1* tähistatud eraldisel nr 3 kasvab peapuuliigina hall lepp ning tegemist on angervaksa kasvukohatüübiga. Eraldisel on tehtud harvendusraieid.

Väljavõttel 1 tähistatud eraldiste nr 1, 2 ja 4 kohta on samuti koostatud 2013 aastal inventeerimine, kuid eraldiste info ei ole enam ajakohane kuna nendel aladel tehti 2014 aastal lageraie. Praegu on see ala looduslikult metsastumas (vt *Foto 7 ja 8*).

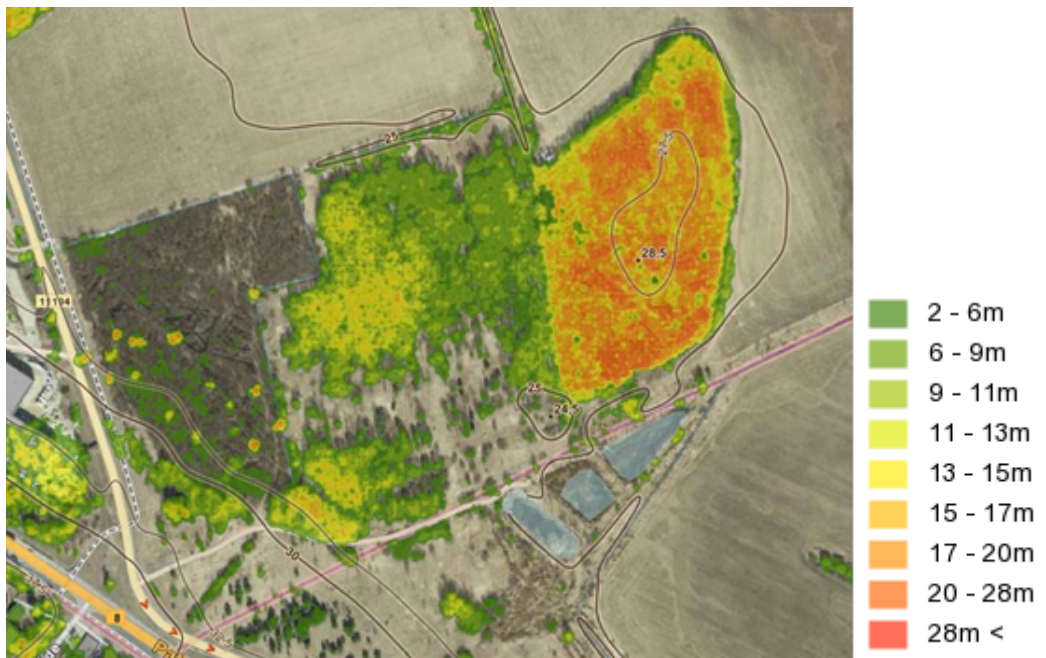
Väljaotsa kinnistu edela osas kasvab ca 2000 m² suurusel alal vanem puistu, kus peamisteks puuliikideks on lepp, saar, haab, kask, toomingas, mänd jt.

Planeeringuala keskosa, mis varasemalt on olnud avatud ala, nüüd metsastub. Peapuuliigina kasvab seal hall lepp ning lisaks kased, saared, männid jt. Osaliselt on seal ka lagedamaid alasid, kus kasvavad männid on tänu headele valgus- ja kasvutingimustele laiemate ning dekoratiivsete võradega (vt *Foto 5*).

Toakilgi kinnistu lääneosas kasvab vanem mets ning tegemist on naadi kasvukoha-tüüpi kuuluva metsa-alaga. Peamisteks puuliikideks on haavad, kased, lepad. Esindatud on ka saared, tammed, männid ja kuused. Toakilgi kinnistu ida osas on tegemist ca üle 50 aasta vanuse metsaga kus kõrgemate puude kõrgused ulatuvad üle 20 meetri (vt *Väljavõte 2*). Metsas kasvavad puud väga tihedalt, mistõttu puude võrad on kitsad ja hõredad. Eraldi tähelepanu väärivad metsamassiivi keskel kasvavad üksikud tammed (vt Fotod 17, 18 ja 19).



Väljavõte 1. Metsaportaali väljavõte, millel on numbritaega tähistatud metsaeraldised (Maa-ameti geoportaal, väljavõte 2024.a)



Väljavõte 2. Maakatte kõrgusmudeli (Maa-ameti geoportaal, väljavõte 2024.a)

Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetele I, II ja III kaitse-kategooria liike vaadeldaval alal ei esine (andmed seisuga: 22.01.2024).

Planeeringuala maapind langeb edelast kirde suunas. Planeeringuala reljeef on kõrgem ala edelanurgas, kus absoluutkõrgus on ca +33 m. Kõrgused langevad ala põhjapoolses osas (vahetult Valkse kraavi juurse), kus kõrgused on ca +25 m. Maapinna absoluutkõrgused ala keskel on +25....+27 m.

Planeeritav ala paikneb osaliselt maaparandusehitiste maa alal, mis on kuivendatud drenaažiga. Lisaks piirnevad kinnistud osaliselt maaparandusehitise Jõe eesvooluga. Alal asuvad mitmed kraavid, põhjapiiril asub Valkse kraav (vt Foto 10). Vastavalt Maaeluministri määrusele nr 64, vastu võetud 10.12.2018 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, on eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12 meetrit. Eesvoolu kaitsevöönd on eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks (aluseks Maaparandusseadus). Väljaotsa kinnistu lääneservas asub 2,5 m laiune kergliiklustee, sidekaabel ja kanalisatsiooni survetoru. Ala lõunaosas asuvad elektrikaablid.



Foto 1: Vaade Keila linna poole



Foto 2. Olemasolev juurdepääsutee alale



Foto 3. Vaade olemasolevale juurdepääsuteele ja alal kasvavale kõrghaljastusele



Foto 4. Vaade ala lõunaosas paiknevale kraavile ja elektrikaabli kaitsetorule



Foto 5. Vaade ala keskel asuvale lagedamale alale



Foto 6. Vaade kergliiklusteele



Foto 7. Vaade kergliiklusteele



Foto 8. Vaade Karjaküla tee äärest planeeringualale



Foto 9. Vaade Männi kinnistu juurdepääsuteele



Foto 10. Vaade võsastunud Valkse kraavile

Planeeringualale on tagatud juurdepääsud Karjaküla teelt olemasoleva pinnastee kaudu (vt *Foto 2* ja *Foto 3*). Põhjapiiril asuvale Männi kinnistule on tagatud samuti juurdepääs Karjaküla teelt (vt *Foto 9*).



Foto 11. Vaade põhjapool asuvale Mäni kinnistule



Foto 12. Vaade kraavile



Foto 13. Vaade Valkse kraavi äärsele alale



Foto 14. Vaade Toakilgi kinnistul kasvavale lehtmetsale



Foto 15. Vaade kraavi äärest

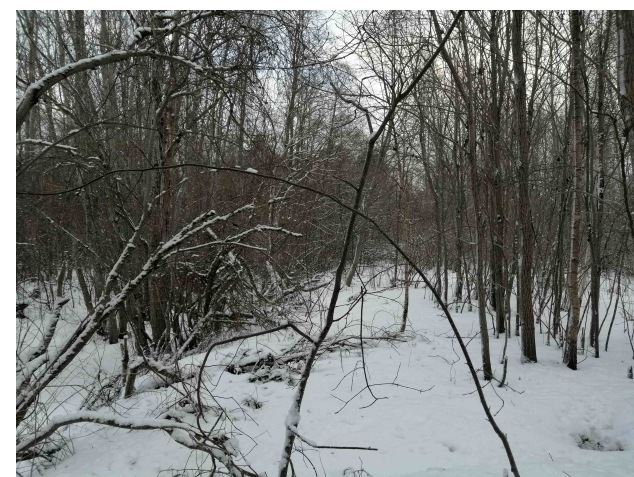


Foto 16. Vaade Toakilgi kinnistu keskel paikneva kraavi äärest



Foto 17. Vaade Toakilgi kinnistu idapoolsel ala kasvavale lehtmetsale



Foto 19. Vaade Toakilgi kinnistul idaosas kasvavale metsale ja suurtele tammedele



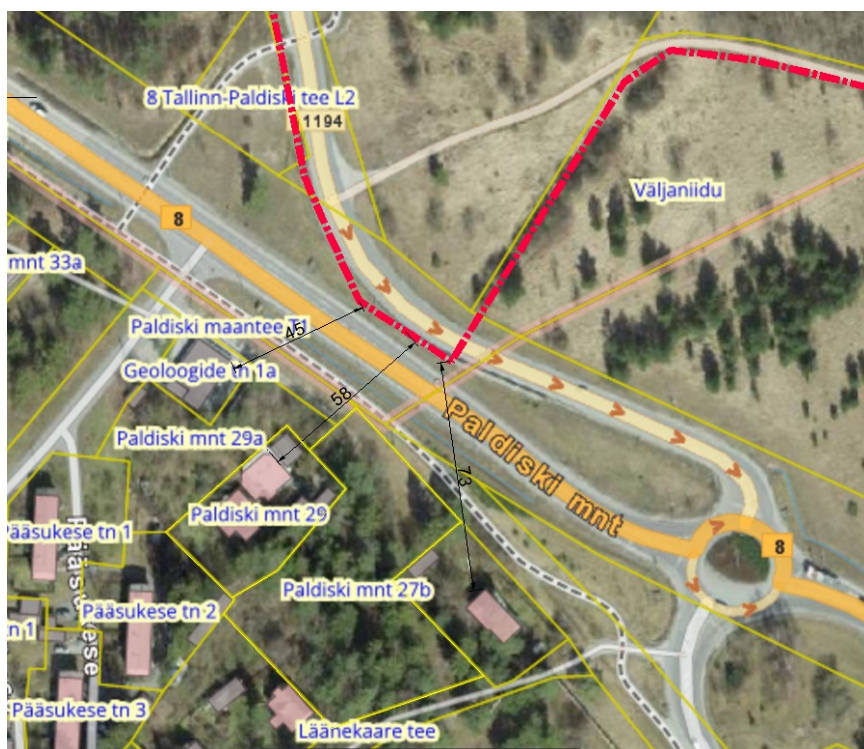
Foto 18. Vaade Toakilgi kinnistu idaosas kasvavale metsale

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mille kõrval esineb ka kinnistuid, millel on sihtotstarbeta maa sihtotstarve (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*). Läänepoole, teisele poole Karjaküla teed, jäävad planeeringutega arendatud alad, kus esineb valdavalt tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Lähim elumupiirkond jääb teisele poole 8 Tallinn-Paldiski maanteed, Keila linna territooriumile, paiknedes planeeringuala piirist ca 60 m kaugusel.

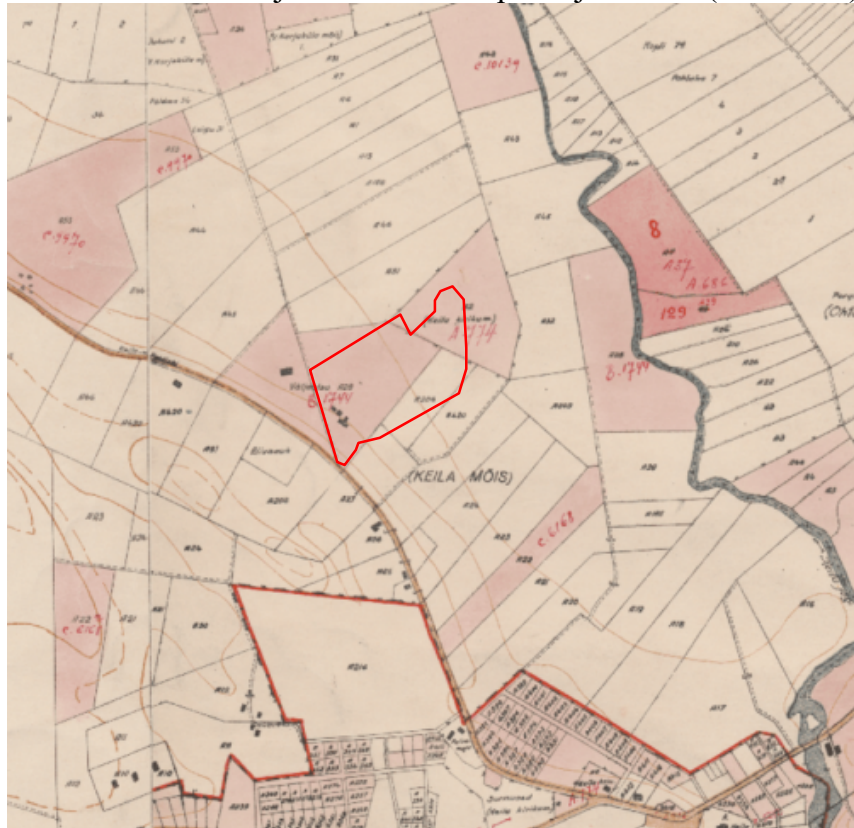
Lähimad hooned planeeritavatest kinnistutest asuvad teisel pool Karjaküla teed, Väljaotsa tee 1 kinnistul paikneb AS Valdek tootmishoone. Lähimad eluhooned asuvad teisel pool Tallinn-Paldiski maanteed Paldiski mnt 27 ja Paldiski mnt 29 kinnitutel, kaugus planeeringuala piirist on ca 58-73 m. Geoloogi tn 1a elumumaa

sihtotstarbega kinnistul (mis jääb ca 45 m kaugusele planeeringuala piirist) asub garaaž.



Kaart 1. Maa-ameti geoportaali väljavõte mai 2024a

Ajalooliselt on planeeringuala maad kuulunud Väljaotsa talule, mille maad hõlmasid ka tänasel hetkel Karjaküla tee teisele poole jäävat ala (vt Kaart 2).



Kaart 2. Ajalooline katastrikaart aastast 1935 (planeeringuala tähistatud —joonega)

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

Kontaktvööndi alal on kehtestatud neli detailplaneeringut ning menetluses üks detailplaneering. Detailplaneeringute ülevaade on toodud *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil* ja järgnevas loetelus.

Kontaktvööndi kehtestatud detailplaneeringud (seisuga jaanuar 2024. a):

- Lääne-Harju vald, Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ning lähiala detailplaneering;
- Keila vald, Valkse küla Väljaotsa ja Settebasseini maaüksuse ning nendega külgneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering.
- Keila linn, Harju KEKi äripiirkonna detailplaneering.
- Keila linn, Paldiski mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering.
- Keila-Paldiski 330/110 kV elektriliini trassikoridori detailplaneering.

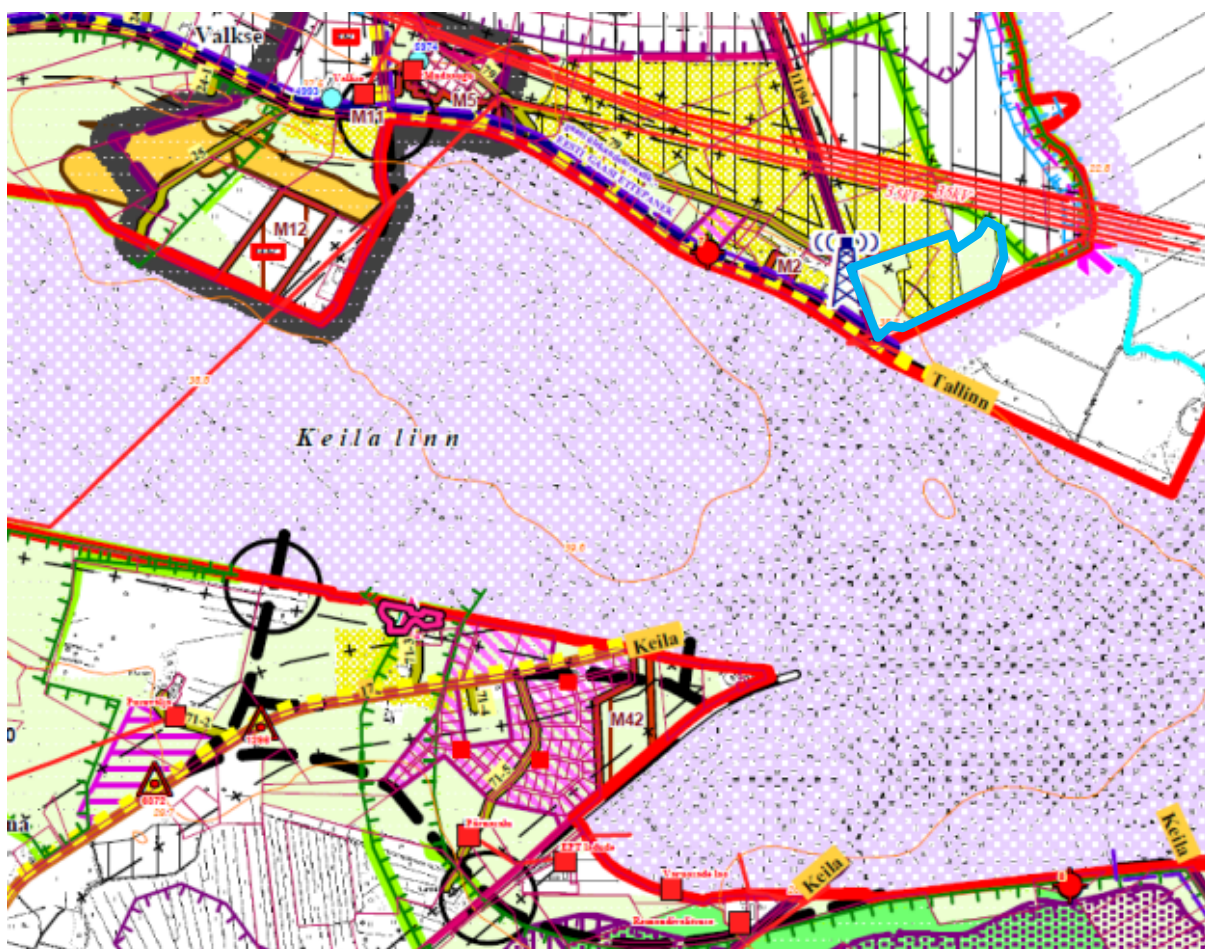
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

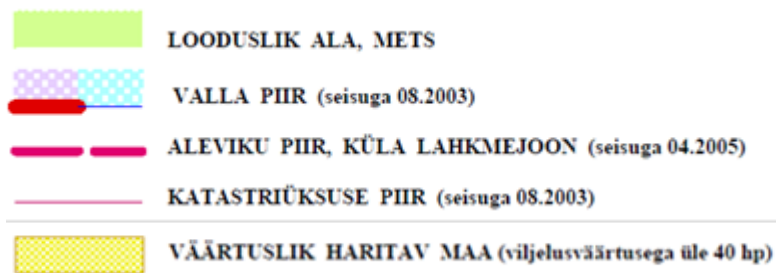
Detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarvet maa-
tulundusmaast tootmismaaks, seada hoonestustingimused tootmishoonete rajamiseks
ning kavandada tehnovõrkude ja juurdepääsuteede põhimõtteline lahendus.
Planeeringualale nähakse ette ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks, millede
kasutusotstarve võib olla näiteks: kõrgtehnoloogiline elektroonika, elektrotehnika ja
väikesemahuline metallitööstus; laohooned ehk stockoffice tüüpi hooned; lohistika
hooned, jne.

2.2 Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek

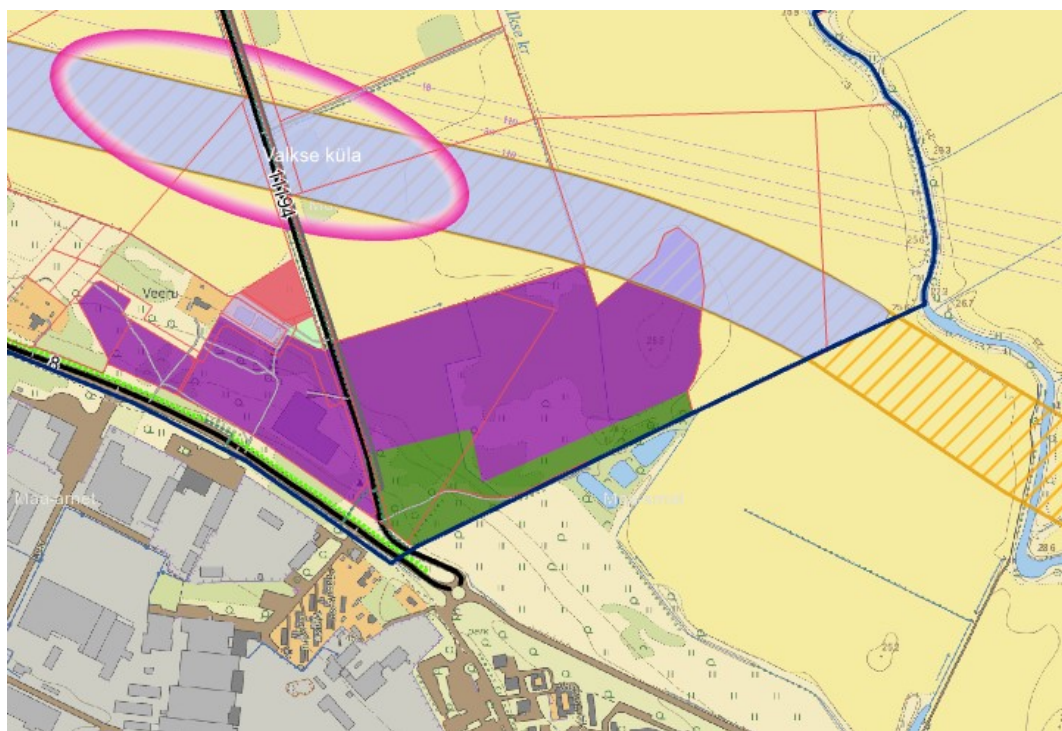
Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on planeeringuga kavandatud maa-
kasutuse sihtotstarbe muutmine ulatuslik ning vastavalt planeerimisseaduse §142 lg 1
p 1 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kehtiva Keila valla
üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud 13.10.2005. a Keila Vallavolikogu otsusega nr
259/1005) on planeeringu alal tegemist osaliselt loodusliku metsa ja osaliselt
väärtusliku haritava maaga. Ala asub kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt
hajaasustatud alal.



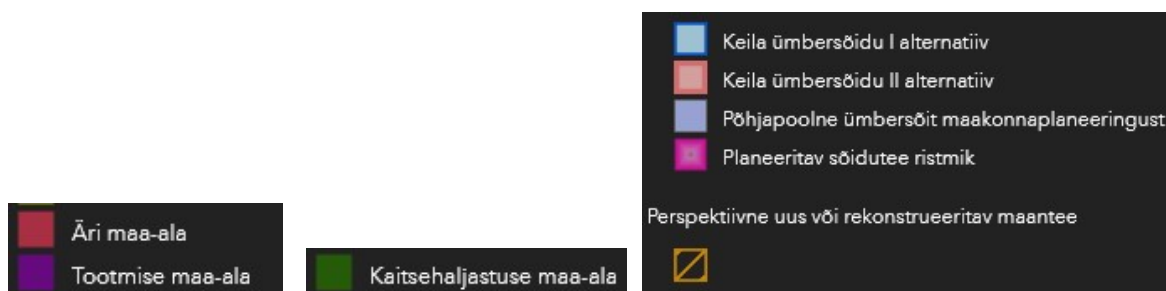
Kaart 3. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest (planeeringuala tähistatud joonega)



Detailplaneeringu algatamisel on koostatud eelhindang ja kaalutud keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajalikkust ning küsitud asjaomaste asutuste seisukohad (esitatud ametite kirjad vt MENETLUSDOKUMENDID). Rahandusministeeriumi ettepanek oli määrata koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus Väljaotsa ja Toakilgi maaüksustel juhtotstarbeks tootmise maa-ala ja kaitsehaljastuse maa-ala ning täpsustada perspektiivse (Tallinn-Paldiski maantee ja Keila põhjapoolse ümbersõidu) maanteekoridori asukoht. Antud ettepanekut on arvesse võetud, planeeritud Tallinna Ringtee uue teetrassi asukoht on planeeringu joonistele kantud ning aluseks on võetud Maanteeameti tellimisel 2008 aastal koostatud projekt Traffic Arrangement PLAN T-11 Tallinn Ringroad KM 29,0 - KM 31,5 Alternative 2A" (töö nr 05298-GE, koostajad WSP International ja K-Projekt AS).



Kaart 4. Väljavõte koostatavast Lääne-Harju üldplaneeringu tööversioonist (seisuga juuli 2024. a).



Planeeringu eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast tootmismaaks, seada hoonestustingimused tootmishoonete rajamiseks. Arvestades Tallinn-Paldiski riigimaantee nr 8 perspektiivse trassikoridoriga on antud asukoht tootmistegevuseks sobilik, kuna paikneb logistiliselt õiges kohas. Selline areng antud piirkonnas on juba ka kavandamisel, sest teisel pool Karjaküla teed on planeeritud tootmismaa krunt, kuhu AS Valdek rajab oma tootmishoone. Samuti kaasneb planeeringu elluviimisel positiivne mõju Keila linna elukeskkonnale tootmistegevuse ümberpaigutumisest Keila linna territooriumilt planeeritavale alale ja seega kaugemale olemasolevatest elamualadest.

Üldplaneeringu muudatusettepaneku joonist eskiisi etapis koostatud ei ole, kuna planeeringu algatamise otsuse kohaselt on detailplaneeringu menetlemine seotud koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringu koostamisega ning seatud on tingimus, et koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering peab olema vastu võetud enne kui käesolev detailplaneering. Hetkel on koostamisel üldplaneeringu eelnõu.

Lisaks on toodud planeeringuala elluviimisega kaasnevad mõjud ning planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused peatükis 3.1.

2.3 Kruntideks jaotamine

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeringualale 7 krunti. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Karjaküla tee alune maa, et planeerida antud teedelt juurdepääsud ning koostada liikluslahendus.

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 142 110 m².

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmishoone maa (tähis TT);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 10

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 64 000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 15 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3

Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks (kõrgtehnoloogiline elektroonika, elektrotehnika ja väikesemahuline metallitööstus; laohooned; logistika hooned). 3-korruseline hoonemaht on antud perspektiivsele tootmishoone büroohoone osadele, tootmishoonete korruselisus on lubatud 2-korrust. Rajatavatele tootmishoonete katustele võib paigaldada päiskesepaneelid. Lubatud on krundile piirdeaedade rajamine.

Krundil on soovitatav säilitada lõunaosas ja idaosas olemasolevat metsa ala, selleks on joonisel tähistatud kõrghaljastusala (hoonestusalast vabaks jääval alal). Lisaks on soovitatav säilitada hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude grupe. Krundi põhjapiiril asuv Valkse kraav tuleb säilitada. Krunti läbivad kraavid võib asendada truubi või drenitoruga.

Juurdepääs krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonisel tähistatud asukohast) kahe planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Krundil 1 asub kitsendusena Valkse kraavi kaitsevöönd 12 m ja olemasoleva elektrikaabli kaitsevöönd ca 910 m². Planeeringulahenduse kohaselt on krundile seatud servituudi vajadusega alad (suurusega ca 60 m²) alajaama rajamiseks (vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis).

Krunt 2 suuruseks on 11 179 m².

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % kaitsehaljastuse maa (tähis HK)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krunt on mõeldud loodusliku kõrghaljastuse säilitamiseks. Krundile võib rajada jalgteid.

Krundil 2 asub metsa. olemasolevad kraavid ning allikas. Metsa-alal tuleb säilidada kõrghaljastus, lubatud on hooldusraiete tegemine. Samuti tuleb krundil säilidada olemasolevad kraavid ja allikas.

Krunt 3 suuruseks on 11 312 m².

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % kaitsehaljastuse maa (tähis HK)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krunt on mõeldud loodusliku kõrghaljastuse säilitamiseks. Krundile võib rajada jalgteid.

Krunt 4 suuruseks on 3804 m².

Krunt 4 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krundile võib rajada teid ja tehnovõrke.

Krundile rajatav tee tagab juurdepääsu tootmismaa krundile 1 ja kõrvalkinnistutele Väljaniidu, Veepõllu.

Krunt 5 on suurusega 2923 m².

Krunt 5 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile 5 ehitusõigust ei määrata. Krunt on moodustatud olemasoleva kergliiklustee ja tehnovõrkude tarbeks.

Krundil 5 asuvad järgnevad kitsendused: Karjaküla tee kaitsevöönd 30 m; olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd ca 591 m²; olemasoleva elektri kaabli kaitsevöönd ca 25 m²; kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ca 46 m².

Krunt 6 on suurusega 273 m².

Krunt 6 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile 5 ehitusõigust ei määrata. Krunt on moodustatud riigitee rekonstrueerimise projekti raames (Riigitee nr 11194 Karjaküla tee km 0,269-0,485 lõigu rekonstrueerimine) ja ette nähtud üleandmiseks Transpordiametile.

Krunt 7 on suurusega 5744 m².

Krunt 7 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile 7 ehitusõigust ei määrata. Krunt on moodustatud/reserveeritud planeeritud Tallinna Ringtee uue teetrassi rajamiseks. Krundi võõrandamise ulatus selgub edaspidiselt teeprojekti koostamise käigus.

2.4 Liikluskorraldus

Planeeritav ala jääb kõrvalmaantee nr 11194 Karjaküla tee paremale küljele vahemikku km 0,15 – 0,51. Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud riigiteelt 11194 Karjaküla teelt projekteeritavate ristumiskohtade kaudu (kokku kaks) arvestusega, et riigiteel on tagatud nõuetekohane nähtavus. Juurdesõidutee kavandamisel on arvestatud olemasolevate juurdepääsudega kõrvalkinnistutele Männi ja Väljaniidu ning Veepõllu.

Transpordiameti (endine nimetus Maanteeamet) seisukohad planeeringule on esitatud 09.12.2020 kirjas 15-2/54803-2 (vt MENETLUSDOKUMENDID) ning need on võetud detailplaneeringu koostamise aluseks.

Planeeringu alale juurdepääsuks on planeeritud kaks mahasõitu:

1. Mahasõit km 0,17 on planeeritud kõrvalmaantee nr 11194 Karjaküla tee kurvi keskele, et oleks tagatud parem nähtavus mõlemas suunas, selliselt kujuneb nähtavusala lähemale Karjaküla teele. Juurdepääsutee tagab juurdepääsu tootmismaa krundile 1, haljasala krundile 4 ja Väljaniidu (43101:001:0965) ning Veepõllu (29601:001:0343) kinnistutele.
2. Mahasõit km 0,32 on planeeritud Karjaküla tee sirgele lõigule tagades juurdepääsu tootmismaa krundile.

Juurdepääsuteed on planeeritud lihtristmikena, mille parameetrid täpsustuvad edasise projekteerimise käigus. Juurdepääsude asukohad kajastuvad planeeringu joonistel.

Planeeritud juurdepääsude omavaheline kaugus on ~190 m. Tee projekteerimise normid (Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 Lisa , p 5.2. (3)) kohaselt on mahasõitude vähim omavaheline kaugus 150 meetrit. V klassi maanteel võib lubada kuni viis mahasõitu ühe kilomeetri kohta ühes sõidusuunas.

Planeeringuala ulatuses asuvale kõrvalmaantee nr 11194 Karjaküla tee lõigule on koostatud projektidega ette nähtud piirkiirus 50 km/h. Paldiski mnt ringristmiku poolt autoga sõites ning arvestades kurvi raadiusega 80 m, saab liikuda maksimaalselt kiirusega 40 (50) km/h. Olemasoleva jalgte ületuskoht paikneb Karjaküla tee km 0,24. Piirkiirus samatasandilise teeületuskoha piirkonnas on arvestatud 50 km/h. Teine saamatasandiline jalakäijate teeületuskoht on planeeritud km 0,5 (aluseks EXTech Design OÜ, töö nr 22104, 02.2021).

Lähtudes olemasolevast olukorrast ja koostatud projektidest, on nähtavuskolmnurkade ulatus valitud kiirusel 50 km/h. Projektkiirusel 50 km/h on tagatud nähtavus 120 m, nii paremale kui vasakule 7 m kaugusel sõiduteest.

Kõrvalmaanteel nr 11194 planeeringuala piirkonnas on 2020 loendusandmete põhjal aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 441, millest raskeliikluse osakaal on 11%.

Liikluslahendus on seotud kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega. Riigitee nr 11194 Karjaküla tee km 0,269 – 0,485 lõigu

rekonstrueerimise projekti on koostanud EXTech Design OÜ (töö nr 22104, 02.2021).

Joonisel kajastub Keila linna põhjapoolse ümbersõidu eskiislahendus (projekt Traffic Arrangement PLAN T-11 Tallinn Ringroad KM 29,0 - KM 31,5 Alternative 2A", töö nr 05298-GE) ehk maantee T-11 Tallinna Ringtee trassikoridori, mille laius on 150 m (75 m tee teljest). Ümbersõidu asukoha pealekandmisel on aluseks võetud Maanteeameti tellimisel koostatud projekti (töö nr 05298-GE, koostajad WSP International ja K Projekt AS, 2008. a). Perspektiivse ümbersõidutee tegelik maavajadus ja kaitsevööndi ulatus täpsustub eelprojekti koostamise käigus.

Karjaküla teel on kaitsevöönd 30 m. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

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

Tee kaitsevööndis on keelatud:

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

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

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

Lähim bussipeatus Paldiski-Tallinn suunal asub 240 m kaugusel ja Tallinn-Paldiski suunal 400 m kaugusel. 11194 Karjaküla tee rekonstrueerimisel kaaluda täiendava bussipeatuse projekteerimise vajadust uue tootmisala teenindamiseks.

2.4.1 Jalgratta- ja jalgteed

Planeeringuala on seaotud Karjaküla tee äärse olemasoleva jalgratta- ja jalgteega. Jalakäijatele on soovitatav planeerida juurdepääs tootmismaadele ja samuti rohealani jalgteede kaudu, mille laius on sarnane olemasoleva jalgteel laiusega (2,5 m). Planeeritud jalgteede asukohad kajastuvad *Joonis 5. Liiklusjoonis*.

Jalgtee ületuskohas tuleb tagada nähtavus vasakule ja paremale aluseks *Tee projekteerimise normid* (Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 Lisa, tabel 7.10 kohaselt piirkiiruse 50 km/h juures 110 m). Nähtavuskolmnurk on kantud *Joonisele 5. Liiklusjoonis*.

2.4.2 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimine maanteel ja teede ääres on keelatud. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on võimalus võtta aluseks Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Parkimisnormatiivi arvutamisel (tabel 2) on ala liigitatud *standardi* kohaselt IV klassi ehk *väike keskus*.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väike keskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	1. Tootmishoone (5000 m ²)	5000 / 250 = 20	20
	2. Tootmishoone (4000 m ²)	4000 / 250 = 16	16
	3. Tootmishoone (4400 m ²)	4400 / 250 = 17,6	10 10
	4. Tootmishoone (2400 m ²)	2200 / 250 = 9,6	10
	5. Tootmishoone (3150 m ²) Büroo (1500 m ²)	3150 / 250 = 12,5 1500 / 90 = 16,6	31
	6. Tootmishoone (3150 m ²) Büroo (1500 m ²)	3150 / 250 = 12,5 1500 / 90 = 16,6	15 15
	7. Tootmishoone (3150 m ²) Büroo (1500 m ²)	3150 / 250 = 12,5 1500 / 90 = 16,6	15 15
	8. Tootmishoone (3700 m ²)	3700 / 250 = 14,8	15
	9. Tootmishoone (6800 m ²)	6800 / 250 = 27	30
	10. Tootmishoone (10000 m ²)	10000 / 250 = 40	40
Autode parkimiskohtade arv kokku:		203,2	242

Parkimislahendus krundil 1 kajastub *Joonis 5. Liiklusjoonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik patkimiskohtade arv.

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Linnatänavate standardi kohaselt (tööstusettevõtte ja ladu) – 1/12. Ligikaudselt on jalgrataste parkimiskohtade vajaduseks krundile 1 iga kavandatud hoone kohta hinnatud ca 5 kohta (aluseks võetud 40 töötajat hoone kohta) ehk kokku 50 jalgratta parkimiskohta. Jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on tähistatud *Joonisel 5. Liiklusjoonis*.

Edasisel projekteerimisel saab täpsemalt hinnata jalgrataste parkimiskohtade vajadust ning tagada vajalik parkimiskohtade arv krundil.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (vt ptk 1.2). Planeeringuala ei asu rohekoridoris ja sellel ei leidu looduskaitselisi objekte.

Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada krundi 1 äärealadel (joonistel tähistatud *kõrghaljastusala*), Karjaküla tee kaitsevööndisse jääval alal ning krundil 2 (ca 7500 m² suurusel alal) ja krundil 3 (ca 8000 m² suurusel alal).

Liskas on ette nähtud soovitus säilitada tootmismaa krundil hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala või väiksemaid puude gruppe. Planeeritava ala keskel (Toakilgi kinnistul) avatud aladel on kasvama hakanud mändide grupid mis tänu parematele kasvu- ja valgustingimustele on dekoratiivsete laiuvate võradega.

Samuti on planeeringus ette nähtud säilitada tootmismaa krundil 1 olemasolevat metsa ala (ca 3500 m² suurusel alal). Tegemist on metsaga, mille haljastuslik väärtus on madal (puid kasvanud tihedas puistu koosseisus ning seetõttu on väikese võra läbimõõduga ja kõrgelt laasunud), kuid biomassina looduskeskkonna seisukohalt siiski oluline. Eraldi väärivad tähelepanu seal kasvavad üksikud suured tammed (vt *Fotod 17 ja 19*).

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

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, muidu tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hooldusloikus. Võrasse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi heakorrastamine ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.

2.6 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

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

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse,

pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Korraldatud jäätmevedu Valkse külas osutab valla lepinguline partner.

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

Jäätmemahuti tuleb paigutada selliselt, et seda saab tühjendada jäätmeveokiga vahetult paiknemiskohast.

2.7 Tuleohutusnõuded

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

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

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

Tuleohutusnõuded ja tuletõrjeevarustus tuleb projekteerida igal hoonel sel aja hetkel kehtivate normdokumentide kohaselt ning hinnatakse vajadust vastavalt nõuetele.

Krundile 1 kavandatavad tootmishooned liigituvad määruse alusel VI kasutusviisi alla.

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

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuala ei asu rohekoridoris ja sellel ei leidu looduskaitsealisi objekte. *Väljaotsa ja Toakilgi kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringuga* kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Detailplaneeringu algamisel on koostatud eelhindang ja kaalutud keskkonnamõjud strateegilise hindamise vajalikkust ning küsitud asjaomaste asutuste seisukohad. KSH algatamise vajalikkuse kohta on küsitud arvamused Põllumajandusametilt, Rahandusministeeriumilt, Transpordiametilt (endine Maanteeamet), Keskkonnaametilt, Maa-ametilt ja Keila Linnavalitsuselt (vt MENETLUS-DOKUMENDID):

1. **Põllumajandusameti** poolt esitatud ettepanek oli, et tuleb arvestada eesvoolu kaitsevööndiga ja planeering enne vastuvõtmist saata Põllumajandusametile kooskõlastamiseks.

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel on arvestatud Valkse kraavi kaitsevööndiga.

2. **Rahandusministeerium** ettepaneku on määrata koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus Väljaotsa ja Toakilgi maaüksustel juhtotstarbeks tootmismaa ning täpsustada perspektiivse (Tallinn-Paldiski maantee ja Keila põhjapoolse ümbersõidu) maanteekoridori asukoht.

Antud ettepanekut on arvesse võetud ja üldplaneeringu joonisele kantud. Trassikoridori asukoha pealekandmisel saab aluseks võtta Maanteeameti tellimisel varem koostatud projekti (05298-GE), mida on kasutatud planeeringu eskiisi koostamisel.

3. **Transpordiamet** mainib, et lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiameti hinnangul tuleb riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatuste hindamisel aluseks võtta keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrus nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Määruseid kohaldatakse sellisele planeeringule, mille elluviimisega võib kaasna müra normtaseme ületamine. Planeeringule ei koostatud mürahinnangut, kuna detailplaneeringu ümbruses ei paikne koostatava üldplaneeringu järgi ega ka maakasutuse järgi selliseid alasid millele kaasneks müra normtasemed ja ka tootmisaladele ei kohaldu müra normtasemed, siis ei ole antud detailplaneeringu koostamisel vaja kohaldada määruste kohaseid nõudeid. Müra normtasemete teemat on käsitletud ptk 3.1.1. Transpordiamet ei võta kohustusi müra leevendamisel. Müra leevendamise kohustus on arendajal.
4. **Keskkonnaamet** tegi ettepaneku KSH eelhindangus täpsemalt kajastada maakasutuse muutusest tingitud mõjusid ja leida leevendavad meetmed visuaalse häiringu minimeerimiseks. Ettepanekuga on arvestatud. Väärtuslik kõrghaljastus Karjaküla tee ja Tallinn - Paldiski maantee ristmikupoolses osas säilitatakse rekreatiivse ala loomisega. Samuti on ette nähtud säilitada kõrghaljastusalad

tootmismaal, krunt 1 lõunapoolsel ja kirdepoolsel osal. Planeeritud tootmismaa krundil 1 on soovitatav säilitada hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude gruppe.

3.1 Planeeringuala elluviimisega kaasnevad mõjud. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Lääne-Harju Vallavolikogu 26.01.2021. a algatamise otsus nr 6 juurde on koostatud lisa KSH eelhindang (vt MENETLUSDOKUMENDID). Eelhindangus kajastatule on siinkohal analüüsitud lühidalt planeeringu elluviimisega kaasnevate kultuuriliste, sotsiaalsete ja loodus-keskkonnale avalduvaid mõjusid. Majanduslikke mõjusid detailplaneeringus ei hinnatud. Majanduslike mõjude poolt puudutatud osapooled on kinnistuomanik, kohalik omavalitsus ja tootmishoonete kasutajad. Lisaks on toodud kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek peatükis 2.2.

Arenduse rajamise sobivust piirkonda on vaadeldud järgnevatest asjaoludest:

- hästi juurdepääsetav asukoht (arvestades olemasolevaid ja kavandatavaid taristuid);
- piirkonnas on tagatud vajalikud kommunikatsioonid;
- mõju olemasolevatele elanikele on minimaalne;
- ala ei jää rohevõrgustiku alale ning seal puuduvad looduskaitsealused objektid.

Alale tootmishoonete rajamise võimaldamine muudab hetkel loodusliku ala muutmist jäädavalt ning seda võib lugeda ka kõige suuremaks mõjuks. Suurimad mõjud on ehituse perioodil. Edasisel ala toimimisel tegevustega kaasnevate mõjude puhul on võimalik nende vältimine või minimeerimine (see on vaid lokaalne). Planeeringuga määratud hoonestustingimuste sobitumiseks piirkonda tuleb arvestada planeeringus toodud tingimusi ja soovitusi. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada kehtivaid seadusi ja standardeid ning ptk 3.2 toodud nõudeid. Sellisel juhul piirdub detailplaneeringuga kavandatu elluviimise ruumiline ulatus planeeringualaga.

Arvestades Tallinn-Paldiski riigimaantee nr 8 perspektiivse trassikoridoriga on antud asukoht tootmistegevuseks sobilik, kuna paikneb logistiliselt õiges kohas arvestades nt veoautodega võimaliku kasutust tulevikus Keila linna negatiivselt mõjutamata (ümbersõidu rajamise järgselt).

Tootmistegevus antud piirkonnas on juba kavandamisel ning kajastub ka koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus (vt ptk 2.2). Teisel pool Karjaküla teed on rajatud Valdek AS tootmishoone.

Planeeringu elluviimisel kaasneb eeldatavalt positiivne mõju Keila linna elukeskkonnale tootmistegevuse ümberpaigutumisest Keila linna territooriumilt planeeritavale alale ja seega kaugemale olemasolevatest elamualadest.

Lähipiirkonnas püsielanikke ei asu ning elamualade kavandamine lähipiirkonda ei ole kavandamisel. Lähimad elamud jäävad Keila linna territooriumile minimaalselt 195 m kaugusele planeeritavast tootmismaa hoonestusalast. Tootmishoonete ja elamute vahele kavandatakse haljasala, kus säilitatakse olemasolev mets. See pakub visuaalset leevendavat mõju. Samas asub kavandatava tootmisala ja olemasolevate elamute vahel Tallinn-Paldiski mnt, mille mõju elamutele on kindlasti suurem (nt igapäevane liiklusrünnak), kui kavandatava tootmismaa mõju (vt ptk 3.1.1). Arvestades

planeeringualale planeeritava tegevuse iseloomu, ei ole negatiivset mõju Keila linna elanikkonnale ette näha kuid täpsemalt tuleb mõju ulatus välja selgitada projekteerimise etapis arvestades kavandatud hoonete tehnilist lahendust (vt ptk 3.1.1).

Kultuurilisi mõjusid planeeringu elluviimisega ei kaasne. Planeeringualal ei asu mälestisi, kultuuri-, ajaloo-, või arheoloogilise väärtusega objekte.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju taimestikule ja loomastikule on lokaalne. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ja kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Planeeringulahenduse elluviimiseks on vaja alal läbi viia osaliselt metsa raadamine. Raadamise tulemuse mõju võib pidada pigem lokaalse iseloomuga ehk olemasolev looduskooslus hävineb osalisel alal, samuti muutub senine maakasutus (maatulundusmaa võetakse kasutusele tootmismaana) ning hoonestusest vabale alale rajatakse hoonestus, teed ja parklad. Kuigi planeeritaval alal kavandatakse looduslike olude muutmist, ei too see kaasa naaberaladel olulist mõju. Ka kaudse mõju võimalikku tekkimist antud planeeringuga ei ole kavandatud, sest säilitatakse suured kõrghaljastusega alad ja piirkonnas asuvad kraavid ning tagatakse pinnasevee äravoolu süsteemid.

Väljaotsa katastriüksusel on aastatel 2013-2014 toimunud ulatuslikud raietööd kokku 5,1 ha suuruse alal (vt *Kaart 5*, info Metsaportaalist: <https://register.metsad.ee/#/>). Täna hetkel on antud ala võsastunud ning elujõulised puud kasvavad pigem planeeringuala idaosas, Toakilgi katastriüksuse idapoolsel alal.



Kaart 5. Väljavõte Metsaportaali kaardist

Planeeringulahenduse elluviimisel on olemas mõju maastikule, muutub visuaalne vaade. Tegemist on Keila linna äärealaga kuhu tootmishooneid on kavandatud juba ka teiste planeeringutega, mis muudab kogu piirkonna ilmet ja kasutust. Antud piirkonnas on olemas hea transpordiühendus ja tehnovõrkude ühendus, mis on oluline eeldus tootmistegevuse kavandamiseks ning mõnevõrra väiksema mõjuga kui mõnes asustuses kaugemas piirkonnas. Asukoht on tootmistegevuseks sobilik, sest jääb välja linna territooriumist ning kaugemale elamualadest neile olulist mõju tekitamata kuid samas piisavalt lähedal, et võimaldada mõistlike ühendusi (transport, head ühendused maanteedega, lähedal tööl käimine, hea tehnovõrkude ühendus, jne).

Planeeringulahenduses kajastatud hoonestuse lahendus on antud maksimaalse täisehituse illustratiivse lahendusena. Kuigi täpne lahendus selgub edasise arenduse käigus, saab ka sellises olukorras säilitada alal märkimisväärne osa kõrghaljastusest. Planeeringulahenduses märgitud kõrghaljastuse alade suurused jäävad vahemikku 3500 m² – 9500 m² (kolmel alal kokku ca 2,3 ha). Lisaks planeeringulahenduses märgitud säilitatavatele kõrghaljastuse aladele on võimalik säilitada kõrghaljastust arendusala piirialadel ehk hoonestusest vabaks jäävatel aladel ja kraaviäärsetel aladel.

Planeeritava ala piirneb valdavalt hoonestamatta aladega ning mõju piirinaabritele ei tekitata.

3.1.1 Mõra normtasemed

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus ei ole detailplaneeringu alale juhtotstarvet määratud (ehk seega pole ka mürakategooriat määratud). Detailplaneeringu järgi ning koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on planeeringuala tootmise maa-ala ehk *Atmosfääriõhu kaitse seaduse* mõistes V kategooria ala.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 sätestab, et välisõhus leviva müra normtasemeid rakendatakse seaduse § 57 nimetatud mürakategooriate alusel ning vastavad välisõhus leviva müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71. „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“. Määrusega on müra normtasemed kehtestatud kategooriatele I- IV. Mürakategooriatele V ja VI müra normtasemeid (müra piir- ja sihtväärtust) kehtestatud ei ole.

Seega ei ole planeeringuala määruse 16.12.2016 nr 71 § 5 mõistes müratundlik ala ning seal ei ole määratud välisõhus levivale mürale piir- ega sihtväärtust, mida tuleb tagada. Ühtlasi ei ole detailplaneeringualal vajalik rakendada leevendusmeetmeid maanteelt tuleneva müra vähendamiseks.

Lääne-Harju valla üldplaneeringu mürauring kohaselt esineb piirkonnas liikluspäeval (L d, 7.00-23.00) 50=<55 dB ja Karjaküle tee äärses tsoonis 55=<60 dB. Öösel on liikluspäeval (L n, 23.00-7.00) 40=<45 dB ja Karjaküle tee äärses tsoonis 45=<50 dB.

Terviseameti nõudel koostati detailplaneeringule (kavandatavale tegevusele) mürauring (vt **Lisa 2. Mürauring**, koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 30.07.2024).

Mürauringu järeldused on:

Kokkuvõttes ei ole (arvestades käesolevas müra hinnangus kasutatud eeldusi) kavandatavast tegevusest ette näha kehtivate müranormide ületamist müratundlikel aladel. Kavandatava tegevuse puhul võib tootmismüraast olulisemaks pidada lisanduvast liiklusest tulenevat mõju, mis aga sumbub olemasolevasse liikluse müra tasemesse. Müratase tõuseb eelkõige detailplaneeringu ala sees ehk tootmisalal.

Müra hinnangu tulemuste põhjal ei selgunud vajadust müraleevendusmeetmete ette nägemiseks (detailplaneeringu etapis).

Juhul, kui hoonestuse projekteerimisel/tegevuse täpsemal kavandamisel selgub oluliste ja käesolevas hinnangus arvestamata müraallikate lisandumine vm oluline uus asjaolu, on võimalik vastavas tegevuse kavandamise etapis koostada täpsem mürauring ja vajadusel töötada välja asjakohased müraleevendusmeetmed (konkreetsed müraallikate paigutus, rajatiste müraisolatsioon vm).

Transpordiamet ei võta kohustusi müra leevendamisel. Müra leevendamise kohustus planeeritaval alal on arendajal.

3.2 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks ja planeerigulahenduse realiseerumise järgselt:

- Krundile 1 hoonestusala määramisel on arvestada eesvoolu kaitsevööndist tulenevate piirangutega (Maaprandusseadus § 48).
- Tuleb arvestada osaliselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega. Olemasolevat kõrghaljastust on võimalik säilitada krundi äärealadel ning maanteede kaitsevööndisse jäävatel aladel. Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.5.
- Ehitustegevuse käigus tuleb jälgida, et ehitusaegsed ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundil tuleb lahendada vastavuses Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjaga. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m^3 päevas või rohkem kui 20 m^3 kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada hoonete kütmisele võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga.
- Hetkel teadaolevate andmete põhjal on piirkonnas normaalse radoonisisaldusega pinnas kas $10\text{-}30 \text{ kBq/m}^3$ või $30\text{-}50 \text{ kBq/m}^3$ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast). Samas pole teada kas piirkonnas on tehtud täiendavaid mõõtmisi ning mis on tegelik radoonisisaldus piirkonnas. Hoonete rajamisel ja projekteerimisel võib teha täiendavad mõõtmised.
Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei pruugi olla pinnases ühtlaselt jaotunud ning võib ajas muutuda. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub maantee vahelisel alal, tuleb perspektiivsete hoonete rajamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kuna alale rajatakse tootmishooned, siis arvatavasti maantee müra ei sega ettevõtete tegevust ning vastupidi. Planeeringu realiseerumise järgselt on asjakohane hinnata lisanduva liikluse mõju läheduses paiknevatele elamumaa-aladel ning juhul, kui müra piirväärtus on ületatud, siis võtta kasutusele müra leevendavad meetmed.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Peale hoonestuse rajamist olukorras kus alal käib tavapärane tootmistegevus tuleb hinnata planeeringualalt tulenevaid maksimaalseid müratasemeid ning nende vastavust normile, Samuti tuleb hinnata müraolukorda lähimate elamumaa-aladeni.
Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid.
Maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).

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

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Detailplaneeringu alal hetkel veevarustus puudub. Kavandatava kolme tootmismaa perspektiivne prognoositav veetarbimine ööpäevas on kokku maksimaalselt 40.8 m³/d (keskmise 34,0 m³/d). Maksimaalse tunni tarbimine on 17.7 m³/h.

AS Keila Vesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringu ala liitumiseks Keila linna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga (nr. 150921-1, 15.09.2021, vt Lisa 1). Tehnilistele tingimuste kohane ligikaudne liitumiskoht Keila linna ühisveevärgi toruga DN 150 on märgitud *Tehnovõrkude joonisele* (xy: 6575461.8 523414.4).

Liitumistorustik rajada detailplaneeringualani läbi Veepõllu (katastritunnus 29601:001:0343), Väljaniidu (katastritunnus 43101:001:0965) ja T-8 Tallinn-Paldiski (riigitee katastritunnusega 19801:012:0221) katastriüksuste. Detailplaneeringu alal rajada veetorustik kõigi kolme tootmismaa krundini. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise.

4.2 Tuletõrjeveevarustus

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

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad krundile 1 planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi hooneteks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 15 m ja korruselisus on lubatud järgnevalt: tootmishoone 2-korruseline ning kontorihoone osa 3-korruseline. Tegevuse järgi kuuluvad hooned eeldatavalt 2. tuleohuklassi ja vastavad II tulekaitsetasemele (ehitistes peavad olema tulekustutid ja tulekahjusignalisatsioon).

Vastavalt standardi *EVS 812-4:2018* tabelile 1 peab 2. tuleohuklassi kahekorruseliste hoonete tulepüsivusklass olema TP1. II tulekaitsetaseme korral on 2. tuleohuklassi kuuluva hoone tuletõkkesektsiooni piirpindalaga kuni 1500 m².

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

Vastavalt AS Keila Vesi väljastatud tehnilistele tingimustele on Keila linna ühisveevärgi baasil võimalik planeerida tulekustutusvett kuni 15 liitrit sekundis

kolme tunni jooksul. Arvestades prognoositavat veetarbimist tuleks planeeringuala veeühendustorustik rajada $\Delta 110$ mm torust, millest on võimalik välistulekustutuseks saada vooluhulk ca 10 liitrit sekundis. Veeühendustorustikule paigaldada minimaalselt kaks maapealse paigutusega tuletõrjehüdranti.

Täiendava välistulekustutuseks vajaliku veekoguse 10 l/s tagamiseks tuleks rajada min 108 m³ mahuga tehisk tuletõrje veevõtukoht. Planeeringu joonisel on kajastatud võimaliku, min 108 m³ suuruse mahuga tehisk tuletõrje veevõtukohta paigaldamise asukoht (asukoht täpsustatakse projekteerimise faasis). Alternatiivina võib välistulekustutuseks kasutada Veepõllu katastriüksusel (29601:001:0343) asuvate sademeveetiikide vett. Sademeveetiikidest vee võtmiseks on vajalik paigaldada kuivhüdrant.

4.3 Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu alal hetkel reoveekanaliseerimine puudub. Kavandatava tootmismaa perspektiivne prognoositav reoveekogus ööpäevas on kokku maksimaalselt 40.8 m³/d (keskmine 34,0 m³/d). Maksimaalse tunni reoveekogus on 17.7 m³/h.

AS Keila Vesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringu ala liitumiseks Keila linna ühisveevarustuse ja -kanaliseerimisega (nr. 150921-1, 15.09.2021, vt Lisa 1). Tehnilistele tingimustele kohane ligikaudne liitumiskoht Keila linna ühiskanaliseerimisega on planeeritud olemasoleva Di 450 (inpipe) iseoolse reoveekollektori kaevu asukohas (xy: 6575494.4 523451.7).

Detailplaneeringu alalt reovee suunamiseks Keila linna ühiskanaliseerimise tuler reovesi üle pumbata. Reoveepumpla kujaga 20 m võimalik asukoht detailplaneeringualal on krundi 1 lõunanurgas. Reoveepumpla survetorustik liitumiskohani Keila linna ühiskanaliseerimisega rajada läbi Veepõllu (katastritunnus 29601:001:0343), Väljaniidu (katastritunnus 43101:001:0965) ja T-8 Tallinn-Paldiski (riigitee katastritunnusega 19801:012:0221) katastriüksuste. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Reoveepumplani suunata reoveed tootmismaa krundilt iseoolsete reoveetorudega.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud reovee iseoolsete ja survetorustike ning reoveepumpla põhimõttelised asukoht. Torude ja pumpla täpsed asukohad ning läbimõõdud ja sügavused määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutuslikud reoveekogused.

4.4 Sademevee lahendus

Põllumajandusamet on väljastanud planeeringule enda lähteseisukohad (vt MENETLUSDOKUMENDID, kiri 03.12.2020 nr 14.2-1/32889). Põllumajandusamet peab vajalikuks arvestada eesoolu kaitsevööndist tulenevate piirangutega (MaaParS § 48).

Planeeritav ala paikneb osaliselt maaparandusehitiste maa alal, mis on kuivendatud drenaažiga. Põhjapoolt piirneb planeeringuala Valkse kraaviga (vt Foto 2), mis on maaparandusehitise JÕE ning mille valgala on alla 10 km². Vastavalt Maaeluministri määrusele nr 64, vastu võetud 10.12.2018 „Eesoolu kaitsevööndi ulatus ja

kaitsevööndis tegutsemise kord“, on sellise avatud eesvoolu kaitsevöönd, mille valgala pindala on alla kümne ruutkilomeetri, ulatub eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele.

Maaparandusseaduse § 48 kohaselt:

- 1) Eesvoolu kaitsevöönd on eesvoolualune ning eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist ümbritsev maa-ala, mille piires on kinnisasja kasutamine kitsendatud eesvoolu ja sellel paiknevate rajatiste kaitseks, ohutuse tagamiseks ning eesvoolu maaparandushoiutöö tegemise võimaldamiseks.
- 2) Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Planeeringuala tootmismaa krundile planeeritud hoonete katustelt, teedelt ja parklatest kogutavad sademeveed suunata sademeveetorustikuga Valkse kraavi või Valkse kraavi suubuvatesse harukraavidesse. Liiklusladel kogutavad sademeveed suunata vajadusel enne kraavi juhtimist läbi liiva-õlipüüduuri. Lisaks võib sademeveesuublana kasutada planeeringuala lõunanurgast alguse saavat sademeveekraavi.

Võimalusel säilitada planeeringuala läbivad sademeveekraavid (va likvideeritavana näidatud kraavilõik krundil 1).

Haljasaladel tekkivad sademeveed immutada haljasaladel.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit -, sademe -, kaevandus -, karjääri ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61 sätestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele (VeeS § 129 lg 4 ja 5).

Määruse nr 61 § 7 lg 1 kohaselt tohib lahkvoolsest sademeveekanalisisatsioonist sademeveelaskme kaudu suublasse juhtida sademevett, mille saastenäitajad ei ületa määruse nr 61 lisas 1 sätestatud piirväärtusi, mis kehtivad reoveekogumisala kohta, mille koormus on 2000-9999 ie, välja arvatud heljumisisaldus, mis ei tohi ületada 40 mg/l, ja naftasaaduste sisaldus, mis ei tohi ületada 5 mg/l. Vastavalt määruse nr 61 §11 lg 1 peab suublasse juhitava sademevee ohtlike ainete sisaldus vastama määruse nr 61 lisas 1 sätestatud piirväärtustele, arvestades määruse nr 61 § 7 lg 1 ja 4 sätestatud erisusi.

Arvestades rajatavate parklate suurust, tuleb sademeveesüsteemi paigaldada enne sademevee imbplokkidesse juhtimist õlipüüduurid ja sademeveeproovide võtmiseks proovivõtukaevud.

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

4.5 Elektrivarustus

Elektivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Elektrilev OÜ poolt 19.07.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 380169 (vt Lisa 1.)

Detailplaneeringu alal on ette nähtud kaks kohta perspektiivsetele komplekt-alajaamadele. Alajaamade asukohad on paigutatud võimalikult koormuskeskmetesse. Alajaamade rajamiseks on ette nähtud servituudi vajadusega alad (suurusega 60 m²). Alajaamade teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaamade tehniline lahendus teostatakse tööprojekti koostamise käigus.

Uute alajaamade toide on planeeritud 10kV maakaabelliinidega Keila 110/35/10 kV alajaamast (vt *Joonis 5.1. Alajaamade ühendamise skeem*). Uued maakaabelliinid on planeeritud paigutada olemasoleva ENTEK I:KEI kaablite koridori. Planeeritavate kaabelliinide pikkuseks Keila 110/35/10 kV alajaamast kuni planeeritud alajaamadeni kujuneb ca 2,7 km.

Planeeritud komplektalajaamadest on ette nähtud perspektiivsetele hoonetele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinidega. Tootmismaa krundi elektrivarustuseks on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud krundile, liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tööjooniste staadiumiks tuleb taodelda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

Joonisel 5.1 lõikub kavandatud kõrgepingekaabel perspektiivse Keila ümbersõiduteega. Kõrgepingeliini paiknemise asukoht riigitee maaüksusel ja tee kaitsevööndis tuleb täpsustada projekti edasise koostamise käigus võttes aluseks riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski 2+2 ja Keila ümbersõidu teeprojektide perspektiivsed lahendused. Tehnovõrkude projekteerimisel riigitee maaüksustel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ ning kõnealustes lõikudes projekteerimisel olevate teeprojektide lahendustest.

4.6 Teede ja alade valgustus

Detailplaneeringu alal, Karjaküla tee ääres, asub olemasolev jalgtee mis on valgustatud. Kõikidele kavandatavatele planeeritud teede ja jalgteede äärde on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis, mis tuleb ühendada olemasoleva valgustusega sobivas asukohas. Tänavavalgustuse detailsel projekteerimisel lähtuda vastavalt kehtivatest normidest. Krundisisest tuleb hoonete vahelised teed ja platsid valgustada krundivaldaja poolt, vastavalt projektile.

4.7 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 12.07.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36645076 (vt Lisa 1.)

Planeeritaval alal paiknevad Telia siderajatised, sidekaabel, sidekanalisatsioon. Sidevõrguga liitumiseks on planeeritud PVC torudes sidekanalisatsiooni trass kuni Telia-le kuuluvast sidekaevust KEI-285 (Lisa 1). Planeeritavatele uutele hoonestele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist.

Edasisel projekteerimisel tuleb ette näha kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Enne ehitustööde alustamist tuleb teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Sidekaablite paigaldamise osas rajatud sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Sideliinirajatise nõutav sügavus pinnases 0.7 m, teekatte all 1 m. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

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

4.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust.

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

5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine, millele vastavalt toimub arendaja poolt juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimiseks.
- Tehnovõrkude ja alajaama rajamiseks projektide koostamine ning seejärel ehitamine.
- Juurdepääsuteede ning jalgteede projekteerimine ning ehitamine. Arendusega seotud teed tuleb välja ehitada enne hoonetele ehitusõiguse väljastamist.
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks.
- Piirdeaedade rajamine (tootmismaa krundile).
- Kasutuslubade taotlemine rajatud hoonetele.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

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

Tööstuspiirkondades kasutatavad meetmed kuriteohirmu ja kuritegevuse vähendamiseks:

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

7 DETAILPLANEERINGU MENETLUSEST JA LÄHTESEISUKOHAD

Käesolev detailplaneering Väljaotsa ja Toakilgi kinnistutel ning nendega piirneval lähialal algatati 2021 aastal. Detailplaneeringu menetlus algatati Keila valla üldplaneeringut muutvana, sellest tulenevalt seoti detailplaneeringu menetlus koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga ning detailplaneeringu koostamise algatamise otsuses seati tingimuseks, et üldplaneering peab olema vastu võetud enne kui käesolev detailplaneering. Eelneva menetlusotsuse aluseks olid mitmed asjaolud (eelkõige see, et detailplaneeringuga saab teha ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks aga mitte maakonnaplaneeringu muutmiseks) ja Rahandusministeeriumi seisukohad (04.12.2020 esitatud kiri nr 14-11/8273-2).

Käesolev detailplaneering algatati 26. jaanuaril 2021 aastal, planeeringu lahendust koostati ajavahemikul veebruar kuni oktoober 2021 aastal, planeeringule kooskõlastuste ja arvamuste hankimise protsess toimus ajavahemikul juuni kuni oktoober 2022 aastal (vt ptk 7.7 kus kirjeldatud täpsemalt planeeringu eeldatavat ajakava). Pärast detailplaneeringu kooskõlastamist teeb planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse (vastavalt planeerimisseaduse § 134 alusel), millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Vastuvõtmise otsust ei ole vallavalitsus aga saanud aasta jooksul teha sest koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering ei ole vastu võetud.

Koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringu koostamise protsess on veninud eeldatavast ajakavast olulisemalt pikemaks ning on muutnud käesoleva detailplaneeringu koostamise protsessi ebamõistlikult pikaks. Arvestades ebamõistlikult pikaks veninud detailplaneeringu menetluse protsessi otsustas omavalitsus jätkata detailplaneeringu menetlust. Lääne-Harju vallavalitsus saatis 13.09.2023 kirja (nr 6-1/73-19, vt MENETLUSDOKUMENDID) Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks (aluseks planeerimisseadus §142 lõige 4).

Järgimaks planeerimisseaduses sätestatud planeeringu menetlust ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirjas 16.10.2023 nr 14-3/2422-1 toodut on järgnevalt käsitletud käesoleva detailplaneeringu kohta koostamata jäänud lähteseisukohtade vajalikke teemasid.

7.1 Lähteandmed

- Keila valla üldplaneering;
- Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 26.01.2021. a detailplaneeringu algatamise otsus ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsus nr 6.

7.2 Nõuded maa-ala planeerimiseks

Detailplaneeringu koostamiseks oli vaja teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 või M 1:1000 koos tehnoorkude ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) ca 28 ha suurusele alale.

Koostati detailplaneering ja joonised mõõtkavas 1:1000. Planeeringus määrati kruntide hoonestusalad, ehitiste ning rajatiste ehitusõigus ja ehituslikud tingimused, tehnovõrkude lahendus ning juurdepääsud.

Planeering vormistatakse vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

7.3 Vajalikud kooskõlastused

Planeeringulahendusele on võetud vajalikud kooskõlastused ja arvamused:

- Tehnovõrkude valdajatelt: Elektrilevi OÜ, AS Telia Eesti, AS Keila Vesi.
- Järgnevatelt ametitelt: Maa-amet, Transpordiamet, Päästeamet, Keskkonnaamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Terviseamet.

Koostöös saadud nõusolekud on lisatud detailplaneeringu juurde kooskõlastuste koondtabelina.

7.4 Detailplaneeringu koosseis

Planeeringu koosneb seletuskirjast, joonistest ja lisadest.

Planeeringu juurde kuuluvad järgnevad joonised:

1. Asendiskeem;
2. Kontaktvööndi analüüs;
3. Tugiplaan;
4. Põhijoonis;
5. Tehnovõrkude joonis.

Lisaks on planeeringu jooniste hulgas Alajaamade ühendamise skeem ja Liiklusjoonis ning illustratsioonid.

Detailplaneering esitatakse Lääne-Harju Vallavalitsusele ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt (eskiisi etapis, vastuvõtmiseks, kehtestamiseks).

Planeeringu joonised esitatakse *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis.

Detailplaneeringu digitaalsed materjalid esitatakse PLANK andmebaasi vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

7.5 Detailplaneeringu koostamise ajakava

Etapp	Ajakava (esialgne)	Ajakava (tegelik)
DP eskiislahenduse koostamine	Veebruar – aprill 2021	Veebruar – oktoober 2021
DP põhilahenduse koostamine	Mai – juuli 2021	November 2021 – märts 2022

DP koostöölastamine	August – oktoober 2021	Aprill – september 2024
DP vastuvõtmine	November – detsember 2021	Oktoober 2024
Avalik väljapanek	Jaauuar – veebruar 2022	November - detsember 2024
DP kehtestamine	Märt – aprill 2022	Detsember 2024