



VÄLJAOTSA JA TOAKILGI KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

VÄLJAOTSA JA TOAKILGI KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 26. jaanuar 2020 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 Janne Tekku

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2021

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku ja Lilian Erm

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIOIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	6
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	9
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON.....	11
2.2 KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK.....	11
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	12
2.4 LIIKLUSKORRALDUS.....	16
2.4.1 Jalgratta- ja jalgteed.....	18
2.4.2 Parkimise põhimõtted	18
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD.....	19
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	20
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED	20
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	21
3.1 PLANEERINGUALA ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD. PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED JA PÕHJENDUSED	22
3.2 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	23
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	25
4.1 SADEMEVEEKANALISATSIOON	25
5 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	26
6 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	27

MENETLUSDOKUMENDID

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕONDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 5	LIIKLUSJOONIS	M 1:1000

EESSÕNA

Käesoleva *Väljaotsa ja Toakilgi kinnistute ning lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavolikogu 26. jaanuari 2021. a algatamise otsus nr 6 ja otsuse lisa KSH eelhinnang (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 tootmiskaaks 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.

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

Planeeringu eskiisi koostas töögrupp koosseisus:

Janne Tekku OÜ Entec Eesti projektijuht; arhitekt-planeerija (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7);

Lilian Erm PLOT Projekt OÜ liiklusspetsialist.

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).

Alal kasvavad valdavalt lehtpuud (lepad, haavad, kased), vähesel määral leidub ka okaspuid (männid, kuused). Kõrgemakasvulisemad männid kasvavad Väljaotsa tee 3 kinnistul (vt *Foto 4*) ja mets kasvab Toakilgi kinnistu idaosas.

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.

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



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, kus kasvavad noored männid



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



Foto 11. Vaade põhjapool asuvale Männi kinnistule



Foto 12. Vaade kraavile



Foto 13. Vaade Valkse kraavi äärsele alale, kus kohati asub lagedamaid alasid

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 elamupiirkond jääb teisele poole 8 Tallinn-Paldiski maanteed, Keila linna territooriumile Geoloogide tänava äärde, paiknedes planeeringualast 60 m kaugusel. Lähimad hooned planeeritavast kinnistust asuvad samuti Geoloogide tänava kandis (elamu Geoloogi tn 1a kinnistul ca 60 m kaugusel).

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

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.

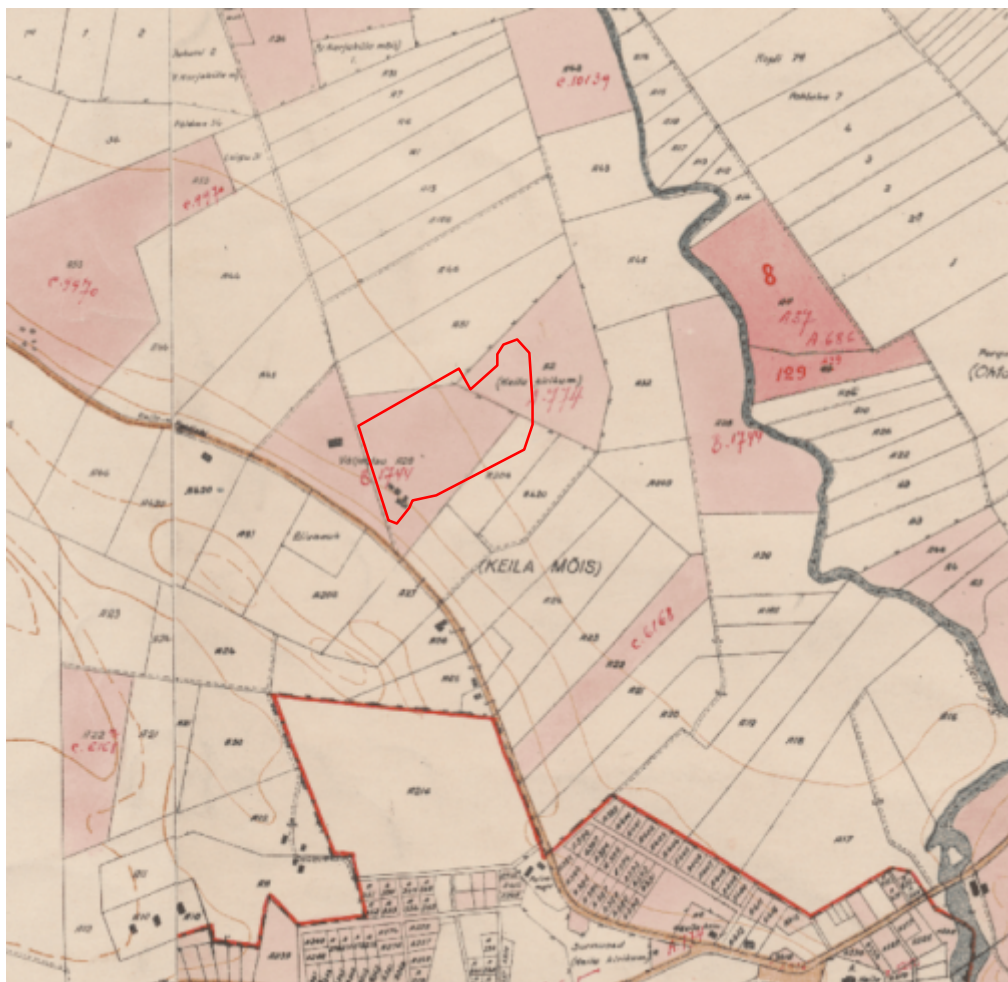
Kontaktvööndi alal on kehtestatud neli detailplaneeringut ning algatatud kolm detailplaneeringut. Detailplaneeringute ülevaade on toodud *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil* ja järgnevas loetelus.

Kontaktvööndi kehtestatud detailplaneeringud (seisuga märts 2021. 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.

Kontaktvööndis on menetluses järgnevad detailplaneeringud:

- Harju maakond Lääne-Harju vald Paldiski linn, Valkse küla, Klooga küla, Kersalu küla, Klooga alevik, Illurma küla, Niitvälja küla, Tõmmiku küla, T Keila-Paldiski 330/110 kV elektriliini trassikoridori detailplaneering;
- Keila linn, Paldiski mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- Keila linn, Harju KEKi äripiirkonna detailplaneering.



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

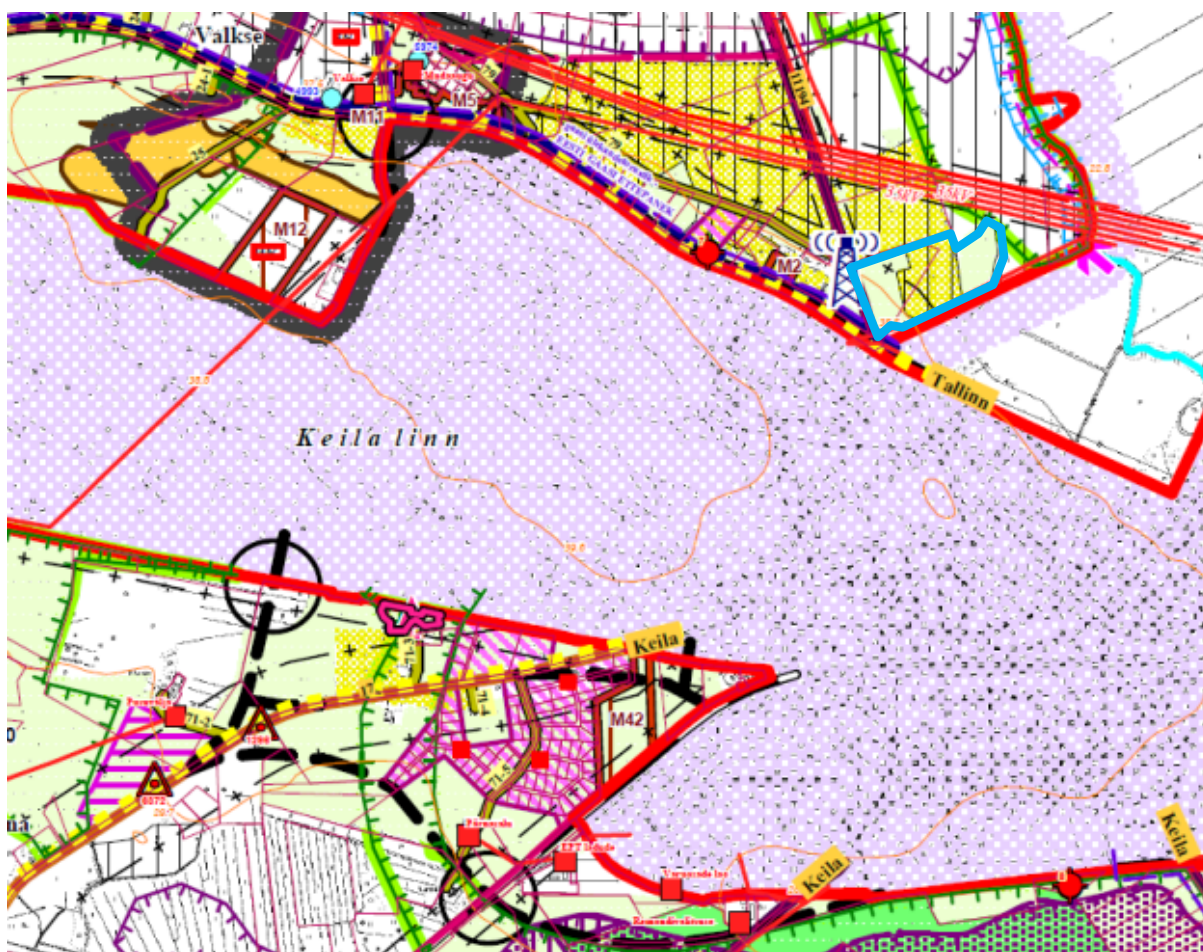
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

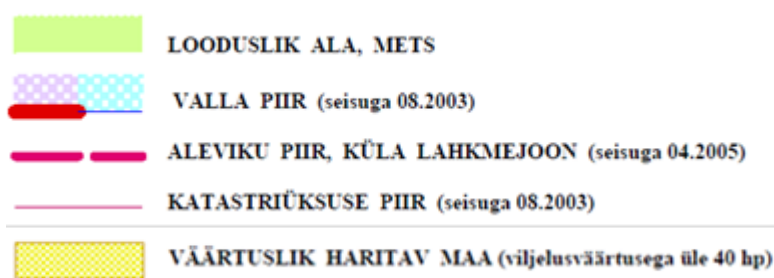
Detailplaneeringu algatamise eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast tootmiskaas, seada hoonestustingimused tootmishoonete rajamiseks ning kavandada tehnovõrkude ja juurdepääsuteede põhimõtteline lahendus. Planeeringualale soovitakse rajada kõrgtehnoloogilist elektroonika, elektrotehnika ja väikesemahulise metallitööstuse tootmist.

2.2 Kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt on planeeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmise 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 2. 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 maauksustel juhtotstarbeks tootmismaa ning täpsustada perspektiivse (Tallinn-Paldiski maantee ja Keila põhjapoolse ümbersõidu) maanteekoridori asukoht. Antud ettepanekut on arvesse võetud ja planeeritud Tallinna Ringtee uue teetrassi asukoht on planeeringu joonistele kantud ning aluseks on võetud Maanteeameti tellimisel 2008 aastal koostatud projekti (05298-GE).

Planeeringu eesmärk on muuta maakasutuse sihtotstarvet maatulundusmaast tootmismaaaks, 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 eksiisi 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. Koostatava üldplaneeringu väljavõtte lisatakse üldplaneeringu eelnõu valmimise järgselt. Hetkel on koostamisel üldplaneeringu eksiis.

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

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeringualale 9 krunti. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Karjaküla tee alune maa, et planeerida antud teedelt juurdepääsud ning koostada liikluslahendus.

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 120 556 m².

Krunt 1 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 5

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 50 000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 15 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. 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 gruppe. Krundi põhjapiiril asuv Valkse kraav tuleb säilitada. Krundi läbivad kraavid võib asendada truubi või treenitoruga.

Juurdepäas krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonisel tähistatud asukohast) kahe planeeritud juurdepääsutee kaudu (krundile 5 ja krundile 6 rajatava tee kaudu).

Krundil 1 asub kitsendusena Valkse kraavi kaitsevöönd 12 m ja olemasoleva elektri kaabli kaitsevöönd ca 910 m².

Krunt 2 suuruseks on 21 877 m².

Krunt 2 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 10 000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 15 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. Rajatavatele tootmishoonete katustele võib paigaldada päiskesepaneelid. Lubatud on krundile piirdeaedade rajamine.

Krundil on soovitatav säilitada hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude gruppe. Krundi põhjapiiril asuv Valkse kraav tuleb säilitada. Krundi kaguosas asuva kraavi lõigu võib asendada truubi või treenitoruga.

Juurdepäas krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonisel tähistatud asukohast) krundile 6 rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krundil 2 asub kitsendusena Valkse kraavi kaitsevöönd 12 m, olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ca 700 m² ja Karjaküla tee kaitsevöönd 30 m.

Krunt 3. Krunt 3 suuruseks on 9 855 m².

Krunt 3 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 4 000 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 15 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2

Krundile on antud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks. Rajatavatele tootmishoonete katustele võib paigaldada päiskesepaneelid. Lubatud on krundile piirdeaedade rajamine.

Krundil on soovitatav säilitada hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude gruppe. Krundi idaosas asub olemasolev kraav, mille võib asendada truubi või treenitoruga.

Juurdepäas krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonisel tähistatud asukohast) krundile 6 rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krundil asub kitsendusena Karjaküla tee kaitsevöönd 30 m.

Krunt 4 suuruseks on 11 479 m².

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % looduslik haljasmaa (tähis HL)

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 metsa ala säilitamiseks. Krundile võib rajada jalgteid.

Krundil 4 asub metsa ja olemasolevad kraavid ning allikas. Metsa-alal tuleb säilidada kõrghaljastus, lubatud on hooldusraiate tegemine. Samuti tuleb krundil säilidada olemasolevad kraavid ja allikas.

Krundil asub kitsendusena Karjaküla tee kaitsevöönd ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ca 450 m² ja elektrikaabli kaistevöönd ca 47 m².

Krunt 5 suuruseks on 2551 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 ehitusõigust antud ei ole. Krundile võib rajada teid ja tehovõrke.

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

Krundil 5 asuvad järgnevad kitsendused: Karjaküla tee kaitsevöönd 30 m; olemasoleva elektri kaabli kaitsevöönd ca 104 m²; olemasoleva sidekaabli kaitsevöönd ca 18 m²; kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ca 98 m².

Krunt 6 suuruseks on 1924 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 ehitusõigust antud ei ole. Krundile võib rajada teid ja tehnoõrke. Krundile rajatav tee tagab juurdepääsud tootmismaa kruntidele 1, 2 ja 3 ning alajaama krundile 9.

Krunt 7 on suurusega 3197 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 olemasoleva kergliiklustee ja tehnoõrkude tarbeks.

Krundil 7 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 8 on suurusega 5744 m².

Krunt 8 ehitusõigus:

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

Hoonete suurim lubatud arv krundil: -

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: -

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: -

Hoonete lubatud korruselisus: -

Krundile 8 ehitusõigust ei määrata. Krunt on moodustatud/reserveeritud planeeritud Tallinna Ringtee uue teetrassi rajamiseks.

Krunt 9 on suurusega 156 m².

Krunt 9 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100 % *energiatootmise ja jaotamise ehitise maa (tähis OE)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 60

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5

Hoonete lubatud korruselisus: 1

Krundile 9 on antud ehitusõigus alajaama rajamiseks. Lubatud on krundile piirdeaia rajamine.

Juurdepääs krundile tagatakse Karjaküla teelt (planeeringu joonisel tähistatud asukohast) krundile 6 rajatava juurdepääsutee kaudu.

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 juurdepääsud tootmismaa kruntidele 1, 2 ja 3.

Juurdepääsuteed on planeeritud lihtristmikena, ristumiskoht tuleb tähistada „anna teed“ liiklusmärgiga enne riigiteed. Juurdepääsu teed on planeeritud kätte laiussega 6 (7) m ja pöörderaadiused 12-15 m. Juurdepääsu täpne asukoht kajastub 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. Olemasolev jalgte ületuskoht pakneb Karjaküla tee km 0,24. Piirkiirus samatasandilise teeületuskoha piirkonnas on arvestatud 50 km/h. Teine saamatasnadiline 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 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.

2.4.1 Jalgratta- ja jalgteed

Planeeringuala on seotud riigitee äärse olemasoleva jalgratta- ja jalgteega. Jalakäijatele on soovitatav planeerida juurdepääs tootmisaadele ja samuti rohealani jalgteede kaudu, mille laius on sarnane olemasoleva jalgteelaiusega (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*.

Jalgratate vähim parkimismäär on Linnatänavate standardi kohaselt (tööstusettevõtte ja ladu) – 1/12, seega on jalgratate parkimiskohtade vajaduseks krundil 1 hinnatud 9 kohta (arvestades 100 töötajat). Jalgrataparvla orienteeruv asukoht on tähistatud *Joonisel 5. Liiklusjoonis*.

Kruntidele 2 ja 3 planeeritavate hoonete täpne funktsioon on teadmata, seega pole teada kavandatava ettevõtte töötajate arv ning ka jalgratate parkimiskohtade vajadus. Edasisel projekteerimisel tuleb tagada vajalik parkimis-kohtade arv kruntidel.

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*.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimismäär väike keskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Tootmishoone 1 etapp (22 000 m ²)	22 000 / 250 = 88	100
Krunt 2	Tootmishoone (10 000 m ²)	10 000 / 250 = 40	40
Krunt 3	Tootmishoone (4000 m ²)	4000 / 250 = 16	16
Autode parkimiskohtade arv kokku:		144	156

Märkused *tabeli 2* arvutuse koostamise kohta:

1. Parkimisnormatiivi arvutamisel (tabel 2) on ala liigitatud *Linnatänavate standardi* kohaselt IV klassi ehk *väike keskus*.
2. Tabelis 2 on kajastatud krundile 1 kavandatud hoone I etapi kohast parkimiskohtade vajadust, milleks on normide kohaselt 88 kohta, kavandatud 100 kohta. Tulevikus hoone II etapi väljaehitamisel (lisandub 22 000 m²) lisanduks juurde ca 100 parkimiskohta (ala ruumivajadus on tähistatud joonisel).
3. Krundile 2 ja 3 planeeritavate hoonete täpne funktsioon on teadmata, seega pole teada reaalne parkimiskohtade vajadus, see täpsustatakse hoone kasutusfunktsioonist tulenevalt.

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

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 4 (ca 7500 m² suurusel alal).

Liskas on ette nähtud soovitus säilitada tootmismaa kruntidel hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude gruppe.

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

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, 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 hoolduslõikus. Võrassa 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 AS Eesti Keskkonnateenused.

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

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 aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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

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

Kruntidele 1, 2 ja 3 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 looduskaitselisi objekte. *Väljaotsa ja Toakilgi kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringuga* kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Detailplaneeringu algatamisel on koostatud eelhinnang 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). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatuste hindamisel tuleb aluseks võtta keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrus nr 32.

Määrust kohaldatakse sellisele planeeringule, mille elluviimisega võib kaasnedä müra normtaseme ületamine. Planeeringualal on teada, et krundile 1 rajatava ettevõtte Harju Elektri tegevusala, milleks on kõrgtehnoloogilise elektroonika, elektrotehnika ja väikesemahulise metallitööstusega tootmine, mis põhjustaks normidekohase mürataseme ületamise. Hetkel oma olemasolevas asukohas ettevõtte mürataseme ei ületa ja ka planeeringualal kavandatav tootmine on madala müranovooga. Kruntidele 2 ja 3 rajatava ettevõtte täpne tegevusala ja iseloom ei ole teada. Planeeringu eskiisi staadiumis ei ole koostatud mürahinnangut, kuna ei ole ilmnenud selle koostamise vajadus.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*” II kategooria aladel.

4. **Keskkonnaamet** tegi ettepaneku KSH eelhinnangus 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 kruntidel 1, 2 ja 3 on soovitatav säilitada hoonestusest ja platsidest vabal alal olemasolevat metsa-ala ning kõrgemakasvulisemate puude grupe.

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 eelhinnang (vt MENETLUSDOKUMENDID). Eelhinnangus 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. Teisel pool Karjaküla teed on planeeritud tootmismaa krundid.

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, ca 60 m kaugusele planeeringualast kuid planeeritavatest tootmismaa kruntidest ca 220 m kaugusele. 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 liiklusmüra), kui kavandatava tootmismaa mõju saab olema. Arvestades planeeringualale planeeritava tegevuse iseloomu, ei ole negatiivset mõju Keila linna elanikkonnale ette näha.

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.

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

3.2 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

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

- Kruntide hoonestusalade 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.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjaga. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorramisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja 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 10-30 kBq/m³ või 30-50 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast). Samas pole teada kas piirkonnas on tehtud täiendavaid mõõtmisi ning mis on tegelik radoonisisaldus piirkonnas. Hoonete rajamisel ja projekteerimisel võib teha täiendavad mõõtmised.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala asub maanteed 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.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.

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

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringu eskiisi staadiumis tehnovõrkude lahendust ei koostatud. Planeeritavate kruntide tehnovõrkude lahendus koostatakse peale tehniliste tingimuste laekumist planeeringu põhilahenduse koostamise etapis.

4.1 Sademeveekanaliseerimine

Põllumajandusamet on väljastanud planeeringule enda lähteseisukohad (vt MENETLUSDOKUMENDID, kiri 03.12.2020 nr 14.2-1/32889). Põllumajandusamet peab vajalikuks arvestada eesvoolu 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 „Eesvoolu 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.

Planeeringu eskiislahendus ei kajasta planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendust, see lahendus antakse planeeringu põhilahenduse koostamise etapis. Planeeringu eskiisi joonisel on kajastatud Valkse kraavi kaitsevöönd 12 m.

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.
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks.
- Piirdeaedade rajamine (tootmismaa kruntidele 1, 2 ja 3 ning alajaama krundile 9).
- 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 ukсед, aknad ja lukud;
- Juurdepääsuteede ja parklate sissepääsu kontrollimine ja järgmine ning ka soovitatavalt videovalve;
- Kiired parandustööd (vähendavad edaspidiste rünnakute riski, sest korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve).