



# OÜ DISAREK

*detailplaneeringud*

---

Planeeringu tellija: OÜ Panamir

Planeeringu koostamise korraldaja: Keila Linnavalitsus

Töö number: DP1-2021

Planeeringu kood:

**Keila linn,  
Veski tn 4 ja 6 kinnistute  
ning lähiala detailplaneering**

**Keila, 2021**

Projektijuht ja autor: arhitekt-planeerija Siiri Hunt  
ERKI arhitektuuri eriala diplom JIB 479107

## Eessõna

Detailplaneeringu eesmärgiks on Veski tn 4 kinnistule tootmis-/laohoone ehitamine.

Tegemist on Keila linna Veski ja Tehase tänavate areneva tootmispiirkonnaga, kus kehtib Linnamäe tee 6a detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 29). Käesoleva planeeringuga muudetakse osaliselt Linnamäe tee 6a detailplaneeringut, kuna see ei vasta tootja (maaomaniku) vajadustele.

Planeeringuga on kavandatud Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmine ning määratud ehitusõigus ja -tingimused uue tootmis-/laohoone ehitamiseks, samuti on määratud liikluskorralduse, tehnovarustuse, tuleohutuse, keskkonnakaitse, tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamise, heakorra ja haljastuse põhimõtted.

Uue hoone ehitus on vajalik Tehase tn 6 ja 8 kinnistutel asuva tootmisettevõtte (kakao, kohvi, tee ja maitseainete pakendamine, vaheladustamine) laiendamiseks.

Planeeringuala asub suures osas eraraudtee kaitsevööndis.

Tootmis-/laohoone ehitamisega võetakse kasutusele seni tühjalt seisnud Veski tn 4 kinnistu. Olemasoleva tehnilise taristu kasutamine muutub optimaalsemaks, mis soodustab taristu töökorras hoidmist ja ajakohastamist. Laieneb olemasolev ettevõtte, suureneb käive, lisandväärtuse loomine ja tööhõive. Tootmise laienemisega ei kaasne liikluskoormuse kasvu linnatänavatele, kuna tooraine ja valmistoodang liiguvad peamiselt mööda raudteed. Kavandatav tootmis-/laohoone on madala energiavajadusega. Uus hoone sobitub mahuliselt olemasolevate tootmishoonete vahele.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila linna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu ala asub tootmismaa/ärimaa juhtotstarbega piirkonnas. Ka koostatav üldplaneering näeb tootmisala arengut jätkuvat senisel otstarbel.

Detailplaneeringuga kavandatakse kooskõlas ka Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ tööstusalade arendamise osas: arendada edasi olemasolevaid potsentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalaseid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transpordikoridoridega.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse §-ile 6 ei ole Veski 4 kinnistule planeeritav tootmis-/laohoone ehitus, seal kavandatav tootmine ja tootmiskaht olulise keskkonnamõjuga tegevus. Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §-is 7 on öeldud, et taimsete toodete pakendamise kavandamisel valmistoodangu mahuga üle 300 tonni ööpäevas tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang. Veski tn 4 kinnistul kavandatava kohvi ja kakaotoodete pakendamise valmistoodangu maht on väiksem kui 300 tonni ööpäevas.

## Sisukord

### Planeering

#### I Seletuskiri

##### Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahenduse põhjendus
3. Krundijaotus, hoonestusalad, ehitusõigused
4. Teed ja liiklus
5. Tehnovõrgud
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus, heakord

#### II Joonised

1. Asendiplaan
2. Kontaktvöönd
3. Tugiplaani M 1:1000
4. Põhijoonis tehnoorkudega M 1:1000
5. Illustratsioon

### Menetlusdokumendid ja lisad

#### III Algatamine

#### IV Ametite, tehnilised jm tingimused

2021.03.17 Tehnilised tingimused, AS Keila Vesi

#### V Visioonid, uuringud ja planeeringud

2002.10.15 Väljavõte Keila üldplaneeringu maakasutuse joonisest  
2009.05.26 Linnamäe tee 6a detailplaneeringu põhijoonis  
2015.01.21 Väljavõtte ÜVK arengukavast  
2020.08.03 Väljavõte koostatavast üldplaneeringust  
2020.09.08 Veski tn 4 hoone esialgne eskiis ja naabrite nõusolekud  
2021.02.15 Tehniliste tingimuste taotlus, AS Keila Vesi  
2021.03.08 Fotod planeeringualast ja tootmispiirkonnast

#### VI Kooskõlastused

#### VII Vastuvõtmine ja avalikustamine

#### VIII Kehtestamine

#### IX Nimekiri kõigist elektroonilise arhiivi dokumentidest

## Sissejuhatus

Detailplaneering on algatatud Keila Linnavalitsuse 04.03.2021 korraldusega nr 81.

Alusdokumendid ja kasutatud materjalid:

- A) Eesti põhjavee kaitstuse kaart. M 1:400 000, Eesti Geoloogiakeskus, 2001;
- B) Keila linna üldplaneering, kehtestatud Keila Linnavolikogu 15.10.2002.a otsusega nr 31;
- C) Linnamäe tee 6a detailplaneering, kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 29;
- D) Tootmishoone. Harjumaa, Keila, Tehase tn 1. Ehitusgeoloogia uuringu aruanne, OÜ REI Geotehnika 07.2009 töö nr 2566-09;
- E) Keila linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026, OÜ VKM Konsult ja OÜ Kiirvool, 2015;
- F) Tootmishoone kontoriosa laiendamine. Veski tn 6, Keila linn, Harjumaa, OÜ SSSK 09.06.2015 töö nr 149-15
- G) Tehase tn 1 sademetevee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmöödistamine, Geodeesiatööde OÜ 02.02.2017 töö nr E-1453;
- H) Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- I) Keila linna riskianalüüs, Mihkel Sildnik, 2018;
- J) Keila linna välisõhu mürakaart, OÜ ELLE 2019 töö nr 19/SL/41;
- K) Koostamisel oleva Keila linna üldplaneeringu eelnõu, OÜ Entec Eesti, 08.2020;
- L) Uue tootmishoone esialgne eskiis koos naaberkinnistute omanike nõusolekutega, OÜ Panamir, 08.09.2020;
- M) Veski tn 4 ja 6. Maa-ala möödistamine. Joonis: Maa-ala plaan tehnovõrkudega, OÜ K&J 08.03.2021 töö nr 0103;
- N) AS Keila Vesi 17.03.2021 tehnilised tingimused nr 150321-1.

OÜ-lt Elektrilevi ja Telia Eesti AS-ilt ei ole tehnilisi tingimusi taotletud, kuna planeeritava alal ei ole neile kuuluvaid elektri- ega siderajatisi ning nende kaitsevööndeid ja kuna puudus vajadus elektri peakaitsme ja sidemahtude suurendamiseks.

Käesoleva planeeringu sisukord näitab planeeringu materjali, mis trükitakse paberkandjale. IX osa on nimekiri kõigist elektroonilise arhiivi dokumentidest. Planeeringu tekstis on viidatud, kas lisamaterjal asub paberkaustas või elektroonilises arhiivis. Kõik paberkausta materjalid on kättesaadavad ka elektroonilisest arhiivist. Väljatrükitava materjali valikul on lähtutud põhimõttest, et seda on vaja menetlemisel ja peale kehtestamist koos planeeringuga kasutada.

### 1) Olemasolev olukord

#### Taustast

Planeeringuala asub Keila linna lõunaosa tööstuslinnakus, täpsemalt piirkonnas, kus kehtib Linnamäe tee 6a detailplaneering (vt ka osa V lisa 2009.05.26), mis on kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 29. AS-ile Keila Veskid kuulunud Linnamäe tee 6a kinnistu asus endise Teraviljasaaduste Kombinaadi (TERKO) territooriumil. Planeeringuga jagati kinnistu kaheksaks tootmiskrundiks arvestades kohapeal tegutsevate ettevõtete vajadustega, samuti määrati kolm uut tootmiskrunti, sh Veski tn 4. Ehitusõigused võimaldasid olemasolevate tootmishoonete laiendamist ja ka täiendavate hoone ehitamist. Juurdepääsuks kruntidele oli planeeritud kaks tänavat (Tehase tn ja Veski tn). Veski tn 4 krunt on planeeringus suurusega 2891 m<sup>2</sup> ja järgmise ehitusõigusega: sihtotstarve tootmishoone maa, suurim

ehitisealune pind 860 m<sup>2</sup>, suurim kõrgus 11 m, suurim hoonete arv 2. Juurdepääsuks oli ette nähtud Veski tänav.

Veski tn 4 kinnistu on praegu pindalaga 2048 m<sup>2</sup>, hoonestamata ja tal pole juurdepääsu tänavalt, sest juurdepääsuks ettenähtud krundiosa on liidetud Tehase tn 1 kinnistu koosseisu Keila Linnavalitsuse 09.09.2016 korraldusega nr 295 Veski tn 4 ja Tehase tn 1 tolleaegse ühise omaniku taotluse alusel (Tehase tn 1 kinnistut suurendati vastavalt tootmise vajadustele ning Veski 4 jäi reservi). Veski 4 kinnistule juurdepääsuks pole seatud servituuti ühelegi naaberkinnistule.

Veski tn 8 ja 6 kinnistutel tegutseb kakao, kohvi ja maitseainete pakendamise, vaheladustamise ning hulгимүүгига tegelev ettevõtte (edaspidi *ettevõtte*), kes omandas Veski tn 4 kinnistu oma tootmise laiendamiseks.

Veski tn 4 ja 6 kinnistute ühispiir on ca 5,6 m pikkune. Nende kinnistute vahel on kitsal maaribal, Veski tn 10 kinnistu koosseisu kuuluv eraraudtee, kus liigub *ettevõtte* tooraine ja valmistoodang. Eraraudtee ühineb läänesuunal AS Eesti Raudtee Tallinn-Turba avaliku raudteega.

*Ettevõtte* soovib Veski tn 4 kinnistule rajada 1640 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmis-/laohoone. Kavandatav tootmis-/laohoone on kavas paigutada Veski 4 kinnistu lõunapiirile. Hoonet soovitakse ehitada kinnistu ida- ja läänepiirist 1-1,5 m kaugusele (hoone hooldamiseks vajalik ala) ning põhjapiirist 4 m kaugusele (ca 8 m Tehase tn 5 hoonest). Ümbritsevate kinnistute omanikud on sellise ehitusplaani nõustunud (vt esialgset eskiisi osas V lisas 2020.09.08).

Veski tn 4 eskiis koos naaberkinnistute omanike nõusolekutega koostati 2020.a sügisel Linnamäe tee 6a detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste väljastamise taotlemiseks. Keila Linnavalitsus ei nõustunud andma projekteerimistingimusi, kuna kavandatav kinnistu täisehitus on suurem kui ümbritsevatel kinnistutel (vastuolu planeerimisseaduse § 125 lõike 5 punktiga 1), kuna Veski 4 kinnistule puudus juurdepääs (vastavalt planeerimisseaduse § 131 lõikega 3) ja kuna projekteerimistingimustega ei saa määrata kinnistute liitmist (vastuolu ehitusseadustiku § 26 lõikega 4).

Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmine osutus vajalikuks seoses järgneva mõttekäiguga: Veski 4 uus tootmis-/laohoone peab paiknema raudteele võimalikult lähedal ning ukсед ja estakaad peavad asuma raudtee poolses küljes. Kuna ka Veski tn 6 ladu asub raudtee kõrval ning ukсед ja estakaad paiknevad raudtee ääres ning raudteemaa laius on kohati 5,3 m, siis ei ole võimalik kahe kinnistu hoonestuse vahel tagada 8 m tuleohutuskujaja ja takistada tule levikut ehituslike võtetega (tulemüür ei ole mõeldav). Lahendus on liita kinnistud üheks, mis vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 §-ile 22 ning standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7 Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ võimaldab paindlikumalt lahendada tule leviku tõkendamist.

Käesoleva planeeringuga hõlmatakse Veski tn 6 ja 4 kinnistud ning osaliselt Veski tänava, Veski tn 10, Tehase tn 1 ja Linnamäe tee 6c kinnistud:

- Veski tn 6, registriosa 13347102, katastritunnus 29601:011:0075, pindala 2689 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Veski tn 4, registriosa 13347202, katastritunnus 29601:001:0217, pindala 2048 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- osaliselt Veski tn 10, registriosa 13348102, katastritunnus 29601:011:0086, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- osaliselt Tehase tn 1, registriosa 13347302, katastritunnus 29601:001:0216, sihtotstarve 75% tootmismaa, 25% ärimaa;

- osaliselt Linnamäe tee 6c, registriosa 11831402, katastritunnus 29601:011:0063, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- osaliselt Veski tänav, registriosa 13347702, katastritunnus 29601:011:0082, sihtotstarve 100% transpordimaa, eraomandis.

Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha.

#### Hoonestus ja rajatised

Veski tn 4 kinnistul ei ole ehitisi.

Ehitisregistri (EHR) andmetel on Veski tn 6 kinnistul valmistoodangu ladu (EHRi kood 116032133, ehitisealune pind 1753 m<sup>2</sup>, 2 korrust, kõrgus 11,1 m, maht 14024 m<sup>3</sup>); Veski 6 kanalisatsioon (EHRi kood 221356824); Veski 6 veetorustik (EHRi kood 221356822).

Veski tn 6 ladu on kokku ehitatud Veski tn 8 hoonega, mis on EHR andmetel teraviljakuivati (EHR kood 116032134, ehitisealune pind 1370 m<sup>2</sup>, 6 korrust, maht 33 753 m<sup>3</sup>, edaspidi nimetatud ka kuivati-veski).

Planeeringualale ulatub rööbastee nr 205 (Veski tn 10, EHRi kood 220295495).

#### Tehnovarustus

Veski tn 6 kinnistul on olemas liitumised linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (AS Keila Vesi) ning OÜ Elektrilevi elektrivõrguga. Veski tänaval on linna sajuveekanaliseerimine.

#### Kitsendused

Veski 4 ja 6 kinnistutele ulatub raudtee 30 m kaitsevöönd (vastavalt ehitusseadustiku §-ile 73). Tehase tn 1 kinnistu servas kulgeb linna ühiskanalisatsiooni Ø200 torustik, mille 2,5 m kaitsevöönd (keskkonnaministri 16.12.2005. a määruse nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ § 2 lõike 2 punkti 3 ja elektroonilises arhiivis lisa 2017.02.02 andmetel) ulatub osaliselt Veski tn 4 ja 6 kinnistutele.

Veski tänav on eratänav. Kinnistusregistri andmetel kehtib Veski tänaval teeservituut Veski tn 7, Veski tn 10, Tehase tn 1, Tehase tn 5 kinnistute omanike kasuks ning isiklik kasutusõigus AS Keila Vesi kasuks (andmed on seisuga märts 2021).

Veski tn 6 kinnistut läbib Tehase 1 kinnistu madalpingekaabel, millel on kaitsevöönd 1 m (vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 § 10 lõikele 3) ja mille hooldamiseks ei ole kinnistusraamatusse servituuti seatud.

Kinnistusregistri andmetel ei ole Veski tn 4 kinnistul piiranguid.

Veski tn 4 kinnistule puudub juurdepääs tänavalt ning ühelegi naaberkiinnistule pole seatud juurdepääsu servituuti Veski tn 4 kinnistu kasuks.

Planeeringualal ei ole loodus-, muinsuskaitseobjekte ega muid kitsendusi põhjustavaid objekte.

#### Ohtlikud objektid

Veski tn 6 ja 4 kinnistud paiknevad OÜ Scandagra vedelgaasipaigaldise ohualas.

#### Maastik

Veski tn 6 kinnistul on looduse (muru) osakaal ca 5%, hoonealune pind on 65% ning ülejäänud osa kinnistust on teede ja platside all.

Veski tn 4 kinnistu on täielikult looduslikus seisus, seal on rohumaa koos mõnede ise kasvava hakanud noorte puudega (saared). Varem on sellel alal olnud raudteeharud, mis on näha Maa-ameti geoportaali 2001.a Eesti põhikaardil 1:20 000. Praegu külgneb Veski 4 kinnistu kolmest küljest raudteedega (põhjas, lõunas, läänes).

Veski tänava ala on suures osas kaetud asfaltkattega. Mururibasid esineb mõnes kohas tänavamaa piiride ääres. Piirdeaedadeta kohtades jätkub asfaltkate tootmiskruntide hooneteni.

Veski tn 4 kinnistu maapind on tasane, absoluutse kõrgusega valdavalt 33 m. Veski tn 6 hoone ümber on maapinna kõrgus ca 33,2 m. Veski tänava absoluutne kõrgus on 33 m lähedane. Naaberkinnistute (Tehase 1 ja 5) hoonete aluse maapinna absoluutne kõrgus on 34 m ja rohkem.

### Ehitusgeoloogia

Maa-ameti ehitusgeoloogia portaali andmetel on Veski 4 ja 6 piirkonnas tehtud 4 ehitusgeoloogilist uurigut aastatel 1966, 1971, 1983, 2009.

2009.a uuring tehti Tehase tn 1 kinnistule tootmishoone ehitamiseks. Uuringu seletuskiri, uuringupunktide asukohaplaan ja geoloogilist ehitust näitlikustavad geoprofiilid on käesoleva töö elektroonilises arhiivis lisas 2009.07.XX. Kokkuvõtteks, uuringu käigus tehti muuhulgas Veski 4 kinnistust 27 ja 32 m kaugusel puuraugud PA1 ja PA2 ning koostati geoprofiil II-II': Pindmiseks kihiks on täitepinna (kiht 1) paksusega 0,30...0,8 m, mis on kohalikku päritolu, kuid ümberkaevatud materjalist (savimõll, savine liiv, kruus, muld ja ka ehitus- ning lammutusmaterjal) ning tihenemata. Täite all on savimõll (kiht 2) 0...0,45 m paksuses. Valdava osa looduslikust pinnakattest moodustab uuringualal moreen (kihid 3 ja 4) ja suurema osa sellest hõlmab 0,5...0,7 m paksune savine liivmoreen (kiht 3), mis asub sügavusel 0,3...1,25 m. Kiht 4 on kivimoreen, kuid see puudub geoprofiilis II-II'. Aluspõhi avaneb Keskordoviitsiumi Keila lademe lubjakivina (kiht 5) 0,8...1,95 m sügavusel. Pinnasevee kõrgeimaks tasemeks on geoprofiilis II-II' prognoositud 0,1...0,2 m maapinnast.

1966. a uuringus on pinnasevee tasemeks näidatud ca 1 m maapinnast (juulikuus).

### Põhjavee kaitstus

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse 2001.a tööle „Eesti põhjavee kaitstuse kaart. M 1:400 000“ on planeeringuala maapinna esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi looduslikult kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkusega), kuna moreenikiht on õhem kui 2 m.

### Naabrus

Planeeringuala lähima naabruse kujundavad läänes viljaelevaator ja logistikakeskus, põhjas jäätmejaam, idas toiduainete tööstus, lõunas põllumajandustooteid töötlev tööstus ning mõnede tootmiskruntide äärealad, mis on jätkuvalt looduslikus seisus.

Hoonestus on mitmepalgeline just mahtusid silmas pidades. Suurim on Veski tn 10 kinnistul asuv elevaatorihoone ehitisealuse pinnaga 3553 m<sup>2</sup>, 9 korrusega, mahuga 137057 m<sup>3</sup> (EHRi andmed). Maa-ameti geoportaali maakatte kõrgusmudeli andmetel on elevaatorihoone kõrgus 48 m (tegemist on ühe Keila maamärgiga), Veski tn 8 veski kõrgus on 35 m.. Piirkonnas on lamekatustega kivi-/betoonhooneid, aga ka asbest-, plekk- või kilekattega viil- ja kaarhalle.

Endise TERKO territoorium on praegu muust linnast osaliselt eraldatud betoonist piirdeaiaga ja/või looduslike tõketega (kogu TERKO ala on linna elamupiirkonnast eraldatud 70-100 m laiuse haljasalavööndiga). TERKO sees on tootmiskrundid enamasti aiaga piiramata. Linnaelanikele on avatud vaid Tehase tn 1 toiduainete tööstuse hoone söögikoht-kauplus ja Tehase tn 5 jäätmejaam.

### Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Keila linna üldplaneeringule kehtib piirkonnas tootmismaa/ärimaa juhtfunktsioon (vt ka lisa 2002.10.15 osas V). Ka koostatav üldplaneering (algatatud Keila Linnavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 7, eelnõu avalikustati 30.08...13.09.2020) kavandab tootmisala arengut senisel otstarbel. Seega on käesolev detailplaneering kooskõlas Keila linna kehtiva ja koostatava üldplaneeringuga.

## 2) Planeeringulahenduse põhjendus

Kuna kehtiv Linnamäe taa 6a detailplaneering ei võimalda Veski tn 4 kinnistul *ettevõtjale* vajaliku suurusega tootmis-/laohoone ehitamist, siis on vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu algatamise lähteseisukontades on nõue kaaluda erinevaid lahendusvariante. Kaalutud on 1) Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmise vajadust; 2) Veski tn 4 uue hoone suuruse variante; 3) Veski tn 4 krundi sajuvete ärajuhtimise variante.

1) Kinnistute liitmise vajadus on põhjendatud eelmises peatükis lähtudes tuleohutusnõuetest (ühe kinnistu hoonestamisel on paindlikumaid ja seega odavamaid võimalusi tule leviku tõkestamiseks võrreldes erinevate kinnistute hoonestamisega).

Kinnistute liitmise kaalumisel olid arutluse all veel aadresside määramise ning liitmisprotsessi lihtsuse küsimused. Lahenduseks on Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmine nii, et säilivad olemasolevad katastriüksused (krundid) olemasolevate aadressidega (nii jäävad ära maamõõdu toimingud ja aadressisüsteemi ümberkorraldused). Edaspidi on moodustatavat kinnistut nimetatud *planeeritav kinnistu*.

Lisaks saab kinnistute liitmisel Veski tn 4 krunt juurdepääsu läbi Veski tn 6 krundi ilma servituuti seadmata.

AS-iga Keila Vesi on arutatud põhimõtet, et kinnistul peaks olema üks veevarustuse liitumispunkt. Samas on Veski tn 4 ja 6 kinnistute jaoks juba välja ehitatud eraldi liitumispunktid. Kuna Veski tn 4 krunt saab vajadusel vee Veski tn 6 krundi torustikust, siis tuleks Veski tn 4 krundi liitumistorustik kui potentsiaalne saastekolle (seisva vee tõttu) likvideerida või leida sellele uus kasutus (vt täpsemalt peatükis 5 alapeatükki veevarustus).

2) Planeeritud ehitusõigus lubab Veski tn 4 krundile ehitada hoonet, mis sobib piirkonda mahu poolest (ca 13 00 m<sup>3</sup>). EHRi andmetel on Veski tn 10 elevaatori maht 137 057 m<sup>3</sup>, Veski tn 8 kuivati-veski 33 753 m<sup>2</sup>, Tehase tn 6 laohoone 39 253 m<sup>3</sup>, Veski tn 6 ladu (14 024 m<sup>3</sup>) ja Tehase tn 1 tootmishoone laoga kokkuehitatult (11 756 m<sup>3</sup>). Piirkonna hoonestusest annavad ülevaate fotod lisas 2021.03.08 osas V. Kavandatava hoone mahust linnaruumis annab ülevaate ka joonis 5 „Illustratsioon“. Kuna ümbruskonnas on palju kõrgemaid ja suuremate mahtudega hooneid, siis linnaruumiliselt puudus vajadus kaaluda Veski tn 4 uue hoone suuruse vähendamise vajadust. Analüüsida tuli pigem, mis mõjud võivad olla kinnistu suurel täisehitamisel.

Planeeritud ehitusõigus arvestab ettevõtja vajadust ehitada Veski tn 4 krundile võimalikult suure ehitisealuse pinnaga hoone. Algselt oli soov ehitada uus hoone krundi idapiirist läänepiirini, kuid selline lahendus oleks tähendanud, et hoonet peab ehitama ja hooldama naaberkinnistult (tekkis vajadus seada servituudid kolmele naaberkinnistule, millega ei pruugi koormatavate kinnistute omanikud nõustuda).

Kaalumisel leiti, et mõistlikum on hoonet ehitada ja hooldada oma kinnistul. Seejärel kavandati hoonestusala ida- ja läänepiirist 1,5 m kaugusele.

Geoaluse (vt lisa 2021.03.11 elektroonilises arhiivis ja joonist 3 „Tugiplaan“) valmimise järel määrati hoonestusala kauguseks läänepiirist 1 m ning idapiirist 2 m, kuna idapiiri taga kulgeb linna ühiskanalisatsiooni torustik, mille kaitsevöönd ulatub Veski tn 4 krundile kuni 1,6 m ulatuses. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 3<sup>1</sup> lõikele 2 peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi: 1) tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid; 2) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

Tõenäoliselt on vaja krundi idaosasse rajada sajuveekanalisatsiooni rajatise.

Neljandaks peaks krundil olema ruumi evakuatsiooniks (oleneb väljapääsude arvust ja asukohtadest). Tuleohutusest lähtudes on parem Veski tn 4 krundile piirdeaedu mitte rajada (ka päästemeeskonnal on siis parem juurdepääs). Täpse lahenduse annab projekteerimise staadium. Arvestades, et tänava ja raudtee ääres on Veski tn 6 olemasoleva hoone ja Veski tn 4 kavandatava hoone laadimisalad, siis ei ole piirdeaedade ehitamine transpordimaade piirile otstarbekas.

*Planeeritavale kinnistule* on suurimaks täisehituseks planeeritud 75%, sh Veski tn 4 krundil 80% ja Veski tn 6 krundil 72%. Linnamäe 6a detailplaneeringus planeeritud suurimad täisehitused on Tehase tn 5 krundil 43%, Tehase tn 1 krundil 45%. Veski tn 8 krundi täisehitus on 50%.

Hoone ehitisealust pinda saab vähendada korruste arvu suurendades, kuid konkreetsel juhul ei sobi selline võtte kavandatava hoone tehnoloogilise skeemiga.

Tänavavaates jääb Veski tn 4 krundile kavandatav hoone Veski tn 6 hoone ja Tehase tn 1 krundisese parkimisplatsi taha ning tänaval liikleja ei taju krundi suurt täisehitust. Lisaks on Veski tänav on eratänav, mis ei ole avalikult kasutatav.

- 3) Veski tn 4 krundi suure täisehitusega seoses tekkis küsimus, kuhu juhtida suurelt katusepinnalt formeeruvad sajuveed, mis eelistatult peaksid loodusesse kiiresti lühemat teed pidi tagasi jõudma (imbuma pinnasesse lähimal haljasalal). Veski tn 4 krundi ümbritsevad asfaltpinnad ja raudteed. Läheduses pole haljasala ega kraavi. Tootmispiirkonna servas on küll haljasala, kuid sinnani ca 90 m kraavi rajamiseks tuleks kõvakattega platsidest läbi minna.

Arutati ka sajuvete kogumist mahutisse ja taaskasutamist olmeveena. *Ettevõtja* hinnangul ei ole tal vaja Veski tn 4 uues hoones vihmavett kasutada.

Veski tn 4 krundi ainuke haljasala on kavandatud krundi põhjaosasse 4 m laiuse vööndina. Enne kui sai selgeks, kas Veski tänava sajuveekanaliseerimine võtab vastu Veski tn 4 katuseveed, uuriti alternatiivseid süsteeme, sh OÜ Alkranel 2005.a tööd „Alternatiivsete sademevee äravoolu- ja kogumissüsteemide uurimustöö“ (Tartu Linnavalitsuse tellimus) ja AS Kobras töö nr 2013-12 „Liiklussõlmede sademevete kogumise ja osalise puhastamise uuring“ (Maanteeameti tellimus). Viimati nimetatud töös on tabel 14 „Orienteeruv erinevate sademevee puhastussüsteemide võrdlus“, mis on lisatud käesoleva töö elektroonilise arhiivi lissasse 2013.YY.XX. Veski tn 4 puhul olid esialgu kaalutavateks variantideks murukatuse rajamine ja 4 m laiusele haljasalaribale imbakraavi rajamine. Imbakraavi jaoks oli vaja teada ka paiga geoloogiat, milleks annab ligikaudset teavet Tehase tn 1 ehitusgeoloogiline uuring elektroonilise arhiivi lissas 29.07.XX. Uuringust selgus, et imbakraavi rajamiseks on ehitusgeoloogilised tingimused ebasoodsad. Elektroonilise arhiivi lissas 2005.YY.XX on murukatuste peatükk OÜ Alkranel uuringust.

Veski tn 4 katusele langeva ja sealt ärājuhitava sademevee vooluhulk 10,3 l/s on arvatud vastavalt standardile EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk“ (vt ka lisa 2021.02.15 osas V). AS Keila Vesi teatas tehnilistes tingimustes, et selle vooluhulga võib suunata Veski tänava sajuveekanaliseerimisele.

Arutlusel oli ka variant, et suunata Veski tn 4 sajuveed Tehase tn 1 sajuveekanaliseerimisele kaudu linna kanalisatsioonini. Nii saaks rajada lühema sajuveetorustiku. Eeldatavasti tuleb seejuures rekonstrueerida ka Tehase tn 1 sajuveekanaliseerimise torustik (vt arvutuskäiku ja järeldusi osas V lissas 2021.02.15), st olemasolev Ø200 mm asendada suurema läbimõõduga torustikuga. Teine variant on pikendada Veski tn 4 sajuvete äravoolu viibeaga, nt murukatuse abil.

Veel

Käesolev planeering annab mitmes peatükis lahendusvariandid ja arutluskäigud, kuid jätab täpse lahendamise projektistaadiumisse. Variandid ei puuduta detailplaneeringuga määratavat ehitusloakohustuslike hoonete suurimat ehitusõigust.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõikele 7 tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Käesoleva tööga muudetakse Linnamäe tee 6a detailplaneeringut Veski tn 4 ja 6 kruntide osas. Kui mõnele naaberkinnistule on planeeritud tehnovõrk või liiklusrajatis, siis seal jääb kehtima nii Linnamäe tee 6a detailplaneering, kuid hakkab kehtima ka käesolev planeering (peale kehtestamist Keila Linnavalitsuse poolt). Näiteks Tehase tn 1 kinnistule sajuveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud Linnamäe tee 6a detailplaneeringus määratud hoonestusala asukohaga, seega ei teki vastuolu kahe planeeringu vahel.

**3) Krundijaotus, hoonestusalad, ehitusõigused ja -tingimused**

Planeeritud on Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmine, kusjuures säilivad Veski tn 4 ja 6 katastriüksused (krundid) koos aadressidega. Planeeritava kinnistu suurus on 4737 m<sup>2</sup>.

Planeeritud on kaks hoonestusala: üks on Veski tn 6 krundil ja teine Veski tn 4 krundil. Veski tn 4 krundi hoonestusala on määratud 0 m kaugusele krundi lõunapiirist, 2 m kaugusele idapiirist, 1 m kaugusele läänepiirist ning 4 m kaugusele põhjapiirist.

Veski tn 6 krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva hoone asukoha ja suurusega ning antud võimalus hoone ehitisealust pinda suurendada 9% (varikatuste ehitamiseks).

**Veski tn 6 krundi (2689 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

<i>Ehitusõigusega määratav</i>	<i>Ehitusõiguse sisu</i>	<i>Täiendav märkus</i>
krundi kasutamise otstarve	tootmis- ja laohoone maa	
hoonete suurim arv	1	
hoone suurim ehitisealune pind	1930 m <sup>2</sup>	täisehitus 72%
hoone suurim kõrgus	11,1 m	korruseid 2 max absoluutne kõrgus 44,3 m

**Veski tn 4 krundi (2048 m<sup>2</sup>) ehitusõigus**

<i>Ehitusõigusega määratav</i>	<i>Ehitusõiguse sisu</i>	<i>Täiendav märkus</i>
krundi kasutamise otstarve	tootmis- ja laohoone maa	
hoonete suurim arv	1	
hoone suurim ehitisealune pind	1640 m <sup>2</sup>	täisehitus 80%
hoone suurim kõrgus	9,3 m	korruseid 1 max absoluutne kõrgus ~ 42,8 m

Veski tn 4 krundi hoonealust maapinda võib tõsta soovitatavalt kuni 0,5 m, maksimaalselt kuni absoluutse kõrguseni 34,0 m.

#### 4) Teed ja liiklus

Juurdepääsuks *planeeritavale kinnistule* on Veski tänav (*ettevõtja* omandis) ja raudtee (Veski tn 10 kinnistul, eraomandis). Veski tänavale pääseb Linnamäe tee kaudu (munitsipaalomand). Eraraudtee on ühendatud Tallinn-Turba raudteega (riigiomand).

Vastavalt koostatavale Keila linna üldplaneeringule liigitatakse Veski tänav veotänavaks (raskeliikluse teenindamine tööstus- ja tootmisaladel; jalakäijate ja kergliikluse jaoks eraldi jalgtee ning ühistransport).

Veski tänava ruum on lahendatud Linnamäe tee 6a detailplaneeringuga, kus muuhulgas on tänava lõunaküljele planeeritud kõnnitee, mida ei ole veel välja ehitatud.

Linnamäe teel on ühistranspordi peatus „Keila Veskid“ (planeeringualast ca 250 m kaugusel). Keila raudteejaam asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel.

Veski tänav on tootmisrajooni sisene tupiktänav (pääs 7 tootmiskrundile), kus liiguvad peamiselt töötajate sõiduautod ja tootmisega seotud veoautod. *Ettevõtja* andmetel moodustvad liiklusest autod ~95% ja jalakäijad ~5% (nt minnakse jala Veski tn 8 hoonest Tehase tn 1 sööklasse). Jalakäijaid (töötajad) tunnevad kohalikku liiklussituatsiooni ja käivad vajadusel tee servades. Veski tn 4 krundi hoonestamisega lisandub piirkonda maksimaalselt 4 töötajat. Jalgtee ehitatakse välja, kui selleks tekib vajadus ja seda tehakse koostöös kohalike tootmisettevõtetega.

Käesoleva planeeringuga ei muudeta Linnamäe tee 6a detailplaneeringuga väljatöötatud Veski tänava lahendust, va Veski tn 6 ja Tehase tn 1 katastriüksuste ääres, kuhu kavandatakse sõiduautode parkla (vastavalt väljakujunenud olukorrale). Linnamäe tee 6a detailplaneeringus oli nimetatud asukohta kavandatud pääs Veski tn 4 kinnistule, milleks ei ole enam vajadust.

*Planeeritava kinnistu* sõiduautode parkimine korraldatakse Veski tn 6 hoone idaküljel: osad parkimiskohad on maja seina ääres ja osad Veski tänaval (Veski tn 6 ja Tehase tn 1 katastriüksuste ääres, nagu eelpool öeldud).

Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabeli 9.1 järgi arvestatakse Keila kui III klassi keskuse (tagamaa 10...50 tuhat elanikku) puhul tööstusettevõtte ja lae 250 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta 1 sõiduauto parkimiskoht. Maa-ameti geoportaali ja ehitisregistri andmetel on Veski tn 6 hoone suletud brutopind 3030 m<sup>2</sup>. Veski tn 4 kavandatava hoone suletud brutopind on orienteeruvalt 1400 m<sup>2</sup>. Normikohane parkimiskohtade arv on seega (3030+1400):250=18. Joonisel 4 on näidatud 18 parkimiskoha paigutus.

Veoautode laadimisestakaadid on Veski tn 6 hoone lõunaküljel.

Raudtee ääres on Veski tn 6 hoone laadimisestakaad ning teisele poole raudteed on planeeritud uue hoone (Veski tn 4) laadimisestakaad.

Vastavalt Linnamäe tee 6a detailplaneeringule on Veski tn 6 krundi ees Veski tänava (tupiktänav) tagasipöördekoht.

Kuna planeeritaval kinnistul ei hakata osutama avalikkusele suunatud teenust, kuna Veski tänav ei ole avalikult kasutatav tee ega avalikkusele ligipääsetav eratee, samuti kuna eelduslikult ei pea planeeritav tootmis-/laohoone vastama puudega inimeste erivajadustest tulenevatele nõuetele, siis ei ole planeeritud rajatisi, mis hõlbustaksid puudega inimeste liikumist. Juhul kui planeeritava kinnistu omanik otsustab tööle võtta puudega inimese(d), siis tuleb parkimine, juurdepääsud jm ehitada vastavalt ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 29.05.2018 määrusele nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“.

## 5) Tehnovõrgud

### Veevarustus, reovete ja sajuvete kanalisatsioon

*Planeeritava kinnistul* (moodustatakse Veski tn 4 ja Veski tn 6 kinnistute liitmise teel, kusjuures Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksused säilivad) on olemas vee- ja reoveekanalisatsioonühendus linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Esiolgu kinnistu veetarbimise suurendamist ei kavandata. Veetarbimise suurendamise vajadusel tuleb taotleda AS-ilt Keila Vesi tehnilised tingimused.

Tuletõrje veevarustuseks on Veski ja Tehase tänavatel ringistatud veevõrk Ø 110 mm, mille veesurve tagab II astme pumbajaam. Veski tn 4 krundile kavandatav hoone asub kahe hüdrandi 115 m teenindusraadiuses (mööda juurdepääsuteid arvestades). Olemasolev Veski tn 6 hoone on hüdrantidele veelgi lähemal. Vastavalt AS-i Keila Vesi 17.03.2021 tehnilistele tingimustele nr 150321-1 (asub osas IV ja elektroonilises arhiivis lisas 2021.03.17) on tagatud hüdrantide veeloovutus 15 l/s 3 tunni jooksul. EVS 812-6:2012 kohaselt sõltub VI kasutusviisiga ehitise väliskustusvee normvooluhulk tuleohuklassist, suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseptsiooni pindalast, automaatse kustutussüsteemi olemasolust ja tulekahju arvutuslikust kestusest. Veski tn 4 uue hoone tootmistegevus kuulub eeldatavasti 2. tuleohuklassi (vastavalt EVS 812-6:2012 lisale A), mille puhul on kuni 2000 m<sup>2</sup> piirpindalaga tootmistegevuse väliskustusvee normvooluhulk 20 l/s, mis peab olema kättesaadav 3 tunni jooksul. Kuna hüdrantidest saab 15 l/s 3 tunni jooksul, siis on ülejäänud vajaliku kustutusvee kättesaamiseks kavandatud maa-aluse 54 m<sup>3</sup> (5x60x60x3=54 000 l) tuletõrjeveemahuti paigaldamine Veski tänavale (veevõtukohaga planeeringuala hoonetest 30 m kaugusele). Tuletõrjevee mahuti näidis on elektroonilise arhiivi lisas 2015.02.02. Tuletõrjeveemahuti rajamise vajadus otsustatakse projektistaadiumis peale väliskustusvee normvooluhulga täpsustamist. Tuletõrjevee mahuti veevarustuseks on ettepanek kasutada Veski tn 4 kinnistu jaoks rajatud liitumistorustikku, arvestades AS Keila Vesi tehniliste tingimuste punkti 6. Juhul kui veemahutit ei tule, siis tuleb ühendustorustik peatorustikust lahti ühendada.

Veski tn 4 katastriüksusele (krundile) kavandatakse 1640 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga 1-korruselise lamekatusega tootmis-/laohoone ehitamist. Katusele langeva ja sealt ärajuhitava sademevee vooluhulk on arvatud EVS 848:2013 „Väliskanalisatsioonivõrk” (edaspidi EVS) punkti 6.2.4 valemiga (6) (vt lisa 2021.02.15 osas V). Kavandatava hoone katuse (1640 m<sup>2</sup>) sademevee orienteeruv arvutusaravool on 10,3 l/s.

Katuse sajuveed on kavandatud juhtida Veski tänaval asuvasse linnale kuuluvasse sajuveekanalisatsiooni vastavalt AS-i Keila Vesi 17.03.2021 tehnilistele tingimustele nr 150321-1. Veski 4 katastriüksuse hoonestamisele mittekuuluv osas (säilib haljasalana) arvestatakse, et sajuveed imbuvad pinnasesse.

Kui Veski tn 4 krundi sajuveed soovitakse suunata linna sajuveekanalisatsiooni Tehase tn 1 kinnistul paikneva Ø200 mm torustiku kaudu (vt joonisel 4 variant Ks2), siis tuleb projektistaadiumis arvesse võtta ka teised sama trassi sisendid arvutusaravoolu leidmiseks ning vajadusel projekteerida Tehase tn 1 torustiku rekonstrueerimine (vt arvutuskäiku ja järeldusi osas V lisas 2021.02.15), st olemasolev Ø200 mm asendada suurema läbimõõduga torustikuga. Variant on ka pikendada Veski tn 4 sajuvete aravoolu viibeaga, nt mahuti või murukatuse abil. Planeeringualal kogunevat sajuvett ei tohi lasta valguda naaberkinnistutele, sh raudteemaale.

Projektistaadiumis tuleb AS-ilt Keila Vesi taotleda täpsustavad tehnilised tingimused.

*Planeeritava kinnistu* idaservale ulatub linna kanalisatsioonitorustiku (kulgeb Tehase tn 1 kinnistul) kaitsevöönd (vt joonist 3).

### Elektrivarustus

Planeeritaval kinnistul (moodustatakse Veski tn 4 ja Veski tn 6 kinnistute liitmise teel, kusjuures Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksused säilivad) on olemas liitumine OÜ-ga Elektrilevi ja peakaitsme suurendamist ei kavandata. Veski tn 4 krundile rajatav hoone on väikese energiavajadusega (vajalikud on vaid valgustus ja ventilatsioon). Juhul kui tekib vajadus peakaitsme suurendamiseks või planeeringualale elektrirajatiste ehitamiseks, tehakse seda vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Planeeritaval kinnistul ei ole OÜ Elektrilevi elektrirajatisi ega nende kaitsevööndeid.

Veski tn 6 hoone põhjaservas kulgeb Tehase tn 1 kinnistu elektrikaabel, millel on 1 m kaitsevöönd mõlemale poole (vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015. a määrusele nr 73) ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> lõikele 4 tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta paigaldada elektriauto juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga. Kavandatava tootmis-/laohoone juurde on planeeritud 5...6 parkimiskohta ( $1400\text{m}^2:250=5,6$  parkimiskohta, vt ka ptk 4), seega pole kohustust rajada elektriauto laadimistaristut.

### Tänavavalgustus

Linnamäe tee 6a detailplaneeringuga on Veski tänavale planeeritud tänavavalgustus, kuid seda ei ole veel välja ehitatud. Käesolev planeering arvestab Linnamäe tee 6a detailplaneeringu lahendusega. Tänavavalgustuse projekteerimine ja ehitamine toimub vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Planeeritava kinnistu välisvalgustus lahendatakse projektistaadiumis.

### Sidevarustus

Planeeringualal ei ole sideehitisi ega nende kaitsevööndeid. Siderajatiste ehitamist ei kavandata. Kui tekib vajadus siderajatiste ehitamiseks, tehakse seda vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

### Küte

Veski tn 4 krundile kavandatav laohoone ei vaja kütet. Vajadusel lahendada soojavarustus projektistaadiumis lokaalse küttesüsteemiga. Lubatud on kütmine elektriga, soojuspumpadega, päikesepaneelidega.

## **6) Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine**

### Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" (edaspidi *määrus 17*) ja standarditega:

- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7 Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded“.

Planeeringuga kavandatakse Veski tn 4 ja 6 kinnistute liitmist (edaspidi koos nimetatud *planeeritav kinnistu*), kusjuures säilivad Veski tn 4 ja 6 katastriüksused (krundid).

Veski tn 4 krundile kavandatakse max 9,3 m kõrguse ca 1640 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmis-/laohoone ehitamist. Planeeritav hoone liigitatakse tuleohutuse järgi VI kasutusviisiga hooneks (tööstus- ja laohooned). Vastavalt *määruse 17* lisale 2 võiks rajatava hoone minimaalne tuleohutusklass olla TP3.

Kavandatavas tootmis-/laohoones hakatakse pakendama ja ladustama teed, kohvi, kakaod ja maitseaineid. Röstitud kohvi on põlevmaterjal. Näiteks 1200 m<sup>2</sup> ruumis on 300 tonni kohvipaki (500 grammised, euroalustel) eripõlemiskoormus üle 5000 MJ/m<sup>2</sup> (vt arvutuskäiku elektroonilises arhiivis lisas 2021.03.01), mis vastavalt *määruse 17* § 7 lõikele 3 liigitatakse üle 1200 MJ/m<sup>2</sup> eripõlemiskoormusega ruumiks. 300 tonni 500 grammiste kohvipakkide maht koos 10% euroalustega on ca 600 m<sup>3</sup>, 1200 m<sup>2</sup> pindalaga ja 6 m kõrguse ruumi ruumala on 7200 m<sup>3</sup>, seega 300 tonni kohvipakki võtab ruumist 8%. Eripõlemiskoormusest lähtudes ja vastavalt *määruse 17* lisale 3 on rajatava hoone eeldatav tuleohutusklass vähemalt TP2, mida täpsustatakse projektistaadiumis.

Veski tn 6 kinnistul on olemasolev tootmishoone, EHRis nimetusega valmistoodangu ladu, mille ehitisealune pind on 1753 m<sup>2</sup>, korruste arv 2, kõrgus 11,1 m, suletud netopind 2741,6 m<sup>2</sup>. Hoone on püstitatud 1986. aastal ja selle laiendus on saanud kasutusloa 2016. aastal. Käesoleva tööga kavandatakse Veski tn 6 hoone laiendamist ehk varikatuste rajamist laadimisestakaadide kohale. Veski tn 6 ladu on VI kasutusviisiga hoone, mille tuleohutusklass on lao osas TP1 ja kontori osa TP3 (vastavalt projektdokumentatsioonile, vt elektroonilises arhiivis lisa 2016.10.31).

Veski tn 6 valmistoodangu ladu on kinnistu läänepiiril kokku ehitatud Veski tn 8 kinnistul asuva tootmishoonega (6-korruseline sordijahu veski). Vastavalt *määruse 17* § 22 lõikele 2 tuleb 8 meetrist väiksema hoonetevahelise kuja puhul piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Vastavalt Veski tn 6 hoone laiendusprojektile on hoonete vahel sein EI120 ning tulekindlad ukSED EI60 ja EI 30 (vt lisa ...).

Veski tn 6 ja 8 ühine varikatus (raudtee kohal) peab olema mittepõlevast materjalist (analoogiliselt *määruse 17* § 22 lõikele 3).

Veski tn 4 uus tootmis-/laohoone on kavandatud kinnistu põhjapiirist 4 m kaugusele (seega Tehase tn 5 hoonetest 8 m kaugusele, mis vastab *määruse 17* § 22 lõike 2 hoonetevahelise kuja (min 8 m) nõudele. Naaberkinnistute omanikud on nõustunud (vt osas V lisa 2020.09.08) hoonetusala paigutamise vahetult krundi läänepiiri ja idapiiri äärde (seejuures on tagatud >8 m kuja naaberkinnistute hoonetest), kuid idanaaber (Tehase tn 1 omanik) pidas vajalikuks uue hoone idaküljele tulemüüri või tuletõkketarindi ehitamist (millega on planeeringu koostamisel arvestatud, vt joonis 4).

Veski tn 4 katastriüksuse ja Veski tn 6 katastriüksuse vahel on Veski tn 10 kinnistu 5,3...6,5 m laiune lõik koos raudteega. Raudtee ääres on Veski tn 6 hoonel estakaad ja varikatus. Ka Veski tn 4 planeeritava hoone estakaad ja varikatus tulevad raudtee äärde. Varikatuseid arvestamata on olemasoleva ja planeeritava hoone vaheline minimaalne kaugus 12,5 m (vt joonis 4). Koos varikatustega on hoonetevaheline minimaalne kaugus 5,3 m. Kui Veski tn 10 kinnistule raudtee kohale seatakse servituut varikatuste ehitamiseks *planeeritava kinnistu* kasuks, siis võib hoonetevaheline kaugus olla isegi 0 m. Veski tn 4 ja 6 hoonete estakaadid (üle 1 m kõrgused) ja varikatused, mis asuvad 8 m tuleohutuskujas peavad olema mittepõlevast materjalist (analoogiliselt *määruse 17* § 22 lõikele 3) või tuleb rakendada teisi meetmeid tule leviku tõkestamiseks.

*Planeeritav kinnistu* on päästemasinale lõunaküljest, Veski tänavalt, väga hästi ligipääsetav. Veski tn 6 katastriüksus asub vahetult Veski tänava ääres. Veski tn 4 katastriüksusele, kuhu rajatakse uus hoone, pääseb läbi Veski tn 6 katastriüksuse. *Planeeritavat kinnistut* ei piirata tänava ega raudtee ääres piirdeaia (idaküljes on on Tehase tn 1 kinnistu piirdeaed).

Planeeringuala vahetus läheduses Veski tänaval on linna ühisveevärgi tuletõrjehüdrandid. Kavandatav hoone asub kahe hüdrandi 115 m teenindusraadiuses (mööda juurdepääsuteid arvestades). Olemasolev Veski tn 6 hoone on hüdrantidele veelgi lähemal. Vastavalt AS-i Keila Vesi 17.03.2021 tehnilistele tingimustele nr 150321-1 (vt osas IV lisa 2021.03.17) on tagatud hüdrantide veeloovutus 15 l/s 3 tunni jooksul. EVS 812-6:2012 kohaselt sõltub VI kasutusviisiga ehitise väliskustusvee normvooluhulk tuleohuklassist, suurimast või enim kustutusvett nõudvast tuletõkkeseksiooni pindalast, automaatse kustutusüsteemi olemasolust ja tulekahju arvutuslikust kestusest. Veski tn 4 uue hoone tootmistegevus kuulub eeldatavasti 2. tuleohuklassi (vastavalt EVS 812-6:2012 lisale A) mille puhul on kuni 2000 m<sup>2</sup> piirpindalaga tootmistegevuse väliskustustusvee normvooluhulk 20 l/s, mis peab olema kättesaadav 3 tunni jooksul. Kuna hüdrantidest saab 15 l/s 3 tunni jooksul, siis on ülejäänud vajaliku kustutusvee kättesaamiseks kavandatud maa-aluse 54 m<sup>3</sup> (5x60x60x3=54 000 l) tuletõrjeveemahuti paigaldamine Veski tänavale (veevõtukohaga planeeringuala hoonetest 30 m kaugusele). Tuletõrjevee mahuti näidis on elektroonilises arhiivis lisas 2015.02.02. Tuletõrjeveemahuti rajamise vajadus otsustatakse projektistaadiumis peale väliskustustusvee normvooluhulga täpsustamist.

Vastavalt Maa-ameti geoportaali ohtlike ettevõtete kaardirakendusele paikneb planeeringuala Vedelgaas OÜ Scandagra Keila viljakuivati vedelgaasipaigaldise ohualas. Keila linna 2018. a riskianalüüsi kohaselt on ohuala raadius 416 m.

#### Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei ole looduskaitsealasid ega -objekte ning nende kaitsevööndeid, veekogusid, ega nende piiranguvööndeid, puurkaevusid ega nende sanitaarkaitsevööndeid, maaparandusobjekte, rohekoridore.

Tegemist on ajaloolise tootmispiirkonnaga, kus loodusmaastiku osakaal on üsna väike. Veski tn 6 krundi kujundavad hoone ja asfaltkatted, vaid krundi kirdenurgas on veidi rohumaad. Veski tn 4 krunt on planeeringu koostamise ajal looduslikus seisus (rohumaad mõnede noorte saarepuudega).

Rajatav tootmis-/laohoone ja sealne tegevus ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse §-ile 6 ei ole Veski 4 krundile planeeritav tootmis-/laohoone ehitus, seal kavandatav tootmine ja tootmismahut olulise keskkonnamõjuga tegevus. Vabariigi Valitsuse määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ §-is 7 on öeldud, et taimsete toodete pakendamise kavandamisel valmistoodangu mahuga üle 300 tonni ööpäevas tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang. Veski tn 4 kinnistul kavandatava kohvi ja kakaotoodete pakendamise valmistoodangu maht on väiksem kui 300 tonni ööpäevas.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb silmas pidada, et vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse 2001.a tööle „Eesti põhjavee kaitstuse kaart. M 1:400 000“ on planeeringuala maapinna esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjavesi looduslikult kaitsmata (väga kõrge reostusohutikkusega), kuna moreenikiht on õhem kui 2 m.

*Planeeritava kinnistu* (liidetakse Veski tn 4 ja 6 kinnistud, kusjuures katastriüksused säilivad) joogi- ja olmevesi saadakse linna ühisveevärgist. Reoveed suunatakse linna ühiskanalisatsiooni. Sajuveed suunatakse linna sajuveekanaliseerimisele.

Projektistaadiumis tuleb lahendada prügikonteinerite paigutus. Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Keila linna jäätmehoolduseeskirjale.

Koostatav üldplaneering kavandab tootmisala arengut senisel otstarbel, kuid peab muuhulgas oluliseks hea töökeskkonna loomist ja olemasoleva haljastuse arvestamist.

Kehtivas Linnamäe tee 6a detailplaneeringus on haljasalade minimaalne osakaal Veski tn 4 krundil 14% ning Veski tn 6 krundil 7% ehk kahe peale kokku 10%. Käesoleva tööga vähendatakse tootmisvajaduste tõttu *planeeritava kinnistu* haljasalade osakaalu 7%-le.

Hoonestuse tihenemine ning vett mitteläbilaskvate materjalidega kaetud alade (suured asfalteeritud parklad, tänavad jne) pidev laienemine linnades takistab sademevee pinnasesse infiltreerumist. Tagajärjeks võib olla vooluhulkade suurenemine sademeveekollektorites, millega võivad kaasneda lokaalsed üleujutused teistes piirkondades.

AS Keila Vesi tehnilistest tingimustest järeldeb, et Veski tänava sajuveekanaliseerimine võtab vastu Veski tn 4 krundile kavandatava hoone suurelt katusepinnalt formeeruvad sajuveed.

Projektistaadiumis või edaspidi tuleks võimalusel kaaluda looduse osakaalu suurendamist krundil, mille eesmärgiks on vähendada sajuveekanaliseerimise juhitava sajuvee hulka, suurendada töökeskkonna esteetilisust ja mitmekesistada linna ökosüsteemi, samuti vähendada müra ja õhusaastet. Lahendusteks on parklates vett läbilaskvate pinnakatete rajamine asfaltkatete asemel, murukatuste ja katusehaljastuste rajamine (haljastus pikendab sajuvete viibeaga ja aitab sajuveel aurustuda).

*Planeeritaval kinnistul* kogunevat sadevett ei tohi suunata naaberkinnistutele, sh raudteemaale.

### Tervisekaitse

Veski tn 4 krundile kavandatav tootmis-/laohoone asub Keila ajaloolises tootmisrajoonis, mis jääb ka edaspidi vastavalt koostatavale üldplaneeringule tootmismaa juhtotstarbega alaks (vt osas V lisa 2020.08.03). Tootmisala ja aedlinna vahel on haljasala vöönd, mis on koostatavas üldplaneeringus määratud kaitsehaljastuse vööndiks.

Kavandatav tootmis-/laohoone ehitatakse kohvi, kakao, tee ja maitseainete pakendamiseks ja vaheladustamiseks. Asudes tootmispiirkonna keskosas, ei mõjuta uus tootmis-/laohoone 170...270 m kaugusel paikneva aedlinna elukeskkonna tervislikkust (üksik Kaare tn 1 elamukrunt asub küll planeeringualast 100 m kaugusel, kuid nende vahel on Tehase tänav tootmishoonetega ja 35 m laiune haljasala - puhver).

Seega, tegevused uues tootmis-/laohoones ei suurenda aedlinna mürataset, ei vähenda insolatsiooni, ei reosta joogivett (Keilas on ühisveevärk), ei saasta õhku, ei tekita vibratsioone.

Uus tootmis-/laohoone rajatakse tootmispiirkonda, tööstusraudtee harude kaitsevööndi(te)sse. Töötajad täidavad tööülesandeid hoones ja raudteeäärsel laadimisestakaadil. Olmeruumid asuvad Veski tn 6 ja 8 olemasolevates hoonetes, mis kuuluvad samale ettevõttele. Veski tn 6 krundil asub valmistoodangu ladu ning Veski tn 8 kinnistul kuivati-veski. Piirkonnas on ühisveevärk ja -kanaliseerimine.

Elektroonilises arhiivis lisas 2019.10.11 toodud Keila linna 2019. a mürakaardi kohaselt on Veski tn 4 krundil aasta keskmine tootmismüra päeval 50...60 dB, öösel 45...60 dB, liikluse müra on päeval 35...40 dB ja öösel vaiksem. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra normtasemed, kuid tootmise maa-aladele, mis kuuluvad V mürakategooriasse, ei

ole normtasemeid määratud. Mürakaardi alusel võib võrdlusena välja tuua, et 2019. a seisuga oli Veski tn 4 krundil tööstusmüra päeval väiksem ja öösel suurem linnakeskuses (III kategooria) ja elamualal (II kategooria) lubatud piirväärtustest.

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele ei hinnata müra ja õhukvaliteeti töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded. Sega tuleb töökeskkonna kujundamisel lähtuda töötervishoiu ja tööohutuse seadusest ja järgmistest määrustest:

- 12.04.2007 määrus nr 108 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded mürast mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“;
- 12.04.2007 määrus nr 109 „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded vibratsioonist mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna vibratsiooni piirnormid ja vibratsiooni mõõtmise kord“;
- 14.06.2007 määrus nr 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“;
- jt asjakohased.

Eesti Geoloogiateenistuse 2020.a töö „Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas“ (autor: Krista Täht-Kok) kohaselt kuulub Keila linn kõrgendatud radooniriskiga haldusüksuste hulka, kus on enam kui 10% pinnaseõhu radooni aktiivsuskontsentratsiooni määrangutest suuremad kui 75 kBq/m<sup>3</sup> või tuleneb radoonirisk ala geoloogilisest ehitusest. Keskkonnaministri 06.08.2018 määrus nr 28 “Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kehtestab tööruumide siseõhule radooni viitetasemeks ehk maksimaalseks lubatud aasta keskmiseks radooni aktiivsuskontsentratsiooniks 300 Bq/m<sup>3</sup>. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Kui radoonisisaldus pinnaseõhus ületab 50 kBq/m<sup>3</sup>, tuleb uusehituste püstitamisel kasutada radoonivastaseid meetmeid. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seetõttu tuleks radoonikaitse meetmete väljaselgitamiseks teostada enne projekteerimist radooniuuringud.

Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ajavahemikul 21.00...07.00 ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud vastava mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Võimalikud kasutusaegsed äritegevusest tulenevad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud vastava kategooria tööstusmüra sihtväärtuseid.

Ehitusaegsed vibratsioonitasemed (ja võimalikud kasutusaegsed vibratsioonitasemed) ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tehnoseadmetest ning äritegevusest pärinevad müratasemed ei tohi elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 kehtestatud lisas 1 toodud vastava kategooria tööstusmüra normtasemeid. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole.

#### Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitustest.

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada kasutuseta alade kasutusele võtmine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus, objekti vaadeldavus, valgustus ja valve korraldamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine.

## 7) Kinnisomandi kitsendused

Planeeringualal on järgmised ehitiste kaitsevööndid:

- raudtee kaitsevöönd, mille laius ja piirangud on kehtestatud ehitusseadustiku §-s 73;
- elektripaigaldise kaitsevöönd, mille laius ja piirangud on kehtestatud ehitusseadustiku §-s 77 ja majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitsevööndid, mille laiused ja piirangud on kehtestatud ehitusseadustiku §-s 74 ja keskkonnaministri 16.12.2005 määruses nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Kaitsevööndites kehtivatest kitsendustest loe viidatud õigusaktidest. Üldjuhul tohib kaitsevööndis ehitada ainult rajatise omaniku loal.

*Planeeritava kinnistul* on järgmised kinnisomandi kitsendused:

- raudtee kaitsevöönd 30 m äärmise rööpme teljest. Kui detailplaneeringut asutakse ellu viima, tuleb juba esmaste kaevetööde käigus taotleda raudteevaldajalt ning TTJA-lt kirjalik luba töödeks raudtee kaitsevööndis;
- reoveekanaliseerimise kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest ja servituudi vajadus sama ulatusega AS Keila Vesi kasuks torustiku eksploateerimiseks.

Servituudi vajadus varikatuse ehitamiseks / hooldamiseks on planeeritud:

- Veski tänavale (ca 10 m<sup>2</sup>).
- Veski tn 10 kinnistule rööbastee nr 205 (EHRi kood 220295495) kohale (~ 75 m pikkune lõik, ca 420 m<sup>2</sup>).

Sõltuvalt rajatava sajuveekanaliseerimise asukoha valikust on tekib kinnisomandi kitsendus kas Linnamäe tee 6c kinnistule:

- sajuveekanaliseerimise (joonisel 4 tähistatud Ks1) kaitsevöönd 2...2,5 m (oleneb projektlahendusest) torustiku teljest ja servituudi vajadus sama ulatusega OÜ Panamir kasuks sajuveekanaliseerimise 1,3 m pikkuse lõigu rajamiseks ja eksploateerimiseks;

või Tehase tn 1 kinnistule:

- sajuveekanaliseerimise (joonisel 4 tähistatud Ks2) kaitsevöönd 2...2,5 m (oleneb projektlahendusest) torustiku teljest ja servituudi vajadus sama ulatusega OÜ Panamir kasuks sajuveekanaliseerimise 21 m pikkuse lõigu rajamiseks ja eksploateerimiseks. Lisaks on vaja seada servituut Tehase tn 1 torustiku (joonisel 4 tähistatud SK REK) kaudu sajuvee juhtimiseks linna kanalisatsiooni 41 m pikkuses lõigus.

Planeeringu koostamise ajal on Veski tänaval ja *planeeritava kinnistul* üks ja sama omanik. Juhul kui kinnistutel tekivad erinevad eraomanikud, tuleb Veski tänavale seada juurdepääsuservituut *planeeritava kinnistu* kasuks, samuti servituudid *planeeritava kinnistu* tehnovõrkude teenindamiseks.

## 8) Arhitektuur, haljastus, heakord

Hoonete arhitektuurne lahendus kavandada tööstuspiirkonda sobivana. Uue tootmis-/laohoone katus projekteerida madala kaldega.

Tänava ja raudteede äärde piirdeaedu mitte projekteerida ega ehitada, kuna

Haljasala tuleb säilitada planeeritava *kinnistu põhjaosas* 4 m laiuse vööndina, kogu kinnistu haljasalade osakaal peab olema 7%.

Projektistaadiumis või edaspidi tuleks võimalusel kaaluda looduse osakaalu suurendamist, mille eesmärgiks on vähendada sajuveekanaliseerimise juhitava sajuvee hulka, suurendada töökeskkonna esteetilisust ja mitmekesistada linna ökosüsteemi, samuti vähendada müra ja õhusaastet. Lahendusteks on parklates vett läbilaskvate pinnakatete rajamine asfaltkatete asemel, murukatuste ja katusehaljastuste rajamine (haljastus pikendab sajuvete viibeaega ja aitab sajuveel aurustuda).

*Planeeritaval kinnistul* kogunevat sadevett ei tohi suunata naaberkinnistutele, sh raudteemaale. Projektistaadiumis lahendada prügikonteinerite paigutus. Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Keila linna jäätmehoolduseeskirjale.