



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

4. märts 2021 nr 81

**Keila linn, Veski tn 4 ja Veski tn 6
katastriüksuste ja lähiala
detailplaneeringu algatamine ning
lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Panamir (esindaja Aleksandr Viiner) tegi 18.01.2021. a taotluse algatada detailplaneering Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksustele (edaspidi nimetatud ka krundid) kehtiva detailplaneeringu muutmiseks. Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksustel kehtib Linnamäe tee 6a detailplaneering, kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.05.2009 otsusega nr 29, mille kohaselt on Veski 4 kinnistul lubatud ehitada kuni 2 tootmishoonet suurima ehitisealuse pinnaga 860 m², suurima kõrgusega 11 m. Kehtiv detailplaneering ei vasta OÜ Panamir vajadustele, millega seoses on vaja koostada uus detailplaneering.

Taotleja soovib liita Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksused üheks kinnistuks ja muuta hoonestustingimusi. Veski tn 4 kinnistu on hoonestamata, Veski tn 6 kinnistul asub tootmishoone.

Algatav detailplaneering ei muuda olemuslikult kehtivat Linnamäe tee 6a detailplaneeringut. Kuna kehtiv detailplaneering on üle 5 a vana, (täpsemalt ligi 12 aastat) ja seni Veski tn 4 kinnistut ei ole hoonestatud ja selles osas detailplaneering realiseerunud, siis on selle muutmine põhjendatud.

Planeeritav maa-ala asub Lõuna-Keila pikaajaliselt väljakujunenud tootmispiirkonnas, millel on head teeühendused ja väljaehitatud kommunikatsioonid.

Planeeringuala pindala on ca 0,47 ha.

Planeeringuga hõlmatakse Veski tn 4 ja Veski tn 6 katastriüksused ja piirnevad katastriüksused (vajalikus ulatuses):

- Veski tn 4 (29601:001:0217), pindala 2048 m², sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Veski tn 6 (29601:011:0075), pindala 2689 m², sihtotstarve tootmismaa 100%;

Kitsendustest on planeeringualal eraraudtee kaitsevöönd (AS Tiigi Keskus). Ehtisregistri ja Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse andmetel muid kitsendusi ei ole. Kruntidel ei ole loodus- ja muinsuskaitseobjekte, ega muid maakasutuse piiranguid põhjustavaid objekte ja nende kaitsevööndeid. Planeeringuala asub ohtliku vedelgaasi paigaldise (OÜ Scandagra

Keila viljakuivati) ohualas (R=428m) (Maa-ameti geoportaali ohtlike ettevõtete kaardirakenduse andmed).

Keila linna üldplaneeringu järgi asuvad krundid tootmismaa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Keila linna üldplaneeringuga.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse §-ile 6 ei ole uue tootmis-/laohoone ehitus, kavandatav tootmine ja tootmismaht olulise keskkonnamõjuga tegevus. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 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.

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning arvestades planeeritava tegevuse mahtu, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine.

Planeeringu koostamine on vajalik kehtiva detailplaneeringu muutmiseks, kuna maaomanik soovib ehitada suurema ehitisealuse pinnaga hoonet kui praegune ehitusõigus ette näeb, lisaks ei saa seadusest tulenevalt tuleohutust tagada mõistlikul viisil. Nimelt selgitab taotluse esitaja, et *Veski tn 4 ja 6 kinnistute vahele ulatub AS-ile Tiigi Keskus kuuluv raudtee, kus liigub OÜ Panamir tooraine ja valmistoodang. Veski tn 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 ja raudteemaa laius on 5 m, siis ei ole võimalik kahe kinnistu hoonestuse vahel tagada 8 m tuleohutuskujaja ja takistada tule levikut ehituslike võtetega (tulemüür ei ole mõeldav).*

Keila Linnavalitsus nõustub, et lahendus on liita kinnistud üheks ning tule leviku tõkendamiseks rakendada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22 lõiget 4. Kinnistute liitmine on ka maakorralduslikult võimalik, sest Veski tn 4 ja 6 kinnistutel on 5,5 m pikkune ühispiir.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kruntidele maakasutus- ja ehitustingimused piirkonda sobivate tootmishoonete ehitamiseks ning avaliku linnaruumi kujundamiseks arvestades ka üldplaneeringuga kavandatud.

Kohalik omavalitsus, kui PlanS § 4 alusel planeerimistegevuse korraldaja oma haldusalas, soovib detailplaneeringuga kujundada Keila linna tootmispiirkonnas turvalise, atraktiivse ja jätkusuutliku keskkonna ettevõtluse arendamiseks.

Linna huvi on kasutada linnamaad efektiivselt ja otstarbekalt. Kuna kavandatav planeering on osa suuremast juba varem detailplaneeritud alast, siis põhilahendust muutma ei hakata. Kavandatava planeeringu eesmärk on ehitustingimuste täpsustamine, et planeering sobituks spetsiifilise äritegevuse laiendamiseks (kakao, kohvi pakendamine, vaheladustamine) kõrvalkinnistutelt väljapoole. Planeeringuga uusi teid (sh kergliiklusteid) ei planeerita. Vajalik tehnovõrk on kinnistul olemas.

Keila linna ülesanne on tagada muuhulgas ettevõtetele soodsad tingimused äritegevuseks läbi planeerimise ja seeläbi Keila konkurentsivõime tõstmine teiste linnade kõrval (sh töökohtade loomisega). Planeeringualal on oluline rajada korrastatud linnaruum heade juurdepääsuviimastega ja toimiva taristuga ning tagada üldine elukeskkonna kvaliteet, et

vältida elanike ja ettevõtjate rahulolematust oma kodukohaga/tegevuskohaga ja väljarännet Keilast, sh ka Eestist.

Asustuse areng koos tehnoarajatise kavandamisega näeb ette, et linnas paiknevat maad kasutatakse linnaehituslikult mõistlikult ja otstarbekalt ning planeerides peab käsitlema tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja rohealasad.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 21, 22, § 128 lõikest 1 ja lõigetest 4-8, § 130 lõikest 1, § 131 lõigetest 1 ja 2, § 140 lõikest 7, Keila Linnavalikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1, 2, 7 ja 18 ning arvestades OÜ Panamir 18.01.2021 esitatud taotlust ja Keila Linnavalitsuse ja OÜ Panamir vahelist lepingut nr 6-6/22:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Veski tn 4 ja Veski tn 6 kinnistute ja lähialale** eesmärgiga täpsustada hoonestus- ja maakasutustingimusi ja rajada kaasaegne ettevõtte vajadustest lähtuv tootmishoonete grupp. Detailplaneeringus korrigeerida vajadusel kruntide piire ning määrata maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus ja arhitektuur-ehituslikud tingimused, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnoarvorkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

1.1. tagama piirkonnas kvaliteetse tootmis- ja teeninduspiirkonna tasakaalustatud hoonestuse ja haljastusega, mis on koostatud tuginedes piirkonna omapärale, keskkonnatingimustele, ja eriliigilistele liikumisviisidele ohutu liikluskorralduse ning otstarbeka tehnoarvorkude lahenduse;

1.2. käsitlema eskiislahenduse staadiumis erinevaid planeeringulahendusi ja analüüsima ning arvestama nende võimalusi ja mõju ulatust keskkonnale, seejuures tuleb konkretiseerida juurdepääsuvõimalused.

2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmistest lähtesekohtadega:

2.1. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 21, 22 määratud ülesanded.

2.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnoarvorkudega.

2.3. Planeeringu terviklahenduse kujundamisel lähtuda linnakeskkonna ja maastiku analüüsist. Vaated kavandatavale hoonele peavad olema piirkonda sobitavad. Kruntide tsoneering ja planeeringuala liikluslahendus peab olema funktsionaalne. Arvestada olemasolevate looduslike tingimustega, sh selgitada välja optimaalne sademevete ärajuhtimise lahendus immutamise/kanaliseerimine.

2.4. Tootmishoonete/laohoonete arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel lähtuda praktilistest, esteetiliselt sobivatest ja kaasaegsetest arhitektuursetest lahendustest. Arvestada energiasäästu nõuetega. Piirdeaedade vajadusel määrata nende kujundustingimused.

2.5. Kinnistul peab olema piisavalt (kõrg)haljastust.

2.6. Lahendada juurdepääs/juurdepääsud tootmismaa krundile avalikult kasutatavalt teelt Veski tänava kaudu ja normidekohane parkimine omal krundil. Veotranspordi juurdepääs kavandada raudtee ja Veski tänava kaudu. Planeeringus näidata liiklus- ja parkimiskorraldus (sh jalakäijad ja kergliiklejad, liikumispuudega isikud).

2.7. Koostöös linnavalitsusega teha planeeringus ettepanekud kruntide aadresside korrigeerimiseks (oleneb maakorralduslikust lahendusest).

2.8. Määrata heakorra põhimõtted, sh prügikonteinerite asukohad, vertikaalplaneerimine, sajuvete ärajuhtimine, lumekoristus. Sajuveet ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.

2.9. Tehnoarvorkude lahendus töötada välja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

- 2.10. Eskiislahendus esitada Keila Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja vajadusel avaliku väljapaneku korraldamiseks.
- 2.11. Detailplaneering tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu materjalid esitada vastuvõtmise otsustamiseks kahes (2) ning kehtestamise otsustamiseks kahes (2) identses eksemplaris paberkandjal ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina, joonised masinloetavalt dwg-na ning silmafailid EVALD jaoks).
3. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga.
 4. Detailplaneeringu tellija on OÜ Panamir.
 5. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).
 6. Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).
 7. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutuste ja ettevõtetega (Päästeamet, vajadusel Terviseamet ja tehnovõrkude valdajad) ja puudutatud isikutega (naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi ja kohustusi võib planeeringulahendus mõjutada.
 9. Keila linnaarhitekti korraldada detailplaneeringu algatamise korraldusest teavitamine:
 - 9.1. 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel;
 - 9.2. 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Keila Leht ja Harju Elu;
 - 9.3. 30 päeva jooksul OÜ-le Panamir ja puudutatud kinnistute omanikele.
 10. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil www.keila.ee.
 11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Enno Fels
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Maris Mäger
linnasekretär