

Sandra Danilson
Põhja Päästekeskus
pohja@rescue.ee

Teie: 20.05.2025 nr 7.2-3.1/2620-1
Meie: 20.06.2025 nr 7-4/761-1

Maanteeserva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine

Keila Linnavalitsus esitas 30.04.2025 kirjaga nr 7-4/491-1 Päästeametile kooskõlastamiseks Maanteeserva ja selle lähiala detailplaneeringu.

Päästeamet jättis 20.05.2025 kirjaga nr 7.2-3.1/2620-1 detailplaneeringu tuleohutusosa kooskõlastamata kuna seletuskirjas puudub viide Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning planeering paikneb ohtliku ettevõtte ohualas, mistõttu tuleb viia läbi täiendav riskide hindamine, kas planeeritav ehitis antud asukohas on sobiv või mitte.

Märkus nr 1:

Planeeringu seletuskirja ptk 4.2 lk 25 on lisatud järgmine lõik: Tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord.*“

Märkus nr 2:

Päästeamet viitab oma kirjas vajadusele koostada riskianalüüs kasutades metoodikat „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“. Selgitame:

1. Keila Linnavalitsuse 25.07.2024 korralduse nr 2-2/195 alusel algatatud Maanteeserva detailplaneering on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga. Korralduses on rõhutatud, et vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele § 6 ei kvalifitseeru kavandatav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuseks, kuna tegemist on olemasoleva linnaehitusliku arengu jätkuga ning tegevuse mõju ulatus ei eelda keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist. Sama seisukoht on kajastatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.

2. Planeeringualale on kavandatud kolm äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti hoonete ehitisealuste pindadega suurusjärgus 2200–2700 m² ning maksimaalse kõrgusega kuni 14 meetrit. Samuti nähakse ette ühine hoonestusala, mis võimaldab paindlikku hoonestusviisi tulevikus – kas mitme väiksema hoonega või vajadusel suurema, kruntide üleselt kavandatud hoonega. Lähteseisukohtades on arvestatud brutopindalaga kuni 12 000 m² erinevate korruste peale kokku. Käesoleva detailplaneeringuga ei määrata hoonete kasutusotstarbeid ega hoonete suletud netopindasid, mis teeb metoodika rakendamise käesolevas etapis tehniliselt võimatuks kuna Lisa 1 kohaselt on tundlikkuse määramise eelduseks ehitise kasutamise otstarbe ja suletud netopindala teadmine.

Kui ehitusloa menetluses ilmneb, et hoonete kasutusotstarbed või suletud netopinnad eeldavad metoodika rakendamist, saab see Päästeameti nõusolekul olla tingimuseks ehitusprojekti kooskõlastamisel. Kokkuvõttes leiame, et riskianalüüsi koostamine detailplaneeringu menetluses ei ole sisuliselt ega menetluslikult asjakohane ega otstarbekas, kuna planeering ei sisalda veel piisavalt täpseid andmeid metoodika rakendamiseks. Oleme valmis kaaluma riskianalüüsi koostamist ehitusprojekti faasis, kui selleks tekib seadusest tulenev vajadus.

Juhime tähelepanu, et ohtliku ettevõtte ohualas asub ka Vesiveski kaubanduskeskus, millele on väljastatud 15.01.2024 ehitisluba nr 2412271/00261. Ehitusloa tuleohutusprojekti (Töö nr: 41-23 16.11.2023) on Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastanud 11.12.2023. Projekt ütleb, et projekteeritav hoone asub kahe C-kategooria ohtliku ettevõtte ohualas: Olerex AS tankla ohualas, mille suurus on 436m ning Alexela AS tankla ohualas mille suurus on 386 m. Tuleohutusprojektis on öeldud, et projekteeritav hoone ei suurenda ohtlikust ettevõttest tulenevaid riske ega tagajärgi. Arvestades, et planeeritav hoone on tundlikkusega 2 ja jääb II tsooni (väga ohtlik ala) ja III tsooni (ohtlik ala), siis võib hooneid ehitada ettevõtete ohualasse.

Juhime tähelepanu, et Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneering on kehtestatud Keila Linnavolikogu poolt 29.03.2022 nr 1-3/8. Päästeamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 02.05.2018 kirjaga nr 7.2-3.1/8302-2.

Kokkuvõte:

Lähtudes eeltoodud teabest ei ole riskianalüüsi koostamine Maanteeoskonna detailplaneeringu menetluses põhjendatud kuna detailplaneeringu menetluses:

- ei määrata hoonete lõplikke kasutusotstarbeid ega suletud netopindasid, mis on eeltingimuseks metoodika rakendamisel.
- ei ole võimalik määrata tundlikkustaset ega hinnata riskide mõju, kuna vajalikud lähteandmed puuduvad, mis muudab metoodika rakendamise selles etapis tehniliselt võimatuks.
- ei ole tuvastatud olulist keskkonnamõju, mis võiks viidata riskide täiendava hindamise vajadusele.
- varasem praktika (Vesiveski I kinnistu planeering ja ehitusprojektid) kinnitab, et sama ohtliku ettevõtte ohualas on hoonestamine lubatud ja seda printsiipi tuleks rakendada ka käesoleval juhul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Inge Angerjas
abilinnapea

Lisa: Maanteeoskonna seletuskiri

Koostaja:
Diana Vållo
diana.vallo@keila.ee