

PLANEERIJA:

OÜ Pilveprojekt

reg. nr. 11510253

Raja tee 2, Kulna küla

Lääne-Harju vald, Harjumaa 76613

Tel. +372 53314067

reg. nr. EEP001395 11.07.2008

---

Töö number: **T0324**

Asukoht: **Jaama tänav 1c, Keila linn, Harju maakond**

## Jaama tn 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering



Planeeringu koostaja:

Ramul Saarniit (arhitekt), Stina Metsis (volitatud arhitekt 7)

6. juuli 2026. a.

# SISUKORD

## I SELETUSKIRI

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planeeringu koostamise eesmärk ja lähteandmed.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud: .....                                       | 4         |
| 1.2      | Planeeringu vastavus liigilt üldisematele planeeringutele .....                             | 5         |
| <b>2</b> | <b>Olemasoleva olukorra iseloomustus: .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....                                                 | 6         |
| 2.2      | Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....                                                 | 10        |
| 2.3      | Olemasolevad piirangud planeeringualal .....                                                | 10        |
| 2.4      | Juurdepääsud .....                                                                          | 11        |
| 2.5      | Tehnovõrgud .....                                                                           | 11        |
| <b>3</b> | <b>Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ning funktsionaalsete seoste analüüs.</b> | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>Planeeringuettepanek. ....</b>                                                           | <b>14</b> |
| 4.1      | Üldiselt .....                                                                              | 14        |
| 4.2      | Krundi jaotus .....                                                                         | 14        |
| 4.3      | Kruntide ehitusõigus. ....                                                                  | 15        |
| 4.4      | Ehitiste arhitektuurinõuded. ....                                                           | 16        |
| 4.5      | Piirded .....                                                                               | 16        |
| 4.6      | Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. ....                                         | 17        |
| 4.7      | Haljastuse ja heakorra põhimõtted. ....                                                     | 18        |
| 4.8      | Vertikaalplaneerimine. ....                                                                 | 20        |
| 4.9      | Tuleohutusnõuded. ....                                                                      | 20        |
| 4.10     | Tehnovõrgud. ....                                                                           | 21        |
| 4.11     | Telekommunikatsioonivarustus .....                                                          | 23        |
| 4.12     | Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. ....                                                    | 24        |
| 4.13     | Soojavarustus ja jahutus. ....                                                              | 24        |
| 4.14     | Energiaatõhusus ja -tarbimise nõuded. ....                                                  | 25        |
| 4.15     | Müra .....                                                                                  | 25        |
| 4.16     | Servituudid ja kitsendused .....                                                            | 28        |
| <b>5</b> | <b>Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine. ....</b>                        | <b>29</b> |
| <b>6</b> | <b>Võimalikud ohuolukorrad.....</b>                                                         | <b>29</b> |
| 6.1      | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....                                    | 31        |
| <b>7</b> | <b>Planeeringu elluviimise tegevuskava. ....</b>                                            | <b>31</b> |

## II JOONISED

|                       |      |           |
|-----------------------|------|-----------|
| 1. Asukoha skeem      | DP-1 | M 1:10000 |
| 2. Kontaktvööndiskeem | DP-2 | M 1:1000  |
| 3. Tugiplaan          | DP-3 | M 1:500   |
| 4. Põhijoonis         | DP-4 | M 1:500   |
| 5. Tehnovõrgud        | DP-5 | M 1:500   |
| 6. Illustratsioon 1   | DP-6 |           |
| 7. Illustratsioon 2   | DP-7 |           |
| 8. Illustratsioon 3   | DP-8 |           |
| 9. Kruntimise plaan   | DP-9 | M 1:500   |

# I SELETUSKIRI

## 1 Planeeringu koostamise eesmärk ja lähteandmed.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kavandada elamumaa sihtotstarbega Jaama tn 1c katastriüksusele (kat.nr 29601:001:0333) ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeritav ala on ca 0,41 ha.

### Detailplaneeringu põhjendus.

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtades toodule: „Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on, antud suures osas tühjana seisev krunt, korrastada ja võtta maa kasutusse. Soovitud elamu on võimalik sobitada olemasoleva elurajooni ja intensiivse kasutusega raudteejaama kvartali vahele. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimisel Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasoleva miljöö väärtuslikud elemendid ruumilise planeerimise parimaid praktikaid rakendades“.

### Detailplaneeringu koostamise alus:

- Keila Linnavalitsuse korraldus 31. august 2023 nr 2-2/256, Keila linn, Jaama tänav 1c kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

### Detailplaneeringu lähtedokumendid, õigusaktid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Keila linna üldplaneering, kehtestatud 26.03.2024 Keila Linna volikogu otsusega nr 1-3/7.
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Sotsiaalministri 12.11.2025. a määrus nr 61 "Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid"
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Riigihaldusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ ja selle lisa 5 Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed“
- Keila Linnavolikogu 31.08.2021 määrusega nr 11 kehtestatud Keila linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025-2036;
- Keila Linnavolikogu 31.01.2017 määrusega nr 4 kehtestatud Kaugküttepiirkonna määramine.
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Keila linna ehitusmäärus“;
- Keila linnavolikogu 31.05.2022 määrusega nr 1-2/7 kinnitatud Keila linna Kliima- ja energiakava
- Keila Linnavolikogu 26.04.2022 määrus nr 5 Keila linna jäätmehoolduseeskiri
- Keila Linna müravähendamise tegevuskava 2019

#### Lähiümbruse detailplaneeringud:

Kontaktalas asuvad detailplaneeringud:

1. Haapsalu mnt 39 detailplaneering (kehtestatud 2010)
2. Männiku tn 1A kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2006)
3. Keila Linna raudteejaama piirkonna detailplaneering (kehtestatud 2009)
4. Haapsalu mnt 25 ja 27 kinnistute ja lähipiirkonna detailplaneering (kehtestatud 2019).

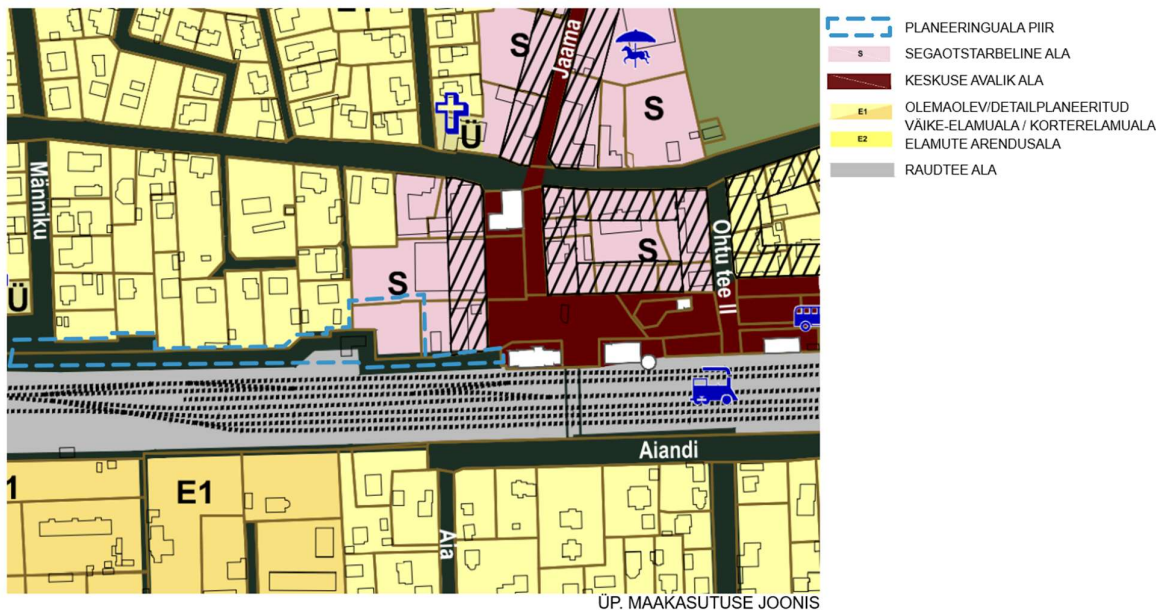
#### **1.1 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Topograafiline plaan, Throne OÜ 29.02.2024 töö nr G24100
- Haljastuse hinnang, Keskkonnabüroo Grün-E OÜ 16.07.2024 töö nr 120724-1.
- Helirõhutasemete mõõtmised, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 25403-01 29.09.2025.
- Keskkonnamüra hinnang, Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 25403-02 07.10.2025.

## 1.2 Planeeringu vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

### Vastavus maakasutuse juhtotstarbe järgi.

Keila linna üldplaneeringu maakasutuse joonise kohaselt asub planeeringuala segaotstarbelise (S) juhtotstarbega alal.



Vastaval alal nähakse ette järgmist:

*Mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala tihendatavates perspektiivsetes kohalikes keskustes, sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon.*

Detailplaneeringus kavandatu vastab üldplaneeringuga määratud juhtotstarbele.

### Vastavus arendusüksuste tingimustele.

Arendusüksuste jaotuse järgi asub planeeringuala 6.3.2 Jaama ümbruse kvartalid.

*Sellel alal väärtustatakse üldplaneeringu kohaselt Keila linna ajaloolist miljööd. Aladel, millele miljööala piirangud ei laiene võib olemasolevat hoonestust rekonstrueerida või asendada uute hoonetega. Jaama tänava äärsete kvartalite hoonestus võib olla mahuliselt liigendatud ning selle eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) erinevates osades võib olla kaks kuni kolm korrust. Alumistel korrustel lubatakse kavandada tänavale avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis-, ühiskondlikud või äripinnad. Parkimise suunamisel lähtutakse põhimõttest, et see ei tohi kahjustada inimsõbralikku ruumi, kuid samas peab see võimaldama tänavaäärsete äride head toimivust. Tagada tuleb võimalused jalgrataste parkimiseks.*

Detailplaneeringus kavandatu vastab arendusüksuse tingimustele

### Vastavus üldplaneeringuga kehtestatud üldistele ehitustingimustele:

*Punkt 8. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist.*

Arvestades transpordiühenduste lähedust (raudteejaam, bussipeatused) on detailplaneeringuga kavandatud kuus parkimiskohta sõidukitele ehk üks koht ühe elukorteri

kohta ja ühine varjualune jalgrataste parkimiseks ja hoiustamiseks. Krundile on kavandatud võimalikult palju uut haljastust, säilitatakse maksimaalselt olemasolevat.

Punkt 10. Keelatud on sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval. Erandjuhtudel on nõutav Linnavalitsuse nõusolek.

Planeeringuga parendatakse oluliselt jalakäijate ja jalgratturite jmt liikumisvahenditega liikumise võimalusi. Planeeringuga kavandatakse planeeringuala läbiv valgustatud ja kõvakattega kaasaegne kergliiklustee .

Punkt 14. Kui üldplaneering ei määra vastava arendusüksuse krundi minimaalset haljastuse osakaalu, siis elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil (sh ehitised, asfalteeritud/ sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa (st **haljastuse osakaal 50% krundist**). Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Linnavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Keila linna haljasalade roll sademeveekanalisatsiooni ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Planeeringuga on kavandatud max 380 m<sup>2</sup> ehitisealust pinda, sellele lisandub juurdepääsutee ja parkimisala ca 250 m<sup>2</sup> . Seega kõvakattega ala on kokku ca 630 m<sup>2</sup> , mis on 48% <50% 1307 m<sup>2</sup> krundi pindalast. Kõvakattega pindadelt suunatakse vesi oma krundile planeeritud nõvasse. Parkimisala rajatakse osaliselt vett läbilaskva katendiga.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu üldistele ehitustingimustele.

#### Nõuded piiretele.

Keila kesklinna miljööväärtuslikul alal on piirde kõrguseks ca 1,4 m. Hea linnaruumi ja vaadete säilitamiseks sobiv piirete kõrgus on ca 1,2 m. Haljaspiire võib eelpool toodud näitajatest olla kõrgem.

Piirete kõrguseks on planeeritud maksimaalselt 1,4 m maapinnast (v.a. raudteeäärne ohutuspiire).

## **2 Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

### **2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Planeeringuala asub Keila linna jaama ümbruse kvartali servas puutudes kokku Pargiveere ümbruse elamualaga. Raudteeäärne krunt külgneb lõunast raudteejaama territooriumi ja teenindusteega, mis kasutusel ka kergliikluskoridorina. Idas paikneb Keila Kesklinna miljööväärtuslik ala koos Raudteejaama ja selle abihoonega, mis on hinnatud väga väärtuslikeks hooneteks, sh on piirinaabriks ajalooline raudteetöölise elamu Jaama tn 1b. Põhjaküljel asub Jaama kaupluse kaubandushoone koos postkontori ja äridega. Jaama ümbruse kvartal on intensiivse kasutusega linnakeskuse osa, kus asub palju ärisid ning hoonete kasutusotstarbed vahetuvad suhteliselt sageli. Rongiliiklus, ennekõike reisirongi liiklus on kasvutrendis, seega võib ennustada kvartali kasutuse intensiivsuse kasvu.

Läänes asuvas elamukvartalis asuvad valdavas enamuses üksikelamukrundid ligipääsudega Haapsalu maanteelt (koos selle tänavasoppidega) või Männiku tänavalt, aga ajalooliselt on ligipääsuna kasutatud ka Raudteejaama territooriumil kulgevat teeninduseks mõeldud teed.

Reljeef on suhteliselt tasane. Maapind on absoluutkõrgusega 36 meetri juures (EH2000).



KALDAERO FOTO (Maa-Amet 27.02.2025)



Vaade planeeritavale kergliilusteele. Vasakul raudtee, paremal Jaama tn 1b elamu



Vaade lõunast üle raudtee planeeringuala poole. Paremal paistmas Jaama tn 1b elamu.



Vaade põhjast Jaama tn 1 parkimisplatsi poolelt. Otse vaates väärtuslik sirelihekk, mille taga Jaama tn 1c krunt.



Vaade Jaama platsi poolt. Vasakul Jaama tn 1b ja paremal Jaama 1 kauplus.



Vaadel Jaama tn 1b raudteetöölise elamule (1907) Jaama platsi poolt.



Vaated Jaama tn 1b abihoonele planeeritavalt kergliiklusteelt.



Jaama tn 1b abihoone vaatega Jaama tn 1c poolt

## 2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

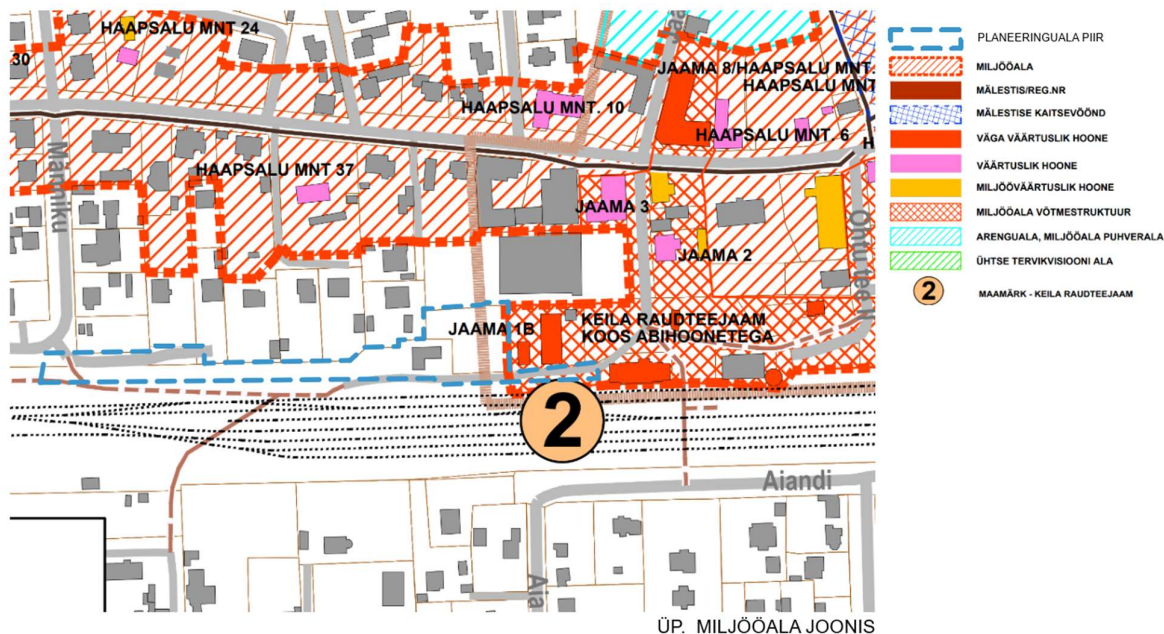
Planeeringuala moodustab Jaama tänav 1c katastriüksus (kat.nr 29601:001:0333), mille maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Pindala on 1307 m<sup>2</sup>, millest 1307 m<sup>2</sup> on õuema. Maapind on tasane ja kaetud vähese haljastusega. Katastriüksus on hoonestamata. Lisaks on planeeringualasse hõlmatud osaliselt Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksus (transpordimaa 100%) ja osaliselt Männiku tn (transpordimaa 100%).

## 2.3 Olemasolevad piirangud planeeringualal

Peamised kitsendused tulenevad raudtee ja tehnovõrkude kaitsevöönditest:

- raudtee kaitsevöönd;
- elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid;
- sideehitised ja nende kaitsevööndid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikud ja nende kaitsevöönd.
- planeeringuala piirneb Keila linna miljööala võtmestruktuuriga.

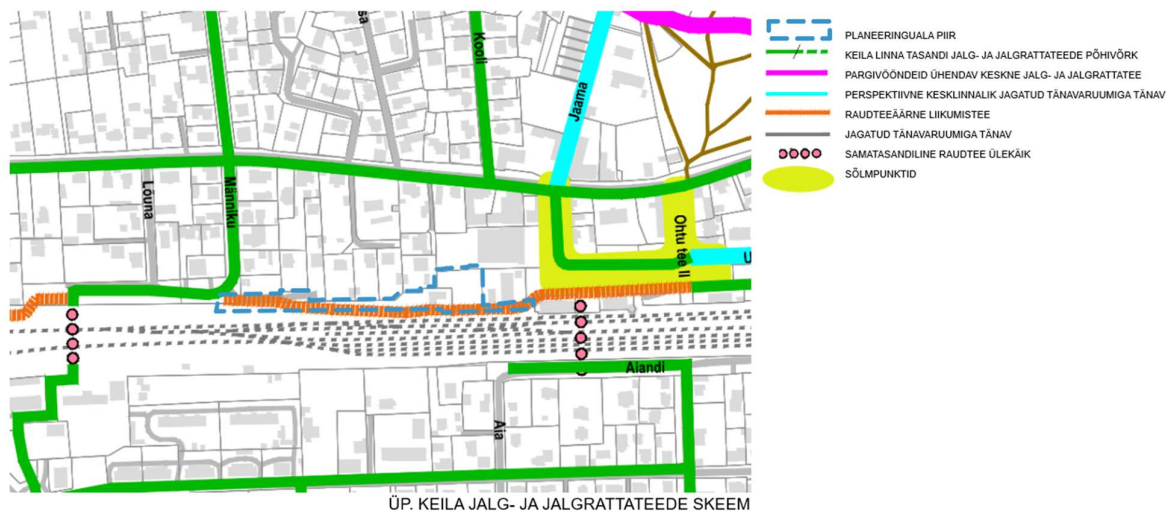
Planeeritaval alal puuduvad looduskaitsepiirangud.



## 2.4 Juurdepääsud

Juurdepääs sõidukitega Jaama tn 1c katastriüksusele avalikult teel puudub. Reaalselt kasutavad Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksuse raudtee äärset ala liikumiseks nii jalakäijad, ratturid, kui ka sõidukid. Vaatluse järgi saab järeldada, et mitmed eelnimetatud katastriüksuse piiri äärsed elumumaa elanikud kasutavad seda liikumisteed ka põhilise juurdepääsuna sõidukitega, kuigi on olemasolevad juurdepääsud Haapsalu mnt põiktänavate kaudu.

Üldplaneeringuga on samale trajektooriga määratud raudteeäärne liikumistee (jala- ja jalgrattaga), mida täna ka kasutatakse.



## 2.5 Tehnovõrgud

Jaama 1c katastriüksusel puuduvad kõik tehnovõrgud ja liitumispunktid.

Lähipiirkonnas on olemas kõik võimalused liitumiseks tehnovõrkudega.

### 3 Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ning funktsionaalsete seoste analüüs.

Planeeringuala paikneb Keila miljööväärtusliku ala serval raudteejaama läheduses. Üldises plaanis asub planeeringualast põhjast Pargiveere elamuala, kus domineerivad kahekorruselised viil- ja lamekatusega elamud. Haapsalu mnt ääres asuv esimene rida krunte asub miljööväärtuslikul alal. Kirdesuunal kuni Haapsalu maanteeeni asuvad mitmed ärimaa krundid. Idapool jätkub jaama plats koos jaamahoonega, mis on üheks oluliseks linna sõlmpunktiks. Lõunas asub Keilat läbiv raudtee maa-ala ja kaugemal üle raudtee Lõuna-Keila elamute maa-ala.

Vahetult piirneb planeeringuala idast Jaama tn 1b elamumaaga, millel asuvad väga väärtuslikud raudteetöölise elamu ja abihoone. Väärtuslikuks võib pidada ka säilinud krundi proportsiooni ja suurust. Elamu on väga hästi säilinud koos iseloomuliku puitdekooriga. Originaalkujul on säilinud ka omapärane kahekorruseline abihoone.

Järgmisena pisut edasi on idapool Jaamahoone ja seda ümbritsevad elamud ja abihooned nagu jääkelder, paekivist saun, veetorn, laohoone. Jaamahoone koos abihoonetega pärinevad 19.-20 sajandi vahetusest, kui Keilasse rajati raudtee (1870.a.). Põhja-kirde suunal piirneb ala Jaama tn 1 parklaga, kinnistuid lahutab väärtuslikuks hinnatud sirelihekk. Jaama tn 1 on ärimaa, millel asub Jaama kauplus postimaja ja väikeäridega.

Piirkonnas asuvad mitmed Keila kõige väärtuslikumad hooned ja esile tuleks tuua miljööväärtusliku ala hoonete gruppi kui tervikut. 19 saj. lõpus ja 20 saj. alguses arenes jaama piirkond jõudsalt ja kujunes sama oluliseks kui mitte olulisemaks sõlmpunktiks kui Mihkli kiriku esine ala.

Jaamahoone areng läbi ajaloo



1900-1910



1920-1940



1998.a

20\_\_



Fotolt on võib aimata planeeringualal olnud viilkatusega hoonet. Foto 1965 (Ajapaik)

Haapsalu mnt, Jaama tn, Uus tn jt ääres on tüüpiliseks elamu tüübiks väikese eesaiaga ühekuni kahekorruseline viilkatuse ja puitvoodriga (uhkematel puitpitsi ja dekooriga) hoone. Ajaloolistel hoonetel on mõnel säilinud ka iseloomulik varikatusega etik. Haapsalu mnt ääres on dominantideks veel teine tüüp – nügamajad, mille uhked nurga fassaadid on kaugelt näha. Planeeringualast idasse jääb ka kergliiklustee, mis suundub mänguväljaku, perspektiivse turu, ja parkla poole. Nendest mitmed on ellu viidud Keila raudteejaama piirkonna detailplaneeringu visiooni kohaselt. Uute eluruumide rajamisega korrastatakse tükike Jaama piirkonnast ja luuakse mugavamaks jalakäijate ja jalgratturite teekond. Rongide liikumissagedus on oluliselt tõusnud, rongid on muutunud mugavaks ja kasutajate arv on tõusujoones. Head transpordiühendused pealinnaga on muutnud Keila väga atraktiivseks elukohaks ja kiirendab ka Jaama piirkonna arengut. Planeeritav elamu ja seega elanike arvu tõus annab väikese, kuid olulise tõuke jaama piirkonna arengule.

Võttes eelnevat arvesse ja järgides kontaktvööndis asuvate hoonete mahtu ja kõrgust ning piirkonna perspektiivi on planeeringuga ette nähtud kinnistule püstitada kahekorruseline kolme kuni kuue korteriga rida- või korterelamu. Uute hoonete rajamine annab võimaluse ala tervikuna korrastada, tihendada linnaruumi ja luua hea elukeskkond.

Maapinna reljeef on planeeringualal ja üldiselt Keilas suhteliselt tasane (abs. kõrgus ca 36m).

Jaama ümbruse hoonestuse tehnilised võrdlusnäitajad.

Jaama tn 1b: ehitisealune pind 382 m<sup>2</sup>, kat.ü. pind 1501 m<sup>2</sup>, täisehitus 25%

Haapsalu mnt 35a: ehitisealune pind 172,1 m<sup>2</sup>, kat.ü. pind 1178 m<sup>2</sup>, täisehitus 15%

Haapsalu mnt 35b: ehitisealune pind 160,5 m<sup>2</sup>, kat.ü. pind 642 m<sup>2</sup>, täisehitus 25%

Jaama tn 2: ehitisealune pind 226 m<sup>2</sup>, kat.ü. pind 1162 m<sup>2</sup>, täisehitus 19%

Arvestades, et Jaama tn 1b ja Jaama tn 2 hooned on eelmise 19-20 saj. vahetusest, Haapsalu mnt 35a ja 35b 1978. ja 1986. aastast ja seega vastavad on ka tolle aja planeerimistava kohased hoonestustiheduse näitajad. Tänapäevases olukorras on mõnevõrra kõrgem hoonestustihedus (30%) õigustatud, pidades silmas linna tihendamise eesmärke, kuid arvestades seejuures, et ei vähendataks miljööväärtusliku ala väärtust ja ei halvendaks olemasolevate elanike elutingimusi.

Lähimate hoonete kõrgustest tulenevalt on planeeritava kahekorruselise elamu kõrguseks määratud 7,5m planeeritavast maapinnast.

*Jaama tn 1a (jaamahoone) 9,5m (2k)*

*Jaama tn 1 (kauplus „Jaama“) 5,3m*

*Haapsalu mnt 35a, elamu , 6,7m (2k)*

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnavaladega ja funktsionaalseid tegureid ning linna arengu perspektiive ja eesmärke.

Jaama tn 1c krundi hoonestamine on põhjendatud arvestades külgnevate katastriüksuste sihtotstarbeid ja hooneid. Krundi hoonestamine elamuga moodustab koos jaama piirkonna teiste hoonetega loogilise terviku.

Uue juurdepääsu rajamine Jaama tn 1c krundini annab võimaluse ehitada välja puuduv lüli raudteeäärsele kergliiklejate trajektooriga. Jaama hoonest kuni Männiku tn nurgani saab kaasaegsetele tingimustele vastava katendi, valgustuse ja miljöö. Iga meeter korralikku kergliiklusteed tugevdab pikas perspektiivis rahva tervist ja vähendab keskkonna mõju.

## **4 Planeeringuettepanek.**

### **4.1 Üldiselt**

Detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuste piire, Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksusest eraldatakse krunt juurdepääsutee ja kergliiklustee rajamiseks. Jaama 1c krundile määratakse ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatakse juurdepääsutee avalikult teelt ja planeeringuala läbiv jalakäijate ja kergliiklustee. Planeeringuga tihendatakse Keila linna raudteejaama keskset ala, kus asuvad elu- ja äriefunktsiooniga hooned. Planeeringuala on tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Detailplaneeringu lahendus viib ellu üldplaneeringuga seatud eesmärke.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu ala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

### **4.2 Krundijaotus**

Detailplaneeringuga Jaama tn 1c katastriüksuse piire ei muudeta. Juurdepääsutee ja kergliiklustee rajamiseks eraldatakse 2061 m<sup>2</sup> suurune krunt Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksusest (transpordimaa 100%), ülejäänud Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksuse pindalast jääb jääki (104871 m<sup>2</sup>).

NB! Vastavalt Maa- ja Ruumiameti andmetele (11.06.2025 seisuga) on Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaama krundi suuruse kohta Katastripidaja märkinud - pindala ebatäpne.

## KRUNTIDE MOODUSTAMISE TABEL

| pos.nr. | aadressi ettepanek                            | krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik) | krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup> | moodustatakse kinnistutest (kat.nr.) või riigi maale            | liidetavate-lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup> | osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik) |
|---------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1       | JAAMA TN 1C                                   | E 100%                                                | +1307                                    | Jaama tn 1c<br>29601:001:0333                                   | -1307                                                | E 100%                                          |
| 2       | KRUNT NR 2                                    | L 100%                                                | +2061                                    | Jõe tn 70 c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam<br>29601:001:0500 | -2061                                                | L 100%                                          |
| 3       | JÕE TN 70 C // TURU TN 1 // KEILA RAUDTEEJAAM | L 100%                                                | +104871                                  | Jõe tn 70 c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam<br>29601:001:0500 | -104871                                              | L 100%                                          |
| Kokku:  |                                               |                                                       | <b>+108239</b>                           |                                                                 | <b>-108239</b>                                       |                                                 |

### 4.3 Kruntide ehitusõigus.

Ehitusõigus on antud ainult positsioon 1 (Jaama tn 1c katastriüksus) elamumaa krundile.

#### Hoonete arv

Pos. 1 krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kaks abihoonet. Lubatud on **kolme kuni kuue** elamuühikuga (korteriga) ridaelamu või korterelamu.

Ehitisealuse pinna ja hoonete arvu hulka arvestatakse ka ilma ehitusloa või kirjaliku nõusolekuta püstitatavad väikehooned (Ehitusseadustiku Lisa 1 järgi alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrge).

#### Hoonete kõrgus

Elamu kõrgus võib olla kuni 7,5 m ja abihoonete kõrgus 4 m. Hoonete kõrgust arvestatakse keskmisest planeeritud maapinnast (kõrguse arvutamisel lähtutakse Majandus- ja taristuministri määrusest 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise kord“.

#### Hoonete korruselisus

Hoonetel on lubatud kuni kaks maapealset korrust, samuti on lubatud üks maa-alune korrus. Abihooned võivad olla ühekorruselised.

#### Hoonete ehitistealune pind

Krundile püstitavate kõikide hoonete maksimaalne ehitistealune pind võib olla kuni 380 m<sup>2</sup>.

#### Hoonestusala

Tulenevalt raudtee kaitsevööndist ja muudest teguritest on hoonestusala määratud tingimuslikult kolmel alal:

- Raudtee kaitsevööndist väljapool (põhjapool) asuv ala elamu ja abihoonete püstitamiseks.
- Raudtee kaitsevööndis asuv ala eranditult abihoonete püstitamiseks.
- Pos. 1 põhjapoolse piiri ääres raudtee kaitsevööndist väljapool (põhjapool) asuv ala elamu konsoolse osa rajamiseks (näiteks rõdu).

Kõik hooned peavad asuma hoonestusalas, kaasa arvatud väikehoone (Ehitusseadustiku Lisa 1 järgi alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrge).

## Muud tingimused

- Elamu hooldamiseks, remontimiseks jmt tööde tegemiseks koostatakse ehitusprojekti faasis krundi kasutuskord, mis peab tagama vaba juurdepääsu ümber hoone.
- Vajalikud uuringud järgmises etapis: Radooniuuring (vaata ka ptk 6 alalõik radoonirisk). Lisauuringute vajadus (nt. geoloogiline uuring) selgitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### **4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded.**

- Elamu eskiisprojekt kooskõlastada linnaarhitektiga.
- Hooned võib püstitada vaid põhijoonisel toodud hoonestusalale arvestades p 4.3. tingimusi erinevatele hoonestusala osadele.
- Planeeringualale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ning sobituma naaberkruntide ja piirkonna hoonestusega. Arvestama peab raudteejaama miljö ja ajaloolise pärandiga. Vältida suure monotoonse hoonemahu teket.
- Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kõik keskkonda sobituvad ja Eesti kliimasse sobivad materjalid, välja arvatud eksponeeritud palk, plastikvoodrilauad ja imitatsioonmaterjalid (nt, puit- ja looduskivi imitatsioonid) jmt. Eelistatud viimistlusmaterjaliks on puit, mida võib kombineerida muude materjalidega. Kasutada autentseid materjale.
- Hoonete põhilise katusekattematerjalina kasutada eelistatult valtsprofiilplekki. Lubatud on ka kivi, puit ja lamekatuse pindadel rullmaterjal (trapets ja kiviprofiiliga katuseplekk ning SBS rullmaterjal ei ole lubatud).
- Lubatud katusekalle 20 kuni 45 kraadi, väiksemas mahus (kuni 30% ehitisealusest pinnast) on lubatud ka lamekatuse. Katusekalde valikul arvestada naaberhoonestuse katusekalletega.
- Hoonete fassaadide värvilahenduses kasutada keskkonda sobivaid värvitoone.
- Eluruumide projekteerimisel tagada head insolatsioonitingimused ja lähtuda EVS -EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ projekteeritavas elamus ja samuti naaberkinnistutel.
- Õhukonditsioneerid jmt tehnoseadmed tuleb projekteerida vähem vaadeldavate fassaadide poole peidetult / varjatult. Ventilatsiooniretid jmt värvida fassaadiga sama tooni.
- Olenevalt hoone arhitektuursest lahendusest on soovitatav rajada hoone soklikorrusele, kõikide hoone elanike tarvis, varjumiskoht või varjend. Selline ruum võib olla kas igal ridaelamu boksil eraldi või üks ühine, mida tavaolukorras saaks kasutada muul otstarbel.
- Projekteerimise käigus valida viis kõige paremini sobivat rohepunkti ja sobitada need hoone arhitektuuri, maastikukujunduse ja haljastusega(vt seletuskiri prk 4.7)

### **4.5 Piirded**

Piirdeaiaid on lubatud. Nõuded piiretele: piire peab sobituma miljöosse ja haakuma hoonete arhitektuuriga. **Piirde maksimaalne kõrgus 1,4 m maapinnast ja minimaalne läbipaistvus peab olema 30% iga jm kohta.** Teepoolsed piirded võivad olla puidust latt- või lippaied või võrkpiire hekiga, kruntide vahel võib olla võrkpiire. Kõiki piirdeid võib kombineerida hekiga. Tee poole avanevad väravad ei ole lubatud.

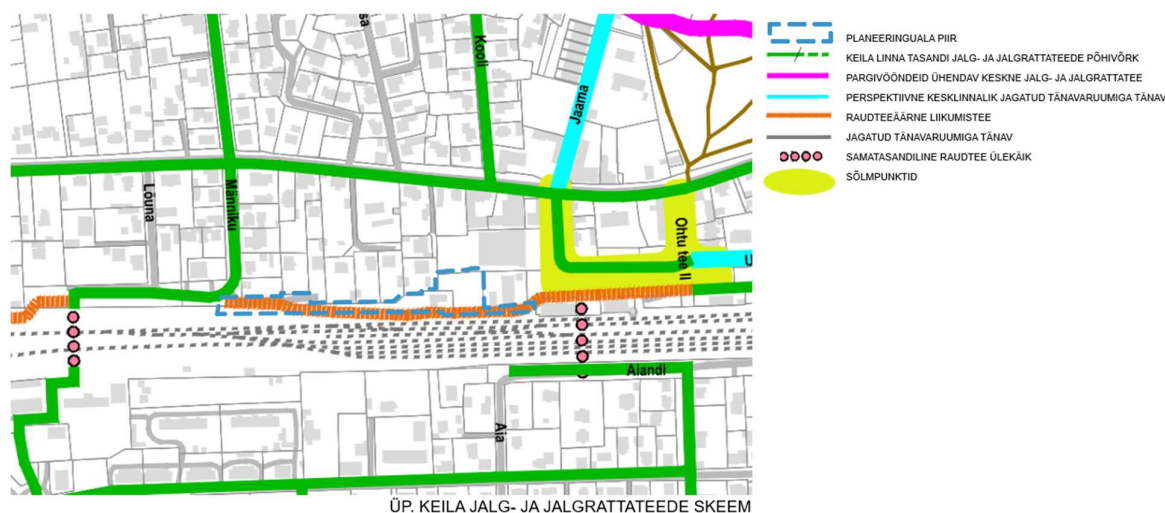
Erandina võib planeeritud sõidu- / kergliiklustee äärde kavandatud raudtee ohutuspiire olla kuni 1,5m kõrgune teraspostidel võrkpiire. **Raudtee ohutuspiire rajatakse pos. 2 krundile ja Männiku tänav katastriüksusele põhijoonisel esitatud ulatuses.**

Koos hoone eskiisprojektiga kooskõlastada ka piirde lahendus linnaarhitektiga.

#### 4.6 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Olemasolevalt Jaama 1c katastriüksusele juurdepääs avalikult teelt puudub. Juurdepääs on planeeritud pos. 2 krundi kaudu algusega Männiku tänavalt.

Üldplaneeringuga on samale trajektooriga määratud raudteeäärne liikumistee. Sellest tulenevalt on koos juurdepääsuteega planeeritud jalakäijatele, jalgratturitele ja autodele jagatud tänavaruum, mis saab alguse jaamahoonest ja lõpeb Männiku tänaval. Läbisõidu vältimiseks paigaldatakse teetakistused (nt. betoonskulptuurid) Jaama tn 1c kagu ja edela piirinurga lähiste. Jaamahoonest kuni Jaama tn 1c katastriüksuse edelanurgani on planeeritud eelkõige jalg- ja jalgrattatee, kuid võimaldab ka sõidukitega juurdepääsu Jaama tn 1b kinnistule.



Kavandatud tee profiil kujundada säästlikke sademevee lahendusi kasutades. Tee serva kujundada näiteks viibekraav, madal nõva, mis ühtlasi oleks veereservuaariks nõva perval kasvavale haljastusele (hekk elamumaa kruntide piiril). Tee rajamisega ei tohi halvendada naaberkruntide veerežiimi ja põhjustada üleujutusi.

Nähtavuse parandamiseks on planeeritud raiuda või piirata Männiku tn 6a kinnistu nurgas asuvat haljastust. Täpsem lahendus antakse tee ehitusprojektiga.

#### Parkimine

Parkimine on lahendatud omal krundil ja juhindudes EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest. Arvestades ühistranspordiühenduste lähedust (rong, bussipeatused), on pos. 1 elamumaa krundile planeeritud **6 parkimiskohta**.

Pos. 1 krundi sissesõidutee ja parkimisala on planeeritud osaliselt vett läbilaskva katendiga, mis võimaldab sademeveel paremini kohapeal pinnasesse imbuda.

Juurdepääsutee äärde on planeeritud lumevallitamise ala ja elamukruntide piiri äärde hekiga haljasriba tehnovõrkude rajamiseks. Juurdesõidutee lõppu rajatakse kolmnurkne

ümberpööramise ala juhindudes EVS 843:2016 Linnatänavad joonis 4.6 ümberpööramisala skeemidest.

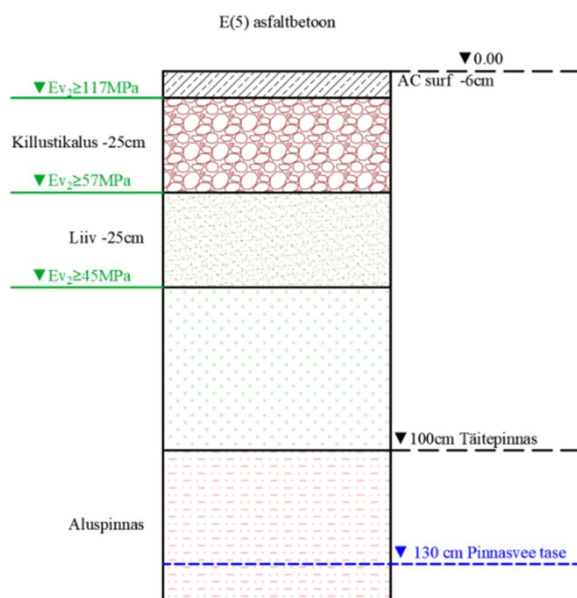
Päästeauto juurdepääs on lahendatud Männiku tn kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5m laiune, kusjuures tee on soovitatav rajada ringsõiduna või peab olema umbtee lõpus ümberpööramise võimalus.

#### Liikluskorraldus

Planeeritud tee on kavandatud kahe-suunalise liiklusega õuealana. Peateele väljasõit reguleeritakse „anna teed“ või „stop“ märkidega. Kergliiklustee ja õueala liikluskorraldusega tee ülemineku ala ette on planeeritud liikluskorraldusvahendid nagu takistused ja märgid/viidad.

#### Katendid

Põhimõttelise lahendusena võib katendiks projekteerida näiteks Tallinna linnas tüüpkatendina kasutatava konstruktsiooni väikese liikluskõormusega (0-500) teedele (Tallinna LV 18.septembri 2019 määruse nr 27 LISA 1). Kiviparketi korral võib juhendada sama määruse ptk 3 „Tallinna vanalinna parkett- ja munakivist sillutisega tänavad“.



Kergliiklustee ja õueala liikluskorraldusega tee üleminek tuuakse esile erinevate katenditega (värvitoon, kivi suurus, kuju, reljeefsus).

Täpsemad tee parameetrid, katendid, nähtavuskolmurgad ja liikluskorraldus lahendatakse ehitusprojektiga.

#### **4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Planeeringualale on koostatud haljastuse inventuur, mille kohaselt Jaama tn 1c katastriüksusel väärtuslik haljastus puudub, kuid sellel asub väheväärtuslik ja likvideeritav haljastus. Põhjapiiril asub väärtuslik sirelihekk ja kirdenurgas kuusk.

Planeeritud ehitiste edasisel projekteerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust (ka väärtuslikud pöösad). Igasugune haljastus vähendab läheduses asuvate teede negatiivset mõju: summutab müra, tõkestab tolmu ja saasteainete levikut, toimib

Jaama tn 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering, töö nr. T0324

Jaama tn 1c, Keila linn, Harjumaa

Planeeringu koostaja: Pilveprojekt OÜ reg. nr. 11510253

06.07.2026 lk 18

visuaalse tõkkena ja suurendab privaatsust. Samuti tarbib haljastus suure koguse sademevett, mida vett läbilaskmatute katenditega ja hoone katuselt sademeveesüsteemiga kokku kogutakse. Planeeritud hoonestuse ja rajatiste edasisel projekteerimisel valida nende asukohad vastavalt puude asukohale, viies raiutavate puude arvu minimaalseks.

Juurdepääsutee rajamiseks võib olla vajalik järgmiste puude likvideerimine (nimekiri on esialgne ja täpsustatakse tee ehitusprojekti koostamise käigus):

|              |      |
|--------------|------|
| 31-50 - Ja   | (IV) |
| 34 - Va      | (IV) |
| 37-100 - Krs | (IV) |
| 38 - Va      | (V)  |
| 39 - Va      | (V)  |
| 44 - V       | (V)  |
| 47 - Va      | (IV) |
| 48 - Va      | (V)  |
| 49 - Va      | (V)  |
| 51 - Va      | (IV) |
| 52 - Va      | (IV) |
| 53 - Sa      | (V)  |
| 54-100 Pi    | (V)  |
| 60-Tm        | (IV) |

Põhjendamatult suuremahuliste katendite rajamine ei ole lubatud. Eelistatud on vett läbilaskvad katendid. Katendite rajamisel soovitavalt kombineerida suurema ja väiksema koormusega alade katendite tüüpe, kasutada murukivi ja puistematerjale jmt, mis sobituksid keskkonda. Kultuurmuru pinda projekteerida pigem vähe ja selle asemel rajada pinnasetüübile sobilikke vähese hooldusvajadusega liigirikkaid taimekooslusi. Puude võra läheduses raskete ehitusmasinatega liigelda minimaalselt, piirata töömaa ja kaitsta puud. Töömaal asuvad puud tuleb kaitsta (ka väljaspool töömaad kui on oht nende vigastamiseks).

- Põhijoonisel on näidatud puude soovituslikud asukohad (ida ja lõunapiiri ääres). Planeeritud hoone vahetuslähedusse ja parkimisala serva on planeeritud hekid. Puude ja põõsaste liik määratakse hoone ehitusprojektiga ehitusloa taotlemise faasis.
- Projekteeritavate elamute ja abihoonete alla ja välisseinale lähemale kui 2 m jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Juurdepääsuteede, parkimiskohta ja trasside ehitusalale jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Kuivanud ja alla 8 cm rinnasdiameetriga puud võib likvideerida.
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.
- Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04-30.06).

#### Rohepunktide rakendamine

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk. 7.1.2. „Rohepunktide nimekiri edasiste detailplaneeringute ja projektide koostamisel“ on valitud viis rohepunkti. Allpool on toodud soovituslik valik, mille võib soovi korral asendada mõne muu rohepunktiga. Valik tehakse hoone projektide koostamise käigus arhitekti, maastikuarhitekti, haljastuseksperdi poolt vastavalt konteptsioonile.

- Üks linna pesakast kahe korteri (elamuühiku) kohta;
- Krundil on vähemalt 1,5 m kõrgune ja 10 m pikkune hekk;
- Igale rõdule on sisse ehitatud lille- ja taimekastid;

- Sademevesi voolab krundil enne suubumist kanalis või kraavis. Vihmaveemärgala rajamine;
- Krundi haljastus sisaldab ohtralt meetaimi ning pakub mitmekesist toitu liblikatele ja kimalastele;
- Krundil asub püsiv toitmiskoht talvituvatele väikelindudele;

#### Jäätmekorraldus

Jäätmete kogumiseks on kavandatud varjualune sorteeritud jäätmete konteineritele krundi juurdepääsutee lähedusse hoonest minimaalselt 3m kaugusele. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Keila linna jäätmehoolduseeskirjast. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Varjualune projekteerida piisavalt suur, mis mahutaks kõik eriliigilised konteinerid koos varuga.

#### **4.8 Vertikaalplaneerimine.**

Pos. 1 krunt on ümberkaudsete katastriüksuste suhtes madalamal. Täpne vertikaalplaneerimine koostatakse ehitusprojektide käigus (teeprojekt, hoonete projektid). Olemasolevat pinda võib katta / täita täitepinnasega maksimaalselt 0,5 m eeldusel, et on takistatud sademevee naaberkruntidele valgumine. Tekkiv sademevesi immutatakse omal krundil ja vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et sademevett ei juhitaks naaberkruntidele.

Planeeritud sõidutee sademeveed kogutakse teeäärsete nõvadega, mis on täidetud vett läbilaskva materjaliga. Nõvade ja täidis dreniidega sademevesi immutatakse pinnasesse.

Vt ka ptk 4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

#### **4.9 Tuleohutusnõuded.**

Tuleohutusala lahendus koostatakse vastavuses järgnevate õigusaktide ja standarditega:

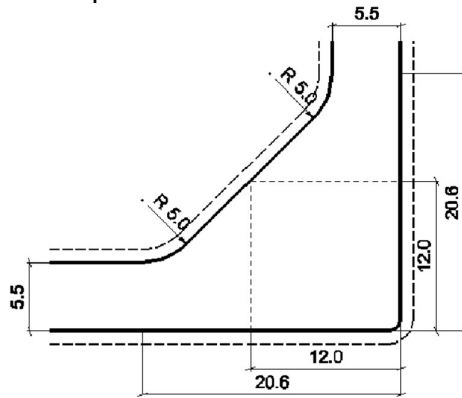
- Siseministri 23.veebuar 2022.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-2: 2014 Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3: 2018 Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 +A1:2013+ A2:2017 “Tuletõrje veevarustus”
- EVS 812-7: 2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

#### Planeeritud hoonestuse tehnilised andmed:

- detailplaneeringuga on kavandatud ühe rida- või korterelamu rajamine (planeeritud sihtotstarve 100% ER/EK). Elamisühikute (korterite) arv võib olla kuni kuus.
- hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 7,5 meetrit
- Hoonestusaladevaheline kuja on 8m.
- Hoonete korruselisus on +2/-1 ehk kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus. Abihooned võivad olla ühekorrukselised.
- Planeeritud hoonete tuleohutusklass minimaalselt TP-3

#### Juurdepääs kinnistule.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud Männiku tänavalt, planeeritava tee kaudu. Juurdesõidutee lõppu rajatakse kolmnurkne ümberpööramise ala juhindudes EVS 843:2016 Linnatänavad joonis 4.6 ümberpööramisala skeemidest (vt skeem allpool). Juurdepääsutee ja ümberpööramisala lahendatakse täpsemalt tee ehitusprojektiga.



#### Tulekustutusvesi

Tulekustutuse veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 nõuetele. Tuletõrjevesi saadakse lähimast olemasolevatest linna tuletõrje hüdrantidest.

- TH-144, xy: 6574336.42;523310.18 kaugusp pos. 1 krundist 100m
- TH-63, xy: 6574345.62;523637.99 kaugusp pos. 1 krundist 240m

Hüdrantide tagatud veeloovutus piirkonnas kokku on 10 l/sek – 3h jooksul

#### Muud soovitusel hoone projekteerimiseks.

Olenevalt hoone arhitektuursest lahendusest on soovitatav rajada hoone soklikorrusele, kõikide hoone elanike tarvis, varjumiskoht. Selline ruum võib olla kas igal ridaelamu boksil eraldi või üks ühine, mida tavaolukorras saaks kasutada muul otstarbel.

#### **4.10 Tehnovõrgud.**

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

#### VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Olemasolevad liitumispunktid ja ühendused puuduvad.

#### **Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil.**

Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrkude valdaja AS Keila Vesi on väljastanud tehnilised tingimused 23.11.2023 nr 171123-1. AS Keila Vesi on nõus andma vett ja vastu võtma reovett detailplaneeringu alalt kuni 3 m<sup>3</sup>/ööp.

Pos. 1 veeühendus on planeeritud Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam veetoruga, olemasolev maakraan DN50 koordinaatidega: 6574303.77;523575.13.

Liitumispunkti maakraan on planeeritud koordinaatidega xy: 6574305.40 523554.79 pos. 1 lõunapoolsest piirist 0,5m kaugusele haljasalale (planeeritud kergliiklustee serva)

Planeeritud veetorustik rajada PE plasttorudest ning liited teha elektrikeevisliitmikena. Veetorustik on kavandatud paigaldada 0,2 m külmumispiirist sügavamale (min. 1,7m

sügavusele). Veetorustikust 0,4 m kõrgusele on ette nähtud paigaldada sinine märkelint kirjaga „VEETORUSTIK“ ja asukoha määramiseks min Ø 4 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad tuua tänaval kape alla. Pos.1 lõunapiiri ette on planeeritud külmumiskindla spindlipikendusega maakraan (0,5 m krundi piirist), mis jääb ühtlasi liitumispunktiks.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 921 *Veevarustuse välisvõrk* nõuetest ja AS Keila Vesi tehnilistest tingimustest ning tehnilistest üldnõuetest. Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.

### **Reovee kanaliseerimine lahendatakse ÜVK baasil.**

Ühendamine on planeeritud Jaama 1b kinnistu kanalisatsioonitoruga, mis kulgeb mööda põhjapoolset kinnistupiiri. Liitumispunktiks on kavandatud Jaama platsil olev kaev 6574342.93;523617.79 . Eelvooluks on 200mm PP toru.

Jaama tn 1b katastriüksusel asuvast vahekaevust kuni pos. 1 vahekaevuni K11 on planeeritud ca 19m pikkune iseoolne kanalisatsioonitorustik PVC SN8 (läbimõõt täpsustatakse edasise projekteerimise käigus).

Kõik iseoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud kavandada kaevudega. Kaevude vahel paigaldatakse torustik eranditult sirgelt. Torustike rajamissügavus on max 300 mm külmumispiirist kõrgemal.

Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 *“Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tuubikatsetus, margistus, kvaliteedikontroll”*.

Kõvakattega (asfalteeritud) teekatete puhul kasutada vaid teleskoopseid spindlipikendusi, mille ümbrus peab olema ette nähtud tihendada liivaga. Projekteerimisel näha ette kasutada ainult PE või PP keeviskaeve .

Projekteerimisel ja ehitamisel lahtuda standardist EVS 848 *Väliskanaliseerimisvõrk* ja AS Keila Vesi tehnilistest tingimustest ning tehnilistest üldnõuetest. **Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada projekt.**

Pos. 2 krundile on planeeritud seada tehnovõrgu servituut või muu talumiskohustus. Vt ka ptk 4.16 Servituudid ja ptk 7. Elluviimiskava.

### **Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Jaama tn 1c (pos.1) katastriüksusel olemasolevad liitumised puuduvad.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele Nr. 462888 (kehtivad kuni 23.11.2025).

Detailplaneeringu ala toide on kavandatud olemasoleva alajaama Pargi:(Saue) baasil. Nimetatud olemasolevast alajaama fiidri F18 jaotuskilbist 29108JK, kuni pos.1 planeeritud liitumiskilbini, näha ette 0,4 kV maakaabelliin. Paralleelselt kavandatud maakaabelliiniga projekteerida perspektiivsete 10 ja 0,4kV maakaablite koridor. Pos.1 elektrivarustuseks on planeeritud krundi lõunapiirile 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide planeeritud elamuga on ette nähtud maakaablitega. Liitumispunkt on planeeritud võimsusega 3X80A peakaitsmega.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Pos. 2 krundile rajatakse tänavavalgustus. Valgustamiseks on planeeritud 6m mastidega LED tänavavalgustid. Elektritoide on kavandatud maakaabelliinidega. Tänavavalgustuse projekteerimisel vältida valgusreostuse teket. Ülevalgustamine on elanikele lisakulu ja põhjustab nii inimestel kui loomadel-lindudel häiringuid. Valguslahendus peab olema lihtsalt reguleeritav ja juhitav. Tänavavalgustuse toide saadakse eelpoolnimetatud jaotuskilbist 29108JK või jätkatakse olemasolevat linna tänavavalgustuse võrku Jaama platsil või Männiku tänaval.

Valgustite paigutus tuleb lahendada nii, et see ei häiriks raudteealast toimimist ning sobituks ruumilahendusega (Aktsiaaselt Eesti Raudtee tingimus)

Ruumi puuduse tõttu on maakaablid planeeritud Jaama tn 1c ja 1b katastriüksustega piirneva planeeritud jalg- ja jalgrattatee ulatuses tee alla. Männiku tänavalt kuni Jaama tn 1c katastriüksuseni on maakaabel planeeritud tee serva.

#### 4.11 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala läbivad AS Eesti Raudtee maa-alused sidetrassid (osaliselt multitoru sidekanalisatsioon). Planeeringualast läänes asuvad Telia AS sidetrassid

Planeeringule on koostatud võrguvaldaja poolt (Telia AS) tehnilised tingimused nr 38591770 (kehtivad kuni 16.01.2025 - aegunud).

Elamutele sidevarustuse tagamiseks on kaks alternatiivi. Võimalik on kasutada üle õhu lahendusi või rajatakse kaabliga sidevõrk. Sidevõrgu lõplik lahenduse valik tehakse edasise projekteerimise käigus.

- Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritakse sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KEI-072.
- Sidevõrgu rajamise võimaldamiseks on planeeritud sidekanalisatsiooni torustik ja individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist.
- Sidekaevust KEI-072 lähtuv sidekanalisatsioon on planeeritud juurdepääsutee serva haljasalale ja sealt edasi Pos. 1 kavandatava elamu ette).
- Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam katastriüksusele ja Pos. 1 krundile on planeeritud sidekanalisatsioonile servituudi ala laiusega 2m (1+1m torustiku tsentrist).
- Sidekanalisatsioon projekteerida 100mm plasttorustikust ja KKS tüüpi kaevudega.
- Sidekanalisatsiooni torud projekteerida vähemalt 0,7 m sügavusele maapinnast, teekatete all vähemalt 1,0m sügavusele. Sõiduteede ja parklate all kasutada A-tugevuskategooria torusid.
- Paigaldatavate sidekaablite kohale, 20-30cm kõrgemale, näha ette kaablitähistuslint.
- Kaugused tehnovõrkudest ja rajatistest vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.
- **Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrguvaldaja järelevalvega.**
- Järgida Telia AS juhendmaterjali „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks sideehitiste kaitsevööndis“.
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde järjekord pärast planeeringu kehtestamist (vt ka ptk 6 planeeringu elluviimiskava.).

1. Tehnovõrkude projekteerimine
2. Katastrisse kantud kinnistutele tehnovõrkude servituutide või muude talumiskohustuste seadmine
3. Tehnovõrkude ehituslubade taotlemine
4. Tehnovõrkude ja liitumispunktide ehitamine

## 5. Tehnovõrkude kasutuslubade taotlemine.

### MUUD TINGIMUSED

Aktsiaselts Eesti Raudtee multitoru sidekanalisatsioon on planeeritud uude asukohta pos. 3 krundile. Pos. 2 krundi piires AS-le Eesti Raudtee kuuluv sidekanalisatsioon likvideeritakse. Multitoru trassi sideprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb esitada aktsiaseltsile Eesti Raudtee tehniliste tingimuste taotlus. Multitoru trassi ja selles olevate optikakaablite ümberehituse ja projekteerimise finantseerib arendaja. Multitoru trassi ehitaja määrab aktsiaselts Eesti Raudtee.

#### 4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeringualale on kavandatud säästvad sademevee käitlemise lahendused ja kogu alal tekkiv sademevesi käideldakse planeeringuala piires.

Planeeritud juurdepääsutee katendite sademeveed on kavandatud koguda ja immutada tee serva rajatavasse madalasse kraavi / nõvasse. Nõvas saab sademevesi äkk-vihma korral koguneda (puhver) ja aeglaselt imbuda pinnasesse. Nõvasse on planeeritud ka vähest hoolt vajav taimestus (hekk / põõsad), mis imab samuti suure hulga vett.

Pos. 1 tekkiv sademevesi immutatakse omal krundil ja vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et sademevett ei juhitaks naaberkrundidele. Sademevesi kogutakse katustelt rennide ja torudega kokku ja suunatakse immutusalasse (nõva krundi idapiiril).

Planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

#### 4.13 Soojavarustus ja jahutus.

Eelistatud on vähese keskkonnamõjuga, energiatõhusad ja võimalikult väikese tarbimiskuluga kütelahendused.

Elamu küte on lahendatud kaugkütte baasil, sest kinnistu asub kaugkütte piirkonnas. Piirkonna kaugkütte võrguvaldaja AS Utilitas Eesti on väljastanud tehnilised tingimused 24TT-09494 (Kehtivus 07.2024-07.02.2026).

Ühenduskohaks on ette nähtud hargmik Jaama tn 1 (29601:001:0150) maa-alusel soojatorustikul DN65.

Planeeritav soojuskoormus :

|               |          |
|---------------|----------|
| Küte          | 0,020 MW |
| Ventilatsioon | 0,000 MW |
| Soe tarbevesi | 0,060 MW |
| Kokku:        | 0,080 MW |

Alternatiivse kütteallikana võib planeeritud elamul kasutada tahkekütlet kohtkütet (ahi, kamin, pliit), päikesekollektoreid.

Jahutuseks on ette nähtud kasutada lokaalseid SPLIT-tüüpi õhukonditsioneere.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Lisa 1 nõuetele rakendatakse tehnoseadmete müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Planeeringuala asub II kategooria piirkonnas, kus tööstusmüra sihtväärtus päeval on LpA < 50dB ja öösel LpA < 40dB. Soojuspumba seade tuleb valida piisavalt vaikne, et naaberkrundidel oleks müranõuded tagatud nii päeval kui öösel. Vajadusel tuleb seadme helitaset alandada reguleerimisega ja

The image is a cadastral map of a residential area in Haapsalu, Estonia. It shows property boundaries, building footprints, and various identification numbers. A red line highlights a specific plot of land, and a purple line highlights another. The map is labeled with 'Haapsalu mnt' and 'Männiku'. The bottom of the map shows a railway line and the 'Aiandi' area.

06.07.2026 1k 25

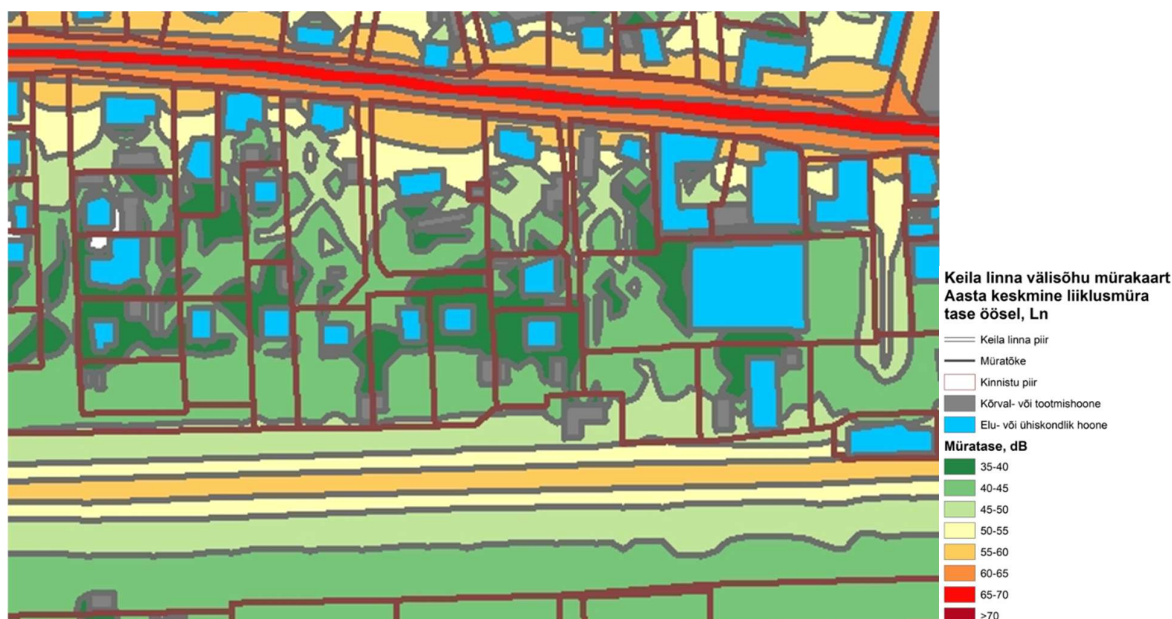
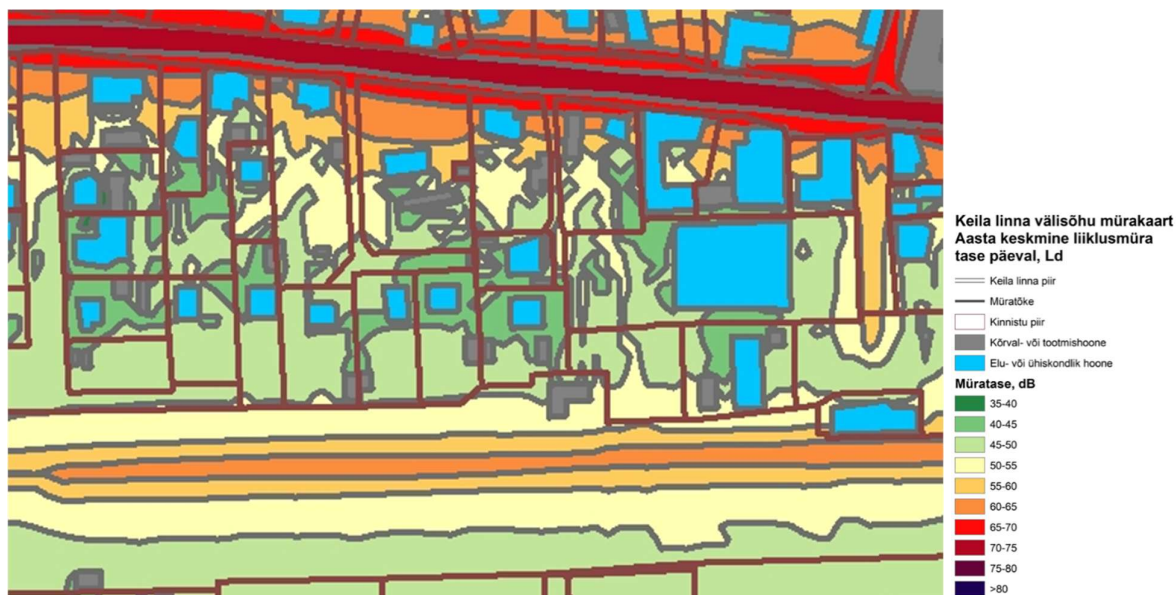
### Välisõhu mürakaart

Keila Linna tellimusel on koostatud Keila linna välisõhu mürakaart (2018.a.).

Tallinn-Paldiski suunalise raudteeliikluse müra on kajastatud Keila linna tellimusel koostatud Keila linna välisõhu mürakaartidel 2018.a. seisuga. Kuna reisirongide ja kaubarongide aasta keskmine liikkussagedus ei ole muutunud võrreldes 2026.a olukorraga selliselt, et see muudaks järeldusi päevaste ja öiste müra hinnatud tasemete osas, siis saab lähtuda Keila linna välisõhu mürakaardist:

- päevase ajavahemiku müra hinnatud tase  $L_d = 50-55$  dB;
- öise ajavahemiku müra hinnatud tase  $L_d = 40-45...45-50$  dB.

Mürakaardi kohaselt planeeritud hoonestusalal vastab müratase liikluse müra III ja samuti II kategooria sihtväärtuse nõuetele nii päeval kui öösel.



Kokkuvõtvalt annab keskkonnamüra hinnang järgmised tulemused:

### Rongiliikluse müra

Täiendava raudteeliiklusest põhjustatud müratasemete hindamiseks viidi Jaama tn 1c kinnistu raudteepoolse küljel läbi rongiliiklusest tulenevate helirõhutasemete mõõtmised 11.09 ja 17.09.2025. Mõõtmised viidi läbi nii päeval kui ka öisel ajal:

- helirõhutasemete mõõtmiste käigus fikseeriti mööduvate rongide põhjustatud helirõhutasemed, mida on täpsemalt selgitatud mõõtmiste aruandes (25403-01, 29.09.2025) – mõõtmiste eesmärk ei olnud teostada kogu päeva või öö kestvaid mõõtmisi (24h), mille alusel saaks määrata päevase (07-23) või öise (23-07) ajavahemiku müra hinnatud tasemeid;
- mõõtmiste raames on fikseeritud mööduvate rongide põhjustatud  $L_{A,eq,T}$  ja  $L_{AF,max}$  tasemed;
- öisel ajal esines mõõtmispunktis maksimaalse helirõhutaseme ületus kaks korda, mis oli põhjustatud rongi ohusignaali (vile) poolt (mitte liikluse müra poolt);
- päeval ajal esines ühe rongi ohusignaalist (vile) põhjustatud maksimaalse helirõhutaseme ületus.
- Ohusignaali andmine on kohustuslik rongi lähenemisel raudteejaamale, reisirongi peatuskohale, ülesõidukohale, ülekäigukohale ja teistes vastavalt tähistatud ning kõrgema riskiastmega kohtades vastavalt majandus- ja taristuministri 09.11.2020 määrusele nr 71 „Raudtee tehnikasutuseeskirjale“.

### Tehnoseadmete- ja kaubandustegevuse müra (Kokkuvõtte toodud lühendatud kujul)

Planeeringuala piirneb põhja suunast Jaama tn 1 kinnistuga, kus asub Jaama kauplus ja Keila postkontor. Planeeringualani võib Jaama tn 1 kinnistult kostuda hoone küljes olevate tehnoseadmete müra ning muud lühiajalised mürasündmused (parklas liikuva autod, autouste avamine ja sulgemine, kauba vedavad veoautod, kauba maha laadimine jms, millele ei rakendu otsesed keskkonnamüra normtasemed). Vastavalt Rahvatervise seaduse § 16 ning atmosfääriõhukaitse seaduse § 59 sätetele tagab müraallika valdaja, et tema tegevusest ei levi normtasest ületavat müra.

Vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusele nr 71 peavad müraallika valdajad tagama, et nende kinnistul toimuvast tegevusest põhjustatud keskkonnamüra ei ületaks vastavaid müra normtasemeid, mille järgi tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust, kusjuures maksimaalne müratase ei tohi ületada tööstusmüra korral vastava mürakategooriaga alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dBA. Jaama tn 1 kinnistul paiknev ärihoone peab oma tegevuses lähtuma kehtivast keskkonnamüraalasest seadusandlusest (sh keskkonnaministri määrus nr 71 toodud normtasemetest; vastavalt päeval ajal 55 dB ja öisel ajal 45 dB).

Detailplaneeringu koostamise raames teostati 11.09.2025 öise tunni ja päevase tunni lühiaegsed helirõhutasemete mõõtmised; kuna antud asukohas on keskkonnamüratasemed madalad, siis meie hinnangul on lühiaegne mõõtmine igati piisav (vastavalt määrusele nr 71: Püsiva tasemega müra mõõtmise kestus peab olema vähemalt 3–5 minutit). Mõõtmiste ajal toimus Jaama tn 1 kinnistul tüüpiline igapäevane tegevus. Helirõhutasemete mõõtmiste käigus ei tuvastatud tonaalse ega impulssmüra tunnuseid; seetõttu ei rakendata parandustegureid ning päevase ja öise ajavahemiku müra hinnatud taseme võib võrdsustada mõõdetud  $A$ -korrigeeritud ekvivalentse helirõhutasemega ( $L_{Aeq}$ ).

*Vastavalt 11.09.2025 teostatud helirõhutasemete mõõtmistele ei ulatu Jaama tn 1 kinnistult planeeringualale ülenormatiivsed helirõhutasemed.*

#### Hinnangu soovitused

*Detailplaneeringu kohaselt on hooned kavandatud rajada Jaama tn 1c kinnistu põhjapoolsesse osasse, mis asub raudteest eemal. Selliselt jäävad planeeritavad hooned välja raudtee kaitsevööndist. Detailplaneeringu ala läheduse tõttu raudteele, on soovituslik planeeritavate hoonete ruumide jaotamisel vältida müratundlike ruumide (näiteks magamistubade) paigutamist raudteepoolsele küljele. Tagamaks, et siseruumidesse levivad liiklusratasemed ei ületaks normtasemeid, tuleb planeeritava hoone projekteerimisel rakendada arhitektuurilisi ja ehituslikke leevendusmeetmeid.*

*Uute alade planeerimisel tasub arvestada ka haljastuse mõjuga. Haljastuse positiivne mõju avaldub eelkõige psühholoogiliselt (kui müraallikas ei ole visuaalselt nähtav või tajutav, võib ka mürahäiring väiksemaks osutuda). Kuigi hõredal kõrghaljastusel puudub otsene mõju müra levikule, avaldub haljastuse efekt elukeskkonna parandamisel koos avaliku ruumi kvaliteedi üldise paranemisega, mistõttu ei saa alahinnata ka kitsamate (paarirealiste) haljastusribade positiivset mõju elanike elukvaliteedi parandamisel.*

#### AS Eesti Raudtee tingimused

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral ei võta aktsiaselts Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused ka kavandatava elamu siseruumides. Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest)

Täiendavad ettepanekud teede negatiivse mõju vähendamiseks:

- säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust.
- istutada juurde nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid. Istutused soovitavalt mitmerindelisena.
- hoonete piirdekonstruktsioonid projekteerida ja rajada kõrgendatud mürapidavusega vastavalt eelpool toodud standardile. Sealjuures pöörata tähelepanu piirde erinevate konstruktsioonide liitekohtadele ja avatavate avatäidete tihendisüsteemidele.

#### **4.16 Servituudid ja kitsendused**

Planeeringualal on kavandatud järgmised servituudid (või talumiskohustused):

- **Pos. 1.** servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (planeeritud ühendus kaugkütte võrguga ja sidevõrguga)
- **Pos. 2** servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (planeeritud ÜVK, elektri maakaablid, sidekanalisatsioon). Kruunt on kavandatud avalikuks kasutuseks. Kruundijaotuskava alusel määratud kruunt on detailplaneeringu realiseerimise korral aluseks linnatänavate teenindamiseks vajamineva maa

Kliimaministeeriumilt (nende nõustumise korral) maa munitsipaalomandisse taotlemiseks. Kui ministeerium ei nõustu, siis on krundijaotuskava aluseks Eesti Raudtee hoonestusõiguse koormamiseks isikliku kasutusõigusega KOV kasuks. Krundi kasutusõigus ja omandi küsimus lahendatakse planeeringu menetluse käigus.

- **Jaama tn 1:** servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (planeeritud ühendus kaugkütte võrguga)
- **Jaama tn 1b:** servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (planeeritud ühendus reovee kanalisatsiooniga)
- **Jõe tn 70c//Turu tn 1//Keila Raudteejaam** katastriüksus: servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (Aktisiaselts Eesti Raudtee multitoru sidekanalisatsioon), muud kitsendused täpsustuvad planeeringu menetluse käigus (vt pos. 2 servituudid)
- 

Tehnovõrkude servituutide alade asukohad ja suurused täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 5 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringuga kavandatu ei kahjusta olulisel määral olemasolevat keskkonda. Keskkonda kahjustab vähesel määral planeeritud hoonete ja tee ehitus (müra, vibratsioon ja tolmu), kuid hilisemas eksploatatsioonis ei kahjusta planeeritud hooned oluliselt keskkonda. Olemasolevat olukorda halvendab looduse mitmekesisuse säilitamise seisukohast olemasolevate puude ja pinnakattetaimede likvideerimine. Selle vähendamiseks planeeritakse hoonete, teede ja taristu asukohad vastavalt puude asukohale viies raiutavate puude arvu minimaalseks.

Müra suurenemist põhjustab piirkonnas elutegevusega kaasnevad helid (muusika, kodumasinad, tehnoseadmed, inimeste hääled jms) ja suurenev liiklus. Elutegevusega võib kaasneda ka mõningane tolmu teke (näit. transpordivahendid), vibratsioon (näit kodumasinad, pumbad, transpordivahendid) ja lõhn (näit. toidulõhnad, kasutatavad kütused, remondimaterjalid), kuid eeldatavalt ei ole nendest tulenev mõju suhteliselt väikeste koguste tõttu märkimisväärne. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu keskkonnoahtlikke ettevõtteid. Soojuse, kiirguse ja lõhna reostuse olulist mõju ei ole ette näha.

Planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne ja eelhindamine ei ole vajalik. Kavandatud tegevusele ei ole vajalik taotleda keskkonnalubasid

## 6 Võimalikud ohuolukorrad

- Detailplaneeringu realiseerumise järgselt on võimalik, et esineb avariiolekordasid mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk (pinnasereostus, põhjaveereostus, veereostus, tulekahjud jne). Võimalikud avariiolekorrad on suhteliselt vähetõenäolised.
- Mõningast müra ja vibratsiooni teket esineb prügiveo ja kogumismahutite tühjendamisel, aga väikeste koguste tõttu ei kahjusta see keskkonda oluliselt. Kuna

Jaama tn 1c kinnistu ja lähiala detailplaneering, töö nr. T0324

Jaama tn 1c, Keila linn, Harjumaa

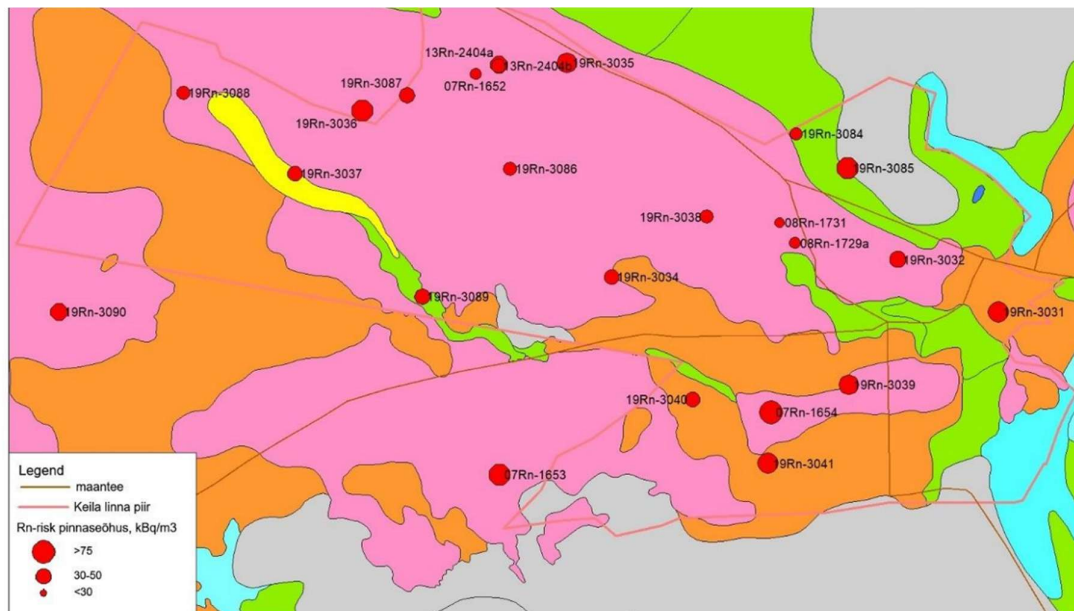
Planeeringu koostaja: Pilveprojekt OÜ reg. nr. 11510253

06.07.2026 lk 29

planeeringu ala on juba hoonestatud ja elutegevus on toimunud pikema aja jooksul, siis on lisanduv mõju keskkonnale ka väiksem.

- Õnnetuste vältimiseks ehitusprotsessis tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega ning vajadusel juhendatud. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete või isikute poolt.
- Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuleõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja Keila päästekomando olemasolu tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.
- Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks.
- **Radoonirisk.** Keila linna maa-alal on koostatud radooniuuring. Täht-Kok, K. 2020. *Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere.*

Uuringu kokkuvõte ütleb järgmist: *Vaatamata sellele, et mõõdetud pinnaseõhu uuringupunktides viitetasemele vastavast Rn-sisaldusest 75 kBq/m<sup>3</sup> kõrgemaid tulemusi ei fikseeritud, asub Keila linn radooniohtlikus Põhja-Eesti klinditsoonis. Samuti ületab enam kui neljandikus uuringupunktides Rn-sisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup>, see on tase, mis vastavalt Eesti Ehitusstandardis kehtestatud juhiste (EVS 840:2017) nõuab Rn-sisalduse mõõtmist enne uute ehituste püstitamist. Viitetasel ületavaid Rn-sisaldusi on mõõdetud ka linna siseruumide õhus. Radooni jõudmine maapinnale ja hoonetesse on mööda lubjakivilõhesid väga tõenäoline, seega tuleb ala geoloogilist ehitust arvesse võttes liigitada Keila linn I prioriteediga omavalitsuseks.*



Joonis 5.2.1.1. Keila linna Rn-riski kaart (Aluskaart: Suuroja jt., 2014)

(allikas: Täht-Kok, K. 2020. Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere.)

**Hoonete projekteerimise käigus tuleb teostada pinnase radoonisisaldust täpsustavad mõõtmised.** Vastavalt uuringu tulemustele näha ette radoonitõkke meetmed ja konkreetsed insenertehnilised lahendused, et tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumide. Rakendada vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

## **6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

### **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:**

- Planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringualale nähakse ette tänavavalgustus ja krundisisene välisvalgustus, mis vähendab kuritegevuse riske.
- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmise, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski
- Sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.
- Planeeringu alal on soovituslik paigaldada videovalve.
- Tupikteega juurdepääs suurendab privaatsust ja kogukonnatunnet

## **7 Planeeringu elluviimise tegevuskava.**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemiseks, servituutide seadmisele, koostatavatele ehitusprojektidele, samuti ehituslubade ja kasutuslubade taotlemiseks.

Pärast planeeringu kehtestamist teostatavad toimingud ajalisel järjekorras:

1. Katastriüksuste moodustamine ja maakorralduslikud toimingud.
2. Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks servituutide või muude talumiskohustuste seadmine
3. Tehnovõrkude (sh. AS Eesti Raudtee uue multitoru sidekanalisatsiooni), piirdeaia (pos. 2 ja Männiku tänava katastriüksusel) ja tee projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine.

4. AS Eesti Raudtee uue multitoru sidekanalisatsiooni ehitamine ja kasutusloa taotlemine.
5. Tehnovõrkude ja tee ehitamine ja kasutuslubade taotlemine ning kasutuslubade väljastamine
6. Elamumaa krundi hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine
7. Elamutele kasutuslubade taotlemine ja kasutuslubade väljastamine.

Ehitusloa taotluse menetlusel järgida Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti (TTJA) poolt planeeringu kooskõlastamisel esitatud tingimusi.

Seletuskirja koostas:

Ramul Saarniit (arhitekt), Stina Metsis (volitatud arhitekt 7)