

EELNÕU,

Esitatakse vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõigetele 3 ja 4 arvamuse andmiseks Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48 ja 50 omanikele. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

26. märts 2019 nr

**Keila linn, Haapsalu mnt 60
detailplaneeringu tunnistamine osaliselt
(Pargi tn 37 kinnistu osas) kehtetuks**

Keila Linnavolikogu kehtestas Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu (edaspidi Planeering) 26.03.2002 otsusega nr 13. Planeeringuga on kavandatud praeguse Loode-Keila elurajooni I etapp: 10,5 ha suurusele alale on planeeritud 58 üksikelamukrunti, 3 ridaelamut kokku 21 boksiga, üks krunt ühiskondlikule hoonele ja üldmaad.

Planeering on ellu viidud. Tänavaja ja jalgteede võrk on välja arendatud. Kõigile elamukruntidele on ehitatud elamud. Ühiskondliku hoone krundile on ehitatud 7 boksiga ridaelamu vastavalt Keila Linnavolikogu poolt 27.02.2007 kehtestatud Pargi tn 38 ja haljasala krunt nr 84 detailplaneeringule. Üldmaadel, sh Pargi tn 37 kinnistul, on haljasalad.

Planeeringu algatamise peaesmärk oli luua likvideeritud sõjaväelinnaku alale väikeelamute rajoon. Planeeringu koostamisel olid looduslikeks väärtusteks vaid tammepuude grupid, mis olid ette nähtud säilitada nii avaliku kasutusega haljasaladel (kokku ca 0,9 ha) kui ka osaliselt elamukruntidel (dendroloogilise hinnangu alusel). Haljasalad olid mõeldud elamute vahel väärtusliku kõrghaljastuse säilitamiseks, erinevate hoonetüüpide eraldamiseks ja avalikuks kasutamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas

projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Pargi tn 37 kinnistu (katastritunnus 29601:002:0103, pindala 1948 m²) kuulub Keila linnale. Planeeringu kehtestamisest on möödas seitseteist (17) aastat, mille jooksul on muutunud maaomaniku (Keila linna) huvid ja vajadused. Keila linn nimetatud kinnistu omaniku ja planeeringukorraldajana ei soovi kinnistut enam kasutada haljasalana. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub Pargi tn 37 kinnistu väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kinnistu on plaanis võtta kasutusele üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe kohaselt väikeelamumaana.

Planeeringuala kõrval on suhteliselt palju kõrghaljastusega haljasalasad (üle 40 ha), mis jäävadki haljasaladeks vastavalt kehtivatele Ehitajate tee 13 detailplaneeringule ning Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elurajooni vahelisele (nn Sopsu-Tooma) detailplaneeringule. Juurdepääsudeks haljasaladeni on Planeeringu kohaselt välja ehitatud tänavavõrk ja jalgteed. Kõik planeeringuala ja ümbruskonna haljasalad on Loode-Keila I etapi elurajooni igast elamukrundist maksimaalselt 250 m kaugusel.

Pargi tn 37 kinnistul ei ole näha olnud sealse haljasala kasutamist puhkekohana, pigem on piirnevate kinnistute omanikud kasutanud seda enda aiajäätmete ladestuskohana. Kuna Pargi tn 37 kinnistu on suhteliselt suur (võrdluseks: Loode-Keila I etapi elurajooni enamiku üksikelamukruntide suurused on üldstatult vahemikus 800-1200 m²), siis saab sellele ehitada väikeelamu nii, et säilitatakse väärtuslikud tammed jm puud. Seega ei ole ka Keila linnal ülekaalukat huvi, mis takistaks Planeeringu osalist kehtetuks tunnistamist ja tingiks 17 aastat tagasi kehtestatud Planeeringu kehtima jäämise täies ulatuses.

PlanS § 124 lõike 2 alusel on detailplaneering aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast (nt Riigikohtu halduskolleegiumi 08.05.2014 otsuse nr 3-3-1-9-14 p 18) tuleneb, et mida pikem aeg on möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Praegusel juhul on Keila linn seisukohal, et 17 aastat kehtinud Planeering ei saa seda osaliselt kehtetuks tunnistamata olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud juhul tulebki arvestada, et Planeeringu kehtestamisest on möödunud 17 aastat ning Planeeringu kehtivuse ajal on muutunud maaomaniku, kes on ühtlasi ka planeeringu korraldaja soovid Planeeringu realiseerimisel.

Pargi tn 37 kinnistu on vaja hoonestada kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikes 1 pandud ülesande - sotsiaalteenuste osutamine - täitmiseks. Täpsemalt, linna on vaja rajada kogukonnas elamise teenuse maja. Sotsiaalhoolekande seaduse § 97 lõike 1 kohaselt on kogukonnas elamise teenus isiku põhivajaduste rahuldamiseks ja arenguks soodsa peresarnase elukorralduse loomine koos majutuse ja toitlustamisega, et suurendada isiku iseseisvat toimetulekut ja arendada igapäevaelu tegevuste korraldamise oskusi ühistes tegevustes osalemise kaudu. Pargi tn 37 kinnistu on ainuke Keila linnale kuuluv nõuetele vastav kinnistu, millele saab ehitada 10 psüühilise erivajadusega noore inimese grupikodu (=elamu).

Rahandusministeeriumi 26.04.2018 otsuse „Keila Linnavalitsus taotluse vastavaks tunnistamine ja rahuldamine“ (kirja nr 9.2-4.3/14-20/11/76) kohaselt tunnistati nõuetele vastavaks ja rahuldati Keila Linnavalitsuse toetuse taotlus number 2014-2020.2.05.18-0058 projekti "Kogukonnas elamise teenuskohtade loomine Keila linnas" elluviimise toetamiseks Euroopa Regionaalarengu Fondist.

Vastavalt Perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse meetme 2.5 tegevuse 2.5.1 „Erihoolekandeesutuste reorganiseerimine“ avatud taotlusvoorus esitatavate projektide hindamise juhendile oli toetuse taotluste hindamisel eelistatud olukord, kus kõik avalikud teenused on teenusesaajatele kättesaadavad iseseisvalt (kuni 2 km liikumistee raadiuses), samuti hinnati, mil määral on teenuseüksuse planeeritud asukohas või selle vahetus läheduses võimalusi psüühilise erivajadusega inimeste hõive arendamiseks. Lisaks hinnati, mil määral on teenusesaajatel ligipääs aktiveerivatele tegevustele. Siinkohal on mõeldud kaitstud töö võimalusi, päevakeskuse kasutamist ning teenuseid, mis on kättesaadavad Keila Sotsiaalkeskusest. Eelnevast tulenevalt on antud kinnistu sobilik eespool nimetatud elamu rajamiseks. Samuti puudub Keila linnal teine samadele nõuetele vastav kinnistu.

Antud juhul on kõige kiirem ja otstarbekam viis jõuda õiguspäraselt eeltoodud eesmärgini Planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste väljaandmine avatud menetluse teel.

Käesoleva otsuse vastuvõtmisel on olulised lisaks eeltoodule ka järgnevad asjaolud: Keila Linnavalitsus on linnaelanikke teavitanud kogukonnas elamise teenuse maja rajamise kavatsusest ja selgitanud selle teenuse olemust nii Keila Lehes kui ka selleks korraldatud infopäeval. Pargi tn 37 kinnistule kavandatud väikeelamu on sama suur nagu ümbruskonna teised elamud ning Keila linna üldplaneeringus kehtib selles piirkonnas väikeelamumaa juhtfunktsioon. Ruumilise planeerimise ja ehitusõiguse määramise küsimustes on kohalikul omavalitsusel kaalutusõigus. Kogukonnas elamise maja väljaehitamisel on projekti Euroopa Liidu vahenditest rahastamise tingimustele vastav tähtaeg, mistõttu ei ole mõistlik planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt Planeeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine samale planeeringualale, st endise Haapsalu mnt 60 alale, mis võiks tuua kaasa piiranguid kõigi selle ala kinnistute omanikele.

Eelnevast tulenevalt leiab Keila Linnavolikogu, et Pargi tn 37 kinnistu osas Planeeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks Planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid Planeeringu kehtima jäämise.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõigete 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõigete 2 ja 3, § 70 lõike 1 ja Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 4 alusel:

1. Tunnistada kehtetuks Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneering Pargi tn 37 kinnistu osas (planeeringus krunt 88).
2. Keila Linnavalitsusel teavitada otsusest Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48 ja 50 omanikke ja avaldada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise teade ajalehtedes Keila Leht ja Harju Elu ning Keila linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Tanel Mõistus
Volikogu esimees

Seletuskiri

Keila Linnavalikogu otsuse eelnõu

„Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu tunnistamine osaliselt (Pargi tn 37 kinnistu osas) kehtetuks“ juurde

Keila Linnavalikogu kehtestas Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu (edaspidi planeering) 26.03.2002 otsusega nr 13.

Vastavalt PlanS § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Pargi tn 37 kinnistu (29601:002:0103, 1948 m²) kuulub Keila linnale.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Planeeringu terviklahendus on ellu viidud.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Keila Linnavalitsus muutis Pargi 37 kinnistu sihtotstarbe üldmaast elamumaaks ja andis projekteerimistingimused väikeelamu ehitamiseks arvestades, et planeering on ellu viidud, ja tuginedes planeerimisseaduse § 124 lõikele 2 (Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus) ja haldusmenetluse seaduse § 61 lõikele 2 (Haldusakt kehtib kuni haldusaktiga antud õiguse lõpliku realiseerimiseni või kohustuse täitmiseni).

Pargi tn 37 naabrid kaebasid linnavalitsuse korraldused kinnistu sihtotstarbe muutmiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks kohtusse.

Ruumiliste planeeringute valdkonda korraldab riiklikul tasandil Rahandusministeerium, kes andis Keila Linnavalitsusele selgitusi planeerimisseaduse idee ja põhimõtete kohta: projekteerimistingimusi saab anda maa-ala kohta, millel ei ole detailplaneeringut; detailplaneering kehtib senikaua, kuni seda pole tunnistatud kehtetuks; detailplaneeringut saab muuta uue detailplaneeringuga; detailplaneering on kokkulepe ühiskonnaga ja projekteerimistingimused on kokkulepe maaomanikuga.

PlanS § 140 lõige 3: Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse PlanS § 127 kohaselt kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja arvamuse andmiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võis planeering puudutada ja kes olid avaldanud soovi olla kaasatud. PlanS § 140 lõige 4: Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

PlanS § 127 kohaseid valitsusasutusi Pargi tn 37 kinnistu puhul ei ole.

PlanS § 127 kohaseid puudutatud isikuid teoreetiliselt võttes ei ole, kuid nendeks võib pidada Keila linna kohtusse kaevanud isikud ja lähinaabrid ehk Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48 ja 50 omanikud.

PlanS §140 lõige 6: Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

PlanS §140 lõige 5: Detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes PlanS § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõige 2: Haldusorgan otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

Haldusmenetluse § 64 lõige 3: Kaalutusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Haldusmenetluse § 70 lõige 1: Haldusakt tunnistatakse kehtetuks iseseisva haldusaktiga, mille suhtes kohaldatakse peale käesoleva jao sätete ka muid haldusakti kohta kehtivaid nõudeid.

Otsuse eelnõu otsusena vastuvõtmisega kaasnevad kulutused on seotud planeeringu kehtetuks tunnistamise teate avaldamisega ajalehes Harju Elu, mille kannab Keila Linnavalitsus.

Otsuse eelnõu ettekandja volikogu istungil on Enno Fels.

Otsuse eelnõu kaasettekandja volikogu istungil on Timo Suslov.

Enno Fels
Keila linnaepea

Eelnõu esitaja ja koostaja: Keila Linnavalitsus