

KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

28. märts 2017 nr 12

Keila Jõesaare detailplaneeringu osaline kehtestamine

Jõepargi kinnistu omanik on Arkaadia Jõesaare osühing, kes on Arkaadia Jõesaare aktsiaseltsi õigusjärglane. Kinnistusraamatus on märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Keila linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 05.01.1999 määrus nr 1 (RTL 1999, 16, 176/177) ja kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059). Jõepargi kinnistu on koormatud looduskaitseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks.

Jõepargi kinnistule, mille suurus on 18,91 ha, koostatud Jõesaare detailplaneeringu eesmärk on luua võimalus Jõesaare maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks, mis on sobivas tasakaalus hoonestuse ning pargi loodusega. Planeeringus kavandatakse varasemates asukohtades olnud hoonestuse taastamist, kusjuures saarest suurem osa planeeritakse muuta avaliku kasutusega heakorrastatud pargialaks järgides ajaloolist pargiplaneeringut, mille restaureerimistöid juba teostatakse käesoleval kevadel. Planeeringulahendus ei näe ette tegevusi, mille tulemusena avalduksid negatiivsed mõjud riiklikele kultuurimälestistele.

Kuigi vastavalt maakonna teemaplaneeringule paikneb planeeringuala täies ulatuses Harjumaa rohevõrgustiku tuumalas (T9) ei ole Jõesaarel teadaolevalt olnud sajandeid looduslikku isereguleeruvat ökosüsteemi, mille tasakaalu säilitaks loodus iseseisvalt ilma inimesepoolse sekkumiseta. Tegemist on 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi algul inimeste poolt ümberkujundatud loodusega, mis on tänaseks kujunenud ajalooliseks pargiks ja seega ei ole tegemist põhimõtteliselt loodusliku tuumalaga. Rohevõrgustiku säilitamine eeldab, et toimub looduslik iseregulatsioon, kuid pargis on inimeste poolt ehitatud ja hooldatud keskkond. Antud olukorras toimib rohekoridor eelkõige linna äärealade roheline võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu.

Keila Jõepargi kinnistu maa-alal asuvad praegugi kõik Keila linna üldplaneeringu kohaselt lubatud maakasutuse juhtfunktsioonid: üldmaa - park Üm (haljasala), sotsiaalmaa - ühiskondlike hoonete maa Üh (Harjumaa muuseum - endine mõisa peahoone) ja elamumaa EE2 (olemasolev 1 korterelamu, 1 paariselamu ja 1 üksikelamu) ning need kõik on eksisteerinud seal väga kaua pargiala kahjustamata ja need säilitatakse ka peale käesoleva detailplaneeringu kohaste hoonete ning rajatiste väljaehitamist. Järelkult planeeringuga

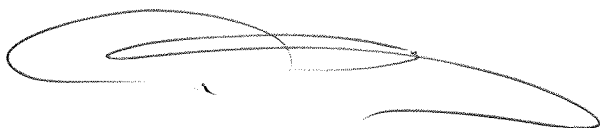
kavandatavad analoogilised tegevused on nimetatud piirkonnale iseloomulikud, seega ei saa need rikkuda pargi ökoloogilist tasakaalu. Nimetatud park on inimtekkeline keskkond olnud juba 17. sajandist alates (tuginedes arheoloogilistele kaevamistele 1977. a). Pargi keskkond ei saa looduslikult iseseisvalt eksisteerida, vaid vajab säilitamiseks pidevalt inimeste poolt hooldamist, milleks vahendeid saadakse maksumaksja arvelt sh linna eelarvest ja linn peab arenema ning andma võimaluse, et kasvaks maksujõuline elanikkond.

Jõesaare detailplaneering algatati Keila linna üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna ja üldplaneeringule on koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), seega detailplaneeringu juurde ei olnud vaja koostada üldist KSH vaid koostöös Muinsuskaitseameti ja Keskkonnametiga osutus antud piirkonnas vajalikuks läbi viia arheoloogilised-, muinsuskaitsealased ja looduskoosluse põhjalikud uuringud, mis andsid oluliselt täpsema ülevaate võimalikest mõjudest kui üldine KSH võimaldanuks ning seetõttu ei algatatud KSH. Nimetatuid uuringutele tuginedes töötati välja detailplaneeringu lahendus elamualade ulatuse ja paigutuse määramiseks ning see kooskõlastati Muinsuskaitseameti ja Keskkonnaametiga.

Jõesaare detailplaneeringu väljatöötatud lahendusele on koostatud märtsis 2016. aastal keskkonnamõju hindamise ekspertarvamus Hendrikson & Ko poolt, mille tulemusel jõudis ekspertgrupp seisukohale, et Jõesaare detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Lisaks sellele on MTÜ Suurkõrv koostanud aastal 2012 nahkhiirte uuringu Keila linnas, mis käsitleb Jõepargi kinnistu ala, mis korrastatult oleks eriti sobiv paik pargi liigilise mitmekesisuse säilimisel. Keila Jõesaarel on Keskkonnaregistri EELIS andmetel registreeritud kolme liiki II kaitsekategooria kaitsealust nahkhiirte gruppi, mis kõik on Eestis laialt levinud ja uuritud ning Keila mõisa pargi hoolduskavas toodud nahkhiirte elutegevuseks vajalike tingimustega on arvestatud detailplaneeringus ja pargi restaureerimise projekti koostamisel, eriti oluline on arvestada pargi- ja tänavavalgustuse kavandamisel, et terav valgus pimedal ajal ei hakkaks nahkhiiri häirima.

Keila Linnavalitsuse 20.05.2016 korraldusega nr 160 võeti vastu Keila Jõesaare detailplaneering ning suunati avalikule väljapanekule 13.06-18.07.2016, mille käigus selgus, et Jõepargi kinnistu saatuse kohta on suur avalik huvi ning detailplaneeringu kohta esitati mitmeid arvamusi ja kollektiivseid proteste ning ettepanekuid. Keila Linnavalitsus põhjendas oma vastuskirjas detailplaneeringus kavandatud lahendust, võttis arvesse neid ettepanekuid, mis oli antud lahendust parendavad ning korraldas 29.08.2016 detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu, kus selgitati ja põhjendati planeeringu lahendust veelkord, kuid vastuväiteid esitanud isikutega kokkuleppele ei jõutud. Keila Linnavalitsus saatis Jõesaare detailplaneeringu Harju Maavalitsusse maavanemale järelevalve teostamiseks 04.10.2016 kirjaga nr 4.2-1.61762-37 ning maavanem palus detailplaneeringut täiendada Keila linna üldplaneeringut muutva joonise ja seletuskirja osaga seoses detailplaneeringus taotletava ehituskeeluvööndi vähendamise, seletuskirja osa täiendava rohevõrgustiku tuumala (T9) toimimist tagavate tingimustega, Maa-ameti kui piirinaabri kooskõlastusega ning valmistada ette detailplaneeringu materjal osaliseks kehtestamiseks pos 1, 1a ja 1b, pos 2 pos 3, pos 9 ja 10 osas. Maavanem korraldas osapooltele planeeringu vaidluse lahendamiseks arutelu 03.11.2016, kus käsitleti vastuväiteid, mida planeeringu lahenduses ei arvestatud. Selle arutelu käigus osapooled kokkuleppele ei jõudnud, kuid otsustati, et planeeringut peab



veelkord täiendama liiklus- ja parkimiskorralduse uuringuga ja planeeringulahendusest parema ülevaate saamiseks planeeringu joonistel esitada eraldi tingmäärgiga kehtestamisele kuuluv osa ning krunt pos 5 jääb ilma ehitusõigusest avalikult kasutatavaks haljasalaks.

Planeeritud hoonestuse rajamiseks on vajalik kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamine, mis looduskaitseaduse § 38 lõike 4 kohaselt on 50 m, kuid tulenevalt sama paragrahvi lõikest 2, ulatub veekogu kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini 100 m. Planeeritud hoonestus moodustab kompaktsed piirkonnad, sest on endise ajaloolise hoonestuse alal ning metsaraiet ei ole vaja kavandada. Planeeringu eesmärgi arvestavalt on rajatava hoonestuse osakaal väike, vaid kaks elamut (joonisel pos 2 ja pos 3) ja ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik nendele kahele hoonetele, mis asuvad osaliselt vana vundamendi kohal nii, et minimaalne ehituskeeluvöönd on tagatud 40 meetri ulatuses Keila jõest. Keila jõe lammialad ja muud madalamad jõeäärseid kohal võivad kevadise suurvee perioodil saada üleujutatud. Planeeritava alal võib see kevadise suurvee ajal ohuks olla vaid planeeritava maa-ala edelaosa jõeäärsele kergliiklusteele, kuid planeeritavate hoonete alale, mis on ca 3,5 m kõrgemal Keila jõe tavalisest veepinnast, üleujutus ei jõua. Ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeritavas ulatuses ei kahjustata Keila jõe toimimist väljakujunenud ökosüsteemina ja olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu.

Keskkonnaamet on 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 seisukoha, et kruntidel pos 2 ja pos 3 ehituskeeluvööndisse kavandatud ehitiste rajamisega ei kaasne kalda kaitse-eesmärkide olulist kahjustumist ja nad annavad nõusoleku Jõesaare kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks kruntidele pos 2 ja pos 3 planeeritud kujul Jõekaldast minimaalselt 40 meetri kaugusele.

Keila Linnavalitsus esitas Jõesaare detailplaneeringu maavanemale heakskiidu saamiseks korrigeeritud ja täiendatud kujul 30.01.2017 kirjaga nr 4.2-1.6/1762-49. Maavanem kutsus veelkord kokku planeeringuvaidluse osapooled 15.02.2017 ning käsitleti vaidlusaluseid küsimusi ja planeeringu korrektuuri ja täiendusi, kuid osapooled kokkuleppele ei jõudnud.

Harju maavanema 01.03.2017 kirjas nr 6-7/3551 on põhjalikult analüüsitud Jõesaare detailplaneeringu menetluskäiku, avalikul väljapanekul esitatud vastuväiteid ja kohaliku omavalitsuse kaalutletud seisukohti ning kokkuvõttes on maavanema heakskiit Keila Jõesaare detailplaneeringu osaliseks kehtestamiseks detailplaneeringu põhijoonisel nr 04.3 näidatud kruntide pos 1, 1a ja 1b, pos 2, pos 3, pos 9 ja pos 10 osas.

Üldplaneeringu kohased tegevused Jõesaarel ei ole ohtlikud inimeste elule ja tervisele ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid või olulist müra suurenemist. Kavandatav detailplaneering muudab piirkonnas oleva elamuala linnaehituslikult kompaksemaks ning pargialad turvalisemaks ja paremini kasutatavaks. Detailplaneeringuga suureneb piirkonnas liikluskoormus ja elanike arv, kuid tegemist on linnatingimustega st tiheasustusalaga, kus kompaktselt planeeritud elamuarendus on normaalne ega mõjuta negatiivses suunas linna arengut, vaid annab linnale juurde linnaelanikke kõrgelt väärtustatud elukohas. Planeeritud tegevuste tulemusena suureneb pargis elurikkus, sest elurikkus tähendab ka inimese osakaalu antud keskkonnas. Planeeringulahenduse elluviimine ei riiva oluliselt ühegi lähinaabri ega kogukonna õigusi seaduste, määruste ja normatiivide mõistes. Planeeritava kinnistu omaniku õigustatud ootus oma kinnistut arendada on vähemalt samaväärses *proportsionaalses* suhtes kogukonna



*Maavanem õige
Raimo Säner
Kesklinna referent*

õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale. Planeering ei sea kitsendusi naaberkinnistutele ning selle elluviimisega ei piirata ümbritsevate kinnistute sihipärast kasutamist.

Keila Jõesaare detailplaneeringu alusel ei ole Keila Linnavalitsusel kohustust välja ehitada täiendavalt Linnuse tänavat, välisvalgustust ja sademeveekanaliseerimise ega muud taristut, küll aga saab nimetatud detailplaneeringu kehtestamise järgselt Keila linn enda omandisse avalikes huvides täna eraomandis olevad looduskaitsealuse Keila mõisa pargi ning Linnuse tänavat.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja § 7 lõike 1 ning Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 4 ja § 12 lõike 1 alusel ja kooskõlas tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 111 ning arvestades 28.03.2017 sõlmitud võlaõiguslikku lepingut detailplaneeringu kohase taristu rajamiseks ning sotsiaalmaa krunt pos. 10, mis on pargiala, transpordimaa krunt pos. 9 ja tehnorajatiste võõrandamiseks (Keila Linnavalitsuse dokumendiregistris reg nr 6-6/67), Keskkonnaameti on 12.12.2016 kirjas nr 7-13/16/7037-8 toodud nõusolekut Keila jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks ning Harju Maavalitsuse 01.03.2017 kirjaga nr 6-7/3551 antud heakskiitu:

1. Kehtestada osaliselt Keila Jõesaare detailplaneering, mis on koostatud Keila Jõepargi kinnistule, millest enamus on alates 31.08.1959 looduskaitse all (keskkonnaregistris objekti nimetus Keila mõisa park, registrikood KLO1200586), kaitseala senised piirid (16,8 ha) on määratud Vabariigi Valitsuse 22.06.2006 määrusega nr 48 ning kus asuvad arheoloogiamälestised registri nr 17882 - Kultusekivi „Orjakivi“ ja registri nr 17881 - kindlustatud elamu kultuurikiht ja ehitismälestis registri nr 21517 – Keila kindlustatud elamu ning nende mälestiste kaitsevööndid. Keila mõisa pargi valitsejaks on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni.

1.1. Planeeringu kehtestatavas osas jagatakse maa-ala 5 krundiks moodustatakse 3 elamumaa, 1 sotsiaalmaa ning 1 transpordimaa krunt ning neile määratakse maakasutustingimused ja ehitusõiguse ulatus ning tingimused.

Planeeritud kruntide ehitusõigus:

1.1.1. Krunt pos. nr 1 (koosneb pos nr 1a + pos nr 1b) - aadress Linnuse tn 1

Krundi suurus on 3758 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EE2), millel on keldri- ja 2 maapealse korrusega üks paariselamu (olemasolev) kõrgusega kuni 11 m ja üks 1 korruselise kõrvalhoone kõrgusega kuni 5 m (olemasolev), ehitusalune pind võib olla kokku kuni 370 m². Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta.

1.1.2. Krunt pos. nr 2 - aadressi ettepanek Linnuse tn 3

Krundi suurus on 2795 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EEr), millele on lubatud üks keldri- ja 2 maapealse korrusega 4 korteriga ridaelamu kõrgusega kuni 11 m, ehitusaluse pinnaga kuni 620 m². Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta.

1.1.3. Krunt pos. nr 3 - aadressi ettepanek Linnuse tn 5

Krundi suurus on 9365 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EEk/r), millele on lubatud keldri- ja 2 maapealse korrusega üks 34 korteriga korterelamu kõrgusega kuni 11 m, ehitusalune pind võib olla kokku kuni 3500 m². Krundile on planeeritud 34 parkimiskohta.

1.1.4. Krunt pos. nr 9

Krundi suurus on 4424 m², sihtotstarve 100 % transpordimaa (L – Linnuse tänav- maa - tasuta üleandmiseks linnale)

1.1.5. Krunt pos. nr 10

Krundi suurus on 10655 m², sihtotstarve 100 % sotsiaalmaa (Ümr – pargi maa - tasuta üleandmiseks linnale)

1.2. Planeeringuga määratud servituudi vajadused ja kitsendused:

1.2.1. Krundil pos. nr 1 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd.

1.2.2. Krundil pos. nr 2 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd, mille vähendamine on taotletud planeeritud hoonealuse pinna ulatuses vastavalt põhijoonisele DP -04.3;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.3. Krundil pos. nr 3 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd, mille vähendamine on taotletud planeeritud hoonealuse pinna ulatuses vastavalt põhijoonisele DP -04.3;

- servituudi vajadus tundmatule elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.4. Krundil pos. nr 9, millele on planeeritud Linnuse tänav, on avalik kasutus ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.5. Krundil pos. nr 10, millele on planeeritud kergliiklusteed, on avalik kasutus ja kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd.

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on osaliselt kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881) kaitsevööndis.

2. Detailplaneering muudab Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringut Keila jõe ehituskeeluvööndi osalise vähendamisega ja maakasutuse juhtfunktsioonide osas - suurendades avaliku pargiala osakaalu elamumaa arvelt (üldmaa - park Üm, sotsiaalmaa - ühiskondlike hoonete maa Üh ja elamumaa EE2).



Nimetatud kinnistule on varem koostatud ja Keila Linnavolikogu 24.11.1998 otsusega nr 44 kehtestatud Keila linna idaosade üldplaneering, mis on kehtiva Keila linna üldplaneeringu täiendavaks osaks.

3. Jõepargi kinnistu omaniku esindaja ja Keila linna vahel on sõlmitud 13.10.2014 kirjalik leping nr 6-6/156, selles, et planeeritud lahenduse kohaselt omanik kohustub andma eraomandis oleva pargiala ja Linnuse tänava lõigu tasuta üle linnale vastavalt avalikult kasutatava pargina ja avaliku tänavana.

4. Keila Linnavalitsuse ja Detailplaneeringust huvitatud isiku Arkaadia Jõesaare OÜ vahel on sõlmitud 28.03.2017 täiendav Leping nr 6-6/67 Keila Jõesaare detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks planeeringus ettenähtud ulatuses ja planeeringu kehtestamise järgselt kohustub Arkaadia Jõesaare OÜ võõrandama väljaehitatud tehnilised objektid ning avalikuks kasutuseks määratud maatükid ja pargi koos kaitsealuste aladega (pos, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9 ja 10 ning 4b).


5. Otsuse punktis 4 nimetatud ^{* nr 5} jõustunud võlaõiguslik leping on Keila Jõesaare detailplaneeringu lahutamatu osa.

6. Planeeritud elamute projektide koostamiseks tuleb korraldada sobivaima ja parima võimaliku lahenduse väljaselgitamiseks arhitektuurikonkurss.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

8. Avaldada otsus ajalehes, milles Keila linn avaldab ametlikke teadaandeid ja Keila linna veebilehel.

9. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades otsuses teatavakstegemisest.



Tanel Mõistus
Volikogu esimees



* parandus õige

Raali Säret
volikogu referent