



KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

18. aprill 2017 nr 17

Keila linn, Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Vesiveski I kinnistu, mille suurus on 10 276 m², asub Keila linna põhja osas T-8 Tallinna - Paldiski ja Tallinna maantee ning Keila jõe vahelisel maa-alal, mis on oluline koht Keila linna peaväravana. Planeeritavast kinnistust idapoolse teisel pool jõge asuvad KeVa OÜ äri- ja tootmishooned ja Alexela tanklakompleks. Lõunapool nimetatud ala asuvad kontorihooned ja üle tee naabruses on Maxima kaubanduskeskus.

Kinnisvaravalduse AS esindajana on Hendrikson ja Ko planeerija –projektijuht Evely Ehrpas esitanud 08.06.2016 taotluse ja Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu sooviga algatada sihtotstarbeta maa sihtotstarbelistele Vesiveski I kinnistule detailplaneeringu kompaktse ärihoone rajamise eesmärgil. Viimati nimetatud taotlust, eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut on korrigeeritud ja täiendatud ning viimane variant on Keila Linnavalitsusele esitatud 18.11.2016.

Vesiveski I kinnistu hoonestuskava skeem oli tutvustamisel Keila Linnavolikogu keskkonnakomisjonis 22.04.2015, kus põhimõtteliselt võeti teadmiseks ja nõustuti Keila linnas kavandatava jätkusuutliku arendusega, kuid käsitleti olulist keskkonnamõju probleemi, sest kavandatav ärihoone ulatub suures osas Keila jõe ehituskeeluvööndisse kohati jõe veepiirini, samuti liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamist.

Selle kinnistu maa - ala ei ole olnud pikemat aega aktiivselt kasutuses, see on olnud tavapäraselt niidetud rohumaad üksikute isetekkeliste põõsaste ja puudega. Keila linna peavärava ümbrus peaks olema inimestele kasutatav ning kujundatud ja väljaehitatud oluliselt atraktiivsema tõebekekesusena, siinjuures saab kasutada jõge oma võimalustega promenaadi kujundamisel, jalakäijate sildade rajamisel, huvitavate vaadete avamisega jms aktiivse meluga linnakeskkonna loomiseks.

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on muuta antud piirkond atraktiivseks, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne multifunktsionaalne ärikeskus (kauplus, kohvikud, kino, konverentsisaalid jm avalikkusele suunatud tegevused) ühtlasi luua linnaehituslikud seosed, et tagada olemasoleva linnakeskkonna jätkusuutlik toimimine. Jõeäärne promenaadi lõik tuleb edaspidi siduda kergteega teiste linnas asuvate huvitavate kohtadega nagu näiteks Keila mõisapargiga, kus asub ka Harjumaa muuseum.

Tõmbekeskuse planeerimise raames tuleb sobivalt lahendada linna peasissepääs ja kujundada reklaamikandja konstruktsioon, kus saab teavet linna ja linnas tegutsevate ettevõtete kohta, mis visiitkaardina annab esmase olulise mulje ja vajaliku informatsiooni Keila linna kohta.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on elukeskkonna kvaliteet ja Keila linnas mitmekesiste teenuste kättesaadavus, elanike rahulolu, nende arvu kasv sh maksumaksjate osakaalu tõus, et vältida inimeste väljarännet Keilast, Eestist ning ühtlasi säilitades väljakujunenud väärtuslik väikelinna miljö.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-12, 16, 17 ja 22 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 129 lõike 1 punkti 2, § 142 lõigete 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4, § 35 lõigete 3 ja 5, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 13 punktist 2 ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punkti 7 alusel ja arvestades kinnistu omaniku Kinnisvaravalduse AS kontaktisiku Urmas Sildnik'u poolt 08.06.2016 esitatud Hendrikson & Ko poolt koostatud põhjendatud detailplaneeringu algatamise taotlust koos Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga. Materjale on ettevalmistuse käigus täiendatud ning lisaks esitati arhitektuurne eskiis ja ideekavand 13.07.2016. Tuginedes esitatud materjalidele on Keila linnavalitsus koostanud Keskkonnamõju eelhindamise protokollid ning saatis 05.10.2016 kõik dokumendid seisukoha küsimiseks Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks Keskkonnaametile ja Maanteeametile. Keskkonnaameti kirjas toodus märkused on edastatud 02.11.2016 Hendrikson ja Ko-le Vesiveski I kinnistu materjalidele paranduste sisseviimiseks. Korrigeeritud materjalid on esitatud 18.11.2016. Arvestades 13.04.2017 sõlmitud Lepingut nr 6-6/115 ja kolmepoolset Töövõtulepingut nr 6-6/116 ning asjaolu, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu ühe ärihoone ehitamine sellesse piirkonda ei oma olulist keskkonnamõju ning Keskkonnaameti 01.11.2016 kirja nr 6-5/16/283 - 2 ja Maanteeameti 07.10.2016 kirja nr 15-5/16-0057/070 Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Vesiveski I kinnistule ning lähialale eesmärgiga rajada kaasaegne multifunktsionaalne ärihoone ja seostada see Keila jõe kaldapromenaadi ja linnavärava lahendusega. Määrata Vesiveski I kinnistule maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning



seada keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks arvestades Keskkonnaameti 01.11.2016 kirjas nr 6-5/16/283 – 2 ja Maanteeameti 07.06.2016 kirjas nr 15-5/16-00057/070 toodud seisukohtadega.

1.1. Olemasolev olukord:

-Vesiveski I kinnistu (29601:007:0260), mille suurus on 10 276 m² ja sihtotstarve on 100% sihtotstarbeta maa.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks ärimaa, mis Keila linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud põhiliselt suuremate liiklusteede ja sõlmede ümber linna äärealadel ning nende puhul eeldatakse võimalike suuremate autodega teenindatavate ärihoonete kujunemist linna ääres. Ärimaa juhtfunktsiooniga aladel peavad ärimaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast. Parkimine lahendatakse kruntidel.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on Keila jõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus 50 m ja kallasraja ulatus 20 m raudteesillast kuni T-8 Tallinn – Paldiski maanteeeni.

Lisaks eelnevale jääb kinnistu kogu ulatuses looduskaitseadusest tulenevalt Keila jõe piiranguvööndisse, mille piir kulgeb 100 m kaugusele kaldast. Kinnistul on ka vastavalt veeseadusele veekaitsevöönd ulatusega 10 m kaldast.

Kinnistule ulatub T-8 Tallinn - Paldiski mnt maanteekaitsevöönd 50 m.

Vesiveski I kinnistut läbivad põhja ja lõunaservast olemasolevad elektrikaablid ja liinid koos kaitsevöönditega.

Vesiveski I kinnistu on hoonestamata, seal on hooldatud rohumaad, kus kasvavad mõned isetekkelised puud ja põõsad.

2. Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Keila linna üldplaneeringu muutmise põhjendusena saab arvestada asjaolu, et kuigi Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks – ärimaa, on lähiümbrus valdavalt hoonestatud elamute, kaubandus- teenindustevõtetega. Normaalne areng näeb ette, et tiheasustuses paiknevat maad kasutatakse linnaehituslikult mõistlikult ja otstarbekalt ning elanikele pakutakse tõmbekeskustes võimalikult mitmekülgseid teenuseid ja vaba aja veetmise võimalusi kusjuures rõhutatakse asukohale iseloomulikke olusid ja maastiku elemente nagu linna läbiv Keila jõgi, millele rajatakse jalakäijate sillad ja kaldaäärde kujundatakse üks osa kaldapromenaadist ning lahendatakse aktiivselt kasutatav avalik linnaruum koos avatud vaadetega Keila linna miljööväärtuslikule keskosale ja kirikule ning kaugvaated ümbritsevale loodusele üle maantee Keila jõe ülejutatavatele luhtadele.

3. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada otsuse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega.

5. Keila Linnavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Keila linna ehitismääruse § 4 lõike 1 punkti 13 kohane haldusleping.

6. Detailplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja on Keila Linnavolikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila);

7. Detailplaneeringu algatab ja kehtestab Keila Linnavolikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

8. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eelhinnangu põhjal vajalik tuginedes:

1) Hendrikson ja Ko poolt 08.06.2016 esitatud Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule;

2) Keila linnavalitsuse linnaaednik-keskkonnanõuniku Inge Angerja poolt koostanud Keskkonnamõju eelhindamise protokollile;

3) Keskkonnakomisjoni seisukohale (22.04.2016 koosolekul), kes põhimõtteliselt toetas Keila linnas kavandatavat multifunktsionaalset ärikeskust.

4) Maanteeameti 07.10.2016 kirja nr 15-5/16- 00057/070 kohaselt nõustuvad nad Hendrikson ja Ko töö nr 2546 /16 lõppjäreldestega, kus on väljatoodud, et leevendavate meetmete rakendamisel ei avaldu planeeringu elluviimisel negatiivset keskkonnamõju, mis on oluline KeHKS-i mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Vesiveski I kinnistu detailplaneeringule ei ole vajalik.

5) Keskkonnaameti 01.11.2016 kirjas nr 6-5/16/283-2 esitatud seisukoha kohaselt neile teadaoleva informatsiooni põhjal algatatava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulise keskkonnamõju, mis tingiks keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamise vajalikkuse.

9. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

9.1. avalikest huvidest lähtuvalt tagama piirkonnas silmapaistvalt atraktiivse ja kvaliteetse tõmbekeskuse, kus on tasakaalustatud hoonestus ja avalikult kasutatav linnaruum, eriliigiliste liikumisviisidele ohutu liikluskorralduse, haljastuse koos jalakäijate silla ning kaldapromenaadi lõiguga, taristuobjektide kavandamise ning keskkonnatingimusi arvestava planeeringulahenduse koostamine.

9.2. käsitlema eskiislahenduse staadiumis erinevaid planeeringulahendusi ja analüüsima ning arvestama nende võimalusi ja mõju ulatust piirkonnale.

10. Keila Linnavolikogu annab Keila Linnavalitsusele järgmised ülesanded:

10.1. olla detailplaneeringu tellija, kuna vastavalt planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei tohi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu tellimist üle anda huvitatud isikule;

10.2. sõlmida kolmepoolne Töövõtuleping detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnovarustuse, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamise õiguse ja kohustuse Leping finantseerijaga Kinnisvaravalduse AS. Leping nr 6-6/115 ja kolmepoolne Töövõtuleping nr 6-6/116 on sõlmitud 13.04.2017;

10.3. korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu ja kaasata puudutatud isikud planeeringu koostamisse.

10.4. teatada detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul ajalehes Keila Leht ja Postimees ning informeerida Harju maavanemat, Keskkonnaametit ja Maanteeametit.

11. Keila linnaarhitektil Kaire Koitne'l korraldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teavitamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel, ajalehes Keila Leht ja Postimees ja informeerida Keskkonnaametit ja Maanteeametit.

12. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11 tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil www.keila.ee.

13. Lõpetada Keila Linnavalitsuse 01.02.2007 korraldusega nr 30 algatatud Keila linn, kinnistu Vesiveski I detailplaneeringu menetlus seoses kinnistu omaniku vahetusega.

14. Keila linnaarhitekt Kaire Koitne'l korraldada detailplaneeringu algatamise otsuse teatavakstegemine planeeringuala kinnistute ja puudutatud kinnistute omanikele.

15. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamist on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades otsuse teatavakstegemisest.



Tanel Mõistus
Volikogu esimees