



KEILA  
LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

**Keila**

**18. aprill 2017 nr 18**

**Keila linn, Aukamäe kinnistu ning lähiala  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteseisukohtade kinnitamine ning  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
mittealgatamine**

Aukamäe kinnistu, mille suurus on 16 689 m<sup>2</sup>, asub Keila linna lõuna osas Ringtee ja Ülesõidu tänava nurgas, mis on oluline koht Keila linna lõunapoolsel sissesõidul. Planeeritavast kinnistust põhja poolt algab Keila linna lõunaosa üksikelamute piirkond, idapoolse jääb reformimata riigimaa-ala, mis vajab edaspidi detailplaneeringut. Üle Ringtee tänava lõunapoolse jäävad Keila valla maad, mis on täna veel hoonestamata ning kus kasvab looduslik kõrghaljastus. Aukamäe kinnistu ei ole hoonestatud, seal kasvab looduslik mets, mis ida poolt külgneb üksiku väikeelamu kinnistuga. Aukamäe kinnistu maa-ala ei ole olnud pikemat aega aktiivselt kasutuses, seal on tavapärase looduslik ala isetekkeliste põõsaste ja puudega.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on nimetatud kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon üldmaa ning sellel kinnistul on praktiliselt kogu ulatuses kitsendused – kõrvuti on kõrgepingeliini kaitsevöönd ja tänava kaitsevöönd.

Kinnistu omaniku Kalle Välgu (Välk) esindaja arhitekt Reet Valk on esitanud 14.12.2016 põhimõttelise eskiislahenduse ja 03.01.2017 taotluse ning täpsustatud materjalid sooviga algatada 100 % maatulundusmaa sihtotstarbelisele Aukamäe kinnistule detailplaneering kahe üksikelamu ja ühe ärihoone ning puukooli rajamise eesmärgil. Detailplaneeringu eesmärk eeldab Keila linna üldplaneerimise muutmist, mis on põhjendatav sellega, et Keila linna piires - tiheasustuspiirkonnas peab olema linnale omane keskkond ja inimestel peaks olema võimalik maad kasutada linnatingimustele sobival viisil, eriti kui on tegemist asukohaga, mis annab lõuna poolt sissesõidul esmamulje Keila linnast.

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on kasutada linna maad efektiivselt ja otstarbekalt. Kinnistu omanik soovib rajada sinna kaasaegset puukooli ja täiendada piirkonda kahe üksikelamuga. Kavandatava lahendusega luuakse linnaehituslikud seosed ja tagatakse olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimimine.

Keila linna ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on korrastatud linnaruum ja elukeskkonna kvaliteet ning Keila linnas mitmekesiste teenuste kättesaadavus, elanike rahulolu, inimeste arvu kasv sh maksumaksjate osakaalu tõus, et vältida elanike rahulolematust oma kodukohaga ja väljarännet Keilast, sh ka Eestist ning ühtlasi täiendades ja säilitades väljakujunenud turvalist väikelinna miljööd.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-9, 11-12, 17, 19 ja 22 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 142 lõike 1 punktide 1 ja 3, lõigete 2-8, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 35 lõigete 3 ja 5, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1, Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punkti 7 ja § 9 lõike 2 alusel ning arvestades kinnistu omaniku Kalle Välgu kontaktisiku arhitekt Reet Valgu poolt 14.12.2016 esitatud ja 03.01.2017 täiendatud detailplaneeringu algatamise taotluse materjale ja Keila linnaaednik-keskkonnanõunik Inge Angerja 06.02.2017 koostatud Ringtee tänava ja Ülesõidu tänava nurgal asuva kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindamise protokolliga saatis Keila Linnavalitsus 15.02.2017 kirjaga seisukoha küsimiseks Aukamäe kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks Keskkonnaametile ja Elektrilevi OÜ-le.

Keskkonnaameti 13.03.2017 kirjas nr 6-5/17/2606 -2 on seisukoht, et kavandatav tegevus ei eelda olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes, mistõttu pole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Elektrilevi OÜ kirjas 13.03.2017 on seisukoht, et mitteeeluurumide ehitusala on lubatud rajada 35 (110) kV õhuliinide teljest 15 m kaugusele, kuigi nende liinide kaitsevöönd on masti teljest 25 +25 m.

Arvestades 11.04.2017 sõlmitud Lepingut nr 6-6/106 ja kolmepoolset Töövõtulepingut nr 6-6/107 ning asjaolu, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kahe üksikelamu, ühe ärihoone ehitamine ja puukooli rajamine sellesse piirkonda ei oma olulist keskkonnamõju ning Keskkonnaameti 13.03.2017 kirja nr 6-5/17/2606-2 ja Elektrilevi OÜ 13.03.2017 kirja ning Keila Linnavolikogu keskkonnakomisjoni koosoleku 12.04.2017 heakskiitvat seisukohta:

Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Aukamäe kinnistule ning lähialale eesmärgiga rajada kaks üksikelamut ja ärihoone - puukool. Määrata Aukamäe kinnistule maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks arvestades Keskkonnaameti 13.03.2017 kirjas nr 6-5/17/2606-2 ja Elektrilevi OÜ 13.03.2017 kirjas toodud seisukohtadega.

1.1. Olemasolev olukord:

Aukamäe kinnistu (29601:014:0052), mille suurus on 16 689 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks üldmaa (Üh), mis Keila linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud üldisesse kasutusse. Üldmaa juhtfunktsiooniga alal on keelatud piirata ning moodustada krunte, mille sihtotstarbeks ei ole üldmaa. Üldmaa sihtotstarbega aladele on lubatud rajada avalikku kasutusse jäävaid puhkeotstarbelisi ehitisi.

Aukamäe kinnistut läbivad ida-lääne suunalised olemasolevad elektriõhuliinid koos kaitsevöönditega, mille ulatus on postide teljest mõlemale poole 25 + 25 m ning Keila linna üldplaneeringu kohaselt on sellel kinnistul Ringteega paralleelselt kogu pikkuses teekaitsevöönd 50 m ulatuses.

Aukamäe kinnistu on hoonestamata, seal kasvavad looduslikult puud ja põõsad.

**2. Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maa juhtfunktsiooni muutmise ja elektriliinide ning Ringtee tänava kaitsevööndite vähendamise osas.**

Keila linna üldplaneeringu muutmise põhjendusena saab arvestada asjaolu, et kuigi Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks üldmaa, on kogu piirkond, mis jääb raudteest lõuna poole väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ja hoonestatud suures ulatuses üksikelamutega.

Asustuse areng näeb ette, et linnas paiknevat maad kasutatakse linnaehituslikult mõistlikult ja otstarbekalt ning planeerides peab käsitlema tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja rohealasad.

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 ehitusmääruse § 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, kuna kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu kultuuripärandit ega vara ning tuginedes:

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

2) Keskkonnakomisjoni 12.04.2017 toimunud koosolekul, kus tunnistati kavandatava detailplaneeringu skeem piirkonda sobivaks.

3) Elektrilevi OÜ 13.03.2017 kirja kohaselt on lubatud mitteiluruumide rajamine kõrgepingeliini teljest 15 m kaugusele.

4) Keskkonnaameti 13.03.2017 kirjas nr 6-5/17/2606-2 esitatud arvamuse kohaselt planeeringuga kavandatav tegevus ei eelda olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes, mistõttu pole KSH algamine eeldatavalt vajalik.

9. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

9.1. tagama piirkonnas kvaliteetse linnaruumi tasakaalustatud hoonestuse ja haljastusega, mis on koostatud tuginedes dendroloogilisele hindamisele ja analüüsile ning keskkonnatingimustele ja eriliigilistele liikumisviisidele ohutu liikluskorralduse ning otstarbeka tehnovarustuse lahenduse.

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

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 Kalle Välguga (Kalle Väk). Leping nr 6-6/106 ja kolmepoolne Töövõtuleping nr 6-6/107, mis on sõlmitud 11.04.2017;

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

10.4. teatada detailplaneeringu algamisest 30 päeva jooksul ajalehes Keila Leht ja Postimees ning informeerida Harju maavanemat, Keskkonnaametit ja Elektrilevi OÜ-d.

11. Keila linnaarhitektil Kaire Koitne'l korraldada detailplaneeringu algamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise otsusest teavitamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel, ajalehes Keila Leht ja Postimees ning informeerida Keskkonnaametit ja Elektrilevi OÜ-d.

12. Detailplaneeringu algamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgamise otsusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11 tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil [www.keila.ee](http://www.keila.ee).

13. Keila linnaarhitekt Kaire Koitne'1 korraldada detailplaneeringu algatamise otsuse teatavakstegemine planeeringuala kinnistute ja puudutatud kinnistute omanikele.
14. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamist on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades otsuse teatavakstegemisest.

Tanel Mõistus

Volikogu esimees

/Allkirjastatud digitaalselt/