



KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

28. november 2017 nr 60

**Keila linn, Pargi 30 kinnistu ning lähiala
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
mittealgatamine**

Pargi 30 kinnistu asub Keila linna loodeosas ning piirneb põhjast Ehitajate teega, millest teisel pool paiknevad Harju KEKi tootmishooned. Läänest piirneb Pargi 30 kinnistu Kruusa tänavaga ja lõunast Pargi tänava üksikelamutega ning Pargi 4a kinnistuga, kus asub lauluväljak. Pargi 30 kinnistust ida poole jäävad Keila Kool ja Keila Tervisekeskus.

MTG Grupp OÜ esindajana Kaupo Kolsar on esitanud 07.09.2016 taotluse koos arhitekt Anne Kose poolt koostatud esialgse eskiisiga, soovides algatada detailplaneeringut 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Pargi 30 kinnistu jagamiseks ning ehitusõiguse ulatuse määramiseks uute korterelamute rajamiseks.

Nimetatud materjal on Keila linnavalitsuse spetsialistide poolt läbi vaadatud ja Keila linnavalitsuse poolt 07.10.2016 saadetud vastuskirjas on palutud materjale täiendada keskkonnaseisundi küsimustes. Korrigeeritud lahendus ja haljastuse inventeerimisega täiendatud eskiis on Keila Linnavalitsusele esitatud 23.08.2017.

Selle kinnistu maa-ala ei ole olnud aktiivselt kasutuses, vaid on olnud avalikult kasutatav põlispuudega linna haljasala.

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on võtta maa aktiivsemalt kasutusse, kujundades sinna sobivas mahus kaasaegne elukeskkond, ühtlasi luua linnaehituslikud eeldused, et tagada linna jätkusuutlik areng ja luua võimalused elanike arvu kasvamiseks.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on elukeskkonna mitmekesisus ning kvaliteet ja elanikele vajalike teenuste kättesaadavus kodu lähedal, elanike rahulolu oma kodukohaga, linnaelanike arvu kasv sh maksumaksjate osakaalu tõus, et vältida inimeste väljarännet Keilast ja Eestist üldiselt. Kavandatava lahenduse juures on oluline jälgida huvide tasakaalustamise ja lõimimise põhimõtteid, sealhulgas arvestada avalikke huve ja väärtusi ning säilitada väljakujunenud väärtuslik väikelinna terviklikkus.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt. 02.02.2017 saadeti kõik asjakohased dokumendid seisukoha küsimiseks Pargi 30 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks või mittealgatamiseks Keskkonnaametile.

Arvestades Keskkonnaameti (13.02.2017 kiri 6-5/17/2024-2) seisukohta, et detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne planeeritud tegevustega olulist keskkonnamõju ja käesolevas otsuses toodud põhjendusi, ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine eeldatavalt vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-9, 11-12, 17 ja 22 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 142 lõike 1 punkti 1, lõigete 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 35 lõigete 3 ja 5, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1 ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1 ja 7 alusel ja arvestades kinnistu omaniku MTG Grupp OÜ esindajana kontaktisiku Kaupo Kolsar'i poolt 07.09.2016 esitatud ja arhitekt Anne Kose poolt koostatud põhjendatud detailplaneeringu algatamise taotlust koos eskiislahendusega, mille täiendatud variant on esitatud 23.08.2017, Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Pargi 30 kinnistule ning lähialale eesmärgiga rajada piirkonda sobivad kaasaegsed korterelamud. **Jagada Pargi 30 kinnistust krundid ja määrata neile maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus viie kuni 5 korruselise korterelamu rajamiseks, mille esimesel korrusel on parkimine ja abi- ning tehnilised ruumid.** Planeeringuga tuleb lahendada heakorrastuse, haljastuse, lastemänguväljaku, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning vajalikud kujad ja kitsendused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks arvestades Keskkonnaameti 13.02.2017 kirjas nr 6-5/17/2024-2 toodud seisukohtadega ning Keila Linnavolikogu keskkonnakomisjoni 22. novembri 2017 koosolekul kujundatud lahendust toetava arvamusega.

1.1. Olemasolev olukord:

Maakatastri järgi Pargi 30 kinnistu (29601:003:0012) suurus on 71 833 m² ja sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, kus asub 1989. aastast kasutuses olnud 7 korruseline Keila haigla hoone, mis 2014-2015 aastatel on rekonstrueeritud hooldusravikeskuseks, kus asuvad ka sotsiaaleluruumid, Keila Sotsiaalkeskuse ja perearstikeskuse ruumid. Selle hoone ehitusalune pind on 7957 m². Nimetatud kinnistul asub veel 1990. aastast kasutuses 1 korruseline tehnilise korpuse hoone ehitusaluse pinnaga 522 m², kuid tunnel maa-aluse rajatisena ei ole kasutuses. Kinnistul varem asunud surnukuur on lammutatud.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa), mis Keila linna üldplaneeringu kohaselt on määratud ainult ühiskondlike hoonete teenindamiseks.

Pargi 30 kinnistul on kitsenduseks Maa-ameti kitsenduste katastrikaardi kohaselt kinnistu põhjaosa läbivad Ehitajate teega paralleelselt kulgevad elektriablid koos kaitsevöönditega ja nende kõrval asub avalikult kasutatav kergliiklustee, millele on kinnistusraamatus seatud servituut Keila linna kasuks.

Hoonestusest vaba ala on valdavalt kaetud elujõulise kõrghaljastusega – mändidega.



2. Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks – sotsiaalmaa, mille alaliigiks on ühiskondlike ehitiste maa. Ühiskondlike hoonete maana on Keila linna üldplaneeringus tähistatud konkreetsete ühiskondlike hoonete teenindamiseks vajalikku maad, koolid, lasteaiad, SOS Lasteküla, Tervisekeskus, Harjumaa muuseum, kaks kirikut ja Keila haigla.

Pargi 30 asuva hooldusravikeskuse kompleksi tavapärase kasutus ei eelda suure krundi intensiivset kasutamist, vaid antud olukorras oleks otstarbekas leida tasakaal olemasoleva hooldekodu ja kavandatavate korterelamute maakasutuse vahel, planeerides sinna piisavalt laia puhverala, kus säilitatakse korralik kõrghaljastuse grupp kasvavatest mändidest, mis annaks vajaliku eraldatuse erinevatele sotsiaalsetele gruppidele.

Keila linna üldplaneeringu muutmise põhjendusena saab arvestada asjaolu, et Pargi 30 kinnistu lähiumbruses Pargi ja Kruusa tänavate ääres on olemasolevad elamud. Normaalne areng näeb ette, et tiheasustuses paiknevat maad kasutatakse linnaehituslikult mõistlikult ja otstarbekalt ning samuti ka varem rajatud linnatänavaid ja tehnovõrke. Seega tiheasustuspiirkond eeldabki säästlikku maakasutust ning optimaalselt kompaktset hoonestust.

3. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Keila Linnavalikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ 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 koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila);

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

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

8.1. Keila linnavalitsuse linnaaednik-keskkonnanõuniku Inge Angerja poolt koostanud Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule, mille kohaselt optimaalses mahus korterelamute rajamisega ei kaasne keskkonnas pöördumatuid muutusi ega ohtu inimeste tervisele, healolele, kultuuripärandile ega varale. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ja ei ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Kui alal viiakse läbi dendroloogiline hindamine ja analüüs tasakaalustatud lahenduse leidmiseks, ei ole vajalik läbi viia Pargi 30 kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes;

8.2. Keskkonnamõju komisjoni seisukohale (22. novembri 2017 koosolekul), mis toetas esitatud planeeringu kava ja keskkonna mõju strateegilise hindamise mittealgatamise seisukohta.

8.3. Keskkonnaameti 13.02.2017 kirja nr kohaselt 6-5/17/2024-2 ei ole detailplaneeringu elluviimisel planeeritud tegevustega olulist keskkonnamõju mistõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine eeldatavalt vajalik.

9. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

9.1. andma keskkonnatingimusi arvestava planeeringulahenduse, mis avalikest huvidest lähtuvalt tagab piirkonnas kvaliteetse linnaruumi ja sobiva keskkonna, kus on tasakaalustatud hoonestuse ja haljastuse osad ning sotsiaalset abi vajavate inimeste ja tavakodanike huvid;

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 MTG Grupp OÜ. Leping nr 6-6/199 ja kolmepoolne Töövõtuleping nr 6-6/200 on sõlmitud 13.11.2017;

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 ja Keskkonnaametit.

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.

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

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



Tanel Mõistus
Volikogu esimees