

KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

19. detsember 2017 nr 61

Keila linna üldplaneeringu ülevaatamine

Planeerimisseaduse § 4 lõigete 1 ja 2 punkti 6 ja § 92 ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 5 lõigete 1 ja 2 kohaselt vaatame üle ja analüüsime Keila linna üldplaneeringut, mis on kehtestatud 15. oktoobril 2002 Keila Linnavolikogu määrusega nr 31. Tuginedes Harju Maavalitsuse 26.11.2017 kirjale nr 12-4/3073 analüüsime ühtlasi ja anname ülevaate planeerimisalasest tegevusest Keila linnas perioodil novembrist 2013 kuni septembrini 2017.

Keila linna üldplaneering on ammendunud ja ei ole enam ajakohane linnaruumi jätkusuutlikuks arendamiseks maakasutuse tingimuste seadmiseks ja ehitusõiguste ulatuse kavandamiseks ning kompaktsete rohealade määramiseks.

Eelnevast lähtudes on mõistlik ja otstarbekas algatada uus Keila linna üldplaneering, mille eesmärk oleks parandada ja täiendada olemasolevat üldplaneeringut, sest Keila linnas on viimastel aastatel koostatud järjest rohkem linna üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid. Arengusuundade kavandamisel tuleb seoste loomisel arvestada Lääne Harju ja Harku ning Saue valla suhteliselt uute üldplaneeringutega. Keila linnas täiendavate tiheasustusalade planeerimiseks tuleb koostada üldplaneeringu raames ka rohealade planeering. Lisaks on uue üldplaneeringu algatamine vajalik, et selgitada linna arengut oluliselt mõjutavad tegurid – näiteks Keilast ümbersõidutee trassivalik ja kaugküttepiirkonna areng.

Olemasolev olukord:

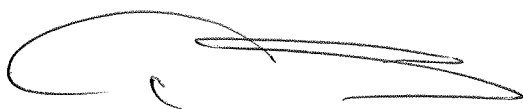
1. Keila linna haldusalal kehtib Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering.
2. Keila linnas kehtib ka Keila linna idaosa üldplaneering, mis on kehtestatud Keila Linnavolikogu 24.11.1998 otsusega nr 44
3. Keila linnas kehtib Teemaplaneering maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Keila linna territooriumil, mis on kehtestatud Keila Linnavolikogu 18.12.2012 otsusega nr 48.
4. Keila linna riskianalüüs on koostatud aastal 2009, mille aluseks on võetud ka 2002. aastal kehtestatud Keila linna üldplaneering. Materjal on kättesaadav Keila linna kodulehel. Riskianalüüsi kohaselt on Keila turvaline linn, sest viimase 30 aasta jooksul ei ole Keilas toimunud õnnetusi, mis oleksid põhjustanud linnas hädaolukordi.

Keila linna pindala on 11,25 km². Keila linnas on algatatud ja alates aastast 2002 detailplaneeringu registrisse kantud 132 detailplaneeringut, nendest on tänaseks kehtestatud 95 (aktiivses staadiumis töös on veel ca 10) detailplaneeringut.

Alates aastast 2002 kehtestatud detailplaneeringutest on Keila linna üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid kuni 2013 aastani 9, viimase 4 aastaga on lisandunud neid 6, seega kokku 15 detailplaneeringut ning aktiivses menetluse protsessis on veel 5 üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Üldplaneeringut on muudetud alljärgnevate kehtestatud detailplaneeringutega:

1. Detailplaneering Keila linnas, Jõe tn 59 krundi jagamiseks ja üldplaneeringu kohase tootmismaa sihtotstarbe muutmiseks elamumaaks. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 15.10.2002 otsusega nr 55)
2. Detailplaneering Keila linnas, Jõe tn 59c kinnistu jagamiseks ja hoonestustingimuste määramiseks, millega kavandati üldplaneeringus Tootmismaa/ Ärimaa juhtfunktsiooniga alale elamutegrupp põhjendusega, et arvestati perspektiivse transpordikoridori kaitsevööndi ja naaberobjektide sanitaarkaitsevööndite nõuetega. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 14.11.2005 otsusega nr 53)
3. Paldiski mnt, Ehitajate tee, Pargi tänava ja Pargi tn 30 vahelise ala detailplaneering, millega muudeti üldplaneeringus Üldmaa juhtfunktsiooniga maa ühiskondlike hoonete maaks – uue koolimaja ja staadioni rajamiseks. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 55)
4. Detailplaneering Keila linnas, Põhja tn korruselamute piirkonda üldkasutatava pargiala rajamiseks, millega moodustati üldplaneeringu kohase Korruselamumaa juhtfunktsiooniga alale 6727 m² suurune sotsiaalmaa 80% /transpordimaa 20% krunt kergliiklustee ja pargi rajamiseks. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 20.05.2008 otsusega nr 30)
5. Keila linn, Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering, millega muudetakse üldplaneeringut Üldmaa juhtfunktsiooni asemel kehtestatakse osaliselt ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsioon, Väikeelamumaa juhtfunktsiooni asemel kehtestatakse Ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsioon ja üldmaa juhtfunktsioon ning rekreatsioonialast loodes perspektiivse elamuala sees kehtiva Üldmaa juhtfunktsiooni asemel määrati väikeelamumaa juhtfunktsioon. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 30.10.2009 otsusega nr 73)
6. Keila linn, Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee vahelise ala detailplaneeringu alusel muudeti üldplaneeringus Piiri tänav 14 osas senine üldkasutatava maa juhtfunktsioon ärimaa sihtotstarbeks. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 18.06.2010 otsusega nr 23)
7. Uus tn 9 kinnistu detailplaneering, mis taotleb väikeelamumaa juhtfunktsiooni muutmist ärimaa sihtotstarbeks. Planeeritaval kinnistul oli varem tuletõrjedepoo, mis on likvideeritud ja edaspidi soovitakse hooned kasutusele võtta ärihoonetena. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 31.08.2010 otsusega nr 24)
8. Teemaplaneering maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Keila linna territooriumil, mis on kehtestatud Linnavolikogu 18.12.2012 otsusega nr 48 ning muudab Keila linna üldplaneeringut toru asukoha suhtes. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 18.12.2012 otsusega nr 48)



9. Tööstuse tn 7, Tööstuse tn 7a, Tööstuse tn 7b, IDV I ja IDV II kinnistute ja lähiala detailplaneering, mis muudab Keila linna ja Keila valla vahelist administratiivpiiri. (kehtestatud osaliselt Keila Linnavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 35 ja lõplikult kehtestatud Keila Linnavolikogu 30.04.2013 otsusega nr 9)

10. Põhja 8 kinnistu ning lähiala detailplaneering, mis muudab Keila linna üldplaneeringut maa juhtfunktsiooni osasüldmaa muudetakse äri- ja elamumaaks. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 1 ja piiride korrekatuuriks osaliselt uuesti kehtestatud Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 57).

11. Tähe 9 kinnistu detailplaneering ei ole üldplaneeringuga kooskõlas üksikelamule moodustatava krundi suuruse osas, kus üldplaneering määrab minimaalseks üksikelamu krundiks 800 m² ja planeeringuga on ette nähtud 702 m². (kehtestatud Keila Linnavolikogu 15.12.2015 otsusega nr 70).

12. Ülase 4a kinnistu detailplaneering muudab üldplaneeringut nii, et üldmaa juhtfunktsiooniga maa-alale määratakse kahe krundi ulatuses elamumaa sihtotstarve. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.01.2016 otsusega nr 3).

13. Eha 66a kinnistu ja lähiala detailplaneeringus muudetakse üldplaneeringut sellisel, üldmaa juhtfunktsiooniga maa-ala liidetakse elamumaa krundiga ja määratakse kogu krundile elamumaa sihtotstarve. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.01.2016 otsusega nr 2).

14. Keila Jõesaare detailplaneering muudab üldplaneeringut Keila jõe ehituskeeluvööndi osalise vähendamisega ja maa juhtfunktsiooni osas suurendab avaliku pargiala osakaalu elamumaa arvelt. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 28.03.2017 otsusega nr 12).

15. Piiri 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering muudab üldplaneeringut maa juhtfunktsiooni osas – üldmaa juhtfunktsiooni asemel on planeeritud ärimaad. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 12.09.2017 otsusega nr 32).

Kõik nimetatud muudatused on tingitud linnaruumi loogilisest arengust ning haakuvad kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega, neid kantakse järjest Keila linna üldplaneeringusse täpsustusteks, et uue Keila linna üldplaneeringu koostamise käigus saadakse tervikpilt linna territoriaalsest ruumilisest arengust ning leitakse parim võimalus kuidas suunata piirkonnas maakasutust ja ehitustegevust.

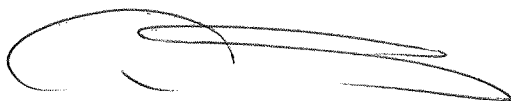
Kehtivat üldplaneeringut on täpsustatud ka seoses administratiivpiiri muutmisega Keila linna ja Harku valla vahel vastavalt Maa – Ameti peadirektori 30.10.2008 käskkirjale nr 202 ning Keila linna ja Keila valla vahel Maa – Ameti peadirektori 20.10.2008 käskkirjale nr 196 vastavalt Keila linna põhja ja lõuna osas.

Edaspidi tuleb üldplaneeringus korrigeerida ka magistraalteede võrku vastavalt Maanteeameti poolt lõplikult otsustatud trasside valikule.

Planeerimisalase tegevuse analüüs Keila linnas:

(novembrist 2013 kuni septembrini 2017)

Nimetatud perioodil on Keila linnavalitsuses algatatud 13 detailplaneeringut ning nendest on 8 ka tänaseks kehtestatud. Kokku on kohalike omavalitsuste volikogude valimiste vahelisel perioodil Keila linnas kehtestatud 27 detailplaneeringut. Detailplaneeringutest olid Harju maavanema järelevalves kolm planeeringut linnakodanike subjektiivsete eriarvamuste tõttu. Kõik planeeringud said maavanema heakskiidu, sest olid koostatud ilma menetlusvigadeta ja nendes oli tasakaalustatult arvestatud kõikide osapoolte huve. Keila Linnavolikogu poolt on kehtestatud täielikult vaidlusalustest detailplaneeringutest kaks ja osaliselt kolmas, sest Keila



linnal on tänaseni pooleli üks kohtuvaidlus MTÜga Keila Roheline Ruum Jõesaare detailplaneeringu lahenduse pärast.

Keskväljak 3-3a kinnistu detailplaneering tunnistati osaliselt kehtetuks, kuna kinnistu omanik soovis arendada väljaehitatud piirkonda üksikule tühjale maa-alale linnaehituslikult sobivamat ärihoonet varasema üksikelamu asemel. (kehtetuks tunnistatud Keila Linnavolikogu 31.01.2017 otsusega nr 2).

Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elamurajooni vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine tugines linnaruumis läbiviidud muutustele ja maakasutuse otstarbekusele. (kehtestatud Keila Linnavolikogu 31.01.2017 otsusega nr 1).

Keila raudteejaama piirkonna detailplaneeringu (III etapi) osaline kehtetuks tunnistamine toimus seoses AS Eesti Raudtee poolt kavandatavate muudatustega Keila jaama ümbruses.

Lähitulevikus on kavas planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1 alusel tunnistada kehtetuks Põllu 1b kinnistu detailplaneering ja Mudaaugu 2 kinnistu detailplaneering, mida ei ole 5 aasta jooksul kehtestamisest arvates realiseerima asutud.

Planeeringukohase arengu mõju kohaliku omavalitsuse arengule:

Keila linna maa-ala on valdavalt läbiplaneeritud, kuid pooleli on mõned üksikud suuremate elamuarendustega detailplaneeringud linna keskosas Pargi 30 endise haigla kinnistul, lõuna Keilas Jõe tänav 57b ja 57c kinnistutel koos lähialaga ja põhjapool Lääne-Harju valla maadega külgneval Aru kinnistul. Ühiskondlikest hoonetest on suurem arendus Vesiveski I kinnistule, kuhu detailplaneeringuga määratakse kaupluse ja kino ning konverentsisaali rajamiseks ehitusõiguse ulatus.

Palju on väljaehitatud teid, kergliiklusteid ja tehnorajatisi, mis kuuluvad linnale või võrguvaldajale.

Tänaseks on Keila linn rahvaarvu (registris on 9777 elanikku seisuga 20.11.2017) poolest suuruselt kolmas linn Harju maakonnas Tallinna ja Maardu järel.

Tulenevalt eelnevast Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada olemasolev Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering ammenduvaks linna edasise arengu suunamisel ning kavandada uue Keila linna üldplaneeringu algatamine aastal 2018.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3 Avaldada otsus ajalehes, milles Keila linn avaldab ametlikke teadaandeid ja avaldada info Keila linna veebilehel.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Tanel Mõistus
Volikogu esimees