



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

21. mai 2020 nr 152

**Keila linn, Põhjakaare tn 2, 4, 6 ning
Posti tn 14 katastriüksuste ja lähiala
detailplaneeringu algatamine ning
lähteseisukohtade kinnitamine**

Riho Niils maaomaniku esindajana tegi 22. aprillil 2020. a taotluse algatada detailplaneering Põhjakaare tn 2, 4, 6 ning Posti tn 14 katastriüksustele (edaspidi nimetatud ka krundid) kehtivate detailplaneeringute muutmiseks. Põhjakaare tn 2 ja 4 ning Posti tn 14 katastriüksustel kehtib Keila Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 1 kehtestatud Põhja 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering, mille kohaselt on Põhjakaare tn 2 ja Posti tn 14 katastriüksustel ehitusõigus 4-korruselise 1000 m² ehitusaluse pinnaga korterelamu ehitamiseks ning Põhjakaare tn 4 kinnistul ehitusõigus 4-korruselise 1000 m² ehitusaluse pinnaga ärihoone ehitamiseks. Põhjakaare tn 6 katastriüksusel kehtib Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 57 kehtestatud Põhja 8 kinnistu osa detailplaneering, mille kohaselt on katastriüksusel ehitusõigus 3-korruselise 2500 m² ehitusaluse pinnaga ärihoone ehitamiseks. Kõik katastriüksused kuuluvad kinnistusse nr 10235202. Taotleja soovib muuta Põhjakaare tn 2 ja Posti tn 14 katastriüksuste sihtotstarvet 100% elamumaast 100% ärimaaks ning samuti kõigi nimetatud katastriüksuste ehitusõigusi. Nimetatud krunte ei ole hoonestama asunud.

Planeeritav maa-ala asub Keila korterelamute piirkonna ja Tallinn-Paldiski maantee äärses äripiirkonna vahel.

Planeeringuala pindala on ca 1,6 ha.

Planeeringuga hõlmatakse Põhjakaare tn 2, 4, 6 ning Posti tn 14 katastriüksused ja piirnevad katastriüksused (vajalikus ulatuses):

- Põhjakaare tn 2 (29601:001:0248), pindala 2767 m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Põhjakaare tn 4 (29601:001:0249), pindala 1488 m², sihtotstarve ärimaa 100%;
- Põhjakaare tn 6 (29601:001:0231), pindala 5997 m², sihtotstarve ärimaa 100%;
- Posti tn 14 (29601:001:0246), pindala 2756 m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Põhja tn 8b (29601:005:0034), pindala 91 m², sihtotstarve tootmismaa 100%, alajaama krunt;
- osaliselt Põhjakaare tänav (29601:001:0232), sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalomand;
- osaliselt Põhja tänav T2 (29601:001:0203), sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalomand.

Kitsendustest on planeeringualal mõned tehnovõrgud koos kaitsevöönditega (ehitisregistri ja Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse andmed). Kruntidel ei ole loodus- ja muinsuskaitseobjekte, ega muid maakasutuse piiranguid põhjustavaid objekte ja nende kaitsevööndeid. Planeeringuala asub ohtliku ettevõtte Olerex AS Keila tankla ohualas (Maa-ameti geoportaali ohtlike ettevõtete kaardirakenduse andmed).

Keila linna üldplaneeringu järgi asuvad krundid ärimaa ja korruselamumaa juhtotstarbega alade piiril. Põhjakaare tn 4 ja 6 krundid asuvad ärimaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus on ärimaa juhtotstarbega alad planeeritud põhiliselt suuremate liiklusteede äärde ja nendel aladel eeldatakse suurema veotranspordiga seotud ärihoonete kujunemist Keila ümbruses. Posti tn 14 ja Põhjakaare tn 2 krundid on hetkel korruselamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus on määratud, et korruselamumaa juhtfunktsiooniga alal peavad korruselamumaa või üldmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 90% alast. Luha tn ja Piiri tn vahelise korruselamumaa juhtotstarbega ala suurus on ca 19 ha. Posti tn 14 ja Põhjakaare tn 2 krundid kokku moodustavad ~0,6 ha, mis on 3% kogu korruselamumaa juhtotstarbega alast. Juurdepääs planeeringualale Tallinn-Paldiski maanteelt on hea, st Maanteeameti tingimustele vastavalt välja ehitatud. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahendust muutvateks neid detailplaneeringuid, millega muudetakse üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult. Eelnevast lähtudes võib öelda, et Põhjakaare tn 2, 4, 6 ning Posti tn 14 katastriüksuste detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Keila linna üldplaneeringuga.

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevat negatiivset keskkonnamõju ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine.

Planeeringu koostamine on vajalik kehtivate detailplaneeringute muutmiseks, kuna maaomanik ei soovi neid kehtival kujul ellu viia.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kruntidele maakasutus- ja ehitustingimused piirkonda sobivate ärihoonete ehitamiseks ning avaliku linnaruumi kujundamiseks arvestades ka üldplaneeringuga kavandatud kagu-loode suunalise kergliikluskoridoriga.

Kohalik omavalitsus, kui PlanS § 4 alusel planeerimistegevuse korraldaja oma haldusalas, soovib detailplaneeringuga kujundada Keila linna tiheasustuspiirkonnas sobiva linnakeskkonna.

Linna huvi on kasutada linnamaad efektiivselt ja otstarbekalt. Kavandatava lahendusega tuleb luua linnaehituslikud seosed, ühtne teedevõrk (sh kergliiklusteed), vajalik tehnovarustus ja tagada olemasoleva elamute ja äride piirkonna jätkusuutlik toimimine.

Keila linna ülesanne on tagada kvaliteetse linnaruumi ja teenuste kättesaadavuse planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on korrastatud linnaruum ja elukeskkonna kvaliteet, et vältida elanike rahulolematust oma kodukohaga ja väljarännet Keilast, sh ka Eestist ning ühtlasi täiendades ja säilitades väljakujunenud turvalist väikelinna miljööd.

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

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 21, 22, § 128 lõikest 1 ja lõigetest 4-8, § 130 lõikest 1, § 131 lõigetest 1 ja 2, § 140 lõikest 7, Keila Linnavalikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1, 2, 7 ja 18 ning arvestades Riho Niilsi 22.04.2020 esitatud taotlust ja Keila Linnavalitsuse ja Vivakeil OÜ vahelist lepingut nr 6-6/114:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Põhjakaare tn 2, 4, 6 ning Posti tn 14 katastriüksustele ja lähialale** eesmärgiga rajada kaasaegne ärihoonete grupp, mis sobitub loogiliselt korruselamute ja maanteeäärse äripiirkonna üleminekualale. Detailplaneeringus korrigeerida vajadusel kruntide piire ning määrata maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus ja arhitektuur-ehituslikud tingimused, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

1.1. tagama piirkonnas kvaliteetse linnaruumi tasakaalustatud hoonestuse ja haljastusega, mis on koostatud tuginedes keskkonnatingimustele, ja eriliigilistele liikumisviisidele ohutu liikluskorralduse ning otstarbeka tehnovarustuse lahenduse;

1.2. käsitlema eskiislahenduse staadiumis erinevaid planeeringulahendusi ja analüüsima ning arvestama nende võimalusi ja mõju ulatust keskkonnale, seejuures tuleb konkretiseerida kruntide kasutusotstarbeid.

2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste lähteseisukohtadega:

2.1. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1-9, 11, 12, 17 ja 21, 22 määratud ülesanded.

2.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega.

2.3. Planeeringu terviklahenduse kujundamisel lähtuda linnakeskkonna ja maastiku analüüsist. Vaated (korterelamutest, avalikelt tänavatelt ning Tallinn-Paldiski maanteelt) kavandatavale ärikruntidele ja -hoonetele peavad olema igakülgsest auditavast. Kruntide tsoneering ja planeeringuala liikluslahendus peab olema funktsionaalne. Arvestada olemasolevate looduslike tingimustega, sh väärtusliku kõrghaljastuse, reljeefi ja tuultekoridoridega.

2.4. Hoonete arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel lähtuda kaasaegsetest arhitektuursetest lahendustest. Arvestada energiasäästu nõuetega. Piirdeaedade vajadusel määrata nende kujundustingimused.

2.5. Ärikruntidel ja sõidukite parklates peab olema piisavalt (kõrg)haljastust.

2.6. Lahendada juurdepääsud ärikruntidele Põhjakaare tänavalt ja iga ärihoone normidekohane parkimine omal krundil. Veotranspordi juurdepääs kavandada Tallinn-Paldiski maanteelt. Planeeringus näidata liiklus- ja parkimiskorraldus (sh jalakäijad ja kergliiklejad, liikumispuudega isikud).

2.7. Koostöös linnavalitsusega teha planeeringus ettepanekud kruntide aadresside korrigeerimiseks (oleneb juurdepääsude lahendusest).

2.8. Määrata heakorra põhimõtted, sh kruntide majandusõued, prügikonteinerite asukohad, vertikaalplaneerimine, sajuvete ärajuhtimine, lumekoristus. Sajuvett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele.

2.9. Tehnovõrkude lahendus töötada välja vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

2.10. Eskiislahendus koos ruumilise illustratsiooniga esitada Keila Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

2.11. Detailplaneering tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu materjalid esitada vastuvõtmise otsustamiseks kahes (2) ning kehtestamise otsustamiseks

kahes (2) identses eksemplaris paberkandjal ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina, joonised masinloetavalt dwg-na ning silmafailid EVALD jaoks).

3. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga.

4. Detailplaneeringu tellija on Vivakeil OÜ.

5. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

6. Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

7. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutuste ja ettevõtetega (Päästeamet, vajadusel Terviseamet ja tehnovõrkude valdajad) ja puudutatud isikutega (naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi ja kohustusi võib planeeringulahendus mõjutada.

9. Keila linnaarhitekt Siiri Hunt`il korraldada detailplaneeringu algatamise korraldusest teavitamine:

9.1. 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel;

9.2. 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Keila Leht ja Harju Elu;

9.3. 30 päeva jooksul Vivakeil OÜ-le ja puudutatud kinnistute omanikele.

10. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil www.keila.ee.

11. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Mäger

linnasekretär