



KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

28. juuni 2016 nr 28

Keila linn, Piiri 16 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Piiri 16 kinnistu suurus on 2,45 ha ja see asub Keila linna põhjaosas T-8 Tallinn - Paldiski maantee ääres Selveri kaubanduskeskuse lähedal, Neste bensiinijaama ja Põhja 8 kinnistu vahelisel alal.

Lõuna poole jäävad Piiri 10a ja 10b korterelamud ning Vikerkaare lasteaed. Nende kinnistute ja Piiri 16 vahel kulgeb Keila linna kergliiklusteede võrgustiku aktiivselt kasutatav teelõik.

Piiri 16 on hoonestamata tasase reljeefiga kinnistu, mille lõuna servas on järsk tõus ca 1,5 m. Kinnistu ei ole olnud sihipäraselt aktiivses kasutuses, seetõttu on räämas ja heakorrastamata ning aeg- ajalt koguneb sinna kriminogeenset elementi, mis on probleemiks linnavalitsusele ja linnaelanikele.

Piiri 16 kinnistule ulatub riigimaantee kaitsevöönd, mille laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Lisaks läbib kinnistut ida-lääne suunas olemasolev elektrikaabel koos kaitsevööndiga. Nimetatud maa-alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust, vaid ainult isetekkelist võsa kinnistu lõunapiiri ääres.

Piiri 16 kinnistu sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Keila Linnavolikogu 15. oktoobri 2002 määrusega nr 31 kehtestatud "Keila linna üldplaneeringu" kaardimaterjali kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsioon Üldmaa (Üm), mis selle üldplaneeringu kohaselt peaks jääma üldisesse kasutusse näiteks puhkeotstarbelise alana. Sama üldplaneeringu tekstiosas on kirjutatud põhimõtte, et ärimaa juhtfunktsiooniga alad on planeeritud suuremate liiklusteede ja -sõlmede ümber linna äärealadel ning nende puhul eeldatakse võimalike suuremate autodega teenindatavate ärihoonete kujunemist Keila ümbruses, kus parkimine lahendatakse kruntidel. Nimetatud osa Keila linna üldplaneeringus on tõlgendatav vastuolulisena ja seda tulebki kavandatava detailplaneeringuga täpsustada.

Tegelikult ongi T-8 Tallinn - Paldiski riigimaantee, mis on suurima liiklusköormusega tee Keila linnas, lähiümbrus aegamööda kujunemas ärialaks, sest planeeritava ala kõrval on Keila Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 1 kehtestatud Põhja 8 kinnistu detailplaneering, mis jagas vana koolimaja ühiskondliku hoone maa (Üh) kinnistu viieks äri- ja viieks elamumaa krundiks ning kus esimese objekti – Olerexi tanklakompleksi projekteerimine on antud momendil pooleli.

Piiri 16 kinnistu läänepoolisel naaberkinnistul on Neste bensiinijaam, selle kinnistu maa-ala muudeti üldmaast ärimaaks Keila Linnavolikogu 18. juuni 2010 otsusega nr 23 kehtestatud Piiri tänava ja Uus - Paldiski maantee vahelise ala detailplaneeringuga.

Linna huvi on piirkond terviklikult korrastada ja maa aktiivselt kasutusse võtta ning kujundada sinna inimestele vajalik kaasaegsetele nõuetele vastav äri- ja/või teeninduskeskus koos kvaliteetse avaliku linnaruumiga.

Detailplaneeringuga soovitakse Piiri tn 16 kinnistu maakasutuse sihtotstarve - üldkasutatav maa - muuta ärimaaks koos avaliku linnaruumi ja parkla rajamisega, mis sisaldab Keila linna üldplaneeringu üldmaa juhtfunktsiooni muutmise ettepanekut, mille aluseks on järgmised kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused:

– üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe kohasele üldmaale olid arvestatud perspektiivsed puhke- ja spordirajatised, mis ilmselt ei ole õige kasutus lähtudes riigimaantee rekonstrueerimise kavadest. Kaasaegsetest tervisekaitsenõuetest lähtudes ei ole magistraalteeäärne asukoht sobiv puhke- ja spordirajatistele, seal levivate müra ja heitgaaside kontsentratsiooni pärast. Nimetatud maantee on pidevalt kasva liikluskoormusega. Käsitletav piirkond ei kuulu üldplaneeringus kavandatud Keila linna peamiste puhkealade hulka ja seda ka juhul, kui tulevikus uue mitmetasandilise magistraaltee rajamisega tänane Paldiski maantee saaks muutuda kogujateeks.

– Piiri tn 16 kinnistu on tänasel päeval sisuliselt kasutuseta jäätmaa, samas asudes kaupluse, lasteaia ja korruselamute piirkonna vahetus naabruses, kus üheks probleemiks on parkimiskohtade vähesus, riskasutuskorraga avaliku parkla rajamine leevendab muu hulgas piirkonnas parkimisprobleeme.

– üldplaneeringu muutmisega Piiri tn 16 kinnistu osas kaasneb positiivne mõju linnaeelarvele, sest praegu kehtiva üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistu maksustamishind on 1,02 eurot/m², detailplaneeringuga ettenähtava ärimaa maksustamishind on 7,67eurot/m².

– kaubandus- teenindus- ja/ või ärikeskus selles piirkonnas õigustab end, kuna asub linna tihedamalt asustatud korterelamute piirkonna kõrval ja samas on hästi kättesaadav inimestele ka väljapoolt Keila linna, külgnedes tiheda liiklusega Tallinn - Paldiski maanteega.

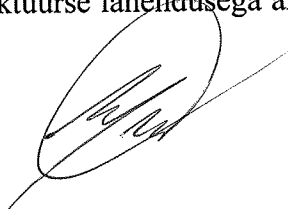
– uus ärikeskus pakub linna huve silmas pidades piirkonna elanikele uusi töökohti ning suuremat kauba- ja teenuste valikut ja seega suurendab Keila linna konkurentsivõimet teiste linnade kõrval.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-9 ja 11-13, 17 ja 22 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8 ja §142 lõike 1 punkti 1, lõigete 2, 5, 6, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 7 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 35 lõigete 3 ja 5, Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 7, 13, 14 aluse ning arvestades asjaolu, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnev tegevus nagu kuni kolme 1-3 korruselise ärihoone ehitamine sellesse piirkonda ei oma olulist keskkonnamõju ning Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regiooni 16.05.2016 kirja nr 6-2/16/6338-2 ja Maanteeameti 06.06.2016 kirja nr 15-5/16-00057/037 Keila Linnavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Piiri 16 kinnistule ning lähialale** maa sihtotstarbe muutmiseks, mille eesmärk on ärihoone rajamine ning maakasutustingimuste ning ehitusõiguse ulatuse ja heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja servituutide vajaduse määramine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja aadressi ettepaneku tegemine.

2. Piiri 16 kinnistule (29601:005:0082), mille suurus on 24463 m², määrata detailplaneeringuga:

2.1 maakasutustingimused, ehitusõiguse ulatus ja tingimused kuni kolme 1-3 korruselise maksimaalselt 15 m kõrguse kaasaegse huvitava arhitektuurse lahendusega ärihoone ehitamiseks; 2.2



hoonestusala näidata maksimaalselt 50% kinnistu pindalast nii, et jääks võimalus koostada paindliku lahendusega hoonete projekte;

2.3 parkimis- ja liikluskorraldus. Osa parkimiskohti võib ette näha hoonete mahus, kui vähemalt 30% parklakohtadest planeerida riskasutusega avalikeks parkimisaladeks, mis on liigendatud ja kujundatud haljastusega;

2.4 kergliiklustee lõikude seosed varem planeeritud ja olemasolevate kergteedega ning ühendada need planeeritavate kergteedega avalikus linnaruumis lähtudes liiklusvoogudest kavandatavate ärihoonete ümbruses;

2.5 haljastus ja heakorra tingimused, kujundada lasteaia äärde mitmerindeline haljasvöönd, mis summutaks liiklusrüüri ja piiraks heitgaaside levikut lasteasutuse juurde;

2.6 põhimõtteline tehnovõrkude lahendus ja näidata servituutide vajadused.

3. Detailplaneeringu eesmärk on tagada piirkonnas avalikest huvidest lähtuvalt võimalikult optimaalselt tasakaalustatud ja keskkonnahoidlik hoonestus, näha ette Keila linna üldplaneeringu muutmine maa juhtfunktsiooni osas, kuid eeltoodud kaalutluste kohaselt on ärimaa antud piirkonnas linnaehituslikult sobivam ja otstarbekam. Üldmaa juhtfunktsiooni ei ole mõtet säilitada, kuna normaalne linna areng on faktilise olukorra Piiri 16 kõrvalkruntidel juba muutnud ning maad tuleb eriti tiheasustusaladel kasutada mõistlikult ja säästvalt. Kõrvuti asetsevad ärihooned pigem toetavad üksteist ja tarbijad võivad kaupade teenuste hinnas ja kvaliteedis vaba konkurentsi tulemusena.

4. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrus nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ nõuetele.

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

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

7. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole järgnevate kaalutlustel, mis on käsitletavad eelhinnanguna, vajalik järgmistel põhjustel:

7.1. Piiri 16 kinnistu detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohaseid tegevusi ja antud piirkonda ei jää Natura 2000 võrgustikku ega selle mõjuala.

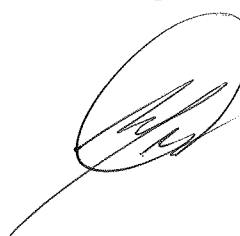
7.2. Detailplaneeringuga ei kavandata inimese elule ja tervisele ega olemasolevale keskkonnale ohtlikku tegevust, mis eeldaks negatiivset mõju, sh näiteks keskkonda saastavat tootmist, olulist jäätmete teket vm.

7.3. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, valgusreostust tekib valgustusest, vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel. Samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete teke seotud peamiselt ehitustegevusega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele.

7.4. Planeeringualal puudub väärtuslik kõrghaljastus, planeeringuga kavandatakse linnale omane haljastuse lahendus – seega keskkonnaseisund paraneb ja üldine olukord muutub inimesele sobivamaks.

7.5. Kavandatav arendus muudab linnakeskkonna kompaktsemaks. Detailplaneeringu elluviimisega suureneb piirkonna liikluskoormus ja inimsurve, kuid see jääb riigimaantee äärealale ja eeldatavasti ei mõjuta negatiivselt inimeste elukeskkonda, kui planeeritakse kaalutletud ja hajutatud liikluskorralduse lahendus, rakendatakse tasakaalustavaid meetmeid ja sobiva täiendava haljastuse rajamisega on võimalik kavandatavate ärihoonete sulandumine olemasolevasse linnakeskkonda.

7.6. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.



7.7. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju Keila linnakeskkonnale, vastupidi - kaasaegne ärihoonete kompleks oma võimaluste ja tegevustega suurendab Keila linna konkurentsivõimet teiste linnade kõrval.

Keila Linnavolikogu Keskkonnamõju komisjoni seisukohalt on algatav Piiri 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering linnaehituslikult sobiv ja keskkonnamõju strateegilise mõju hindamist ei ole antud asukohas vaja algatada.

Keskkonnaameti Harju- Järva-Rapla regioon on teadaoleva informatsiooni kohaselt seisukohal, et Piiri 16 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mistõttu pole KSH algatamine vajalik, kuid keskkonnatingimustega arvestamine on vajalik detailplaneeringu menetluse käigus.

Maanteeameti seisukohalt ei ole vastuväiteid kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsusele, kuid detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Maanteeameti 06.06.2016 kirjas nr 15-5/16-00057/037 esitatud tingimuste ja liikluskorralduslike põhimõtetega.

8. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab tagama piirkonnas võimalikult kvaliteetse elukeskkonna ning tasakaalustatud hoonestuse ja liikluskorralduse, haljastuse, tänavalõigu jm tehnovarustuse kavandamise.

8.1. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutuste (Päästeamet, võrguvaldajad) ja isikutega (naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi või kohustusi võib planeeringulahendus puudutada.

9. Keila Linnavalitsuse ülesanne on:

9.1. olla kinnistu omaniku - Keila linna- esindajana detailplaneeringu tellija ja menetleja;

9.2. korraldada detailplaneeringu eskiisi ja planeeringulahenduste tutvustamiseks arutelu ja kaasata puudutatud isikud planeeringu koostamisse;

9.2. teatada detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul ajalehes Keila Leht ja Postimees ning informeerida Harju maavanemat, Keskkonnaameti Harju - Järva - Rapla regiooni ja Maanteeametit.

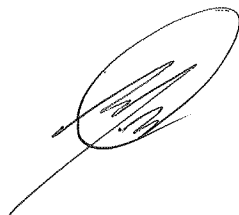
10. Keila linnaarhitektil Kaire Koitne'l korraldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teavitamine 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel, ajalehes Keila leht ja Postimees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

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

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

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

Jaan Murdla
Volikogu aseesimees



PIIRI 16 KINNISTU NING SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Piiri 16 kinnistu (29601:005:0082), mille suurus on 24463 m², asub Keila linna põhjaosas T- 8 Tallinn - Paldiski riigimaantee ääres Neste bensiinjaama ning Põhja 8 kinnistu vahelisel alal.

Lõuna poole jäävad Piiri 10a ja 10b korterelamud ning Vikerkaare lasteaed. Nende kinnistute ja Piiri 16 vahel kulgeb Keila linna kergliiklusteede võrgustiku aktiivselt kasutatav teelõik.

Nimetatud kinnistu on hoonestamata. Kinnistu ei ole olnud sihtotstarbeliselt kasutuses, vaid on räämas ja heakorrastamata alana sageli probleemiks linnavalitsusele ja linnakodanikele.

Piiri 16 kinnistule ulatub riigimaantee kaitsevöönd, mille laius on 50 m äärmise sõiduraja teljest. Lisaks läbib kinnistut ida - lääne suunas olemasolev elektri kaabel koos kaitsevööndiga. Piiri 16 on tasase reljeefiga kinnistu, mille lõuna servas on järsk tõus ca 1,5 m. Nimetatud maa-alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust, vaid ainult kinnistu lõunapiiri ääres nõlval on mõningal määral isetekkelist võsa. Piiri 16 kinnistu sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Keila Linnavolikogu 15. oktoobri 2002 määrusega nr 31 kehtestatud "Keila linna üldplaneeringu" kaardimaterjali kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsioon – Üldmaa (Üm), mis üldplaneeringu kohaselt peaks jääma üldisesse kasutusse näiteks puhkeotstarbelise alana. Sama üldplaneeringu tekstiosas on kirjas põhimõte, et ärimaa juhtfunktsiooniga alad on planeeritud põhiliselt suuremate liiklusteede- ja sõlmede ümber linna äärealadel ning nende puhul eeldatakse võimalike suuremate autodega teenindatavate ärihoonete kujunemist Keila ümbruses, kus parkimine lahendatakse kruntidel. Sellise vastuolulise tõlgenduse korrastabki kavandatav Keila linna üldplaneeringut maa juhtfunktsiooni osas muutev Piiri 16 kinnistu detailplaneering.

2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Keila linn soovib Piiri 16 kinnistu korrastamisega anda piirkonnale aktiivne linnaehituslik kasutus luues võimalused äri- ja teeninduse arenguks algatades üldplaneeringut muutva detailplaneeringu. Piiri 16 kinnistule tuleb määrata ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused ärihoonete rajamise eesmärgil ning anda liikluskorralduse, parkimise, heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkude ning rajatiste põhimõtteline lahendus ja näidata servituutide ning kitsenduste vajadused.

3. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kuni 1 aasta algatamisest.

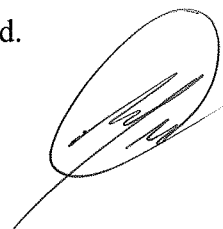
Detailplaneeringu elluviimise alustamine 3 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 10 aastat kehtestamisest.

4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

4.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:1000/ M 1:2000) mitte vanem kui 1 aasta.

4.2. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.



5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 5.1. Planeerimisseadus
- 5.2. Keila linna üldplaneering
- 5.3. Keila linna ehitusmäärus
- 5.4 vastavalt vajadusele teised kehtivad õigusaktid, Eesti standardid ja hea tava.

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 – M 1:1000 Keila linna ehitusmääruse lisades 1, 2 ja 3 määratud koostamise, vormistuse ja täpsustatud nõuete kohaselt, mis on kättesaadavad Keila linna kodulehel.

Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendama tasakaalustatud ruumilise arengu.

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Detailplaneeringuga määrata maakasutustingimused, ehitusõiguse ulatus ja tingimused kuni kolme 1-3 korruselise maksimaalselt 15 m kõrguse kaasaegse huvitava arhitektuurse lahendusega ärihoonete ehitamiseks. Hoonestusala näidata maksimaalselt 50% kinnistu pindalast nii, et jääks võimalus koostada paindliku arhitektuurse lahendusega hoonete projekte. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kvaliteetsetest kaasaegsetest ehitusmaterjalidest ning kinnistu asukohast, mille põhja poole jäävad kõrgematelt korrustelt ja katuselt kaunid vaated Keila jõe ülejutatavatele luhtadele.

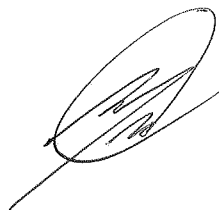
Lahendada parkimis- ja liikluskorraldus nii, et maa-ala otstarbekama kasutamise kaalutlusel võib osa parkimiskohti ette näha hoonete mahus, kui vähemalt 30% parklakohtadest planeerida ristkasutusega avalikeks parkimisaladeks, mis on liigendatud ja kujundatud haljastusega.

Planeerida kergliiklustee lõigu seosed varem planeeritud ja olemasolevate kergteedega ning ühendada need planeeritavate kergteedega lähtudes liiklusvoogudest. Näidata alale avaliku linnaruumi põhimõtteline lahendus koos haljastuse, väikevormide ning välisvalgustuse paigutamise võimalusega. Nende kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning haljastuse puhul taimede istutusvahedega. Koostada haljastus ja heakorra tingimused lasteaia äärde ulatuslikuma mitmerindelise haljasvööndi rajamiseks, mis summutaks liiklusrumina ja piiraks heitgaaside levikut lasteasutuse lähiümbruses. Lahendada põhimõtteline tehnovõrkude lahendus ja näidata servituutide vajadused. Näidata vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude jm seadusejärgsete kitsenduste ja servituutide vajadused ning ulatused.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata. Teha ettepanek nõuetekohase aadressi määramiseks.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTAMINE


- 1) Harju maavanem
- 2) Päästeamet
- 3) Tehnovõrkude valdajad



- 4) Keila Linnavalitsus
- 5) Maanteeamet
- 6) Harju maavanem ja Keila Linnavalitsus võivad vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastamisi lähtuvalt planeeringu lahendusest

Detailplaneeringu lahendus esitada Keila Linnavalitsusele tutvustamiseks, vajadusel täiendavate kooskõlastuse määramiseks, vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris paberil ja lisaks digitaalselt (*.pdf formaadis). Kuna detailplaneering muudab Keila linna üldplaneeringut, siis muutva osa kohta peab detailplaneeringu koosseisus olema muudatustega üldplaneeringu joonis ja üldplaneeringu seletuskirja osa.

Kehtestamiseks tuleb esitada planeering viies eksemplaris paberil köidetult formaadis A4 ning lisaks ka digitaalselt.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by several smaller, less distinct strokes.