

KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

28. august 2018 nr 24

**Keila Keskväljaku loodeosa detailplaneeringu
tunnistamine osaliselt kehtetuks**

Keila Linnavalikogu kehtestas Keila Keskväljaku loodeosa detailplaneeringu (edaspidi planeering) 26.05.2009 otsusega nr 27. Planeeringu eesmärk oli linnaruumi korrastamise kaudu endise kinohoone (aadressiga Keskväljak 10, nüüd asub seal Swedbank, Väljaku lokaal jm) laiendusvõimaluste väljaselgitamine. Planeeringu objektideks olid kultuurimaja esine väljak, väljakuansamblit ja avalikku ruumi kujundav hoonestus, haljastus ning (jalg)teede võrk. Planeeringuga määrati ehitusõigus ka Keskväljak 12a kinnistule (411 m², praegu on seal perearstikeskus), lähtudes olemasoleva olukorra säilimisest (2 korrust, kõrgus 9,5 m), st laiendamist ei kavandatud.

Planeering on ellu viidud krundijaotuse osas ning teedevõrgu ja kultuurimaja esise väljaku (sh parklad) väljaehituse osas. Välja on ehitamata kultuurimaja tagune parkla. Keskväljak 12a kinnistule pääseb sõidukiga mööda kvartalisest teed, mis asub pooleldi Keskväljak 12 ja 14 kinnistutel. Keskväljak 12 kinnistu kuulub linnale. Kinnistusraamatu andmetel ei ole Keskväljak 14 kinnistule Keskväljak 12a kinnistu kasuks juurdepääsuservituuti seatud. Keskväljak 12a kinnistul ei ole ruumi kinnistuisese parkla rajamiseks. Piirkonnas on välja kujunenud parklate riskasutus.

Keila Perearstikeskuse OÜ juhatuse liige Alar Kukk on Keila Linnavalitsusele avaldanud soovi Keskväljak 12a kinnistul asuva hoone laiendamiseks üle 33% (laiendamiseks läänesuunal ja kolmanda korruse pealeehituseks, millega seoses saaks hoone kõrguseks max 12 m).

Kehtiv planeering ei võimalda hoonet laiendada.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Sama paragrahvi lõike 4 punkt 1 sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Hoone kõrguse suurendamine 9,5 meetrilt 12 meetrini on 21%, mis on suurem kui 10%. Seega ehitusseadustiku § 27 ja kehtiva planeeringu alusel ei ole võimalik lubada ehitada Keskväljak 12a hoonet 12 m kõrguseks.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) §125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Projekteerimistingimuste väljastamiseks hoone laiendamiseks üle 33% tuleb tunnistada kehtiv planeering osaliselt kehtetuks, mis on volikogu pädevuses.


10.07.2018 esitasid Keila Perearstikeskuse OÜ juhatuse liikmed Alar Kukk ja Aasa Ploovits Keila Linnavalitsusele ja Keila Linnavolikogule taotluse tunnistada Keila Keskväljaku loodeosa detailplaneering Keskväljak 12a kinnistu osas kehtetuks.

Keila Linnavalitsus kaalus planeeringu kehtetuks tunnistamise otstarbekust lähtudes perearstikeskuse laiendamise sobivusest linnaruumi. Ümbruskonna hoonete kõrgusi silmas pidades võiks perearstikeskuse hoone olla 12 m kõrgune. Planeeringus on Keskväljak 14 (Keila Tarbijate Ühistu) 2-korruselisele hoonele määratud suurimaks korruste arvuks 3, suurimaks kõrguseks 12 m (sh on brutopind nagu lamekatusega hoonel). Kultuurimaja kõrgus on ehitisregistri andmetel 13,5 m.

Vastavalt PlanS § 140 lõike 1 võib detailplaneeringu osa tunnistada kehtetuks, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ja/või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 1, lõigete 2, 5 ja 6 ja Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 4 alusel:

1. Tunnistada kehtetuks Keila Keskväljaku loodeosa detailplaneering Keskväljak 12a kinnistu osas (planeeringus krunt 2).
2. Keila Linnavalitsusel avaldada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise teade ajalehtedes Keila Leht ja Postimees ning Keila linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.


Tanel Mõistus
Volikogu esimees