

KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU  
KOOSTAMISE KAVAND

Hankija nimi: Keila Linnavalitsus

Riigihanke nimetus: Keila linna üldplaneeringu koostamine ja  
keskkonnamõju strateegiline hindamine

Viitenumber: 197169

OÜ Entec Eesti/ ELLE OÜ  
2018

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Kavandi tekst: Kerttu Kõll (OÜ Sfäär Planeeringud), Janne Tekku (OÜ Entec Eesti) Pille Antons (ELLE OÜ)

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. KÄESOLEV KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KAVAND JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

# SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>3</b>
<b>1 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE EESMÄRK</b> .....	<b>4</b>
<b>2 MEESKOND</b> .....	<b>4</b>
<b>3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ETAPID ja koostamise kirjeldus</b> .....	<b>5</b>
3.1 ALUSANDMETE KOGUMINE .....	5
3.2 UURINGUTE KOOSTAMINE.....	6
3.2.1 <i>Rahvastikuproгноos</i> .....	6
3.2.2 <i>Kesklinna miljööala analüüs</i> .....	6
3.2.3 <i>Rohestruktuuri analüüs (aluseks üldplaneeringu lahendusele)</i> .....	7
3.2.4 <i>Ettevõtluskeskkonna analüüs</i> .....	8
3.2.5 <i>Liikuvusuuring</i> .....	8
3.2.6 <i>Kesklinna arengusuundade 3D visioonid</i> .....	12
3.3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAMINE .....	13
3.4 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KSH ARUANDE KOOSTAMINE .....	13
3.4.1 <i>Üldplaneeringu koostamise etapid</i> .....	13
<b>4 KAASAMISE KAVA JA INFOVAHETUS</b> .....	<b>14</b>
<b>5 ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTUS</b> .....	<b>16</b>
<b>6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA</b> .....	<b>17</b>

# 1 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE EESMÄRK

Keila linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamise eesmärgiks on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasneda võivate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Keila linna üldplaneeringus määratakse, lähtudes planeerimisseaduse kohastest ülesannetest maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste väljaandmisele kui ka vabale ehitustegevusele. Keila linna üldplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduses §75 määratud ülesanded, mis on Keila linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased ning tuginevad linna ruumilistele eesmärkidele ja vajadustele. Keila linna üldplaneeringu eesmärgid on täpsustatud käesoleva hanke tehnilises kirjelduses ptk 6.2.3.

Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille eesmärgiks on arvestada erinevaid keskkonnast tulenevaid mõjusid üldplaneeringu koostamisel ja hinnata üldplaneeringu elluviimisel kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid.

## 2 MEESKOND

Keila linna üldplaneeringu koostamisse kaasatakse OÜ Entec Eesti poolt planeerijad, arhitektid, maastikuarhitektid, KSH juhtekspert, liiklusinsener(id), insenerid jt spetsialistid, kelle osalemine töö tagab üldplaneeringu erinevate osade põhjaliku käsitlemise ja kõrge taseme. Nõusoleku üldplaneeringu protsessis osalemiseks on andnud arhitektid, kes koostasid aastal 2002. kehtestatud Keila linna üldplaneeringu. See annab võimaluse mõtestada seoseid eelmise üldplaneeringuga ja vahepealse aja detailplaneeringutega.

Ettepanek konsultandi poolse töörühma liikmete kohta on järgmine:

- Projektijuhtimine ja üldplaneeringu sisuline koostamine – Janne Tekku (OÜ Entec Eesti, ruumilise keskkonna planeerija tase 7)/ Kerttu Köll (OÜ Sfäär Planeeringud, volitatud maastikuarhitekt 7);
  - Kesklinna arenguvisionid, rühmatööd, kaasamine – arhitektid Toomas Paaver (volitatud arhitekt tase 7, Linnalahendused OÜ) ja Kavakava OÜ (Siiri Vallner, volitatud arhitekt-ekspert tase 8 ja Indrek Peil);
- Liikuvusanalüüs ja liikluse planeerimine - Tarmo Sulger ( OÜ Stratum, diplomeeritud teedeinsener, tase 7);
- Kesklinna arengusuundade 3D visioonid – Raul Kalvo ( OÜ Inphysica Technology, arhitekt);

- Miljööväärtusliku hoonestusala (miljööväärtuslikud hooned) käsitlus ja rohelise võrgustiku planeerimine – Maarja Tüür (maastikuarhitektuuri ja restaureerimise MA, KTA Arhitektid OÜ), Kerttu Kõll ( OÜ Sfäär Planeeringud);
- Jooniste koostamine - Piret Põllendik (OÜ Sfäär Planeeringud);
- Keskkonnamõjude strateegilise aruande koostamine - Pille Antons (keskkonnaekspert, ELLE OÜ);
- Jäätmemajanduse, vee- ja kanalisatsiooni planeerimise põhimõtted üldplaneeringus - Ülari Jõesaar (OÜ Entec Eesti, volitatud veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener tase 8) ja Vahur Värk (OÜ Entec Eesti, volitatud veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener tase 8 ja hüdrotehnika insener tase 7).

Planeeringu konsultant kaasab vajadusel lisaks veel vastava valdkonna pädevaid eksperte ja spetsialiste.

### 3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ETAPID JA KOOSTAMISE KIRJELDUS

#### 3.1 Alusandmete kogumine

Alusandmeid ja lähtematerjale võib koguda nii eeltööna enne üldplaneeringu koostamisega alustamist kui ka täiendavalt üldplaneeringu aktiivse koostamise ajal. Kõik kogutavad ja koondatavad alusandmed peavad olema vajalikud ja põhjendatud.

Eeldame, et Keila Linnavalitus edastab konsultandile järgmised Linnas olemasolevad arengudokumendid, planeeringud ja uuringud digitaalselt:

- Keila linna üldplaneering, 2002;
- Keila linna arengukava 2013-2015;
- Üldplaneeringut muutev D-kategooria maagaasi torustiku teemaplaneering, 2012;
- ÜVK arengukava 2015-2026;
- Keila linna Lõuna-Keila elamuala sademete- ja pinnavee ärajuhtimise perspektiivskeem, 2018 ;
- Keila linna kaugküttepiirkonna skeem, 2017;
- Keila linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026;
- Keila linna riskianalüüs, 2009;
- Keila linna jäätmekava aastateks 2016-2020;
- Keila lõunarajooni liiklusanalüüs, IB Stratum 2016;
- Keila linna alternatiivse raudteeülesõidu võimaliku variantide liiklustehniline analüüs, IB Stratum 2017;
- Keila Jõepargi detailplaneeringu liikluse mõju täiendav eksperarvamus, IB Stratum 2017;
- Keila linnas kehtivad detailplaneeringud (sh loetelu, kehtestamise aeg);
- Kunstiajaloolase Silvi Lindmaa-Pihlak uurimus „Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele”, 1997.

Konsultandi ja Keila Linnavalitsuse koostöös taotletavad alusmaterjalid on toodud allpool *Tabelis 1*:

Tabel 1

N r	Nimetus
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Põhikaart vektorkaardina</li> <li>• Digitaalsed katastripiirid</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maakonnaplaneeringud ja teemaplaneeringud digitaalsel kujul</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mälestiste info;</li> <li>• Kultuuripärandi-objektid;</li> <li>• Arhitektuursed inventariseerimi-se aruanded ja projektid;</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Looduskaitse objektid ehk EELIS-e info</li> <li>• Maaparandussüsteemide eesvoolud;</li> <li>• Puurkaevude info.</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riigimetsade info;</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maardlate info;</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teede projektid (sh kergliiklusteed)</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnovõrkude info (sh koostatud/ koostatavad projektid)</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vajadusel naaberomavalitsuste üld- ja teemaplaneeringute info: roheline võrgustiku ja teedevõrgustiku planeerimiseks</li> </ul>

OÜ Entec Eesti kogemuse baasil nõuavad osad ametkonnad omavalituse poolset kaaskirja, teavitust või taotlust, osadelt ametkondadelt saab infot küsida konsultant ise. Konsultant saadab andmete taotlusel kaaskirja näidise ja vajadusel eeltäidetud taotluse vormi lähtudes *Tabel 1* toodud infole.

Lisaks alusandmete kogumisele tuleb üldplaneeringusse sisendi saamiseks korraldada eraldi töökoosolekud AS-ga Eesti Raudtee ja Maanteeametiga.

## 3.2 Uuringute koostamine

Vastavalt hanke tehnilise kirjelduse p 4.2 peab hankija läbi viima üldplaneeringu ja KSH alusuuringud ja eksperthinnangud.

### 3.2.1 Rahvastikuprognosis

Rahvastiku ja selle liikumiste kohta on soovitatav info koondada enne üldplaneeringu koostamist või kohe koostamise alguses, et aru saada, kas planeeritakse kahanevat, stabiilset või kasvavat elukeskkonda.

### 3.2.2 Keslinna miljööala analüüs

Keslinna miljööala analüüsil lähtutakse järgmistest tunnustatud meetodikatest:

1. Peipsi looderanniku miljööväärtuslikud alad. Meetodika. AS Entec, 2004;
2. Viimsi valla teemaplaneeringu roheline võrgustik ja miljööväärtuslikud alad. Meetodika. OÜ Pöyry Entec, 2008;

3. Lilian Hansar, Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium 2004;
4. Hellström, K. ja Kais. Miljööväärtused maapiirkonnas. Maapiirkonna miljööväärtuslike alade käsitlemise juhend Põlvamaa näitel, 2011.

Töö teostamise etapid:

1. Välivaatluste läbiviimine ja miljööväärtuslike alade/ miljööväärtuslike objektide kirjeldus;
2. Väärtuste hindamine;
3. Arendussoovituste koostamine (koostöös Keila Linnavalitsuse, linna seltside; aktiivsete kohalike elanikega jt osapooltega).

### 3.2.3 Rohestruktuuri analüüs (aluseks üldplaneeringu lahendusele)

Töö hõlmab Keila linna tänapäevase haldusterritooriumil paiknevat rohestruktuuri, mis koosneb erineva tasandi rohestruktuuri elementidest. Keila linna rohestruktuuri analüüsi meetodika täpsustatakse koostöös Keila Linnavalitsusega.

Töö tugineb tellija poolt esitatud materjalidele ning olukorra täpsustamiseks läbi viidavatele välivaatlustele. Samuti kasutatakse töö koostamisel ka varasemaid planeeringuid (üldplaneering, detailplaneeringud, teemaplaneeringud, dendroloogilised plaanid, geodeetilised või topograafilised kaardid ning plaanid, aerofotod, ajaloolised ürikud, fotod ja graafilised joonised jms).

Töö koostamise aluseks olevaid välivaatlusi saab läbi viia lähtuvalt looduslikest tingimustest ajavahemikus aprillist septembrini, mil rohealad on vaadeldavad lähtudes antud töö eesmärkidest.

Töö etapid on järgmised:

1. **Lähteinfo kogumine, lähteülesande täpsustamine ja meetodika välja töötamine;**
2. **Analüüsitakse Keila linna rohealaid, tuuakse rohealade ülevaade, kirjeldus ja soovitused edaspidiseks;**

Välivaatluste ja olemasolevate alusmaterjalide analüüsimise tulemusena koostatakse olemasoleva olukorra analüüs, kus uuritakse haljasalade seisukorda, asendit linna kontekstis, funktsionaalsust (kasutatavust), seonduvaid maamärke ja vaatekoridore ning tehakse ettepanekud nimetatud alade edaspidiste arengutega seoses (võimalik laienemine või vähendamine, mitmekesistamine).

Antakse ülevaade, kus käsitletakse järgmist:

- Ala kirjeldus lühidalt (asukoht, üldandmed, kujunemine, looduskeskkond, maastikupilt, olemasolev kasutusintensiivsus, erinevad kasutajagrupid ning funktsioonid, liikumistrajektoolid, vaated ja atraktiivsus, hooldatus, üldine heakord jne);
- Selgitatakse välja ehitustegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad. Vajadusel ülevaade looduskaitsest tulenevatest piirangutest;

- Taimestiku kirjeldamine: antakse üldine hinnang rohealadele lähtudes järgmistest puistude seisundit kirjeldavatest parameetritest: kasvutihedus, domineerivus, liigirikkus, elujõulisus, dekoratiivsus jt. Haljastuse inventeerimist ei teostata üksikpuude kaupa.

Välivaatluste ja olemasolevate alusmaterjalide analüüsimise tulemusena koostatakse haljastuse ülevaatekaart, kus on tähistatud erinevasse kategooriasse kuuluvad haljasalad. Antakse soovitusel alade korrastamiseks või rekonstrueerimiseks. Tuuakse jätkuprojektide vajadus, tingimused detailplaneeringute ja projektide koostamiseks.

Töö selles osas käsitletakse eelkõige linnavalitsuste poolt hooldatavaid rohealaid: parkmetsi, pargilaadseid haljasalaid, parke, kalmistuid ja liiklushaljastust, kuid üldised soovitusel tuuakse ka korterelamute ümbruse haljasalade, tootmishoonete ümbruse haljasalade kohta:

- Antakse ülevaade Keila linna territooriumil paiknevate rohealade asukohtadest;
- Rohealaid kirjeldatakse ja hinnatakse;
- Tuuakse soovitusel edaspidiseks.

### **3. Tehakse ettepanek Keila linna roheline struktuuri (roheline võrgustiku, mis koosneb tuumaladest, tugialadest, puhveraladest ja ribastruktuuridest) sidususe parandamiseks.**

#### **3.2.4 Ettevõtluskeskkonna analüüs**

Ettevõtlusprofili väljatöötamiseks kasutatakse olemasolevaid kättesaadavaid andmeid ja tehtud uuringuid. Töö käigus viiakse läbi ettevõtjate ümarlaud, kus kaardistatakse ettevõtjate peamised arenguvajadused ning ettevõtlust pärssivad ruumilised tegurid. Hinnatakse Tallinn-Paldiski maantee kui Euroopa tähtsusega tee prespektiivist tulenevaid võimalusi, kaasates lisaks ettevõtluseksperptidele ka transpordi- ja logistikavaldkonna konsultante. Lähtuvalt olemasolevatest ja perspektiivsetest ettevõtlustegevustest töötatakse välja ettevõtluskeskkonna arendamise põhimõtted ja nende seos maakasutusega. Ettevõtete ruumiline arenguvajadus ja maakasutuse otstarve võetakse arvesse üldplaneeringu koostamisel, arvestades nii liikluskorralduslike kui ka keskkonnaaspektidega. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete arenguperspektiivide hindamisel kaasatakse riski- ja keskkonnamõju hindamise ekspert.

#### **3.2.5 Liikuvusuuring**

##### **1. Liiklusloenduse teostamine ristmikel**

Kavandatavate tööde käigus viiakse läbi liiklusloendused ristmikel. Ristmike valikul on arvestatud sellega, et uuringud viiakse läbi ristmikel, mis on olulised peatüki punktis 2 nimetatud liikluse mudeli koostamiseks ja selle kvaliteetse toimimise kalibreerimiseks.



Liiklusuuringud ristmikel viiakse läbi tippajal (kavandatult hommikune loendusperiood kl 7:15 kuni 8:45 ja õhtune tippaeg 16:15 kuni 17:45. Loendusperioodi ajal fikseeritakse ristmiku läbinud liiklusvoo suurused peamiste sõidukiliikide kaupa (sõiduautod, veoautod, väikebussid, ühissõidukid), manöövrite kaupa (igal ristmikul sisenev liiklusvoog ristmikuharude kaupa ja see, millisesse harusse sõiduk liikus) periooditi ka 15-minutiliste perioodide kaupa. Viimase jaotuse ülesandeks on hilisema andmetöötluse käigus määrata kindlaks maksimaalse koormusega tipp tundide (60-minutilise perioodi) täpsem paiknemine. Vastavalt varasematele uuringutele on oluline liiklusuuring läbi viia liikluse mõttes kriitilisel, maksimaalse koormusega aja, milliseks varasemate uuringute alusel on märts/aprill või september/oktoober. Lähtuvalt ülesande tingimustest on seega võimalik mahukas liiklusuuring tänavavõrgu ristmikel läbi viia 2018. aasta septembri II pooles ja/või oktoobri alguses.

## **2. Tegelikele liikluskoormustele vastava digitaalse liiklusmudeli koostamine**

Autoliiklus kujutab endast kõige probleemsemat ning ka kõige enam taristuvajadust mõjutavat liikumisviisi. Seetõttu on kavas kasutada käesolevas töös tänavavõrgu variantide analüüsimisel just autoliikluse mudelit (edaspidi kasutatud mõistena *autoliiklus*).

Autoliikluse modelleerimisel kasutatakse Citilabs Cube/Voyager tarkvara, mida kasutatakse laialdaselt üle maailma nii suuremate, kui ka väiksemate linnade või piirkondade transpordiküsimuste lahendamiseks. Eestis on sama tarkvara kasutades koostatud ka näiteks Tallinna, Pärnu ja Narva liiklusmudelid. Transpordimudel kujutab endast mehhanismi, mille ülesandeks on hinnata liiklusvoogude reageerimist transpordivõrgu seisundile ja muutustele. Liiklusvoogude jagunemise aluseks on liikumiste korrespondentsid. Liikumiskorrespondentside mahud ja jagunemise tänavavõrgul määravad analüüsitava piirkonna elanikkonna paiknemine ning peamiste liikumiste sihtkohtade (näiteks töökohtade, haridusasutuste, kaubandusettevõtete jms) paiknemise, eelkõige maakasutuse ning teisest küljest liikumisvõrkude karakteristikud. Mudeli aluseks on liikumisvajaduste kirjeldus ehk elanike peamisi liikumisseoseid (sh eelkõige elu- ja töökohtade vahelisi korrespondentse) kirjeldav maatriks. Selline maatriks koostatakse analüüsitava piirkonna transporditsoonideks jaotamise alusel.

Korrespondentsmaatriksiga seoses teostatakse järgmised tööd:

- linna transporditsoonideks jaotamise korrigeerimine;
- elu- ja töökohtade vaheliste seoste korrigeerimine;
- korrespondentsmaatriksi korrigeerimine;
- mudeli rakendamine;
- esialgsete tulemuste hindamine ja võrdlemine tegeliku olukorraga;
- mudeli korrigeerimine ja kalibreerimine.

Teiseks oluliseks tegevuseks on transpordivõrgustiku kirjeldamine mudelis. Mudelis kirjeldatud tänavavõrk on kirjeldatud ja mudelisse sisestatud

vastavana tegelikule või prognoositavale olukorrale (tänavalõikude ehk nn. linkide pikkused, kiirused ja läbilaskevõime neil, ristmike kirjeldus, jms.). Peale mudeli tänavavõrgu ja korrespondentsimaatriksi uuendamist liikluse mudeli kalibreeritakse. Kalibreerimise tulemusena tuleb saavutada olukord, kus põhivõrgustiku modelleeritud liiklussagedused erinevad loendustulemustest mitte enam kui 10% võrra. Väiksemate tänavate modelleeritud liiklussagedus võib mõnedes lõigetes olla ka ebatäpsem, kuid neil on ka liiklussagedused väikesed.

Mudeli tüüpiliseks resultaadiks on liiklejate (reisijate, sõidukite jne) arv modelleeritava transpordivõrgu igal elemendil, kuid see sõltub paljuski kasutatava mudeli omadustest ja uuringu eesmärgist. Modelleerimise eesmärk on eelkõige hinnata olemasoleva tänavavõrgu vastavust tänasele transpordikasutusele, analüüsida praeguse tänavavõrgu vastavust muutuvale liikumisvajadusele, aga ka kavandatud taristuobjektide mõju liikluskoormusele.

Autoliikluse modelleerimisel ning tänavavõrgu arendamise vajaduse ja mõjude hindamisel on lähteandmetena võimalik kasutada olemasolevat liikumisnõudlust ning prognoositud liikumisnõudluse muutust määratletud perioodi jooksul. Võrdluse aluseks võetakse olemasolev olukord. Kuna liikluse mõjud (liiklusest põhjustatud probleemid) on suurimad tippunnil, kajastab liikluse mudel just tippunni liikluse olukorda. Liikluse prognoosimudeli koostamisel lähtutakse ühelt poolt liikumisvajaduse prognoositavast muutusest aja jooksul, seda eelkõige asustuse muutuse kontekstis. Olulisimaks sisendiks on prognoosi puhul linna rahvastiku prognoos aastateks 2015-2035.

Prognoosi perspektiivaastaks on kavas valida 2030. Lisaks elanike arvu ja paiknemise muutusele on arvestatud ka teiste liikumisvajadust mõjutavate muutustega, eelkõige võimalike suurema liikumismõjuga objektide tekkimise või ümberpaiknemisega linnaruumis. Liikumise vajaduse muutuse kõrval arvestatakse olulise mõjurina ka erinevate liikumisviiside kasutuse võimalikku muutust.

Modelleerimise käigus arvestatakse vähemalt järgnevaid stsenaariumeid (variante):

- 2018.a. – olemasolev olukord;
- prognoosivariandid aastaks 2030:
- Modelleerimistulemused 2018. aasta kohta kajastavad olemasolevat olukorda praeguse tänavavõrgu ning liikumisvajaduse korral. Järgnev analüüs 2030 variant V0 kohta kirjeldab olukorda, kus on muutunud liikumisnõudlust mõjutavad asjaolud (ning transpordikasutus), kuid tänavavõrk kattub tänase olukorraga. Modelleerimistulemused iseloomustavad seda, kui võrd olemasolev taristu vastab muutuvale liikumisvajadusele.
- 2030 variant V0 - olemasolev teedevõrk ja liikluskorraldus, kuid muutunud asustuse paiknemine ja võimalikud autostumise muutused;

- 2030 variant V1 – variandis V0 avastatud tänavavõrgu probleemide jaoks on pakutud lahendused ja vastavad tänavavõrgu muutused on sisestatud mudelisse;
- 2030 variant V2 – varuvariant, juhuks kui on vajalikud perspektiivse stsenaariumi alavariandi koostamine (kus kõiki vajalikke muudatusi pole võimalik aastaks 2030 rakendada).

**3. Võimalike tekkivate probleemide prognoosimine** (sh läbilaskvusprobleemid, liikluskoormuse vastavus tänavate funktsioonile, vajadus liikluse rahustamise järele, parkimiskohtade nappus jne).

Selle ülesande lahendamiseks kasutatakse modelleeritud liiklussageduste väärtusi (liiklusmudeli andmestik), kus on võimalik hinnata iga ristmiku koormustaset (liiklussageduse ja arvutusliku läbilaskvuse suhe) nii olemasolevas kriitilises olukorras (tipptund) kui ka prognoositud olukorras.

- 4. Tänavate, parklate ja kergliiklusteade ehituslike muudatuste vajaduse prognoosimine**, mis võtab arvesse autostumist ning lähema 5-10 aasta võimalikku arendustegevust.
- 5. Ettepanekute tegemine probleemide vältimiseks** (liikluse sujuvus, optimaalne liikluskiirus, liiklusohutus, parkimine jne).

Nende ülesannete (nr 8 ja 9) täitmisel lähtutakse liiklusmudeli andmetest (olemasolev + nii nimetatud 0-versioon - mis juhtub, kui tänavavõrgul olulisi muudatusi ei teostata, kuid liiklus kasvab). Kui 0-versiooni puhul prognoosiaastal näitavad prognoositulemused probleeme tänavavõrgul, siis kirjeldatakse neid detailselt ja esitatakse ettepanekud olukorra leevendamiseks. Sellest tulenevalt modelleeritakse veel üks perspektiivne liiklusolukorra variant, mis arvestab juba eelnimetatud ettepanekuid ja sisaldab muudatusi taristus, et anda lõplik hinnang perspektiivsele liiklusolukorrale (arvestades liiklusolukorda linnas ja tuues välja sellised näitajad, nagu summaarne tipptunni läbisõit, summaarne ajakulu ning keskmine arvutuslik ühenduskiirus kogu tänavavõrgul) aga ka üksikutel võimalikel kriitilistel ristmikel.

Olulisel määral analüüsitakse vajadust linna ümbersõitute asukohtadele (koostöös naabervaldadega, Maanteeametiga, maakonnaplaneeringu täpsustamine).

**6. Liikluskorralduse üldised põhimõtted**

Üldplaneeringu koostamise raames määratakse liikluskorralduse üldised põhimõtted. Need sisaldavad tänavavõrgu hierarhiat; perspektiivseid põhija jaotustänavaid, mis ühendaksid maanteid, keskusi ja (uusi) tihedamaid planeerimisüksusi; jalgsi-, kergliikluse ja ühistranspordi arendamise põhimõtted vähendamaks autoliiklust linnas; määratakse parkimise põhimõtted; tööstustransport ja veotänavad.

Esitatakse ettepanekud kergliiklusteade võrgu arendamiseks, sealhulgas jalakäijate alad, kergliiklusteade võrgustiku abil ühendatavad elamu alad

ning kergliiklusühendused ühistranspordi peatuste, ühiskondlike asutuste, kesklinna, kaubanduskeskuste ja puhkealadega.

Antakse hinnang raudtee ülekäikude, täiendava ülesõidu, täiendava raudteepeatuse rajamise võimaluste väljaselgitamine ja asukohtade määramine ning määratakse neist tekkivad kitsendused. Aluseks võetakse HD Tehnilises kirjelduses nimeatud uuringud ning nende alusel viiakse vajadusel läbi detailsem analüüs.

Kui peamised lahendusprintsüübid on selgunud, siis tuleb selgitada välja avaliku arvamuse seisukohad, seda töögruppide koosolekutel ja avalikel aruteludel ning koostöös linna kõige olulisemate asutustega (Harju KEK tööstuspargis asuvad ettevõtted, nn Terko-piirkonna ettevõtted, haridusasutused, Keila TÜ, jne) ning vajadusel elanikkonna ja kohalike ettevõtjate küsitlusega.

### 3.2.6 Kesklinna arengusuundade 3D visioonid

Keila linna üldplaneeringu alusuuringuks koostatakse kohtumiste ja töötubade läbiviimise tulemusel ruumianalüüs (vt täpsemalt ptk ÜP eskiislahenduste koostamine) ja Keila kesklinna arengusuundade illustreerimiseks ja avalikkusele tutvustamiseks 3D visioonid. 3D visioonid koostatakse töö käigus eskiislahenduste koostamise etapis.

3D visioonide koostamise etapid on järgmised:

#### 1. Alusandmete ettevalmistus

- Pildid Keila kohalt drooniga. Piltide kogus 50tk;
- 500mx500m ümber keskväljaku fotogrammetria põhjal tehtud 3d mudel. Võib olla mõni teine ala.
- Olemasolevate hoonete ruumiline mudel. Keila linnas on orienteeruvalt 3500 hoonet. Meile teadaolevalt ei ole nendest kõrguslikku mudelit. Hoonete kõrgused vastavalt Maa-ameti Lidari andmetele. Korruselisus vastavalt Ehitisregistrile.
- Pinnakatte modeleerimine Keila linna piires vastavalt maa-ameti põhikaardi kihtidele ja nomenklatuurile. 1.5 Olulisemate hoonete modeleerimine (Kirik, raudteejaam.. ) kokku kuni 10 hoonet vastavalt projekti vajadustele;

#### 2. Projekti visualiseerimine:

- Mistahes alade modeleerimine, mis ei ole otseselt Maa-ameti alusel. Siia alla kuulub CAD'i filede puhastamine ning norganiseerimine mudeldamiseks ning nende põhjal modelleerimine. Eelarvestatud on 3 suuremat (kui muudatus on erineva üle 30% geomeetriast) ning kuni 10 väiksemat muudatuste ringi.
- Renderamine vastavalt kokkulepitud asukohast. Pildi resolutsioon FullHD 1920x1080. Asukoha ja vaatenurga kinnitamine enne renderdust vastavalt mudelile.

### 3. Analüüsid:

- Vaadeldavuse analüüs (Viewshed analysis).
- Kuni 5 lahenduse läbi proovimine, millist efekti omavad erinevad ruumilised lahendused linna plaanis;
- Päikse analüüs (*solar radianace analysis*).

## 3.3 Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamine

Üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamist, sh ruumilise arengu esialgsete eesmärkide seadmist on vaja, et anda suund ja alusteave üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks. Lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada; esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest inimestest (Rahandusministeerium, 2018).

Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta küsitakse ettepanekud asjakohastelt asustustelt (PlanS §76 lg 1, 2). Seejärel vaadatakse üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta esitatud ettepanekud läbi ja vajadusel ÜP lähteseisukohti täiendatakse. Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsus avalikustatakse Planeerimisseaduses ette nähtud korras.

## 3.4 Keila linna üldplaneeringu ja KSH aruande koostamine

Planeerija ja KSH ekspert moodustavad ühtse meeskonna. See tähendab, et info liikumine planeerimiskonsultandi ja KSH eksperdi vahel kõigis planeeringu etappides korraldatakse töövõtja poolt ning tellija ei pea sellega tegelema. Info, mis saadetakse tellija poolt ühele meeskonna liikmele, jõuab vastavalt asjakohasusele ka kõigi teiste vajalike meeskonnaliikmeteni.

Tellijale esitatavad materjalid töötakse välja planeerimiskonsultandi ja KSH eksperdi koostöös. See tähendab, et tellijale esitatavad planeeringumaterjalid on üldjuhul juba üle vaadatud KSH eksperdi poolt ning vastupidi – KSH aruanne üle vaadatud planeerija poolt.

KSH eksperdi poolsed ettepanekud, mis muudaksid planeeringulahendust, esitatakse tellijale ning arutatakse kolmepoolselt läbi, leidmaks parim lõplahendus.

### 3.4.1 Üldplaneeringu koostamise etapid

Üldplaneeringu koostamise etapid (vastavalt Planeerimisseadusele):

- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine;
- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine vastavatelt asutustelt (PlanS §76 lg 1, 2) ja esitatud ettepanekute läbivaatamine ja sisseviimine;
- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine;
- Üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamine ja KSH eelnõu väljatöötamine;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek (teatamine PlanS §76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele);
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (PlanS §83 lg 1);
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu täiendamine tulenevalt avalikustamise tulemustest ja tulemuste ülevaate avaldamine. Tutvustamine volikogu komisjonides;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande vastuvõtmine;
- Üldplaneeringu avalikustamine ja avalik väljapanek (PlanS §87);
- Avaliku väljapaneku jooksul tehtud ettepanekute läbitöötamine ja vastuste koostamine;
- Üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (PlanS §88 lg 1);
- Üldplaneeringu avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja informatsiooni avaldamine (PlanS §89);
- Üldplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Rahandusministrile (PlanS §90 lg 2);
- Üldplaneeringu kehtestamine.

## 4 KAASAMISE KAVA JA INFOVAHETUS

Planeerimismenetlus on avalik. Üldplaneeringuga seonduvat teavitatakse planeerimismenetlusest ajalehtedes Keila Leht ja Postimees ning Keila linna koduleheküljel.

Üldplaneeringu koostamisse kaasatakse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.

Üldplaneeringu koostamisel viiakse läbi avalikke arutelusid. Üldplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja planeeringu elluviimisega kaasneva mõjude tutvustamiseks korraldab tellija

koostöös planeeringu koostajaga avalikke väljapanekuid ja arutelusid. Üldplaneeringu väljatöötamisel korraldatakse vähemalt neli avalikku arutelu (kaks eskiisi staadiumis, kolmas eelnõu avalikustamise järel, neljas peale vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut).

Planeeringu koostaja ülesandeks on kaasamise ja avalikustamistega seotud toimingute läbiviimiseks vajalike materjalide, sealhulgas avalikustamiste, üldplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamisega seotud kirjade ja teadete koostamine. Planeeringu koostaja juhib üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise protsessi õigusaktide ja kohaliku omavalitsuse antud volituste piires (nt osaleb avalikel aruteludel, neid vajadusel juhtides, protokollides ning oma pädevuse piires ammendavaid selgitusi andes).

Planeeringu koostaja koostab kaasamiskava ning korraldab kaasatavate asutuste, ettevõtete, organisatsioonide ja elanike seisukohtade küsimise ning analüüsi.

#### **Planeeringu koostamisel tehakse koostööd:**

- Ministeeriumitega (nt Rahandusministeerium; Riigihalduse ministriga, Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium);
- Naaberomavalitsustega (Lääne-Harju vald, Harku vald, Saue vald);
- Olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (sh OÜ Elektrilevi, AS Keila Vesi, AS Eesti Gaas, Telia Eesti AS, Elisa Eesti AS, Tele2 Eesti AS, AS Utilitas, OÜ Varahooldus);
- Teiste asjassepuutuvate ametkondade, ettevõtete ja organisatsioonidega (Maa-amet, Maanteeamet, Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Tehnilise Järelevalve Amet, AS Eesti Raudtee, Terviseamet, MTÜ Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus, mittetulundusühingud jt asjassepuutuvad);
- Puudutatud ja huvitatud isikutega.

#### **Planeering koostatakse järgmiste omavalitsuste, asutuste ja ettevõtete:**

- Lääne-Harju vald;
- Harku vald;
- Saue vald;
- Maa-amet;
- Keskkonnaamet;
- Maanteeamet;
- AS Eesti Raudtee;
- Muinsuskaitseamet;
- Päästeamet;
- Tehnilise Järelevalve Amet;
- Terviseamet;
- Teised asjassepuutuvad ametkonnad ja organisatsioonid;

Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmneda vajadus kaasata veel mõni puudutatud isik, asutus või organisatsioon. Sellisel juhul kaasatakse see isik, asutus või organisatsioon planeeringu koostamise protsessi.

## 5 ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTUS

Keila linna üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Lisaks koostatakse üldplaneeringu seletuskirja lisad, mida ei kehtestata. Üldplaneeringu joonistel tuuakse õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega arvestatakse maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu algetapis koostatakse kõigepealt analüüsijoonis, mis võetakse põhilahenduse koostamise aluseks.

### Üldplaneeringu põhilahendusena koostatakse järgnevad joonised:

- Üldplaneeringu põhijoonis M 1:5 000;
- Teemakaardid mõõtkavas orienteeruvalt 1:12 500 (formaadi A4 kõrgusega):
  1. Funktsionaalne tsoneerimine
  2. Liiklusskeem
  3. Puhkealad ja kergliiklusteed
  4. Piirangud ja kaitsevööndid
  5. Tehnorajatised ja põhitrassid
  6. Seosed naabervaldadega
  7. Edasine planeerimine

Kaardimaterjal koostatakse lisaks paberkaardile elektrooniliselt temaatiliste kihtide kaupa AutoCAD tarkvaraga kasutamiseks. Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmneda vajadus koostada veel mõnda teemat käsitlev joonis. Lõplik jooniste arv selgub planeeringu koostamise protsessi käigus.

Üldplaneeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Üldplaneering ja KSH aruanne esitatakse kümnes eksemplaris paberkandjal ja elektrooniliselt .pdf formaadis. Kaardimaterjal esitatakse paberkandjal ning elektrooniliselt .pdf formaadis ja kihtide kaupa AutoCAD tarkvaraga loetaval kujul. Üldplaneeringu joonised vormistatakse nii, et neid saaks ülesse laadida EVALD programmi.



## 6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA

Keila linna üldplaneering (ÜP) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) koostamise etapp		Eeldatav toimumisaeg
Üldplaneeringu ja KSH algatamine		27. märtsi 2018
ÜP ja KSH koostamise alustamine, ÜP aluseks olevate lähtematerjalide koondamine, töö algus		Juuli - august 2018
Algandmete kogumine. Ametkondadelt info küsimine. Lähteseisukohtade täpsustamine ja koostamine. KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine		September - oktoober 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta ettepanekute küsimine <sup>1</sup>		November 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta esitatud ettepanekute läbivaatamine ja siseseviimine		Detsember 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine Keila Linnavalitsuse veebilehel		Jaanuar 2019
Vajalike analüüside ja eksperthinnangute koostamine		August 2018 – jaanuar 2019
ÜP ja KSH aruande eelnõu koostamine	ÜP eskiislahenduse väljatöötamine (maakasutuse ja ehitustingimuste läbi töötamine töörühmades; maa-alade reserveerimise üle vaatamine; kaardi koostamine)	Veebruar – märts 2019
	KSH aruande eelnõu koostamine	Veebruar – märts 2019
ÜP ja KSH aruande menetlemine	ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek <sup>2</sup>	Juuli - august 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu <sup>3</sup>	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu täiendamine tulenevalt avalikustamise tulemustest ja tulemuste ülevaate avaldamine. Tutvustamine volikogu komisjonides.	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine	November 2019 – aprill 2020
ÜP ja KSH aruande vastuvõtmine		Mai 2020
ÜP avalikustamine	ÜP avalik väljapanek <sup>4</sup>	Juuni - juuli 2020
	Ettepanekute läbitöötamine ja vastuste koostamine	August 2020
	ÜP avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu <sup>5</sup>	September – oktoober 2020

<sup>1</sup> Asjakohastel asustustel (PlanS §76 lg 1, 2) on ettepanekute esitamiseks aega vastata 30 päeva

<sup>2</sup> Kestab vähemalt 30 päeva; sellele eelneb avalikust väljapanekust teatamine planeerimisseaduse §76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

<sup>3</sup> Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §83 lg 1).

<sup>4</sup> Kestab vähemalt 30 päeva väljapaneku algusest avalikustatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust (PlanS §87).

<sup>5</sup> Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §88 lg 1).

<b>Keila linna üldplaneering (ÜP) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) koostamise etapp</b>		<b>Eeldatav toimumisaeg</b>
	ÜP avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja informatsiooni avaldamine <sup>6</sup>	November 2020
Üldplaneering esitamine heakskiitmiseks Rahandusministrile <sup>7</sup> Üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister kontrollib keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele		Detsember 2020 - veebruar 2021
<b>Heakskiidetud ÜP esitamine kehtestamiseks. ÜP kehtestamine</b>		Märts 2021

Tabel 2. Keila linna ÜP ja KSH koostamise ajakava

<sup>6</sup> Avaldatakse informatsioon 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast avates (PlanS §89).

<sup>7</sup> Minister kiidab ÜP heaks või keeldub ÜP heakskiitmisest 60 päeva jooksul (PlanS §90 lg 2).