



KEILA  
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

26. märts 2019 nr 11

**Keila linn, Haapsalu mnt 60  
detailplaneeringu tunnistamine osaliselt  
(Pargi tn 37 kinnistu osas) kehtetuks**

Keila Linnavolikogu kehtestas Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu (edaspidi nimetatud ka *planeering*) 26.03.2002 otsusega nr 13. Planeeringuga on kavandatud praeguse Loode-Keila elurajooni I etapp: 10,5 ha suurusele alale on planeeritud 58 üksikelamukrunti, 3 ridaelamut kokku 21 boksiga, üks krunt ühiskondlikule hoonele ja üldmaad.

*Planeering* on ellu viidud. Tänavaja jalgteedevõrk on välja arendatud. Kõigile elamukruntidele on ehitatud elamud. Ühiskondliku hoone krundile on ehitatud 7 boksiga ridaelamu vastavalt Keila Linnavolikogu poolt 27.02.2007 kehtestatud Pargi tn 38 ja haljasala krunt nr 84 detailplaneeringule. Üldmaadel, sh Pargi tn 37 kinnistul, on haljasalad.

*Planeeringu* algatamise peaesmärk oli luua likvideeritud sõjaväelinnaku alale väikeelamute rajoon. *Planeeringu* koostamisel olid looduslikeks väärtusteks vaid tammepuude grupid, mis olid ette nähtud säilitada nii avaliku kasutusega haljasaladel (kokku ca 0,9 ha) kui ka osaliselt elamukruntidel (dendroloogilise hinnangu alusel). Haljasalad olid mõeldud elamute vahel väärtusliku kõrghaljastuse säilitamiseks, erinevate hoonetüüpide eraldamiseks ja avalikuks kasutamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lõike 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

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 otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Pargi tn 37 kinnistu (katastritunnus 29601:002:0103, pindala 1948 m<sup>2</sup>) kuulub Keila linnale. Planeeringu kehtestamisest on möödas seitseteist (17) aastat, mille jooksul on muutunud maaomaniku (Keila linna) huvid ja vajadused. Keila linn nimetatud kinnistu omaniku ja planeeringu koostamise korraldajana ei soovi kinnistut enam kasutada haljasalana. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub Pargi tn 37 kinnistu väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kinnistu on plaanis võtta kasutusele üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe kohaselt väikeelamumaana.

Planeeringuala kõrval on suhteliselt palju kõrghaljastusega haljasalaid (üle 40 ha), mis jäävadki haljasaladeks vastavalt kehtivatele Ehitajate tee 13 detailplaneeringule ning Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elurajooni vahelisele (nn Sopsu-Tooma) detailplaneeringule. Juurdepääsudeks haljasaladeni on *planeeringu* kohaselt välja ehitatud tänavavõrk ja jalgteed. Kõik planeeringuala ja ümbruskonna haljasalad on Loode-Keila I etapi elurajooni igast elamukrundist maksimaalselt 250 m kaugusel.

Pargi tn 37 kinnistul ei ole näha olnud sealse haljasala kasutamist puhkekohana. Kuna Pargi tn 37 kinnistu on suhteliselt suur (võrdluseks: Loode-Keila I etapi elurajooni enamiku üksikelamukruntide suurused on üldistatult vahemikus 800-1200 m<sup>2</sup>), siis saab sellele ehitada väikeelamu nii, et säilitatakse väärtuslikud tammed jm puud. Seega ei ole ka Keila linnal ülekaalukat huvi, mis takistaks *planeeringu* osalist kehtetuks tunnistamist ja tingiks 17 aastat tagasi kehtestatud *planeeringu* kehtima jäämise täies ulatuses.

PlanS § 124 lõike 2 alusel on detailplaneering aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Kohtupraktikast (nt Riigikohtu halduskolleegiumi 08.05.2014 otsuse nr 3-3-1-9-14 p 18) tuleneb, et mida pikem aeg on möödunud detailplaneeringu kehtestamisest, seda ebatõenäolisem võib olla selle asjakohasus ning soov detailplaneeringut muutmata kujul realiseerida. Praegusel juhul on Keila linn seisukohal, et 17 aastat kehtinud *planeering* ei saa seda osaliselt kehtetuks tunnistamata olla aja- ega asjakohane alus lähiaastate ehitustegevusele.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud juhul tulebki arvestada, et *planeeringu* kehtestamisest on möödunud 17 aastat ning *planeeringu* kehtivuse ajal on muutunud maaomaniku, kes on ühtlasi ka planeeringu korraldaja, soovid *planeeringu* realiseerimisel.

Pargi tn 37 kinnistu on vaja hoonestada kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikes 1 pandud ülesande - sotsiaalteenuste osutamine - täitmiseks. Täpsemalt, linna on vaja rajada kogukonnas elamise teenuse maja. Sotsiaalhoolekande seaduse § 97 lõike 1 kohaselt on kogukonnas elamise teenus isiku põhivajaduste rahuldamiseks ja arenguks soodsa peresarnase elukorralduse loomine koos majutuse ja toitlustamisega, et suurendada isiku iseseisvat toimetulekut ja arendada igapäevaelu tegevuste korraldamise oskusi ühistes tegevustes osalemise kaudu. Pargi tn 37 kinnistu on ainuke Keila linnale kuuluv nõuetele vastav kinnistu, millele saab ehitada 10 psüühilise erivajadusega noore inimese grupikodu (=elamu).

Rahandusministeeriumi 26.04.2018 otsuse „Keila Linnavalitsus taotluse vastavaks tunnistamine ja rahuldamine“ ( kirja nr 9.2-4.3/14-20/11/76 ) kohaselt tunnistati nõuetele vastavaks ja rahuldati Keila Linnavalitsuse toetuse taotlus number 2014-2020.2.05.18-0058 projekti "Kogukonnas elamise teenuskohtade loomine Keila linnas" elluviimise toetamiseks Euroopa Regionaalarengu Fondist.

Vastavalt Perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse meetme 2.5 tegevuse 2.5.1 „Erihoolekandeadustuste reorganiseerimine“ avatud taotlusvoorus esitatavate projektide

hindamise juhendile oli toetuse taotluste hindamisel eelistatud olukord, kus kõik avalikud teenused on teenusesaajatele kättesaadavad iseseisvalt (kuni 2 km liikumistee raadiuses), samuti hinnati, mil määral on teenuseüksuse planeeritud asukohas või selle vahetus läheduses võimalusi psüühilise erivajadusega inimeste hõive arendamiseks. Lisaks hinnati, mil määral on teenusesaajatel ligipääs aktiveerivatele tegevustele. Siinkohal on mõeldud kaitstud töö võimalusi, päevakeskuse kasutamist ning teenuseid, mis on kättesaadavad Keila Sotsiaalkeskusest. Eelnevalt tulenevalt on antud kinnistu sobilik eespool nimetatud elamu rajamiseks. Samuti puudub Keila linnal teine samadele nõuetele vastav kinnistu.

Antud juhul on kõige kiirem ja otstarbekam viis jõuda õiguspäraselt eeltoodud eesmärgini *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamise ja projekteerimistingimuste väljaandmine avatud menetluse teel.

Käesoleva otsuse vastuvõtmisel on olulised lisaks eeltoodule ka järgnevad asjaolud: Keila Linnavalitsus on linnaelanikke teavitanud kogukonnas elamise teenuse maja rajamise kavatsusest ja selgitanud selle teenuse olemust nii Keila Lehes kui ka selleks korraldatud infopäeval. Pargi tn 37 kinnistule kavandatav väikeelamu on sama suur nagu ümbruskonna teised elamud ning Keila linna üldplaneeringus kehtib selles piirkonnas väikeelamumaa juhtfunktsioon. Ruumilise planeerimise ja ehitusõiguse määramise küsimustes on kohalikul omavalitsusel kaalutusõigus. Kogukonnas elamise maja väljaehitamisel on projekti Euroopa Liidu vahenditest rahastamise tingimustele vastav tähtaeg, mistõttu ei ole mõistlik planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt *planeeringu* muutmiseks uue detailplaneeringu koostamine.

Keila Linnavalitsus avaldas käesoleva otsuse eelnõu (edaspidi nimetatud ka *eelnõu*) linna veebilehel <http://www.keila.ee/et/detailplaneeringud> alates 25.01.2019 kuni 04.03.2019. Samuti teatas linnavalitsus 01.02.2019 Keila Lehes, et saatis linnavolikogu menetlusse Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu osaliselt (Pargi tn 37 kinnistu osas) kehtetuks tunnistamise.

Vastavalt PlanS § 140 lõikele 3 edastas linnavalitsus 24.01.2019 *eelnõu* arvamuste väljaselgitamiseks naaberkruntide omanikele (Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 ja Kruusa tn 15 Korteriühistu). Vastamise aeg oli 30 päeva (vastavalt PlanS § 140 lõikele 4). Kaaskirjas oli öeldud, et kui selle aja jooksul ei ole seisukohti esitatud, loetakse, et arvamuse andja ei soovi eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid esitada.

Vaikne tn 46 omanik SOS Lasteküla Eesti Ühing ja Kruusa tn 15 korteriühistu ei reageerinud 30 päeva jooksul linnavalitsuse kirjale.

Eelnõule tuli kolm vastuväidet:

1. 13.02.2019 Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 48 ja 50 omanike (edaspidi *NAABRID*) ühiskiri, kusjuures märkima peab, et allakirjutanuid oli viis omanikku üheksast;
2. 20.02.2019 MTÜ Toimekate Noorte Ühingu (edaspidi *ÜHING*) kiri, alla kirjutanud üks juhatuse liige kahest, Vaikne tn 50 kinnistu teine omanik;
3. 20.02.2019 MTÜ Loode - Keila Seltsi (edaspidi *SELTS*) kiri, alla kirjutanud kolm juhatuse liiget, kes elavad aadressidel Pargi tn 39, Vaikne tn 48 ja 50. Sellel MTÜ-l puudus kirja saatmise hetkel ja eelnõu linnavalitsuses arutamise ajal õigusvõime, kuna seda ei ole äriregistris registreeritud.

Kirjades väidetakse, et Keila linn on Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega rikkumas õigusaktides sätestatud nõudeid ning on jätnud tahaplaanile kogukondlikud huvid ja piirkonna püsielanike õigused seonduvalt looduskeskkonnaga. Kirjades rõhutatakse, et Pargi tn 37 kinnistu on vastavalt *planeeringule* rekreatsioonialana kogu aeg olnud aktiivses kasutuses ja kohalikud elanikud on seda korras hoidnud.

*NAABRID* viitavad PlanS § 140 lõikele 2, mille alusel võib detailplaneeringu tunnistada alles siis osaliselt kehtetuks, kui pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. *NAABRID* on seisukohal, et *planeeringuga* kavandatud haljasaladel on oluline roll planeeringu terviklahenduse elluviimise tagamisel. Kogukonnas elamise maja ehitamisel Pargi tn 37 kinnistule rikutakse nii *NAABRITE* subjektiivseid õigusi kui ka avalikku huvi. *NAABRID* toovad *planeeringu* seletuskirjast välja põhimõtted, milleks kõrghaljastusega haljasalade krundid on mõeldud: 1) elamute vahel väärtusliku kõrghaljastuse säilitamiseks; 2) avalikuks kasutuseks, eeskätt kohalike elanike ühiseks kasutamiseks ja hooldamiseks, mis aitab parandada ja tugevdada piirkonna naabrussuhteid; 3) lastele mängimiseks ja jalutamiseks; 4) erinevate hoonetüüpide eraldamiseks; 5) tuule tõkestamiseks; 6) maastikupildi liigendamiseks; 7) teeäärseteks rohelisteks vöönditeks.

*NAABRITE* väitel sisaldavad eelnõu põhjendused ka ebaõigeid faktilisi asjaolusid, mis on kaasa toonud ebaõiged õiguslikud järeloomid: 8) planeeringu koostamise korraldaja (edaspidi *LINN*) on valesti väitnud, et planeering on ellu viidud. Planeeringus on oluliseks peetud planeeritava teedevõrgustik haakumist linna liiklusskeemiga, kuid rajamata on Pargi tänava idasuunaline ühendus Kruusa tänavaga (nn Pargi tn läbimurre) ning see asjaolu hakkab ka piirama 10 psüühilise erivajadusega noore inimese juurdepääsu võimalusi grupikodule; 9) *LINN* on valesti väitnud, et kohalikud inimesed ei kasuta Pargi tn 37 kinnistu haljasala puhkekohana. *NAABRID* väidavad, et Pargi tn 37 krundi kasutavad mängu- ja rekreatsioonikohana paljud lähipiirkonna lapsed ja noored; 10) *LINN* on valesti väitnud, et Pargi tn 37 kinnistule väikeelamut rajades saab kõrghaljastust säilitada, sest *NAABRITE* väitel on kogu kinnistu kaetud kõrghaljastusega; 11) Pargi tn 37 kinnistut läbib Pargi tänava läbimurret asendav kruusatee, mida kasutavad kergliiklejad. Kui püstitada sellele teelõigule kogukonnas elamise teenuse maja, siis muudab see kohalikel elanikel Pargi tänava kasutamise idasuunal võimatuks; 12) *LINN* on valesti käsitletud kümnele inimesele rajatavat grupikodu väikeelamuna. See on *NAABRITE* arvates hoopis korterelamu. Kuna Keila linna üldplaneeringu kohaselt kehtib piirkonnas väikeelamumaa juhtotstarve, siis ei tohi sinna püstitada korterelamut; 13) *LINN* peaks kaaluma ka alternatiivseid asukohti kogukonnas elamise teenuse maja ehitamiseks, sest teadaolevalt on linn taotlenud munitsipaalomandisse Jaama tn 1c ja Männiku 6a maatüksused.

*ÜHING* teeb ettepaneku lubada Pargi tn 37 kinnistule püstitada *street workout* võimlemisrajatised eesmärgiga pakkuda rekreatsioonilist ja kehalist aktiivsust võimaldavat tegevust lastele ja noortele. Ettepanek on kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga, mida *ÜHING* palub linnal mitte tunnistada osaliselt kehtetuks (Pargi tn 37 kinnistu osas). Kui linn nõustub ettepanekuga, siis tulenevalt asjaolust, et noorte tervise eest hoolitsemine läbi sportlike tegevuste on *ÜHINGU* üheks põhikirjaliseks eesmärgiks, siis on *ÜHING* valmis osaliselt või täielikult finantseerima eelnimetatud tegevust. *ÜHING* rõhutab, et just tema on Pargi 37 krundil on seni läbi viinud kogukonda hõlmavaid ühistegevusi, sealjuures korraldanud ühiseid talgud ja koristuspäevi.

*SELTS* väidab, et *LINN* on valesti aru saanud öeldes, et kohalikud elanikud ei kasuta Pargi tn 37 haljasala puhkealana ning Linna poolt on pahatahtlik vale väita, et naabrid kasutavad kinnistut aiapäätmete ladustuskohana. *SELTS* rõhutab Pargi tn 37 kinnistu olulisust aktiivselt kasutatava rekreatsioonialana, korterelamute ja väikeelamute piirkonna vahelise puhveralana ning rohevõrgustiku osana väikeimetajate liikumisvõimaluste tagamiseks. *SELTS* teeb ettepaneku rajada kinnistule nädiselupaik (putukahotell, väikeimetajate ning lindude pesakastid, liblikaid meelitav taimestik), mille eesmärk oleks vähendada laste ja noorte

võõrdumist looduskeskkonnast, edendada laste ja noorte keskkonnaharidust, tutvustada ka täiskasvanutele, samuti väljaspool Keila linna elavatele inimestele keskkonnasõbralikke loomade, lindude ja putukate elupaiksid. Kui LINN nõustub ettepanekuga, siis on SELTS valmis osaliselt või täielikult näidiselupaiga rajamist finantseerima.

Keila Linnavalitsus vastas NAABRITELE, ÜHINGULE JA SELTSILE 13.03.2019 kirjaga nr 4.2-1.6/105-5 ja põhjendas neile, miks ei ole võimalik nende vastuväidete ega ettepanekutega arvestada järgmiselt:

a) *Planeeringu* eesmärk oli eeskätt uue elurajooni rajamine, mis on vastavalt sõnastatud ka *planeeringu* algatamise korralduses, seletuskirja sissejuhatuses ja peatükis 2 „Planeeringulahendus“. Kuna *planeeringu* eesmärk oli uue elurajooni rajamine, siis ei saa *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamine Pargi tn 37 osas mõjutada elurajooni rajamist. Kõrghaljastuse paiknemine ei mõjutanud *planeeringu* üldlahendust, sest ka kõrghaljastusega aladele planeeriti elamukrunte. *Planeeringus* on öeldud, et nii teede kui ka majade ehitamisele ette jäävad puud likvideeritakse. Seletuskirjas on öeldud, et väärtuslikke puid on püütud maksimaalselt säilitada. Väärtuslike puudega on osaliselt arvestatud kruntide hoonestusalade määramisel ja mõnede kõrghaljastusega haljasalade kruntide määramisel, kuid NAABRITE kirja punktides 1) kuni 7) nimetatud põhimõtteid ei ole planeeringuala ruumilise terviklahenduse kujundamisel ühtselt rakendatud. Seda seepärast, et planeeringulahenduse koostamisel vaadatakse planeeringuala koosmõjus ümbrusega ning kuna Loode-Keila elurajooni lähiumbruses on ulatuslikke metsikud loodusalsid, parkmets terviseradadega ja hulgaliselt avalikult kasutatavaid pargi-alasid, siis sellepärast ei ole planeeringuala põhjaosasse planeeritud ühtegi haljasala, ühiselu, teeäärse haljasvööndi krunti.

b) PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. PlanS § 1 lõikest 1 tuleneb, et ruumilise planeerimise kaudu luuakse eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Planeeringu koostamise korraldaja kaalus eelnevatest sätetest tulenevalt järgmisi olulisi aspekte: ajaline faktor ja ühiskonna vajadused.

Vaidlust ei ole selles, et *planeering* on 17 aastat vana ja ühiskonnal on selle aja jooksul tekkinud uued arenguvajadused. Keila Linnavalitsus selgitas NAABRITE kirja punktidele 8) kuni 13) vastuseks, et:

8) Pargi tänava läbimurre idasuunas on lahendatud Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elurajooni vahelisele (nn Sopsu-Tooma) detailplaneeringuga (kehtestatud Keila Linnavolikogu 29.03.2005 otsusega nr 18). Arvestades põliste tamme paiknemist ja piirkonna elanike soove ning lähtudes PlanS § 1 lõikest 1 on linn loobunud selle läbimurde elluviimisest (uue üldplaneeringu koostamise käigus vaadatakse üle vanad detailplaneeringud ja vajadusel menetletakse nende täielikku või osaliselt kehtetuks tunnistamist). Ühendus kergliikluse läbipääsuks jääb. Kuna kogukonnas elamise teenuse maja elanike arv on 10, siis ei kaasne nende inimestega autoliikluse sellist suurenemist, millega seoses oleks hädavajalik rajada Pargi tänava läbimurre. Pargi 37 kinnistule pääseb autoga mööda tupikteed. Jala ja jalgratastega pääseb igas suunas. Kuna Pargi tänavale on moodustatud kinnistu ja see on munitsipaalomandis, siis ei saa ka väita, et planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine takistab Pargi tänava idapoolses lõigus 35 m pikkuse tee välja ehitamist.

9) Avalik huvi ja vajadus kogukonnas elamise teenuse maja ehitamiseks Pargi tn 37 kinnistule on suurem naabrite huvist säilitada Pargi tn 37 kinnistu haljasalana. Piirkonnas on piisavalt haljasalasid ja kooskäämiskohtasid. Kogukonnas elamise teenuse maja jaoks on Pargi tn 37 kinnistu linna omandis olevaist kinnistuist ainuke sobiv.

10) Vaadates Maa-ameti geoportaali ortofotot jääb tõesti mulje, et Pargi tn 37 kinnistu on kõrghaljastust täis. Maapinnalt avaneb vaade puudegruppide ja lagedatest aladest. Pargi tn 37 kinnistul leiab koha väikeelamu ehitamiseks samal ajal kõrghaljastust säilitades (vastav joonis on *NAABRITELE* esitatud).

11) Kergliiklustee asukohta saab muuta ja rajada see puude vahel looklevana. Kergliiklustee ehitamiseks ei pea koostama detailplaneeringut.

12) Keila linna kehtivas üldplaneeringus on tegemist väikeelamumaa ja korruselamumaa juhtotstarbega alade piirialaga, seetõttu sobib kogukonnas elamise teenuse maja erinevate elamutüüpide vahele väga hästi.

13) 10 psüühilise erivajadusega noore inimese soodsaks arenguks ja kodu rajamiseks sobib kõige paremini asukoht mitmekesisis piirkonnas, kus on võimalused ühiskonna ellu paremini integreerumiseks kui ka looduskeskkond meele rahustamiseks: väikeelamute ja korterelamute vahel, parkide piirkonnas, Rõõmu kaubamaja, ühistranspordipeatuste, terviseradade, lasteaia ja koolide lähedal.

c) *ÜHINGU* ettepanekule vastuseks selgitas Keila Linnavalitsus, et piirkonnas on piisavalt avalikke alasid jalutuskäikudeks ja tervisespordiks. Koostöös Keila linna ja Keila Tervisekeskus OÜ-ga leiab *street workout* rajatistele koha ca 80 ha suurusel terviseradade territooriumil, mis on linnaelanikele rekreatsiooniks arendatav parkmetsa-ala, kuhu on juba rajatud suusa- ja rullirajad, disc-golfi ja matkarajad, laste seikluspark, BMX jalgrattarada, kelgunõlv ning sinna sobib suurepäraselt ka *street workout* võimlemislinnak. Terviserajad asuvad Loode-Keila elurajooni kõrval. Vahemaad Loode-Keila elamukruntidest terviseradadeni on 0-0,5 km.

d) *SELTSI* ettepanekule vastas Keila Linnavalitsus, et on üldine reegel, et igapäevane lähipuhkeala ei tohiks olla elamutest kaugemal kui 300-500 meetrit. Loode-Keila aedlinnas pakub lähipuhkuse võimalusi koduaed ning elamupiirkonna vahetus läheduses (ca 200 meetrit) paiknev looduslik 2 ha suurune Tammiku park. Pikemaks jalutuskäiguks vajalik üle 200 hektari suurune loodusala ja tervisespordiks vajalikud terviserajad asuvad planeeringualast 0,5 km kaugusel.

Linna rohevõrgustik on määratletud linna üldplaneeringus ning selle määratlemisel on arvestatud linna tasandil pakutavate hüvede mitmekesisust kõigile ala elanikele, nii inimesele kui ka teiste liikide asurkondadele, kogu elurikkusele.

Ka väikese elamu ehitamisel Pargi tn 37 kinnistule jääb krundi haljastus toimima puhvri ja rohealana aedlinnale omaselt. Kuid Pargi tn 37 kinnistu ning planeeringuala teised haljasalad ei toimi rohevõrgustiku koridorina, sest need on piiratud elamukruntide aedadega ning liikidel puudub läbipääsu võimalus liikumiseks järgmisele alale. Pigem toimib Pargi tn 37 haljasala ökoloogilise lõksuna, kust edasi liikudes satuvad loomad ringteele, liikluse keskele.

Tehiselupaikade ja näidisala mõtet Keila Linnavalitsus ei toeta. Liikide ja elupaikade soodne seisund ja maastike mitmekesisus on tagatud rohevõrgustiku aladega. Planeeringuala elurikkuse moodustavad üldjuhul tavalised liigid, kellele spetsiaalsete elupaikade loomine ei ole mõistlik ega jätkusuutlik. Tähtis on säilitada tavalisi elupaiku suuremal pargialal rohekoridorides, kus on piisavalt toitu ja pesitsuskohti. Jalutuskäigu kaugusel asuvad Keila linna lääneosa loodusmaastikud on väga liigirikkad, eriti looduslike lilled, lindude ja liblikate osas.

*Planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamisel on kaalumist vajavateks vastanduvateks huvideks Keila linna kui maaomaniku ja planeeringu koostamise korraldaja soov rajada Pargi tn 37 kinnistule kogukonnas elamise teenuse maja ja naabrite huvi sellel kinnistul haljasala säilimise vastu. Eespool toodud põhjendustel ei saa võrdsustada naabrite huvi ülekaaluka avaliku huviga.

Täiendavalt kaalus Keila Linnavalitsus ka naabrite subjektiivsete õiguste (tuleohutuskujade tagamine, hoonestuse vahekaugused privaatsuse tagamise eesmärgil, päikesevalguse tagamine, sajuvete ärajuhtimine naaberkinnistuid kahjustamata, vaate mitterikkumine) riivet kogukonnas elamise teenuse maja ehitamisel ning leidis järgmist:

- Tuleohutuskujad. Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 lõikele 2 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m; kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Võrdse kohtlemise eesmärgil arvestatakse hoonestusala kaugust kinnistu piirist 4 m ehk naaberkinnistute hoonestusalade vahel on tuleohutukuja ehk hoonestusvaba ala 4+4 m. Paraku on näiteks nii Pargi tn 39 kui ka Vaikne tn 46 kinnistu omanik ehitanud kõrvalhoone Pargi tn 37 kinnistu piirile. Pargi tn 37 krunti saab hoonestada nii, et naabreid ei kahjustata tuleohutuslikult ega ka materiaalselt, st nad ei pea oma kuure ümber paigutama kinnistu piirist 4 m kaugusele.
- Privaatsuse tagamine. Pargi tn 37 kinnistu suurus on 1948 m<sup>2</sup>. Silmaspeetava ehitusaluse pinna max suuruse 300 m<sup>2</sup>, põlispuude olemasolu ja paiknemise tõttu on võimalik projekteerida krundilahendus (sh uue hoone paiknemine), mis ei halvenda naaberelamute privaatsust.
- Päikesevalguse tagamine. Pargi tn 37 kinnistu suurus 1948 m<sup>2</sup>, silmaspeetava ehitusaluse pinna max suuruse 300 m<sup>2</sup>, põlispuude olemasolu ja paiknemise ning kinnistu asendi tõttu (lähimatest naabritest idas ja põhjas) on võimalik projekteerida krundilahendus (sh uue hoone paiknemine), mis ei halvenda naaberelamute insolatsiooni.
- Sajuvete ärajuhtimine. Pargi tn 37 kinnistu suurus tõttu ei ole negatiivne mõju tõenäoline.
- Vaated. Ei ole tõenäoline, et kaasaegsesse miljöösse sobitatud väikeelamu ehitamisega olemasolevasse ulatuslikku elamupiirkonda, teistest elamukruntidest ca 1,5-2 korda suuremale (1948 m<sup>2</sup>) kinnistule, kus säilitatakse ka enamik põlispuuid, rikutakse kellegi vaadet.

Väikeelamu ehitamine linna omandis olevale maale, millel puuduvad seadusjärgsed ja tehingulised kitsendused ja piirangud (puuduvad nt looduskaitseala, servituudid jm kitsendused) ei riiva negatiivselt kellegi õigusi. Ka ei halvenda Pargi tn 37 kinnistule väikeelamu rajamine kellegi olukorda kinnistut ümbritseval alal, näiteks avalikult kasutataval tänaval.

Eelnevast tulenevalt leiab Keila Linnavolikogu, et Pargi tn 37 kinnistu osas *planeeringu* kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks *planeeringu* osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid *planeeringu* kehtima jäämise.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõigete 2 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 64 lõigete 2 ja 3, § 70 lõike 1 ja Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ § 3 punkti 4 alusel:

1. Tunnistada kehtetuks Keila linn, Haapsalu mnt 60 detailplaneering Pargi tn 37 kinnistu osas (planeeringus krunt 88).
2. Keila Linnavalitsusel teavitada otsusest Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48 ja 50 omanikke ja avaldada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise teade ajalehtedes Keila Leht ja Harju Elu ning Keila linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Tanel Mõistus  
Volikogu esimees