

KEILA  
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

27.august 2019 nr 22

**Keila linn, Jõe tn 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

Jõekodu Arendus OÜ juhatuse liikmed Madis Enok ja Raul Kaljuraid on esitanud 17.04.2019 taotluse koos lisadega detailplaneeringu koostamise algatamiseks Jõe 57b (katastritunnus: 29601:011:0045, pindala 34367 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja 57c (katastritunnus: 29601:011:0025, pindala 364 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistutele.

**Detailplaneeringu (edaspidi ka DP) eesmärk** on kavandada mahajäetud ja räämas endisele tööstusalale uus kompaktne elamute piirkond ning määrata uutele elamutele ehitusõiguse ulatus ning hoonestusala ja -tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted.

Taotlusele on lisatud arhitektuurne mahuline eskiis (Arhitektuuribüroo Korrus OÜ, märts 2019), dendroloogilise hindamine (Peep Moorast, aprill 2019) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang (Adepte Ekspert OÜ, aprill 2019). Eskiisis on kavandatud neli eramu-, viis ridaelamu- ning kuus kahe- ja kolmekorruselise korterelamu krunti (kokku 150 eluasemega) ning tänava-alad.

Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna **üldplaneeringu muutmist** maa juhtfunktsiooni osas.

Keila Linnavolikogu 15.10.2002.a määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt kehtib antud piirkonnas äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon. Äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon määrati üldplaneeringu koostamise ajal nendele olemasolevatele tootmisaladele, millel nähti äriala perspektiivi. Äride potentsiaali nähti seoses tootmisalast lõunasuunda planeeritud perspektiivse magistraalteega, mis pidi andma võimaluse tulevikus rajada Keila linna teine raudteetülesõit ja ühendus Haapsalu maanteega.

Täna hetkel ei tegutse Jõe tänava äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal ühtegi tootmisega äriettevõtet. Magistraalteed ei ole välja ehitatud.

Jõe tn 57b ja 57c kinnistutel paiknenud tootmishooned on lammutatud. Jõe tn 57b kinnistul asub vaid amortiseerunud kontorihoone. Kinnistud ei ole pikemat aega olnud aktiivselt kasutuses. Maa-ala on võsastunud ja hooldamata, heakorra puudumine meelstab sinna kriminogeenset elementi.

Selles piirkonnas on mitmete detailplaneeringutega muudetud üldplaneeringut: äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon on asendunud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga. Täna on Jõe tn 57b ja 57c kinnistud ümbritsetud kolmest küljest väikeelamumaa ja korruselamumaa juhtfunktsiooniga alaga.

Linna ja nende kinnistute uue omaniku ühine huvi on antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja ühtlasi tagades olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimine.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, et vältida inimeste väljarännet ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljöö.

Eskiis oli tutvustamisel Keila Linnavalikogu keskkonnamõju komisjonis 19.03.2019 ning Keila Linnavalikogu istungil 26.03.2019, kus põhimõtteliselt nõustuti Keila linnas kavandatava jätkusuutliku elamuarendusega. Keskkonnamõju komisjon tõdes, et uute elamute rajamisega suureneb planeeritavatest hoonetest põhja pool paikneval Jõe tänaval mõnevõrra liiklustihedus, kuid eeldatavasti ei ole mõju oluline, sest arendaja kohustub planeerima ja välja ehitama mitmed uued teeühendused liikluskõrguse hajutamiseks. Lisaks asub kogu planeeritav ala ühistranspordisõlme läheduses, mis soodustab kasutama ühistransporti (buss, rong jms).

Inseneribüroo Stratum on 2016.a teinud Keila lõunarajoonile liiklusanalüüsi arvestades kolme koostatava detailplaneeringuga kavandatud uusarenduse mahtudega (kokku 300 elamuühikuga, sh Jõe tn 57b kinnistu 200, Jõepargis ca 50, Tuulatee kinnistul 50 elamuühikuga). Analüüsis on loetletud vajalikud tegevused planeeringute realiseerimisel genereeritava liikluskõrguse mõjude vähendamiseks. Töö kokkuvõttes on öeldud, et planeeringute realiseerumise tulemusel maksimaalse liikluskõrguse saavutamise võtab aega orienteeruvalt 6-8 aastat. Kõrgus kasvab majade rajamise käigus maksimaalselt 20-30 sõidukit aastas. Töös rõhutatakse, et Keilaga seotud liikumisvajaduse rahuldamisel on väga suur osa lõunapoolsel ümbersõidul. Planeeringute täies mahus realiseerumise ajaks valmib eeldatavalt ka Keila lõunapoolne ümbersõit.

Eelnevast lähtudes peab Keila Linnavalitsus oluliseks jagada Jõe tn 57b ja 57c kinnistute arendus etappideks.

Uue Keila linna üldplaneeringu koostamise raames teeb Keila linn koostööd Maanteeametiga ja naaberriikidega Keila lõunapoolse ümbersõidu kiiremaks elluviimiseks ja koostöös AS-iga Eesti Raudtee otsitakse lahendusi Keila linnale teise raudteeülesõidu rajamiseks.

Inseneribüroo Stratum tööd „Keila lõunarajooni liiklusanalüüs '2016“ „Keila linna alternatiivse raudteeülesõidu võimaliku variantide liiklustehniline analüüs '2017“ on kättesaadavad <http://www.keila.ee/et/uuringud>.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 3 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 juhul ehk üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikul muutmisel.



Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Tuginedes KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on infrastruktuuri ja elurajooni arendamisega.

KeHJS § 33 lõigete 3-6 kohaselt KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lõigete 4 ja 5 sätestatud kriteeriumide alusel antud eelhinnang on esitatud käesoleva otsuse Lisas 2. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. **Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:** 1) DP ala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 alal või alade läheduses. 2) DP realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile; 3) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole DP realiseerimisel esialgselt teadaolevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju; 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse suurenemine, kuid mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete tasemete esinemist pole ette näha; 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või elamumajandusele; 6) detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimise käigus. Eelhinnangus on välja toodud, missuguste meetmetega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Keila Linnavalitsus küsis käesoleva otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu kohta arvamust Keskkonnaametilt ja Terviseametilt. Keskkonnaamet andis oma seisukoha 28.05.2019 kirjas nr 6-5/19/111-2 öeldes, et nende pädevusse jäävas osas ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Terviseamet teatas 07.06.2019 kirjas nr 9.3-4/19/2786-2, et ei esita vastuväiteid „Keila linn, Jõe tn 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ eelnõule. Terviseamet tõi oma kirjas ära olulised valdkonnad, mida peab planeeringus käsitlema: müra, vibratsioon, veehaarde sanitaarkaitsevöönd, loomulik



valgustus eluruumides, radoon, välisvalgustuse kvaliteet. Terviseameti nõuded on viidud sisse detailplaneeringu lähteseisukohtadesse.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-9, 11-12, 17, 20-22, § 124 lõike 6 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 129 lõike 1 punkti 2, § 142 lõigete 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4, § 34 lõike 2, § 35 lõigete 3, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 13 punktist 2 ja Keila Linnavalikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1 ja 7 alusel ning arvestades kinnistu omaniku Jõekodu Arendus OÜ ja Keila Linnavalitsuse vahel 22.07.2019 sõlmitud lepingut nr 6-6/144 ja Jõekodu Arendus OÜ, Arhitektuuribüroo Korrus OÜ ning Keila Linnavalitsuse vahel 22.07.2019 sõlmitud lepingut nr 6-6/145.

Keila Linnavalikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Jõe tn 57b ja 57c kinnistutele ning lähialale eesmärgiga muuta maa sihtotstarve ja rajada kaasaegne elamupiirkond, jagada maa-ala kruntideks ning määrata nendele kruntidele maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Planeeringuala moodustub Keila linnas Jõe tn 57b (katastritunnus: 29601:011:0045, pindala 34367 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja 57c (katastritunnus: 29601:011:0025, pindala 364 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistutest ning nendega külgnevast lähialast.

Lähiala on vajalik käsitleda teeühenduste planeerimiseks Kaare tänavani, raudtee perspektiivse ülekäiguni (ülekäik sealhulgas), vajadusel Tähe tänavani ja samuti rekreatsioonirajatiste planeerimiseks Kaare tn 4 maaüksusele. Seega hõlmab lähiala osaliselt Jõe tn 62a (29601:011:0008), Jõe tn 62 (29601:011:0300), Jõe tänav T1 (29601:001:0086), Keila raudteejaama (29601:011:0019) kinnistuid ning munitsipaliseeritavaid maid Kaare tn ja raudtee piirkonnas (Kaare tn 4, Ühendustee, Jõe tn 62b). Planeeringuala suurus on ca 6 ha.

2. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab avalikest huvidest lähtuvalt tagama piirkonnas võimalikult kvaliteetse ja tasakaalustatud elukeskkonna (hoonestus, liikluskorraldus, haljastus, taristu jm) kavandamise, käsitlema eskiislahenduse staadiumis erinevaid alternatiive, analüüsima ning arvestama liikluskorralduse arenguperspektiividest tulenevaid võimalusi ning mõju elukeskkonnale.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada otsuse Lisas 1 kinnitatud lähteseisukohtadega.

4. Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maa juhtfunktsiooni osas.

5. Jätta algatamata Jõe tn 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad



tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada käesoleva otsuse lisas 2 nimetatud keskkonnameetmetega.

6. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila). Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavolikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

7. Detailplaneeringu koostaja on Arhitektuuribüroo Korrus OÜ (aadress Järvevana tee 7b, 10132 Tallinn).

8. Keila Linnavolikogu annab Keila Linnavalitsusele järgmised ülesanded:

8.1. olla detailplaneeringu tellija, kuna planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei tohi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu tellimist üle anda huvitatud isikule;

8.2. korraldada detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu ja kaasata puudutatud isikud planeeringu koostamisse;

8.3. sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga planeerimisseaduse § 131 ning Keila linna ehitusmääruse § 4 lõike 1 punkti 13 kohane haldusleping.

9. Teatada detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel.

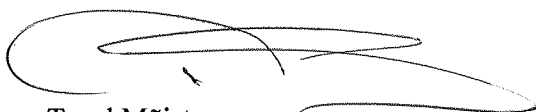
10. Teatada detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul ajalehes Keila Leht ja Harju Elu ning informeerida Keskkonnaametit ja Terviseametit, samuti planeeringuala kinnistute ja puudutatud kinnistute omanikke.

11. Teatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel ning informeerida Keskkonnaametit ja Terviseametit.

12. Lõpetada Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 58 algatatud Jõe 57b kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu menetlus, seoses huvitatud isiku AS Nordecon 09.01.2019 saadetud teatega taandumisest Jõe tn 57b ja 57c projektist ja kinnistute omaniku vahetusega.

13. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11 tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil [www.keila.ee](http://www.keila.ee).

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



Tanel Mõistus  
Volikogu esimees