

Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu

"Projekteerimistingimuste määramine Keilas Vasara tn 15 kinnistule korterelamu ehitusprojekti ning ümbritseva piirkonna heakorrastusprojekti koostamiseks" juurde

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Vasara tn 15 kinnistule korterelamu ehitusprojekti ning ümbritseva piirkonna heakorrastusprojekti koostamiseks.

Arhitektuuribüroo Korrus OÜ esindaja Timmo Lass esitas 10.06.2020. a Keila Linnavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse (edaspidi *taotlus*) Vasara tn 15 kinnistule (edaspidi *kinnistu*) korterelamu projekteerimiseks. Taotlusele oli lisatud korterelamu eskiisprojekt, AB Korrus OÜ 15.05.2020. a töö, autorid Aigar Roht ja Timmo Lass (edaspidi *eskiis*).

Kinnistu (29601:004:0042) on suurusega 2104 m² ja sihtotstarbega elamumaa 100% asub Paldiski maantee ja Vasara tänava ristmiku lähedal korterelamute rajoonis. Juurdepääs *kinnistule* on Vasara tänavalt ning ka kahelt kvartalisiseselt teelt. *Kinnistut* kujundavad rohumaa, kaks kõrget kuuske ning reljeefne maapind (absoluutsete kõrgustega 31...35 m). *Kinnistu* on hoonestamata. *Kinnistu* servadel on side-, elektri ja kaugkütte trassid ja/või nende kaitsevööndid. *Kinnistul* ei ole kultuurimälestisi, looduskaitseobjekte, nende kaitsevööndeid ega muid maakasutuspiiranguid.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 punkt 1: Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

PlanS § 125 lg 5: Kohaliku omavalitsuse üksus võib 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 ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Tabelite 1 ja 2 andmetest saab järeldada, et kavandatav korterelamu sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Tabel 1. Ümbritsevate ja kavandatava korterelamu ehitusmahtude võrdlus. Aluseks on EHRi ja *eskiisi* andmed. Hoonete absoluutsete kõrguste määramisel on aluseks võetud X-GIS maainfo andmed.

Aadress	Ehitisealune pind	Elu-+jt korruseid	Kõrgus	Absoluutne kõrgus	Maht	Kortereid
Vasara 13	725 m ²	3	10,3 m	41,4 m	7319 m ³	36
Vasara 13a	812 m ²	4+1	15,3 m	45,3 m	9688 m ³	32
Paldiski 32	324 m ²	3+1	12,1 m	47,1 m	3729 m ³	12
Paldiski 34	324 m ²	3+1	10,5 m	45,5 m	3591 m ³	12
Paldiski 36	362 m ²	3+1	12 m	46,5 m	3999 m ³	18
Vasara 11	324 m ²	3+1	10,5 m	41,0 m	3565 m ³	12
Kirsi tn 4	717 m ²	3+1	10 m	45,0 m	7022 m ³	41
Vasara 15	579 m ²	3+1	10,1...13,1	45,4 m	5510 m ³	24

Tabel 2. Ümbritsevate ja kavandatava korterelamu hoonestuslaadi võrdlus. Aluseks on EHRi, vaatluse ja *eskiisi* andmed.

Aadress	Ehitusaeg	Kandekonstruktsioon	Välisviimistlus	Katus. Hoone kuju	Hoone põhiskeem	Detailid
Vasara 13	1981	Tellis, plokk, raudbetoon.	Lametellis. Kreemikas ja pruun.	Lamekatus. Horisontaalselt kolmeks liigendatud.	2 trepikoda, pikad koridorid.	3 sissepääsu niššides.
Vasara 13a	2018	Plokk, raudbetoon.	Krohv, värv. Tume- ja helehall.	Lamekatus. Horisontaalselt ja vertikaalselt liigendatud. Reljeefis soklikorrus.	1 trepikoda, lift, pikad koridorid.	Rõdud, lodžad, katuse-terrassid. Soklikorrusel sissepääs ja parkla.
Paldiski 32	~1982	Plokk, raudbetoon.	Fassaadiplaat ja -kivi. Viiluots puidust. Hele sinakashall.	Madal viilkatus. Risttahukas.	2 trepikoda. Osad korterid läbi maja.	2 eeskoda väljaastega.
Paldiski 34	1982	Tellis, plokk, raudbetoon.	Fassaadiplaat ja -kivi. Hele sinakashall.	Lamekatus. Risttahukas.	2 trepikoda. Osad korterid läbi maja.	2 eeskoda väljaastega.
Paldiski 36	1968	Tellis, plokk, raudbetoon.	Fassaadikivi. Hall ja oranž.	Madal viilkatus. Risttahukas.	2 trepikoda. Osad korterid läbi maja. Kelder.	2 varikatuse ja külgliseintega sissepääsu.
Vasara 11	1983	Plokk, raudbetoon.	Fassaadikivi. Beež ja pruun.	Lamekatus. Risttahukas. Kelder.	2 trepikoda. Osad korterid läbi maja. Kelder.	2 varikatuse ja külgliseintega sissepääsu.
Kirsi tn 4	1984	Raudbetoon.	Krohv. Hele ja tumedam oliivroheline.	Lamekatus. Horisontaalselt kolmeks liigendatud.	2 trepikoda, pikad koridorid. Kelder.	Lodžad. 2 varikatuse ja külgliseintega sissepääsu. 1 sissepääs niššis.
Vasara 15	~2022	Eeldatavasti raudbetoon.	Materjal projektistaadumis. Kontrastne värvilahendus (tumehall-valgetumebeež)	Lamekatus. Horisontaalselt ja vertikaalselt liigendatud. Reljeefis soklikorrus.	2 trepikoda, lühikesed koridorid. Osad korterid läbi maja.	Rõdud. 2 peasissepääsu niššis. Soklikorrusel sissepääs varikatusega

2002.a kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks korruselamumaa, kus korruselamumaa või üldmaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 90% alast, parkimine lahendatakse vastavalt võimalustele kruntidel või üldkasutataval alal ning 50% korruselamumaa juhtfunktsiooniga alast peab jääma kõigile avatuks. *Kinnistu* kõrvale on üldplaneeringus kavandatud ülelinnalise tähtsusega kergliiklustee, mida pole tänaseks veel ellu viidud. Üldplaneeringus on

öeldud, et korruselamute piirkonna kohta tuleks koostada terviknägemus, mis haarab liikluskorralduse, parkimise, avaliku ruumi, mänguväljakute ning vajadusel ka uute elamute asukohtade lahendust.

Kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. *Eskiisis* on *kinnistule* kavandatud korterelamu.

Tabelist 3 näeb, et ümbritsevate korterelamute kruntide täisehitused on 14-37%, haljasalade osakaal 29-80%, teede-platside osakaal 3-39%.

Tabel 3. Kruntide täisehitusprotsendid (EHRi ja X-GIS maainfo andmetel), haljasalade ja teede/platside osakaal (ligikaudsed, mõõdetud pindade alusel):

Aadress	Krundi pindala	Täisehitus	Haljasala pind	Haljasala osakaal	Teede pind	Teede osakaal
Vasara 13	1977 m ²	37 %	1169 m ²	59 %	83 m ²	4 %
Vasara 13a	2503 m ²	32 %	725 m ²	29 %	966 m ²	39 %
Paldiski 32	1147 m ²	28 %	568 m ²	50 %	255 m ²	22 %
Paldiski 34	2066 m ²	16 %	1248 m ²	60 %	494 m ²	24 %
Paldiski 36	2628 m ²	14 %	1478 m ²	56 %	788 m ²	30 %
Vasara 11	1934 m ²	17 %	1548 m ²	80 %	62 m ²	3 %
Kirsi tn 4	2214 m ²	32 %	1279 m ²	58 %	218 m ²	10 %
Vasara 15	2104 m ²	28 %	594 m ²	28 %	931 m ²	44 %

Haljasalade osakaalud on suured ja teede-platside osakaalud väikesed nendel kruntidel, kus on vähe parkimiskohti, mistõttu pargitakse Vasara tänaval ning kvartalisisestel teedel linna maal. Selline olukord tuleneb nõukogudeaegsest planeeringust ning viimasest maareformist. Kõige väikesema haljasala osakaaluga ning suurema teede-platside osakaaluga on Vasara tn 13a kinnistu, kus vastavalt 2007.a kehtestatud detailplaneeringule oli nõue lahendada korterelamu juures vajalik parkimine oma kinnistul arvestades koefitsiendiga 1,3 parkimiskohta korterile. *Eskiisis* on täisehitus 28%, haljasalade osakaal 34% ning teede-platside osakaal 38%. Siin on samuti arvestatud põhimõtet, et korterelamu juures vajalik parkimine tuleb lahendada oma *kinnistul* arvestades koefitsiendiga 1 parkimiskoht korterile + mõned kohad külalistele.

Ümbritsevas korterelamute piirkonnas ei ole piirdeaedu ning kõik kinnistud on jalakäijatele avatud. *Eskiisis* on arvestatud selle tavaga.

Keila linna üldplaneeringu ptk 4 „Edasine planeerimine“: Käesolev peatükk on Keila üldplaneeringu soovituslik osa, mis on koostatud Keila ruumilise visiooni ja planeeringulahenduse alusel ning millest lähtutakse linna edasises planeerimistegevuses. Joonisel 4.1 esitatud alad vajavad edaspidi terviklikku planeerimist detailsemalt võrreldes käesoleva üldplaneeringuga. Selleks tuleb kogu joonisel esitatud ala kohta koostada detailplaneering, osaüldplaneering või üldine terviklahendus väiksema ala detailplaneeringu koosseisus.“

Keila linna üldplaneeringu ptk 4.3 alapeatükk „Muutuv paneellinn“: Keila paneelurajoon on segase struktuuri ja muutmist vajava teedevõrguga, elamute vaheline organiseeritud avalik ruum puudub. Paneellinna sisestruktuuri muutusi tingivad ka võimalikud muutused Keila Geoloogia territooriumil ning käesolevas üldplaneeringus kavandatud jalgrattatee piki paneellinna serva.

Paneelrajooni kohta tuleks edaspidi koostada terviknägemus, mis haarab liikluskorralduse, parkimise, avaliku ruumi, mänguväljakute ning vajadusel ka uute elamute asukohtade lahendust.

Üldplaneeringu soovitus koostada korterelamute piirkonnale või selle osale terviknägemus on käesoleval juhul lahendatud järgmiselt:

- 1) Keila Linnavalitsus on välja töötanud *kinnistut* ümbritseva ala liiklus- ja parkimiskorralduse esialgse skeemi, mida võib nimetada piirkonna terviknägemuseks, kuna see käsitleb ka korterelamu ja mänguväljaku paigutust ning avalikku ruumi (edaspidi *terviknägemus*).

- 2) Keila Linnavalitsus on *tervikenägemust* naabritega arutanud ja naabrid on sellega põhimõtteliselt nõustunud.
- 3) Kuna projekteerimistingimustega asendatakse detailplaneeringu koostamist, siis nagu detailplaneeringu puhulgi on õiguspärane kohustada arendajat lahendama mõningaid lähiümbruse probleeme, mis võivad kaasneda *kinnistu* hoonestamisega. Selleks võib linn sõlmida arendajaga enne projekteerimistingimuste väljastamist lepingu. Kohustusi võib seada ka projekteerimistingimustega, kus on näiteks nõue lähiümbruse parkimis- ja liikluskorralduse projekti koostamiseks. *Kinnistu* arendaja on nõustunud finantseerima piirkonna heakorrastusprojekti koostamist.
- 4) *Tervikenägemuse* elluviimiseks nii, et sellega paraneksid piirkonna liiklus- ja parkimistingimused, säiliks piisavalt haljasalasad, korrastatakse linnaruum, on naabritega lepitud kokku põhimõtted, mis on lisatud käesolevate projekteerimistingimuste peatükki II „Arhitektuur-ehituslikud nõuded piirkonna heakorrastusprojektile”.
- 5) Vasara tn 15 korterelamu projekteerimine peab toimuma kooskõlas ümbritsevale alale heakorrastusprojekti koostamisega.
- 6) Heakorrastusprojekti koostamisel peab osalema teedeinsener. Projekti liiklus- ja parkimiskorralduse ning tee-ehituslik osa peab vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Standardist kõrvalekaldumine peab olema põhjendatud ning saanud Keila Linnavalitsuse kooskõlastuse. Eelnevalt lähtudes võib Keila Linnavalitsuse skeemi Lisas 1 tulla muudatusi.
- 7) Heakorrastusprojekt on Vasara tn 15 korterelamu ehitusprojekti osa, kus ehitusloa menetlusse kaasatakse heakorrastusprojekti lahendusega puudutatud isikud (Paldiski mnt 34, 36, Vasara põik 1 ja 2, Vasara tn 7, 11, 13, 13a, 17, Kirsi tn 6, Mäe tn 10, vajadusel ka Paldiski mnt 32 ja 32a).

Punkti 3 puhul on silmas peetud PlanS § 130 lõiget 1.

PlanS § 130 lg 1: Planeerimisalase tegevuse korraldaja võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks.

Käesoleval juhul asendab planeeringu koostamise tellimise üleandmist projekteerimistingimustega heakorrastusprojekti koostamise nõude määramine.

PlanS § 131 lõiked 1 ja 2: Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Planeeringu koostamise korraldaja võib detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

Sama paragrahvi lõige 5 ütleb, et planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isik lepivad lisaks halduskoostöö seaduse §-s 10 sätestatud tingimustele kokku käesoleva paragrahvi lõikes 1 loetletud ehitiste: 1) ehitamisega seonduvate kulude jaotuse planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel; 2) huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised; 3) rajatiste valmimise tähtaja; 4) rajatiste planeeringu koostamise korraldajale üleandmise kohustuse, selle täitmise tähtaja ning täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

Käesoleval juhul mõeldakse huvitatud isikute all Vasara tn 15 *kinnistu* omanikku kui projekteerimistingimuste taotlejat, Vasara tn 11, 13, 13a korteriühistuid kui liiklus- ja parkimiskorralduse lahendusest ja parklate väljaehitamisest ning kasutamisest huvitatud isikuid Keila Linna kui planeeringu koostamise korraldajat PlanS § 131 lõike 1 tähenduses.

Keila Linnavalitsuse seisukoht heakorrastusprojekti elluviimise ülesannete jaotustes on:

- 8) Vasara tn 11, 13 ja 13a korteriühistud peavad neile projekteeritud parklad ise välja ehitama, paigaldama oma prügimajad, heakorrastama ja haljastama oma parklate ümbrused;
- 9) Vasara tn 15 arendaja osaleb heakorrastusprojekti kohaselt selliste lähipiirkonna parklate rajamises, kus võivad parkida ka Vasara tn 15 korterelamu külalised, korrastab (vajadusel rekonstrueerib koos

ümbertõstetavate tehnovõrkudega) kõik oma *kinnistu* juurdepääsuteed, osaleb kergliiklustee rajamises, teostab (peale maapindade vertikaalplaneerimist) või rahastab asendusistutusi ning panustab Mänguväljaku kinnistul (katastriüksus 29601:001:0283) mängurajatiste ehitamisse;

10) Keila linn ehitab koostöös arendajaga Vasara tänava kergliiklustee koos tänavavalgustusega.

PlanS § 125 lg 6: Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

EhS § 26 lg 3: Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse: 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

EhS § 26 lg 4: Projekteerimistingimustega määratakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise: 1) kasutamise otstarve; 2) suurim lubatud arv maa-alal; 3) asukoht; 4) lubatud suurim ehitisealune pind; 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus; 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused; 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht; 8) ehitusuuringu tegemise vajadus; 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

EhS § 31: (2) Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise ning annab projekteerimistingimused 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Kui pädev asutus otsustab menetluse korraldada avatud menetlusena, antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva. (4) Pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral: 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega; 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. (5) Kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuse avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. (6) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kuna projekteerimistingimustega asendati detailplaneeringu koostamist, mis võtab tavapäraselt aega ca 1 aasta, kuna naaberelanikud on avaldanud arvamusi, siis on põhjendatud, et projekteerimistingimuste väljastamise menetlus võtab rohkem aega.

EhS §-ist 31 lähtuvalt kaasati menetlusse Paldiski mnt 32, 32a, 34, 36, Kirsi tn 4, 6, Vasara tn 7, 11, 13, 13a, 17, Mäe tn 10, Vasara põik 1 ja 2 kinnistute omanikud või nende esindajad, samuti võrguvaldajad, kes esitasid arvamused ja ettepanekud. Pädevate asutustega kooskõlastamine polnud vajalik, kuna *kinnistul* ega selle lähialas ei ole ja sinna ei kavandata looduskaitseobjekti, kultuurimälestist, veekogu, maanteed ega muud kitsendust põhjustavat objekti ega nende kaitsevööndit.

Keila Linnavalitsus saatis 11.06.2020 teate projekteerimistingimuste menetluse algatamisest Paldiski mnt 32, 32a, 34, 36, Kirsi tn 4, 6, Vasara tn 11, 13, 13a, Vasara põik 1 ja 2 omanikele või nende esindajatele. Teate juurde oli lisatud *eskiis* ning teates oli palve esitada *eskiisi* kohta arvamus. *Eskiisi* tutvustati ka 19.06.2020 Keila Lehes.

Eskiisi kohta saatsid ajavahemikus 11.06-06.07.2020 kirjalikud arvamused Paldiski mnt 36 elanik, Vasara tn 13a elanik ning Paldiski mnt 34, Vasara tn 13 ja 13a korteriühistute (KÜ) juhatuste liikmed.

02.09.2020 toimus linnavalitsuses koosolek, kuhu olid kutsutud arvamusi esitanud korteriühistute esindajad (kutse saadeti 14.08.2020). Enne koosolekut, 31.08.2020, saatsid Paldiski mnt 34 ja Vasara tn 13a korteriühistute juhatuste liikmed kirjalikult oma täiendavad seisukohad. Koosolekul osalesid Vasara tn 13 ja 13a, 1Partner Advisory OÜ (kinnistu omanik), Keila Haldus OÜ (Vasara tn 11 ja 13 korteriühistute majahaldur), Arhitektuuribüroo Korrus OÜ (*eskiisi* projekteerija), Eviko Ehitus OÜ (arendaja) esindajad.

Koosoleku eesmärk oli tutvustada projekti, rääkida probleemidest ja võimalikest lahendustest. Koosolekul tutvustati ka Keila Linnavalitsuse poolt väljatöötatud liiklus- ja parkimislahenduse skeemi ehk piirkonna esialgset terviknägemust.

Peale koosolekut täiendas linnavalitsus skeemi Vasara tn 13a jaoks vajaliku parklaga (vt Lisa 1). 22.09.2020 toimus OÜ Keila Haldus kontoris koosolek, kus osalesid lisaks linnavalitsuse esindajatele Vasara tn 11, 13 ja 13a korteriühistute esindajad. Arutatavad teemad olid projekteeritava parkimis- ja liikluskorralduse eluviimine ning muud korterelamu ehitamisega seonduvad tingimused.

20.10.2020 saatis kirjaliku arvamuse Paldiski mnt 36 KÜ juhatuse liige seoses kergliiklustee kavandamisega Paldiski mnt 36 kinnistu serva.

Avalikustamise tulemusena ja arutelude käigus selgusid järgmised väärtushinnangud, mured ja probleemistik.

Leiti, et parem on *kinnistut* üldse mitte hoonestada. Soovitati *kinnistu* säilitada haljasalana. Koos projekteerimistingimuste väljastamisega sooviti lahendust liiklus- ja parkimisprobleemidele. Täpsemalt sooviti lahendust ka Vasara tänava liikluskorraldusele lõigus Paldiski maanteest kuni Vasara tn 11 majani. Paluti põhjendada kuidas sobib valitud hoone korruselisus piirkonda ja insolatsioonianalüüsi.

Avalikustamise järgselt küsiti selgitusi heakorrastusprojekti elluviimise kava ja ülesannete jaotuste kohta. Avaldati arvamust, et kaootilise parkimise tõttu on raskendatud prügiauto ja päästeauto ligipääs Vasara 13a majani. Paldiski mnt 34 KÜ soovis, et uue korterelamu parklasse sissesõit planeeritaks mujale ja paluti, et Vasara tn 15 ja Paldiski mnt 34 vaheline sõidutee paigutatakse rekonstrueerimisel tee-alamisele ehk Paldiski mnt 34 kinnistust väljapoole.

Keila Linnavalitsus võttis arvesse ka märkuse, et kortermaja ehitamine ei tohi mõjutada naabermajade ehituslikku seisundit ning et ehitamise ajal tuleb teha naabermajadele kontrollmõõtmised, samuti, et projektis tuleb esitada ehitusaegse liikluskorralduse ja ehitusplatsi organiseerimise skeem.

Kirsi tn 6 omanik tutvus *eskiisiga* linnavalitsuses 22.06.2020 ja vastuväiteid ei esitanud. Paldiski mnt 36 KÜ esindaja uskus, et kõnnitee rajamine Paldiski 36 maale on läbiräägitav.

13.10.2020 edastas Keila Linnavalitsus e-kirjaga 22.09.2020. a koosoleku protokoll Vasara tn 11, 13 ja 13a korteriühistute esindajatele ja palus arvamust hiljemalt 23.10.2020 kuupäevaks. Keegi ei avaldanud arvamust. Protokoll kokkuvõttes olid järgmised seisukohad:

1. Vasara 15 arendaja projekteerib protokollis lisas positsioonidel 1-4 toodud rajatised;
2. Korteriühistud rajavad oma kinnistu parklad ise vastavalt protokollis lisale: Vasara 11 - pos 1, Vasara 13 - pos 2, Vasara 13a - pos 3;
3. Keila linnavalitsus on nõus volikogus põhjendama vajadust anda korteriühistutetele kasutada parklateks vajalikke maid pikemaks ajaks (kuni 25 aastat);
4. Keila Linnavalitsus suhtles 5. oktoobril 2020 Paldiski mnt 36 KÜ esindajaga, kellel ei olnud vastuväiteid kõnnitee ehitamisele Paldiski mnt 36 kinnistule ja kes oli valmis korteriühistute teemat arutama positiivse lahenduse leidmiseks. Ta ootab edasist tegevuskava;
5. Linn rajab kõnnitee (protokollis lisas positsioon 4).

Kokkuvõtte punktid 2 ja 5 on kajastatud käesolevate projekteerimistingimuste Lisas 2. 02.11.2020 edastas Keila Linnavalitsus e-kirjaga teistkordselt 22.09.2020. a koosoleku protokoll Vasara tn 11, 13 ja 13a korteriühistute esindajatele ja palus arvamust hiljemalt 05.11.2020 kuupäevaks.

04.11.2020 teatas Vasara tn 13 KÜ juhatuse liige, et on nõus koosoleku protokolliga ja lisaettepanekuid ei ole.

05.11.2020 teatas Vasara tn 11 KÜ juhatuse liige, et KÜ Vasara 11 on lahendusega põhimõtteliselt nõus ja palus anda ühistule õiguse parkimise korraldamiseks nende korterelamu esisel alal juba enne uue kortermaja ehituse algust, kuna Vasara 13a korterelamu ehitamise ajal pargiti ehitajate poolt kõik võimalikud kohad täis ja kohalikud elanikud ei saanud autosid oma kodu juurde parkida. Keila Linnavalitsus on nõus taotlema Keila Linnavalikogult nõusolekut KÜ Vasara 11 parkimise korraldamiseks linna maal. Vasara 13a KÜ esindaja ei avaldanud arvamust.

13.11.2020 kaasati menetlusse *kinnistu* piirinaabrid Paldiski mnt 32, 32a, 34, 36, Kirsi tn 4, 6, Vasara tn 7, 11, 13, 13a, 17, Mäe tn 10, Vasara põik 1 ja 2 kinnistute omanikud, samuti võrguvaldajad, kellel paluti esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta aramus hiljemalt 29.11.2020.

Lisaks avalikustati käesolev projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja lisadega ning projekteerimistingimuste taotlus koos *eskiisiga* Keila Lehes 20.11.2020 ja Keila Linna veebilehel 20.-29.11.2020, mille käigus esitati arvamusi.

KÜ Keila Vasara 13 avaldas arvamust, et Keila linna üldplaneering korruselamumaa osas ei toeta planeerimiseseaduse § 125 punkti 5 lõiget 2 nii palju, et saaks *kinnistule* määrata ehitustingimused ja maakasutuse läbi projekteerimistingimuste ilma detailplaneeringu koostamiseta. Lisaks leitakse, et puudub dokument, mis toetaks üldplaneeringut projekteerimistingimuste väljastamisel antud korruselamumaa funktsiooniga maa-alal. Leitakse, et ei ole arvestatud asjaoluga, et üldplaneering näeb ette korterelamu juhtfunktsiooniga piirkonda korterelamu ehitamist ikkagi läbi detailplaneeringu. KÜ Keila Vasara 13 korteriühistu ei nõustu, et nad peavad neile projekteeritud parklad ja jalgteelõigud ise välja ehitama, paigaldama oma prügimaja, heakorrastama ja haljastama oma parklate ümbrused. Leitakse, et Vasara tn 13 maja elanikele ei looda mingeid lisaväärtusi ega ole paranenud elukeskkond. Arvatakse, et halveneb parkimine, liiklus, vaade, väheneb päevase päikse valgus, suureneb tänavamüra jne. Avaldatakse arvamust, et Keila linnavalitsus soovib väljastada projekteerimistingimused tingituna asjaolust, et jõuda kiiremini tulemini st majaehituseni ja et projekteerimistingimuste väljastamisel ei kaaluta, millist mõju avaldab juba väljakujunenud niigi tihedasse elukeskkonda veel ühe kortermaja lisandumine. Korteriühistu ei saa nõustuda asjaoluga, et uue hoone ehitamisel peavad nad ise kinni maksma neile tekitatavad ebamugavused. Leitakse, et kui arendaja ise või koos linnaga peaks olemasolevatele elanikele midagi vastu pakkuma tekitatud ja tekitatavate ebamugavuste eest.

Naaberhoone elanikule jääb arusaamatuks, miks tahetakse väikest maalappi hoonestada kui ümbrus on niigi tihedalt hoonestatud ja leiab, et haljastust on väikelinna jaoks liiga vähe ja *kinnistul* asuva suure puu mahavõtmine ei ole põhjendatud. Tõdetakse, et piirkonnas puudub korralik jalgsi liiklemiseks tee, olemasolevad on ohtlikud nii autole kui liiklejale, sest nähtavus on halb.

Väidetakse, et Keila linn ei arvesta *kinnistu* kõrval asuva väikemajapidamisega ja avaldatakse arvamust, et sellise majapidamise kõrvale ei sobi 3-kordne hoone.

Vasara 7 elanik ei leidnud rohkemat infot kavandava planeeringu kohta ja soovis selgitust piirkonna liiklus, ja parkimislahendustele. Leitakse, et Vasara, Põhja tänava liiklus (sh alarmsõidukite ja teenindava transpordi juurdepääs) on praegu raskendatud. Leitakse, et ehitades maju tihedalt üksteise vastu ja et linn kaotab rohelisust. Avaldatakse arvamust, et linnamaad on piisavalt arvestamiseks kõigegea.

HÜ Vasar soovis enda kaasamist Vasara tn 13a parkla ja Mäe tänava korrastamise projekteerimisse.

KÜ Paldiski mnt 34 küsib, miks ei arvestata Paldiski mnt 34 elanike privaatsusega ja ei nõustu Vasara tn 15 kavandatud parklasse sissesõidu asukohaga.

Ehitusseadustiku § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus” § 4 lõike 2 punkti 7 järgi on linnavalitsuse pädevuses projekteerimistingimuste taotluste menetlemine ja projekteerimistingimuste väljastamise, väljastamisest keeldumise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine ja otsuste avalikustamine; § 17 lõikest 8 tulenevalt avalikustatakse projekteerimistingimused Keila linna kodulehel.

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest projekteerimistingimuste taotlejat, maaomanikku ning Paldiski mnt 32, 32a, 34, 36, Kirsi tn 4, 6, Vasara tn 7, 11, 13, 13a, 17, Mäe tn 10, Vasara põik 1 ja 2 kinnistute omanikke või nende esindajaid.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud.

Korralduse jõustumine: Korraldus jõustub korralduse teatavastegemisest.

Korralduse kooskõlastamine: Korralduse kooskõlastavad linnapea Enno Fels, linnasekretär Maris Mäger.

Timo Suslov
Abilinnapea

Ramul Saarniit, linnaarhitekt, 679 0712, ramul.saarniit@keila.ee 25.01.2021