



KEILA  
LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Keila

22. juuni 2021 nr 18

**Keila linn, Tammiku tee 4 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine**

Keila Linnavalitsus on teinud Keila Linnavalikogule ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks Tammiku tee 4 (katastritunnus: 29601:002:0324 , pindala 65166 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) kinnistule (edaspidi *kinnistu*). Planeeringu kohta on koostatud eskiis (OÜ Sfäär Planeeringud, juuni 2021), kus on kavandatud 20 elamukrunti, tänavad ning haljasalad.

**Detailplaneeringu** (edaspidi ka *planeering*) **eesmärk** on kavandada *kinnistule* kompaktne elamute piirkond ning määrata uutele elamutele ehitusõiguse ulatus ning hoonetusala ja -tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnoorkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted.

*Kinnistul* kehtib Keila Linnavalikogu 30.11.2009. a otsusega nr 73 kehtestatud Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering rekreatsiooniala rajamiseks koos ehitusõiguse andmisega teenindushoonetele ja vajaliku teedevõrgu ning infrastruktuuride arendamiseks. Tammiku tee 4 kinnistu osas detailplaneeringuga nähtud ette kuue tenniseväljaku ja laste suusamäe rajamine koos taristuga. Tänapäevani ei ole *kinnistule* rajatud ühtegi detailplaneeringukohast rajatist, seega detailplaneering ei ole sellel kinnistul ellu viidud. Vaatamata sellele on Ehitajate tee 13 kinnistul piisavalt vaba maad, et „Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringuga „ Tammiku tee 4 kinnistule planeeritud rajatised oleks võimalik rajada uues asukohas.

*Planeeringu* eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maa juhtfunktsiooni osas. Keila Linnavalikogu 15.10.2002.a määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt kehtib *kinnistul* ja sellest ida pool elamumaa juhtfunktsioon. Samas on kehtestatud üldplaneeringut muutev detailplaneering (eelnevat kirjeldatud Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering ), millega muudeti elamumaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaks. Seega on *planeering* üldplaneeringut muutev.

### Piirkonna lühikirjeldus

Tammiku tee 4 on kolmnurkse kujuga hõreda männikuga kaetud osaliselt paepinnase paljandiga loopealne. Kinnistut kasutatakse Keila Terviseradade osana, millel põhiliselt on rekreatsiooni funktsioon, s.o. seal jalutatakse ning mängitakse discgolfi.

*Kinnistust* ida pool kehtib Haapsalu mnt 60a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 29.03.2005. a otsusega nr 14), mille kohaselt on rajatud väikeelamute ja sinna juurdekuulava taristuga terviklik elamupiirkond.

*Kinnistu* piirneb edelast ajaloolise Tammiku teega. Põhjas asub eelmainitud Ehitajate tee 13 (ühiskondlike ehitiste maa 100%) koos Keila Terviseradadega.

Koostamisel on uus Keila linna üldplaneering (eelnõu vormistamise staadiumis), kus on *kinnistu* juhtfunktsiooniks uuesti ette nähtud elamumaa 100%.

Linna, kui *kinnistu* omaniku huvi on antud piirkond võtta kasutusse kujundades sinna kaasaegne ja looduslähedane elukeskkond ja luua loogiline üleminek väikeelamupiirkonna ja puhkeala vahel.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus ning ühtlasi väljakujunenud aladel olemasoleva miljöö säilitamine mh inimeste väljarände vältimiseks.

Detailplaneering on vajalik kinnistu detailsemaks linnaruumiliseks läbitöötamiseks arvestades asukohaga linna suurima spordi- ja puhkeala ning väljakujunenud elamuala naabruses. Detailplaneeringu eskiisistaadiumis pakkuda kaalumisele minevaid alternatiive ning linnaruumilisi illustratsioone.

Eskiis oli tutvustamisel Keila Linnavolikogu planeerimiskomisjonis 04.05.2021, kus põhimõtteliselt nõustuti kavandatava jätkusuutliku elamuarendusega.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 3 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimiseseaduse § 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<sup>1</sup>“ (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 kriteeriumitest 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 kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole vajalik **järgnevatel põhjustel:**

1) Planeeringuala ei asu kaitsealal ega Natura 2000 alal. Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ei avalda tegevus mõju naabruses paiknevale Natura 2000 alale. 2) *Planeeringu* 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 *planeeringu* realiseerimisel esialgselt teadaolevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju; 4) *planeeringuga* 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) *planeeringualal* 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) *planeeringuga* kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnaäiringu teket. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse 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. Seetõttu on vajalik otsus jõustumine siduda asjaomastelt asutustelt nõustuva seisukoha saamisega. Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 10, § 126 lõike 1 punktide 1-9, 11-12, 17, 20-22 ning § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 142 lõigete 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4, § 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 punkti 2 ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ § 3 punktide 3 ja 7 alusel : Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tammiku tee 4 kinnistule 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.

Detailplaneeringu ala moodustub Keila linnas Tammiku tee 4 kinnistust (katastritunnus: 29601:002:0324 , pindala 65166 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ning vajadusel nendega külgnevast lähialast. Planeeringuala suurus on ca 7 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 (elamutüübid, puhkealad, kogukonnaalad), analüüsima ning arvestama arenguperspektiividest tulenevaid võimalusi ning mõju elukeskkonnale.

3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada käesoleva otsuse **lisas 1** kinnitatud lähteseisukohtadega.

4. Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maa juhtfunktsiooni osas: ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks.

5. Jätta algatamata Tammiku tee 4 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada käesoleva otsuse **lisas 2** nimetatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnanguga ning seal toodud järeldustega.

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

7. Keila Linnavolikogu annab Keila Linnavalitsusele järgmised ülesanded:

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

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

- 7.3 teatada detailplaneeringu algatamisest **14 päeva jooksul** otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel;
- 7.4 teatada detailplaneeringu algatamisest **30 päeva jooksul** ajalehes Keila Leht ja Harju Elu ning informeerida Keskkonnaametit, Terviseametit, samuti planeeringuala kinnistute ja puudutatud kinnistute omanikke;
- 7.5 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, Terviseametit.
8. 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).
9. Otsus jõustub pärast Keskkonnaametilt ja Terviseametilt nõustuva seisukoha saamist keskkonnamõju strateegilise hindamise mittevajalikkuse kohta.
10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamist on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Mõistus  
volikogu esimees