



KEILA
LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

21.04.2020 nr 11

**Uus-Paldiski mnt 4 kinnistu ja selle
lähiümbruse detailplaneeringu
tunnistamine osaliselt kehtetuks
(Uus-Paldiski tee 5 kinnistu osas)**

Uus-Paldiski mnt 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi *planeering*) on kehtestatud Keila Linnavolikogu 29.09.2015 otsusega nr 48. Arendusala asub Keila linna reoveepuhastusseadmete ja riigimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski vahelisel alal. *Planeeringuga* määrati 3 krunti ärihoonete ehitamiseks (nüüd aadressidega Uus-Paldiski tee 3, 4 ja 5), üks krunt tänava rajamiseks (nimega Uus-Paldiski tee) ning üks krunt alajaama ehitamiseks (Uus-Paldiski tee 3a). *Planeering* on elluviimisel. Uus-Paldiski tee 4 kinnistul asub mööblikauplus. Uus-Paldiski tee 3 kinnistule on rajatud ärihoone. Uus-Paldiski tee koos vee- ja kanalisatsiooni torustikuga ning tänavavalgustusega on välja ehitatud ning kinnistu on üle antud linna omandisse. *Planeeringualast* on hoonestamata ainult Uus-Paldiski tee 5 kinnistu. Ehitusluba on väljastatud kogu arendusala sajuveesüsteemi väljaehitamiseks, kusjuures osad sajuveekanalisatsiooni torustikud on projekteeritud läbima Uus-Paldiski tee 5 kinnistu kirde- ja loodeosa (serva) ja need torustikud teenindavad ka Uus-Paldiski tee 3 ja 4 kinnistuid.

Ajavahemikul 2018. a algusest kuni 2020. a alguseni on piirkonnas toimunud järgmised tegevused: Keila linn on linna reoveepuhastusseadmete kinnistust (Uus-Paldiski tee 2, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%) eraldanud maaüksuse, kuhu on rajanud Keila linna jäätmejaama (Uus-Paldiski tee 6, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%), mis sobib sinna olemuselt ja on kooskõlas Keila linna üldplaneeringu maakasutuse tootmismaa juhtfunktsiooniga. Üldplaneeringu kohaselt võivad tootmismaa juhtfunktsiooniga aladel olla ainult tehnilise taristu objektid (nt keskkatlamaja, veepuhastusjaam, heitveepuhasti, 35 kV alajaam, jäätmejaam). Uus jäätmejaam asub Uus-Paldiski tee 4 ja 5 kinnistute vahetus läheduses ning Uus-Paldiski tee kinnistust ca 80 m kaugusel. Juurdepääsuks jäätmejaamani pikendas Keila linn Uus-Paldiski teed läbi Uus-Paldiski tee 4 ja 5 kinnistute, milleks ostis maaomanikelt tee ehitamiseks vajalikud maaservad (nüüd uued linnale kuuluvad kinnistud Uus-Paldiski tee T2 ja Uus-Paldiski tee T3, sihtotstarbega transpordimaa 100%). Kuna transpordimaa moodustamiseks ning tee ehitamiseks ei ole vastavalt planeerimisseadusele detailplaneeringu olemasolu kohustuslik, kuna teemaaks hõivatav ala jäi planeeritud haljasaladele ja suurtele parklatele mõeldud piirkonda, kuna projektiga saab detailplaneeringut täpsustada, kuna maaomanikud nõustusid maa eraldamisega (mis tähendab, et puudutatud isikud olid teadlikud käimasolevate toimingute eesmärgist ning ei pidanud maatükist loobumist nende äritegevusele kahjulikuks), kuna planeeritud haljasalade osakaalu saab säilitada rohkem kui 75%, (lisaks on *planeeringualast* idas suur linnale kuuluv looduslik haljasala), kuna tee rajamine oli avalikes huvides ega kahjustanud avalikke ega puudutatud isikute huvisid, siis ei olnud

eeltoodud tegevuste läbiviimiseks kohustust uue detailplaneeringu koostamiseks ega *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamiseks.

Uus-Paldiski tee 5 kinnistu (edaspidi ka *kinnistu*) omaniku Warmeco OÜ juhatuse liige Armand Kaber esitas 18.03.2020 taotluse *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Uus-Paldiski tee 5 kinnistu (*planeeringu* positsioon 2, aadressiga Uus-Paldiski tee 7) osas, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on peagi möödumas 5 aastat, *planeeringu* joonisel kajastatud hoonestusala on väiksem kui ehitusõigusega määratud ehitisealune pind (2100 m²), kuna hoonestusala on ebapraktilise kujuga ega võimalda hoone funktsiooni täitmiseks vajaliku transpordi juurdepääsu. Taotleja sooviks muuta üksnes ehitusala kuju, et hoone ette tekiks piisava suurusega plats, kus saaks teenindav transport (ka veoautod) juurdepääsuks manööverdada. Taotlusele on lisatud eskiis ning Uus-Paldiski tee 2, 3, 4 omanike esindajate nõusolekud (digiallkirjad).

Taotleja rääkis oma soovidest Keila Linnavalitsusega ka enne kirjaliku taotluse esitamist. Linnavalitsus kaalus ehitusseadustiku (edaspidi EhS) §-i 27 kohast projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu täpsustamiseks (hoonestusala nihutamiseks ja kuju muutmiseks), kuid EhS § 27 lõige 4 punkt 2 ütleb, et hoonestusala tingimusi saab muuta mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Taotleja jaoks vajaliku hoonestusala kuju erineb *planeeringuga* määratud oluliselt rohkem kui 10%.

Keila Linnavalitsus ei pea uue detailplaneeringu koostamist otstarbekaks, kuna taotletav muudatus puudutab ainult ühe kinnistu hoonestusala kuju ja kuna *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamine ja projekteerimistingimuste andmine, mida võimaldab planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 5, on taotleja jaoks vähem koormav. Projekteerimistingimuste sisu (EhS § 26 lg 4) on sama nagu detailplaneeringuga määratav (PlanS § 126 lg 1 punktid 2-9) ühe krundi ehitusõigus ning maakasutus- ja ehitustingimused. Taotletav hoonestusala kuju muutmine ei puuduta avalikku huvi ja seetõttu puudub vajadus nii paljude avalikustamise toimingute järele nagu on planeeringute menetlemisel nõutud.

PlanS § 140 lõiked 1-3 ütlevad, et detailplaneeringu osa võib tunnistada kehtetuks, kui: detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele (valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb) ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele (isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla planeeringu koostamisse kaasatud).

Uus-Paldiski tee 5 kinnistu omanik ei soovi *planeeringut* kehtival kujul oma *kinnistu* osas ellu viia. *Kinnistul* ei ole *planeeringut* maaomaniku huvides ellu viima asutud, kuid läbi kinnistu on ehitamisel kogu *planeeringuala* teenindav sajuveekanalisatsioon. Kinnistusraamatus ei ole *kinnistule* seatud servituuti sajuveetorustike rajamiseks naaberkiinnistute kasuks. Sellegipoolest on peale *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamist võimalik *planeeringu* terviklahendust ellu viia. Juhul, kui *kinnistu* omanik hakkaks takistama sajuveekanalisatsiooni ehitamist või toimimist, siis on üldistes huvides võimalik *kinnistule* seada sundvaldus.

Planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei puuduta ühtegi valitsusasutust. *Kinnistu* asub küll Tallinn-Paldiski mnt 50 m laiuses kaitsevööndis (Maanteeameti valitsemisala) servapidi ehk 5 m laiuses osas, kuhu on planeeritud haljasala ja kuhu ehitatakse sajuveekanalisatsioon, kuid pole ette nähtud hoonet, platsi ega muid rajatisi. *Planeeringu* kehtetuks tunnistamine ei muuda situatsiooni maantee kaitsevööndis, mistõttu pole eelnõu vaja saata Maanteeametile. Küll aga tuleb Maanteeametit teavitada *planeeringu* osaliselt kehtetuks tunnistamise otsusest.

Planeeringu puudutatud isikud on *kinnistu* naaberkiinnistute omanikud ja Keila linna vee-ettevõtte, kellest Uus-Paldiski tee 3 ja 5 omanike ja AS Keila Vesi seaduslikud esindajad on *planeeringu*

kehtetuks tunnistamise taotlusele oma nõusoleku andnud. Kinnistu piirneb ka Uus-Paldiski tee 6 ja Sooserva kinnistutega (sihtotstarve jäätmeohidla maa 100%), samuti Uus-Paldiski tee kolme eespool nimetatud kinnistuga, mille kõigi omanikuks on Keila linn. Naabruses olev kinnistu T-8 Tallinn-Paldiski, Keila linn, Harju maakond kuulub riigile ja maaomaniku esindaja on Maanteeamet. Eelnevast lähtudes ning planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõigete 2, 5 ja 6 ja Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 4 alusel:

1. Tunnistada kehtetuks Uus-Paldiski mnt 4 kinnistu ja selle lähiümbruse detailplaneering Uus-Paldiski tee 5 kinnistu osas:
2. Keila Linnavalitsusel teavitada otsusest Uus-Paldiski tee 3, 4 ja 5 kinnistute omanikke; AS-i Keila Vesi ning Maanteeametit 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.

(allkirjastatud digitaalselt)
Tanel Mõistus
Volikogu esimees