



KORRALDUS

Keila

1. oktoober 2020 nr 282

**Keila linn, Uus tn 19, Uus tn 19a ja
Uus tn 15a kinnistute ning lähiala
detailplaneeringu kehtestamine**

Keila Linnavalitsus algatas 16.05.2019 korraldusega nr 161 Keila linn, Uus tn 19, Uus tn 19a ja Uus tn 15a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi nimetatud ka detailplaneering ja planeering).

Planeeringuala on piiritletav Keila raudteejaama ja Uus tn 17 kinnistutega ning Turu tänava ja Uus tänava liikluspindadega. Planeeringuala pindala on ca 0,4 ha. Planeeringuga hõlmatakse Uus tn 19 kinnistu, Uus tn 19a kinnistu, Uus tn 15a kinnistu ja piirnevate tänavate/transpordimaade väikesed alad. Kõik planeeringuala kinnistud, v.a. riigi omandis olev Keila raudteejaama kinnistu, kuuluvad Keila linnale.

Uus tn 19 ja 19a kinnistud asuvad täielikult raudtee kaitsevööndis, mis ulatub äärmise rööpme teljest 30 m kaugusele.

Uus tn 19 ja 19a kinnistutel kehtib Keila raudteejaama piirkonna detailplaneering (kehtestatud II etapina Keila Linnavolikogu 31.05.2011 otsusega nr 33), mille kohaselt on Uus tn 19 ja 19a kinnistud ette nähtud kasutamiseks turuna, kuid kinnistute ehitusõigused on tänapäeva vajaduste jaoks liiga väikesed.

Vastavalt Keila linna üldplaneeringule kehtib piirkonnas keskuse segahoonestusala juhtfunktsioon, kus on lubatud nii elamud, ärid kui ka sotsiaalmaad. Planeeringuala kuulub kesklinna miljööväärtusliku ala koosseisu. Uus tn 19 ja 19a kinnistud asuvad endisel raudteejaama maal, kus on tänaseni säilinud mitmed vaksalikompleksi hooned. Uus tn 19 kinnistul asub vana kaubaladu, mis on ehtisregistri andmetel kasutusele võetud 1910. aastal. Hoone on 1-korruseline, ehitisealuse pinnaga on 116 m², kõrgusega 5,7 m.

Koostamisel on uus Keila linna üldplaneering. Uue üldplaneeringu eelnõus on täpsustatud miljööala piire ja tingimusi. Ajalooline kaubaladu on määratud väga väärtuslikuks hooneks, mis kuulub säilitamisele ja restaureerimisele või remontimisele. Halvas konstruktiivses seisukorras olevate hoonete lammutamine on lubatud juhul, kui inseneritehniline ekspertiis kinnitab, et kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 60%. Lammutatud ajaloolist materjali tuleb taaskasutada maksimaalses võimalikus mahu. Lammutusprojektile eelnevalt tuleb lammutatava hoone kohta koostada ajalooline õiend ja ettepanekud materjali taaskasutusse suunamiseks.

Keila Linnavalitsus on tellinud ekspertarvamuse Ehitusekspertiisibüroo OÜ-lt juba enne detailplaneeringu algatamist, 2017. a maikuus. Ehitusekspertiisibüroo OÜ kokkuvõte: Hoone ei kõlba tänapäevaseks kasutamiseks. Võttes arvesse kõiki hoone rekonstrueerimiseks nimetatud tööde loetelusid ja asjaolu, et olemasolev ehitis on plaanis võtta kasutusele aastaringelt turuhoonena, on majanduslikult otstarbekam raudteehoone lammutada ning ehitada uus. Ehkki hoone ei kuulu muinsuskaitse all olevate mälestiste hulka, võiks uue ehitise arhitektuurse lahenduse aluseks võtta olemasoleva raudteehoone.

Eelnevast lähtudes tellis Keila Linnavalitsus E-Service Projekt OÜ-lt arhitektuurse ideekavandi, mis pakkus linnaruumi (raudteejaama ja bussijaama piirkond, linna visiitkaart) ja miljöösse sobivat arhitektuurset lahendust. Uue turu ehitusplaane, ideekavandit ning algatatud detailplaneeringu eesmärki tutvustati Keila elanikele 24.05.2019 Keila Lehes, mille kohta linnavalitsusele kirjalikke arvamusi ei laekunud.

Täiendav eksperthinnang võeti ka ehitusettevõttelt OÜ Alpimer Ehitus, kelle hinnangul on hoone kandvad, neid siduvad ning stabiilsust tagavad puitosad ilmastiku, katkise katuse ning konstruktsioonielementide asjatundmatute asendamiste tõttu saanud nii palju kahjustusi, et hoonet ei saa vaadelda kui stabiilset ühtset tervikut. Samas on teatud elemente ja osi, mida saaks vanast hoonest kasutada ja mis on säilitamist väärt.

Kuna inseneride hinnangud kaubalaole on lammutamist toetavad, kuid muinsuskaitse ekspert pidas uue üldplaneeringu koostamisel oluliseks kaubaladu rekonstrueerida, siis kaaluti detailplaneeringu koostamisel kolme varianti: 1) ajaloolise kaubalao lammutamist ja selle asemele uue rajamist; 2) ajaloolise kaubalao restaureerimist (sisekliima tagamiseta), sellesse praeguse nõueturu kolimist ja praeguse turu kohale uue kaasaegse turuhoone rajamist; 3) ajaloolise kaubaaida ümbertöstmist praeguste müügilettide kinnistule ja ajaloolise kaubaaida kohale uue turuhoone rajamist.

Erinevatest kaalutlustest lähtuvalt on vana kaubaaida asemele kavandatud uue turuhoone ehitamine ehk esimene variant. Selle variandi miinuseks on ajaloolise kaubalao kadumine linnapildist ja raudteehoonete ansamblist, kuid plusse on rohkem: saab rajada kaasaja nõuetele ja Keila turu vajadustele vastava suurusega hoone (paremat kohta turule on linnas raske leida); uue hoone ehitamine on odavam kui vana restaureerimine; võimalik on saada rahastust EL struktuurfondist (kaubalao kinnistul saab kohe tegutseda, kuid turulettidega kinnistu on praegu renditud turuhaldurile); saab kujundada tervikliku turu.

Teise variandi miinused on: hoone restaureerimine on kallis; kaubaait ei pruugi rahuldada kaupmeeste vajadusi siseruumi parameetrite osas; hoone müügilettide mahutavus on piiratud; restaureerimine tähendab väga suures osas vanade hoonedetailide asendamist uutega, millega seoses muutub küsitavaks uue „vana ja ebapraktilise hoone“ ehitamise mõttekus; tervikliku turu saavutamine on küsitav; Uus 19a kinnistu on renditud turuhaldurile ja seal ei saa kohe muudatusi teha ehk kaasaegset turuhoonet ehitada.

Kolmanda variandi miinused on: ajalooline hoone viiakse teise kohta, mis moonutab ajalugu; vanal kaubaaidal kaob või väheneb oluliselt linnaruumiline ja ajalooline side teiste raudteehoonetega; hoone restaureerimine on kallis; restaureerimine tähendab väga suures osas vanade hoonedetailide asendamist uutega, millega seoses muutub küsitavaks uue „vana hoone“ ehitamise mõttekus ebaloogilises kohas; Uus 19a kinnistu on renditud turuhaldurile ja seal ei saa kohe muudatusi teha.

Otsustamisel oli abiks ka arhitektuuritüdeng Siim Tanel Tõnissoni EKA Arhitektuuri konserveerimise ja restaureerimise täiendkoolituskursuse lõputöö „Keila raudteejaama kaubaaida uurimine, seisukorra dokumenteerimine, väärtuste kirjeldamine ning säilitamise ettepanekud“, mis jäädvustab kaubaaida ajaloo ja tänase seisundi ning mõtestab uue turuhoone

kujundamise põhimõtted lähtudes vana kaubaaida meelepidamisest, asukohast raudteehoonete ansamblis ja olemasolevas linnaruumis.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud, et uus turuhoone peab olema piisavalt suur linnaturu funktsioonide täitmiseks, piisavalt universaalne erinevate rentnike vajaduste rahuldamiseks (sh võimalik taaskasutuskeskus või kohvik), sisaldama avalikku WC-d ja turismi infopunkti ja kõige selle juures sobituma miljööalasse.

Uue turuhoone suurim maht on tänapäeva vajadusi arvestades määratud ca 9 korda suurem võrreldes ajaloolise kaubaaidaga ja ca 3 korda suurem võrreldes ajaloolise jaamahoonega. Uue turuhoone kõrgus (9 m) on planeeritud madalam kui ajaloolisel jaamahooneel (9,5 m).

Uus turuhoone tuleb projekteerida tundlikult, miljöösse ja linnavärvasse sobivana, respektiga vana kaubalao suhtes, väärtuslikke detaile ära kasutades ja eksponerides.

Linnaruumiliselt paiknevad turu piirkonnas järgmised ida-läänesuunalised paralleelsed võõndid (põhjast lõunasse): 1) Uus tänav, 2) kahe parkimisreaga parklad, 3) jalgtänav (Turu tänav), 4) jaama- ja turuhoonestus, 5) perroon, 6) raudtee. Seda printsiipi on planeeringus jätkatud: olemasolevate parklate rea ja Turu tänava pikendusena on planeeritud uus 23-kohaline parkla ja jalgteed nagu ka uus turuhoonestus jätkab raudteeäärsete jaamahoonte rivi. Ristsuunaliselt kulgevad juurdepääsud perroonile, samasuunaliselt on planeeritud täiendav läbipääs Uelt tänavalt kuni Turu tänava pikenduseni (Uus tn 17 kinnistu äärde).

Turuhoone ehitamisega ning kogu turukompleksi väljaarendamisega saab Keila linn endale korraliku turu, mitmekesisust ja elavneb jaama piirkonna keskus, korrastatakse ja arendatakse edasi avalikku ruumi. Planeerimise ja projekteerimise eesmärk on luua visuaalselt meeldiv ja miljöö väärtust edasi kandev linnaruum.

Planeeringu koostamisse kaasati AS Eesti Raudtee, OÜ Elektrilevi, AS Keila Vesi, Telia Eesti AS ja Keila Turg OÜ. Planeeringu kooskõlastasid Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Pääste- ja Terviseamet.

Keila Linnavalitsus võttis planeeringu vastu 13.08.2020. a korraldusega nr 236 ja korraldas avaliku väljapaneku 05.-27.09.2020 veebilehel ning linnavalitsuse infolauas. Avalikustamise teates oli öeldud, et juhul, kui detailplaneeringu kohta esitatakse kirjalikke arvamusi, toimub planeeringu avalik arutelu 28.09.2020 linnavalitsuse II korruse saalis kell 16.30. Kuna avaliku väljapaneku ajal ei esitatud ühtegi kirjalikku arvamust (samuti ei käinud keegi, va Keila Lehe töötaja, planeeringut linnavalitsuses vaatamas), siis detailplaneeringu avalikku arutelu ei korraldatud.

Kuna planeeringut on kavas kehtestamise järgselt kohe ellu viima hakata, siis tellis Keila Linnavalitsus avaliku väljapaneku ajal turuhoonele eskiisi (arhitekt Ramul Saarniit, OÜ Pilveprojekt). Eskiisi ruumilahendusest ja arhitektuursest kontseptsioonist selgus, et turuhoone siseruumide ja katusealuse müügipinna parema mahutavuse huvides tuleb planeeritavat hoonestusala laiendada 1 m võrra ehk kuni Turu tänava piirini. Kuna Turu tänav kuulub Keila linnale, siis hoonestusala laiendamine puudutab eeskätt avalikke ja Keila linna kui maaomaniku huvisid. Turuhoone katusealuse pikendamisega (2 meetrit 3-le) Turu tn kui jalakäijate tänava piirile saab vastastikku kasulikult siduda hoone funktsionaalse skeemi, jaamakandi jalakäijate tsooni ning kõrvaloleva bussipeatuse.

Kuigi hoonestusala laiendatakse tänavavalgustusrajatiste kaitsevööndisse, selguvad turuhoone lõplikud gabariidid ja tänavavalgustuse ümbertõstmise vajadus projektistaadiumis arvestades

võrguvaldaja tehnilisi tingimusi, mistõttu puudub vajadus planeeringut uuesti AS-iga Keila Vesi kooskõlastada.

Kuigi hoonestusala laiendatakse raudtee kaitsevööndis, tehakse seda raudteest kaugemale, mitte raudtee poole - seega puudub vajadus planeering uuesti AS-iga Eesti Raudtee ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametiga kooskõlastada.

Laiendatud hoonestusalast jäävad olemasolevad hooned min 30 m kaugusele. Kuna 8 m tuleohutuskuj ja juurdepääs hoonele tulekustutustöödeks on tagatud, siis puudub vajadus planeering uuesti Päästeametiga kooskõlastada.

Kuna avalikustamise järgselt on muudetud ainult hoonestusala suurust (suurendatud 131 m² ehk 8%), kuid ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarvet, suurimat hoonete arvu, ehitisealust pinda ning kõrgust) pole muudetud, kuna muudatus ei puuduta valitsusasutuste valitsemisalas olevaid küsimusi, siis ei saa hoonestusala laiendamist pidada planeeringu põhilahenduse muutmiseks.

Eelnevast lähtudes ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 139, § 140 lõike 8 ning Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punkti 7 alusel:

1. Kehtestada Keila linn, Uus tn 19, Uus tn 19a ja Uus tn 15a kinnistute ning lähiala detailplaneering, millega on kinnistule määratud ehitusõigus, maakasutus- ja ehitustingimused turuhoonete kompleksi ja avaliku riskasutusega parkla ning kergliiklustee rajamiseks:

1.1. Planeeringuga on kavandatud krunt (1836 m²) turukompleksi rajamiseks. Krunt moodustatakse Uus tn 19 ja 19a kinnistutest ning Ohtu tee T1 kinnistu tükist suurusega 110 m². Ehitusõigus: krundi kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa; suurim hoonete arv 11 (1 turuhoone + 10 kioskit või müügilettidega varjualust); hoonete suurim ehitisealune pind 1370 m² (sh turuhoone orienteeruvalt 700 m²); hoonete suurim kõrgus 9 m (max absoluutne kõrgus 45,5 m), kusjuures turuhoone põhimahu kõrgus soovitatavalt kuni 8 m (sealhulgas vajadusel platvorm), soovitatav suurim kõrgus väikestel kioskitel/varjualustel 4 m, suurtel kioskitel/varjualustel kuni 7 m.

1.2. Uue tänava äärsed parklate rea pikendusena on planeeritud ca 23 kohaline sõiduautode parkla. Keila raudteejaama kinnistule (riigiomand, raudtee maa) on planeeritud avaliku kasutusega jalgtee ja tänavavalgustus.

1.3. Servituutide vajadused ja kitsendused planeeringualal:

1.3.1. raudtee kaitsevöönd;

1.3.2. elektripaigaldiste ning ühisveevärgi ja kanalisatsiooniehitiste kaitsevööndid ning servituutide vajadused võrguvaldajate kasuks;

1.3.3. turu krundil juurdepääsu servituudi vajadus Turu tn 1 // Keila raudteejaama kinnistu kasuks juurdepääsuks raudtee juhtimiskeskuse hoonele;

1.3.4. Turu tn 1 // Keila raudteejaama kinnistul juurdepääsu servituudi vajadus Keila linna kasuks avaliku kasutusega jalgtee rajamiseks.

1.4. Detailplaneering on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga.

1.5. Detailplaneeringu elluviimine: eeldatavalt 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

2. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest 30 päeva jooksul ajalehtedes Keila Leht ja Harju Elu ning saata teade planeeringu kehtestamisest ja kehtestatud planeering riigihalduse ministrile ning maakatastri pidajale.

3. Informeerida planeeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikke.

4. Teavitada planeeringu kehtestamisest 14 päeva jooksul ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Mäger

linnasekretär