

KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

. september 2022 nr

**Keila linn, Jõe tn 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avalikustamine**

Keila Linnavolikogu algatas 27.08.2019 otsusega nr 22 Keila linn, Jõe tn 57 b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi nimetatud ka detailplaneering ja planeering) ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu koostamise 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. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 6 ha.

Planeeringuala asub Keila linna lõunaosas väikeelamute piirkonna äärealal, Jõe tänava ääres. Planeeringuala hõlmab Jõe tn 57b (29601:011:0045, suurusega 34 367 m<sup>2</sup>, tootmismaa) ja Jõe tn 57c (29601:011:0025, suurusega 364 m<sup>2</sup>, tootmismaa) kinnistuid. Kinnistutel on kasvama hakanud isetekkeline kõrghaljastus, ala on mahajäetud ja räämas olemisega. Kinnistud piirnevad põhjast Jõe tänavaga, lõunast munitsipaalomandis oleva maaga, millel kasvab kõrghaljastus. Ida pool piirnevad kinnistud eramu kruntidega ja lääne pool elamumaaga, millele on ehitatud 2 kordne galeriiselamu. Kinnistust põhja poole jäävad tehnorajatise tootmismaa ja garaažikompleksid, mis piirnevad põhjast raudteega.

Planeeringu lahendus pakub välja hoonestuse, mis järgib olemasolevat arhitektuuri ja täiendab seda uue keskkonnaga. Kinnistu idapiirile, mis külgneb eramutega, on planeeritud neli 2-korruselist eramut ja ülejäänud alale 2-korruselised ridaelamud (kokku 19 ridaelamut). Planeeringualale on kavandatud kokku 86 uut elamuühikut. Planeeringuala põhja-lõuna suunaline tänav liigendab ala ja ühendab planeeringuala ülejäänud Keila linnaga, ida-lääne suunaline tänav poolitab ala ristipidi ja tagab vajalikud juurdepääsud kinnistutele. Planeeringuala sisene tänavavõrk lahendab juurdepääsud enamikele kavandatavatele kruntidele. Jõe tänavalt on antud neli juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele (üks neljast sissesõidust on Jõe tänavalt, mis jääb kinnistu olemasoleva sissesõidu vahetusse lähedusse ja ülejäänud kolm sissesõitu annab juurdepääsu kolmele ridaelamule, ja ühele eramule).

Eramutele ja ridaelamutele on planeeritud 2 parkimiskohta krundil eluaseme kohta. Tänavamaale on planeeritud 11 parkimiskohta. Parkimiskohti on kokku alale planeeritud 172 +11 külaliskohta. Sõiduteede ja kõnnitee äärde on planeeritud haljastus. Haljastusega on liigendatud ka suuremaid parkimisalasid. Antud planeeringu kohaselt Jõe tänava allée ja jalgteed suuremas osas säilitatakse, likvideerimisele kuuluvad üksikud puud, et tagada vajalikud juurdepääsud

planeeritavatele kinnistutele. Detailplaneeringuala kohta koostati dendroloogiline uuring (FIE Peep Moorast, töö nr 17-19).

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel paikneb planeeringuala idaosas kagu-loode suunaline 35kV kõrgepingeõhuliin ja lääneservas asub Huntaugu alajaama maa-alune toitekaabel. Jõe tänaval on linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringualale ulatub Jõe tn 59b kinnistul asuva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0000566) 50 m kaitsevöönd ja Tehase tn 6 c- kategooria ettevõtte (Vedelgaas OÜ Scandagra Keila viljakuivati vedelgaasipaigaldis) ohuala (ohuala raadius 428 m).

Detailplaneeringu käigus läbi viidud loodusuuringu raames inventeeriti üks kaitsealuse halli käpa kogumik kasvukoha läbimõõduga 2 meetrit ja 2021. aastal oli 5 õitsvat vart. Planeeringu kohaselt tuleb säilitada III kaitsekategooria liigi leiukoha ala või asustada ümber. Kaitsealuse liigi ümberasustamine toimub Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Planeeringualal ei ole tuvastatud muid loodus- ega muinsuskaitseobjekte.

**Keila linna kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tootmismaa/ärimaa (Th/Ä). Seega detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maa juhtotstarbe osas, asendades tootmismaa/ärimaa elamumaaga.**

**Koostamisel olevas Keila linna üldplaneeringus on Jõe tänav 57b ja 57c ala elamumaa (E2), mis on elamute ehitamiseks mõeldud arendusala.**

Linna ja detailplaneeringuga seotud kinnistute omanike huvides on eesmärk antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja tagada olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimimine. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ja ühtlasi väljakujunenud aladel olemasoleva miljöö säilitamine mh inimeste väljarände vältimiseks.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 21.08.-08.09.2020 ning avalik arutelu toimus 08.09.2020. Avaliku väljapaneku käigus esitati üks kirjalik arvamus (AS Eesti Raudtee). Avaliku arutelu alguses andis planeeringuala naaber Peeter Danelson 160 allkirjaga kirjaliku ühispöördumise korterelamupiirkonna planeerimise vastu. Avalikul arutelul tutvustati detailplaneeringu eskiislahendust ning vastati küsimustele. Avalikul arutelul osales 17 inimest.

Keila Linnavalitsus korraldas teistkordse täiendatud detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku 01.07.-01.08.2021 ja avaliku arutelu 03.08.2021. Korduv avalik väljapanek oli vajalik, kuna detailplaneeringu eskiisi muudeti oluliselt. Täiendatud eskiisis vähendati korterelamute korruselisust (kolmelt kahele), elamuühikute arvu vähendati (150 ühikult 136-le), muudeti hoonete arvu kinnistutel ja koostati uus tänavate struktuur. Kokku planeeriti 4 ühepereelamukrunti, 5 ridaelamukrunti ja 9 korterelamukrunti. Avaliku väljapaneku jooksul esitati kaks kirjalikku arvamust. Avalikul arutelul osales 36 inimest. Avalikul arutelul üksmeelele ei jõutud ning Keila Linnavalitsus lõpetas avaliku arutelu tõdemusega, et kinnistule piirkonna elanike poolt korterelamuid ei soovita ning veelkord tuleb läbi mõelda liikluse korraldamine. Samuti lubas linnavalitsus, et arutab tehtud ettepanekuid ning planeeriija viib planeeringusse sisse täiendused.

09.09.2021 kirjaga nr 4.2-1.6/261-8 teavitas Keila Linnavalitsus menetlusosalisi planeeringu koostamise lõpetamise kaalumise eest, sest ilmnenu on tugev avalikkuse vastasseis ning lähiajal ei ole reaalne liikluskoormuse hajutamine täiendava raudteeülesõidu rajamise näol ja ühenduse loomine Haapsalu maanteega.

20.10.2021 e-kirjaga edastas planeeringu koostaja (Arhitektuuribüroo Korrus OÜ) DP eskiisi joonise ja seletuskirja. Eskiisi kohaselt kavandatakse vaid 2korruselised väikeelamud ja ridaelamud. 04.11.2021 edastas Keila Linnavalitsus eskiisilahenduse tutvumiseks arvamuse esitanutele. Eskiisi avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutega arvestati ning liiguti edasi põhilahenduse koostamise etappi.

Keila Linnavalitsus esitas 21.06.2022 kirjaga nr 7-4/315-1 detailplaneeringu kooskõlastamiseks Päästeameti Põhja päästkeskusele, AS-le Eesti Raudtee ja Terviseametile ning arvamuse avaldamiseks Rahandusministeeriumile. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 19.07.2022 kirjaga nr 7.2-3.1/4267-2 märkusteta. Terviseamet kooskõlastas planeeringu 19.07.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/5719-2 ning esitas täiendavad märkused. Terviseameti märkustega on arvestatud ja planeeringu seletuskirja vastavalt ettepanekutele täiendatud. Rahandusministeerium edastas 26.07.2022 kirjaga nr 15-3/5322-2 arvamuse, mille kohaselt palub kohalikul omavalitsusel hilisemal detailplaneeringu esitamisel heakskiitmiseks lisada materjalide hulka kõik menetluses tähtsust omavad dokumendid ning tagada, et kõik planeerimisseaduse mõistes puudutatud isikud saaksid detailplaneeringu koostamisse kaasatud. AS Eesti Raudtee jättis 15.07.2022 kirjaga nr 21-1/2725-2 planeeringu kooskõlastamata. Planeeringu joonised viidi kooskõlla tegeliku olukorraga (situatsiooniga) ning detailplaneering esitati uuesti kooskõlastamiseks 12.09.2022 kirjaga nr 7-4/315-6.

Võrguvaldajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Aktsiaselts Keila Vesi) on saadud tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks ja kooskõlastused planeeringu lahendusele.

Detailplaneering vastab õigusaktidele. Detailplaneeringu koostamise lähteandmed, olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringu sisulised lahendused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas, mida tuleb käsitleda koos detailplaneeringu koosseisus olevate kõigi joonistega. Seletuskirja ja teiste planeeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Keila Linnavalitsuse majandus-, ehitus- ja keskkonnateenistuses.

Eelnevast lähtudes ning planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõigete 1, 5, 6 ja 7, § 142 lõike 1 punkti 1 ning lõike 2, ja Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 3 alusel:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Keila linn, Jõe tn 57 b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneering (Arhitektuuribüroo Korrus Osühing, DP 021/20). Planeeringuga määratakse ehitusõigus nelja 2-korruselise elamu ja üheksateistkümnelt 2-korruselise ridaelamu postitamiseks (kokku 86 uut elamuühikut), haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad ning servituutide vajadus. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 6 ha.
2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maa juhtotstarbe osas, asendades tootmismaa/ärimaa elamumaaga.
3. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek kestvusega 45 päeva Keila Linnavalitsuse ruumides (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila), ja avalik arutelu, ning avaldada detailplaneering koos teatega avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisest Keila linna veebilehel hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.
4. Teavitada detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest ajalehtedes Harju Elu ja Keila leht, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

*(digitaalselt allkirjastatud)*

Tanel Mõistus  
volikogu esimees

## Seletuskiri

Keila Linnavolikogu otsuse eelnõu

### **„Keila linn, Jõe tn 57 b ja 57c kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ning avalikustamine“ juurde**

Keila Linnavolikogu algatas 27.08.2019 otsusega nr 22 Keila linn, Jõe tn 57 b ja 57c kinnistute detailplaneeringu (edaspidi nimetatud ka detailplaneering ja planeering) ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu koostamise eesmärgiks 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. Detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 6 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks maa juhtotstarbe osas, asendades tootmismaa/ärimaa elamumaaga.

Linna ja detailplaneeringuga seotud kinnistute omanike huvides on eesmärk antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja tagada olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimimine. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ja ühtlasi väljakujunenud aladel olemasoleva miljöö säilitamine mh inimeste väljarände vältimiseks.

Planeeringu tellija on Keila linn ja planeeringu koostas Arhitektuuribüroo Korrus Osauhing, DP 021/20.

Detailplaneering vastab õigusaktidele ja linnaruumilise arengu eesmärkidele.

#### DP käigus tehtud koostöö ja kaasamine:

2019.05.09 KSH eelhindang arvamuse küsimine, Keskkonnaamet, Tervisamet

2019.06.07 Terviseameti arvamus

2019.05.28 Keskkonnaameti arvamus

2019.08.27 DP algatamise otsus ja KSH mitteamalgatamise otsus

2019.08.30 teade algatamisest, Harju Elu

2019.08.30 teade algatamisest, Keila Leht

2019.08.30 teade algatamisest, veeb

2019.09.02 teade algatamisest, Ametlikud Teadaanded

2019.09.05 teade algatamisest naabrid

2019.09.10 teade algatamisest asutused

2020.08.21 -2020.09.08 eskiisi avalik väljapanek

2020.08.07 eskiisi avalik väljapanek, Keila Leht

2020.08.07 eskiisi avalik väljapanek, Harju Elu

2020.08.21 eskiisi avalik väljapanek, veeb

2020.08.06 eskiisi avalik väljapanek, naabrid

2020.09.09 AS Eesti Raudtee kiri

2020.09.08 Ühispöördumine korterelamute vastu

2020.09.08 eskiisi avalik arutelu

2021.07.01-2021.08.01 eskiisi II avalik väljapanek

2021.06.18 eskiisi avalik väljapanek, veeb

2021.06.18 eskiisi avalik väljapanek, Keila Leht

2021.06.18 eskiisi avalik väljapanek, Harju Elu

2021.08.03 eskiisi II avalik arutelu

2021.11.12 eskiisi avalikustamise tulemustest, Harju Elu  
2021.11.12 eskiisi avalik arutelu tulemustest, Keila Leht  
2021.11.12 eskiisi avalik arutelu tulemustest, veeb  
2021.08.13 eskiisi avalik arutelu tulemustest, naabrid  
2022.06.21 kooskõlastuste küsimine Päästeamet Põhja päästkeskusele, AS Eesti Raudtee, Terviseametile ja arvamuse avaldamiseks Rahandusministeeriumile  
2022.07.19 kooskõlastus, Päästeamet  
2022.07.26 arvamus, Rahandusministeerium  
2022.07.19 kooskõlastus, Terviseamet  
2022.07.15 ei kooskõlasta AS Eesti Raudtee  
2022.09.12 AS-le Eesti Raudtee uuesti kooskõlastamiseks esitamine  
2022.00.00 kooskõlastus, AS Eesti Raudtee

Võrguvaldajatelt (Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, Aktsiaselts Keila Vesi) on saadud tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks ja kooskõlastused planeeringu lahendusele.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 134 teeb planeeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu kooskõlastamist detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

PlanS § 135 lõike 1 kohaselt korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja pärast detailplaneeringu vastuvõtmist vähemalt ühe detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Sama paragrahvi lõike 5 alusel kestab üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avalik väljapanek vähemalt 30 päeva, ning lõiked 6 ja 7 ütlevad, et detailplaneeringu avalikust väljapanekust teatatakse linnalehes ja maakonnalehes ning PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust avaldatakse ka detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

PlanS § 136 lõigete 1 ja 2 alusel korraldab detailplaneeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist. Avaliku arutelu korraldamine ei ole nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi või kui kõik kirjalikult esitatud arvamused on arvesse võetud.

PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse mh üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 3 kohaselt on PlanS § 142 sätestatud juhtudel detailplaneeringu koostamise algatamine, vastuvõtmine, avaliku väljapaneku väljakuulutamine linnavolikogu pädevuses.

Otsuse eelnõu otsusena vastuvõtmisega kaasnevad kulutused on seotud planeeringu avaliku väljapaneku teadete avalikustamisega ajalehes Harju Elu.

Otsuse eelnõu ettekandja volikogu istungil Enno Fels.

Otsuse eelnõu kaasettekandjad volikogu istungil abilinnapea Inge Angerjas ja planeeringuspetsialist Marju Kaivapalu.

Enno Fels  
Keila linnapea

Eelnõu esitaja ja koostaja: Keila Linnavalitsus