



KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

26.03.2024 nr 1-3/7

Keila linna üldplaneeringu kehtestamine

Keila linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Keila Linnavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 7. Üldplaneering koostati Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamiseks kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedes võivate mõjude hindamiseks ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmiseks. Üldplaneering on koostatud kogu Keila linna territooriumile, mille pindala on 11,25 km².

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). KSH eesmärk oli hinnata võimalikke mõjusid keskkonnale, mis võivad kaasnedes koostatava üldplaneeringu rakendamisega ning vajadusel teha ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. KSH sisu ja täpsusaste lähtus üldplaneeringust ning planeeringulahenduse koostamisel on KSH tulemustega arvestatud. Keskkonnaamet kooskõlastas Keila linna üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu 09.07.2021. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneeringu lahendus

Üldplaneering arvestab üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ toodud eesmärkide ja põhimõtetega, Harju maakonnaplaneeringuga 2030+, Keila linna arengukavas 2035 püstitatud arengueesmärkidega jt. asjakohaste planeeringute, dokumentide, õigusaktide, strateegiate ja arengukavadega. Täiendavalt on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning üldplaneeringu töögrupi ettepanekud ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

Üldplaneeringuga on määratud linna ruumilise arengu põhimõtted, mille kohaselt toimub linna ruumiline planeerimine erineva juhtfunktsiooniga maa-alade arendamise kaudu, kus arvestatakse tasakaalustatult majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna suundumuste ja vajadustega. Linnaruumi kujundamisel nähakse ette elanikele puhkealade tagamist Keila linna läbiva jätkuva puhkealade võõndi, parkide, haljasalade ja looduslike alade baasil. Üldplaneeringuga on muuhulgas määratud maa-alade ja veekogude üldised kasutustingimused, piirkondade üldised ehitus- ja haljastustingimused, asustuse arengualad, transpordivõrgustik, miljööväärtusliku ala, rohevõrgustiku, väärtusliku maastiku kaitse- ja kasutustingimused, ning kõrgveepiirist tulenevad kitsendused. Keila jõe äärset ehituskeeluvööndit on vähendatud vastavalt Keskkonnaameti kooskõlastusele. Üldplaneeringus

on määratud tehnotaristu üldised asukohad ja rajamise ehituslikud tingimused, täpsustatud on kultuuriväärtustega ning looduskaitsealaga seonduvaid tingimusi. Üldplaneering on vastavat investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise alus. Üldplaneeringusse on märgitud vajadus linnapiiri muutmiseks ning Keila linna lõunapoolseks ümbersõiduks.

Planeeritud maakasutuse rakendamine ei too eeldatavalt kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid, kui ruumiotsuste tegemisel ning tegevuste elluviimisel järgitakse üldplaneeringuga seatud kokkuleppeid ja reegleid ning KSH-s käsitletud leevendusmeetmeid. KSH raames ei tuvastatud üldplaneeringu lahenduses selliseid aspekte, mis tooksid eeldatavalt kaasa KeHJS mõistes olulise negatiivse keskkonnamõju. Seetõttu ei määrata üldplaneeringuga ka seiremeetmeid KeHJS toodud mõistes.

Üldplaneeringu avalikustamine ja arvamused ning linna seisukohad

Keila linna üldplaneeringu eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 3.08-13.09.2020 ja avalik arutelu toimus 6.10.2020. Arvestades üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusi, keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande tulemusi, planeeringu kooskõlastamisel pädevate asutuste poolt esitatud tingimusi ja ettepanekuid ning täiendavat koostööd kaasatavate isikutega, tehti üldplaneeringusse muudatusi ja täiendusi. Üldplaneeringu eelnõu ja KSH aruande kooskõlastasid Maaeluministerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium, Kaitseministerium, Päästeamet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Keskkonnaamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Keskkonnaministerium, Politsei- ja Piirivalveamet, Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, Harku Vallavalitsus ja Saue Vallavalitsus. Lääne-Harju Vallavalitsus jättis üldplaneeringu lahenduse kooskõlastamata halduspiiri muudatuse ning Lõuna-Keila ühendusteena planeeritud jaotusmagistraalide tõttu. Keila linn arvestas Lääne-Harju valla seatud tingimustega ning üldplaneeringut on vastavalt täiendatud. Üldplaneering ei tee ettepanekut halduspiiride muutmiseks ega Lõuna-Keila ühendusteena planeeritud jaotusmagistraalide väljaehitamiseks. Ametkondade ja asutuste poolt, kes kooskõlastustaotlusele etteantud tähtaja jooksul vastamata jätsid, loeti üldplaneering kooskõlastatuks. Kooskõlastused/märkustega kooskõlastused, arvamused ning linnavalitsuse seisukohad koondati koostöötabelisse ning avalikustati Keila linna kodulehel.

Keila linna üldplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Keila Linnavalikogu 29.11.2022 otsusega nr 1-3/22. Avalik väljapanek toimus 30.12.2022 – 14.02.2023. Linn kaalus kõiki avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult esitatud arvamusi ja täiendas põhjendatud juhtudel planeeringulahendust. Avaliku väljapaneku kestel arvamusi esitanud isikutele edastas Keila Linnavalitsus (edaspidi käesolevas otsuses nimetatud ka Linn) oma kirjalikud selgitused ja põhjendused arvamuse arvestamise või mittearvestamise kohta. Üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu korraldati 07.03.2023. Enim küsimusi esitati Lõuna-Keila liikluslahenduste ja elamualade tihendamise kohta, kus arutelul üksmeelt ei saavutatud.

Järgnevalt on toodud Linna seisukohad üldplaneeringu menetluses esitatud arvamustele, mille osas kokkuleppele ei jõutud või jõuti kokkuleppele osaliselt:

1. Linn täpsustas üldplaneeringu seletuskirja rohealade osas järgmiselt:

Üldplaneeringu seletuskirjast eemaldati korduvalt kasutatud määratlus „igat liiki raied“, mis asendati sõnaga „raied“. Raieviiside mõisteid eraldi sisse ei toodud.

Seletuskirja täpsustati järgmiselt „Keila linna rohealade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks tuleb Keila linna rohealadel teostatavad raied, ehitustegevus ja muu roheala koosluseid mõjutav majandustegevus kooskõlastada Keila Linnavalitsusega“.

Linn ei nõustunud täiendavalt lisama lauset: „Keila roheala metsad on kaitsemetsad ning rangelt kaitstavatel aladel ja vääriselupaikades hoiumetsad“, kuna lause sisaldab mõisteid, mida 2024. aastal õigusaktides enam ei ole ning oleks liialt detailsusesse laskuv neid mõisteid hakata defineerima üldplaneeringus.

Ettepaneku osas, mis puudutas Niitvälja-Tammiku tee looduslikku ala, märgib Linn, et üldplaneeringu koostamise ajal on moodustatud Niitvälja kaitsealuste liikide püsielupaik, kus tegevuste planeerimisel lähtutakse kaitse- eeskirjast. Värskest on valminud RMK koostatud kava, pealkirjaga „Riigimetsa terviktutvustus Keila linna territooriumil“, kus kirjeldatakse järgmiseks 10 aastaks Keila linna territooriumil riigimetsa aladel plaanitavad tegevused. Üldplaneeringu tekst viiakse kooskõlla antud kavaga, kuna nende dokumentide kehtivusaeg on ligikaudu sama. Üldplaneering koostatakse järgmise 10-15 aasta perspektiivis.

Täpsustati Niitvälja-Tammiku tee looduslik ala A3 kohta käivat teksti, viidates antud kavale järgmiselt: „Rohealal paiknevaid metsamaid majandatakse püsimeetsana vastavalt metsaseadusele, järgides kaitseala kaitse-eeskirja ja RMK poolt koostatud Keila linna territooriumil riigimetsa aladel plaanitavate tegevuste kava“. Kava järgi on riigimetsamaad linnas 115 ha, millest majandusmetsa on 5 ha ja rangelt kaitstavat metsa 110 ha. Rangelt kaitstavates metsades on majandustegevus keelatud (nt loodusreservaadid, kaitsealade ja püsielupaikade sihtkaitsevööndid ja vääriselupaigad). Majanduspiirangutega metsades on majandustegevus lubatud arvestades kaitseala valitseja seatud piiranguid. Majandusmetsades (5 ha) on majandustegevus lubatud küll metsaseaduse alusel, kuid kavas on öeldud, et „Arvestades Keila linna riigimetsade vanuselist jaotust, raieküpsete metsade osakaalu ja riigimetsa kestliku kasutamise printsiipi, ei ole hinnanguliselt järgmise kümnendi jooksul uuendus- ja harvendusraieid vajalik läbi viia. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud ka noore metsa hooldustöid“. RMK on hinnanud kogu Keila linna haldusterritooriumile jääva riigimetsamaa kõrgendatud avaliku huviga riigimetsa alaks (KAH alaks). Sellest tulenevalt lisati seletuskirja, et „Keila linna haldusterritooriumile jääv riigimetsamaa on kõrgendatud avaliku huviga riigimetsa ala“.

Raierahu kohta lisati üldplaneeringusse järgnev täpsustus: „Raierahu aeg määratakse õigusaktidega, lähtudes teaduspõhisusest“. Niitvälja üksuses on see 15.03 – 30.08.

Linn ei nõustunud ettepanekuga: „Puudega kaetud rohevõrgustiku tuumalades, tugialades ja koridorides tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 90% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, põõsarinde rajamine jms), et rohevõrgustik toimiks ja säiliks rohevõrgustiku sidusus“. Linn selgitas, et rohevõrgustiku aladele jäävad ka suhteliselt lagedad väärtuslikud puisniidu alad. Mosaiikne maastik on ka oluline, keskendumine ainult metsa säilitamisele ei ole õige.

Linn nõustus üldplaneeringusse lisama järgneva lause: „Kõik Keila linna metsad on püsimeetsad“.

Linn ei nõustunud ettepanekuga lisada üldplaneeringusse sobivasse kohta standard „Ehitusaegne puude kaitse“, kuna standardid võivad ajas muutuda, aga üldplaneering peab arvestama kehtivate õigusaktidega.

2. Piirkonna elanikud avaldasid ühispöördumises vastuseisu Raba tn ja Aia tn nurga lähiala määramisele elamute arendusalaks (E2). Arvamuse avaldajad tegid ettepaneku määrata need maa-alad pargi- ja haljasala maaks (A1).

Linn ei nõustunud esitatud ettepanekuga, sest üldplaneeringus tuleb ettevaatavalt planeerida ka täiendavaid elamualade arendamise võimalusi ning konkreetse maa-ala osas on tegemist piirkonnaga, kus ühendatus olemasolevate teede ja muu taristuga on hea ning seega sobib ala väikeses mahus elamute arendamiseks. Üldplaneeringuga kavandatakse elamuarenduseks piirkonnad, kus uushoonestus ei kahjusta olemasolevat elukeskkonda ega puhkealaseid ning mida samas saab linna keskusega hästi siduda. Samas piirkonnas näeb elumumaad ette ka kehtiv üldplaneering. Tegemist on riigi omandis olevate maadega ning ala osaline hoonestamine toimub riigimaa valitsetajaga kokkuleppel. Ala lahendus on kooskõlastatud Maa-ameti ja Keskkonnaministeeriumiga. Kavandatavad elamud peavad säilitama rohevõrgustiku senise kvaliteedi ning parandama avaliku ruumi sidusust ja inimsõbralikkust. Rohealade piirid üldplaneeringus tulenevad Keila rohestruktuuri analüüsi ettepanekutest. Koostatav üldplaneering näeb alale ette tervikliku detailplaneeringu koostamise vajaduse ning edasisel planeerimisel on nõue suur osa detailplaneeringualast kavandada A1 ja A4 tähistusega avalikult kasutatavateks rohealadeks. A4 tähistusega alale on planeeritud Keila linna rohealaseid ühendav puhkeväärtusega rohekoridor. A1 tähistusega alal asub väärtuslik RMK kultuurpuistu, mis on planeeritud hooldatavaks pargiks.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on omalt poolt lisanud, et üldplaneeringuga kavandatud arengud ning tingimused, sh piirangud ja kitsendused, realiseeruvad hilisemalt läbi avalikult menetletavate detailplaneeringute ja projektide, st üldplaneeringu kehtestamisega ei kaasne koheselt rakenduvaid piiranguid senisele maakasutusele vaid antakse suunised ning võimalus edasiseks arenguks. Kehtestatud üldplaneering on aluseks koostatavatele detailplaneeringutele, kus puudutatud isikutelt on lahenduse osas samuti võimalik oma arvamust avaldada.

3. Tööstuse tn 12 kinnistu omanik OÜ Metanex oli vastu Keila lõunapoolse ümbersõidu võimalikule liikluslahenduse variandile A, pakkudes ka omapoolse nägemuse võimalikule tee asukohale. Omanik tegi ettepaneku arvestada Tööstuse tn 12 kinnistu detailplaneeringu kohustusega alast välja. Lisaks näeb omanik, et üldplaneeringus tuleks näidata kinnistul varasemalt eksisteerinud raudteeharu taastamine. Arvamuse avaldaja tõdeb, et suurem osa kinnistust jääb just sellesse alasse, kus üldplaneeringuga soovitakse kehtestada detailplaneeringu kohustuse ala ja tee ehitus, mille tõttu arvamuse esitaja ei saagi sinna midagi rajada. Ehk ühes osas on raudtee kaitsevöönd ja suuremas osas kinnistut läbiv planeeritav ühendustee variant A. Üldplaneeringus märgitud detailplaneeringu kohustusega ala sisse jääb ka arvamuse avaldaja poolt tellitud Eesti Energia ehitatud alajaam ja lisaks vee ja kanalisatsiooni kommunikatsioonid. Arvamuse avaldaja leidis, et Tööstuse 12 kinnistut puudutav osa üldplaneeringus eirab eraomandi õigusi ega arvesta tema ettevõtluse ja ärihuvidega, sest peale kinnistule juba tehtud investeeringuid ei ole tal huvi seda tasuta ära anda või seada servituute plaanidega, mis piiravad tema ärihuve.

Linn ei nõustunud esitatud ettepanekuga. Kinnistu omaniku soov oma kinnistut kasutada teisiti kui üldplaneering ette näeb, on mõistetav, aga kuna kinnistul on ette nähtud transpordimaaks 50% (mitte 25%, nagu arvamuse kirjas on toodud), on reaalne variandis A ette nähtud ühendustee mahutada käsitletavale kinnistule ette nähtud transpordimaa osale.

Linn selgitas, et Tööstuse tn ja Haapsalu mnt vahelise ühendustee variandid A ja B on välja töötatud lähtudes liikumisvajaduse üldistest põhimõtetest ning analüüsitud on suuremat piirkonda, kui üks kinnistu. Arvamuse esitaja poolt pakutud variant tähendaks S-kujulist ühendusteed, mis pikendaks variandi A trassi ligikaudu 430 meetri võrra, mis vähendaks selle majanduslikku otstarbekust ja mõju kogu Keila linna liiklusele. Üldplaneeringu liikluslahenduste modelleerimised näitasid, et Keila linna lõikes on parima tulemusega ühendustee variant B.

Üldplaneeringut heakskiites märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, et üldplaneeringu seletuskirja peatüki 6.2.3.1 „Keila linna lõunapoolne ümbersõit“ kohaselt ei tee üldplaneering Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi teetrasside osas asukohta ja lahendusvariandi ettepanekuid. Trassi rajamine (Skeemil 1 variant A või B) ei pruugi realiseeruda antud üldplaneeringu ajaperspektiivis ning jaotusmagistraali lahenduse võimalik kavandamine võib toimuda alles järgmise üldplaneeringu koostamise ajal. Lahendused on vaja leida terviklikult Keila linna, Lääne-Harju valla, Eesti Raudtee ja Transpordiameti ja kinnistuomanike vahelises koostöös. Sellest tulenevalt on see ala tähistatud üldplaneeringu joonisel 1 „Maakasutus“ ja joonisel 5 „Keila linna perspektiivne tänavavõrk“ tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piiriga. Seega antud juhul ei määrata üldplaneeringuga perspektiivsete trasside asukohta ega nendest tulenevaid kitsendusi ja sellest tulenevalt ei kitsenda üldplaneering ka OÜ Metanexile kuuluva kinnistu kasutustingimusi. Detailplaneeringu kohustuse piiri osas selgitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, et tulenevalt PlanS § 125 lõikest 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks; olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust; olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks; olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga. Antud juhul asub kõnealune kinnistu Keila linnas, kus eelnimetatud tegevuste elluviimiseks on reeglina detailplaneeringu koostamine planeerimisseadusest tulenevalt kohustuslik. Keila linna üldplaneeringu joonistel nähtuv tumesinise viirutusega ala tähendab „tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala“, mille näol on tegemist üldplaneeringus määratud alaga, mis vajab kohaliku omavalitsuse hinnangul terviklikku lahendust, mille võib luua ka muu avalikult menetletava dokumendiga (sh teemaplaneering, terviklik ehitusprojekt jms). Seega detailplaneeringu koostamise kohustus on alal planeerimisseadusest tulenevalt, kuid üldplaneeringus on soovitatud, et käsitletav ala lahendatakse laiemat piirkonda arvesse võttes.

4. Linn parandas vastuolu uue üldplaneeringu ning **Haapsalu mnt 64 kinnistu detailplaneeringu** ja seda täpsustavate projekteerimistingimuste vahel. Eelmise, seni kehtinud üldplaneeringu järgi on see piirkond ärimaa juhtfunktsiooniga. Linnavalitsus täpsustas avalikul väljapanekul olnud üldplaneeringut Haapsalu mnt 64 ala osas maakasutuse joonisel segaotstarbeliseks alaks. Segaotstarbeline ala võimaldab planeerida kaubandus- ja teenindushooneid, väiketootmist, äri- ja väikeettevõtlust, elamisfunktsiooni. Linn näeb, et

ärihooned ja muu sarnase funktsiooniga hoonestus sobib Haapsalu maantee äärde, kui see projekteeritakse olemasolevaid elamuid võimalikult vähe häirivana.

Haapsalu mnt 64 kinnistu ning selle lähiala detailplaneering kinnistu kaheks ärihoone krundiks jagamiseks kehtestati 25.11.2014. a Keila Linnavalikogu otsusega nr 38 ja see on kehtiv alusdokument projekteerimiseks ka täna. Vahepealne omaniku algatus krundile ka elufunktsiooni kavandada rauges ja Keila Linnavalitsus otsustas 15.09.2022 korraldusega nr 2-2/235 lõpetada Haapsalu mnt 64 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu vastavalt omaniku taotlusele. Keila Linnavalitsus otsustas 09.03.2023 korraldustega nr 2-2/71 ja nr 2-2/72 projekteerimistingimuste määramise Keilas Haapsalu mnt 64 ja Haapsalu mnt 62a // Rõõmu tn 3 kinnistute ehitusõiguse täpsustamiseks detailplaneeringu olemasolul. Linn leidis, et kehtivatele alusdokumentidele saab tugineda, eriti kuna oli võimalus detailplaneeringut ka projekteerimistingimustega täpsustada. Linn ei näe Haapsalu mnt 62a // Rõõmu tn 3 detailplaneeringut täpsustavates projekteerimistingimustes vastuolu koostatava üldplaneeringuga. Kavandatud ärihoone mahu võib projekteerida segaotstarbelisele hoonestusalale. Kehtivas Haapsalu mnt 64 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringus on kirjeldatud keskkonna- ja tervisekaitset ning lubatud on lisaks ärimaa funktsioonidele ka kuni 20% ulatuses keskkonda mitte häirivat tootmist, mis aitab välistada kannatuste tekkimist naabritele. Rohemajanduse ja ökoloogiliselt progressiivsed lahendused on linna poolt soositud ja neid on kirjeldatud projekteerimistingimuste Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete peatükis. Linna planeerides tuleb arvestada, et väljakujunenud keskkond, isegi kui see on pikalt püsinud muutumatu, on paratamatult muutumises, kuna erinevatel maaomanikel on õigustatud ootus oma krunti kasutada ja arendada. Keila Linnavalitsus leidis, et 2014. aastal kehtestatud detailplaneeringut on projekteerimistingimustega täpsustades võimalik võtta aluseks edasiseks projekteerimiseks. Kaitsehaljastuse nõuded on samas sõnastuses ka kehtiva detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel ning need nõuded jäävad kehtima. Kaitsehaljastuse vajadus tuuakse välja ka üldplaneeringu seletuskirjas arendusala üksust käsitlevas peatükis.

Üldplaneeringut heakskiites märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, et kui kõnealusel kinnistul kehtib detailplaneering, siis käesolev üldplaneering kehtivale detailplaneeringule siduvaid tagajärgi ei too. PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks üksnes uue sama planeeringuala kohta kehtestatud detailplaneeringuga. Alal hetkel kehtiva detailplaneeringu täpsustamisel projekteerimistingimustega tuleb tulenevalt ehitusseadustiku § 27 lõike 2 punktist 2 projekteerimistingimuste andmisel arvestada üldplaneeringus määratud tingimusi. Üldplaneeringus on käsitletav maa-ala määratud segaotstarbeliseks alaks, mis on mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala. Ministeeriumi hinnangul ei välista menetletava üldplaneeringu lahendus Haapsalu mnt 64 kinnistul kehtiva detailplaneeringu projekteerimistingimustega täpsustamist.

5. Aukamäe piirkonnas on Keila linn üldplaneeringus kajastanud ja põhjendanud vajadust Keila linna administratiivpiiri muuta. Linna piiride muutmiseks tuleb läbi viia kehtivate õigusaktide kohane eraldi menetlus ja seda ei otsustata käesoleva üldplaneeringuga. Halduspiiri muutmise osas tuleb jõuda kokkuleppele üldplaneeringu menetlusest eraldiseisvalt. Seega üldplaneering ei too maaomanikule kaasa piirimuutusest tulenevaid muutusi maamaksu ja maakasutuse osas. Piirimuutuse vajadus üldplaneeringus näidatud ulatuses on põhjendatud mh sellega, et seal paikneva maaparandussüsteemi Ohtu kraavi Lääne-Harju vallas asuva osa rekonstrueeris 2022-

2023.a. Keila linn ning linna huvi on hoolitseda mitmeid kinnistuid läbiva kraavi toimimise eest. Keila linn ei sekku seadusest tulenevasse maaomaniku kohustusse hooldada maaparandussüsteemi oma kinnistul.

Ringtee tn 2 kinnistu osas määratakse tee kaitsevööndiks 18 m, vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Linn ei nõustunud ettepanekuga näha üldplaneeringus ette kõnnitee jätkamist Aukamäe tänavast kuni Ringtee tänavani, sest üldplaneeringus ei tooda eraldi välja linna territooriumil asuvaid ja perspektiivseid kõnniteid. Joonisel kajastatakse vaid olulisemaid tänavavõrgu osasid ehk ülelinnalise tähtsusega liikumissuunad. Keila linna tasandi jalg- ja jalgrattateede põhivõrgu kergliiklustee on kavandatud Kraaviperve kinnistu põhjapoolsesse serva. Kergliiklustee täpne paiknemine kinnistul lahendatakse tee projekteerimise etapis. Tee detailse asukoha kindlaks määramine ja kirjeldamine ei ole üldplaneeringu täpsusaste puhul võimalik. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.1.6 „Lõuna-Keila ühendused“ on kõnealuse kergliiklustee osas täiendatud vastavalt: „Kraaviperve kinnistu põhjaserva on ette nähtud Keila linna tasandi jalg- ja jalgrattatee põhivõrgu kavandamine. Edasisel projekteerimisel tuleb määrata jalg- ja jalgrattatee laius ning anda lahendus tee paiknemisele ja kõrghaljastuse säilitamisele. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks määratud jalg- või jalgrattatee eramaadel ei muutu planeeringulahenduse kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid siis, kui kohalik omavalitsus on planeeringu järgselt sõlminud tee omanikuga vastavasisulisel kokkuleppe (nt servituudilepingu) või seadnud sundvalduse“. Seega ei ole üldplaneeringus kavandatud arvamuse esitajale kuuluvale kinnisasjale kergliiklusteed ja sellest tulenevaid kitsendusi. Üldplaneering üksnes kajastab Kraaviperve kinnistule rajatavat kergliiklusteed perspektiivse teena, mida on võimalik välja ehitada üldplaneeringust eraldiseisva menetluse raames.

6. Ehitajate tee 9 kinnistu maakasutuse juhtotstarve jäetakse muutmata. Juba käesolevale üldplaneeringule eelneva üldplaneeringu kohaselt on kogu Ehitajate tee 9 kinnistu määratud üldmaa juhtotstarbega alaks (avaliku kasutusega metspark, kus võivad olla puhkerajatised), mis on oluline lüli linna läbivas parkide ja parkmetsade võõndis. Juba käesolevale üldplaneeringule eelneva Keila linna üldplaneeringu kohaselt läbib kinnistut joonise 3.3 „Puhkealad ja kergliiklusteed“ kohane „Peamine kergliiklustee“. Üldmaa funktsiooniga alal on keelatud piirata ning moodustada krunte, mille sihtotstarbeks ei ole üldmaa. Üldmaa sihtotstarbega aladele on lubatud rajada avaliku kasutusse jäävaid puhkeotstarbelisi ehitisi.

Ehitajate tee 9 on kaetud metsaga ning seega tagab rohevõrgustiku toimivuse. Ehitajate tee 9 kinnistust põhja ja ida pool asub linna veehaare ning selle sanitaarkaitsevöönd. Lõuna pool asub Sopsu-Tooma väikeelamute piirkond. Lääne pool paiknevad linna terviserajad. Korterite rajamisega Ehitajate tee 9 kinnistule kaasneks ka liikluskoormus, mis mõjutab terviseradade juurdepääsuteed ning Sopsu-Tooma tänavat. Linn on seisukohal, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi Ehitajate tee 9 kinnistul. Linn kaalus nii avalikku huvi kui erahuve arvestades, kas Ehitajate tee 9 kinnistu hoonestamine tagab kestliku arengu ja parendab elukeskkonna kvaliteeti ning asus seisukohale, et kinnistu Ehitajate tee 9 hoonestamisega olemasolevad väärtused ja rohevõrgustiku senine kvaliteet ja rekreatiivne potentsiaal ei säili.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on Keila linna üldplaneeringut heakskiites andnud hinnangu, et Linn on Ehitajate tee 9 kinnistu kohta esitatud ettepanekuid kaalunud ja selgitanud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud HMS § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased ning järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

7. Keila linna tänavate kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 meetrit (see on seadusest tulenev ning seda joonistel ei kuvata). Keila linna lõunapoolse übersõidu kaitsevööndite ulatus täpsustub eelprojektide koostamise käigus.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium märgib üldplaneeringu heakskiidus, et Ringtee tänav on munitsipaalomandis olev tee, mis ehitusseadustikust tulenevalt on tänav (§ 92 lg 3). Tänaval on seadusest tulenevalt kaitsevöönd suurusega 10 meetrit, mida võib laiendada planeeringutega. Seega automaatselt on Ringtee tänava ääres kaitsevööndi laius 10 meetrit ning seda ei saa vähendada 0 meetrini.

8. Keila jõe kalda ehituskeeluvööndit on vähendatud üldplaneeringuga vastavalt Keskkonnaameti 08.05.2023 kirjale nr 7-13/23/9357 (kiri on leitav Keila linna dokumendiregistris). Ehituskeeluvööndi vähendamine eeldab Keskkonnaameti, kui vastava valdkonna eest vastutava valitsusasutuse nõusoleku olemasolu. Linnuse tn 1 kinnistul vähendati ehituskeeluvööndit osaliselt – Keskkonnaamet leidis, et kogu kinnistu ulatuses ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud. Linnuse tn 2b kinnistu osas Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega ei nõustunud. Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamisele või vähendamisest keeldumisele on toodud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 01.02.2024 kirjas nr 14-3/649-10 ning Keskkonnaameti 08.05.2023 kirjas nr 7-13/23/9357.

9. Jõe tn 57b ja 57c detailplaneeringuga muudetakse eelnevat Keila linna üldplaneeringut. Muudatus vastab käesolevale üldplaneeringule. Keila linn on kaalutusotsuse tulemusena leidnud, et Jõe tn 57b ja 57c detailplaneeringuga käsitletavat piirkonda võiks tulevikus tihendada. Üldplaneeringu täpsusastmes on määratud alale ka tingimused, mille kohaselt on võimalik rakendada planeerimisseadusest tulenevat elukeskkonna parendamise põhimõtet. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 6.4.3 „Jõe tn tihendatav ala“ on antud tingimus, mille kohaselt soodustatakse elanike lisandumist, kui see ei kahjusta olemasolevat elukeskkonda. Maa-ala tulevikku kavandatakse Lõuna-Keilaga seonduva aedlinnana, kuhu võib ehitada väiksemahulisi ridaelamuid ning uusi väikeelamuid koos haljastatud hoovidega. Uute elamute ehitamiseks mõeldud ala (juhtfunktsioon E2) kasutamise eelduseks on tänavavõrgustiku, krundistruktuuri, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine. Ala võib sisaldada ka elamupiirkonda teenindavaid puhkealaid sh mängu- ja spordiväljakuid, vajadusel väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju elamualale. Lisaks on üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitustingimused detailplaneeringute koostamiseks. Peale ministeeriumis toimunud ärakuulamist täiendati üldplaneeringu seletuskirja piirkonna liikluslahenduse osas veelgi ning peatükki 6.4.3 „Jõe tn tihendatav ala“ on lisatud tingimus: „Maa-alale elanike lisandumisest tuleneva Jõe tn (ja vajadusel muude Lõuna-Keila tänavate) liikluskoormuse kasvu tõttu seab linn arenduse

eelduseks selliste lahenduste elluviimise, mis väldivad Lõuna-Keilas (üksus 6.4.1) läbivat liiklust (suunates selle Ringteele) ja hoiavad sealsetel tänavatel liikluskiiruse õuealale omases suuruses“.

Üldplaneeringuga paralleelselt on menetletud ka Jõe tn 57b ja 57c detailplaneeringut, millele on esitatud sarnase sisuga arvamusi. Seega ei ole üldplaneeringu täpsusastmest tingituna võimalik ja ka mõistlik Jõe tn 57b ja 57c detailplaneeringu lahenduses tõstatatud küsimusi lahendada ning seda on võimalik teha vastava detailplaneeringu menetluse raames. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus valitud üldplaneeringu lahendust piisavalt põhjendanud ning selle lahendus ei välista Jõe tn 57b ja 57c detailplaneeringu lahenduse osas võimalike kompromisslahenduste saavutamist.

Üldplaneeringu ärakuulamise ja üldplaneeringu heakskiitmine

Vastavalt Planeerimisseaduse § 90 lõikele 1 esitas Keila Linnavalitsus 19.05.2023 kirjaga nr 7-4/410-1 üldplaneeringu Rahandusministeeriumile (edaspidi Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi) heakskiidu saamiseks, lugedes lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks arvestamata jäänud ja osaliselt arvestatud arvamused.

Valdkonna eest vastutav minister tutvus esitatud materjalidega ning palus täiendavalt kaasata üldplaneeringu menetluse isikud, kes olid varasemalt üldplaneeringu osas arvamust avaldanud, kuid keda ei olnud teavitatud üldplaneeringu avalikust väljapanekust. Lisaks palus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kaasata isikud, kellele kuuluvatel kinnistutel laiendatakse riigimaantee kaitsevööndit. Keila Linnavalitsus kaasas isikud täiendavalt üldplaneeringu menetluse. Linnavalitsuse esindajate ja üldplaneeringu avalikustamisel arvestamata jäänud kirjalikke arvamusi esitanud füüsiliste ja juriidiliste isikute ärakuulamise toimusid kahel korral hübriidkoosoleku vormis nii kohapeal Tallinnas Suur-Ameerika 1 asuvas Rahandusministeeriumi hoones kui ka internetipõhise konverentsilahenduse vahendusel. Osaliste ärakuulamisel jäid paljud planeeringuvaidlused üles, mõnel juhul Linn korrigeeris üldplaneeringu lahendust.

Regionaalminister andis oma 01.02.2024 kirjaga nr 14-3/649-10 Keila linna üldplaneeringule heakskiidu. Ministeerium on heakskiitmisel märkinud, et Keila linna üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate õigusaktidega, PlanS-is sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtunud PlanS § 75 üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneering ja KSH aruanne on koostatud koostöös asjakohaste valitsusasutustega ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsusega ning kaasatud on PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikud ja asutusi.

Üldplaneeringu vorm

Üldplaneering koosneb tekstiosast, graafilisest osast ning lisadest ja on kättesaadav Keila linna kodulehel.

Tekstiosa on koondatud seletuskirja, graafiline osa koosneb erinevaid teemasid kajastavatest joonistest:

Joonis 1 „Maakasutus“

Joonis 2 „Väärtuslikud alad ja piirangud“

Joonis 3 „Arendusüksuste skeem“

- Joonis 4 „Jalg- ja jalgrattateede skeem“
- Joonis 5 „Perspektiivne tänavavõrk“
- Joonis 6 „Keila kesklinna miljööala“
- Joonis 7 „Keila linna rohestruktuur“
- Joonis 8 „Elektri- ja sidevarustuse skeem“
- Joonis 9 „Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem“
- Joonis 10 „Kaugkütte ja gaasivarustuse skeem“

Üldplaneeringu lisadeks loetakse materjale ja dokumente, mis on üldplaneeringuga sidusad ja kuuluvad kehtestamisele:

- LISA 1. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD
- LISA 2. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVATSUS
- LISA 3. KEHTIVAD PIIRANGUD
- LISA 4. KEILA LINNA RAHVASTIKUPROGNOOS
- LISA 5. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KÜSITLUSE KOKKUVÕTE
- LISA 6. KEILA LINNA ETTEVÕTETE KÜSITLUSE TULEMUSED
- LISA 7. KEILA LINNA ETTEVÕTLUSPROFIIL
- LISA 8. KEILA LINNA ROHESTRUKTUURI ANALÜÜS
- LISA 9. KESKLINNA MILJÖÖALA ANALÜÜS
- LISA 10. KEILA LINNA LIKUVUSUURING
- LISA 11. DETAILPLANEERINGUTE SKEEM M 1:6500
- LISA 12. KATASTRÜKSUSE SIHTOSTARVETE SKEEM M 1:12500
- LISA 13. MAAOMANDI SKEEM M 1:12500
- LISA 14. TÄNAVATE LIIGITUS, OLEMASOLEV
- LISA 15. KOKKUVÕTE KEILA KESKLINNA ARENGUVISIOONI TÖÖTOAST
- LISA 16. LIIKLUSE MODELLEERIMINE
- LISA 17. KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE
- LISA 18. KEILA LINNA ARHEOLOOGIAPÄRAND

Üldplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Linn on seisukohal, et planeeringumenetluse käigus on kõigil üldplaneeringust huvitatud isikutel olnud võimalus oma arvamusi linnale esitada. Linn on kõiki arvamusi piisavas ulatuses kaalunud. Linnavolikogu on seisukohal, et käesoleva üldplaneeringu lahenduse osas on Linn kaalutlusõiguse teostamisel arvestanud tasakaalustatult nii avalikke huve ja väärtusi kui ka puudutatud isikute õigusi ja huve.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 91 lõike 1 ja Keila linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 2 ja arvestades Regionaal- ja Põllumajandusministri 01.02.2024 kirjaga nr 14-3/649-10 antud heakskiitu, Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Keila linna üldplaneering.
2. Tunnistada kehtetuks Keila Linnavalikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering.
3. Keila linna üldplaneering on aluseks:
 - 3.1 detailplaneeringutele, mis üldplaneeringu kehtestamise ajaks ei ole vastu võetud ega kehtestatud. Kui algatatud, kuid vastuvõtmata detailplaneering ja üldplaneeringus sätestatud tingimused on vastuolus, kaalub ja analüüsib Keila Linnavalitsus algatatud detailplaneeringu sobivust keskkonda igal üksikjuhul eraldi, arvestades nii õiguskindluse põhimõtet kui ka õiguspärast ootust ja avalikku huvi;
 - 3.2 projekteerimistingimuste andmisel juhul, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Keila Linnavalitsusel avaldada otsus ajalehes Keila Leht ja Harju Elu, Ametlikes Teadaannetes ja Keila linna veebilehel ning edastada teade Keila linna üldplaneeringu kehtestamisest Regionaal- ja Põllumajandusministrile ning maakatastrile.
6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(digitaalselt allkirjastatud)
Tanel Mõistus
volikogu esimees