



KORRALDUS

Keila

7. oktoober 2021 nr 291

Keila linn, Haapsalu mnt 64 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

ANC OÜ juhatuse liige Einar Entsik esitas 26.08.2021 taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Haapsalu mnt 64 (katastritunnus: 29601:002:0070, pindala 14119 m², sihtotstarve ärimaa 100%) kinnistule (edaspidi *kinnistu*). Taotlusele on lisatud eskiis (OÜ Pilveprojekt, juuli 2021), kus on kavandatud 4 ridaelamu, 2 ärimaa sihtotstarbega krunti ning tänava-ala (Rõõmu tänava pikendus).

Kinnistul kehtib Keila Linnavolikogu 24.11.2014. otsusega nr 38 kehtestatud Haapsalu mnt 64 kinnistu detailplaneering kahe ärihoone rajamiseks. *Kinnistust* ida pool kehtib Haapsalu mnt 62 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 29.03.2005. a otsusega nr 15), mille kohaselt on rajatud Rõõmu tänav, bensiinitankla (Haapsalu mnt äärde), 4 üksikelamukrunti (elurajooni kõrvale), elektrialajaam ja moodustatud ärimaa sihtotstarbega kinnistu (tänapäevase hoonestamata ehk planeeringu ellu viimata). Teisel pool Haapsalu maanteed tegutseb Rõõmu kaubamaja, ehituspood ja autoteenindused.

Keila Linnavolikogu 15.10.2002. määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt kehtib *kinnistul*, sellest ida ja lääne pool ning teisel pool Haapsalu maanteed ärimaa juhtfunktsioon. Ärimaa juhtfunktsioon määrati üldplaneeringu koostamise ajal suuremate liiklusteede ja -sõlmede ümber linna äärealadel ning nendel maadel eeldati suuremate autodega teenindavate ärihoonete kujunemist Keila ümbruses. Tänapäevani ei ole *kinnistule* ega sellest lääne poole rajatud ühtegi ärihoonet. Üldplaneering nägi piirkonda ette uue liiklussõlme rajamist, mis pidi lahendama Haapsalu mnt raudteest ülesõidu, ühendama Haapsalu maantee linna perspektiivsete ümbersõitudega (lõunapoolse ja läänepoolsega). Liiklussõlme jaoks on osaliselt maa reserveeritud *kinnistu* edelanurka.

Üldplaneeringu funktsionaalse tsoneeringu kaardil külgneb *kinnistu* väikeelamumaa juhtotstarbega alaga ja kavandatav elamumaa sihtotstarve (ridaelamud) on loogiline jätk ja linnaehituslikult sobiv lahendus *kinnistule*. *Kinnistule* Haapsalu mnt äärde kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundid on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna ala juhtfunktsioon üldplaneeringus on ärimaa. Arvestades üldplaneeringu üldistustaset ja täpsusastet (iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata, vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta), on kavandatav kooskõlas kehtiva Keila üldplaneeringuga.

Koostamisel on uus Keila linna üldplaneering (eelnõu kooskõlastamise staadiumis), kus on järgmised muudatused võrreldes kehtiva üldplaneeringuga:

- linna läänepoolse ümbersõidu vajadust enam ei nähta, liiklussõlm on nihkunud lõuna poole (*kinnistust väljapoole*);
- Haapsalu maanteest põhja pool olev ärimaa juhtfunktsiooniga ala on kavandatud elamualaks, kus Haapsalu maantee ääres võivad olla ärihooned ja olemasolevate üksikelamute naabruses väikeelamud, *kaksikelamud*, *ridaelamud*. Maanteeäärse hoonestuse kavandamisel on oluline silmas pidada, et Haapsalu mnt on ajalooline tee ja oluline sisenemissuund Keila linna, kus tänavaruum tervikuna on linna visiitkaardiks, mis seab eesmärgiks tänavaäärsete hoonete võimalikult väärrika arhitektuuri, tänava roheluse ja inimsõbralikkuse.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 ei ole uute elamute ja ärihoonete kavandamine olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritava alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning arvestades planeeritava tegevuse mahtu, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Detailplaneering on vajalik kinnistu detailsemaks linnaruumiliseks läbitöötamiseks arvestades asukohaga linna sissesõidu ääres (sh visiitkaardi rolli ja maantee müraga), äripiirkonna vastas ning elamuala naabruses.

Detailplaneeringu (edaspidi ka *planeering*) **eesmärk** on kavandada *kinnistule* uus kompaktne elamu- ja ärihoonete piirkond ning määrata uutele hoonetele ehitusõiguse ulatus ning hoonestusala ja -tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted. Haapsalu maanteest põhja pool olev ala on kavandatud elamualaks, kus Haapsalu maantee ääres võivad olla ärihooned ja olemasolevate üksikelamute naabruses väikeelamud, kaksikelamud, ridaelamud.

Linna ja *kinnistu* omaniku ühine huvi on antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja luua loogiline üleminek väikeelamupiirkonna ja ärikeskuse vahel.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste ja planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljöö (et vältida inimeste väljarännet). Samuti on oluline tagada ettevõtetele soodsad tingimused äritegevuseks.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 4 ja 10, § 125 lõikest 1 punktist 1 ning § 126 lõike 1 punktide 1-9, 11-12, 17, 21, 22, § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 130 lõikest 1, § 131 lõigetest 1 ja 2, § 140 lõikest 7, ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1, 2, 7 ja 18 ning arvestades kinnistu omaniku ANC OÜ 26.08.2021 esitatud taotlust ja Keila Linnavalitsuse ja ANC OÜ vahel 21.09.2021 sõlmitud lepingut nr 6-6/139:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Haapsalu mnt 64 kinnistule ning lähialale eesmärgiga muuta osaliselt maa sihtotstarvet 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 Haapsalu mnt 64 kinnistust

(katastritunnus: 29601:002:0070, pindala 14119 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja sellega piirnevast Haapsalu maantee kinnistu lõigust (katastritunnus: 29601:002:0070, sihtotstarve transpordimaa 100%) ning vajadusel nendega külgnevast lähialast. **Planeeringuala suurus on ca 2 ha.** Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga.

2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse Lisas 1 kinnitatud lähteseisukohtadega.
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).
4. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutuste ja ettevõtetega (Päästeamet, Terviseamet ja tehnovõrkude valdajad) ja puudutatud isikutega (naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi ja kohustusi võib planeeringulahendus mõjutada.
5. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul selle algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Keila linna veebilehel aadressil <https://www.keila.ee/detailplaneeringu-algatamine>.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Keila Leht ja Harju Elu.
7. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates ANC OÜ-d ja puudutatud kinnistute omanikke, Põhja-Eesti Päästkeskust, Terviseametit ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
8. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil <https://www.keila.ee/detailplaneeringu-algatamine>.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Enno Fels
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Maris Mäger
linnasekretär