



KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

25. märts 2008 nr 17

Keila linna Piiri tänava ja Uus-Paldiski mnt vahelise ala detailplaneeringu osaline (I etapp) kehtestamine

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i taotlusel Keila Linnavalitsuse 4. augusti 2005.a korraldusega nr 333 algatatud detailplaneering hõlmab Piiri tn 12, 12a, 12c ja 14 kinnistuid ning nende lähiala. Planeeringu peaesmärgiks on Selveri ärihoone (kaubanduskeskus) rajamine krundile, mis moodustatakse Piiri tn 12 ja 12c kinnistutest, mis kuuluvad Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-ile, ning kaupluse juures vajaliku parkimise korraldamine kõrvalasuval Piiri tn 14 kinnistul, mis kuulub riigile.

Planeerimisseaduse §16 lg1 sätestab, et detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud. Kuna Piiri tn 14 kinnistu on jäetud riigi omandisse riigi maareservina, siis on kinnistu valitsejaks Keskkonnaministeerium (Maareformiseadus §31 lg 1 p 8). Piiri tn 14 kinnistu sihtotstarve Üldmaa on määratud Keila linna üldplaneeringu alusel. Kinnistu sihtotstarbe muutmine on võimalik läbi detailplaneeringu. Kinnistut ei ole kasutusele võetud, selle seisukord meenutab tühermaad.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) §13 lõikes 1 on sätestatud, et riigivara kasutatakse avalikuks otstarbeks, riigivõimu teostamise otstarbeks ning tulu saamiseks. RVS §18 lg1 p2 ütleb, et riigivara võidakse anda tasuta kasutusse kohalikule omavalitsusele tema funktsioonide täitmiseks. Riigivara võib anda kasutusse (nt rent, kasutusvaldus) ka tasu eest (RVS §19 lg 1). RVS §24 lg1 p1 sätestab, et riigivara võib võõrandada, kui vara ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega riigivõimu teostamiseks. RVS §28 lg1 ütleb, et riigivara võib tasu eest võõrandada (müüa) avalikul enampakkumisel või eelläbirääkimistega pakkumisel (valikpakkumisel), kui seadus ei sätesta teisiti. RVS §24 lg1 p3 alusel võib riigivara võõrandada ka, kui vara on vajalik omavalitsuse funktsioonide täitmiseks, kuid riigi kinnisvara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine on võimalik Riigikogu moodustatud komisjoni otsuse alusel (RVS §27 ja §36 lg2).

Maa-amet keskkonnaministri volitatud esindajana ei ole väljendanud seisukohta, et Piiri tn 14 kinnistut hakatakse kasutama avalikuks otstarbeks või riigivõimu teostamiseks. Keila Linnavalitsus on kaalunud varianti munitsipaliseerida Piiri tn 14 kinnistu, kus parkla hakkaks teenindama suuremat piirkonda (sh perspektiivseid ühiskondlike objekte ja korrusmajade piirkonda, kus on suur parkimisprobleem).

Kuna parkla rajamine Piiri tn 14 kinnistule on pikaajaline protsess (nii kokkulepete saavutamine, planeeringu koostamine kui ka kinnistu ostmise või kasutusse saamine), siis on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS teinud oma 26.11.2007.a kirjaga nr 9-2/45 Keila Linnavalitsusele taotluse menetleda detailplaneeringut kahes etapis. I etapi eesmärk on

rajada kaubanduskeskus väiksemas mahus koos parklaga oma kinnistule. II etapi eesmärk on rajada parkla Piiri tn 14 kinnistule, mis võimaldab kaubanduskeskuse täismahus väljaehitamist. Etapiviisiline ehitamine on ehitustehniliselt teostatav ning arendajale majanduslikult atraktiivne.

Etapiviisilisel ehitamisel on võimalik tagada arendusala funktsionaalse tsoneeringu ning liiklusskeemi toimivus ja kooskõla linnasituatsiooniga. Kõnealuses piirkonnas, mis on Keilas kõige tihedamalt asustatud, on kõrgendatud vajadus kaubandus- ja ärikeskuse järele. Planeeringuprotsessis on teostatud kõik esimese etapi detailplaneeringu kehtestamiseks vajalikud toimingud (kooskõlastamised, vastuvõtmine, avalikustamine).

Eelpoolöeldust lähtudes on otstarbekas kehtestada Piiri tänava ja Uus-Paldiski mnt vahelise ala detailplaneering osaliselt, mis tähendab kaubanduskeskuse I etapi hoonemahu väljaehitamiseks vajalike maakasutus- ja ehitustingimuste määramist Piiri tn 12, 12a ja 12c kinnistute ning nendega piirneva Piiri tn lõigu kohta.

Kuna kaubanduskeskuse rajamisega suureneb liiklusintensiivsus Piiri tänaval ning muutuvad ohtlikumaks Piiri tn ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt ristmik ning Piiri tn, Paldiski mnt ja Pargi tn ristmik, siis on detailplaneeringu I etapi kehtestamise eeltingimuseks arendaja osalemine Piiri tänava ja nimetatud ristmike rekonstrueerimisel liiklusohutuse tagamiseks. Rekonstrueerimisel osalemise ulatus ja tingimused on määratud Keila Linnavalitsuse ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i vahel 12. märtsil 2008 sõlmitud kokkuleppega.

Eelnevast lähtudes ning aluseks võttes Planeerimisseaduse § 24 lõike 3, § 25 lg 4 ja 5 ning Keila linna ehitusmääruse punkti 13.6 ja arvesse võttes Keila Linnavalitsuse ja Tallinna Kaubamaja Ehituse AS-i vahel 12. märtsil 2008. aastal sõlmitud kokkulepet Piiri tänava, Piiri tn ja T-8 Tallinn-Paldiski mnt ristmiku ning Piiri tn, Paldiski mnt ja Pargi tn ristmiku rekonstrueerimiseks Keila Linnavolikogu

o t s u s t a b:

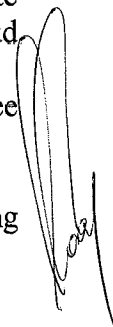
1. Kehtestada osaliselt (I etapp) Keila linna Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee vahelise ala detailplaneering, OÜ Esplan töö nr 0512. Osaline kehtestamine hõlmab Piiri tn 12, Piiri tn 12a ja Piiri tn 12c kinnistuid ja nendega piirnevat Piiri tn lõiku. Planeeringuga määratakse järgmised krundid ja ehitusõigused:

- krunt ärihoone (kaubanduskeskus) ehitamiseks (pos nr 1): aadressi ettepanek Piiri tn 12, pindala 14687 m², sihtotstarve ärimaa, suurim hoonete arv 1, suurim ehitusalune pind 7400 m², suurim täisehitus 50%, suurim lubatud kõrgus 9 m, suurim lubatud korruselisus 2. I etapi hoonemahu (max ehitusalune pind 5200 m², täisehitus 35%) määrab parkimise lahendus, arvestades, et kaubanduskeskuse juures vajalik parkimine tuleb korraldada samal krundil vastavalt normatiividele;
- olemasoleva tootmishoonega krunt (pos nr 2): aadress Piiri tn 12a, pindala 4280 m², sihtotstarve tootmismaa, suurim hoonete arv 1, suurim ehitusalune pind 1500 m², suurim täisehitus 35%, suurim lubatud kõrgus 7,5 m, suurim lubatud korruselisus 1;
- krunt olemasolevale Leivatehase 10/0,4 kV alajaamale (pos nr 3): aadressi ettepanek Piiri tn 12b, pindala 88 m², sihtotstarve Tootmismaa, suurim hoonete arv 1, suurim ehitusalune pind 41 m², suurim täisehitus 47%, suurim lubatud kõrgus 6 m, suurim lubatud korruselisus 1.

Olulisemad teedevõrgu muudatused planeeringuga seondvalt: Piiri tn kõnnitee laiendamine kergliiklustee vajadusteks.

Planeeringuga määratakse järgmised kinnisomandi kitsendused:

- krundil pos nr 1 servituudi vajadused Piiri tn 12a kasuks juurdepääsuks ning



piirilasuva seinä teenindamiseks;

- krundil pos nr 2 servituudi vajadus Piiri tn 12 kasuks juurdepääsuks;
- kõigil kruntidel Piiri tänava kaitsevöönd 3 m tänavamaa piirist.

I etapi planeeringulahendus on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga.

2. Detailplaneeringu kehtestamine täies mahus teostatakse pärast Maa-ameti kooskõlastuse saamist.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Avaldada otsus ajalehtedes, milles Keila linn avaldab ametlikke teadaandeid ning saata kehtestamise otsuse ära kiri ja kehtestatud planeering maavanemale ning riigi maakatastri pidajale.
5. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

Andrus Loog
Volikogu esimees

