



KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

18. juuni 2010 nr 23

Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3, § 25 lõike 4 ning Keila Linnavolikogu 1. juuli 2003 määrusega nr 12 kinnitatud „Keila linna ehitusmääruse“ punkti 13.6 alusel ning arvestades otsusele lisatud seletuskirjas esitatud põhimotiivide ja kaalutlustega Keila Linnavolikogu otsustab:

1. Kehtestada täies mahus Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee vahelise ala detailplaneering, millega on määratud järgnevate kruntide sihtotstarbed ja ehitusõiguse ulatused ning on lahendatud nende varustamine insener-tehniliste võrkudega. Detailplaneering sisaldab Keila linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut Üldmaa juhtfunktsiooniga alal asuvale Piiri 14 kinnistule ärimaa sihtotstarbe määramise osas.

1.1. Planeeritud kruntide ehitusõigused:

- 1.1.1. Piiri tn 12 krundi suurus 14687 m², sihtotstarve 100% ärimaa, krundile on lubatud üks kuni 2 korruseline ärihoone ehitusaluse pinnaga kuni 7821 m² maksimaalse kõrgusega 9 m.
- 1.1.2. Piiri tn 12a krundi suurus 4280 m², sihtotstarve 100% tootmismaa, krundile on lubatud üks 1-2 korruseline tootmishoone maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga 1500 m² ja kõrgusega 7,5 m.
- 1.1.3. Piiri tn 12b krundi suurus 88 m², sihtotstarve 100% tootmismaa, krundile on lubatud 1 ühekorruseline tootmishoone (trafo – alajaam), mille maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 41 m² ja kõrgus 6 m.
- 1.1.4. Piiri tn 14 krundi suurus 7237 m², sihtotstarve 100% ärimaa ilma hoonestusõigusega, millele rajatakse üldkasutatav 191-kohaline parkla.
- 1.1.5. Piiri – Põhja kergliiklustee lõik krundi suurus 742 m² ilma hoonestusõigusega, sihtotstarve on 100% transpordimaa.
- 1.1.6. Piiri tänava lõik 1, krundi suurus 4510 m², ilma hoonestusõigusega, sihtotstarve on 100% transpordimaa.

1.2. Kitsendused:

- 1.2.1. Piiri tn 12 - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist.

- juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12a kinnistu kasuks.
- kanalisatsioonitrasside servituudi vajadus 3+3 m torust Piiri tn 12a kinnistu kasuks.
- seinaservituut 1 m laiuselt piiril paikneva seina ulatuses Piiri tn 12a kinnistu kasuks.

1.2.2. Piiri tn 12a - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist

- kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist.
- juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12 kinnistu kasuks.

1.2.3. Piiri tn 12b - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist

- kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist.

1.2.4. Piiri tn 14 - Uus – Paldiski mnt kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest

- Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist.
- olemasolevate sademevete kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi vajadus 3+3 m torust.

1.2.5. Piiri – Põhja kergliiklustee - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist

- juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12 kinnistu kasuks.

1.2.6. Piiri tänava lõik 1 - Uus – Paldiski mnt kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest

- madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist.

2. Otsus jõustub teatavastegemisest.

3. Avaldada otsus ajalehes, milles Keila linn avaldab ametlikke teadaandeid ja Keila linna veebilehel.

4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Andrus Loog
Volikogu esimees



Seletuskiri

Keila Linnavolikogu otsuse eelnõu
**Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee
vahelise ala detailplaneeringu
kehtestamine** juurde

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala, mille suurus on 3,16 ha, asub Keila linnas Piiri tänava ja Uus-Paldiski mnt nurgas. Planeeritava maa-ala ümbruses paiknevad Vasara ja Põhja tänava äärsed korterelamud ning idapool vahetus läheduses on lasteaed ja eemal on täna veel koolimaja. Planeeringu ala läbib loode-kagu suunas kergliiklustee, mida kasutatakse intensiivselt jalakäijate poolt ka laste kooliteena.

Planeeritaval maa-alal paiknevad järgmised kinnistud:

Piiri tn 12 on 14688 m² suurune 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu, omanik kinnistusraamatu andmetel Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts.

Piiri tn 12a on 4280 m² suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega kinnistu, omanik kinnistusraamatu andmetel aktsiaselts Valdek.

Piiri tn 12b on 88 m² suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega krunt - alajaam.

Piiri tn 14 on 7237 m² suurune 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu, omanik kinnistusraamatu andmetel Eesti Vabariik, kinnistu riigivara valitsejaks on Keskkonnaministeerium.

2. Keila linna üldplaneering ja selle muutmise põhjendused

Keila Linnavolikogu 15. oktoobri 2002 määrusega nr 31 kehtestatud "Keila linna üldplaneeringu" kohaselt jääb planeeritav maa-ala peamiselt äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alale, mis on olnud üldplaneeringu kehtestamise ajal põhiliselt tootmisala, kuid mis on aegamööda kujunemas ärialaks. Detailplaneeringuga on ette nähtud Piiri tn 14 kinnistu osas maakasutuse sihtotstarbe-üldkasutatav maa - muutmise ärimaaks ning avaliku parkla rajamine, millises osas kehtestatav detailplaneering sisaldab Keila linna üldplaneeringu üldmaa juhtfunktsiooni muutmise ettepanekut, mille aluseks on järgmised kaalutlused, linnaehituslikud ideed ja põhjendused:

– üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe kohasele üldmaale olid arvestatud perspektiivsed puhke- ja spordirajatised, mida ilmselt ei saa kasutada lähtudes maantee rekonstrueerimise kavadest. Kaasaegsetest tervisekaitsenõuetest ei ole magistraalteearne asukoht sobiv puhke- ja spordirajatistele, seal levivate müra ja heitgaaside kontsentratsiooni pärast. Nimetatud maantee on pidevalt kasvava liikluskoormusega. Käsitlev piirkond ei kuulu üldplaneeringus kavandatud Keila linna peamiste puhkealade hulka ja seda ka juhul, kui tulevikus Uus-Paldiski maantee muutub kogujateeks.

– Piiri tn 14 kinnistu on tänasel päeval sisuliselt kasutuseta jäätmaa, samas asudes korruselamute piirkonna vahetus naabruses, kus üheks probleemiks on parkimiskohtade vähesus. Planeeritava ala läheduses ei asu teisi parklateks sobivaid vabu maa-alasid, mistõttu on detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise eesmärk 191-kohalise avaliku parkla rajamine, et leevendada muu hulgas piirkonna korrusmajade elanike parkimisprobleeme.

– üldplaneeringu muutmisega Piiri tn 14 kinnistu osas kaasneb positiivne mõju linnaeelarvele, sest praegu kehtiva üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistu maksustamishind on 8 krooni/m², detailplaneeringuga ettenähtava ärimaa maksustamishind on 40 krooni /m².

– kaubanduskeskus selles piirkonnas on end õigustanud, kuna asub linna tihedamalt asustatud korterelamute rajoonis ja samas on hästi kättesaadav inimestele ka väljastpoolt linna, külgnedes Tallinn – Paldiski maanteega.

– uus lahendus (kaubanduskeskuse laienemine olemasoleva parkla alale) pakub linna huve silmas pidades piirkonna elanikele uusi töökohti ning suuremat kauba- ja teenuste valikut.

3. Detailplaneeringuga kavandatu

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud järgmiste kruntide piirid, sihtotstarbed ja ehitusõiguse ulatused ning on lahendatud nende varustamine insener-tehniliste võrkudega:

- Piiri tn 12 krundi suurus 14687 m², sihtotstarve 100% ärimaa, krundile on lubatud 1 kuni kahe korruseline ärihoone ehitusaluse pinnaga kuni 7821 m² maksimaalse kõrgusega 9 m
- Piiri tn 12a krundi suurus 4280 m², sihtotstarve 100% tootmismaa, krundile on lubatud üks 1-2 korruseline tootmishoone maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga 1500 m² ja kõrgusega 7,5 m.
- Piiri tn 12b krundi suurus 88 m², sihtotstarve 100% tootmismaa, krundile on lubatud 1 ühekorruseline tootmishoone (trafo – alajaam), mille maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 41 m² ja kõrgus 6 m.
- Piiri tn 14 krundi suurus 7237 m², sihtotstarve 100% ärimaa ilma hoonestusõigusega, millele rajatakse üldkasutatav 191-kohaline parkla
- Piiri – Põhja kergliiklustee lõik krundi suurus 742 m² ilma hoonestusõigusega, sihtotstarve on 100% transpordimaa
- Piiri tänava lõik 1, krundi suurus 4510 m², ilma hoonestusõigusega, sihtotstarve on 100% transpordimaa

Kitsendused:

- Piiri tn 12 - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist
 - juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12a kinnistu kasuks
 - kanalisatsioonitrasside servituudi vajadus 3+3 m torust Piiri 12a kinnistu kasuks
 - seinaservituut 1 m laiuselt piiril paikneva seinla ulatuses Piiri tn 12a kinnistu kasuks
- Piiri tn 12a - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist
 - juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12 kinnistu kasuks
- Piiri tn 12b - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - kõrgepinge- ja madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist
- Piiri tn 14 - - Uus – Paldiski mnt kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
 - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - olemasolevate sademevete kanalisatsioonitrassi kaitsevööndi vajadus 3+3 m torust
- Piiri – Põhja kergliiklustee - Piiri tänava kaitsevöönd 3 m krundi piirist
 - juurdepääsuteeservituudi vajadusega ala Piiri tn 12 kinnistu kasuks
- Piiri tänava lõik 1 - Uus – Paldiski mnt kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest
 - madalpingekaabli kaitsevöönd 1+1 m kaablist

4. Detailplaneeringu menetluse käik

Ala detailplaneeringut on menetletud kahes etapis.

I etapis menetleti nimetatud detailplaneeringut Piiri 12, Piiri 12a ja Piiri 12c kruntide osas.

Keila Linnavolikogu 12. märtsi 2008 otsusega nr 17 kehtestati Keila linna Piiri tänava ja Uus – Paldiski mnt vahelise ala detailplaneeringu I etapp, mille alusel rajati väiksemas mahus kaubanduskeskus koos parklaga Piiri 12 kinnistule.

II etapiga on planeeritud kaubanduskeskuse laiendus Piiri 12 kinnistule ja avalik parkla riigi omandis olevale Piiri 14 kinnistule. Selle alusel on võimalik kaubanduskeskuse väljaarendamine kogu ulatuses.

Detailplaneeringu algatamist taotles 21.02.2005 Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS.

Keila Linnavalitsuse 04. augusti 2005 korraldusega nr 33 algatati ja kinnitati lähteülesanne Piiri tänava ja Uus – Paldiski mnt vahelise ala detailplaneeringu ehitusõiguse määramiseks - kauplusehoone rajamiseks.

Detailplaneeringu tellija on Keila Linnavalitsus.

Detailplaneeringu koostas OÜ Esplan arhitekt Krista Karu. Seoses detailplaneeringuga on koostatud järgmised uuringud:

1. Ökoloogia uuring Piiri 12 krundil (aruanne OÜ REI Geotehnika töö nr 1351-05)
2. Keskkonnamüra hinnang (Akukon OY Eesti Filiaal töö nr 7445 – 1)
3. Liiklusolukorra hinnang Keilas Piiri tänaval Selveri kaubanduskeskuse rajamisel (Inseneribüroo STRATUM)

Detailplaneeringu on kooskõlastanud vastavalt lähteülesandele Harjumaa Päästeteenistus, AS Keila Vesi, OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harjumaa piirkond, AS Valdek, Elion Ettevõtted AS, Tallinna Tervisekaitsetalitus, Maa-amet, AS Eraküte Keila piirkond, Põhja Regionaalne Maanteeamet, Maanteeameti Planeeringute osakond, Harjumaa Keskkonnateenistus, Akukon OÜ Eesti Filiaal, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ja Keila Linnavalitsus. Maanteeamet kooskõlastas detailplaneeringu 08.08.2009 tingimusel, et põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ja Keila linna Piiri tänava liikluskorralduse eskiisprojektile vastava ristmiku väljaehitamise kulud kannab arendaja.

Detailplaneering on vastu võetud Keila Linnavalitsuse 22.10.2009 korraldusega nr 312. Teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku asukoha ning aja kohta ilmus ajalehes Keila Leht 22.10.2009 ja Postimees 26.10.2009. Detailplaneering oli avalikul väljapanekul 9. novembrist kuni 7. detsembrini 2009.

Avaliku väljapaneku käigus laekus Malle Lekk'ilt ja Marju Preegel'ilt - mõlemalt üks kiri samasisuliste vastuväidetega (1.12.2009). Vastuväiteid esitanud isikud leidsid, et üks sisse/väljasõit 191-kohalisse parklasse on vähe, et kaubanduskeskuse laiendamisega suureneb liiklusohulik olukord antud piirkonnas, kuna parkla sisse- ja väljasõiduga tekitatakse niigi kitsale tänavale ristmik, mida kasutavad Piiri tänaval ja selle ümbruses elavad inimesed, Vasara tänava garaažide kasutajad, ehitamisel oleva gümnaasiumi õpilased kui ka kaubanduskeskuse kliendid. Tekivad ummikud ja seepärast tuleks Piiri tänavat laiendada või liikluskoormust vähendada. Vastuväitjad ei olnud nõus ka üldplaneeringu muutmisega, kus Piiri 14 kinnistu üldmaa sihtotstarve muudetakse ärimaaks, eesmärgiga rajada 191 kohaline avalik parkla. Vastuväitjate arvates ei arvesta Selveri kaubanduskeskuse detailplaneering Keila linnaelanike vajadustega vaid on kavandatud üksnes kinnisasja omanike ja kinnisvaraarendajate huvidest lähtuvalt. Viimast väidet põhjendati sellega, et detailplaneering ei võta arvesse Vasara tänavalt välja ja sissesõitvate autodega liiklejate ning Vasara tänava ja selle piirkonna teistelt tänavatelt kooli ja kesklinna suunduvate jalakäijate ohutust.

Keila Linnavalitsuse vastuskirjas (18.12.2009 nr 4.2-1.6/2383-2) selgitati detailplaneeringu lahendust ja planeeritava parkla vastavust projekteerimismäärustele ning kahte võimalikku sisse-väljasõidu kohta parklasse, samuti piirkonna liikluskorralduse meetmeid, millega saab muuta olukorda pärast planeeringujärgset väljaehitamist inimestele ja autodele ohutumaks.

Teade väljapaneku toimumisest ja selle tulemusi tutvustava arutelu läbiviimise aja ja koha kohta ilmus ajalehes Keila Leht 18.12.2009 ja Postimees 11.12.2009, avalik arutelu toimus Keila Linnavalitsuses 11. jaanuaril 2010 ning selle käigus käsitleti eriarvamusi veelkord põhjalikult. Kohalolnud kodanikest ei olnud keegi kaubanduskeskuse hoonestuse ja selle laiendamise vastu.

Keila Linnavalitsuse selgitustele vaatamata vastuväiteid esitanud isikud oma vastuväidetest ei loobunud, sest vastuväitjad soovisid, et piirkonna liikluskorraldus oleks ohutuks muudetud juba enne detailplaneeringu kehtestamist. Malle Lekk ja Marju Preegel soovisid arutelu protokollis koopiati ning mõtlemisaega (Keila LV 21.01.2010 kiri nr 4-2-1.6/2383-4 koos lisaga).

Pärast protokollis saatmist Keila LV-le 27.01.2010 laekunud kirjas palusid vastuväitjad arutelu protokollis sisse viia parandusi ja täiendusi. Keila Linnavalitsus väljastas allakirjutanud isikutele stenogrammiline väljavõtte vaidlusalusest protokollis osast koos linnavalitsuse kirjaga 09.02.2010 nr 4.2-1.6/2383-8, kus selgitati veel kord, et pärast detailplaneeringu kehtestamist on võimalik asuda piirkonna teede ja ristmike rekonstrueerimisprojekte koostama ning koostöös Keila Linnavalitsuse ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-ga välja ehitama.

Osapooled siinkohal kokku ei leppinud ja Keila linnavalitsus saatis 15.02.2010 kirjaga nr 4.2-1.6/2383-9 nimetatud detailplaneeringu Harju maavanemale järelevalveks, vastuväidete lahendamiseks ja heakskiidu saamiseks tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktidele 3 ja 5.

Planeeringuvaidlusele lahenduse leidmiseks kutsus Harju maavanem 20. aprilliks 2010 kooskõlas planeerimisseaduse § 23 lõike 3 punktiga 5 kokku planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikud, planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ja Harju Maavalitsuse ühishõupidamise. Harju Maavalitsuses toimunud nõupidamisel osalesid Harju Maavalitsuse planeeringute järelevalve komisjoni liikmed, OÜ Esplan esindajad Krista Karu ja Vello Grünberg, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS esindaja Peeter Kütt ja VKP Projekt esindaja Valeri Künnapu, Inseneribüroo Stratum esindaja Margus Nigol ning vastuväidete esitajad Marju Preegel ja Malle Lekk. Kuulati osapoolte selgitusi ja põhjendusi veelkord, vastuväidete esitajad toetasid olemasoleva liikluskorralduse parandamise soovi, kuid nad ei loobunud oma vastuväidetest.

Tulenevalt PlanS § 23 lõikest 4 andis maavanem 29.04.2010 kirjaga nr 2.1-13k/ 786 oma seisukoha vastuväidete kohta.

Järelevalve teostamise tulemusena on maavanem asunud seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud seadusi ega norme ja vaidlustajate seadusest tulenevaid õigusi. Järelevalve seisukohalt on planeeringu menetlemisel arvestatud Eesti Standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ettenähtud projekteerimismõõtmega ning teiste asjakohaste õigusaktidega. Samuti leiab maavanem, et kohalik omavalitsus on piisava põhjalikkusega kaalunud üldplaneeringu muutmise vajadust.

Võttes aluseks PlanS § 23 lõike 6 on maavanem andnud Piiri tänava ja Uus-Paldiski maantee vahelise ala detailplaneeringule oma heakskiidu ning tagastanud planeeringu edasiseks menetlemiseks.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ja Keila Linnavalitsuse vahel on 27.05.2010 sõlmitud Ehitusseaduse §13 alusel lepingu lisa piirkonna infrastruktuuride väljaehitamise kohustuste korraldamiseks.

Planeerimisseaduse § 24 lõike 3 kohaselt maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud detailplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus ja Keila linna ehitusmääruse punkti 13.6 kohaselt kuulub detailplaneeringu kehtestamine Keila Linnavalitsuse pädevusse.



Tanel Mõistus
Linnapea