

KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD



KEILA
LINNAVALITSUS

www.keila.ee



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

KEILA KINNA ÜLDPLANEERINGU

LÄHTESEISUKOHAD

TÖÖ NUMBER: **1169/18**

TELLIJA: **Keila Linnavalitsus**
Keskväljak 11, 76608 Keila, klv@keila.ee

KONSULTANT: **OÜ Entec Eesti**
Pärnu mnt 160J, 11317 Tallinn, entec@entec.ee

ALGATATUD: **Keila Linnavolikogu 27.03.2018 otsus nr 7**

KUUPÄEV: **12. veebruar 2019. a**

SISUKORD

SISUKORD	3
SISSEJUHATUS	4
1 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
1.1 KEILA LINNA ARENGUKAVAST TOODUD VISIOON	6
2 ÜLDPLANEERINGUGA LAHENDATAVAD ÜLESANDED	7
3 KEILA LINNA ÜLDANDMED	11
3.1 RAHVASTIKUPROGNOOS.....	12
4 ÜLDPLANEERINGU ALUSEKS OLEVAD STRATEEGILISED ARENGUDOKUMENDID JA LÄHTEKOHAD KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGULE	13
4.1 HARJUMAA MAAKONNAPLANEERINGUST 2030+ TULENEVAD RUUMILISE ARENGU LÄHTEKOHAD KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS	14
4.1.1 <i>Ruumilise arengu visioon</i>	15
4.1.2 <i>Tallinna lähiala roheline võrgustik</i>	16
4.1.3 <i>Keskuste võrgustik ja toimepiirkonnad</i>	17
4.1.4 <i>Linnalise asustusega alad</i>	18
4.1.5 <i>Maanteede areng</i>	20
5 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KSH KOOSTAMISE AJAKAVA	21
6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD	23
7 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISSE KAASATAVAD ISIKUD	24
7.1 KAASAMISKAVA	25
8 ÜLDPLANEERINGU VORMISTUS	27

Lisa 1. Väljavõtte hanke tehnilisest kirjeldusest

Lisa 2. Keila linna üldplaneeringu koostamise kavand

Lisa 3. Ametite poolt väljastatud esialgsed lähtetingimused

Lisa 4. Ettepanekute koondtabel

Lisa 5. Väljastatud ettepanekud

SISSEJUHATUS

Keila linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamine on algatatud Keila Linnavolikogu 27. märtsi 2018. aasta otsusega nr 7. Üldplaneeringut menetletakse 01.07.2015. a kehtima hakanud planeerimisseaduse alusel.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi lühend KSH), mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. KSH koostamise käigus hinnatakse üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid ja määratakse vajadusel leevendusmeetmed.

Üldplaneeringus käsitletavaks alaks on Keila linna haldusterritoorium. Samas kaasatakse kontaktvööndi alana osa naabervaldade aladele jäävaid piirkondi.

Keila linna haldusterritooriumil kehtivad Keila linna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2002 Keila Linnavolikogu määrusega nr 31), Keila loodeosa üldplaneering (kehtestatud 29.04.1997 Keila Linnavolikogu otsusega nr 24) ja Keila idaosa üldplaneering (kehtestatud 24.11.1998 Keila Linnavolikogu otsusega nr 44).

Koostatava üldplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteerib linna OÜ Entec Eesti. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viib läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ). Lisaks on üldplaneeringu koostamisel läbiviidavate uuringute koostamiseks kaasatud erinevaid eksperte.

Koostatud lähteseisukohti ei saa pidada lõplikuks dokumendiks, need võivad muutuda ja täieneda üldplaneeringu koostamise faasis kuna lähteseisukohad koostati üldplaneeringu protsessi alguses ning hilisema protsessi jooksul võib osutada vajalikuks lisada nt koostatavate ülesannete loetellu veel mõni käsitlemist vajav teema või kaasata üldplaneeringu koostamisse mainimata huvitatud isik (st keda pole mainitud tabelis 3).

1 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

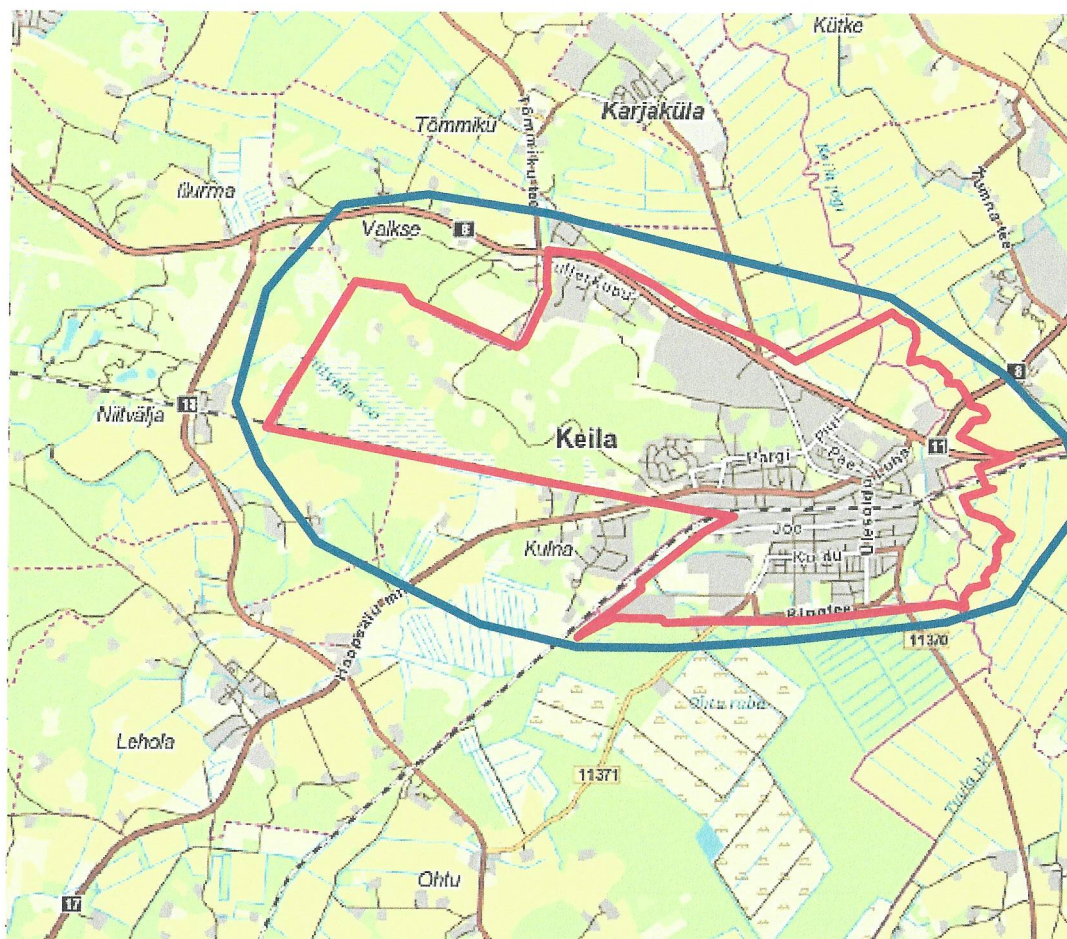
Üldplaneeringu ja KSH koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedes võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. **Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis.**

Üldplaneeringu eesmärgiks on üle vaadata Keila linnas varem kehtestatud üldplaneeringute lahendused, teemaplaneering (D-kategooria maagaasi torustiku teemaplaneering) ja detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule. Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud teemaplaneering ja detailplaneeringud jäävad kehtima. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes PlanS § 140 toodud tingimustest.

Keila linna üldplaneeringu koostamisel arvestatakse ka **Harjumaa maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga 09.04.2018 nr 1.1-4/78, vt täpsemalt ptk 4.1), et linna ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu üldplaneeringuga kehtestatav oleks kooskõlas kehtestatud maakonnaplaneeringuga. Vajadusel tehakse ettepanekuid kehtiva maakonnaplaneeringu muutmiseks ja täpsustamiseks.

Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille eesmärgiks on arvestada erinevaid keskkonnast tulenevaid mõjusid üldplaneeringu koostamisel ja hinnata üldplaneeringu elluviimisel kaasnedes võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid ning kultuurilisi mõjusid.

Üldplaneeringus käsitletavaks alaks on Keila linna haldusterritoorium. Samas kaasatakse kontaktvööndi alana (tähistatud joonisel 1 sinise joonega) osa naabervaldade aladele jäävaid piirkondi.



Joonis 1. Keila linn (aluskaardi väljavõtte Maa-ameti geoportaalist). Punase joonega on tähistatud Keila linna piir, sinise joonega Keila linna kontaktvöönd.

1.1 Keila linna arengukavast toodud visioon

Keila linna arengukavast 2013-2025 tulenev üldplaneeringu eesmärkidega seonduv VISIOON aastaks 2025 on sätestatud järgmiselt:

Keila linnas on rahulik perekeskne mõõdukalt suureneva kogukonnaga kodupaik, mis pakub turvalist ja tervislikke eluviise toetavat rohelist väikelinna elukeskkonda. Sealhulgas on Keila:

- kõigile elanikegruppidele võrdsed võimalusi pakkuv, peresõbralik, inimeste huvidest ja vajadustest hooliv linn.
- tervist väärtustav ja tervislikke eluviise toetav linn.
- elus hästi toime tulla võimaldavat mitmekülgset haridust andev linn.
- mitmekesiseid kultuuri- ja vaba aja veetmise võimalusi pakkuv linn.
- tegusa ja linna arengus aktiivselt osaleva kogukonnaga linn.
- kodanikualgatust väärtustava, kodu- ja kogukonnatunnet ning traditsioone hoidev linn.
- perspektiivitundega planeeritud tervislikult väljaehitatud funktsionaalse linnaruumiga linn.
- õdusa miljööga rohelusest rikas turvaline väikelinn.
- Lääne-Harjumaa piirkonnale teenuseid pakkuv linn.
- elanike huvidest lähtuvat siseriiklikku ja väliskoostööd tegev avatud linn.

2 ÜLDPLANEERINGUGA LAHENDATAVAD ÜLESANDED

Keila linna üldplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisseaduses §75 määratud ülesanded, mis on Keila linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased ning tuginevad linna ruumilistele eesmärkidele ja vajadustele. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest.

Üldplaneeringu koostamisel on lähtudes planeerimisseadusest (§ 75) järgmised ülesanded:

1. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
2. Kohaliku tähtsusega jäätmeäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
3. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
4. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine;
5. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine;
6. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine;
7. Supelranna ala määramine;
8. Tänavakaitsevööndi laiendamine;
9. Kõrgveepiiri märkimine suurte ülejutusaladega siseveekogul;
10. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
11. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine;
12. Kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine;
13. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
14. Väärtuslike rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
15. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine;
16. Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
17. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine;
18. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine;
19. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
20. Müra normtasemete kategooriate määramine;
21. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine (sh kergliiklusteede asukoha ja arendamise põhimõtete määramine);
22. Krundi minimaalsuuruse määramine;

23. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;
24. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine;
25. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;
26. Maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
27. Eelnimetatud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;
28. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
29. Muud eelnimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Lisaks eeltoodule võib välja tuua mõned üldised põhimõtted, millest lähtutakse Keila linna üldplaneeringu koostamisel:

- Asustuse planeerimisel lähtutakse uute elamualade planeerimise vajadusest. Viimastel aastatel on Keila linna elanike arv olnud kasvav. Arvestades Keila linna head asukohta Tallinna lähedal ja rohelist elukeskkonda on võimalik prognoosida elanikkonna kasvu. Samuti käsitletakse võimalust olemasolevate elamualade kompaktsemaks muutmiseks. Perspektiivne arendamine võib toimuda ka olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu, mis võimaldaks atraktiivset avalikku ruumi, multifunktsionaalset keskkonda ja ka jalgsikäidavaid vahemaid.
- Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõju-ala (sh kaitsehaljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada keskkonnatingimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.
- Keila linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on prioriteediks kõrge elukvaliteedi loomine, kus linnaelanikele oleks tagatud puhkealade olemasolu, jalakäijate- ja jalgrattateed (ning kvaliteetse ühistranspordi võimalused), linna keskustes oleks planeeritud mitmekesisist hoonestust koos hästi integreeritud rohealadega ning säiliks ka pargid jt rohealad.
- Parandatakse rohevõrgustiku sidusust, arendades sealjuures inimesele suunatud puhkeotstarbelisi liikumisvõimalusi.
- Üldkasutatavate maade reserveerimisel – koolide ja lasteaedade ehitamiseks - lähtutakse kehtivast Keila linna arengukavast.
- Sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks vajalike alade ja nende kasutustingimuste määramine (tervishoiu-, haridusasutused ning spordiehitised jms). Pikemas perspektiivis peab arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad olemasolevad asumid muutuda vanema elanikkonnaga piirkonnaks, mis

tõstab vajadust sotsiaalteenuste järele. Taoline muutus ilmneb tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis, mis näitab, et vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks või säilitamiseks püsib.

- Puhkealaks loetakse Keila linna üldplaneeringuga nii looduslikku kui rajatud haljastust sh parke, haljasalaseid, kallasrada. Üldplaneeringus eristatakse hoonete ehitamise õigusega ja õigusega puhkealaseid. Põhirõhk rekreatiivsete teenuste pakkumisel on vaja asetada keskkonnasõbralikule turismile ja puhketegevusele. Puhke- ja rohealade määramisel juhindutakse nende kvaliteedi, terviklikkuse, seotuse ja seniste väärtuste säilimise eesmärgist, mis loetakse üldjuhul olulisemaks maa omanike võimalikest arendushuvidest.
- Lahendamist vajab kergliiklusteede ja jalgrattateede võrgustiku koostamine. Uusi jalgratta- ja jalgteid planeeritakse eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks jõeäärsed alad, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad, jne. Linna avalik ruum (tänav) peab olema võrdmugav jalakäijale, ratturile ja mootorsõiduki juhile. Kaalutakse jalakäijate tänavate planeerimist, kus on lubatud vaid jalakäijate ja teenindava transpordi, päästesõidukite liiklus ning rahustatud liiklusega tänavaid, kus sõidukite kiirust tuleb füüsiliste vahenditega oluliselt vähendada.
- Transpordivõrgustiku planeerimine. Raudtee ja raudtee taristuga seotud ehitiste arengupõhimõtete määramine, sh jalakäijatele ja jalgratastele vajalike ühenduste tagamine raudtee maa-alal. Üldplaneeringu lahenduse koostamisel on oluline planeerida teed võrgustiku põhimõttel, seetõttu kajastatakse võimalusel naaberomavalitsuste üldplaneeringutes planeeritud teid/ jalg- ja jalgrattateid üldplaneeringu joonistel linna piiri läheduses. Üldplaneeringu koostamisel tuleb koostöös naabervaldade ja Maanteeametiga silmas pidada, et linna ümbrusesse kavandatavad maanteed ei tohi katkestada puhkealaseid, avalikku ruumi, planeeritavat jalg- ja jalgrattateede võrgustikku ning need peavad üheskoos linna tänavavõrgustikuga moodustama tervikliku liikumisruumi igapähele.

Üldplaneeringu koostamise käigus võib selguda vajadus käsitleda eelpool nimetatava põhimõtteid, sellisel juhul lisatakse need käsitlemist vajavate teemade hulka.

Keila linna üldplaneeringus määratakse, lähtudes planeerimiseseaduse kohastest ülesannetest maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste välja andmisele kui ka vabale ehitustegevusele.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

Koostatavas üldplaneeringus käsitletavat maakasutus- ja ehitusreeglid ei puuduta varem kehtestatud teemaplaneeringus ja detailplaneeringutes määratud ehitusõigust. Üldplaneeringu koostamisel vaadatakse kehtivad planeeringud üle, tehes vajadusel ettepaneku nende kehtetuks tunnistamiseks või põhimõtete lisamiseks, mis vajavad detailplaneeringu elluviimisel täiendavat arvestamist.

Maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisega üldplaneeringu kehtestamise kaudu soovitakse viia ellu linna arengukavaga kehtestatud strateegilisi eesmärke ja tagada üldiste huvide ja eesmärkide arvesse võtmine.

3 KEILA LINNA ÜLDANDMED

Linna pindala	11,25 km ²
Asukoht	Keila on väikelinn Põhja-Eestis, Harju maakonna lääneosas Keila jõe ääres, paiknedes Tallinnast 25 km edelas
Naaberomavalitsused	Piirneb Harku, Saue ja Lääne-Harju valdadega
Rahvaarv	10 087 elanikku ¹

Tabel 1. Keila linna üldandmed

Keila linnast pool on tihedalt asustatud, teine pool on valdavalt loodusala. Keila piirneb kirdenurgast Harku valla Kumna külaga, idas Saue valla Valingu külaga, lõunas Lääne-Harju valla Ohtu ja Kulna külaga, lõunas ja läänes Lääne-Harju valla Niitvälja külaga ning põhjas Lääne-Harju valla Valkse ja Tõmmiku külaga. Keila idapiir kulgeb valdavalt mööda Keila jõge. Keila jõgi suubub Soome lahte Keila-Joa piirkonnas. Maanteedest läbivad Keila linna Tallinna–Paldiski maantee, Keila–Haapsalu maantee, Keila–Ääsmäe tee ja Keila–Ohtu tee. Keila linn on Lääne-Harjumaa keskus. Hästi arenenud ettevõtlus pakub hulgaliselt töökohti mitte ainult Keila, vaid ka ümbruskonna linnade ja Tallinna elanikele. Kõik suuremad tööstuspiirkonnad paiknevad linna äärealadel.

Keila linnas on läbi aegade toimunud aktiivsuse nihkumine lääne suunas. Jäljed vanimast asustusest (u 2000 aastat tagasi) Keilas on avastatud jõe paremal kaldal, praeguse raudteesilla lähistel. Keskajal oli raskuspunktiks jõesaar väikelinnusega. Hiljem nihkus raskuspunkt praeguse Keskväljaku kohale, teede ristumispunkti. Raudtee ehitamisega läbi Keila hakkas linn arenema raudteejaama ümbruses. Tänapäevane raskuspunkt on kandumas veelgi rohkem lääne suunas (Tervisekeskus, Rõõmu kaubamaja). Selle tulemusena on jõekallas linna idaservas mahajäetud, isegi keskväljak on jäänud justkui linna serva. Omajagu mõjutab niisugust arengut ka linna administratiiv-territoorium, mis haarab ulatuslikud linnale otseselt mittevajalikud metsaalad lääneosas, kui samas idas jookseb piir mööda jõekallast².

Kehtiv üldplaneering peab oluliseks, et hoolimata arengust linna lääneosas ei tohiks lasta "linna juurtel ära surra". Mõtte peamiseks väljundiks üldplaneeringus on sildade planeerimine üle Keila jõe³. Sama mõtet saab edasi kanda ka tänasel hetkel.

Keilas on palju parke ja nad huvitaval kombel kõik üksteise järel rivis. Niiviisi moodustuv terviklik keskne jätkuv puhkeala saaks olla üks Keila peamisi omapärasid ja väärtusi, kui jätkuvusetunne oleks selgelt tajutav.

¹ Rahvastikuregistri andmetel seisuga 01.01.2019.

² Väljavõte kehtivast Keila linna üldplaneeringust

³ Väljavõte kehtivast Keila linna üldplaneeringust

Keila linna avalikult kasutatavad ja hooldatavad rohealad on:

1. Keila mõisapark (Jõepark);
2. Kirikuaed;
3. Jõeäärne kallasrada;
4. Kuuse park ja Pärna park;
5. Keskväljak (sümboolse tähtsusega väljak);
6. Keskpark (Kalmistupark);
7. Keila männik (Männiku park);
8. Sopsu-Tooma tammik;
9. Keila terviserajad (Tankipolgu alad);
10. Niitvälja/ Tammiku tee loodusalad.

Lisaks väärtustab Keila linn olemasolevat väljakujunenud tänavahaljastust – puuderivisid ja alleesid.



Joonis 2. Väljavõtte täna Keila linnas kehtiva üldplaneeringu analüüsiskeemist: Keila linna puhkealade jätkuvus (KavaKava Arhitektid OÜ, 2002).

3.1 Rahvastikuprognosis

Keila linna elanike arv on püsinud viimasel kümnendil suhteliselt stabiilsena. Keila linnas elab Statistikaameti andmetel 1. jaanuari 2018 seisuga 9775 inimest. Elanike arvu tõus on olnud 2011 aastal (10 030 inimest statistikaameti andmetel seisuga 1. jaanuar) ning aastast 2015 on elanike arv vaikselt tõusutrendis.

Elanikkonna suurenemine viimastel aastatel on tingitud Keila linna heast asukohast ja Tallinna linna lähedusest. Hea rongiühendust Tallinnaga loob võimaluse elada Keilas, kuid tööle sõita Tallinna või lähipiirkondadesse.

Üldplaneeringu koostamisel võetakse arvesse praeguseks kehtestatud detailplaneeringute, koostamisel olevate detailplaneeringute ja väljastatud

projekteerimistingimuste kohaselt välja arendamata elamispiindade potentsiaal, mis võib Keila linna elanike arv suurendada ca 3000 täiendava elanikuni. Prognoositav Keila linna elanike arv tulevikus võiks olla 13 000-15 000 inimest.

4 ÜLDPLANEERINGU ALUSEKS OLEVAD STRATEEGILISED ARENGUDOKUMENDID JA LÄHTEKOHAD KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGULE

Keila linna üldplaneeringu koostamise võetakse arvesse järgmisi linna ruumilist arengut mõjutavaid strateegilisi arengudokumente:

- **Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“** (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 30.08.2012. aasta korraldusega nr 368). Planeeringu eesmärgiks on riigi tasakaalustatud ruumiline areng, mille saavutamine tagab inimeste põhivajaduste rahuldamise igas Eesti paigas. „Eesti 2030+“ on strateegiline dokument, mille eesmärk on saavutada otstarbekas ruumikasutus Eesti kui terviku mastaabis ning seada keskkonna eripärast lähtuvad ruumilised alused asustuse, liikuvuse, üleriigilise tehnilise taristu ja regionaalarengu kujundamiseks. Üleriigilise planeeringu üheks põhisuunaks on tasakaalustatud ja kestlik asustuse areng - olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine. Üleriigilise planeeringuga „Eesti 2030+“ tehtavad ruumikasutuse otsused on seotud riigi kaitsevõimega aspektides nagu energiapuudulikkus ja asustuse säilimine äärealadel, ruumikasutus puudutab ka kaitseväge harjutusalasid (eelkõige merekeskkonnaga seonduvalt).
- **Harjumaa maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga 09.04.2018 nr 1.1-4/78, vt täpsemalt ptk 4.1). Maakonnaplaneeringu eesmärk on maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamine ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamine maakonna tasandil. Planeeringu peamiseks ülesandeks on anda suunised maakonna kestliku ruumilise arengu loomiseks, tagada tasakaalustatud ruumistruktuur ning elukvaliteet olukorras, kus maakonna asustus on jaotunud ebaühtlaselt ja elanikkond on pikemas perspektiivis kahanev ja vananev.
- **Keila linna üldplaneering** (kehtestatud 15.10.2002 Keila Linnavolikogu määrusega nr 31).
- **Keila loodeosa üldplaneering** (kehtestatud 29.04.1997 Keila Linnavolikogu otsusega nr 24).
- **Keila idaosa üldplaneering** (kehtestatud 24.11.1998 Keila Linnavolikogu otsusega nr 44).
- **Teemaplaneering „Maagaasi D-kategooria torustiku paiknemine Harjumaal“** (kehtestatud Keila Linnavolikogu 18.12.2012. a otsusega nr 48). Teemaplaneeringu eesmärgiks on määrata Kiili-Paldiski D-kategooria maagaasitorustiku trassi paiknemine ning selle kaitsevöönd Keila linna haldusterritooriumil. Keila linna maa-

- alale on planeeritud ca 2 km pikkune lõik gaasitrassist kogu-pikkusega ca 48 km.
- **Keila linnas kehtivad detailplaneeringud.**
 - **Keila linna arengukava 2013-2025** (vastu võetud 28.08.2012 Keila Linnavolikogu määrusega nr 9).
 - **Keila linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2015-2026** (vastu võetud Keila Linnavolikogu 31.03.2015 määrusega nr 6).
 - **Keila linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026** (vastu võetud Keila Linnavolikogu 25.10.2016. a määrusega nr 21).
 - **Keila linna riskianalüüs.**
 - **Keila linna jäätmekava aastateks 2016-2020** (vastu võetud Keila Linnavolikogu 31.01.2017. a määrusega nr 3).
 - **Uuring „Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud. Arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele”** (koostaja kunstiajaloolane Silvi Lindmaa-Pihlak, detsember 1997).
 - **Uuring „Keila linna roheala loodusväärtused“** (koostaja Vello Keppart, 2012. a).
 - **Uuring „Nahkhiired Keila linnas. Jõepark, Keskpark, Kirikuaed”** (koostaja MTÜ Suurkõrv, 2012. a).
 - **Keila lõunarajooni liiklusanalüüs** (koostaja Inseneribüroo Stratum, 2016. a).
 - **Keila linna alternatiivse raudteeülesõidu võimalike variantide liiklustehniline analüüs** (koostaja Inseneribüroo Stratum, 2017. a).
 - **Keila Jõepargi detailplaneeringu liiklusmõju täiendav ekspertarvamus** (koostaja Inseneribüroo Stratum, 2017. a).
 - **Maanteeameti Tallinn-Paldiski mnt mürakaart, 2017.**
 - **Keila linnaelanike rahulolu-uuring, 2012.**
 - **Keila mõisa pargi hoolduskava** (koostaja Artes Terrae OÜ, 2013. a).
 - **Kehtiva üldplaneeringu ülevaade** (19.12.2017. a Keila Linnavolikogu otsus nr 61).

4.1 Harjumaa maakonnaplaneeringust 2030+ tulenevad ruumilise arengu lähtekohad Keila linna üldplaneeringu koostamiseks

Maakonnaplaneeringu eesmärk on suunata maakonna kestlikku ruumilist arengut, mis loob tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna asustus on jaotunud ebahühtlaselt ja elanikkond on pikema ajaperioodi jooksul kahanemas ning vananemas. Maakonnaplaneeringus on pööratud tähelepanu asustuse suunamisele, võttes eesmärgiks kompaktse ruumistruktuuri ja selge keskuste võrgustiku loomine. Sellist lähenemist põhjendatakse maakonnaplaneeringus sundliikumiste ja sellest tuleneva keskkonnamõju vähendamise vajadusest lähtuvalt, sooviga säilitada loodusväärtused ja tagada inimväärseks eluks vajalikud teenused kõikides Harju maakonna piirkondades. Teenuste kättesaadavuse parandamiseks kõikidele elanike gruppidele pöörati lisaks ühistranspordile tähelepanu ka paindlikele lahendustele. Ettevõtlusalade arengut nähakse

eelkõige linnalise asustusega aladel või nende vahetus läheduses, et vältida uute loodusalade hõivamist, säilitada väärtuslikud põllumaad ja lühendada töörande vahemaid. Ettevõtlusalade ja ka asustuse arenguks on vajalik kaasaegne tehniline taristu, mille osas annab maakonnaplaneering pikaajalise tulekuvisiooni. Maakonnaplaneeringu lahendus soodustab erinevaid liikuvusviise, pöörab tähelepanu nii kergliiklusele kui ka ühistranspordile (sh rööbastranspordile). Eelisarendatuna nähakse linnalise asustusega alasid, mis omavad raudteeühendust. Maakonnaplaneeringu elluviimine toimub edaspidi eelkõige üldplaneeringute kaudu ning maakonnaplaneeringuga seatavad tingimused on eelkõige sisendiks üldplaneeringute koostamisele.

4.1.1 Ruumilise arengu visioon

Ruumilise arengu suunamisel Harju maakonnas järgitakse järgmisi põhimõtteid:

- Säilitatakse erinevad ruumiväärtused linnalise ruumistruktuuriga asulates ja maapiirkondades, vältides valglinnastumise täiendavat levikut. Hajalinnastunud ruumis on rõhk linnalise ruumi kompaktsuse suurendamisel. Linnalise ruumistruktuuri kompaktsuse tõstmise võimaldab ühistranspordi senisest kasutajasõbralikumalt korraldamist ning kergliikluslahenduste pakkumist, mida madal-tiheda valglinnastunud ruumistruktuuri kavandamise korral on sageli raske saavutada.
- Elanikele vajalike teenuste pakkumise ruumiline mudel on koondumispõhine ehk keskus-tagamaa põhine. Teenuste kättesaadavus on seotud liikumisvõimalustega, sh ühistranspordi tegelikule liikumisvajadusele vastava korraldusega keskuste tagamaal ehk toimepiirkondades ning erinevate keskuste vahel.
- Asustuse arengu kavandamisel ning keskuste määratlemisel lähtutakse eeskätt olemasolevatest ruumistruktuuridest ning liikumisvõimalustest (teedevõrk, raudteed), käsitledes rööbastranspordi arendamist eelistatud liikumis- ja ligipääsuvõimalusena.
- Eesmärgiks on ruumiliselt tasakaalustatud areng Harju maakonnas, mistõttu soositakse kohalike keskuste teket/tugevnemist Tallinna lähiregioonist kaugemal, et võimaldada esmaste teenuste tarbimist piirkonnas koha peal.
- Uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältitakse uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele.
- Ettevõtluspiirkonnad paiknevad eelistatult keskustes või nende vahetus läheduses.
- Liikumisvõimaluste arendamisel luuakse võimalused ühistranspordi toimimiseks ning kergliiklejate liikumiseks, arvestades oluliste välja kujunenud ja lisanduvate (uute arenduste puhul) trajektooriga ning seades esikohale ühistranspordikasutajate ja kergliiklejate mugavuse, ohutuse jm vajadused.
- Kvaliteetse elukeskkonna säilimise huvides on oluline rohetaristu toimimise tagamine nii linnakeskkonnas kui hajaasustuses. Üheks

rohetaristu poolt pakutavaks oluliseks elukeskkonna kvaliteeti tagavaks teenuseks on puhke- ja rekreatsioonivõimaluste pakkumine. Oluline roll selle teenuse tagamisel on veeäärsetel aladel, sh supelrandadel nii linnades kui hajaasustuses. Linnades on eelistatud avaliku kasutuse võimaluste tagamine veeäärsetel aladel üldisemalt, hajaasustuses on eelkõige vaja tagada avalik juurdepääs koos vajaliku taristuga väljakujunenud supelrandadele.

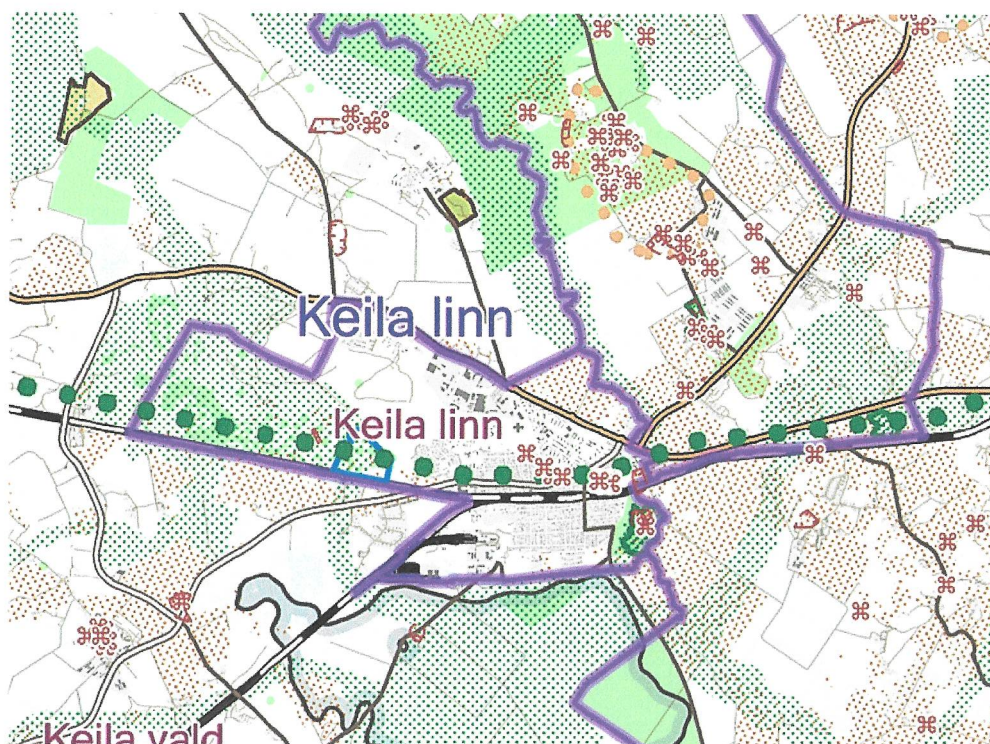
- Elukeskkonna kvaliteedi tagamisel on oluline roll muuhulgas esteetilistel väärtustel ja nende säilimisel, lisaks looduslikule esteetikale ka inimtekkelise pärandi väärtustamisel. Elukeskkonna esteetilised väärtused hõlmavad linnalises keskkonnas kujunenud iseloomulikke miljöösid kui ka üksikehitiste kõrget arhitektuurset kvaliteeti.

4.1.2 Tallinna lähiala roheline võrgustik

Harju maakonnaplaneeringus kajastatud Tallinna lähiala roheline võrgustiku piir on informatiivne. Rohevõrgustiku käsitlusest hinnatakse rohetaristu puhul roheline võrgustiku erinevaid osasid nende funktsioonide (pakutavate hüvede) järgi – nt kaitstavad alad, looduslikud maastikuelemendid, taastatud elupaigad, kunstlikud rajatised (ökoduktid või –sillad), linnaehituselemendid (pargid), kliimamuutusega kohanemisele ja selle leevendamisele kaasa aitavad maastikuelemendid. Rohetaristu all mõistetakse nii linnas kui maal paiknevat looduslike ja poollooduslike alade ja muude keskkonnaelementide strateegiliselt kavandatud võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse selleks, et pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid.



Tulenevalt Tallinna lähiala roheline võrgustiku paiknemisest tiheda asustuse ja intensiivse inimtegevuse surve piirkonnas, on antud piirkonna rohevõrgu käsitluse puhul oluline võrgu ökoloogilise funktsiooni kõrval rõhutada ka inimkeskseid eesmärgi. Tulenevalt asustuse ja inimtegevuse intensiivsest survest on vajalik pöörata Tallinna lähiala valdade ja linnade üldplaneeringutes enam tähelepanu roheline võrgustiku erinevatele elementidele ja võimalusel kaardistada neid, lähtudes konkreetsemalt ka rohetaristu kontseptsioonist.

Keila linna üldplaneeringu koostamise raames viiakse läbi rohestruktuuri analüüs, mis on aluseks rohealade käsitlusele üldplaneeringus. Rohealade analüüsi koostamise käigus täpsustatakse ja korrigeeritakse Keila linnas Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud rohevõrgustikku (vt joonis 3).



Joonis 3. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ määratletud roheline võrgustik Keila linnas.

MAAKONNAPLANEERINGUGA KAVANDATAV/MÄÄRATLETAV

-  Roheline võrgustik (tuumalad ja koridorid)
-  Tallinna lähiala rohevõrgu piir (endine Tallinna roheline võõndi piir)

4.1.3 Keskuste võrgustik ja toimepiirkonnad

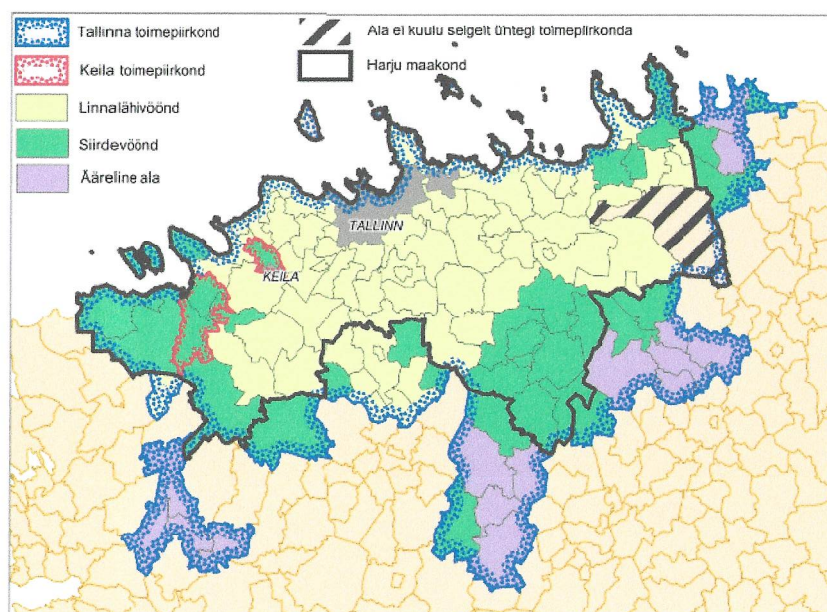
Maakonnaplaneeringuga on määratud keskuste võrgustik, mis moodustub erineva tasandi keskustest, mille määramisel on lähtutud töökohtade ja erinevate teenuste paiknemisest ja keskuse seotusest maakonna toimepiirkondade keskustega.

Keila linn on liigitatud piirkondlike keskuste alla. Piirkondlik keskus teenindab väiksemat hulka maakonna elanikkonnast ning pakub vähem teenuseid ja töökohti, kui maakondlik keskus. Piirkondlikud keskused on jagatud eeslinnalisteks ja tagamaa keskusteks. Keila linn kuulub eeslinnaliste piirkondlike keskuste hulka, kus elanike arv valglinnastumise tagajärjel oluliselt suurenenud ja elanike töökohad ning teenuste tarbimine on tihedalt seotud Tallinna linnaga. Vajalik on tähelepanu pöörata eeslinnaliste keskuste tugevdamisele läbi kohapealsete töökohtade ja kvaliteetsete teenuste kättesaadavuse parandamise ning töö- ja kooliaegadega arvestavate ühenduste loomise nii Tallinna kui ka teiste lähiümbruse keskustega. Eeslinnaliste keskuste arendamine lähtub põhimõttest, et Tallinna ja tagamaa vahel peab edaspidi vähenema pendelränne. Samas tuleb

tagada toimivad ühendused neile, kes igapäevaste liikumistega on tihedalt seotud Tallinnaga.

Harju maakonnas on üks maakonnatasandi toimepiirkond, keskusega Tallinn ja üks tugitoimepiirkond, keskusega Keila linn (vt Joonis 4). Vastavalt sellele, kui suur osa elanikkonnast igapäevaselt Tallinna ja Keila linnaga seotud on, eristuvad maalises piirkonnas vööndid – linnalähivöönd, siirdevöönd ja ääreline ala. Kuna maalise asustuse vööndites, sh linnalähivööndis, elavad inimesed ei ole kõik igapäevaselt toimepiirkonna keskusega seotud, siis on kogu toimepiirkonnas oluline tagada teenuseid ja töökohti ka elanike kodulähedastes väiksemates keskustes (kohalikes keskustes ja lähikeskustes).

Harju maakonna tugitoimepiirkonna keskus on Keila linn, mis paikneb terves ulatuses Tallinna toimepiirkonna sees, kuid moodustab olulise töö- ja teenuste rände sihtkoha ümberkaudsetele elanikele. Keila linnaga on tugevamini seotud eelkõige Harju maakonna edelaosa elanikud. Keila tugitoimepiirkonna ümber ei teki tugevat linnalähivööndit, kuna antud piirkonnal on eelistatud seotus Tallinna linnaga.



Joonis 4. Harju maakonna toimepiirkondade skeem
(väljavõte Harjumaa maakonnaplaneering 2030+)

4.1.4 Linnalise asustusega alad

Maakonnaplaneeringus on määratud linnalise asustusega alad, mis on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, tihedale asustusele omased puhkealad), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal. Keila linna territoorium on valdavalt määratud linnalise asustusega alaks.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktsed polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust. Isetoimiv polüfunktsionaalne keskus eeldab, et teenuste ja töökohtade kättesaadavus kohapeal on piisav selleks, et valdav osa elanikest ei peaks igapäevaselt pendeldama suurematesse keskustesse.

Maakonnaplaneeringus on ära toodud üldised tingimused linnalise asustusega alade üldplaneeringu koostamisel:

- Asustuse areng jälgib olemasolevat asustusstruktuuri ja põhineb eelistatult tihendamisel.
- Uute linnalise asustusega alade kavandamine on erand, mis eeldab põhjendatud argumentatsiooni ja arutelu avaliku planeerimisprotsessi raames.
- Uute suuremate elamualade kavandamine on lubatud linnalise asustusega arenguala sees ja tuleb siduda terviklikult olemasoleva kompaktses asustusega.
- Linnalise asustusega alade piiride täpsustamisel üldplaneeringutega tuleb lähtuda ennekõike olemasolevast maakasutusest.
- Linnalise asustusega alade juurde kuuluvate tootmisalade, sh sadamate alade juurde, tuleb ette näha puhveralad, millega tagatakse tootmistegevuse jätkumisest tulenevate mõjude leevendamine.
- Linnalise asustusega alal tuleb alati kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust ning kui piirdatakse ehitusõiguse andmisel projekteerimistingimustega, siis tuleb kaaluda avatud menetluse läbiviimise vajadust.
- Linnalise asustusega alal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtne taristu, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte.
- Üldplaneeringutes määratakse linnalise asustusega alade piires tiheasumid (nt linnaosad vm ruumiliselt terviklik üksus), millele koostatakse ruumilise arengu alusena vajadusel ruumimudelid. Sh võib tiheasum hõlmata maa-alasid haldusjaotuspiire ületavalt, kuid sõltumata sellest tuleb tiheasumit käsitleda ja planeerida tervikuna.
- Ruumimudel on aluseks detailplaneeringute koostamisele, hoonete, taristu ja avaliku ruumi suhete vastastikuste seoste ja tiheasumi ruumiliste seoste arendamisele.
- Linnalise asustusega alade reoveekogumisaladel tuleb detailsemate planeeringutega soodustada tsentraalsete veevarustus- ja reoveelahenduste väljaehitamist. Vajadusel tuleb määrata uued reoveekogumisalad või hinnata olemasolevate reoveekogumisalade laiendamise vajadust asustusstruktuuri muutusi arvesse võttes.

- Ühisveevärgi kavandamisel uues asukohas tuleb tagada kvaliteed nõuetele vastava joogivee olemasolu ja arvestada kinnitatud põhjaveevaruga. Vajadusel tuleb teostada põhjavee kvaliteedi-uuring.

4.1.5 Maanteede areng

Olulisemad teedevõrgu arendused Harju maakonnas on seotud asulate omavaheliste ühenduste parandamisega, ümber- ja möödasõidu võimaluste kavandamisega ning maanteede rekonstrueerimisega paremate läbilaskevõimaluste ja turvalisuse tagamiseks.

Maakonnaplaneeringus on kavandatud perspektiivsed põhimõttelised maanteede trassikoridorid Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks, mis puudutavad Keila linna:

- Tallinn-Paldiski (põhimaantee nr 8) ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine liiklusohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks;
- Keila ümbersõitude kavandamine transiitliikluse mööda juhtimiseks tiheasustusest.

Maakonnaplaneering ei sea otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridoride aladel. Maakonnaplaneering määrab põhimõttelise uute teekoridoride vajaduse. Maanteekoridoride täpsemad asukohad selguvad edasise planeerimise käigus üldplaneeringus koostamise käigus.

5 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KSH KOOSTAMISE AJAKAVA

Järgnevas Tabelis 2 on välja toodud üldplaneeringu ja KSH koostamise esialgne eeldatav ajakava. Ajakava koostamise aluseks on kehtivad seadused (PanS, KeHJS ja HMS). Esitatud ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi menetlusprotsessi jooksul. Ajakava täiendatakse vastavalt toimunud protsessi kestvusest.

Keila linna üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise etapp		Eeldatav toimumisaeg
ÜP ja KSH algatamine		27. märtsi 2018
ÜP ja KSH koostamise alustamine, ÜP aluseks olevate lähtematerjalide koondamine, töö algus		Juuli - august 2018
Algandmete kogumine. Ametkondadelt info küsimine. Lähteseisukohtade täpsustamine ja koostamine. KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine		September - oktoober 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta ettepanekute küsimine ⁴		November 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta esitatud ettepanekute läbivaatamine ja sisseviimine		Detsember 2018 - veebruar 2019
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine Keila Linnavalitsuse veebilehel		Veebruar 2019
Vajalike analüüside ja eksperthinnangute koostamine		August 2018 – veebruar 2019
ÜP ja KSH aruande eelnõu koostamine	ÜP eskiislahenduse väljatöötamine (maakasutuse ja ehitustingimuste läbi töötamine töörühmades; maa-alade reserveerimise üle vaatamine; kaardi koostamine)	Veebruar – juuni 2019
	KSH aruande eelnõu koostamine	Veebruar – juuni 2019
ÜP ja KSH aruande menetlemine	ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek ⁵	Juuli - august 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ⁶	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu täiendamine tulenevalt avalikustamise tulemustest ja tulemuste ülevaate avaldamine. Tutvustamine volikogu komisjonides.	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine	November 2019 – aprill 2020
ÜP ja KSH aruande vastuvõtmine		Mai 2020

⁴ Asjakohastel asustustel (PlanS §76 lg 1, 2) on ettepanekute esitamiseks aega vastata 30 päeva

⁵ Kestab vähemalt 30 päeva; sellele eelneb avalikust väljapanekust teatamine PlanS §76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

⁶ Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §83 lg 1).

Keila linna üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamise etapp		Eeldatav toimumisaeg
ÜP avalikustamine	ÜP avalik väljapanek ⁷	Juuni - juuli 2020
	Ettepanekute läbitöötamine ja vastuste koostamine	August 2020
	ÜP avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ⁸	September – oktoober 2020
	ÜP avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja informatsiooni avaldamine ⁹	November 2020
Üldplaneering esitamine heakskiitmiseks Rahandusministrile ¹⁰ Üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister kontrollib keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele		Detsember 2020 - veebruar 2021
Heakskiidetud ÜP esitamine kehtestamiseks. ÜP kehtestamine		Märts 2021

Tabel 2. Keila linna ÜP ja KSH koostamise ajakava

⁷ Kestab vähemalt 30 päeva väljapaneku algusest avalikustatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust (PlanS §87).

⁸ Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §88 lg 1).

⁹ Avaldatakse informatsioon 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast avates (PlanS §89).

¹⁰ Minister kiidab ÜP heaks või keeldub ÜP heakskiitmisest 60 päeva jooksul (PlanS §90 lg 2).

6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus koostatakse alljärgnevad analüüsid, uuringud ja küsitlused:

- Keskkonnamõjude strateegiline hindamine, sh majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna mõjude hindamine;
- Rahvastikuprognos;
- Keslinna miljööala analüüs;
- Keslinna arengusuundade 3D visioonid,
- Rohestruktuuri analüüs;
- Ettevõtluskeskkonna analüüs;
- Ettevõtjatele suunatud küsitlus;
- Liikuvusuuring ja liicluse modelleerimine;
- Küsitlus (Keila linna elanikele);
- Keila linna hoonestus- ja ehitustingimuste määramine koostöös erinevate kohalike ettevõtete, seltside ja/või elanikegruppidega (mittetulundusühingud, ühistud, eakad, koolilapsed, jne).

Üldplaneeringu koostamise käigus võib selguda vajadus täiendavate uuringute koostamiseks.

7 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISSE KAASATAVAD ISIKUD

Planeerimismenetlus on avalik. Üldplaneeringuga seonduvat teavitatakse planeerimismenetlusest Keila linna ajalehes Keila Leht ja ajalehes Postimees ning Keila linnavalitsuse koduleheküljel.

Üldplaneeringu koostamisse kaasatakse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamoju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused.

Jrk nr	Asutus või isik	Tegelemise valdkond või huvi
1.	Rahandusministeerium Harjumaa talitus	Planeerimisalase tegevuse korraldaja ja arengu suunaja maakonna tasandil
2.	Majandus- ja Kommunikatsiooni- ministeerium	Transpordisüsteem ja energiavarustusega seotud tegevuste korraldamine
3.	Keskkonnaamet	Keskkonna- ja looduskaitse tagamine ja järelevalve
4.	Muinsuskaitseamet	Riikliku järelevalve teostamine mälestiste ja muinsuskaitsealade üle
5.	Terviseamet	Tervisekaitse valdkonna järelevalve
6.	Maa-amet	Riigimaade valitsemine ja nendel planeerimise korraldamine
7.	Päästeamet	Turvalise elukeskkonna kujundamine
8.	Maanteeamet	Riikliku teedevõrgu järelevalve korraldamine
9.	Tehnilise Järelevalve Amet	Riigi majanduspoliitika rakendamine, arendamine ja ohutusala järelevalve
10.	Põllumajandusamet	Põllumajanduse valdkonnas riikliku järelevalve teostaja
11.	AS Eesti Raudtee	Raudteetaristu arendamine, korrashoid ja ohutuse tagamine
12.	Lääne-Harju Vallavalitsus	Naaberomavalitsus
13.	Harku Vallavalitsus	Naaberomavalitsus
14.	Saue Vallavalitsus	Naaberomavalitsus
15.	Elektrilevi OÜ	Elektrivõrgu teenust korraldav ettevõte
16.	AS Telia Eesti	Sidevõrgu arendamise korraldamine
17.	Elisa Eesti AS	Sidevõrgu arendamise korraldamine
18.	Tele2 Eesti AS	Sidevõrgu arendamise korraldamine
19.	Eesti Lairiba Arenduse SA	Fiiberoptilisel kaablivõrgu rajamine ja arendamine
20.	AS Eesti Gaas	Maagaasivõrgu teenust korraldav ettevõte
21.	AS Utilitas	Keila linnas kaugkütteteenust osutav ettevõte ning tegevuse korraldaja
22.	AS Keila Vesi	ÜVK teenust osutav ettevõte

23.	MTÜ Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus	Harju maakonna ühistranspordi teenuse korraldaja
24.	Keila Kultuurikeskus	Kultuuri- ja haridustegevuse arengu kaasaaitamine
25.	Harju Maakonna-raamatukogu	Kultuuri- ja haridustegevuse arengu kaasaaitamine
26.	Keila Ühisgümnaasium	Haridusasutus, haridustegevuse arengu kaasaaitamine
27.	Keila Noortekeskus	Noortele vabaajategevusi pakkuv keskus. Kultuuri-, hariduse-, majanduse- ja sotsiaaltevõtte arengu kaasaaitamine
28.	Keila Sotsiaalkeskus	Eakatele ja puuetega inimestele sotsiaalteenuste ja tegevuste pakkumine. Sotsiaaltevõtte arengu kaasaaitamine
29.	Harjumaa Muuseum	Kultuuri- ja haridustegevuse arengu kaasaaitamine
30.	Keila Tervisekeskus OÜ	Piirkonna sporditegevuse arengu kaasaaitamine
31.	Keila Miikaeli kirik	Kultuuri- ja haridustegevuse arengu kaasaaitamine
32.	Keila Perearstikeskus OÜ	Arstiteenust pakkuv ettevõtte
33.	Harju KEK AS	Piirkonna ettevõtlus
34.	Usin-TR OÜ	Piirkonna ettevõtlus
35.	Harju Elekter AS	Piirkonna ettevõtlus
36.	Ensto Ensek AS	Piirkonna ettevõtlus
37.	Keila Turg OÜ	Piirkonna ettevõtlus

Tabel 3. ÜP ja KSH protsessi kaasatavad asutused ja isikud

Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmuda vajadus kaasata veel mõni puudutatud isik, asutus või organisatsioon. Sellisel juhul kaasatakse see isik, asutus või organisatsioon planeeringu koostamise protsessi.

7.1 Kaasamiskava

Üldplaneeringu algetapis selgitatakse välja avaliku arvamuse seisukohad, seda töögruppide koosolekutel ja avalikel aruteludel ning koostöös linna olulisemate asutustega, kohalike ettevõtjate ja elanikkonnaga. Selleks koostatakse küsitlus ja ideekorjekaart. Koostatakse eraldi küsitlused elanikele (koolilastele) ja ettevõtjatele.

8 ÜLDPLANEERINGU VORMISTUS

Keila linna üldplaneering koosneb tekstist ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Lisaks koostatakse üldplaneeringu lisad (nt koostatavad analüüsid ja uuringud), mida ei kehtestata. Üldplaneeringu joonistel tuuakse õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega arvestatakse maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu algetapis koostatakse kõigepealt analüüsijoonis, mis võetakse põhilahenduse koostamise aluseks.

Üldplaneeringu põhilahendusena koostatakse järgnevad joonised:

1. Maakasutuskaart;
2. Väärtuslike alade ja piirangute kaart;
3. Tehnilise infrastruktuuri kaart;
4. Avaliku ruumi kaart (analoogne kaart kehtiva Keila linna üldplaneeringu kaardiga „Puhkealad ja kergliiklusteed”, lisaks haaraks ka kõiki tänavaruume);
5. Üldplaneeringu elluviimise kaart (analoogne kaart kehtiva Keila linna üldplaneeringu kaardiga "Edasine planeerimine", lisaks käsitleks ehituslikke investeeringuid ruumis).

Üldplaneeringu koostamise protsessis võib ilmned a vajadus koostada veel mõnda teemat käsitlev joonis. Lõplik jooniste loetelu selgub planeeringu koostamise käigus.

Lisa 1. Väljavõte hanke tehnilisest kirjeldusest

LISA 1

Väljavõtte hange tehnilisest kirjeldusest

Vastavalt planeerimisseaduse §75 lõikele 2 tuleb Keila linna üldplaneeringuga lahendada järgmised ülesanded:

6.3.1	Vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 lahendatakse üldplaneeringuga järgmised ülesanded	Vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 2 lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist ehk KEILA LINNA VAJADUSED ON
6.3.2	transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	VÄGA OLULINE TEEMA. Linna ümbersõitude asukohtade täpsustamine (koostöö naabervaldadega, Maanteeametiga, maakonnaplaneeringu täpsustamine). Peatänavate asukohtade täpsustamine. Raudtee ülekäikude, täiendava ülesõidu, täiendava raudteepeatuse rajamise võimaluste väljaselgitamine ja asukohtade määramine. Nendest tekkivate kitsenduste määramine.
6.3.3	kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	Fikseerida, käsitleda.
6.3.4	tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	Koostöös võrguvaldajatega arenguperspektiivide, põhitrasside asukohtade ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.
6.3.5	olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine	Vajadused selgitada välja töö käigus, silmas pidades nt tootmise arenguperspektiive ja Keila võimalusi massiürituste korraldamiseks ning arvestades elanikkonna seisukohtadega.
6.3.6	avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine	Keila linnas ei ole avalikku veekogu veeseaduse §5 tähenduses.
6.3.7	asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine	VÄGA OLULINE TEEMA. Selgitada välja töögruppide ja avalike aruteludega ning koostöös asutuste, ettevõtete ja organisatsioonidega ning vajadusel elanikkonna ja kohalike ettevõtjate küsitlusega. Märksõnad: linna ümbersõidud ja

		raudtee ülepääsud, gaasivarustuse areng; elukeskkonna kvaliteet; ühistransport; ettevõtluse, tootmise ja tööstuse arenguvõimalused; linn kui magala, linn kui keskus, linn kui mitmekülgsete töövõimaluste ja teenustega elukoht, Keila atraktiivsus külalistele jm.
6.3.8	supelranna ala määramine	Täpsustada vajadust kooskõlas VV määrusega nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale ¹ ”.
6.3.9	tänaava kaitsevööndi laiendamine	Vajalik käsitleda.
6.3.10	korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusosaladega siseveekogul	Keila jõgi ei kuulu keskkonnaministri määruse nr 58 „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord” nimistusse. Keilas on ulatuslikke nn üleujutatavaid (kevadise liigveega) pool-looduslikke alasid, millele tuleb määrata juhtotstarve ja kasutustingimused (selgitada välja, kas seal on võimalik ja mõistlik teatud tingimustel ehitada või jätta rohevõrgustiku osaks).
6.3.11	rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine	OLULINE TEEMA Keila linna rohealade analüüs, mille eesmärgiks on analüüsida Keila haljastut linna rohestruktuuri võtmes tuues välja probleemistiku ning esitada konkreetsete ettepanekud rohestruktuuri ja haljastust mõjutavate tegevuste planeerimiseks (vt täpsemalt punkt 4.2.4)
6.3.12	kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine	Kaardistada olemasolevad juurdepääsud Keila jõe kallasadadele ning määrata täiendavad tingimused kallasadadele juurdepääsuks.
6.3.13	ranna ja kalda ehituskeelu vööndi suurendamine ja vähendamine	Vajadus selgub töö käigus.
6.3.14	kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	Vajadus selgub töö käigus.
6.3.15	väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	Vajalik käsitleda rohevõrgustiku raames. Maakonnaplaneeringu järgi on Keila linnas ka väärtuslik põllumajandusmaa.
6.3.16	maardlatest ja kaevandamisest	Maa-ameti geoportaali andmetel on

	mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine	Keilas ehituslubjakivi perspektiivala.
6.3.17	miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	VÄGA OLULINE TEEMA. Miljööväärtuslike objektide ja alade inventeerimine, miljööväärtuslikkuse olemuse kirjeldamine, miljööala piiride määramine, maakasutus- ja ehitustingimuste määramine. Avaliku arutelu teema.
6.3.18	kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine	Vajadus selgitada välja töö käigus koostöös elanikkonnaga (avalik arutelu, vajadusel küsitlus) ja vajadusel töögrupiga.
6.3.19	planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu, krundi minimaalsuuruse ja haljastusnõuete määramine	VÄGA OLULINE TEEMA. Maakasutuse juhottstarvetele ehitustingimuste määramisel on kesklinna segahoonestusalal, elamualadel, äri- ja sotsiaalmaadel olulisemateks kriteeriumideks kruntide hoonestuse suurim kõrgus, suurim täisehitusprotsent, haljasalade minimaalne osakaal, krundi minimaalsuurus. Avaliku arutelu teema.
6.3.20	riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine	Olemasolevad (nt päästekomando) kaardistada. Perspektiivne vajadus selgitada välja töö käigus.
6.3.21	puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	Oluline teema. Parkmetsade, linnaparkide, rekreatsioonialade ja kergliiklusteede võrgustik; jõeäärsete alade aktiivsem avalik kasutamine, kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine, ujumiskohad.
6.3.22	asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine	Analüüsida kaitsehaljastuse vajalikkust ja vajadusel määrata asukohad.
6.3.23	müra normtasemetega kategooriate määramine	Käsitleda, selgitada välja elanikkonna seisukohad ja vajadusel määrata.
6.3.24	liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine	VÄGA OLULINE TEEMA. Olulised märksõnad: tänavavõrgu hierarhia ja linnaehituslik arenguloogika; linna ümbersõidud; perspektiivsed jaotustänavad, mis ühendaksid maanteid, keskusi ja (uusi)

		<p>tihedamaid planeerimisüksusi; jalgsi-, kergliikluse ja ühistranspordi arendamine vähendamaks autoliiklust linnas; parkimise põhimõtete määramine; jalakäijate alad, kergliiklusteede võrgustiku abil ühendada elamualad ühistranspordi peatuste, ühiskondlike asutuste, kesklinna, kaubanduskeskuste ja puhkealadega; tööstustransport ja veotänavad;</p>
6.3.25	<p>alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist</p>	<p>Käsitleda, selgitada välja elanikkonna seisukohad ja vajadusel määrata.</p>
6.3.26	<p>detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine</p>	<p>Oluline kohtades ja juhtudel, kus on suurem avalik huvi ja raskem ette ennustada arenguid, mistõttu ei ole mõistlik määrata liiga konkreetseid maakasutus- ja ehitustingimusi.</p>
6.3.27	<p>maareformi seaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine</p>	<p>Tõenäoliselt ei ole vaja, kuid võib töö käigus läbi arutada.</p>
6.3.28	<p>maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine</p>	<p>Maa-ameti geoportaali andmetel on Keilas üks maaparandusehitist ja mõned maaparandusehitiste eesvoolud.</p>
6.3.29	<p>eeltoodud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine</p>	<p>Vajadus selgub töö käigus.</p>
6.3.30	<p>sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine</p>	<p>Täpsustada koostöös vee-ettevõtjaga.</p>
6.3.31	<p>muud eeltoodud ülesannetega seonduvad ülesanded</p>	<p>Vajadus selgub töö käigus.</p>

Lisa 2. Keila linna üldplaneeringu koostamise
kavand

KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE KAVAND

Hankija nimi: Keila Linnavalitsus

Riigihanke nimetus: Keila linna üldplaneeringu koostamine ja
keskkonnamõju strateegiline hindamine

Viitenumber: 197169

OÜ Entec Eesti/ ELLE OÜ
2018

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Kavandi tekst: Kerttu Kõll (OÜ Stäär Planeeringud), Janne Tekku (OÜ Entec Eesti) Pille Antons (ELLE OÜ)

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. KÄESOLEV KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KAVAND JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SISUKORD.....	3
1 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE EESMÄRK	4
2 MEESKOND.....	4
3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ETAPID ja koostamise kirjeldus	5
3.1 ALUSANDMETE KOGUMINE	5
3.2 UURINGUTE KOOSTAMINE	6
3.2.1 <i>Rahvastikuproгноos</i>	6
3.2.2 <i>Kesklinna miljöala analüüs</i>	6
3.2.3 <i>Rohestruktuuri analüüs (aluseks üldplaneeringu lahendusele)</i>	7
3.2.4 <i>Ettevõtluskeskkonna analüüs</i>	8
3.2.5 <i>Liikuvusuuring</i>	8
3.2.6 <i>Kesklinna arengusuundade 3D visioonid</i>	12
3.3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAMINE	13
3.4 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KSH ARUANDE KOOSTAMINE	13
3.4.1 <i>Üldplaneeringu koostamise etapid</i>	14
4 KAASAMISE KAVA JA INFOVAHETUS	14
5 ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTUS	16
6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA.....	17

1 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE EESMÄRK

Keila linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamise eesmärgiks on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedavad võivate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Keila linna üldplaneeringus määratakse, lähtudes planeerimisest seaduse kohastest ülesannetest maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste väljaandmisele kui ka vabale ehitustegevusele. Keila linna üldplaneeringuga tuleb lahendada planeerimisest seaduses §75 määratud ülesanded, mis on Keila linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased ning tuginevad linna ruumilistele eesmärkidele ja vajadustele. Keila linna üldplaneeringu eesmärgid on täpsustatud käesoleva hanke tehnilises kirjelduses ptk 6.2.3.

Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille eesmärgiks on arvestada erinevaid keskkonnast tulenevaid mõjusid üldplaneeringu koostamisel ja hinnata üldplaneeringu elluviimisel kaasnedavad võivad olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid.

2 MEESKOND

Keila linna üldplaneeringu koostamisse kaasatakse OÜ Entec Eesti poolt planeerijad, arhitektid, maastikuarhitektid, KSH juhtekspert, liiklusinsener(id), insenerid jt spetsialistid, kelle osalemine töös tagab üldplaneeringu erinevate osade põhjaliku käsitlemise ja kõrge taseme. Nõusoleku üldplaneeringu protsessis osalemiseks on andnud arhitektid, kes koostasid aastal 2002. kehtestatud Keila linna üldplaneeringu. See annab võimaluse mõtestada seoseid eelmise üldplaneeringuga ja vahepealse aja detailplaneeringutega.

Ettepanek konsultandi poolse töörühma liikmete kohta on järgmine:

- Projektijuhtimine ja üldplaneeringu sisuline koostamine – Janne Tekku (OÜ Entec Eesti, ruumilise keskkonna planeerija tase 7)/ Kerttu Kõll (OÜ Sfäär Planeeringud, volitatud maastikuarhitekt 7);
- Keskkonna arenguvisionid, rühmatööd, kaasamine – arhitektid Toomas Paaver (volitatud arhitekt tase 7, Linnalahendused OÜ) ja Kavakava OÜ (Siiri Vallner, volitatud arhitekt-ekspert tase 8 ja Indrek Peil);
- Liikuvusanalüüs ja liikluse planeerimine - Tarmo Sulger (OÜ Stratum, diplomeeritud teedeinsener, tase 7);
- Keskkonna arengusuundade 3D visioonid – Raul Kalvo (OÜ Inphysics Technology, arhitekt);

- Miljööväärtusliku hoonestusala (miljööväärtuslikud hooned) käsitus ja rohelise võrgustiku planeerimine – Maarja Tüür (maastikuarhitektuuri ja restaureerimise MA, KTA Arhitektid OÜ), Kerttu Kõll (OÜ Sfäär Planeeringud);
- Jooniste koostamine - Piret Põllendik (OÜ Sfäär Planeeringud);
- Keskkonnamõtjude strateegilise aruande koostamine - Pille Antons (keskkonnaekspert, ELLE OÜ);
- Jäätmemajanduse, vee- ja kanalisatsiooni planeerimise põhimõtted üldplaneeringus - Ülar Jõesaar (OÜ Entec Eesti, volitatud veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener tase 8) ja Vahur Värk (OÜ Entec Eesti, volitatud veevarustuse ja kanalisatsiooniinsener tase 8 ja hüdrotehnika insener tase 7).

Planeeringu konsultant kaasab vajadusel lisaks veel vastava valdkonna pädevaid eksperte ja spetsialiste.

3 KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ETAPID JA KOOSTAMISE KIRJELDUS

3.1 Alusandmete kogumine

Alusandmeid ja lähtematerjale võib koguda nii eeltööna enne üldplaneeringu koostamisega alustamist kui ka täiendavalt üldplaneeringu aktiivse koostamise ajal. Kõik kogutavad ja koondatavad alusandmed peavad olema vajalikud ja põhjendatud.

Eeldame, et Keila Linnavalitus edastab konsultandile järgmised Linnas olemasolevad arengudokumendid, planeeringud ja uuringud digitaalselt:

- Keila linna üldplaneering, 2002;
- Keila linna arengukava 2013-2015;
- Üldplaneeringut muutev D-kategooria maagaasi torustiku teemaplaneering, 2012;
- ÜVK arengukava 2015-2026;
- Keila linna Lõuna-Keila elamuala sademete- ja pinnavee ärajuhtimise perspektiivskeem, 2018 ;
- Keila linna kaugküttepiirkonna skeem, 2017;
- Keila linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026;
- Keila linna riskianalüüs, 2009;
- Keila linna jäätmekava aastateks 2016-2020;
- Keila lõunarajooni liiklusanalüüs, IB Stratum 2016;
- Keila linna alternatiivse raudteeülesõidu võimaliku variantide liiklustehniline analüüs, IB Stratum 2017;
- Keila Jõepargi detailplaneeringu liikluse mõju täiendav eksperarvamus, IB Stratum 2017;
- Keila linnas kehtivad detailplaneeringud (sh loetelu, kehtestamise aeg);
- Kunstiajaloolase Silvi Lindmaa-Pihlak uurimus „Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele”, 1997.

Konsultandi ja Keila Linnavalitsuse koostöös taotletavad alusmaterjalid on toodud allpool *Tabelis 1*:

Tabel 1

N r	Nimetus
1	<ul style="list-style-type: none"> • Põhikaart vektorkaardina • Digitaalsed katastripiirid
2	<ul style="list-style-type: none"> • Maakonnaplaneeringud ja teemaplaneeringud digitaalsel kujul
3	<ul style="list-style-type: none"> • Mälestiste info; • Kultuuripärandi-objektid; • Arhitektuursed inventariseerimise aruanded ja projektid;
4	<ul style="list-style-type: none"> • Looduskaitsetised objektid ehk EELIS-e info • Maaparandussüsteemide eesvoolud; • Puurkaevude info.
5	<ul style="list-style-type: none"> • Riigimetsade info;
6	<ul style="list-style-type: none"> • Maardlate info;
7	<ul style="list-style-type: none"> • Teede projektid (sh kergliiklusteed)
8	<ul style="list-style-type: none"> • Tehnovõrkude info (sh koostatud/ koostatavad projektid)
9	<ul style="list-style-type: none"> • Vajadusel naaberomavalitsuste üld- ja teemaplaneeringute info: roheline võrgustiku ja teedevõrgustiku planeerimiseks

OÜ Entec Eesti kogemuse baasil nõuavad osad ametkonnad omavalituse poolset kaaskirja, teavitust või taotlust, osadelt ametkondadelt saab infot küsida konsultant ise. Konsultant saadab andmete taotlusel kaaskirja näidise ja vajadusel eeltäidetud taotluse vormi lähtudes Tabel 1 toodud infole.

Lisaks alusandmete kogumisele tuleb üldplaneeringusse sisendi saamiseks korraldada eraldi töökoosolekud AS-ga Eesti Raudtee ja Maanteeametiga.

3.2 Uuringute koostamine

Vastavalt hanke tehnilise kirjelduse p 4.2 peab hankija läbi viima üldplaneeringu ja KSH alusuuringud ja eksperthinnangud.

3.2.1 Rahvastikuprognosis

Rahvastiku ja selle liikumiste kohta on soovitatav info koondada enne üldplaneeringu koostamist või kohe koostamise alguses, et aru saada, kas planeeritakse kahanevat, stabiilset või kasvavat elukeskkonda.

3.2.2 Keskkonna miljööala analüüs

Keskkonna miljööala analüüsil lähtutakse järgmistest tunnustatud meetodikatest:

1. Peipsi looderanniku miljööväärtuslikud alad. Meetodika. AS Entec, 2004;

2. Viimsi valla teemaplaneeringu roheline võrgustik ja miljööväärtuslikud alad. Metoodika. OÜ Pöyry Entec, 2008;
3. Lilian Hansar, Miljööväärtused linnas. Keskkonnaministeerium 2004;
4. Hellström, K. ja Kais. Miljööväärtused maapiirkonnas. Maapiirkonna miljööväärtuslike alade käsitlemise juhend Põlvamaa näitel, 2011.

Töö teostamise etapid:

1. Välivaatluste läbiviimine ja miljööväärtuslike alade/ miljööväärtuslike objektide kirjeldus;
2. Väärtuste hindamine;
3. Arendussoovituste koostamine (koostöös Keila Linnavalitsuse, linna seltside; aktiivsete kohalike elanikega jt osapooltega).

3.2.3 Rohestruktuuri analüüs (aluseks üldplaneeringu lahendusele)

Töö hõlmab Keila linna tänasel haldusterritooriumil paiknevat rohestruktuuri, mis koosneb erineva tasandi rohestruktuuri elementidest. Keila linna rohestruktuuri analüüsi metoodika täpsustatakse koostöös Keila Linnavalitsusega.

Töö tugineb tellija poolt esitatud materjalidele ning olukorra täpsustamiseks läbi viidavatele välivaatlustele. Samuti kasutatakse töö koostamisel ka varasemaid planeeringuid (üldplaneering, detailplaneeringud, teemaplaneeringud, dendroloogilised plaanid, geodeetilised või topograafilised kaardid ning plaanid, aerofotod, ajaloolised ürikud, fotod ja graafilised joonised jms).

Töö koostamise aluseks olevaid välivaatlusi saab läbi viia lähtuvalt looduslikest tingimustest ajavahemikus aprillist septembrini, mil rohealad on vaadeldavad lähtudes antud töö eesmärkidest.

Töö etapid on järgmised:

1. **Lähteinfo kogumine, lähteülesande täpsustamine ja metoodika välja töötamine;**
2. **Analüüsitakse Keila linna rohealaid, tuuakse rohealade ülevaade, kirjeldus ja soovitused edaspidiseks;**
Välivaatluste ja olemasolevate alusmaterjalide analüüsimise tulemusena koostatakse olemasoleva olukorra analüüs, kus uuritakse haljasalade seisukorda, asendit linna kontekstis, funktsionaalsust (kasutatavust), seonduvaid maamärke ja vaatekoridore ning tehakse ettepanekud nimetatud alade edaspidiste arengutega seoses (võimalik laienemine või vähendamine, mitmekesistamine).

Antakse ülevaade, kus käsitletakse järgmist:

- Ala kirjeldus lühidalt (asukoht, üldandmed, kujunemine, looduskeskkond, maastikupilt, olemasolev kasutusintensiivsus, erinevad kasutajagrupid ning funktsioonid, liikumistrajektoorid, vaated ja atraktiivsus, hooldatus, üldine heakord jne);

- Selgitatakse välja ehitustegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad. Vajadusel ülevaade looduskaitsest tulenevatest piirangutest;
- Taimestiku kirjeldamine: antakse üldine hinnang rohealadele lähtudes järgmistest puistude seisundit kirjeldavatest parameetritest: kasvutihedus, domineerivus, liigirikkus, elujõulisus, dekoratiivsus jt. Haljastuse inventeerimist ei teostata üksikpuude kaupa.

Välivaatluste ja olemasolevate alusmaterjalide analüüsimise tulemusena koostatakse haljastuse ülevaatekaart, kus on tähistatud erinevasse kategooriasse kuuluvad haljasalad. Antakse soovitud alade korrastamiseks või rekonstrueerimiseks. Tuuakse jätkuprojektide vajadus, tingimused detailplaneeringute ja projektide koostamiseks.

Töö selles osas käsitletakse eelkõige linnavalitsuste poolt hooldatavaid rohealaid: parkmetsi, pargilaadseid haljasalaid, parke, kalmistuid ja liiklusalasid, kuid üldised soovitud tuuakse ka korterelamute ümbruse haljasalade, tootmishoonete ümbruse haljasalade kohta:

- Antakse ülevaade Keila linna territooriumil paiknevate rohealade asukohtadest;
- Rohealaid kirjeldatakse ja hinnatakse;
- Tuuakse soovitud edaspidiseks.

3. Tehakse ettepanek Keila linna roheline struktuuri (roheline võrgustiku, mis koosneb tuumaladest, tugialadest, puhveraladest ja ribastruktuuridest) sidususe parandamiseks.

3.2.4 Ettevõtluskeskkonna analüüs

Ettevõtlusprofiili väljatöötamiseks kasutatakse olemasolevaid kättesaadavaid andmeid ja tehtud uuringuid. Töö käigus viiakse läbi ettevõtjate ümarlaud, kus kaardistatakse ettevõtjate peamised arenguvajadused ning ettevõtlust pärssivad ruumilised tegurid. Hinnatakse Tallinn-Paldiski maantee kui Euroopa tähtsusega tee perspektiivist tulenevaid võimalusi, kaasates lisaks ettevõtluseksperidele ka transpordi- ja logistikavaldkonna konsultante. Lähtuvalt olemasolevatest ja perspektiivsetest ettevõtlustegevustest töötatakse välja ettevõtluskeskkonna arendamise põhimõtted ja nende seos maakasutusega. Ettevõtete ruumiline arenguvajadus ja maakasutuse otstarve võetakse arvesse üldplaneeringu koostamisel, arvestades nii liikluskorralduslike kui ka keskkonnaaspektidega. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlike ettevõtete arenguperspektiivide hindamisel kaasatakse riski- ja keskkonnamõju hindamise ekspert.

3.2.5 Liikuvusuuring

1. Liiklusloenduse teostamine ristmikel

Kavandavate tööde käigus viiakse läbi liiklusloendused ristmikel. Ristmike valikul on arvestatud sellega, et uuringud viiakse läbi ristmikel,

mis on olulised peatüki punktis 2 nimetatud liikluse mudeli koostamiseks ja selle kvaliteetse toimimise kalibreerimiseks.

Liiklusuuringud ristmikel viiakse läbi tippajal (kavandatult hommikune loendusperiood kl 7:15 kuni 8:45 ja õhtune tippaeg 16:15 kuni 17:45. Loendusperioodi ajal fikseeritakse ristmiku läbinud liiklusvoo suurused peamiste sõidukiliikide kaupa (sõiduautod, veoautod, väikebussid, ühissõidukid), manöövrivate kaupa (igal ristmikul sisenev liiklusvoog ristmikuharude kaupa ja see, millisesse harusse sõiduk liikus) periooditi ka 15-minutiliste perioodide kaupa. Viimase jaotuse ülesandeks on hilisema andmetöötluse käigus määrata kindlaks maksimaalse koormusega tipp tundide (60-minutilise perioodi) täpsem paiknemine. Vastavalt varasematele uuringutele on oluline liiklusuuring läbi viia liikluse mõttes kriitilisel, maksimaalse koormusega aja, milliseks varasemate uuringute alusel on märts/aprill või september/oktoober. Lähtuvalt ülesande tingimustest on seega võimalik mahukas liiklusuuring tänavavõrgu ristmikel läbi viia 2018. aasta septembri II pooles ja/või oktoobri alguses.

2. Tegelikule liikluskormustele vastava digitaalse liikluse mudeli koostamine

Autoliiklus kujutab endast kõige probleemsemat ning ka kõige enam taristuvajadust mõjutavat liikumisviisi. Seetõttu on kavas kasutada käesolevas töös tänavavõrgu variantide analüüsimisel just autoliikluse mudelit (edaspidi kasutatud mõistena *autoliiklus*).

Autoliikluse modelleerimisel kasutatakse Citilabs Cube/Voyager tarkvara, mida kasutatakse laialdaselt üle maailma nii suuremate, kui ka väiksemate linnade või piirkondade transpordiküsimuste lahendamiseks. Eestis on sama tarkvara kasutades koostatud ka näiteks Tallinna, Pärnu ja Narva liikluse mudelid. Transpordimudel kujutab endast mehhanismi, mille ülesandeks on hinnata liiklusvoogude reageerimist transpordivõrgu seisundile ja muutustele. Liiklusvoogude jagunemise aluseks on liikumiste korrespondentsid. Liikumiskorrespondentside mahud ja jagunemise tänavavõrgul määravad analüüsitava piirkonna elanikkonna paiknemine ning peamiste liikumiste sihtkohtade (näiteks töökohtade, haridusasutuste, kaubandusettevõtete jms) paiknemise, eelkõige maakasutuse ning teisest küljest liikumisvõrkude karakteristikud. Mudeli aluseks on liikumisvajaduste kirjeldus ehk elanike peamisi liikumisseoseid (sh eelkõige elu- ja töökohtade vahelisi korrespondentse) kirjeldav maatriks. Selline maatriks koostatakse analüüsitava piirkonna transporditsoonideks jaotamise alusel.

Korrespondentsmaatriksiga seoses teostatakse järgmised tööd:

- linna transporditsoonideks jaotamise korrigeerimine;
- elu- ja töökohtade vaheliste seoste korrigeerimine;
- korrespondentsmaatriksi korrigeerimine;
- mudeli rakendamine;
- esialgsete tulemuste hindamine ja võrdlemine tegeliku olukorraga;
- mudeli korrigeerimine ja kalibreerimine.

Teiseks oluliseks tegevuseks on transpordivõrgustiku kirjeldamine mudelis. Mudelis kirjeldatud tänavavõrk on kirjeldatud ja mudelisse sisetatud vastavana tegelikule või prognoositavale olukorrale (tänavalõikude ehk nn. linkide pikkused, kiirused ja läbilaskevõime neil, ristmike kirjeldus, jms.). Peale mudeli tänavavõrgu ja korrespondentsimaatriksi uuendamist liiklusmudeli kalibreeritakse. Kalibreerimise tulemusena tuleb saavutada olukord, kus põhivõrgustiku modelleeritud liiklussagedused erinevad loendustulemustest mitte enam kui 10% võrra. Väiksemate tänavate modelleeritud liiklussagedus võib mõnedes lõigetes olla ka ebatäpsem, kuid neil on ka liiklussagedused väikesed.

Mudeli tüüpiliseks resultaadiks on liiklejate (reisijate, sõidukite jne) arv modelleeritava transpordivõrgu igal elemendil, kuid see sõltub paljuski kasutatava mudeli omadustest ja uuringu eesmärgist. Modelleerimise eesmärk on eelkõige hinnata olemasoleva tänavavõrgu vastavust tänasele transpordikasutusele, analüüsida praeguse tänavavõrgu vastavust muutuvale liikumisvajadusele, aga ka kavandatud taristuobjektide mõju liikluskoormusele.

Autoliikluse modelleerimisel ning tänavavõrgu arendamise vajaduse ja mõjude hindamisel on lähteandmetena võimalik kasutada olemasolevat liikumisnõudlust ning prognoositud liikumisnõudluse muutust määratletud perioodi jooksul. Võrdluse aluseks võetakse olemasolev olukord. Kuna liikluse mõjud (liiklusest põhjustatud probleemid) on suurimad tippunnil, kajastab liiklusmudel just tippunni liikluse olukorda. Liikluse prognoosimudeli koostamisel lähtutakse ühelt poolt liikumisvajaduse prognoositavast muutusest aja jooksul, seda eelkõige asustuse muutuse kontekstis. Olulisimaks sisendiks on prognoosi puhul linna rahvastiku prognoos aastateks 2015-2035.

Prognoosi perspektiivaastaks on kavas valida 2030. Lisaks elanike arvu ja paiknemise muutusele on arvestatud ka teiste liikumisvajadust mõjutavate muutustega, eelkõige võimalike suurema liikumismõjuga objektide tekkimise või ümberpaiknemisega linnaruumis. Liikumisasi vajaduse muutuse kõrval arvestatakse olulise mõjurina ka erinevate liikumisviiside kasutuse võimalikku muutust.

Modelleerimise käigus arvestatakse vähemalt järgnevaid stsenaariumeid (variante):

- 2018.a. – olemasolev olukord;
- prognoosivariandid aastaks 2030;
- Modelleerimistulemused 2018. aasta kohta kajastavad olemasolevat olukorda praeguse tänavavõrgu ning liikumisvajaduse korral. Järgnev analüüs 2030 variant V0 kohta kirjeldab olukorda, kus on muutunud liikumisnõudlust mõjutavad asjaolud (ning transpordikasutus), kuid tänavavõrk kattub tänase olukorraga. Modelleerimistulemused iseloomustavad seda, kui võrd olemasolev taristu vastab muutuvale liikumisvajadusele.

- 2030 variant V0 - olemasolev teedevõrk ja liikluskorraldus, kuid muutunud asustuse paiknemine ja võimalikud autostumise muutused;
- 2030 variant V1 – variandis V0 avastatud tänavavõrgu probleemide jaoks on pakutud lahendused ja vastavad tänavavõrgu muutused on sisestatud mudelisse;
- 2030 variant V2 – varuvariant, juhaks kui on vajalikud perspektiivse stsenaariumi alavariandi koostamine (kus kõiki vajalikke muudatusi pole võimalik aastaks 2030 rakendada).

3. Võimalike tekkivate probleemide prognoosimine (sh läbilaskvusprobleemid, liikluskoormuse vastavus tänavate funktsioonile, vajadus liikluse rahustamise järele, parkimiskohtade nappus jne).

Selle ülesande lahendamiseks kasutatakse modelleeritud liiklussageduste väärtusi (liiklusmudeli andmestik), kus on võimalik hinnata iga ristmiku koormustaset (liiklussageduse ja arvutusliku läbilaskvuse suhe) nii olemasolevas kriitilises olukorras (tipptund) kui ka prognoositud olukorras.

- 4. Tänavate, parklate ja kergliiklusteede ehituslike muudatuste vajaduse prognoosimine**, mis võtab arvesse autostumist ning lähema 5-10 aasta võimalikku arendustegevust.
- 5. Ettepanekute tegemine probleemide vältimiseks** (liikluse sujuvus, optimaalne liikluskiiirus, liiklusohutus, parkimine jne).

Nende ülesannete (nr 8 ja 9) täitmisel lähtutakse liiklusmudeli andmetest (olemasolev + nii nimetatud 0-versioon - mis juhtub, kui tänavavõrgul olulisi muudatusi ei teostata, kuid liiklus kasvab). Kui 0-versiooni puhul prognoosiaastal näitavad prognoositulemused probleeme tänavavõrgul, siis kirjeldatakse neid detailselt ja esitatakse ettepanekud olukorra leevendamiseks. Sellest tulenevalt modelleeritakse veel üks perspektiivne liiklusolukorra variant, mis arvestab juba eelnimetatud ettepanekuid ja sisaldab muudatusi taristus, et anda lõplik hinnang perspektiivsele liiklusolukorrale (arvestades liiklusolukorda linnas ja tuues välja sellised näitajad, nagu summaarne tipptunni läbisõit, summaarne ajakulu ning keskmine arvutuslik ühenduskiiirus kogu tänavavõrgul) aga ka üksikutel võimalikel kriitilistel ristmikel.

Olulisel määral analüüsitakse vajadust linna ümbersõitude asukohtadele (koostöös naabervaldadega, Maanteeametiga, maakonnaplaneeringu täpsustamine).

6. Liikluskorralduse üldised põhimõtted

Üldplaneeringu koostamise raames määratakse liikluskorralduse üldised põhimõtted. Need sisaldavad tänavavõrgu hierarhiat; perspektiivseid põhi- ja jaotustänavaid, mis ühendaksid maanteid, keskusi ja (uusi) tihedamaid planeerimisüksusi; jalgsi-, kergliikluse ja ühistranspordi arendamise põhimõtted vähendamaks autoliiklust linnas; määratakse parkimise põhimõtted; tööstustransport ja veotänavad.

Esitatakse ettepanekud kergliiklusteede võrgu arendamiseks, sealhulgas jalakäijate alad, kergliiklusteede võrgustiku abil ühendatavad elamualad ning kergliiklusühendused ühistranspordi peatuste, ühiskondlike asutuste, kesklinna, kaubanduskeskuste ja puhkealadega.

Antakse hinnang raudtee ülekäikude, täiendava ülesõidu, täiendava raudteepeatuse rajamise võimaluste väljaselgitamine ja asukohtade määramine ning määratakse neist tekkivad kitsendused. Aluseks võetakse HD Tehnilises kirjelduses nimeatud uuringud ning nende alusel viiakse vajadusel läbi detailsem analüüs.

Kui peamised lahendusprintsiibid on selgunud, siis tuleb selgitada välja avaliku arvamuse seisukohad, seda töögruppide koosolekutel ja avalikel aruteludel ning koostöös linna kõige olulisemate asutustega (Harju KEK tööstuspargis asuvad ettevõtted, nn Terko-piirkonna ettevõtted, haridusasutused, Keila TÜ, jne) ning vajadusel elanikkonna ja kohalike ettevõtjate küsitlusega.

3.2.6 Kesklinna arengusuundade 3D visioonid

Keila linna üldplaneeringu alusuuringuks koostatakse kohtumiste ja töötubade läbiviimise tulemusel ruumianalüüs (vt täpsemalt ptk ÜP eskiislahenduste koostamine) ja Keila kesklinna arengusuundade illustreerimiseks ja avalikkusele tutvustamiseks 3D visioonid. 3D visioonid koostatakse töö käigus eskiislahenduste koostamise etapis.

3D visioonide koostamise etapid on järgmised:

1. Alusandmete ettevalmistus

- Pildid Keila kohalt drooniga. Piltide kogus 50tk;
- 500mx500m ümber keskväljaku fotogrametria põhjal tehtud 3d mudel. Võib olla mõni teine ala.
- Olemasolevate hoonete ruumiline mudel. Keila linnas on orienteeruvalt 3500 hoonet. Meile teadaolevalt ei ole nendest kõrguslikku mudelit. Hoonete kõrgused vastavalt Maa-ameti Lidari andmetele. Korruselisus vastavalt Ehitisregistrile.
- Pinnakatte modeleerimine Keila linna piires vastavalt maa-ameti põhikaardi kihtidele ja nomenklatuurile. 1.5 Olulisemate hoonete modeleerimine (Kirik, raudteejaam..) kokku kuni 10 hoonet vastavalt projekti vajadustele;

2. Projekti visualiseerimine:

- Mistahes alade modeleerimine, mis ei ole otseselt Maa-ameti alusel. Siia alla kuulub CAD'i filede puhastamine ning norganiseerimine mudeldamiseks ning nende põhjal modelleerimine. Eelarvestatud on 3 suuremat (kui muudatus on erineva üle 30% geometriast) ning kuni 10 väiksemat muudatuste ringi.

- Renderamine vastavalt kokkulepitud asukohast. Pildi resolutsioon FullHD 1920x1080. Asukoha ja vaatenurga kinnitamine enne renderdust vastavalt mudelile.

3. Analüüsid:

- Vaadeldavuse analüüs (Viewshed analysis).
- Kuni 5 lahenduse läbi proovimine, millist efekti omavad erinevad ruumilised lahendused linna plaanis;
- Päikse analüüs (*solar radiance analysis*).

3.3 Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamine

Üldplaneeringu lähteseisukohtade koostamist, sh ruumilise arengu esialgsete eesmärkide seadmist on vaja, et anda suund ja alusteave üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks. Lähteseisukohad kirjeldavad planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada; esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest inimestest (Rahandusministeerium, 2018).

Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta küsitakse ettepanekud asjakohastelt asustustelt (PlanS §76 lg 1, 2). Seejärel vaadatakse üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta esitatud ettepanekud läbi ja vajadusel ÜP lähteseisukohti täiendatakse. Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsus avalikustatakse Planeerimisseaduses ette nähtud korras.

3.4 Keila linna üldplaneeringu ja KSH aruande koostamine

Planeerija ja KSH ekspert moodustavad ühtse meeskonna. See tähendab, et info liikumine planeerimiskonsultandi ja KSH eksperdi vahel kõigis planeeringu etappides korraldatakse töövõtja poolt ning tellija ei pea sellega tegelema. Info, mis saadetakse tellija poolt ühele meeskonna liikmele, jõuab vastavalt asjakohasusele ka kõigi teiste vajalike meeskonnaliikmeteni.

Tellijale esitatavad materjalid töötakse välja planeerimiskonsultandi ja KSH eksperdi koostöös. See tähendab, et tellijale esitatavad planeeringumaterjalid on üldjuhul juba üle vaadatud KSH eksperdi poolt ning vastupidi – KSH aruanne üle vaadatud planeerija poolt.

KSH eksperdi poolsed ettepanekud, mis muudaksid planeeringulahendust, esitatakse tellijale ning arutatakse kolmepoolselt läbi, leidmaks parim lõpplahendus.

3.4.1 Üldplaneeringu koostamise etapid

Üldplaneeringu koostamise etapid (vastavalt Planeerimisseadusele):

- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine;
- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine vastavatelt asutustelt (PlanS §76 lg 1, 2) ja esitatud ettepanekute läbivaatamine ja sisseviimine;
- Üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine;
- Üldplaneeringu eskiislahenduse väljatöötamine ja KSH eelnõu väljatöötamine;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek (teatamine PlanS §76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele);
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (PlanS §83 lg 1);
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu täiendamine tulenevalt avalikustamise tulemustest ja tulemuste ülevaate avaldamine. Tutvustamine volikogu komisjonides;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine;
- Üldplaneeringu ja KSH aruande vastuvõtmine;
- Üldplaneeringu avalikustamine ja avalik väljapanek (PlanS §87);
- Avaliku väljapaneku jooksul tehtud ettepanekute läbitöötamine ja vastuste koostamine;
- Üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu (PlanS §88 lg 1);
- Üldplaneeringu avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja informatsiooni avaldamine (PlanS §89);
- Üldplaneeringu esitamine heakskiitmiseks Rahandusministrile (PlanS §90 lg 2);
- Üldplaneeringu kehtestamine.

4 KAASAMISE KAVA JA INFOVAHETUS

Planeerimismenetlus on avalik. Üldplaneeringuga seonduvat teavitatakse planeerimismenetlusest ajalehtedes Keila Leht ja Postimees ning Keila linna koduleheküljel.

Üldplaneeringu koostamisse kaasatakse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitsusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mitmetulundusühingud ja sihtasutused.

Üldplaneeringu koostamisel viiakse läbi avalikke arutelusid. Üldplaneeringu lähteseisukohtade, eskiislahenduste ja planeeringu elluviimisega kaasneda võivate mõjude tutvustamiseks korraldab tellija koostöös planeeringu koostajaga avalikke väljapanekuid ja arutelusid. Üldplaneeringu väljatöötamisel korraldatakse vähemalt neli avalikku arutelu (kaks eskiisi staadiumis, kolmas eelnõu avalikustamise järel, neljas peale vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut).

Planeeringu koostaja ülesandeks on kaasamise ja avalikustamisega seotud toimingute läbiviimiseks vajalike materjalide, sealhulgas avalikustamiste, üldplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamisega seotud kirjade ja teadete koostamine. Planeeringu koostaja juhib üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise protsessi õigusaktide ja kohaliku omavalitsuse antud volituste piires (nt osaleb avalikel aruteludel, neid vajadusel juhtides, protokollides ning oma pädevuse piires ammendavaid selgitusi andes).

Planeeringu koostaja koostab kaasamiskava ning korraldab kaasatavate asutuste, ettevõtete, organisatsioonide ja elanike seisukohtade küsimise ning analüüsi.

Planeeringu koostamisel tehakse koostööd:

- Ministeeriumitega (nt Rahandusministeerium; Riigihalduse ministriga, Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium);
- Naaberomavalitsustega (Lääne-Harju vald, Harku vald, Saue vald);
- Olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega (sh OÜ Elektrilevi, AS Keila Vesi, AS Eesti Gaas, Telia Eesti AS, Elisa Eesti AS, Tele2 Eesti AS, AS Utilitas, OÜ Varahooldus);
- Teiste asjassepuutuvate ametkondade, ettevõtete ja organisatsioonidega (Maa-amet, Maanteeamet, Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Päästeamet, Tehnilise Järelevalve Amet, AS Eesti Raudtee, Terviseamet, MTÜ Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus, mittetulundusühingud jt asjassepuutuvad);
- Puudutatud ja huvitatud isikutega.

Planeering kooskõlastatakse järgmiste omavalitsuste, asutuste ja ettevõtetega:

- Lääne-Harju vald;
- Harku vald;
- Saue vald;
- Maa-amet;
- Keskkonnaamet;
- Maanteeamet;
- AS Eesti Raudtee;
- Muinsuskaitseamet;
- Päästeamet;
- Tehnilise Järelevalve Amet;
- Terviseamet;

- Teised asjassepuutuvad ametkonnad ja organisatsioonid;

Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmned a vajadus kaasata veel mõni puudutatud isik, asutus või organisatsioon. Sellisel juhul kaasatakse see isik, asutus või organisatsioon planeeringu koostamise protsessi.

5 ÜLDPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTUS

Keila linna üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Lisaks koostatakse üldplaneeringu seletuskirja lisad, mida ei kehtestata. Üldplaneeringu joonistel tuuakse õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud, mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega arvestatakse maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu algetapis koostatakse kõigepealt analüüsijoonis, mis võetakse põhilahenduse koostamise aluseks.

Üldplaneeringu põhilahendusena koostatakse järgnevad joonised:

- Üldplaneeringu põhijoonis M 1:5 000;
- Teemakaardid mõõtkavas orienteeruvalt 1:12 500 (formaadi A4 kõrgusega):
 1. Funktsionaalne tsoneerimine
 2. Liiklusskeem
 3. Puhkealad ja kergliiklusteed
 4. Piirangud ja kaitsevööndid
 5. Tehnorajatised ja põhitrassid
 6. Seosed naabervaldadega
 7. Edasine planeerimine

Kaardimaterjal koostatakse lisaks paberkaardile elektrooniliselt temaatiliste kihtide kaupa AutoCAD tarkvaraga kasutamiseks. Üldplaneeringu koostamise käigus võib ilmned a vajadus koostada veel mõnda teemat käsitlev joonis. Lõplik jooniste arv selgub planeeringu koostamise protsessi käigus.

Üldplaneeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Üldplaneering ja KSH aruanne esitatakse kümnes eksemplaris paberkaardil ja elektrooniliselt .pdf formaadis. Kaardimaterjal esitatakse paberkaardil ning elektrooniliselt .pdf formaadis ja kihtide kaupa AutoCAD tarkvaraga loetaval kujul. Üldplaneeringu joonised vormistatakse nii, et neid saaks ülesse laadida EVALD programmi.

6 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE AJAKAVA

Keila linna üldplaneering (ÜP) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) koostamise etapp		Eeldatav toimumisaeg
Üldplaneeringu ja KSH algatamine		27. märtsi 2018
ÜP ja KSH koostamise alustamine, ÜP aluseks olevate lähtematerjalide koondamine, töö algus		Juuli - august 2018
Algandmete kogumine. Ametkondadelt info küsimine. Lähteseisukohtade täpsustamine ja koostamine. KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine		September - oktoober 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta ettepanekute küsimine ¹		November 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse eelnõu kohta esitatud ettepanekute läbivaatamine ja sisseviimine		Detsember 2018
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse avalikustamine Keila Linnavalitsuse veebilehel		Jaanuar 2019
Vajalike analüüside ja eksperthinnangute koostamine		August 2018 – jaanuar 2019
ÜP ja KSH aruande eelnõu koostamine	ÜP eskiislahenduse väljatöötamine (maakasutuse ja ehitustingimuste läbi töötamine töörühmades; maa-alade reserveerimise üle vaatamine; kaardi koostamine)	Veebruar – märts 2019
	KSH aruande eelnõu koostamine	Veebruar – märts 2019
ÜP ja KSH aruande menetlemine	ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek ²	Juuli - august 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ³	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu täiendamine tulenevalt avalikustamise tulemustest ja tulemuste ülevaate avaldamine. Tutvustamine volikogu komisjonides.	September – oktoober 2019
	ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse andmine	November 2019 – aprill 2020
ÜP ja KSH aruande vastuvõtmine		Mai 2020
ÜP avalikustamine	ÜP avalik väljapanek ⁴	Juuni - juuli 2020
	Ettepanekute läbitöötamine ja vastuste koostamine	August 2020
	ÜP avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ⁵	September – oktoober 2020

¹ Asjakohastel asustustel (PlanS §76 lg 1, 2) on ettepanekute esitamiseks aega vastata 30 päeva

² Kestab vähemalt 30 päeva; sellele eelneb avalikust väljapanekust teatamine planeerimisseaduse §76 lg 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust.

³ Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §83 lg 1).

⁴ Kestab vähemalt 30 päeva väljapaneku algusest avalikustatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust (PlanS §87).

⁵ Korraldatakse 45 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist (PlanS §88 lg 1).

Keila linna üldplaneering (ÜP) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) koostamise etapp		Eeldatav toimumisaeg
	ÜP avaliku arutelu tulemuste arvestamine ja informatsiooni avaldamine ⁶	November 2020
	Üldplaneering esitamine heakskiitmiseks Rahandusministrile ⁷ Üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel valdkonna eest vastutav minister kontrollib keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja planeeringu vastavust õigusaktidele	Detsember 2020 - veebruar 2021
	Heakskiidetud ÜP esitamine kehtestamiseks. ÜP kehtestamine	Märts 2021

Tabel 2. Keila linna ÜP ja KSH koostamise ajakava

⁶ Avaldatakse informatsioon 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast avates (PlanS §89).

⁷ Minister kiidab ÜP heaks või keeldub ÜP heakskiitmisest 60 päeva jooksul (PlanS §90 lg 2).

Lisa 3. Ametite poolt väljastatud esialgsed
lähtetingimused

Keila Linnavalitsus
Keskväljak 11
76608 KEILA
e-post: klv@keila.ee
siiri.hunt@keila.ee

Teie: 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432-2

Meie: 25.04.2018 nr 4-1.8.1/1089-1

Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

AS Eesti Raudtee on tutvunud Keila linna koostatava üldplaneeringu lähteseisukohtadega, mis kinnitati Keila Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 7 ning esitab esialgsed lähtetingimused, mis vajavad üldplaneeringus käsitlemist:

1. Üldplaneeringu koostamisel arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius ja piirangud on kehtestatud ehitusseadustiku §-s 73.
2. Hoonestusalade planeerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käigus hinnata olemasolevat olukorda ning vajadusel näha ette leevendavate meetmete rakendamine. Uute hoonestusalade rajamise korral raudtee vahetusse lähedusse ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
3. Rajatised, mis ei ole raudtee sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ning mille kogukõrgus on 30 m ja enam (nt tuulikud, mobiilimastid), tuleb kavandada sellisel, et nende kaugus raudtee kaitsevööndi piirist oleks võrdne rajatise kogukõrgusega. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
4. Ehitusseadustiku (EhS) § 88 lõike 2 kohaselt, kooskõlastab raudteerajatise, sealhulgas ülekäigu- ja ülesõidukoha, projekteerimistingimused Tehnilise Järelevalve Amet, EhS § 89 ja § 90 kohaselt annab raudteerajatise ehitamiseks ehitusloa ning kasutamiseks kasutusloa Tehnilise Järelevalve Amet.
5. Näha ette meetmed takistamaks nii jalakäijate kui sõidukite sattumine raudteemaale väljapool ametlikke ülekäigu- ja ülesõidukohti.
6. Seoses tiheneva reisirongiliiklusega näeb Eesti Raudtee perspektiivplaanides ette teise peatee rajamise kogu Tallinn-Keila lõigul. See tähendab täiendava tee rajamist kahel eraldi lõigul:
 - Pääsküla raudteejaama ja Padula peatuskoha vahel 4,1 km,
 - Valingu peatuskoha ja Keila raudteejaama vahel 3,0 km. Teine peatee ja uus raudteesild üle Keila jõe kavandatakse olemasolevast teest põhja poole, seega laieneb seal ka raudtee kaitsevööndi ulatus. Kaheteeliste lõikude rajamisega kaasneb vajadus Pääsküla ja Keila raudteejaamade mõningaseks ümberehituseks.

7. Keila raudteejaamas on plaanis lähiaastatel järgmised ümberehitused:
- rajatakse uus ooteplatvorm;
 - raudteejaama territoorium piiratakse aiaga;
 - perspektiivis plaanitakse välja ehitada uus liiklusjuhtimissüsteem koos uue hoone ja raadiomastiga olemasoleva hoone ja veetorni piirkonnas.
8. Keila jaama kapitaalremondi käigus on kavas Ülesõidu tänava raudteeülesõidu rekonstrueerimine .

Palume üldplaneeringu lahendus esitada AS-le Eesti Raudtee kooskõlastamiseks ja juhime tähelepanu, et planeeringu koostamise käigus võib selguda täiendavate tingimuste esitamise vajadus.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Riho Vjatkin
ehitusteenistuse juht

Lisad: 1. Valingu peatuskoha ja Keila raudteejaama vahele rajatava teise peatee paiknemise skeem.

Katrin Rannama 61 58 511

Timo Suslov
Keila Linnavalitsus
Keskväljak 11
76608 Keila

Teie 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432-5

Meie 27.04.2018 nr JV-KHO-1/1638-2

Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamine

Lugupeetud Timo Suslov

Elektrilevi on tutvunud Teie poolt saadetud Keila üldplaneeringu koostamise algatamise otsuse ja üldplaneeringu lähteseisukohtadega. Esitame Elektrilevi poolt koostatud materjalid Keila linna üldplaneeringus kajastamiseks.

Austusega

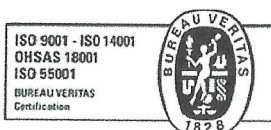
(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Reinberg
üldplaneerija

Lisad:

1. Seletuskiri
2. Joonis 1.
3. Joonis 2.
4. Perspektiivne trass

Anneli Reinberg 5661 8527



ELEKTRILEVI OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN Reg. kood 11050857
Tel 715 4230 elektrilevi@elektrilevi.ee
Faks 715 4200 www.elektrilevi.ee

Keila linna üldplaneeringu elektriosa seletuskiri

Keila linna üldplaneeringus käsitletakse olemasolevat elektrivõrku pingega alates 10 kV ja olulisemaid perspektiivseid ühendusi uude linnaossa ning kesklinna toitekindlust tugevdavaid liine.

Koormused Keila linnas

Keila linna elektrivarustus toimub kahe piirkonnaalajaama kaudu. Keila 110/35/10 kV alajaam paikneb linna välispiiri läheduses Kumna külas. Elevaatori 35/10 kV alajaam asub linna sees. Keila linna suurimad tarbijad on kaubandus- ja ärihooned kesklinnas ja tööstustarbijad linna loodeosas. Suured tööstustarbijad paiknevad enamjaolt AS Entek võrgu teeninduspiirkonnas.

Koormuste mõjutegurid

Jätkub koormuste kasv Keila kesklinnas, Tööstuse tänava piirkonnas ja Tallinn-Paldiski maanteest põhjasuunas arendataval alal. Koormuste kasvu allikateks on vabade kruntide kasutuselevõtt ja olemasolevate klientide tarbimise suurenemine.

Perspektiivsed ühendused

Lisanduva koormuse katmiseks planeerida uued 10 kV ühendused Keila 110/35/10 kV alajaamast Tallinn-Paldiski maanteest põhjasuunas arendatava alaga.

Linna toitekindluse suurendamiseks näha ette täiendavad 10 kV ühendused Keila 110/35/10 kV alajaamast kuni Elevaatori 35/10 kV alajaamani (vt. joonis 1.).

Varustuskindlus

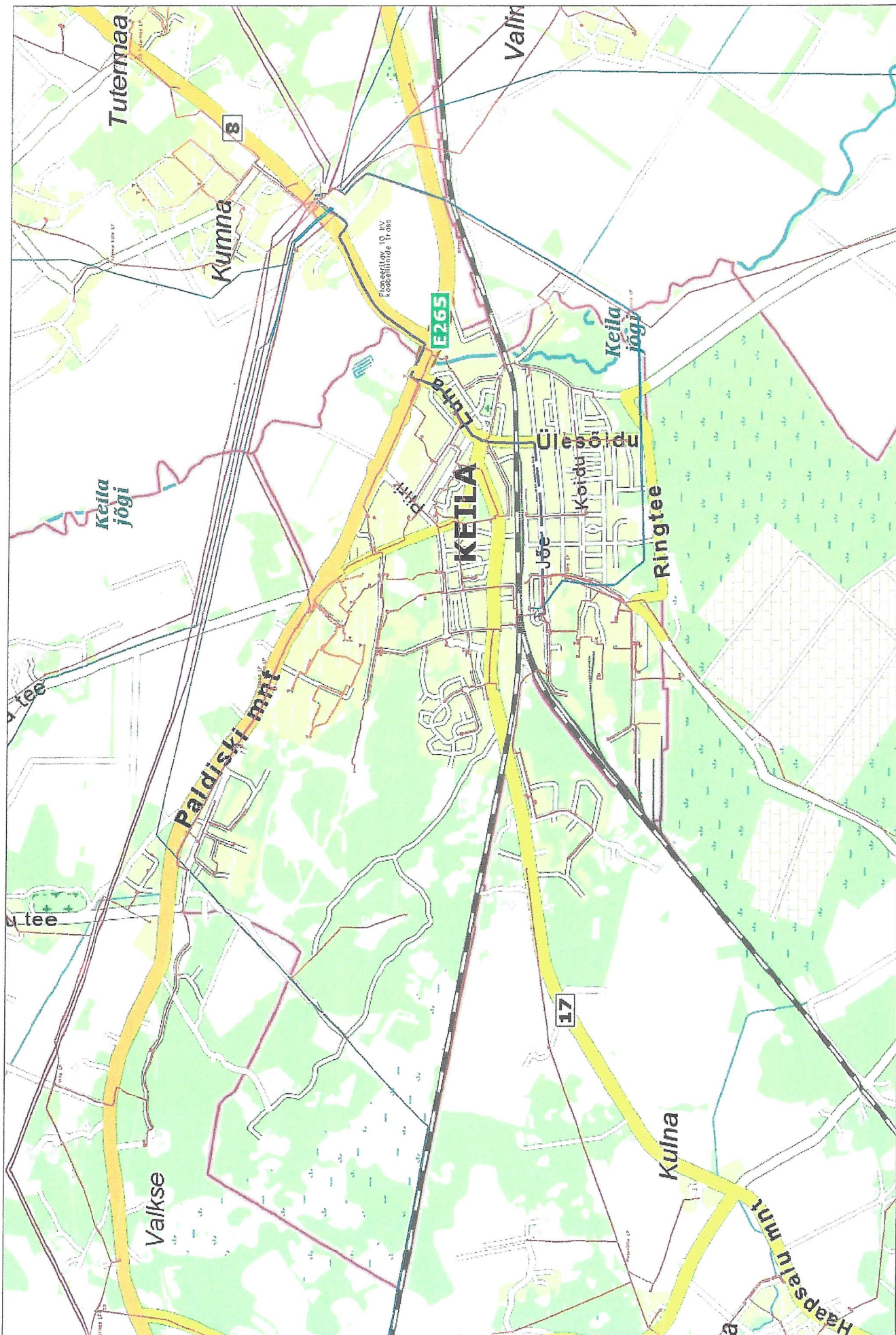
Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse võrk varustuskindluse piirkondadeks: ülitihedus, tihedus, kesktihedus ja hõlpsus. Varustuskindluse piirkonna määramiseks kasutatakse koormustihedust, koormusmaksimumi, klientide või elanike arvu, liitumispunktide arvu või ehitiste põrandapinna suhet pinnaühikule. Varustuskindlust mõõdetakse neljas varustuskindluse piirkonnas eraldi.

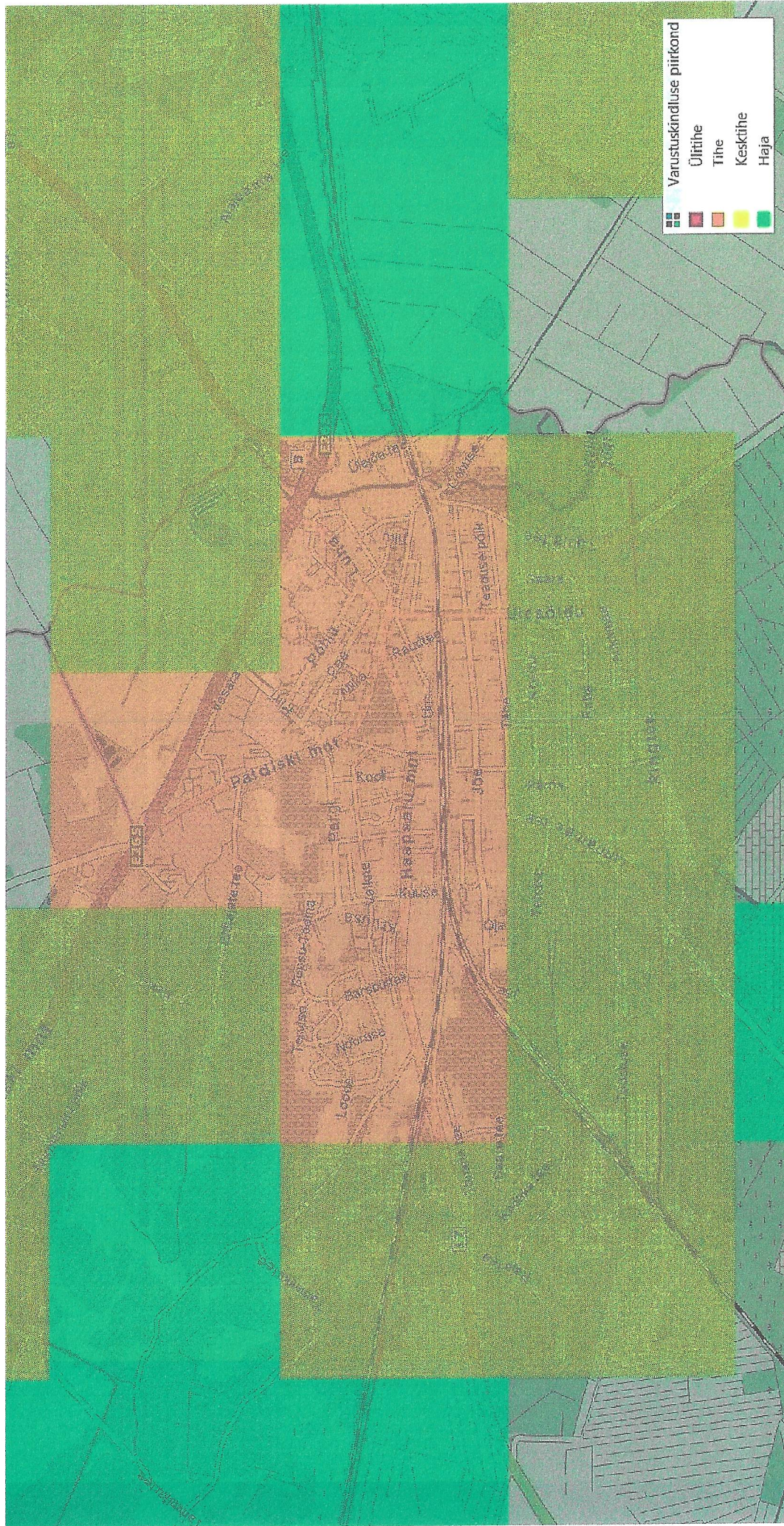
Keila linnale on valdavalt iseloomulik tihedus varustuskindluse piirkond. Kesktihedus piirkonda jäävad madalakorruselised elamupiirkonnad linna lõunaosas. Keila linna varustuskindluse piirkonnad on kujutatud joonisel 2. Täna on Keila linna keskmine aastane katkestuste kogukestus (SAIDI) ca 1,98 minutit kliendi kohta.

Maakasutus

Liinide paiknemise määramisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkondade nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale. Liinitrasside valikul on määrava tähtsusega liinide ehituse ja hilisema käidu ning võimalike rikega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liinid avaliku kasutusega maadele (nt teemaa). Tihedas ja keskthedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uued 0,4-20 kV liinid eelistatult maakaabelliinidena.

Eraldi kinnistud vormistatakse võrguettevõttele ainult piirkonnaalajaamade tarbeks. Elektriliinide ja 6-20 kV alajaamade rajamiseks sõlmitakse maaomanikega isikliku kasutusõiguse lepingud. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on sätestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega. Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.





Varustuskindluse piirkond

- Üriline
- Tihe
- Kesktihe
- Haja



MAANTEEAMET



Hr Timo Suslov
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432-2

Meie 27.04.2018 nr 15-2/18/16343-2

Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtadele

Olete teavitanud Maanteeametit Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest. Üldplaneering on algatatud ja esialgsed lähteseisukohad kinnitatud Keila Linnavalikogu 27.03.2018 otsusega nr 7.

Võttes aluseks planeerimisseaduse (PlanS), ehitusseadustiku (EhS) ja Maanteeameti põhimääruse, esitab Maanteeamet Keila linna üldplaneeringu (edaspidi planeering) lähteseisukohtadele alljärgnevad ettepanekud.

1. Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine:
 - 1.1. Integreerida planeeringusse maakonnaplaneeringuga kavandatud teedevõrgustik üldplaneeringu täpsusastmes.
 - 1.1.1. Keila põhjapoolne ümbersõit.
 - 1.1.2. Keila lõunapoolne ümbersõit lõigus riigitee 11 Tallinna ringtee kuni riigitee 11370 Keila – Ääsmäe.
 - 1.2. Analüüsida kohaliku teedevõrgustiku piisavust juurdepääsude tagamisel ning määrata perspektiivsete kohalike teede sealhulgas jalgratta- ja jalgteede üldised asukohad.
 - 1.3. Määrata olemasolevate ja kavandatud teede funktsioonid: näiteks kohalik tee, avaliku kasutusega eratee. Riigiteedeks määramine ja riigiteede kohalikeks teedeks määramine toimub koostöös Maanteeametiga.
2. Riigiteest tekkivate kitsenduste määramine, sealhulgas tänava kaitsevööndi laiendamine, riigitee kaitsevööndi vähendamine:
 - 2.1. Riigitee kaitsevööndi laiuse käsitlemisel lähtuda EhS § 71 lõikest 2 ja tänava puhul sama paragrahvi lõikest 3.
 - 2.2. Euroopa teedevõrgu teel põhimaantee 8 määrata Keila linnas riigitee kaitsevööndi ulatuseks 50m lähtudes asjaolust, et tegemist on Euroopa teedevõrgu teega.
3. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine:
 - 3.1. Määrata tingimus, et riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Juhul, kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, määrata tingimus, et arendaja peab arvestama liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.
 - 3.2. Soovitame müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida.

- 3.3. Juurdepääsu tagamiseks riigiteele, määrata tingimus mitut kinnistut teenindava eratee avalikult kasutatavaks määramiseks, vajadusel transpordimaa kavandamiseks ja vastavalt EhS-le teeregistrisse kandmiseks.
 - 3.4. Juurdepääsu tagamiseks riigiteele määrata tingimus, et kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igatüüpi eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt.
 - 3.5. Määrata tingimus, et riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal, tuleb reeglina kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
 - 3.6. Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt juurdepääsude kavandamisel selgitada välja avalik huvi, määrata kohustus detailplaneeringu koostamiseks juhul kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs ja / või on vajalik juurdepääsude tagamine / säilitamine avalikult kasutatavalt teelt ala lähinaabritele.
 - 3.7. Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul kavandada väljapoole riigitee transpordimaad. Juhul kui üldplaneering ei täpsusta ruumivõimalusi kergliiklustee rajamiseks eramaadel, määrata tingimus, et projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks antakse läbi avatud menetluse.
 - 3.8. Määrata tingimus, et põhjendatud juhul tuleb suurendada kaevandatavatele aladele juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede, kandevõimet või viia neid muul moel liikluskoormusega vastavusse.
 - 3.9. Määrata rajatise asukoha kooskõlastamise vajadus riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus (tuulikute puhul lisada labade pikkus) on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast.
 - 3.10. Integreerida planeeringusse maakonnaplaneeringuga kavandatud tehnoloogiline võõnd, sh seatud tingimused. Tehnoloogilise võõndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 20 m. Kuni 10 m laiuse kaitsevõõndi puhul loetakse tehnoloogilise võõndi laiuseks kuni 10 m. Tehnoloogilises võõndis tuleb ehitustegevuse planeerimisel teoohutuse tagamiseks teha koostööd Maanteeametiga.
 - 3.11. Uute arendus- ja elamualade kavandamisel analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust. Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et Maanteeamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust. Tingimuste määramisel tagada ühistranspordiga ligipääsetavus.
 - 3.12. Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et riigitee kui rajatise püsivuse ja toimimise tagamiseks üldjuhul ei juhita arendusalade sademevett riigitee kraavidesse.
 - 3.13. Tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale tuleb vältida kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.
 - 3.14. Planeeringut koostades tuleb soodustada ühissõidukite eeliskasutamist, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju keskkonnale ja sellest põhjustatud tervisekahjustusi ning aidates kaasa liiklusõnnetuste ja liiklusummikute ärahoidmisele.
4. Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine:
 - 4.1. Lähtuda riigitee funktsioonist teenindada eelkõige läbivat liiklust ja arvestada et, kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Planeeringulahendusega vältida kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele.
 - 4.2. Arendusalade juurdepääsud lahendada läbi kogujateede, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu. Määrata perspektiivse ja olemasoleva suletava juurdepääsu asukoht avalikult kasutatavale teele.
 - 4.3. Pendelliikluse vältimiseks on soovitatav kavandada piirkonna liiklussagedust suurendavad arendused keskustesse.
 - 4.4. Vältida planeeringulahendust, mis tingib vajaduse hajaasustusega piirkonnas riigitee pidevaks ületamiseks.

- 4.5. Põhimaanteedele uusi samatasandilisi ristumiskohti mitte kavandada. Kohalike teede liitumine põhimaanteedega toimub ainult üldplaneeringuga kavandatud eritasandiliste ristumiskohtade (sõlmede) kaudu. Arvestada, et olemasolevad üksikute kinnistute ristumiskohad säilivad senise maakasutuse tarbeks ega jää pikas perspektiivis kasutusele.
- 4.6. Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

Palume planeeringus kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede nimetusi ja numbreid (vt link allpool). Planeering kooskõlastada Maanteeametiga. Kooskõlastamisel palume esitada meie kirjale vastava ülesehitusega ülevaade (näiteks tabelina) Maanteeameti ettepanekute arvestamise kohta planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Oleme valmis koostööks planeeringu koostamisel ning vajadusel selgitama ja täpsustama käesoleva kirjaga esitatud ettepanekuid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa: Juhime tähelepanu Maanteeameti veebilehelt leitavale asjakohasele teabele:

Maakonnaplaneeringuid täpsustavad riigimaanteed [teemaplaneeringud](http://www.mnt.ee/Tee/Ehitusobjektid/Teemaplaneeringud)

(www.mnt.ee/Tee/Ehitusobjektid/Teemaplaneeringud)

[Transpordi arengukava](#)

[Riigimaanteedee teehoiukava](#) ja juhenddokumendid (www.mnt.ee/Tee/Teehoiukava ...)

Tolmuvabad katted kruusateedele: [objektid](#) aastateks 2017 - 2020

[Riigiteede liigid](#) ([www.mnt.ee/Tee/Eesti teedevõrk](http://www.mnt.ee/Tee/Eesti_teedevork))

[Riiklik teeregister](#) (www.mnt.ee/Tee/Teeregister)

[Liiklussageduse statistika](#) (www.mnt.ee/Ametist/Statistika/Liiklussageduse ...)

[Liiklusloendus kergliiklusteedel](#) (www.mnt.ee/Tee/Liiklussagedus)

Välisõhus leviva müra vähendamise [tegevuskava](#) ([www.mnt.ee/Tee/Müra ja välisõhk/Välisõhus](http://www.mnt.ee/Tee/Mura_ja_valisohk/Valisohus) ...)

Strateegiline [mürakaart](#) ([www.mnt.ee/Tee/Müra ja välisõhk/Müra/Strateegiline mürakaart](http://www.mnt.ee/Tee/Mura_ja_valisohk/Mura/Strateegiline_murakaart))

[Õhusaaste](#) ([www.mnt.ee/Tee/Müra ja välisõhk/Õhusaaste](http://www.mnt.ee/Tee/Mura_ja_valisohk/Ohusaaste))

Eesti loomaõnnetuste andmebaas ja [kaardirakendus](#) ([www.mnt.ee/Tee /Elusloodus](http://www.mnt.ee/Tee/Elusloodus))

Käsiraamat „[Loomad ja liiklus Eestis](#)“ ([www.mnt.ee/Tee /Elusloodus/Käsiraamat](http://www.mnt.ee/Tee/Elusloodus/Kasiraamat) ...)

[Seminari materjalid](#) "Loomad ja maanteed" (12.05.2010)

Tee ehitus-, rekonstrueerimis- ja taastusremondi [objektid](#) ([www.mnt.ee/Tee/Ehitusobjektid/Tee ehitus...](http://www.mnt.ee/Tee/Ehitusobjektid/Tee_ehitus))

[Eelprojektid](#) (www.mnt.ee/Tee/Ehitusobjektid/Eelprojektid)

Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ Lisa „Maanteedee projekteerimisnormid“

https://www.riigiteataja.ee/aktiilisa/1070/8201/5014/MKM_m106_lisa.pdf

Elle Tamm

6119384 Elle.Tamm@mnt.ee

Merike Joonsaar

6119375 Merike.Joonsaar@mnt.ee



TEHNILISE JÄRELEVALVE AMET



Keila Linnavalitsus
Keskväljak 11
76608 Keila linn
Harju maakond

Teie: 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432-2
Meie: 11.05.2018 nr 8-6/18-1031-002

Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine

Austatud Timo Suslov,

Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TJA) on läbi vaadanud Keila Linnavalitsuse 05.05.2018 kirja nr 4.2-1.6/432-2 „Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ ning kirja lisas olevad dokumendid.

Keila linna üldplaneeringu esialgsed seisukohad selgitavad, et üldplaneeringuga määratakse tehnovõrkudest ja -rajatistest tekkivad kitsendused, samuti tuuakse välja uue rongipeatuse rajamise võimalus ning ka uute raudteeülekäikude rajamise võimalus.

Raudteeohutuse seisukohalt palume üldplaneeringu seletuskirjas mainida (eelkõige teadmiseks ja arvestamiseks kitsendusena detailplaneeringu koostajale või asjakohasel juhul projekteerijale), et raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg tuleb piirata aia või läbimatu taimestikuga laste (elamupiirkonnas ka loomade) ootamatu raudteemaale sattumise vältimiseks.

Samuti peab võimalikult varajases planeeringustaadiumis olema teave, et vältida tuleb raudteeni ulatavate tupiktänavate projekteerimist kuivõrd see loob soodsa võimaluse isetekkelistele raudteeületuskohtadele. Isetekkelised raudteeületuskohad kujutavad endast ohtu selle ületajale ega vasta ületuskoha nõuetele. Märgime lisaks, et reeglina puudub võimalus rajada samatasandilisi raudteeülesõidukohti, mis üldjuhul on kõrgendatud ohu allikas.

Palume ka edaspidi TJA-d informeerida Keila linna üldplaneeringu ja KSH menetluse käigust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Heigo Saare
transporditeenistuse juhataja - peadirektori asetäitja

Kristina Fuks-Kuus 6672063
kristina.fuks-kuus@tja.ee



RAHANDUSMINISTEERIUM



Hr Enno Fels
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432
Meie 14.05.2018 nr 14-10/2771-2

**Keila linna üldplaneeringu
koostamise ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamine**

Austatud linnapea

Teavitasite meid vastavalt planeerimisseaduse § 77 lõikele 7 Keila Linnavolikogu 27.03.2018 otsusest nr 7, millega algatati Keila linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine. Esitasite algatatud Keila linna üldplaneeringu esialgsed lähteseisukohad. Planeeringualaks on Keila linna haldusterritoorium.

Tutvunud Keila Linnavalitsuse esitatud dokumentidega, juhin Teie tähelepanu, et riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestati Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud maakonnaplaneeringu peamised eesmärgid on lühidalt:

1. Olemasolevale asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;
2. Töökohtade, haridusasutuste ja mitmesuguste teenuste kättesaadavuse tagamine toimepiirkondade sisese ja omavahelise sidustamise kaudu kasutades kestlikke transpordiliike;
3. Kiire, piisava sagedusega ja mugav ühenduse tagamine välismaailmaga;
4. Erinevate transpordiliikide tasakaalustatud, piirkondlike eripäradega arvestav kasutamine;
5. Hea varustatus energiataristuga;
6. Soovimatu mõju vältimine kliimale läbi taastuvenergia suurema osakaalu energiavarustuses.

Keila linna üldplaneeringu koostamisel palun lähtuda Harju maakonnaplaneeringus 2030+ seatud suunistega. Samuti palun arvestada rahvastikuprognose ning selgitada välja, mis põhjustel inimesed praegusel ajal Keila oma elukohaks valivad ning kas see võib tulevikus muutuda. Kui selle muutumist on ette näha, siis ilmselt ei saa lähtuda kasvu jätkumisest planeeringu koostamisel, nagu praegustes lähteseisukohtades on kirjeldatud. Samuti tuleb lähtuvalt rahvastikuprognosist ja arengutrendidest kavandada teenuste ning töökohtade paiknemist.

Ühtlasi palun üldplaneeringus käsitleda ka kliimamuutusi ja taastuvenergeetika kasutamise võimalusi Keila linnaruumis.

Lisaks juhin Teie tähelepanu asjaolule, et uute üldplaneeringute koostamine on algatatud ka Keila linna naaberomavalitsustes – Lääne-Harju vallas ja Saue vallas. Soovitan teha naaberomavalitsustega tihedat koostööd üldplaneeringute koostamisel, et vastastikuse infovahetuse ja üksteise arenguvajadustega arvestamisest tekis uut kvaliteeti kõigisse piirkonna kohalike omavalitsustüksuste üldplaneeringutesse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Janek Mäggi
riigihalduse minister

Alan Rood 7155805
Alan.Rood@fin.ee



MAA-AMET



Enno Fels
linnapea
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 25.04.2018 nr 4.2-1.6/432-7

Meie 25.05.2018 nr 6-3/18/7483-2

Keila linna üldplaneeringu koostamisse kaasamine

Austatud härra Fels

Teavitasite Maa-ametit 25.04.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/432-7, et Keila Linnavolikogu on 27.03.2018 otsusega nr 7 algatanud Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) ning kinnitanud esialgsed lähteseisukohad. Planeeritavaks alaks on Keila linna haldusterritoorium. Maa-amet on tutvunud edastatud üldplaneeringu koostamise ja KSH algatamise korralduse ning lähteseisukohtadega.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõikele 1 on planeerimisalase tegevuse korraldaja mh kohaliku omavalitsuse üksus enda haldusterritooriumil. Kohaliku omavalitsuse üksuse kui planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanneteks on maa-alale vastavate planeeringute olemasolu tagamine, planeeringu koostamise korraldamine, planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine, planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine, planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine, sh keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamine ning kehtestatud planeeringu järgimine, üle vaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist. Peame siinkohal vajalikuks rõhutada, et huvitatud isikuna tuleb käsitleda ka riiki võrdselt kõigi teiste maaomanikega ning ühegi teise maaomaniku huve ei tohi ilma põhjendatud ja kaalutletud vajaduseta eelistada riigi huvidele, kaasa arvatud näiteks ka põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukohtade määramisel. Juhime siinkohal tähelepanu, et viimane kehtib ka seni veel reformimata maade suhtes, mis maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 31 lõike 2 tähenduses on samuti riigi omandis. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 15 lõike 1 alusel on MaaRS § 31 lõikes 2 sätestatud maa omanikuks PlanS tähenduses Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud isik. Keskkonnaministeerium on 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 volitanud Maa-ametit kooskõlastama üldplaneeringuid PlanS-is sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub MaaRS § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Iga konkreetse maa-ala planeerimisel tuleb kaaluda majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liiklustehnilisi, looduslikke, õiguslikke jms aspekte ja tegureid ning neid käsitleda tasakaalustatud alustel. Sealjuures peab kohalik omavalitsus lähtuma lähipiirkonna Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

planeerimisvajadustest laiemalt, planeerides just pigem suurema maa-ala, kui konkreetse ülesande lahendamiseks vajalik. Eriti puudutab see reformimata riigimaale eesmärgistatud kasutusotstarbe leidmist, mis oleks vajalik ja kasulik lähtudes nii valla kui ka riigi huvidest. Maa-amet riigivara valitsema volitatud asutusena ei pea võimalikuks aktsepteerida riigivarana registreeritud maaüksuste ümberplaneerimist vähemväärtusliku maakasutuse juhtotstarbega maa-aladeks.

Palume hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlusega ning edastada planeeringulahendus Maa-ametile tutvumiseks juba eskiisi staadiumis. Maa-amet aktsepteerib planeeringumaterjalide ja menetlusdokumentide edastamist nii digitaalselt aadressile maaamet@maaamet.ee kui ka materjalide allalaadimist vastavalt veebiaadressilt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Kivimaa

planeeringute ja ehitusprojektide osakonna nõunik juhataja ülesannetes

Kadi Naar
665 0772 kadi.naar@maaamet.ee



PÄÄSTEAMET

Timo Suslov
Siiri.hunt@keila.ee

Teie: 05.04.2018 nr 4.2-1.6/432-3

Meie: 29.05.2018 nr 7.2-3.1/6951-2

**Keila linna üldplaneeringu koostamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
(edaspidi KSH) algatamisele**

Täname pöördumise eest!

Anname teada, et Päästeamet kooskõlastab esitatud üldplaneeringu.

Kooskõlastamisel on Päästeameti poolt edastatavad järgmised seisukohad ja informatsioon:

1. kavandatud planeering ei suurenda suurõnnetuse riski või õnnetuse tagajärgede raskust;
2. õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad;
3. enne planeeringu (KSH) kehtestamist on Päästeametil teada, et Keilas tegutsevad järgmised käitised ehk ohtlikud ettevõtted: a) Alexela Oil AS, kus käideldakse vedelkütuseid ja tegeletakse nende jaemüügiga ning mille teenindushoone-tankla paikneb aadressil Ülejõe tee 2C; b) Olerex AS, kus käideldakse vedelkütuseid ja tegeletakse nende jaemüügiga ning mille teenindushoone-tankla paikneb aadressil Põhjakaare tn 8; c) Entek AS, kus käideldakse vedelkütuseid ja mille katlamajas tegeletakse neist saadava soojusenergia tootmise ning müügiga aadressil Paldiski mnt 23; d) Utilitas Eesti AS kus käideldakse vedelkütuseid ja mille katlamajas tegeletakse neist saadava soojusenergia tootmise ning müügiga aadressil Põhja 27; e) Vedelgaas OÜ, kus Scandagra Eesti viljakuivatis käideldakse vedelgaasi aadressil Linnamäe tee 6.
4. Päästeamet aktsepteerib Keila linna üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamiseks kinnitatud esialgseid lähteseisukohti.

Loodame ja teeme koostööd, et üldplaneeringuga määratakse Keila linna edasised ruumilise arengu põhimõtted ja tingimused ning et kavandatava üldplaneeringuga tagatakse linna jätkusuutlik toimimine läbi efektiivse ruumi- ja maakasutuse.

Lugupidamisega

Jürgen Proosväli
(allkirjastatud digitaalselt)
ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor
Põhja päästekeskus

Meeli Hütis
+ 372 5308 3492
meeli.hyys@rescue.ee

Kohalikud omavalitsused

8.06.2018 nr 5.1-1/81

Sidevõrgustiku planeerimisest ja projekteerimisest

Lugupeetud kohaliku omavalitsuse esindaja

Sideettevõtjate tähelepanu alla on taas sattunud uus-arendused, kuhu ei ole ühel või teisel põhjusel rajatud sidekanalisatsiooni (muud kommunikatsioonid olemas). Sidekanalisatsiooni rajamata jätmise põhjusteks on peamiselt selle detailplaneeringusse märkimata, projekteerimata või arendaja poolt ehitamata jätmise. Kuna kavandatavate tehnovõrkude asukoha määramine kuulub kohalike omavalitsuste pädevusse, **paluvad sideettevõtjad pöörata tähelepanu, et üld- ja detailplaneeringute koostamisel tuleb lisaks muudele tehnovõrkudele planeerida ka sidekanalisatsiooni paiknemine.**

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) kohaselt on üld- ja detailplaneeringute eesmärgiks, et planeeringu kohustuslike ehitiste rajamisel vaadeldaks ala tervikuna ja lahendataks ära ka nimetatud ehitiste kasutamiseks vajalike tehnovõrkude- ja rajatiste liitumise asukohaga seonduvad küsimused. Tehnovõrkude asukoht planeeritakse üld- ja detailplaneeringus vastavalt *PlanS* § 75 lõike 1 punktile 3 ja § 126 lõike 1 punktile 4. Sellegipoolest jäetakse sidekanalisatsiooni asukoht detailplaneeringus sageli märkimata ning sidevõrkude ehitamisvajadus selgub alles siis, kui inimesed on oma uutesse kodudesse sisse kolinud ja soovivad sidevõrguga liituda. Valmis ehitatud teede uuesti üleskaevamine siderajatiste rajamise eesmärgil on ebamõistlik, sageli ka garantiinõuetest tulenevalt võimatu, kulukas ning vastuolus planeeringu eesmärkidega.

Sidevõrk (nagu ka muud tehnovõrgud) toimib ühtse tervikuna ja vähim, mis on sidevõrgu ühtseks toimimiseks vajalik, on konkreetse arenduse juurde kavandada sidetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva sidevõrgu liitumiskohani. See võimaldab ühendada naaberlade sidevõrke ühtseks tervikuks ning ära hoida dubleerivaid ehitustöid.



Sidevõrgu planeerimise ja väljaehitamise seonduvalt sooviksime Teie tähelepanu juhtida ka asjaolule, et seadusandja on viimasel ajal loonud eeldusi optilise kaabli üleriigilise kasutuselevõtu kiirendamiseks. Näiteks on uues ehitusseadustikus sätestatud eraldi peatükk (peatükk 6¹) kiire elektroonilise side võrgu kasutuselevõtu kiirendamiseks. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus on EstWin projekti raames lõpule jõudmas ka optilise baasvõrgu loomisega, mille raames viiakse kiire internet 98 %-le Eestis paiknevatest majapidamistest, ettevõtetest ja asutustest keskmiselt 1,5 km kaugusele.

Kinnisvaraarendajatele ja projekteerijatele on abiks optilise kaabli planeerimise ja paigaldamise käsiraamat, mis on alla laetav siit: https://www.elasa.ee/wp-content/uploads/Juhised_FTTX_optiliste_vorkude_ehitamiseks.pdf.

Kiire internetiühendus igas majapidamises on juba praegu muutumas kehtivaks standardiks ning ka kohalike omavalitsuste enda huvides on kiire interneti kättesaadavuse võimaldamine oma elanikele. Üha enam inimesi töötab interneti vahendusel kodukontorist ning elukoha valikul on kiire internet paratamatult järjest olulisemaks kriteeriumiks. **Sidevõrgu arenguks on oluline, et sidelahendustele oleks mõeldud juba planeerimise etapis ning planeeringutes oleks ette nähtud sidekanalisatsiooni paiknemiseks vajalik trassikoridor. Samuti palume omavalitsuste abi ja tuge planeeringute ning projektide realiseerimisel, et kõik kavandatu saaks välja ehitatud. Sellisel viisil planeerimine võimaldab kokku hoida kulusid ning tagab antud piirkonna elanikele võimaluse tarbida kaasaegseid elektroonilise side teenuseid.**

Lugupidamisega

/allakirjutatud digitaalselt/

Jüri Jõema
Tegevjuht





PÄÄSTEAMET



Kohalikud omavalitsused

12.11.2018 nr 7.2-1/18046-1

**Päästeameti ettepanekud
üldplaneeringute muutmisel**

Austatud omavalitsuse juht

Haldusreformi raames moodustunud uued kohaliku omavalitsused on asunud aktiivselt üle vaatama ja muutma (täiendama) üldplaneeringuid.

Planeerimisseaduse üldise põhimõtte kohaselt kooskõlastatakse planeering asutusega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb (Planeerimisseadus § 76). Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 kohaselt on päästeasutuse ülesandeks üld- ja detailplaneeringu kooskõlastamine.

Vabariigi valitsuse määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 10 alusel kooskõlastatakse planeeringud muu hulgas Päästeametiga siis, kui planeering käsitleb tuleohutusnõudeid. Üheks tuleohutusnõudeks on tuleohutuse seaduse 2. jao 8. jaotise alusel tuletõrje veevarustus.

Päästeamet selgitab, et üldplaneeringus tuleb kindlasti ette näha tuletõrje veevarustus, see on oluline tagamaks kohaliku elukeskkonna turvalisust. Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 54 lg 1, 2, 3 alusel on oluline määrata üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel tuletõrje veevõtukohtade asukohad, -juurdepääsud, -tüübid, -kitsendused ja tingimused rajamise kohustuse kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kuno Tammearu
peadirektor

Erti Suurtalu
+372 4892013
erti.suurtalu@rescue.ee

Raua tn 2 / 10124 Tallinn / 628 2000 / rescue@rescue.ee / www.paasteamet.ee / registrikood 70000585

Lisa 4. Ettepanekute koondtabel

Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtadele ja KSH väljatöötamise kavatsusele
ESITATUD ETTEPANEKUTE KOONDTABEL

Töö nr 1169/18

nr	Esitaja	Kuupäev ja nr	Ettepaneku äraakiri	Märkused ettepaneku arvestamise kohta
1.	Muinsuskaitse -amet	06.12.2018 nr 1.1-7/2642-1	<p>Keila linna üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste ja nende kaitsevöönditega. Mälestist ümbritseva kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise säilimine ajalooliselt välja kujunenud maastikstruktuuris ja mälestist väärtistavas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi.</p> <p>Mälestiste nimekiri on kättesaadav Kultuurimälestiste riiklikus registris (register.muinas.ee), millel on olemas riskitasutus Maa-ameti põhikaardiga. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 lg 3 on kinnismälestise kaitsevöönd 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest (§-d 24, 25) tulenevad kitsendused.</p> <p>Planeeringualale jäävate maa-alaliste mälestiste (pargid, kalmistud, asulakohad, maa-alused kalmistud, kalmed, muistsed põllud jms) väliskontuurid on nähtaval Maa-ameti põhikaardil kultuurimälestiste kihil. Kõnnumiste korral palume ühendust võtta Muinsuskaitseameti kartograafia nõunikuga (Kalle.Lange@muinsuskaitseamet.ee).</p> <p>Kultuuripärandi käsitlemisel lähruuda 2018. aastal Rahandusministeeriumi koostatud juhise <i>Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks</i>¹ peatükist 4.7.</p> <p>Mälestised näitavad piirkonna ning kultuurimaastiku ajaloolist mitmekihilisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähruuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avalike huvidega. Mälestiste kasutuses hoidmine ja kasutusea mälestistele uue funktsiooni leidmine peaks olema üldplaneeringus käsitletav teema. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust ja kasvatab piirkonna konkurentsivõimet.</p> <p>Kultuuripärand ei ole üksnes muinsuskaitseaduse alusel kultuurimälestiseks tunnistatud objektid ja alad, vaid kultuuriväärtuslik keskkond laiemalt.² Üldplaneeringus saab tähistada ka väärtuslikud maastikud kasutades Harju maakonna väärtuslike maastike teemaplaneeringu andmeid. Samuti on üldplaneeringu ülesandeks vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 16 miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Pakume Teile miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisel alusmaterjaliks Muinsuskaitseameti poolt viimastel aastatel tellitud valdkondade inventeerimisi ja analüüse. Kõik need on saadaval Muinsuskaitseameti ahiivis Tallinnas (Pikk 2) ning enamik neist ka digitaalselt Muinsuskaitseameti kodulehel ja registrites³.</p> <p>Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Muinsuskaitseameti Harjumaa vaneminspektori poole. Heli Tomps Harjumaa vaneminspektor Tel 640 3030; 51 37 669 Heli.Tomps@muinsuskaitseamet.ee</p>	<p>Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse kirjjas toodud soovituslega.</p>

2.	Põllumajandus- amet	19.12.2018 nr 14.5-1/2037-1	<p>Põllumajandusameti (PMA) Harju keskus on läbi vaadanud Teie poolt esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse.</p> <p>PMA jaoks on oluline, et üldplaneeringu koostamise ülesannetena ja lähteseisukohana oleks nimetatud olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine (süsteemide terviklikkuse säilitamine).</p> <p>Kuna maaparandussüsteemide paiknemine maakorralduse, planeerimis- ja ehitustegevuste ning õigusaktide muutmise tõttu on muutunud, tuleks üldplaneeringus kajastada maaparandussüsteemide kehtivad piirangud.</p> <p>Lisaks teatame Keila linna üldplaneeringu koostajatele, et 01.01.2019 hakkab kehtima uus maaparandusseadus, millest tulenev peaks lihtsalt ja arusaadavalt üldplaneeringus kajastuma. Väärtusliku põllumajandusmaa määramiseks ja kaitseks on juba aastaid koostatud seaduse eelnõu. Üldplaneeringu koostamine ja menetlemine on pikk ja aeganõudev protsess. Kuigi kavandatav seadusemuudatus veel ei kehti, oleks hea teada kus asuvad väärtuslike põllumajandusmaade massiivid (VPMM) ning millised kaitse- ja kasutustingimused neile kehtima hakkavad.</p> <p>Kõik põllumajandusmassiivid (PMM) pindalaga alates 2,0 ha kaardistatakse ja kantakse loodavasse põllumajandusmassiivide registrisse. Neile määratakse boniteet, mille põhjal arvutatakse ka maakonna ja eesti kaalutud keskmine boniteet. Kõik PMM pindalaga alates 2,0 ha, mille boniteet ületab eesti (või mõningal juhul maakonna) kaalutud keskmist boniteeti on automaatselt riikliku tähtsusega väärtuslikud põllumajandusmaa massiivid (RVPMM) ja nendele ehitamine ning maa sihtotstarbe muutmine on keelatud (on ka mõned erisused). Neid maid ei või ka metsastada. Seda kõike hakkab jälgima PMA.</p> <p>Lugupidamisega</p> <p>(allkirjastatud digitaalselt)</p> <p>Sulev Taul Juhataja Harju keskus</p> <p>Tõnis Lepp 671 2646, 5341 4542 tonis.lepp@pma.agri.ee</p>	<p>Üldplaneeringu kaartidel kajastatakse olemasolevaid peakraave ja nende ehituskeeluvõndeid.</p> <p>VPMM info võetakse teatavaks ning üldplaneeringu koostamisel lähtutakse eelnõu menetluse edasistest arengutest.</p> <p>Üldplaneeringu seletuskirja lisasse tuuakse viited üldplaneeringu koostamise hetkel kehtinud seadustest. Kaardil kajastatakse kehtivad piirangud.</p>
3.	Tehnilise Järelevalve- amet	20.12.2018 (e- posti teel)	<p>Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TJA) on läbi vaadanud Keila Linnavalitsuse 03.12.2018 kirja nr 4.2-1.6/1537 "Ettepanekute küsimine Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta" ning kirja lisas olevad dokumendid.</p> <p>TJA on andnud sisendi oma kirjaga 11.05.2018 nr 8-6/18-1031-002 ning hetkel täiendavaid ettepanekuid ei ole. Keila Linnavalitsus on sisendiga arvestanud hankedokumentide tehnilise kirjelduse koostamisel ning eeldatavalt kajastatakse seal toodu ka koostatavas üldplaneeringus ning KSH-s.</p> <p>Palume ka edaspidi TJA-d informeerida Keila linna üldplaneeringu ja KSH menetluse käigust.</p>	<p>Üldplaneeringu lahenduse koostamisel võetakse TJA kirjas 11.05.2018 nr 8-6/18-1031-002 (vt Lisa 3) toodud seisukohad teadmiseks ja analüüsitakse need üldplaneeringu koostamise käigus läbi.</p>

			<p>Kristina Fuks-Kuus peaspetsialist Tehnilise Järelevalve Amet Sõle 23A, 10614 Tallinn 667 2063</p> <p>Tere,</p> <p>Keila Linnavalitsus on pöördunud Maa-ameti poole 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1537, paludes ettepanekuid Keila linna üldplaneeringu lähtesetsukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse kohta. Maa-amet palub üldplaneeringu koostamisel lähtuda 25.05.2018 edastatud kirjast nr 4.2-1.6/432-7 ning täiendavad ettepanekud lähtesetsukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta puuduvad.</p> <p>Lugupidamisega,</p> <p>Kadi Naar peaspetsialist planeeringute ja ehitusprojektide büroo 6650772</p> <p>Maa-amet Mustamäe tee 51 10621 Tallinn 665 0600</p>	<p>Üldplaneeringulahulenduse koostamisel võetakse Maa-ameti kirjas 25.05.2018 nr 4.2-1.6/432-7 (kirja vt Lisa 3) toodud seisukohad arutluse alla ja analüüsitakse need üldplaneeringu koostamise käigus läbi.</p>
4.	Maa-amet	20.12.2018 (e-posti teel)		
5.	Päästeamet	21.12.2018 nr 7.2-3.1/18920-2	<p>Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu koostamisele</p> <p>Annane teada, et Päästeamet teeb vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja lõikele 2 oma pädevusvaldkonnast lähtudes järgmised ettepanekud üldplaneeringu lähtesetsukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ning esitab asjakohase informatsioonina:</p> <p>Õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad, kui arvesse võetakse Päästeameti poolt käesolevas kirjas esitatud järgmisi ettepanekuid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tööstusettevõtete (eelkõige ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete) ja piirkondade planeerimisel on eriti oluline minimeerida pinna- ja põljevave reostuse oht ning et tööstusettevõtete paiknemine oleks suunatud selliselt, et need ei jääks ülejutusoluga aladele; - Võimalike ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel on oluline koostada taoliste ettevõtetele riskianalüüsid kemikaaliseadusest lähtuvalt. - Maantee- ja raudteetammide rajamisega ei tohiks viia mõjulasse jäävate alade veerežiimi oluliste muutusteni, mis võivad viia elupaiga kvaliteedi languseni, sh Päästeameti päästeteenuse (juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ja veevõtukohtade ning hüdrandid veega varustamiseks) tagamise vähendamiseni või puudumiseni - Uute elanualade planeerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete tööstusalade paiknemisega, et tagada (allkirjastatud digitaalselt) Margus Piik Ohutusjärelevalve büroo nõunik Põhja päästekeskus 	<p>Planeerimisseaduse kohaselt on üldplaneeringu ülesanne ülejutusosalade määramine ning üldplaneeringu koostamisel kaalutakse ülejutus-alade määramist ja kirjas toodud tingimustega arvestamist.</p> <p>Vastavad soovitusel kirjutatakse üldplaneeringu seletuskirja ja nähakse ette tingimused projekteerimiseks ja detailplaneeringute koostamiseks.</p> <p>Veerežiimi muutmise tingimused kirjutatakse üldplaneeringu seletuskirja, et vastava nõudega arvestatakse edasisel projekteerimisel.</p> <p>Veevõtukohti ja hüdrante üldplaneeringu tasandil ei käsitleta, see on ÜVK teema ja detailplaneeringute tasandi küsimus.</p> <p>Juurdepääsuteede asukohad vaadatakse üldplaneeringu koostamisel üle.</p> <p>Uute elamu- ja tööstusalade paiknemist analüüsitakse üldplaneeringu koostamise käigus ja KSH aruandes.</p>

6.	Rahandus- ministeerium	27.12.2018 nr 14-11/9106-2	<p>Keila Linnavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1573 Keila linna üldplaneeringu lähtesisukohad ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ettepanekute saamiseks vastavalt PlanS §-le 81.</p> <p>Üldplaneeringu koostamise olulisteks lähtedokumentideks on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ ja maakonnaplaneering „Harju maakonnaplaneering 2030+“. Üldplaneering täpsustab neis planeeringutes käsitletud teemasid Keila linna osas. Üldplaneeringu koostamisel kavatakse analüüsida keskkonnamõjusid, sealhulgas majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist keskkonna osas. Lisaks on kavas mitmed uuringud, analüüsid ja küsitlused, et täpsustada lahendamist vajavaid küsimusi ja nende lahendusi.</p> <p>Üldplaneeringu koostamisel ning erinevate protsesside läbiviimisel soovitakse kasutada juhendmaterjalina Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna poolt kokku kutsutud eksperdirühma koostatud „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“ koos lisadega, mis on kättesaadav portaalis planeerimine.ee aadressil: https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/yp-noustik/.</p> <p>Üldplaneeringu koostamiseks vajalikud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kaartidel esitatud andmed vektorfailidena on kättesaadavad aadressil http://maakonnaplaneering.ee/harju-maakonnaplaneering maakonnaplaneeringu materjalide seast.</p> <p>(allkirjastatud digitaalselt) Janek Mäggi riigihalduse minister</p> <p>Alan Rood 715 5805 Alan.Rood@fin.ee</p>	Soovitused võetakse teadmiseks.
7.	Keskkonna- amet	31.12.2018 nr 6-5/18/19672-2	<p>Keila Linnavalitsus esitas planeerimisseaduse (edaspidi <i>PlanS</i>) § 81 lõike 1 alusel Keskkonnaametile 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1537 ettepanekute esitamiseks dokumentide „Keila linna üldplaneeringu lähtesisukohad“ (OÜ Entec Eesti, töö nr 1169/18, 29.11.2018) ning Keila linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus“ (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2018) eelnõud. Keila Linnavalitsuse kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 03.12.2018 numbriga 6-5/18/19672.</p> <p>Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi <i>KSH</i>) koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linna kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasmeda võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.</p> <p>Keskkonnaamet asjaomase asutusest tutvustatud dokumentidega ning esitab omapoolsed ettepanekud, millega pabub arvestada. Ettepanekud on jaotatud alateemadeks.</p> <p>I Vesi</p> <p>Keskkonnaamet toob kokkuvõtlikult välja teemad, mis peaksid veevaldkonnas olema käsitletud: hidrogeoloogia, põhjavee kaitse, veelade (veekogude) üldised kasutamise- ja ehitamistingimused, põhiliste tehnovõrkude trasside, joogiveallikate (sh sanitaarkaitsealad), rooveepuhastite (sh kujade), maaparandussüsteemide asukoha määramine, veekogude veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja kalda piiranguvööndi ulatus, kallarajad, vajadusel maasoojuspuurkaevud. KSH aruandes peaks olema käsitletud põhjavesi, pinnavesi, sadevesi, üleujutuspiirkonnad, jääkreostus, arendusest tulenev mõju neile.</p>	<p>Kirjas toodud ettepanekutega arvestamine:</p> <p>I Vesi. Joogiveallikate sanitaarkaitsealasid üldplaneeringu kaardil ei kajastata kuna info ei jää loetav. Teiste vee valdkonna teemadega arvestatakse üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p>

Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas aastateks 2015–2021 ja meetmeprogrammis olevaid suuniseid ja piiranguid tuleb arvestada ka planeeringutes ning üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada veemajanduskavaga seatud eesmätki ja meetmeid. Samuti vajavad käsitlemist olemasolevad reoveekogumisalad, perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad ja seonduvad kitsendused, veehaarete asukohad ja seonduvad kitsendused, sh heitvee suublasse juhtimine veehaarete läheduses.

II. Jäätmed

Plans § 75 lõike 1 punkti 2 kohaselt on üldplaneeringu üks ülesanne kohaliku tähtsusega jäätmeäritluskohdade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Sellega seoses tuleb läbi mõelda uute kohaliku tähtsusega jäätmeäritluskohdade asukohad ning tingimused nende rajamiseks. Kohaliku tähtsusega jäätmeäritluskoha asukoha määramiseks üldplaneeringus on ette nähtud võimalused: kirjeldada ainult tekstis, näidata mingi juhtotstarbe kõrvaljuhtotstarbena, näidata eraldi juhtotstarbega või kasutada kõiki neid vastavalt piirkondade eripäradele. Lisaks tuleb jäätmeäritlusobjektid planeerida selliselt, et need ei tekitaks keskkonnamääringuid (mitra, vibratsioon, tolm, ebameeldiv lõhn jms) ja negatiivset mõju elanikkonnale, vältides sellega hilisemaid probleeme. Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta riigi jäätmekavaga 2014–2020¹ seatud eesmätki.

Keila linna üldplaneeringu koostamisse kaasatavate isikutena on välja toodud mitmed konnaalasteemuseid pakkuvad ettevõtted, kuid nende seas ei ole nimetatud ühtegi jäätmeäritlusega seotud ettevõtet (sh Keila jäätmeajama opereerivat ettevõtet). Samas on üldplaneeringu lähteseisukohdades öeldud, et asutuse planeerimisel lähtutakse elanikkonnade planeerimise vajadusest ning elanike arv on kasvutrendis. Seega on ette näha, et suureneb ka tekkivate jäätmete maht, mille käitlemisele ja üleanandmisvõimalustele tuleks juba praegu tähelepanu pöörata. Samuti on öeldud, et Keila linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on prioriteediks kõrge elukvaliteedi loomine. Üheks elukvaliteedi näitajaks on teenuste mugav kättesaadavus, mis hõlmab ka jäätmete üleanandmise võimalust võimalikult mugavalt. Eelnevalt tulenevalt on soovitatav kaasata üldplaneeringu koostamisse ettevõtte, kellelega konsulteerida jäätmemajandusega seotud teemadel.

III. Välisõhk

Üldplaneeringute koostamisel tuleb kindlasti lähtuda Eesti Keskkonnastrateegiast aastani 2030², milles on ilme probleemina välja toodud transpordist tulenev saaste. Kohalikul omavalitsusel, eriti just tihedama asustusega linnad, peaksid sellele hakkama tähelepanu pöörama. Näiteks eelistama peaks kaugküttesüsteemi kohikuttele, kuma kohikutitega piirkondades esineb kütteperioodil suurem õhusaaste ning seda just osakeste näol, mis on väikitekitavad. Teid, maanteid, aga ka raudteid tuleks planeerida targalt ja liikluskorrumust reguleerida. Peamine probleem on saasteained, aga ka mitra ja seda kindlasti ka raudteede puhul. Keskkonnamenet soovib tutvuda Keskkonnaministeriumi kodulehel oleva uuringuga Eesti linnade saastatuse kohta³.

II. Jäätmed

Üldplaneeringuga reserveeritakse ala jäätmeajama rajamiseks.

III. Välisõhk, Keila linna tootmisalade

paiknemine on juba suure osas välja kujunenud ning võimalike uute lisanduvate ettevõtete täpne iseloom ja kasutatav tehnoloogia ei ole üldplaneeringu koostamisel teada. Seetõttu ei tooda üldplaneeringus või selle KSH-s välja konkreetset arvulist näitajat tootmisetvõtete ja elamumaade omavaheliseks kauguseks. Küll aga analüüsitakse üldplaneeringu KSH-s läbi võimalike uute reserveeritavate alade paiknemine ja nende sobivus antud asukohta, arvestades tootmisetvõtete võimalikke mõjusid elanikkonnale. Samuti pööratakse tähelepanu üldplaneeringuga seatavatele tingimustele ja nende piisavusele (s.h asjakohasusel puhveralade

Üldplaneeringu ja KSH juures tuleb maakasutuse planeerimisel ja sellega kaasneva mõju hindamisel arvesse võtta, et paljude tööstus- või toomistegevustega (sh soojatootmine) kaasneb keskkonnahäiring (nt lõhn, müra, tolm, muu õhusaaste jne, vt lisaks keskkonnaseadustikku üldosa seadus) ning nimetatud planeerimisprotsess peaks olema üks tööriist, et vähendada keskkonnahäiringute mõju eelkõige keskkonnale, inimse tervisele ja heaolule. Arvestada tuleb, et tööstus/tootmine, mis on eeldatavalt suurema mõjuga, tuleks planeerida tihedastusest piisavalt eemale (piisav vahemaa selgitada välja KSH käigus). Mõistlik oleks teha vahet suurema ja väiksema heitega/keskkonnahäiringuga tööstusel/tootmisel/tegevusel ning need planeeringus ära defineerida koos neile rakenduvate üldiste reeglitega (st kus saab sellist tegevust teha, kus ei saa). Võimalusel kasutada väiksema heite/keskkonnahäiringuga ala puhveralana suurema heite/keskkonnahäiringuga ala ja elanike (või laiemal üldsusel) poolt igapäevaselt kasutatavate alade vahel. Pargid, terviserajad jms ei sobi kindlasti selleks puhveralaks.

IV Müra

PlanS § 75 lõike 1 punkti 22 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne müra normitasemete kategeooriate määramine. Seejuures tuleb tähelepanu pöörata erinevate piirkondade praegustele müratasemetele ning tekkinud probleemidele. Samuti tuleb kaaluda, millistele aladele milliseid mürakategeooriad (atmosfäärirõhu kaitse seaduse § 57) määrata arvestades kavandatavaid arenguid ning kas kavandatavad müra normitasemed (vt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normitasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1) on saavutatavad. Kui müra normitasemed saavutatavad ei ole, peab kaaluma maa reserveerimise (nt müratõkkeks, müravalliks) otstarbekust. Samuti tuleb analüüsida väiksete alade planeerimise vajalikkust ning üldisemalt kõigi kavandatavate maakasutuse juhtotstarvete sobiikkust müra arvesse võttes.

V Mets

PlanS-is ei ole üldplaneeringu ülesannet, mis otsesõnu annaks võimaluse seada tingimusi metsamajanduskava koostamiseks ja seeläbi metsa majandamiseks. Kuid kaudselt, lahendades näiteks järgmisi PlanS § 75 lõikes 1 nimetatud ülesandeid, on võimalik reguleerida metsamajandamist (numeratsioon on vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktide numeratsioonile):

- 10) rohevõrgustiku toimumist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
- 13) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 14) väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoostrukste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 20) puhke- ja vingestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 21) asula või elurajooni kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuul eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekalju leviku tõkestamiseks, lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- 31) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

nõuded vms).

IV MÜRA. Maakasutuse kategeooriad müra normitasemetega võrdlemiseks ning väiksete alade määratlemise vajalikkus ja võimalikkus määratakse koostöös KSH meeskonnaga, kuhu on kaasatud ka müratekspertid. Lisaks on ette valmistamisel hange Keila linna mürakaardi koostamiseks, mis loodetavasti annab vajalikku asjakohast sisendinfot.

V Mets. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Keskvaldministr 16.01.2009 määruse nr 2 „Metsa korraldamise juhend“ § 7 lõike 7 kohaselt määratakse takseerijelduses eraldisel kehivad metsa majandamise kitsendused. Metsamajandamise kitsenduste aluseks on õigusaktid või planeeringud. Sama määruse § 21 lõike 1 punkti 3 järgi on metsa takseerijeldus metsamajandamiseks osaks. Seega on võimalik ka eelnevat määrusest tulenevalt üldplaneeringuga seada tingimusi metsa majandamiseks. Samas ei saa panna omanikule kohustusi metsamajandamiseks koostamiseks, sest selle koostamine on vabatahtlik (tekiks vastuolu metsaseadusega). Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi, st üldplaneeringuga omandiõiguse kasutamise kitsendamine on legitiimne. Seejuures peab iga kitsendus olema põhjendatud, proportsionaalne ja tiheselt mõistetav (arusaadav, sh kinnisasja omanikule). Nimelt, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele, võib kinnisasja omanik taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt õiglase ja kohese tasu eest (kinnisasja suurvõõrandamise seaduse § 3 lõige 2). Samuti võib nõuda õiguspärase, kuid isiku põhiõigusi või -vabadusi erakordselt piirava haldusakti või halduse toiminguga tekitatud varalise kahju hüvitamist õiglases ulatuses (riigivastutuse seaduse § 16 lõige 1).

Kokkuvõtvvalt õiguslik võimalus on olemas, rakendamise sõltub vajadusest ja võimalustest. Ühtlasi, üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida maatulundusmaa metsamaal raadamisest tingitud tagajärgi. Raadates veekogu piiranguvõõndis metsamaad, likvideeritakse ka ehituskeeluvõõnd piiranguvõõndi metsamaal väljaspool põhi-ehituskeeluvõõndit.

VI Kliima ja üleujutused

Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ka kliimamuutuste ja üleujutusega. Keskkonnaamet palub üldplaneeringu koostamisel ja KSH-s arvestada haldusterritooriumil esineda võivate üleujutusohutudega ning kliimamuutustega kaasnevate võimalike riskidega (veetaseme tõusust ja sademete rohkusest tingitud üleujutuste võimendumine, tormide tugevnenemine ja sagenemine, kaldaerosiooni kiirenemine, maalihete esinemine ning limmaliste asumiite soojusaarte efekt) ja nende maandamise võimalustega. Soovitame tutvuda Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud üleujutusega seotud riskide maandamiskava ja kliimamuutustega kolhanemise arengukavaga.

VII Looduskaitse

Ehituskeeluvõõnd (edaspidi EKV)

Üldplaneeringus tuleb käsitleda ehituskeeluvõõndiga seondivat.

1. Üldplaneeringus märkida ära EKV ulatuses erandeid tekitavad olukorrad (metsamaa erisus looduskaitse seaduse (edaspidi LKS) § 38 lõige 2, tihedasustala erisus LKS § 38 lõige 1 punkt 3). Metsamaa erisust planeeringujoomistel graafiliselt pigem mitte kujutada (ajaliselt liialt muutuv, küll aga lisada märkusena).
2. Üldplaneeringu seletuskirjas ja joonistel määratlada tiheselt olemasolevad, laetudatavad ja moodustatavad tihedasustalad (arvestades ka LKS § 41). Üldplaneeringu maastaapi arvestades tulla välja olulisemad LKS § 38 lõigete 4 ja 5 erisuste alla minevad objektid. Näiteks tihedasustalal olemasolev ehitusjoon, planeeritavad avalikult kasutatavad teed (sh kergliiklusteed) ning planeeritavad tehnovõrgud ja rajatised.

VI Kliima ja üleujutused. Arvestatakse ettepanekuga üldplaneeringu koostamisel.

VII Looduskaitse.

1. Arvestatakse ettepanekuga ning üldplaneeringu seletuskirja lisatakse vastavad tingimused (sh metsamaa erisuse tingimused).
2. Keila linn on kogu territooriumi ulatuses tihedasustala ning vastavat infot käsitletakse üldplaneeringus. Looduskaitse seaduse erisused tuuakse välja üldplaneeringu seletuskirja lisas.

<p>3. Arvestatakse toodud soovitussega. Üldplaneeringu koostamise käigus kaalutakse ehituskeeluvööndi vähendamise ja suurendamise vajadust.</p> <p>4. Arvestatakse ettepanekuga ning KSH väljatöötamise kavatsust täiendatakse.</p> <p>5. Arvestatakse ja ettepanekut kaalutakse üldplaneeringu koostamisel.</p>	<p>3. EKV korrigeerimine ja vähendamine ning suurendamine (PlanS § 75 lõike 1 punkt 12). Kuna uue üldplaneeringu koostamisel kaotab senine sama territooriumi hõlmav üldplaneering kehivuse, siis kaotavad kehivuse ka sellele antud nõusolekud (kaasa arvatud nõusolekud EKV vähendamiseks). Seega võiks kohalik omavalitsus viia uue üldplaneeringu koostamise raames läbi varasemate üldplaneeringutega antud EKV vähendamise kaardistamise, mis võimaldaks varasemate EKV vähendamiste nõusolekute kehtima jäämise ja kandumise uude üldplaneeringusse. EKV vähendamise kaardistamisel tuleks vastaval joonisel ning seletuskirjas või lisa kujutada/loetleda varasemad EKV vähendamised. Üldplaneeringu tööprotsessi ja/või kooskõlastamise käigus annab Keskkonnaamet ka seisukoha, kas varasemad EKV vähendamised jäävad kehtima ja nendega võib uue üldplaneeringu puhul arvestada. Kui olud on oluliselt muutunud, siis erandjuhul võib olla vajalik nende alade puhul ka uus EKV vähendamise kaalumine. Juhul, kui koostatava üldplaneeringu raames ei viida läbi EKV kaardistamist ja/või ei tooda välja, et eelmiste üldplaneeringutega on EKV-d vähendatud, siis automaatselt varasemad nõusolekud EKV vähendamise kohta uude planeeringusse üle ei kandu.</p> <p>4. Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtades on välja toodud, et Üldplaneeringu koostamise raames võib olla vajalik ehimuskeeluvööndi suurendamine ja/või vähendamine, kuid KSH väljatöötamise kavatsuses ei ole seda mainitud. Keskkonnaamet palub antud teemat käsitleda KSH käigus.</p> <p>5. Keskkonnaamet palub tingivalt Üldplaneeringu ja KSH väljatöötamisel kaaluda tihedasustsala määramist looduskaitseseaduse mõistes, kuivõrd looduskaitseseaduse § 38 lõige 4 punkt 1^a käsitleb ehituskeeluvööndi erandit tihedasustsala, mida ei ole tihedasustsala puudumisel võimalik rakendada.</p>	
<p>Kallasrada Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse juurdepääsutingimuste määramisega.</p> <p>Kliimamuutused Üldplaneeringu koostamisel kaalutakse vajaduste ülejuutusohuga aladele ehitus-tingimuste seadmist.</p> <p>Kaitstavad loodusobjektid Arvestatakse toodud soovitussega üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p>	<p>Kallasrada, selle sulgemine ja ümbersuunamine, sellele juurdepääsu võimalused PlanS § 75 lõike 1 punkti 11 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne kallasarajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine. Lisaks, keskkonnamäärustiku üldosa seaduse § 39 lõike 3 kohaselt otsustatakse kallasaraja sulgemine üldplaneeringuga.</p> <p>Kliimamuutustega kohanemine sh ülejuutusosalad Ülejuutusohulike alade määramine (mis ei võrdu LKS § 35 lõike 4 kohaste korduvate ülejuutusohuga aladega ega piirdu vaid maandamiskava alusel määratud ülejuutusohuga riskipiirkondadega), ülejuutusohuga aladel ehitus-tingimuste seadmine.</p> <p>Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura, liikide leikkohad kujutada maakasutusplaanil ja/või piirangute/keskkonna/looduskaitse vmt joonisel, arvestades liikide leikkohtade puhul seejuures LKS §-ga 53. Üldplaneeringus kajastada loodusobjektide keskkonnamäärustiku väljavõtte aeg ning märkida, et andmed võivad olla ajas-ruumis muutuvad. Üldplaneeringus arvestada konkreetsete objektide kaitse-eeskirjade ja neis seatud tingimustega (sh rahvusparkides, maastikukaitsealadel arvestada pärandkultuuriliste, maastikuliste jne väärtustega). Tuua välja kaitsvatate loodusobjektide kattuvus pulke- ja vingestasaladega, külastustaristu ning arvestada projekteeritavate objektidega.</p> <p>Üldplaneeringu KSH-s viia läbi Natura hindamine, arvestades lisaks otsesetele mõjudele ka kaudseid ja kumuleerivaid mõjusid. Sõltuvalt mõjualika ja/või planeeringu täpsusastmest teha eelhindamise või asjakohase hindamisena (tehtud peab olema vähemalt Natura-eehindamine). Hindamise üheks väljundiks võiks olla teadaolevate objektide-juhtude määratlemine, mille puhul edaspidistes etappides oleks vajalik asjakohane hindamine.</p>	

<p>Riiklikul tasemel mitte kaitstavad loodusväärtused</p> <ol style="list-style-type: none"> Arvestatakse. Rohevõrgustiku korrigeerimisel arvestatakse eelõige kehtiva Harju maakommaplaneeringus kajastatust. Rohevõrgustiku korrigeerimisel arvestatakse vääriselupaiku ja looduskaitselisi objekte. 	<p>Riiklikul tasemel mitte kaitstavad loodusväärtused</p> <ol style="list-style-type: none"> Rohevõrgustik (rohetaristu), vajadusel selle ruumikujude korrigeerimine ja kaitse ning kasutustingimuste seadmine, tuleneval PlanS § 75 lõige 1 punktist 10. Ruumikujude puhul lähtuda eelõige kehtestatud maakommaplaneeringust. Looduskaitseliste tähelepanu omavate kooslustega (sh vääriselupaigad (VEP), pool-looduslikud kooslused (PLK), märgalad) arvestamine, nt nendega arvestamine rohevõrgustiku korrigeerimisel. Riikliku looduskaitselise tähtsuse määramine loodusobjektide ja teiste kohaliku tähtsuse omavate objektide kohaliku kaitse alla võtmine. <p>I ja II kaitsekategooria liikide kujutamine üldplaneeringus</p> <p>LKS § 53 lõike 1 kohaselt on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud, sama põhimõtet rakendatakse ka planeeringute puhul. Seega on kaks võimalust: 1) koostada planeeringust kaks versiooni – avalik versioon ja ametkondlikuks kasutuseks mõeldud versioon (esimeses I ja II kaitsekategooria liikide leiukohti ja püsielupaiku planeeringujoonistel ei kujutata, teisel kujutatakse); 2) kujutada planeeringu avalikus versioonis I, II ja III kaitsekategooria liike ja püsielupaiku „tsenseeritud“ – näiteks ühe tingimärgiga „kaitstava liigi leiukoht/püsielupaik“ eraldamata kaitsekategooriatid. Eelistatunum oleks variant, kus üldplaneeringu joonistel (sõltuvalt vajadusest ja planeeritavast alast kõiki (nt tihedasustusaladel) või siis maakasutuse planeerimisel olulist tähtsust omavaid (kusgil rohevõrgustikus paiknevate leiukohtade kujutamise võib osutada pigem infomütraks)) näidata kaitsealuste liikide leiukohti/püsielupaiku ühe tingimärgiga „kaitstava liigi leiukoht/püsielupaik“, kuid erandina ei kujutata I kaitsekategooria liigi ringikujulisi (ehk otseselt LKS § 50 lõikest 2 tulenevaid) püsielupaiku. Antud märkus peab olema ka planeeringu tekstis ja/või legendis kajastatud. Juhul, kui üldplaneeringuga kavandatakse olulisi maakasutuse muutusi kaitstavate liikide leiukohtades, oleks soovitatav planeeringu püüangure joonistel (juhul, kui sellised vastava täpsusastmega vormistatakse, näiteks tihedasustusaladel) need alad ka vastavalt markeerida (nt alana, kus arendustegevust arvestada liigikaitseliste tingimustega), teavitamaks, et antud aladel arendamisel on teatavad looduskaitselised kitsendused, mille sisuline pool selgub siis alles arenduse detailsetes etappides.</p>	<p>VIII Kiirgus</p> <p>Esialgse eesti radooniriski levilate kaardi (Eesti Geoloogakeskus 2004) kohaselt asub Keila linn normaalse radooniriski alal, kus lokaalselt võib esineda nii kõrge kui madala radoonisisaldusega pinnaseid. KSH koostamise käigus tuleks selgitada välja, kas on esinenud radooniga probleeme ja kas mingis piirkonnas vajaks teema täpsustamist. Keskkonnaamet teeb ettepaneku lisada teema KSH väljatöötamise kavatsusse.</p> <p>IX Üldised tähelepanekud</p> <p>Üldplaneeringu lähteseisukohtade peatükis 5 (lk 21) on viidatud ajakava koostamise aluseks olevatele seadustele kasutades vaid lühendeid. Keskkonnaamet palub selguse huvides tekstis esimesel korral viidates kasutada seaduse korrektselt pealkirja.</p> <p>Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et koostatud lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus on asjakohased ja piisavad, kui üldplaneeringu ja selle KSH koostamisel arvestatakse Keskkonnaameti kirjas toodud ettepanekute ja soovistustega.</p> <p>Annika Mikomägi keskkonnakasutuse juhtivspetsialist Põhja regioon</p>
<p>Riiklikul tasemel mitte kaitstavad loodusväärtused</p> <ol style="list-style-type: none"> Arvestatakse. Rohevõrgustiku korrigeerimisel arvestatakse eelõige kehtiva Harju maakommaplaneeringus kajastatust. Rohevõrgustiku korrigeerimisel arvestatakse vääriselupaiku ja looduskaitselisi objekte. 	<p>I ja II kaitsekategooria liikide kujundamine üldplaneeringus</p> <p>Ettepanekuga arvestatakse.</p>	<p>VIII Kiirgus</p> <p>Kaalutakse tehtud ettepanekut ning KSH käigus analüüsitakse vastavate meetmete rakendamise asjakohasust Keila linnas. Radooniriski teema on lisatud KSH väljatöötamise kavatsusse.</p> <p>IX Üldised tähelepanekud</p> <p>Kaalutakse tehtud ettepanekut.</p>

8.	Maanteeamet 02.01.2019 nr 15-2/18/16343-6	<p>Saatsite Maanteeametile ettepanekute esitamiseks Harju maakonna Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade projekti ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse.</p> <p>Maanteeamet on lähteseisukohtade projektiga ning KSH väljatöötamise kavatsusega tutvunud. Märgime, et esitasime Keila linna üldplaneeringu koostamiseks omapooldes seisukohad 27.04.2018 kirjaga nr 15-2/18/16343-2. Maanteeameti seisukoht ei ole käesolevalt esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade projekti üheselt sisse viidud, mistõttu palume arvestada Maanteeameti 27.04.2018 kirjas esitatud ettepanekutega üldplaneeringu lahenduse koostamise käigus.</p> <p>Marten Leiten planeeringute menetlemise talituse juhataja</p>	Kaalutakse kirjades toodud nõuete arvestamist üldplaneeringu koostamisel. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Keila linna teede liigitust, seoses sellega vaadatakse üle ka Keila linna läbiv transiitliiklus.
9.	Terviseamet 04.01.2019 nr 9.3-4/9692	<p>Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus</p> <p>Tuginedes planeerimisseaduse § 81 lõigetele 1-4 saatsite Terviseametile (edaspidi amet) ettepanekute esitamiseks Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse (edaspidi VTK).</p> <p>Keila linna üldplaneeringu koostamine ja KSH on algatatud Keila Linnavolikogu 27.03.2018. aasta otsusega nr 7. Üldplaneeringu ja KSH koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasna võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Keila linna üldplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 75 määratud ülesanded, mis on linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased.</p> <p>Amet on tutvunud esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH VTK dokumentidega ning juhib tähelepanu järgnevatele tervisekaitsealastele keskkonna aspektidele, millelega üldplaneeringu ja KSH koostamisel tuleks arvestada:</p> <p>Joogivee kvaliteet</p> <p>Nii olemasolevate kui ka uute asustuspriirkondade planeerimisel tuleks arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei soovi amet planeerimisel uute salvkaevude rajamist joogiveeallikana.</p> <p>Lähtuvalt veeseadusest § 28 lõikest 1 on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Sellest tulenevalt tuleks vältida elatiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealadele.</p> <p>Müra</p> <p>Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normitasemed on määratud sama seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normitasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71), mis jõustus 01.02.2017.</p> <p>Planeeringus arvestada olemasolevate ja planeeritavate maanteede ning raudteedega, paigutades elamuvalad neist piisavalt kaugale, tagamaks KeM määruses nr 71 toodud normitasemetele vastavus. Amet soovib määrata Keila linna maa-alal üldplaneeringust (maakasutusel) lähtuvalt mürakategooriad.</p> <p>Müra- ja saastetundlikud objektid</p> <p>Amet ei soovi müra- ja saastetundlike objektide (elanud, mänguväljakud, lasteasunused, koolid, hooldekodud) planeerimist tiheda liikluskõrgedusega teede (maantee, raudtee, tänav) lähedusse. Uute teede</p>	<p>Kirjas toodud ettepanekutega arvestamine:</p> <p>Joogivee kvaliteet Arvestatakse soovitatud põhimõttega.</p> <p>Müra Arvestatakse toodud soovitusetega üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p> <p>Müra- ja saastetundlikud objektid Arvestatakse toodud soovitusetega</p>

<p>projektierimisel arvestada liiklusest tulenevate negatiivsete mõjudega ning sellega, et tagatud oleksid kehivad müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normid.</p> <p>Hinnata uute sotsiaalobjektide (härduasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutused) vajadust Kella linnas ning seda, millised piirkonnad ja keskkonnamitingimused sobivad objektide rajamiseks. Võimalusel märkida sobivad piirkonnad üldplaneeringu joonistele.</p> <p>Elanutes ja ühiskasutusega hoonetes ei tohi määratsemise tüetada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normitasemede elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja määratsemise mõõtmise meetodid“ kehtestatud normitasemid. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada määratsemise meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.</p> <p>Tootmistegevuse negatiivsed mõjud</p> <p>Tootmistegevusega võib kaasuda müra, vibratsioon ja õhusaaste. Enamasti on tekkivat müra keeruline hinnata. Müra muutlik iseloom võib müraallika lähipiirkonnas elavatele inimestele põhjustada häiringuid ka siis, kui tööstusmüra vastab KeM määrus nr 71 toodud normitasemetele. See tõttu soovitab amet uute objektide planeerimisel mainitud ohukordade teket ennetada ning vältida tootmisalade ja määratundlike alade (eeskätt elamuallade) kõrvuti planeerimist. Elamu- ja tööstusala vahele tuleks planeerida piisav puhverala, mis leevendaks tootmisest põhjustatud negatiivseid mõjusid ning tagaks elamuallal normeeritud müra- ja välisõhu saastatuse tasemed. Õhusaaste puhul peab arvestama mitmest saasteallikast tuleneva võimaliku koosmõjuga. Puhverala võib olla kõrghaljastusega haljasala, äri- või muu müra suhtes mittetundlike hoonete alla. Ühtlasi tuleb arvestada, et ühe- või kaherealine kõrghaljastus ei oma puhveralana müra vähendamisel praktilist väärtust, vaid on pigem visuaalse leevendusefekti. Müra vähendamise eesmärgil rajatav kõrghaljastus peaks müra leevendava efekti tagamiseks olema vähemalt 30-50 meetri laiune.</p> <p>Radoon</p> <p>Elamutes ning ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada olulist riski tervisele. Aladel, kus on teada, et radoonisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m³), tuleb elamute, olme- ja teiste samootstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radoonilased uuringud. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega võib madala radooniriskiga piirkonnas esineda kõrge radoonitasemega alasid. See tõttu tuleks enne hoonete ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radooni tasemete mõõtmised. Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“). Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m³).</p> <p>Valgusreostus</p> <p>Uute kergliiklusteede planeerimisel arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.</p> <p>Kaitsevööndid</p> <p>Tervist toetava ja parendava elukeskkonna loomisel soovitame lähtuda põhimõttest, et kaitsevöönditesse (riigumaanteed, kohalikud teed, raudteed, elektriliinid jne) ei planeeritaks uusi elamuid ega sotsiaalobjekte. Tähelepanu tuleb pöörata ka võimalikele perspektiivsetele teedele ning nende kaitsevöönditele.</p> <p>(allkirjastanud digitaalselt) Heleri Soolmann menetlusgrupi juht Põhja regionaalosakond</p>	<p>üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p> <p>Tootmistegevuse negatiivsed mõjud Kaalutakse leevendavate meetmete kasutamise võimalusi üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p> <p>Radoon. Kaalutakse tingimuste seadmise vajadust üldplaneeringu ja KSH koostamisel. Radooniriski teema on lisatud KSH väljatöötamise kavatsusse.</p> <p>Valgusreostus Käsitletakse antud teemat üldplaneeringu ja KSH koostamisel.</p> <p>Kaitsevööndid Kaalutakse soovitusel arvestamist üldplaneeringu koostamisel.</p>
--	---

<p>10. Ragnar Kruusimaa</p>	<p>07.01.2018</p>	<p>Terei</p> <p>Uurisin saadetud materjale ja saadan oma mõtted.</p> <p>Miljööala ja ehitismälestised. Kuigi Keilas on alles vähe ajaloolist ja miljööväärtuslikku, siis tuleks seda säilitada ja ka mitte lubada seda rikkuda. Nii ei peaks sobima viiakutustega majade hulka lamekatuseid ja korrusmajade hulka väikesi elamu. Minu meelest on Keilas erinevad piirkonnad kenasti kogunenud ja eristatavad. Üheks omalaadseks on kindlasti raudteejaama piirkond, mis tuleks säilitada, kuigi lubatavalt teatavate ja arhitektuuriliselt sobivate muudatustega (hooned nagu Jaamahoone, tööliste elamu, laohoone, kivist hoone, veetorn). Ka aedlinna osa võiks säilida ja seda eelkõige eramute jaoks, kuhu ehk sobivad veel ridaelamud, kuid mitte korrusmajad.</p> <p>Keila mõisa park on kena koht jalutamiseks, kuid mina isiklikult ootaks sinna mitmekesisust. Nii võiks olla osa pargist, eriti just muuseumi juures asuv piirkond, tegevusteks mõeldud. Samas jääks suurem osa pargist ikka rahulikuks ja vaikseks vaba aja veetmise alaks ja nahkihiirtele elupaigaks.</p> <p>Kuna Keilas, eriti aedlinna osas, on vägegi palju puuküttega maju, siis tasuks mõelda sinna keskküttepiirkonna loomisele, et vähendada õhusaastet. Arvatavasti on see liialt kulukas, kuid oleks kindlasti kasulik. Võimalik, et enamik elanikke on juba juba puhtalt mugavusest hakanud üle minema ahjuküttele muule, stabiilsemale süsteemile, seega ma ka ei tea, kui palju oleks keskküttega liitujaid. Teine ja ka hea meede on päikesepaneelide paigutamine katustele, teatud määral ka seinetele ja linn (miks mitte ka riik) võiks soodustada selliste lahenduste loomist. Tean, et meie enda kortermaja elanikele oleks selline lahendus meeltemööda, kuid jääb arvatavasti liialt kalliks (nt Roofiti päikesepaneelidest valtsplekk-katus, kuna niikuiul tuleks peagi uus katus teha). Sellised toetusmeetmed linnas aitaksid kaasa elukeskkonna hubasemaks ja ökonoomsemaks muutmisele ja oleks argumendiks teatud maine kujundamisel.</p> <p>Kergliiklusteede võrgustiku loomise puhul tuleks teha plaan tervikliku ja seotud võrgustiku loomiseks, kuhu tuleks liita juba olemasolevad teed. Sellised teed peaksid olema piisavalt laiad, ei sinna mahuvad ära nii jalakäijad kui jalgratturid (ja nende osad tuleb eraldada). Selle võrgustiku osaks peaksid olema kõik olulisemad asutused (koolid, haigla, poed) ja piirkonnad (pargid, kesklinn, terviserajad) sedasi, et oleksid omavahel seotud. Lisaks peab sellest võrgustikus kajastuma sisse-välja teed suundadei Paidiski, Tallinn, Saue, võimalusel ka Tuula ja juba olemasolev ühendus Leholasse. Üks põhilisemaid kergliikluskoridore võiks liikuda raudtee ääres terves pikkuses läbi linn, kust saaks teha hargnemisi mujale. See seoks omavahel Saue ja Lehola suuna, võimaldaks raudteetületusi ja autoliiklus ei sega seda ülemäära.</p> <p>Ettevõttepiirkonnad on Keilas üsna selged ja oma arengusuundadega. Niisamuti on kesklinnas väikesi ärisid, aga puudu on tegevuspõhistest asutustest. Isiklikult näen ühe tegevuskohana raudteekompleksi laohoone, mis oleks kasutuses koolituskeskuse ja avatud töökojana (olen seda ideed arutanud ka Maret Lepiksaarega). Kinnistu saaks täies ulatuses ära kasutada ja sinna mahuks lisaks suuremale töökojale ka muid, väikesi ja ajutisi müügi- või tegevuskohti. See elavdaks kogu kesklinna ja eriti äsja korrasstatud raudteejaama kompleksi piirkonda, suurendaks turvalisust ning võimaldaks paremaid vabaajaveetmise võimalusi. Kindlasti vajaks Keila ka üht hubast kohvikut ja sinna piirkonda see just sobiks (eelkõige veetorni).</p> <p>Tean, et waldorkool Läte otsib krunti, kuhu tulevikus oma koolimaja ehitada, kuna praegune kesklinnas asuv maja on kitsas ja üldse mitte sobiv. Sellise platsi leiaks kindlasti ja ühe variantina tasuks kaaluda läänesuunas asuvate vabade alade kasutusele võtmist või alterbativina leida ala jõe ääres või Keila lõunapiiril. Esmalt aitaks see tõsta Keila konkurentsivõimet ja näitaks, kui mitmekülgised on siinsed haridusvõimalused, teisalt seoks see Keilaga inimesi, kes soovivad just sellesse kooli oma lapsi panna.</p> <p>See on hetkel minu poolt kõik. Ootan huviga edasisi arenguid.</p> <p>Lugupidamisega, Ragnar Kruusimaa</p>	<p>Miljööala ja ehitismälestised. Tehtud ettepanekuid kaalutakse ja analüüsitakse miljööalade töörihma koosolekul.</p> <p>Keila mõisa pargi kohta tehtud ettepanekut kaalutakse.</p> <p>Kergliiklusteede tervikliku võrgustiku loomise ettepanek võetakse sisendmaterjalina arvesse üldplaneeringu koostamisel.</p> <p>Laohoone kasutuselevõtu ettepanekut kaalutakse.</p>
-----------------------------	-------------------	---	--

<p>11. Majandus- ja Kommuni-katsiooni-ministeerium</p>	<p>07.01.2019 nr 1.10-17/18-0459/148</p>	<p>Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtadele ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta</p> <p>Soovite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi MKM) ettepanekuid Keila linna üldplaneeringule ja keskkonnamõju strateegilisele hindamisele. MKM ktisis arvannusi/ettepanekuid ka valitsemisala ametitelt, kes on oma ettepanekud saatnud otse Keila Linnavalitsusele. Pälume arvestada Maanteeameti 02.01.2019. a kirjas nr 115-2/18/16343-5 esitatud ettepanekutega üldplaneeringu lahenduse koostamise käigus.</p> <p>MKM juhib tähelepanu, et alternatiivse raudteetülesõidukohta planeerimisel tuleb arvestada, et vastavalt raudtee tehnikasüsteemikirja lisale 4 on keelatud rajada uut samatasandilist I ja II kategooria raudteetülesõidukohta. Seega ei tohi uut samatasandilist raudteetülesõidukohta läbiva raudteeveerenni ja ületavate sõidukite korutus olla ööpäevas suurem kui 30 000. Keila—Turba raudteeliinil liikuvate rongide arv ööpäevas on minimaalselt 24, mistõttu ei tohi ööpäevas tülesõidukohal liikuvate autode arv olla suurem kui 1250, vastasel korral tuleb ehitada mitmetasandiline raudteetülesõidukoht. Lisaks tuleb planeeringus arvestada, et Pääsküla—Keila raudteeliin ehitatakse täies ulatuses kahteeteliseks</p> <p>(alkkirjastatud digitaalselt) Ando Leppiman kantsler</p>	<p>Kirjas toodud info võetakse teadmiseks.</p>
<p>12. Harku Vallavalitsus</p>	<p>07.01.2019 nr 12-3/5453-1</p>	<p>Ettepanekute küsimine Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta</p> <p>Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõigetele 1-4 palume ettepanekuid Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta.</p> <p>Harku Vallavalitsusel püüavad vastuväited ja/või täiendavad ettepanekud 03.12.2018 edastatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse osas.</p> <p>Võimalusel palume arvestada Keila linna ja Harku valla piiiril paikneva rohevõrgustiku Keila jõe koridoriga.</p> <p>Pälume hoida Harku Vallavalitsust kursis planeeringu edasise menetlemisega.</p> <p>Lugupidamisega (alkkirjastatud digitaalselt) Erik Sandla Vallavanem</p>	<p>Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse Keila jõe rohevõrgustiku koridoriga.</p>

13. Peep Veermets	18.01.2019	<p>Tere</p> <p>Keila linnavalitsus saatis 03.12.2018 kirja nr 4.2-1.6_1537 Ettepanekute kitsimine Keila linna üldplaneeringu lähtesisekohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta.</p> <p>Palusin võimalust vastamise tähtaega pikendada ja sain selleks loa: <i>Sain kirja kätte ja võite ettepanekuid esitada kogu üldplaneeringu koostamise vältel - kuid mida varem, seda parem.</i></p> <p>Ettepanek</p> <p>Palun Keila Linnavolikogul Keila linna üldplaneeringuga vähendada kinnistul Linnuse tn 2b ehituskeelvööndit 40-meetrile.</p> <p>Sissejuhatus</p> <p>Jõesaare detailplaneering hõlmab kogu Jõesaart. Jõesaare Detailplaneeringu eesmärk oli luua võimalus Jõesaare maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks, mis on sobivas tasakaalus hoonestuse ning pargi loodusega. Planeeringuga kavandati varasemates asukohtades olnud hoonestuse taastamist, kusjuures saarest suurem osa planeeriti muuta avaliku kasutusega heakorrastatud pargialaks ning järgida ajaloolist pargiplaneeringut. Detailplaneeringuga muudeti piirkonnas olev elamuala linnaehituslikult kompaksemaks ning pargialad turvalisemaks ja paremini kasutatavaks.</p> <p>Keila Linnavalitsuse 20.05.2016 korraldusega nr 160 võeti Keila Jõesaare detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule 13.06 - 18.07.2016.</p> <p>Keila Linnavalitsus saatis 04.10.2016 Jõesaare detailplaneeringu Harju Maavalitsusse maavanemale järelevalve teostamiseks.</p> <p>Maavanemale järelevalve teostamiseks</p> <p>Maavanem palus detailplaneeringut täiendada Keila linna üldplaneeringut seoses detailplaneeringus taotletava ehituskeelvööndi vähendamisega.</p> <p>Planeeritud hoonestuse rajamiseks on vajalik kehriva ehituskeelvööndi vähendamine, mis looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 kohaselt on 50 meetrit, kuid tulenevalt sama paragrahvi lõikest 2, ulatub veekogu kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeelvöönd ranna või kalda püranguvööndini 100 meetrit.</p> <p>Planeeringu raames läbi viidud uuringutega selgitati välja, et ehituskeelvööndi vähendamine ei kujuta endast ohtu keskkonnale ega naabritele.</p> <p>Kuiigi vastavalt maakonna teemaplaneeringule paikneb planeeringuala täies ulatuses Harjumaa rohevõrgustiku tuumalas, et ole Jõesaarel teadaolevalt olnud sajandeid looduslikku isereguleeruvat ökosüsteemi ilma inimesepoolse sekkumiseta. Nimetatud park on inimtekeline keskkond olnud juba 17. sajandist alates (tuginedes arheoloogilistele kaevamistele 1977). Tegemist on 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi algul inimeste poolt radikaalselt tumber kujundatud loodusega, mis on tänaseks kujunenud ajalooliseks pargiks ja seega ei ole tegemist põhimõtteliselt loodusliku tuumalaga.</p> <p>Keila Jõepargi maa-ala asuvad praegugi kõik Keila linna üldplaneeringu kohaselt lubatud maakasutuse juhtfunktsioonid: üldmaa - park (haljasala), sotsiaalmaa – ühiskondlike hoonete maa (Harjumaa muuseum - endine mõisa peahoone) ja elamumaa (olemasolev korterelamu, paariselamu ja üksikelamu) ning need kõik on eksisteerinud seal väga kaua pargiala kaljustamata.</p> <p>Keskkonnamet andis kogu Jõesaarel nõusoleku ehituskeelvööndi vähendamiseks planeeritud kujul, jõe kaldast minimaalselt 40 meetri kaugusele.</p>	<p>Ettepanekut kaalutakse üldplaneeringu koostamisel.</p>
-------------------	------------	---	---

Keila Linnavolikogu kiitis Keila Jõepargi detailplaneeringu, milles kehtiv ehituskeeluvöönd vähendati minimaalselt 40 meetrile, heaks.

Otuline teave kinnistu aadressil Harju maakond, Keila linn, Linnuse tn 2b kohta:

1. kinnistu aadressil Linnuse tn 2b, mille Kinnistu loodi varasema kinnistu aadressil Linnuse tn 2, jagamisel kaheks kinnistuks.
Katastritunnus 29601:001:0219
Sihtotstarve Elamumaa 100%
Krundi suurus on 1062 m²
Kõrvikuline koosseis sh ehitiste alune maa 96 m², millel on (olemasolev) väikehoone kõrgusega kuni 5 meetrit ja ehitusaluse pinnaga kuni 60m² ning planeeritav saunahoone ehitusaluse pinnaga kuni 20m².
Kinnistu asub Keila Jõepargis, mille suurus on 18,91 ha.
2. Planeeritud hoonestus Linnuse tänaval moodustab kompakitse piirkonna, sest on endise ajaloolise hoonestuse alal. Elamumaana on antud maatükki kasutatud sajandeid. Näiteks asub kinnistul rehielamuuse, väikehoone ise on püstitatud varasemate puudust garaažide asukohal ning sellele antud luba ehitada kehtis hoone püstitamise ajal 2016. aastal (Enne käesoleva seaduse jõustumist antud kirjalik nõusolek kehtib tähtajatult, kui ehitamisega alustatakse kahe aasta jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 20 (2), jõustunud 01.07.2015).
3. Kinnistu on liitunud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.
4. Kinnistul Linnuse tn 2b kasvab vaid viljapuued ning metsaraiet ei ole vaja kavandada. Planeeringu eesmärgi arvestavalt on rajatava hoonestuse osakaal väike, vaid kaks elamut (väikehoone alla 60m² ja saunahoone alla 20 m²) ja ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik nendele kahele hoonetele, mis asuvad osaliselt vana vundamendi kohal nii, et minimaalne ehituskeeluvöönd on tagatud 40 meetri ulatuses Keila jõest.
5. Keila jõe lammiad ja muud madalamad jõeäärsed kohal võivad kevadise suurvee perioodil saada üleujutatud. Kinnistul Linnuse tn 2b alal aga see kevadise suurvee ajal ohuks ei ole. Ehitatavale ja planeeritava hoone alale, mis on ca 3,5 meetrit kõrgemal Keila jõe tavalisest veepinnast, üleujutus ei jõua.
6. Ehituskeeluvööndi vähendamise planeeritavas ulatuses ei kahjustata Keila jõe toimimist väljakujunenud ökosüsteemina ja olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu.
7. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei suurene piirkonnas märgatavalt ei liikluskooormus ega elanike arv. Oluline on lisada, et tegemist on linnatingimustega st tihedasustalaga, kus elamuarendus on normaalne ega mõjuta linna arengut negatiivselt. Samuti on oluline teada, et nimetatud kinnistu tekkis varasema kinnistu poolitamisel ja tegemist ei ole maahõivega Jõepargist.
8. Ehituskeeluvööndi vähendamine kinnistul Linnuse tn 2b ei riiva ühegi naabri õigusi, kuna see ei sea kitsendusi naaberkinnistute ning selle elluviimise ega piirata ümbrisevate kinnistute sihipärasest kasutamist.

		<p>9. Kinnistu omaniku õigustatud ootus oma kinnistut arendada on vähemalt samaväärses proportsionaalses suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale. Ehituskeeluvööndi vähendamise elluviimisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist.</p> <p>10. Keskkonnamenet on 25. juulil 2016 e-kirjas väljendatud seisukohta, et /nende/ hinnangul on konkreetses piirkonnas mõistlik pidada väljakajunenud ehitusjooneks Maa-ameti avalikus kaardirakenduses kinnistute kaardikihiil põhikaardile kantud õuemaa kõlviku piiri.</p> <p>11. Ehituskeeluvööndisse kavandatud ehitiste rajamisega ei kaasne kalda kaitse-eesmärkide otulist kahjustumist ja 100meetri ehituskeeluvööndi järgimine ega loa kehtivuse ajal juba püstitatud hoonete lammutamine ei ole vajalik.</p> <p>Kokkuvõttes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Viitamine Keila Jõesaare detailplaneeringule, millega vähendati ehituskeeluvööndit 40meetrile, hõlmas kogu Jõesaart, sh kinnistut aadressil Linnuse tn 2b, ja on asjassepuutuv. Kõik asjaolud, mis detailplaneeringuga seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega välja selgitati, käivad ka nimetatud kinnistu kohta. 2. Kinnistut loodi varasema kinnistu aadressil Linnuse tn 2, jagamisel kaheks kinnistuks. Tegemist on tihedasustusalaga, kus elamuarendus on sajandeid normaalne ega mõjuta linna arengut negatiivselt. 3. Hoonestus ehituskeeluvööndis rajati loa kehtivuse ajal. 4. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad tegevused ei ole inimeste elule ja tervisele ohtlikud ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, otulisi jäätmetekkeid ega otulist müra suurenemist. 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine kinnistul Linnuse tn 2b ei riiva ühegi naabri õigusi, kuna see ei sea kitsendusi naaberkinnistule ning selle elluviimisega ei piirata ümbritsevate kinnistute sihipärasest kasutamist. Nimetatud kinnistu piirneb vaid ettepaneku tegija kinnistuga aadressil Linnuse tn 2. 6. Ehituskeeluvööndi vähendamine 40 meetrile kinnistul aadressil Linnuse tn 2b, Keila linn on põhjendatud ja kehtivate õigusaktide, sh Eesti Vabariigi põhiseaduse nõuetega kooskõlas. <p>Lugupidamisega /digitaalkirjaga/ Peep Veermets</p>	
--	--	--	--

Projektitjuht: Janne Tekku

Kuupäev: 11.02.2019. a

Lisa 5. Väljastatud ettepanekud



MUINSUSKAITSEAMET



Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 3.12.2018 nr 4.2-1.6/1537
Meie 6.12.2018 nr 1.1-7/2642-1

Keila linna üldplaneeringu koostamine

Keila linna üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste ja nende kaitsevöönditega. Mälestist ümbritseva kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise säilimine ajalooliselt välja kujunenud maastikstruktuuris ja mälestist vääristavas keskkonnas, vältida mälestist ja ümbritsevat keskkonda kahjustavaid tegevusi.

Mälestiste nimekiri on kättesaadav Kultuurimälestiste riiklikus registris (register.muinas.ee), millel on olemas riskiasutus Maa-ameti põhikaardiga. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 lg 3 on kinnismälestise kaitsevöönd 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseadusest (§-d 24, 25) tulenevad kitsendused.

Planeeringualale jäävate maa-alaliste mälestiste (pargid, kalmistud, asulakohad, maa-alused kalmistud, kalmed, muistsed põllud jms) väliskontuurid on nähtaval Maa-ameti põhikaardil kultuurimälestiste kihil. Küsimuste korral palume ühendust võtta Muinsuskaitseameti kartograafia nõunikuga (Kalle.Lange@muinsuskaitseamet.ee).

Kultuuripärandi käsitlemisel lähtuda 2018. aastal Rahandusministeeriumi koostatud juhise *Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks*¹ peatükist 4.7.

Mälestised näitavad piirkonna ning kultuurimaastiku ajaloolist mitmekihilisust, mistõttu tuleb planeerimisel lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avalike huvidega. Mälestiste kasutuses hoidmine ja kasutuseeta mälestistele uue funktsiooni leidmine peaks olema üldplaneeringus käsitletav teema. Korrastatud ja hoitud kultuuriväärtused loovad parema ja atraktiivsema elukeskkonna, mis aitab kaasa elukvaliteedi tõusule, loob töökohti, elavdab majandust ja kasvatab piirkonna konkurentsivõimet.

Kultuuripärand ei ole üksnes muinsuskaitseaduse alusel kultuurimälestiseks tunnistatud objektid ja alad, vaid kultuuriväärtuslik keskkond laiemalt.² Üldplaneeringus saab tähistada ka väärtuslikud maastikud kasutades Harju maakonna väärtuslike maastike teemaplaneeringu andmeid. Samuti on üldplaneeringu ülesandeks vastavalt planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 16

¹ https://planeerimine.ee/static/sites/2/uldplaneeringu_juhis_final.pdf

² Vt Ülemaailmse kultuuri- ja looduspärandi kaitse konventsioon. Artikkel 1 (RT II 1995, 10, 53), Euroopa arhitektuuripärandi kaitse konventsioon. Artikkel 1 (RT II 1996, 36, 133) ja Arheoloogiapärandi kaitse Euroopa konventsioon. Artikkel 1 p 3 (RT II 1996, 36, 134).

miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Pakume Teile miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramisel alusmaterjaliks Muinsuskaitseameti poolt viimastel aastatel tellitud valdkondade inventeerimisi ja analüüse. Kõik need on saadaval Muinsuskaitseameti arhiivis Tallinnas (Pikk 2) ning enamik neist ka digitaalselt Muinsuskaitseameti kodulehel ja registrites³.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda Muinsuskaitseameti Harjumaa vaneminspektori poole.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Heli Tomps
Harjumaa vaneminspektor
Tel 640 3030; 51 37 669
Heli.Tomps@muinsuskaitseamet.ee

³ Näiteks: Maaehituspärandi andmekogu (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=rehemaja&action=list>);
Matmispaikade register (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=burialplace>);
Muistised ja pärimuspaigad (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=placeinfo>);
Militaarpärand (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritage>);
20. sajandi väärtuslik arhitektuur (<https://register.muinas.ee/admin.php?menuID=architecture>).



PÖLLUMAJANDUSAMET



Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie: 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537

Meie: kuupäev digiallkirjas
nr 14.5-1/2037-1

Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsus

Põllumajandusameti (PMA) Harju keskus on läbi vaadanud Teie poolt esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse.

PMA jaoks on oluline, et üldplaneeringu koostamise ülesannetena ja lähteseisukohana oleks nimetatud olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine (süsteemide terviklikkuse säilitamine).

Kuna maaparandussüsteemide paiknemine maakorralduse, planeerimis- ja ehitustegevuste ning õigusaktide muutmise tõttu on muutunud, tuleks üldplaneeringus kajastada maaparandussüsteemide kehtivad piirangud.

Lisaks teatame Keila linna üldplaneeringu koostajatele, et 01.01.2019 hakkab kehtima uus maaparandusseadus, millest tulenev peaks lihtsalt ja arusaadavalt üldplaneeringus kajastuma.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramiseks ja kaitseks on juba aastaid koostatud seaduse eelnõu. Üldplaneeringu koostamine ja menetlemine on pikk ja aeganõudev protsess. Kuigi kavandatav seadusemuudatus veel ei kehti, oleks hea teada kus asuvad väärtuslike põllumajandusmaade massiivid (VPMM) ning millised kaitse- ja kasutustingimused neile kehtima hakkavad.

Kõik põllumajandusmassiivid (PMM) pindalaga alates 2,0 ha kaardistatakse ja kantakse loodavasse põllumajandusmassiivide registrisse. Neile määratakse boniteet, mille põhjal arvutatakse ka maakonna ja eesti kaalutud keskmine boniteet. Kõik PMM pindalaga alates 2,0 ha, mille boniteet ületab eesti (või mõningal juhul maakonna) kaalutud keskmist boniteeti on automaatselt riikliku tähtsusega väärtuslikud põllumajandusmaa massiivid (RVPMM) ja nendele ehitamine ning maa sihtotstarbe muutmine on keelatud (on ka mõned erisused). Neid maid ei või ka metsastada. Seda kõike hakkab jälgima PMA.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Taul
Juhataja
Harju keskus

Tõnis Lepp
671 2646, 5341 4542
tonis.lepp@pma.agri.ee

Teaduse 2, Saku, 75501 Harju maakond / 671 2666 / harjump@pma.agri.ee / www.pma.agri.ee
Registrikood 70000071

Janne Tekku

Subject: FW: [Fwd: FW: Vastuskiri: Keila linna Ä Ä lüplaneeringu lÄ ä lähteseisukohad ja KSH]
Attachments: TJA ÜP LSK ja KSH kohta.pdf

Pealkiri: FW: Vastuskiri: Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH
Saatja: "Keila Linnavalitsus" <klv@keila.ee>
Kõrõpääv: N, 20. detsember, 9:04
Saaja: "Siiri Hunt" <siiri.hunt@keila.ee>

From: Kristina Fuks-Kuus [<mailto:kristina.fuks-kuus@tja.ee>]
Sent: Thursday, December 20, 2018 7:56 AM
To: klv@keila.ee
Subject: Vastuskiri: Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH

Austatud Enno Fels

Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TJA) on läbi vaadanud Keila Linnavalitsuse 03.12.2018 kirja nr 4.2-1.6/1537 "Ettepanekute küsimine Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta" ning kirja lisa olevad dokumendid.

TJA on andnud sisendi oma kirjaga 11.05.2018 nr 8-6/18-1031-002 ning hetkel täiendavaid ettepanekuid ei ole. Keila Linnavalitsus on sisendiga arvestanud hankedokumentide tehnilise kirjelduse koostamisel ning eeldatavalt kajastatakse seal toodu ka koostatavas üldplaneeringus ning KSH-s.

Palume ka edaspidi TJA-d informeerida Keila linna üldplaneeringu ja KSH menetluse käigust.

Lugupidamisega

Kristina Fuks-Kuus
peaspetsialist
Tehnilise Järelevalve Amet
Sõle 23A, 10614 Tallinn
667 2063

kristina.fuks-kuus@tja.ee <<mailto:kristina.fuks-kuus@tja.ee>>

www.tja.ee <<http://www.tja.ee>>

Janne Tekku

Subject: FW: [Fwd: Keila linna Üldplaneering]
Attachments: untitled-[1.2].html; image001.png; image002.png; image003.png

-----Original Message-----

From: Siiri Hunt [<mailto:siiri.hunt@keila.ee>]
Sent: Friday, December 21, 2018 11:58 AM
To: Janne Tekku
Subject: [Fwd: Keila linna Üldplaneering]

Tervitades,
Siiri

----- Algne kiri -----
Pealkiri: Keila linna üldplaneering
Saatja: "Kadi Naar" <Kadi.Naar@maaamet.ee>
Kuupäev: N, 20. detsember, 15:39
Saaja: "siiri.hunt@keila.ee" <siiri.hunt@keila.ee>

Tere,

Keila Linnavalitsus on pöördunud Maa-ameti poole 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1537, paludes ettepanekuid Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse kohta. Maa-amet palub üldplaneeringu koostamisel lähtuda 25.05.2018 edastatud kirjast nr 4.2-1.6/432-7 ning täiendavad ettepanekud lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta puuduvad.

Lugupidamisega,

Kadi Naar
peaspetsialist | planeeringute ja ehitusprojektide büroo
6650772

Maa-amet
Mustamäe tee 51 | 10621 Tallinn
665 0600
www.maaamet.ee<<http://www.maaamet.ee/et>> | Facebook maa-amet.ee<<https://www.facebook.com/maaamet.ee>> | Twitter maa-amet<<https://twitter.com/maaamet>> | Youtube maa-amet<https://www.youtube.com/channel/UCZHqQ_-7fbDtV3M-kcKy1Sw>

[<cid:image002.png@01D38E1A.5AF6BD50>]<<https://www.ev100.ee/et>>[<cid:image003.png@01D38E1A.5AF6BD50>]<<https://www.facebook.com/EestiVabariik100>>[flicker]<<https://www.instagram.com/eestiestonia100/>>



PÄÄSTEAMET



Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie: 03.12.2018, 4.2-1.6/1537

Meie: 21.12.2018 nr 7.2-3.1/18920-2

Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu koostamisele

Anneme teada, et Päästeamet teeb vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja lõikele 2 oma pädevusvaldkonnast lähtudes järgmised ettepanekud üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ning esitab asjakohase informatsioonina:

Õnnetuste ennetamiseks kavandatud meetmed on piisavad, kui arvesse võetakse Päästeameti poolt käesolevas kirjas esitatud järgmisi ettepanekuid:

- Tööstusettevõtete (eelkõige ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete) ja piirkondade planeerimisel on eriti oluline minimeerida pinna- ja põhjavee reostuse oht ning et tööstusettevõtete paiknemine oleks suunatud selliselt, et need ei jääks ülejutusohuga aladele;
- Võimalike ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel on oluline koostada taoliste ettevõtetele riskianalüüsid kemikaaliseadusest lähtuvalt.
- Maantee- ja raudteetammide rajamisega ei tohiks viia mõjualasse jäävate alade veerežiimi oluliste muutusteni, mis võivad viia elupaiga kvaliteedi languseni, sh Päästeameti päästeteenuse (juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ja veevõtukohad ning hüdrandid veega varustamiseks) tagamise vähenemiseni või puudumiseni
- Uute elamualade planeerimisel tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete tööstusalade paiknemisega, et tagada

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Margus Piik
Ohutusjärelvalve büroo nõunik
Põhja päästekeskus

Margus Piik
+372 5695433 1
margus.piik@rescue.ee



RAHANDUSMINISTEERIUM



Hr Enno Fels
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537
Meie 27.12.2018 nr 14-11/9106-2

Ettepanekud koostatava Keila linna üldplaneeringu osas

Austatud linnapea

Keila Linnavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1573 Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse ettepanekute saamiseks vastavalt PlanS §-le 81.

Üldplaneeringu koostamise olulisteks lähtedokumentideks on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ ja maakonnaplaneering „Harju maakonnaplaneering 2030+“. Üldplaneering täpsustab neis planeeringuteks käsitletud teemasid Keila linna osas. Üldplaneeringu koostamisel kavatakse analüüsida keskkonnamõjusid, sealhulgas majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna osas. Lisaks on kavas mitmed uuringud, analüüsid ja küsitlused, et täpsustada lahendamist vajavaid küsimusi ja nende lahendusi.

Üldplaneeringu koostamisel ning erinevate protsesside läbiviimisel soovime kasutada juhendmaterjalina Rahandusministeeriumi planeeringute osakonna poolt kokku kutsutud eksperdirühma koostatud „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“ koos lisadega, mis on kättesaadav portaalis planeerimine.ee aadressil: <https://planeerimine.ee/seadus-ja-juhendid/yp-noustik/>.

Üldplaneeringu koostamiseks vajalikud Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kaartidel esitatud andmed vektorfailidena on kättesaadavad aadressil <http://maakonnaplaneering.ee/harju-maakonnaplaneering> maakonnaplaneeringu materjalide seast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Janek Mäggi
riigihalduse minister

Alan Rood 715 5805
Alan.Rood@fin.ee



KESKKONNAAMET



Enno Fels
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537

Meie 31.12.2018 nr 6-5/18/19672-2

Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta

Austatud Enno Fels

Keila Linnavalitsus esitas planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 81 lõike 1 alusel Keskkonnaametile 03.12.2018 kirjaga nr 4.2-1.6/1537 ettepanekute esitamiseks dokumentide „Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohad“ (OÜ Entec Eesti, töö nr 1169/18, 29.11.2018) ning Keila linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus“ (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2018) eelnõud. Keila Linnavalitsuse kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 03.12.2018 numbriga 6-5/18/19672.

Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedavate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine.

Keskkonnaamet asjaomase asutusena tutvus esitatud dokumentidega ning esitab omapoolsed ettepanekud, millega palub arvestada. Ettepanekud on jaotatud alateemadeks.

I Vesi

Keskkonnaamet toob kokkuvõtlikult välja teemad, mis peaksid veevaldkonnas olema käsitletud: hüdromeetria, põhjavee kaitse, veelade (veekogude) üldised kasutamise- ja ehitamistingimused, põhiliste tehnovõrkude trasside, joogiveeallikate (sh sanitaarkaitsealad), reoveepuhastite (sh kujade), maaparandussüsteemide asukoha määramine, veekogude veekaitsevööndi, ehituskeeluvööndi ja kalda piiranguvööndi ulatus, kallasrajad, vajadusel maasoojuspuurkaevud. KSH aruandes peaks olema käsitletud põhjavesi, pinnavesi, sadevesi, üleujutuspiirkonnad, jääkreostus, arendusest tulenev mõju neile.

Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas aastateks 2015–2021 ja meetmeprogrammis olevaid suuniseid ja piiranguid tuleb arvestada ka planeeringutes ning üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada veemajanduskavaga seatud eesmärgid ja meetmeid. Samuti vajavad käsitlemist olemasolevad reoveekogumisalad, perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetavad alad ja seonduvad kitsendused, veehaarete asukohad ja seonduvad kitsendused, sh heitvee suublasse juhtimine veehaarete läheduses.

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

II Jäätmed

PlanS § 75 lõike 1 punkti 2 kohaselt on üldplaneeringu üks ülesanne kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Sellega seoses tuleb läbi mõelda uute kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukohad ning tingimused nende rajamiseks. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha asukoha määramiseks üldplaneeringus on erinevad võimalused: kirjeldada ainult tekstis, näidata mingi juhtotstarbe kõrvaljuhtotstarbena, näidata eraldi juhtotstarbega või kasutada kõiki neid vastavalt piirkondade eripäradele. Lisaks tuleb jäätmekäitlusobjektid planeerida selliselt, et need ei tekitaks keskkonnanahäiringuid (müra, vibratsioon, tolm, ebameeldiv lõhn jms) ja negatiivset mõju elanikkonnale, vältides sellega hilisemaid probleeme. Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvesse võtta riigi jäätmekavaga 2014–2020¹ seatud eesmärgid.

Keila linna üldplaneeringu koostamisse kaasatavate isikutena on välja toodud mitmed kommunaalteenuseid pakkuvad ettevõtted, kuid nende seas ei ole nimetatud ühtegi jäätmekäitlusega seotud ettevõtet (sh Keila jäätmejaama opereerivat ettevõtet). Samas on üldplaneeringu lähteseisukohtades öeldud, et asustuse planeerimisel lähtutakse elamualade planeerimise vajadusest ning elanike arv on kasvutrendis. Seega on ette näha, et suureneb ka tekkivate jäätmete maht, mille käitlemisele ja üleandmisvõimalustele tuleks juba praegu tähelepanu pöörata. Samuti on öeldud, et Keila linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on prioriteediks kõrge elukvaliteedi loomine. Üheks elukvaliteedi näitajaks on teenuste mugav kättesaadavus, mis hõlmab ka jäätmete üleandmise võimalust võimalikult mugavalt. Eelnevalt tulenevalt on soovitatav kaasata üldplaneeringu koostamisse ettevõtte, kellega konsulteerida jäätmemajandusega seotud teemadel.

III Välisõhk

Üldplaneeringute koostamisel tuleb kindlasti lähtuda Eesti Keskkonnastrateegiast aastani 2030², milles on ühe probleemina välja toodud transpordist tulenev saaste. Kohalikud omavalitsused, eriti just tihedama asustusega linnad, peaksid sellele hakkama tähelepanu pöörama. Näiteks eelistama peaks kaugküttesüsteemi kohtküttele, kuna kohtküttega piirkondades esineb kütteperioodil suurem õhusaaste ning seda just osakeste näol, mis on vähkitekivad. Teid, maanteed, aga ka raudteid tuleks planeerida targalt ja liikluskoormust reguleerida. Peamine probleem on saasteained, aga ka müra ja seda kindlasti ka raudteede puhul. Keskkonnaamet soovib tutvuda Keskkonnaministeeriumi kodulehel oleva uuringuga Eesti linnade saastatuse kohta³.

Üldplaneeringu ja KSH juures tuleb maakasutuse planeerimisel ja sellega kaasneva mõju hindamisel arvesse võtta, et paljude tööstus- või toomistegevustega (sh soojatootmine) kaasneb keskkonnanahäiring (nt lõhn, müra, tolm, muu õhusaaste jne, vt lisaks keskkonnaseadustiku üldosa seadus) ning nimetatud planeerimisprotsess peaks olema üks tööriist, et vähendada keskkonnanahäiringute mõju eelkõige keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule. Arvestada tuleb, et tööstus/tootmine, mis on eeldatavalt suurema mõjuga, tuleks planeerida tiheasustusest piisavalt eemale (piisav vahemaa selgitada välja KSH käigus). Mõistlik oleks teha vahet suurema ja väiksema heitega/keskkonnanahäiringuga tööstusel/tootmisel/tegevusel ning need planeeringus ära defineerida koos neile rakenduvate üldiste reeglitega (st kus saab sellist tegevust teha, kus ei saa). Võimalusel kasutada väiksema heite/keskkonnanahäiringuga ala puhveralana suurema heite/keskkonnanahäiringuga ala ja elanike (või laiema üldsuse) poolt igapäevaselt kasutatavate alade vahel. Pargid, terviserajad jms ei sobi kindlasti selleks puhveralaks.

¹ <https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/jaatmed/riigi-jaatmekava-2014-2020>

² http://www.envir.ee/sites/default/files/elfinder/article_files/ks_loplil_riigikokku_pdf.pdf

³ http://www.envir.ee/sites/default/files/linnade_aruanne_final.pdf

IV Mõra

PlanS § 75 lõike 1 punkti 22 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne mõra normtasemetega kategooriate määramine. Seejuures tuleb tähelepanu pöörata erinevate piirkondade praegustele mõra tasemetele ning tekkinud probleemidele. Samuti tuleb kaaluda, millistele aladele milliseid mõrakategooriad (atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57) määrata arvestades kavandatavaid arenguid ning kas kavandatavad mõra normtasemed (vt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva mõra normtasemed ja mõrataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1) on saavutatavad. Kui mõra normtasemed saavutatavad ei ole, peab kaaluma maa reserveerimise (nt mõratõkkeks, mõravalliks) otstarbekust. Samuti tuleb analüüsida vaikesete alade planeerimise vajalikkust ning üldisemalt kõigi kavandatavate maakasutuse juhtotstarvete sobilikkust mõra arvesse võttes.

V Mets

PlanS-is ei ole üldplaneeringu ülesannet, mis otsesõnu annaks võimaluse seada tingimusi metsamajanduskava koostamiseks ja seeläbi metsa majandamiseks. Kuid kaudselt, lahendades näiteks järgmisi PlanS § 75 lõikes 1 nimetatud ülesandeid, on võimalik reguleerida metsamajandamist (numeratsioon on vastavalt PlanS § 75 lõike 1 punktide numeratsioonile):

- 10) rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine;
- 13) kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 14) väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;
- 20) puhke- ja virgestusalade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- 21) asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, mõra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohtu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks, lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine;
- 31) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

Keskkonnaministri 16.01.2009 määruse nr 2 „Metsa korraldamise juhend“ § 7 lõike 7 kohaselt märgitakse takseerikirjelduses eraldi kehtivad metsa majandamise kitsendused. Metsamajandamise kitsenduste aluseks on õigusaktid või planeeringud. Sama määruse § 21 lõike 1 punkti 3 järgi on metsa takseerikirjeldus metsamajandamiskava osaks. Seega on võimalik ka eelnimetatud määrusest tulenevalt üldplaneeringuga seada tingimusi metsa majandamiseks. Samas ei saa panna omanikule kohustust metsamajandamiskava koostamiseks, sest selle koostamine on vabatahtlik (tekiks vastuolu metsaseadusega). Üldplaneeringu alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi, st üldplaneeringuga omandiõiguse kasutamise kitsendamine on legitiimne. Seejuures peab iga kitsendus olema põhjendatud, proportsionaalne ja üheselt mõistetav (arusaadav, sh kinnisasja omanikule). Nimelt, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele, võib kinnisasja omanik taotlema talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt õiglase ja kohese tasu eest (kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lõige 2). Samuti võib nõuda õiguspärase, kuid isiku põhiõigusi või -vabadusi erakordselt piirava haldusakti või halduse toiminguga tekitatud varalise kahju hüvitamist õiglases ulatuses (riigivastutuse seaduse § 16 lõige 1).

Kokkuvõtvalt õiguslik võimalus on olemas, rakendamise sõltub vajadusest ja võimalustest. Ühtlasi, üldplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida maatulundusmaa metsamaal raadamisest tingitud tagajärgi. Raadates veekogu piiranguvõõndis metsamaad, likvideeritakse ka ehituskeeluvõõnd piiranguvõõndi metsamaal väljaspool põhi-ehtuskeeluvõõndit.

VI Kliima ja üleujutused

Üldplaneeringu koostamisel tuleb arvestada ka kliimamuutuste ja üleujutusega. Keskkonnaamet palub üldplaneeringu koostamisel ja KSH-s arvestada haldusterritooriumil

piirangute/keskkonna/looduskaitse vmt joonisel, arvestades liikide leiukohtade puhul seejuures LKS §-ga 53. Üldplaneeringus kajastada loodusobjektide keskkonnaregistri väljavõtte aeg ning märkida, et andmed võivad olla ajas-ruumis muutuvad. Üldplaneeringus arvestada konkreetsete objektide kaitse-eeskirjade ja neis seatud tingimustega (sh rahvusparkides, maastikukaitsealadel arvestada pärandkultuuriliste, maastikuliste jne väärtustega). Tuua välja kaitstavate loodusobjektide kattuvus puhke- ja virgestusaladega, külastustaristu ning arvestada projekteeritavate objektidega.

Üldplaneeringu KSH-s viia läbi Natura hindamine, arvestades lisaks otsestele mõjudele ka kaudseid ja kumuleeruvaid mõjusid. Sõltuvalt mõjuallika ja/või planeeringu täpsusastmest teha eelhindamise või asjakohase hindamisena (tehtud peab olema vähemalt Natura-eelhindamine). Hindamise üheks väljundiks võiks olla teadaolevate objektide-juhtude määratlemine, mille puhul edaspidistes etappides oleks vajalik asjakohane hindamine.

Riiklikul tasemel mitte kaitstavad loodusväärtused

1. Rohevõrgustik (rohetaristu), vajadusel selle ruumikujude korrigeerimine ja kaitse ning kasutustingimuste seadmine, tuleneval PlanS § 75 lõige 1 punktist 10. Ruumikujude puhul lähtuda eelkõige kehtestatud maakonnaplaneeringust.
2. Looduskaitsealist tähelepanu omavate kooslustega (sh vääriselupaigad (VEP), pool-looduslikud kooslused (PLK), märgalad) arvestamine, nt nendega arvestamine rohevõrgustiku korrigeerimisel. Riikliku looduskaitsealase tähtsuse minetanud loodusobjektide ja teiste kohalikke tähtsust omavate objektide kohaliku kaitse alla võtmine.

I ja II kaitsekategooria liikide kujutamine üldplaneeringus

LKS § 53 lõike 1 kohaselt on I ja II kaitsekategooria liigi isendi täpse elupaiga asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud, sama põhimõtet rakendatakse ka planeeringute puhul. Seega on kaks võimalust: 1) koostada planeeringust kaks versiooni – avalik versioon ja ametkondlikuks kasutuseks mõeldud versioon (esimeses I ja II kaitsekategooria liikide leiukohti ja püsielupaiku planeeringujoonistel ei kujutata, teisel kujutatakse); 2) kujutada planeeringu avalikus versioonis I, II ja III kaitsekategooria liike ja püsielupaiku „tsenseeritult“ – näiteks ühe tingimärgiga „kaitstava liigi leiukoht/püsielupaik“ eraldamata kaitsekategooriaid.

Eelistatum oleks variant, kus üldplaneeringu joonistel (sõltuvalt vajadusest ja planeeritavast alast kõiki (nt tiheasustusaladel) või siis maakasutuse planeerimisel olulist tähtsust omavaid (kusagil rohevõrgustikus paiknevate leiukohtade kujutamine võib osutada pigem infomüraks)) näidatakse kaitsealuste liikide leiukohti/püsielupaiku ühe tingimärgiga „kaitstava liigi leiukoht/püsielupaik“, kuid erandina ei kujutata I kaitsekategooria liigi ringikujulisi (ehk otseselt LKS § 50 lõikest 2 tulenevaid) püsielupaiku. Antud märkus peab olema ka planeeringu tekstis ja/või legendis kajastatud. Juhul, kui üldplaneeringuga kavandatakse olulisi maakasutuse muutusi kaitstavate liikide leiukohtades, oleks soovitatav planeeringu piirangute joonistel (juhul, kui sellised vastava täpsusastmega vormistatakse, näiteks tiheasustusaladel) need alad ka vastavalt markeerida (nt alana, kus arendustegevustel arvestada liigikaitsealaste tingimustega), teavitamaks, et antud aladel arendamisel on teatavad looduskaitsealised kitsendused, mille sisuline pool selgub siis alles arenduse detailsetes etappides.

VIII Kiirgus

Esialgse eesti radooniriski levilate kaardi (Eesti Geoloogiakeskus 2004) kohaselt asub Keila linn normaalse radooniriski alal, kus lokaalselt võib esineda nii kõrge kui madala radoonisaldusega pinnaseid. KSH koostamise käigus tuleks selgitada välja, kas on esinenud radooniga probleeme ja kas mingis piirkonnas vajaks teema täpsustamist. Keskkonnaamet teeb ettepaneku lisada teema KSH väljatöötamise kavatsusse.

IX Üldised tähelepanekud

Üldplaneeringu lähteseisukohtade peatükis 5 (lk 21) on viidatud ajakava koostamise aluseks olevatele seadustele kasutades vaid lühendeid. Keskkonnaamet palub selguse huvides tekstis esimesel korral viidates kasutada seaduse korrektset pealkirja.

Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et koostatud lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus on asjakohased ja piisavad, kui üldplaneeringu ja selle KSH koostamisel arvestatakse Keskkonnaameti kirjas toodud ettepanekute ja soovitustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Annika Mikomägi
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Põhja regioon

Karine Rajasaar 674 4809
karine.rajasaar@keskkonnaamet.ee



MAANTEEAMET



Hr Enno Fels
Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee
Keskväljak 11
76608, Keila, Harju maakond

Teie 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537

Meie 02.01.2019 nr 15-2/18/16343-6

Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtadest ja KSH väljatöötamise kavatsusest

Saatsite Maanteeametile ettepanekute esitamiseks Harju maakonna Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade projekti ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse.

Maanteeamet on lähteseisukohtade projektiga ning KSH väljatöötamise kavatsusega tutvunud. Märkime, et esitasime Keila linna üldplaneeringu koostamiseks omapoolsed seisukohad 27.04.2018 kirjaga nr 15-2/18/16343-2. Maanteeameti seisukohti ei ole käesolevalt esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade projekti üheselt sisse viidud, mistõttu palume arvestada Maanteeameti 27.04.2018 kirjas esitatud ettepanekutega üldplaneeringu lahenduse koostamise käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marten Leiten
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisad: Maanteeameti kiri 27.04.2018 nr 15-2/18/16343-2.

Lisaadressaadid: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
OÜ Entec Eesti

Elle Tamm
6119384 Elle.Tamm@mnt.ee

Merike Joonsaar
6119375 Merike.Joonsaar@mnt.ee



TERVISEAMET

Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie: 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537
Meie: 04.01.2019 nr 9.3-4/9692

Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus

Tuginedes planeerimisseaduse § 81 lõigetele 1-4 saatsite Terviseametile (edaspidi amet) ettepanekute esitamiseks Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse (edaspidi VTK).

Keila linna üldplaneeringu koostamine ja KSH on algatatud Keila Linnavolikogu 27.03.2018. aasta otsusega nr 7. Üldplaneeringu ja KSH koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasnedes võivate mõjude hindamine ja selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine. Üldplaneering koostatakse kogu linna territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Keila linna üldplaneeringuga lahendatakse planeerimisseaduse § 75 määratud ülesanded, mis on linna arengu seisukohalt olulised ja asjakohased.

Amet on tutvunud esitatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH VTK dokumentidega ning juhib tähelepanu järgnevatele tervisekaitsealastele keskkonna aspektidele, millega üldplaneeringu ja KSH koostamisel tuleks arvestada:

Joogivee kvaliteet

Nii olemasolevate kui ka uute asustuspiirkondade planeerimisel tuleks arvestada joogivee ressursi olemasolu ja joogivee kvaliteedi nõuetega. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei soovita amet planeerimisel uute salvkaevude rajamist joogiveeallikatena.

Lähtuvalt veeseaduse § 28 lõikest 1 on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Sellest tulenevalt tuleks vältida ehitiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealadele.

Müra

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemed on määratud sama seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71), mis jõustus 01.02.2017.

Planeeringus arvestada olemasolevate ja planeeritavate maanteedega ning raudteedega, paigutades elamualad neist piisavalt kaugemale, tagamaks KeM määruses nr 71 toodud normtasemetele vastavus. Amet soovib määrata Keila linna maa-alal üldplaneeringust (maakasutusest) lähtuvalt mürakategooriad.

Müra- ja saatetundlikud objektid

Amet ei soovita müra- ja saatetundlike objektide (elamud, mänguväljakud, lasteasutused, koolid, hooldekodud) planeerimist tiheda liiklusedusega teede (maantee, raudtee, tänav) lähedusse. Uute teede

projekteerimisel arvestada liiklusest tulenevate negatiivsete mõjudega ning sellega, et tagatud oleksid kehtivad müra-, õhusaaste ja vibratsiooni normid.

Hinnata uute sotsiaalobjektide (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutused) vajadust Keila linnas ning seda, millised piirkonnad ja keskkonnatingimused sobivad objektide rajamiseks. Võimalusel märkida sobivad piirkonnad üldplaneeringu joonistele.

Elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei tohi müratasemed ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

Tootmistegevuse negatiivsed mõjud

Tootmistegevusega võib kaasnedä müra, vibratsioon ja õhusaaste. Enamasti on tekkivat müra keeruline hinnata. Müra muutlik iseloom võib müraallika lähipiirkonnas elavatele inimestele põhjustada häiringuid ka siis, kui tööstusmüra vastab KeM määrus nr 71 toodud normtasemetele. Seetõttu soovitab amet uute objektide planeerimisel mainitud olukordade teket ennetada ning vältida tootmisalade ja müratundlike alade (eeskätt elamualade) kõrvuti planeerimist. Elamu- ja tööstusala vahele tuleks planeerida piisav puhverala, mis leevendaks tootmisest põhjustatud negatiivseid mõjusid ning tagaks elamualal normmeeritud müra- ja välisõhu saastatuse tasemed. Õhusaaste puhul peab arvestama mitmest saasteallikast tuleneva võimaliku koosmõjuga. Puhverala võib olla kõrghaljastusega haljasala, äri- või muu müra suhtes mittetundlike hoonete ala. Ühtlasi tuleb arvestada, et ühe- või kaherealine kõrghaljastus ei oma puhveralana müra vähendamisel praktilist väärtust, vaid on pigem visuaalse leevendusefektiga. Müra vähendamise eesmärgil rajatav kõrghaljastus peaks müra leevendava efekti tagamiseks olema vähemalt 30-50 meetri laiune.

Radoon

Elamutes ning ühiskasutusega hoonetes võib radoon põhjustada olulist riski tervisele. Aladel, kus on teada, et radoonisisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirväärtuse (50 kBq/m³), tuleb elamute, olme- ja teiste samaotstarbeliste hoonete projekteerimisel eelnevalt teha detailsemad radoonialased uuringud. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega võib madala radooniriskiga piirkonnas esineda kõrge radoonitasemega alasid. Seetõttu tuleks enne hoone ehitamist planeeritaval maa-alal teostada radooni tasemete mõõtmised. Vajadusel tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“). Sellega välditakse majade siseõhu rikastumist radooniga üle lubatud piiri (200 Bq/m³).

Valgusreostus

Uute kergliiklusteede planeerimisel arvestada võimaliku valgusreostusega ja vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Kaitsevööndid

Tervist toetava ja parendava elukeskkonna loomisel soovitage lähtuda põhimõttest, et kaitsevöönditesse (riigimaanteed, kohalikud teed, raudteed, elektriliinid jne) ei planeeritaks uusi elamuid ega sotsiaalobjekte. Tähelepanu tuleb pöörata ka võimalikele perspektiivsetele teedele ning nende kaitsevöönditele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heleri Soolmann

menetlusgrupi juht

Põhja regionaalosakond

Karmen Ainsalu 794 3720
karmen.ainsalu@terviseamet.ee

Janne Tekku

Subject: FW: Ettepanekute küsimine

From: Ragnar Kruusimaa [mailto:ragnar_kruusimaa@yahoo.com]
Sent: Monday, January 7, 2019 10:19 AM
To: 'Keila Linnavalitsus'
Cc: Siiri Hunt
Subject: Re: Ettepanekute küsimine

Tere!

Uurisin saadetud materjale ja saadan oma mõtted.

Miljööala ja ehitismälestised. Kuigi Keilas on alles vähe ajaloolist ja miljööväärtuslikku, siis tuleks seda säilitada ja ka mitte lubada seda rikkuda. Nii ei peaks sobima viilaktustega majade hulka lamekatuseid ja korrusmajade hulka väikesi elamu. Minu meelest on Keilas erinevad piirkonnad kenasti kogunenud ja eristatavad. Üheks omalaadseks on kindlasti raudteejaama piirkond, mis tuleks säilitada, kuigi lubatavalt teatavate ja arhitektuuriliselt sobivate muudatustega (hooned nagu jaamahoone, tööliste elamu, laohoone, kivist hoone, veetorn). Ka aedlinna osa võiks säilida ja seda eelkõige eramute jaoks, kuhu ehk sobivad veel ridaelamud, kuid mitte korrusmajad.

Keila mõisa park on kena koht jalutamiseks, kuid mina isiklikult ootaks sinna mitmekesisust. Nii võiks olla osa pargist, eriti just muuseumi juures asuv piirkond, tegevusteks mõeldud. Samas jääks suurem osa pargist ikka rahulikuks ja vaikseks vaba aja veetmise alaks ja nahkhiirtele elupaigaks.

Kuna Keilas, eriti aedlinna osas, on vägagi palju puuküttega maju, siis tasuks mõelda sinna keskküttepiirkonna loomisele, et vähendada õhusaastet. Arvatavasti on see liialt kulukas, kuid oleks kindlasti kasulik. Võimalik, et enamik elanikke on juba juba puhtalt mugavusest hakanud üle minema ahjuküttelt muule, stabiilsemale süsteemile, seega ma ka ei tea, kui palju oleks keskküttega liitujaid. Teine ja ka hea meede on päikesepaneelide paigutamine katustele, teatud määral ka seintele ja linn (miks mitte ka riik) võiks soodustada selliste lahenduste loomist. Tean, et meie enda kortermaja elanikele oleks selline lahendus meeltemööda, kuid jääb arvatavatsi liialt kalliks (nt Roofiti päikesepaneelidest valtsplekk-katus, kuna niikuinii tuleks peagi uus katus teha). Sellised toetusmeetmed linnas aitaksid kaasa elukeskkonna hubasemaks ja ökonoomsemaks muutumisele ja oleks argumendiks teatud maine kujundamisel.

Kergliiklusteede võrgustiku loomise puhul tuleks teha plaan tervikliku ja seotud võrgustiku loomiseks, kuhu tuleks liita juba olemasolevad teed. Sellised teed peaksid olema piisavalt laiad, ei sinna mahuvad ära nii jalakäijad kui jalgratturid (ja nende osad tuleb eraldada). Selle võrgustiku osaks peaksid olema kõik olulisemad asutused (koolid, haigla, poed) ja piirkonnad (pargid, kesklinn, terviserajad) sedasi, et oleksid omavahel seotud. Lisaks peab sellest võrgustikus kajastuma sisse-välja teed suundadel Paldiski, Tallinn, Saue, võimalusel ka Tuula ja juba olemasolev ühendus Leholasse. Üks põhilisemaid kergliikluskoridore võiks liikuda raudtee ääres terves pikkuses läbi linna, kust saaks teha hargnemisi mujale. See seoks omavahel Saue ja Lehola suuna, võimaldaks raudteeületusi ja autoliiklus ei sega seda ülemäära.

Ettevõtluspiirkonnad on Keilas üsna selged ja oma arengusuundadega. Niisamuti on kesklinnas väikesi ärisid, aga puudu on tegevuspõhistest asutustest. Isiklikult näen ühe tegevuskohana raudteekompleksi laohoone, mis oleks kasutuses koolituskeskuse ja avatud töökojana (olen seda ideed arutanud ka Maret Lepiksaarega). Kinnistu saaks täies ulatuses ära kasutada ja sinna mahuks lisaks suuremale töökojale ka müügi ja ajutisi müügi- või tegevuskohti. See elavdaks kogu kesklinna ja eriti äsja korrastatud raudteejaama kompleksi piirkonda, suurendaks turvalisust ning võimaldaks paremaid vabaajaveetmise võimalusi. Kindlasti vajaks Keila ka üht hubast kohvikut ja sinna piirkonda see just sobiks (eelkõige veetorni).

Tean, et waldorfkool Läte otsib krunti, kuhu tulevikus oma koolimaja ehitada, kuna pragune kesklinnas asuv maja on kitsas ja üldse mitte sobiv. Sellise platsi leiaks kindlasti ja ühe variandina tasuks kaaluda Läänesuunas asuvate vabade alade kasutusele võtmist või alterbatiivina leida ala jõe ääres või Keila Iõunapiiril. Esmalt aitaks see tõsta Keila konkurentsivõimet ja näitaks, kui mitmekülgsed on siinsed haridusvõimalused, teisalt seaks see Keilaga inimesi, kes soovivad just sellesse kooli oma lapsi panna.

See on hetkel minu poolt kõik. Ootan huviga edasisi arenguid.

Lugupidamisega,
Ragnar Kruusimaa

On Monday, December 3, 2018, 4:10:43 PM GMT+2, Keila Linnavalitsus <klv@keila.ee> wrote:

Tere

Keila Linnavalitsus saadab teile kirja.

Lugupidamisega

Keila Linnavalitsus

Telefon 679 0700

klv@keila.ee

www.keila.ee

www.facebook.com/keilalinn



KEILA
LINNAVALITSUS

www.keila.ee

Konfidentsiaalsusteade - elektrooniline kiri koos manustega on edastatud ainult adressaadina märgitud isiku(te)le. Kiri võib sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni või informatsiooni, mille autori kirjaliku nõusolekuta kolmandatele isikutele avaldamine, edastamine ja salvestamine on keelatud. Palume kiri koos manustega kustutada juhul, kui kiri on teile saadetud ekslikult ja te ei ole kirja adressaadina märgitud isikuks.



MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537

Meie 07.01.2019 nr 1.10-17/18-0459/148

Ettepanekud Keila linna üldplaneeringu
lähteseisukohtadele ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse
kohta

Soovite Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi MKM) ettepanekuid Keila linna üldplaneeringule ja keskkonnamõju strateegilisele hindamisele. MKM küsis arvamusi/ettepanekuid ka valitsemisala ametitelt, kes on oma ettepanekud saatnud otse Keila Linnavalitsusele. Palume arvestada Maanteeameti 02.01.2019. a kirjas nr 115-2/18/16343-5 esitatud ettepanekutega üldplaneeringu lahenduse koostamise käigus.

MKM juhib tähelepanu, et alternatiivse raudteeülesõidukoha planeerimisel tuleb arvestada, et vastavalt raudtee tehnokasutuseeskirja lisale 4 on keelatud rajada uut samatasandilist I ja II kategooria raudteeülesõidukohta. Seega ei tohi uut samatasandilist raudteeülesõidukohta läbiva raudteeveeremi ja ületavate sõidukite korrutis olla ööpäevas suurem kui 30 000. Keila—Turba raudteeliinil liikuvate rongide arv ööpäevas on minimaalselt 24, mistõttu ei tohi ööpäevas ülesõidukohal liikuvate autode arv olla suurem kui 1250, vastasel korral tuleb ehitada mitmetasandiline raudteeülesõidukoht. Lisaks tuleb planeeringus arvestada, et Pääsküla—Keila raudteeliin ehitatakse täies ulatuses kaheteeliseks

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ando Leppiman
kantsler

Eda Paju
639 7610 Eda.Paju@fin.ee

Suur-Ameerika 1 / 10122 Tallinn / 625 6342 / info@mkm.ee / www.mkm.ee
Registrikood 70003158



HARKU VALLAVALITSUS

Keila Linnavalitsus
klv@keila.ee

Teie 03.12.2018 nr 4.2-1.6/1537

Meie kuupäev digiallkirjas nr 12-3/5453-1

Ettepanekute küsimine Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta

Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lõigetele 1-4 palute ettepanekuid Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta.

Harku Vallavalitsusel puuduvad vastuväited ja/või täiendavad ettepanekud 03.12.2018 edastatud Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse osas.

Võimalusel palume arvestada Keila linna ja Harku valla piiril paikneva rohevõrgustiku Keila jõe koridoriga.

Palume hoida Harku Vallavalitsust kursis planeeringu edasise menetlemisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Sandla
Vallavanem

Laine Vain
Planeeringute spetsialist
600 3858, laine.vain@harku.ee

Lp Keila Linnavalikogu
Keskväljak 11. Keila
Harjumaa 76608

Lp Siiri Hunt
Linnaarhitekt
Keila Linnavalitsus
Tel: 6790712, 5020253
siiri.hunt@keila.ee ;

Peep Veermets
Isikukoodiga 365012225
Address: Linnuse tn 2 Keila
Mobiil: 5097746
Meiliaadress: soovidepuu@gmail.com

Tere

Keila linnavalitsus saatis 03.12.2018 kirja nr 4.2-1.6_1537 Ettepanekute küsimine Keila linna üldplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta.

Palusin võimalust vastamise tähtaega pikendada ja sain selleks loa: *Sain kirja kätte ja võite ettepanekuid esitada kogu üldplaneeringu koostamise vältel - kuid mida varem, seda parem.*

Ettepanek

Palun Keila Linnavalikogul Keila linna üldplaneeringuga vähendada kinnistul Linnuse tn 2b ehituskeeluvööndit 40-meetrile.

Sissejuhatus

Jõesaare detailplaneering hõlmas kogu Jõesaart. Jõesaare Detailplaneeringu eesmärk oli luua võimalus Jõesaare maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks, mis on sobivas tasakaalus hoonestuse ning pargi loodusega. Planeeringuga kavandati varasemates asukohtades olnud hoonestuse taastamist, kusjuures saarest suurem osa planeeriti muuta avaliku kasutusega heakorrastatud pargialaks ning järgida ajaloolist pargiplaneeringut. Detailplaneeringuga muudeti piirkonnas olev elamuala linnaehituslikult kompaktsemaks ning pargialad turvalisemaks ja paremini kasutatavaks.

Keila Linnavalitsuse 20.05.2016 korraldusega nr 160 võeti Keila Jõesaare detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule 13.06 - 18.07.2016.

Keila Linnavalitsus saatis 04.10.2016 Jõesaare detailplaneeringu Harju Maavalitsusse maavanemale järelevalve teostamiseks.

Maavanem palus detailplaneeringut täiendada Keila linna üldplaneeringut seoses detailplaneeringus taotletava ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Planeeritud hoonestuse rajamiseks on vajalik kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamine, mis looduskaitseaduse § 38 lõike 4 kohaselt on 50 meetrit, kuid tulenevalt sama paragrahvi lõikest 2, ulatub veekogu kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini 100 meetrit.

Planeeringu raames läbi viidud uuringutega selgitati välja, et ehituskeeluvööndi vähendamine ei kujuta endast ohtu keskkonnale ega naabritele.

Kuigi vastavalt maakonna teemaplaneeringule paikneb planeeringuala täies ulatuses Harjumaa rohevõrgustiku tuumalas, ei ole Jõesaarel teadaolevalt olnud sajandeid looduslikku isereguleeruvat ökosüsteemi ilma inimesepoolse sekkumiseta. Nimetatud park on inimtekkeline keskkond olnud juba 17. sajandist alates (tuginedes arheoloogilistele kaevamistele 1977). Tegemist on 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi algul inimeste poolt radikaalselt ümber kujundatud loodusega, mis on tänaseks kujunenud ajalooliseks pargiks ja seega ei ole tegemist põhimõtteliselt loodusliku tuumalaga.

Keila Jõepargi maa-alal asuvad praegugi kõik Keila linna üldplaneeringu kohaselt lubatud maakasutuse juhtfunktsioonid: üldmaa - park (haljasala), sotsiaalmaa – ühiskondlike hoonete maa (Harjumaa muuseum - endine mõisa peahoone) ja elamumaa (olemasolev korterelamu, paariselamu ja üksikelamu) ning need kõik on eksisteerinud seal väga kaua pargiala kahjustamata.

Keskkonnaamet andis kogu Jõesaarel nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritud kujul jõekaldast minimaalselt 40 meetri kaugusele.

Keila Linnavolikogu kiitis Keila Jõepargi detailplaneeringu, milles kehtiv ehituskeeluvöönd vähendati minimaalselt 40 meetrile, heaks.

Oluline teave kinnistu aadressil Harju maakond, Keila linn, Linnuse tn 2b kohta:

1. kinnistu aadressil Linnuse tn 2b, mille
Kinnistu loodi varasema kinnistu aadressil Linnuse tn 2, jagamisel kaheks kinnistuks.
Katastritunnus 29601:001:0219
Sihtotstarve Elamumaa 100%
Krundi suurus on 1062 m²
Kõlvikuline koosseis sh ehitiste alune maa 96 m²,
millel on (olemasolev) väikehoone kõrgusega kuni 5 meetrit ja ehitusaluse pinnaga kuni 60m² ning planeeritav saunahoone ehitusaluse pinnaga kuni 20m².
Kinnistu asub Keila Jõepargis, mille suurus on 18,91 ha.
2. Planeeritud hoonestus Linnuse tänaval moodustab kompaktse piirkonna, sest on endise ajaloolise hoonestuse alal. Elamumaana on antud maatükki kasutatud sajandeid. Näiteks asub kinnistul rehielamuase, väikehoone ise on püstitatud varasemate puidust garaažide asukohal ning sellele antud luba ehitada kehtis hoone püstitamise ajal 2016. aastal (Enne käesoleva seaduse jõustumist antud kirjalik nõusolek kehtib tähtajatult, kui ehitamisega alustatakse kahe aasta jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 20 (2), jõustunud 01.07.2015).
3. Kinnistu on liitunud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.
4. Kinnistul Linnuse tn 2b kasvab vaid viljapuuaiend ning metsaraiet ei ole vaja kavandada. Planeeringu eesmärki arvestavalt on rajatava hoonestuse osakaal väike, vaid kaks elamut (väikehoone alla 60m² ja saunahoone alla 20 m²) ja ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik nendele kahele hoonetele, mis asuvad osaliselt vana vundamendi kohal nii, et minimaalne ehituskeeluvöönd on tagatud 40 meetri ulatuses Keila jõest.

5. Keila jõe lammialad ja muud madalamad jõeäärsed kohal võivad kevadise suurvee perioodil saada üleujutatud. Kinnistul Linnuse tn 2b alal aga see kevadise suurvee ajal ohuks ei ole. Ehitatavale ja planeeritava hoone alale, mis on ca 3,5 meetrit kõrgemal Keila jõe tavalisest veepinnast, üleujutus ei jõua.
6. Ehituskeeluvööndi vähendamisega planeeritavas ulatuses ei kahjustata Keila jõe toimimist väljakujunenud ökosüsteemina ja olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu.
7. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ei suurene piirkonnas märgatavalt ei liikluskoormus ega elanike arv. Oluline on lisada, et tegemist on linnatingimustega st tiheasustusalaga, kus elamuarendus on normaalne ega mõjuta linna arengut negatiivselt. Samuti on oluline teada, et nimetatud kinnistu tekkis varasema kinnistu poolitamisel ja tegemist ei ole maahõivega Jõepargist.
8. Ehituskeeluvööndi vähendamine kinnistul Linnuse tn 2b ei riiva ühegi naabri õigusi, kuna see ei sea kitsendusi naaberkinnistule ning selle elluviimisega ei piirata ümbritsevate kinnistute sihipärast kasutamist.
9. Kinnistu omaniku õigustatud ootus oma kinnistut arendada on vähemalt samaväärses proportsionaalses suhtes kogukonna õigusega täisväärtuslikule elukeskkonnale. Ehituskeeluvööndi vähendamise elluviimisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist.
10. Keskkonnaamet on 25. juulil 2016 e-kirjas väljendanud seisukohta, et */nende/ hinnangul on konkreetse piirkonnas mõistlik pidada väljakujunenud ehitusjooneks Maa-ameti avalikus kaardirakenduses kinnistute kaardikihil põhikaardile kantud õuema kõlviku piiri.*
11. Ehituskeeluvööndisse kavandatud ehitiste rajamisega ei kaasne kalda kaitse-eesmärkide olulist kahjustumist ja 100meetriste ehituskeeluvööndi järgimine ega loa kehtivuse ajal juba püstitatud hoonete lammutamine ei ole vajalik.

Kokkuvõttes:

1. Viitamine Keila Jõesaare detailplaneeringule, millega vähendati ehituskeeluvööndit 40meetrile, hõlmas kogu Jõesaart, sh kinnistut aadressil Linnuse tn 2b, ja on asjassepuutuv. Kõik asjaolud, mis detailplaneeringuga seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega välja selgitati, käivad ka nimetatud kinnistu kohta.
2. Kinnistu loodi varasema kinnistu aadressil Linnuse tn 2, jagamisel kaheks kinnistuks. Tegemist on tiheasustusalaga, kus elamuarendus on sajandeid normaalne ega mõjuta linna arengut negatiivselt.
3. Hoonestus ehituskeeluvööndis rajati loa kehtivuse ajal.
4. Ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevad tegevused ei ole inimeste elule ja tervisele ohtlikud ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid ega olulist müra suurenemist.
5. Ehituskeeluvööndi vähendamine kinnistul Linnuse tn 2b ei riiva ühegi naabri õigusi, kuna see ei sea kitsendusi naaberkinnistule ning selle elluviimisega ei piirata ümbritsevate kinnistute sihipärast kasutamist. Nimetatud kinnistu piirneb vaid ettepaneku tegija kinnistuga aadressil Linnuse tn 2.

6. Ehituskeeluvööndi vähendamine 40 meetrile kinnistul aadressil Linnuse tn 2b, Keila linn on põhjendatud ja kehtivate õigusaktide, sh Eesti Vabariigi põhiseaduse nõuetega kooskõlas.

Lugupidamisega

/digiallkirjaga/
Peep Veermets