



KEILA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

20. mai 2016 nr 160

Keila linn, Jõesaare detailplaneeringu vastuvõtmine

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ja § 7 lõike 1 ning Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 11 lõike 5 alusel:

1. Võtta vastu Keila linnas Jõesaare detailplaneering, mis on koostatud Keila Jõepargi kinnistule, millest enamuse on alates 31.08.1959 looduskaitse all (keskkonnaregistris objekti nimetus Keila mõisa park, registrikood KLO1200586), kaitseala senised piirid (16,8 ha) on määratud Vabariigi Valitsuse 22.06.2006 määrusega nr 48 ning kus asuvad arheoloogiamälestised registri nr 17882 - Kultusekivi „Orjakivi“ ja registri nr 17881 - kindlustatud elamu kultuurikiht ja ehitismälestis registri nr 21517 – Keila kindlustatud elamu ning nende mälestiste kaitsevööndid. Keila Mõisa pargi valitsejaks on Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioon.

Jõepargi kinnistu omanik on Arkaadia Jõesaare osatühing, kes on Arkaadia Jõesaare aktsiaseltsi õigusjärglane. Kinnistusraamatus on märkus muinsuskaitse seaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Keila linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 05.01.1999 määrus nr 1 (RTL 1999, 16, 176/177) ja kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998, 259/260, 1059). Jõepargi kinnistu on koormatud looduskaitse seaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariigi kasuks.

Jõepargi kinnistule, mille suurus on 18,91 ha, koostatud Jõesaare detailplaneeringu eesmärk on luua võimalus Jõesaare maa-ala efektiivsemaks kasutamiseks, mis on sobivas tasakaalus hoonestuse ning pargi loodusega. Planeeringus kavandatakse varasemates asukohtades olnud hoonestuse taastamist, kusjuures saarest suurem osa planeeritakse muuta avaliku kasutusega heakorrastatud pargialaks järgides ajaloolist pargiplaneeringut, mille restaureerimistöid juba teostatakse käesoleval kevadel.

Kuigi vastavalt maakonna teemaplaneeringule paikneb planeeringuala täies ulatuses Harjumaa rohevõrgustiku tuumalas (T9) ei ole Jõesaarel teadaolevalt olnud sajandeid looduslikku isereguleeruvat ökosüsteemi, mille tasakaalu säilitaks loodus iseseisvalt ilma inimesepoolse sekkumiseta. Tegemist on 18. sajandi lõpus ja 19. sajandi algul inimeste poolt ümberkujundatud loodusega, mis on tänaseks kujunenud ajalooliseks pargiks ja seega ei ole tegemist põhimõtteliselt loodusliku tuumalaga. Rohevõrgustiku säilitamine eeldab, et toimub looduslik iseregulatsioon, kuid pargis on inimeste poolt ehitatud ja hooldatud keskkond. Antud olukorras toimib rohekoridor eelkõige linna äärealade roheline võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu.

Keila Jõepargi kinnistu maa-alal asuvad praegugi kõik Keila linna üldplaneeringu kohaselt lubatud maakasutuse juhtfunktsioonid: üldmaa - park Üm (haljasala), sotsiaalmaa – ühiskondlike hoonete maa Üh (Harjumaa muuseum - endine mõisa peahoone) ja elamumaa EE2 (olemasolev 1 korterelamu, 1 paariselamu ja 1 üksikelamu) ning need on eksisteerinud seal väga kauan aegade kahjustamata ja need säilitatakse ka peale käesoleva detailplaneeringu kohaste hoonete ning rajatiste väljaehitamist. Järelikult planeeringuga kavandatavad analoogilised tegevused on nimetatud piirkonnale iseloomulikud, seega ei saa need rikkuda pargi ökoloogilist tasakaalu. Nimetatud park on inimtekkeline keskkond olnud juba 17. sajandist alates (tuginedes arheoloogilistele kaevamistele 1977. a). Pargi keskkond ei saa looduslikult iseseisvalt eksisteerida, vaid vajab säilitamiseks pidevalt inimeste poolt hooldamist, milleks vahendeid saadakse maksumaksja arvelt sh linna eelarvest ja linn peab arenema ning andma võimaluse, et kasvaks maksujõuline elanikkond.

Planeeringuga jagatakse maa-ala 10 krundiks moodustatakse 4 elamumaa, 3 sotsiaalmaa ja 2 kaitsealuse maa ning 1 transpordimaa krunt ning neile määratakse maakasutustingimused ja ehitusõiguse ulatus ning tingimused.

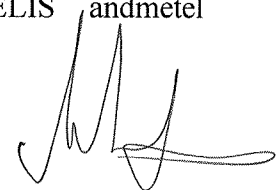
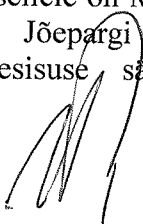
Üldplaneeringu kohased tegevused Jõesaarel ei ole ohtlikud inimeste elule ja tervisele ega põhjusta olemasolevale elukeskkonnale ega looduslikele aladele saastumist, kahjustumist, olulisi jäätmetekkeid või olulist müra suurenemist.

Kavandatav detailplaneering muudab piirkonnas oleva elamuala linnaehituslikult kompaktsemaks ning pargialad turvalisemaks ja paremini kasutatavaks. Detailplaneeringuga suureneb piirkonnas liikluskoormus ja inimsurve, kuid tegemist on linnatingimustega st tiheasustusalaga, kus kompaktset planeeritud elamuarendus ei mõjuta negatiivselt suunas linna arengut, vaid annab linnale juurde linnaelanikke kõrgelt väärtustatud elukohas. Planeeritud tegevuste tulemusena suureneb pargis elurikkus, sest elurikkus tähendab ka inimese osakaalu antud keskkonnas.

Jõesaare detailplaneeringu väljatöötatud lahendusele on koostatud märtsis 2016. aastal Keskkonnamõju hindamise ekspertarvamus Hendrikson & Ko poolt, mille tulemusel jõudis ekspertgrupp seisukohale, et Jõesaare detailplaneeringu elluviimisel ei ole oodata olulise keskkonnamõju tekkimist ja keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeritud hoonestuse rajamiseks on vajalik kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamine, mis looduskaitseaduse § 38 lõike 4 kohaselt on 50 m, kuid tulenevalt sama paragrahvi lõikest 2, ulatub veekogu kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndini 100 m. Planeeritud hoonestus moodustab kompaktse piirkonna, sest on valdavalt endise ajaloolise hoonestuse alal ning metsaraiet ei ole vaja kavandada, vaid kinnistu idaossa planeeritud paariselamute alal võib-olla vajalik planeeringu elluviimisel üksikud suuremad puud likvideerida. Planeeringu eesmärki arvestavalt on rajatava hoonestuse osakaal väike ja ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik vaid üksikute hoonete alal 20 – 40 meetrile Keila jõest. Keila jõe lammialad ja muud madalamad jõeäärseid kohal võivad kevadise suurvee perioodil saada üleujutatud. Planeeritaval alal võib see kevadise suurvee ajal ohuks olla vaid planeeritava maa-ala edelaosa jõeäärsele kergliiklusteele, kuid planeeritavate hoonete alale, mis on ca 3,5 m kõrgemal Keila jõe tavalisest veepinnast, üleujutus ei jõua. Ehituskeeluvööndi vähendamise planeeritavas ulatuses ei kahjustata Keila jõe toimimist väljakujunenud ökosüsteemina ja olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu.

Lisaks sellele on MTÜ Suurkõrv koostanud aastal 2012 nahkhiirte uuringu Keila linnas, mis käsitleb Jõepargi kinnistu ala, mis korrastatult oleks eriti sobiv paik pargi liigilise mitmekesisuse säilimisel. Keila Jõesaarel on Keskkonnaregistri EELIS andmetel



registreeritud kolme liiki II kaitsekategooria kaitsealust nahkhiirte gruppi, mis kõik on Eestis laialt levinud ja uuritud ning Keila mõisa pargi hoolduskavas toodud nahkhiirte elutegevuseks vajalike tingimustega on arvestatud detailplaneeringus ja pargi restaureerimise projekti koostamisel, eriti oluline on arvestada pargi- ja tänavavalgustuse kavandamisel, et terav valgus pimedal ajal ei hakkaks nahkhiiri häirima.

Planeeringulahendus ei näe ette tegevusi, mille tulemusena avalduksid negatiivsed mõjud riiklikele kultuurimälestistele.

1.1. Planeeritud kruntide ehitusõigus:

1.1.1. Krunt pos. nr 1 - aadress Linnuse tn 1

Krundi suurus on 3758 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EE2), millel on keldri- ja 2 maapealse korrusega üks paariselamu (olemasolev) kõrgusega kuni 11 m ja üks 1 korruselise kõrvalhoone kõrgusega kuni 5 m (olemasolev), ehitusalune pind võib olla kokku kuni 370 m². Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta.

1.1.2. Krunt pos. nr 2 - aadressi ettepanek Linnuse tn 3

Krundi suurus on 2795 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EEr), millele on lubatud üks keldri- ja 2 maapealse korrusega 4 korteriga ridaelamu kõrgusega kuni 11 m, ehitusaluse pinnaga kuni 620 m². Krundile on planeeritud 8 parkimiskohta.

1.1.3. Krunt pos. nr 3 - aadressi ettepanek Linnuse tn 5

Krundi suurus on 9365 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EEk/r), millele on lubatud keldri- ja 2 maapealse korrusega üks 34 korteriga korterelamu kõrgusega kuni 11 m, ehitusalune pind võib olla kokku kuni 3500 m². Krundile on planeeritud 58 parkimiskohta.

1.1.4. Krunt pos. nr 4 - aadress Linnuse tn 9

Krundi suurus on 13785 m², sihtotstarve 100 % sotsiaalmaa (Üh – olemasolev Harjumaa muuseum), millel on 2 kuni 2 korruselise hoonet kõrgusega kuni 11 m, ehitusaluse pinnaga kuni 698 m². Krundile on planeeritud 15 parkimiskohta.

1.1.5. Krunt pos. nr 5 - aadress Linnuse tn 6

Krundi suurus on 16722 m², sihtotstarve 100 % elamumaa (EE2), millele on lubatud kahe maapealse korrusega 4 paariselamut maksimaalse kõrgusega kuni 11 m ja ehitusalune pind võib olla kokku kuni 1040 m². Krundile on planeeritud 20 parkimiskohta.

1.1.6. Krunt pos. nr 6

Krundi suurus on 78283 m², sihtotstarve 100 % sotsiaalmaa (Ümr – pargi maa - tasuta üleandmiseks linnale).

1.1.7. Krunt pos. nr 7

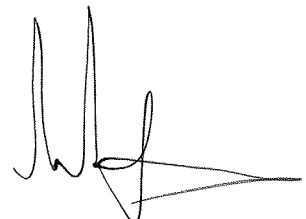
Krundi suurus on 5955 m², sihtotstarve 100 % kaitsealunemaa (Ha – arheoloogiline kaitsealune maa – tasuta üleandmiseks linnale)

1.1.8. Krunt pos. nr 8

Krundi suurus on 48270 m², sihtotstarve 100 % kaitsealunemaa (Ha – arheoloogiline kaitsealune maa – tasuta üleandmiseks linnale)

1.1.9. Krunt pos. nr 9

Krundi suurus on 6447 m², sihtotstarve 100 % transpordimaa (L – Linnuse tänav- maa - tasuta üleandmiseks linnale)



1.1.10. Krunt pos. nr 10

Krundi suurus on 10655 m², sihtotstarve 100 % sotsiaalmaa (Ümr – pargi maa - tasuta üleandmiseks linnale)

1.2. Planeeringuga määratud servituudi vajadused ja kitsendused:

1.2.1. Krundil pos. nr 1 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd.

1.2.2. Krundil pos. nr 2 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd, mille vähendamist on kavas taotleda planeeritud hoonealuse pinna ulatuses vastavalt põhijoonisele DP - 04;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.3. Krundil pos. nr 3 on kitsenduseks 100 m laiune ehituskeeluvöönd, mille vähendamist on kavas taotleda planeeritud hoonealuse pinna ulatuses vastavalt põhijoonisele DP - 04;

- servituudi vajadus tundmatule elektriõhuliinile võrguvaldaja kasuks;
- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.4. Krundil pos. nr 4 on kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on osaliselt kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.5. Krundil pos. nr 5 on kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd, ehituskeeluvööndi vähendamist on kavas taotleda planeeritud hoonetealuse pinna ulatuses vastavalt põhijoonisele DP -04; servituudi vajadus avalikuks kasutuses planeeritud kergliiklusteele;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on osaliselt kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.6. Krundil pos. nr 6, millele on planeeritud kergliiklusteed, on avalik kasutus ja kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

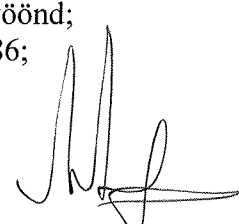
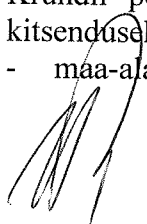
- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on osaliselt kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.7. Krundil pos. nr 7, millele on planeeritud kergliiklusteed, on avalik kasutus ja kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.8. Krundil pos. nr 8, millele on planeeritud kergliiklusteed, on avalik kasutus ja kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;



- maa-alal on kinnismälestised Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) ja nende kaitsevöönd.

1.2.9. Krundil pos. nr 9, millele on planeeritud Linnuse tänav, on avalik kasutus ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd;

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

1.2.10. Krundil pos. nr 10, millele on planeeritud kergliiklusteed, on avalik kasutus ja kitsenduseks 10 m laiune veekaitsevöönd ja 100 m laiune ehituskeeluvöönd.

- maa-ala on kaitsealune Keila mõisa park registrikood KLO1200586;
- maa-ala on osaliselt kinnismälestise Keila kindlustatud elamu (registri number 21517), kindlustatud elamu kultuurikiht (registri number 17881), kultusekivi „Orjakivi“ (registri number 17882) kaitsevööndis.

2. Detailplaneering ei muuda, kuid täpsustab Keila Linnavolikogu 15.19.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsioonide osas suurendades avaliku pargiala osakaalu elamumaa arvelt (üldmaa - park Üm, sotsiaalmaa – ühiskondlike hoonete maa Üh ja elamumaa EE2). Nimetatud kinnistule on varem koostatud ja Keila Linnavolikogu 24.11.1998 otsusega nr 44 kehtestatud Keila linna idaosa üldplaneering, mis on kehtiva Keila linna üldplaneeringu täiendavaks osaks.

3. Keila Linnavalitsuse ja Detailplaneeringust huvitatud isiku Arkaadia Jõesaare OÜ vahel on sõlmitud 13.10.2014 Leping 6-6/156 Keila Jõesaare detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks planeeringus ettenähtud ulatuses ja planeeringu kehtestamise järgselt kohustub Arkaadia Jõesaare OÜ tasuta võõrandama väljaehitatud tehnilised objektid ning avalikuks kasutuseks määratud maatükid ja pargi koos kaitsealuste aladega [pos nr 6, nr 7, nr 8, nr 9 ja 10 ning 4b (viimase vastavalt selle valitsejale)].

4. Keila Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja avaldada planeeringu materjal Keila linna veebilehel.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Enno Fels
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär

