

KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU ESIALGSED LÄHTESEISUKOHAD

1. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS

2002.a kehtestatud üldplaneering on suures osas realiseeritud. Jäänud on üksikud looduslikus seisus või kasutusest väljunud piirkonnad, kuhu saab üldplaneeringukohaselt elamu- või tootmiskrunte juurde rajada (nt Mudaaugu ja Raba tänava piirkonda elamuid, Tööstuse tänava äärde tootmiskrunte). Tallinn-Paldiski maanteest põhjasuunas on linn suurendanud oma territooriumi Keila jõeni, kus asub suur hoonestamata ja metsata ala (osaliselt looduslikus seisus ja osaliselt põllumajanduslikus kasutuses). Sellele alale tuleks leida sobiv kasutusotstarve kaaludes linna ehitusvajadusi ja looduskeskkonna iseärasusi (kevadised üleujutused). Üle tuleb vaadata kõik kasutuseta seisvad alad ja määrata neile otstarve kas ehituslikust või ehituskeskkonda tasakaalustavast rohevõrgustiku kontekstist lähtudes.

Keila on linn, Harjumaa lääneosa ajalooliselt kujunenud keskus. Asukohast tingituna on siin jätkuvalt suur arengupotentsiaal. Arendamise huvid keskenduvad viimastel aastatel Tallinn-Paldiski maantee äärde kaubanduskeskuste ja kesklinna kortermajade ehitamisele. Suures pildis tuleb kaaluda, kas suurendada Keila keskuse rolli või muutuda Tallinna magalaks. Linnakeskuse funktsioone täitvad objektid on suhteliselt hajali raudteejaama, kiriku, maantee, tervisekeskuse, haiglakompleksi ja Rõõmu kaubamaja vahelisel alal. Linnakeskuse tihenemist piiravad asjaolud on ajaloolise linnakeskuse miljööala nõuded hoonemahtudele, suurenevad parkimisprobleemid, insolatsiooni oluline vähenemine elamute madalamatel korrustel, haljasalade oluline vähenemine. Koostöös linnaelanikega on vaja formuleerida tingimused kesklinna kui teeninduskeskuse edasiarenemiseks.

Miljööalal on aastate jooksul toimunud hoonete noorendavaid ümberehitusi, mille tagajärjel on kadumas kruntide ja hoonete ajaloolised väljanägemised just detailikäsitluste ja hoonekujude osas. Aedlinnaelikud madalad hoonemahud on enamasti säilinud. Miljööala vajab ülevaatus ja analüüsi säilinud väärtuste kaardistamiseks ning osatähtsuse ja säilitusvõimaluste hindamiseks. Vajalik on ühiskondlik arutelu miljööalal lubatavate/talutavate muutuste piiritlemiseks.

Keila linna piiride taga on arenenud mitmed kompaktse hoonestusega piirkonnad, mis kasutavad rohkem või vähem linna taristuid ja bussiliiklust. Linna tehnovõrkudega on otseselt seotud Lääne-Harju valla Tammermaa elurajoon Kulna külas ja Valkse küla mitmed elamugrupid. Linna kasutavad lähima teeninduskeskusena ka linnaliku struktuuriga Lääne-Harju valla Karjaküla alevik, Harku valla Kumna ja Tutermaa asulad ning Saue valla Valingu asula. Harku valla üldplaneeringus on Kumna ja Tutermaa tiheasustusala laienemine kavandatud kuni Keila piirini. Valginnastumise pidurdamiseks on aeg teha koostööd naaberkülade ja asulatega. Kaaluda on vaja linna haldusterritoriaalse laienemise plusse ja miinuseid. Kompaktses linnas on taristu ja muud ülalpidamiskulud väiksemad.

Keila linna võimalikke ümbersõite nii põhja- kui ka idaküljes on juba paar aastakümnet kujutatud erinevatel arenguplaanidel (sh Keila linna üldplaneering), kuid ümbersõitude väljaehitamine ei ole jõudnud Maanteeameti prioriteetide hulka. Tallinn-Paldiski maantee on

Euroopa tähtsusega tee ja peab vastama rahvusvahelise transiitliikluse nõuetele. Maantee külgnel vahetult linnaga ja osaliselt läbib seda. Otsustamatus maanteetrasside asukohtade osas on oluliselt aeglustanud maanteeäärsete alade arengut. Maanteest põhja on linna haldusterritooriumi koosseisu lisandunud ulatuslik pool-looduslik ala, mis on linnaruumi laienemise võimalus. Pool-looduslikule piirkonnale ja maantee lähiümbrusele arenguperspektiive otsides ning Maanteeametiga koostööd tehes tuleb välja selgitada, kas linna põhjapoolse ümbersõidu järele on nõudlust ja vajadust või mitte. Keila idapoolne ümbersõit on selgelt vajalik Keila lõunaosale (nii aedlinnale kui ka tööstusrajoonile) juurdepääsuks ja seda arusaama saab uue üldplaneeringuga süvendada. Kaaluda on vaja Keila läänepoolse ümbersõidu vajadust.

2. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Üldplaneeringuga määratakse Keila linna edasised ruumilise arengu põhimõtted ja tingimused. Üldplaneeringu eesmärgiks on tagada linna jätkusuutlik toimimine läbi efektiivse ruumi- ja maakasutuse.

3. LÄHTEMATERJALID

- 3.1 Keila linna üldplaneering, 2002 (<http://www.keila.ee/uldplaneering>)
- 3.2 Keila linna arengukava 2013-2015 (<http://www.keila.ee/arengukavad>)
- 3.3 Keila keskosa arhitektuurised väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused Raudtee ümbrusele (<http://www.keila.ee/uldplaneering>)
- 3.4 Keila linnaelanike rahulolu-uuring 2012 (<http://www.keila.ee/arengukavad>)
- 3.5 Lääne-Harju turismiobjektide ja -marsruutide väljaarendamise kava (<http://www.keila.ee/arengukavad>)
- 3.6 ÜVK arengukava (<http://www.keila.ee/keila-uvk-arengukava-projekt>)
- 3.7 Keila linna kaugküttepiirkonna skeem (<http://www.keila.ee/eeskirjad-ja-korrad3>)
- 3.8 Keila linna soojusmajanduse arengukava 2016-2026 (paneme selle ka veebilehele)
- 3.9 Keila linna riskianalüüs, 2009 (<http://www.keila.ee/keskkond>)
- 3.10 Keila linna jäätmekava aastateks 2016-2020 (<http://www.keila.ee/arengukavad>)
- 3.11 Erinevad liiklusuuringud
- 3.12 Maanteeameti Tallinn-Paldiski mnt mürakaart, 2017
- 3.13 Uuring „Keila linna roheala loodusväärtused“ (http://www.keila.ee/documents/179240/407201/Keila_linna_roheala_loodusv%C3%A4%C3%A4rtustest_avalik.pdf/03119ed4-17ca-4e47-be85-e9ed3f1f3f2d)
- 3.14 Keila mõisa pargi hoolduskava (<http://www.keila.ee/et/haljastus>)
- 3.15 Nahkhiired Keila linnas (<http://www.keila.ee/keskkond>)
- 3.16 Harju maakonnaplaneering 2030+ (<http://www.maavalitsus.ee/harju-maakonnaplaneering-2030-1>)
- 3.17 Keila linna ehitismäärus (<https://www.riigiteataja.ee/akt/410112012028>)
- 3.18 Naaberomavalitsuste kehtivad üldplaneeringud ja arengukavad
- 3.19 Üldplaneeringut muutev D-kategooria maagaasi torustiku teemaplaneering (http://www.keila.ee/documents/179240/405881/GE-1-2_%C3%9Cldskeem.pdf/4efdc740-f4cc-454e-9e85-7afe4e3dee90)

4. VAJALIKUD UURINGUD JA MATERJALID

- 4.1 Keila kaart üldplaneeringu aluskaardina
- 4.2 Rahvastiku analüüs ja prognoos

- 4.3 Elanikkonna küsitlus Keila lehes ja veebis
- 4.4 Ettevõtjate küsitlus Keila lehes ja veebis
- 4.5 Liiklusuuring ja prognoos
- 4.6 Rohestruktuuri analüüs
- 4.7 Mürakaart
- 4.8 Kesklinna miljööala analüüs

5. ÜLESANDED, MIDA PLANEERINGUGA KAVATSETAKSE LAHENDADA

5.1 Keila kesklinna tihendamine ja tihendatava piirkonna määratlemine (arvestades linnaelanikega), kesklinna tiheduse/kontsentratsiooni ulatuse formuleerimine ja määramine (nt elanike arvu tihedus üle 10 korra suurem kui aedlinnas, töökohtade tihedus üle 100 korras suurem kui aedlinnas), kesklinna vajalike kasutusotstarvete (nt toitlustus, kaubandus, teenindus, bürood, haldus, kultuur) väljaselgitamine (elanikkonna küsitlus, arutelud, 3D variandid), kesklinna piiritlemine, arengusuunad, kesklinna hoonestuslaadi (hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoonete kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil) määramine, eluasemete optimaalse osakaalu määramine kesklinnas; krundi minimaalsuuruse määramine;

5.2 Miljööväärtusliku ala tähtsuse, säilitamise vajaduse ja sisu väljaselgitamine, piiride täpsustamine, maakasutus-, ehitustingimuste ja hoonestuslaadi täpsustamine arvestades linna kasvamise vajadusi; kas jätta eraldi tsooniks kõrgeneva kesklinna kõrval või lubada kõrgemaid hooneid teatud tingimustel ka miljööala sees; miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

5.3 Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine;

5.4 Elamualade arenguvõimalused ja suunad, maade reserveerimine, maakasutus- ja ehitustingimused, hoonestuslaad; kõrgete kortermajade ehitamise soodustamise vajaduse väljaselgitamine, ehitamiseks lubatud kohad, kõrguste määramine; jätkusuutlik arhitektuur jm tulevikutrendid (nt energiatõhusates merekonteirites eluruumide sobivus Keila linna jm); krundi minimaalsuuruse määramine. Kes tulevad ja võiksid tulla Keilasse elama: maainimesed, Tallinna inimesed?

5.5 Ettevõtluse arenguperspektiivid ja töökohtade tekke soodustamine;

5.6 Äri- ja teeninduspiirkondade arenguvõimalused ja suunad, erinevate teeninduskeskuste vajaduse kaalumise, maade reserveerimine, maakasutus- ja ehitustingimused, hoonestuslaad;

5.7 Tootmisalade ja ladude piirkondade arenguvõimalused ja suunad, maade reserveerimine, maakasutus- ja ehitustingimused, hoonestuslaad, tehnopargi rajamise võimalused, tootmismaad Keila linna piiride taga. Kas tootmisalad on piisavalt, kas neid on vaja juurde, mis laadi tootmisel on Keilas perspektiivi, mis asukohtades need peaksid arenema?

5.8 Rohevõrgustik, haljasalad, pargid, haljastuse protsent elamu-, äri-, ühiskondlikel- ja tootmiskruntidel ning kesklinnas; analüüsida, kui suur peaks olema linna täisehitatud alad tasakaalustav rohevõrgustik; rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine; kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul; Keila jõe ehituskeeluvööndi suurendamise ja vähendamise vajadus;

5.9 Parkmetsade, linnaparkide, rekreatsioonialade ja kergliiklusteede võrgustik; jõeäärsete alade aktiivsem avalik kasutamine, kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine, ujumiskohad; puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine; tervis parem;

5.10 Liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine; tänavavõrgu hierarhia ja linnaehituslik arenguloogika, linna ümbersõidud (Tallinn-Paldiski maantee on Euroopa

teedevõrgu maantee, Ringtee tänavat ja Tallinna ringteed ühendav idapoolne ümbersõit); perspektiivsed jaotustänavad, mis ühendaksid maanteid, keskusi ja (uusi) tihedamaid planeerimisüksusi (nt ka Tammiku tee ühendamaks Mudaaugu piirkonda kesklinnaga); jalgsi-, kergliikluse ja ühistranspordi arendamine vähendamaks autoliiklust linnas: parkimise vajaduste ja põhimõtete määramine, jalakäigualad, uue rongipeatuse rajamise võimalus, uued raudteeülekäigud, kergliiklusteede võrgustiku abil ühendada elamualad ühistranspordi jaamadega, ühiskondlike asutustega, kesklinnaga, kaubanduskeskustega; bussiliiklus; tööstustransport ja veotänavad; transpordirajatistest tulenevate kitsenduste määramine; vajadusel tänavate kaitsevööndite laiendamine;

5.11 Tehnilise taristu arengusuunad ja -vajadused, maa reserveerimine, arvestada ka uute suurte eraldiasetsevate tarbimispunktide tekkimise võimalusega; gaasivarustuse arendamine; liigvete ärajuhtimine; tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;

5.12 Funktsionaalse tzoneeringu korrastamine arvestades üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid ja arenguperspektiive;

5.13 Muinsuskaitse, looduskaitse, uute looduskaitsealade moodustamise vajaduse kaalumine ja vajadusel piiride määramine; kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

5.14 Väärtuslike rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine;

5.15 Keila kui Lääne-Harjumaa keskuse rolli hoidmine ja atraktiivsuse tõstmine, sh külaliste jaoks: linna huviväärsused, ürituste, kogunemis-, pidulikud kohad (keskväljak), parkimine, majutus, terviseradade arenguperspektiivid, koht turismikettides; õhupallid, hobid ja muud üritused, mis toovad Keilasse külalisi, maade reserveerimine, maakasutus- ja ehitustingimuste määramine; Keila maamärgid: kirik igal sissesõidu maanteel, elevaator, uued kõrghooned;

5.16 Turvalisus, liiklusohutus, valgustus, viidamajandus, orienteerumisselgus, heakord;

5.17 Ohtlike objektide ja ohutsoonide kaardistamine, Keilas tolereeritavate ohtlike objektide väljaselgitamine, visuaalselt ja muud moodi häirivad (müra, õhusaaste) objektid, mis tuleb likvideerida, kasutusest väljunud maa-alade taaskasutamine, reostatud kohad; vajadusel olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine;

5.18 Jäätmekäitluskohad ja nendest tekkivad kitsendused;

5.19 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine;

5.20 Linna 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;

5.21 Müra normtasemete kategooriate määramine;

5.22 Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist;

5.23 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine;

5.24 Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine;

5.25 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;

5.26 Üldplaneeringus lahendatavate ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine;

5.27 Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;

5.28 Muud nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

5.29 Üldplaneeringuga võib teha ettepaneku maakonnaplaneeringu muutmiseks.

6. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA (3 AASTAT)

- 6.1 Alusuuringud, kaasamine, küsitlused, analüüsid, arenguvariantide väljatöötamine, arutelud (nt teemadel atraktiivne vajadustele vastav kesklinn, linna arenemine kõrgustesse (3D variandid), miljööala arengusuunad ja tingimused, tuleviku liiklus ja parkimiskohtade vajadus, koostöö naaberküladega ja linna haldusterritoriaalse laienemise võimalused jm) ~1 aasta;
- 6.2 Keskkonnamõtjude hindamine, planeeringu ja KSH eelnõu väljatöötamine ~1 aasta;
- 6.3 Planeeringu ja KSH eelnõu avalikustamine, kooskõlastamine, planeeringu ja KSH vastuvõtmine, avalikustamine, riigihalduse ministri heakskiit, kehtestamine ~ 1 aasta;

7. ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEHAKSE KOOSTÖÖD JA ÜLDPLANEERING KOOSKÕLASTATAKSE

- 7.1 Riigihalduse ministriga
- 7.2 Lääne-Harju vallaga
- 7.3 Harku vallaga
- 7.4 Saue vallaga
- 7.5 OÜ-ga Elektrilevi
- 7.6 AS-iga Keila Vesi
- 7.7 AS-iga Eesti Gaas
- 7.8 AS-iga Telia
- 7.9 AS-iga Utilitas
- 7.10 AS-iga Eesti Raudtee
- 7.11 MTÜ-ga Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus
- 7.12 Keskkonnaametiga
- 7.13 Keskkonnaministeeriumiga või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega, kui planeeringuga kavandatakse olemasoleva tiheasustusala laiendamist kalda piiranguvööndis (näiteks jõeäärsel pool-looduslikul alal);
- 7.14 Maanteeametiga
- 7.15 Muinsuskaitseametiga
- 7.16 Päästeametiga
- 7.16 Tehnilise Järelevalve Ametiga
- 7.18 Terviseametiga
- 7.19 Põhjendatud juhul teeb planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu ka eelpool nimetatud juhtudel ja asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub
- 7.20 Puudutatud ja huvitatud isikutega

8. ÜLDPLANEERING VORMISTADA

- 8.1 Põhijoonis mõõtkava 1:5 000 täpsusega, temaatilised skeemid orienteeruvalt 1:12 500 täpsusega;
- 8.2 Joonised tuleb vormistada MicroStation tarkvaraga ja üle anda nii, et edaspidi oleks vajadusel võimalik sisse viia üldplaneeringu muudatusi;
- 8.3 Töö vaheetappide tulemusi peab saama laadida EVALD programmi.

