



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

09.07.2026 nr 2-2/185

Maanteeoserv kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja vastavus üldplaneeringule

Keila Linnavalitsus algatas 25.07.2024 korraldusega nr 2-2/195 Keila linn, Maanteeoserv kinnistu ning lähiala detailplaneeringu. Lähiala planeering puudutab ühendustee rajamist riigile kuuluvalt kinnistult aadressil T-8 Tallinn-Paldiski, läbi Maanteeoserv kinnistu, Sooserv kinnistu ja Uus-Paldiski tee 6 kinnistu (edaspidi nimetatud ka detailplaneering ja planeering).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Maanteeoserv maaüksusele äri- ja tootmismaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni kolmekorruselistele hoonetele, määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujud, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused, ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26. märtsi 2024. a otsusega nr 1-3/7) ning detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringus toodud põhimõtete ja tingimustega.

2. Planeeringuala asukoha kirjeldus, olemasolev olukord ja kontaktvõõnd

Planeeringuala suurus on ca 2,58 ha ning see hõlmab järgmisi maaüksusi:

- Maanteeoserv (katastritunnus 29601:001:0560, pindala 2,04 ha, sihtotstarve tootmismaa 50% ja ärimaa 50%);
- T-8 Tallinn-Paldiski (katastritunnus 19801:012:0221, sihtotstarve transpordimaa 100%);
- Sooserv (katastritunnus 29601:001:0559, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%);
- Uus-Paldiski tee 6 (katastritunnus 29601:001:0316, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%).

Planeeringuala asub Keila linna läbivast Tallinn Paldiski maanteest põhja pool. Planeeritav ala piirneb põhjas Keila jõega, idas paiknevad Uus-Paldiski tee aadressiga äri, teenindus- ja tootmishooned, Keila reoveepuhastusjaam ja jäätmejaam. Lõunas asub Tallinn-Paldiski maantee ja läänes põllumaana kasutatav Kalda kinnistu. Planeeringuala on hoonestamata ja kaetud tiheda puistuga, vaid Maanteeserva kinnistu idaserv on rohumaa ning puudest ja põõsastest lage. Maapind Maanteeserva kinnistu ulatuses on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +25.33 - +26.57 meetrit. Teisel pool Tallinn-Paldiski maanteed asub Olerex'i tankla. Sõidukitega juurdepääs Maanteeserva kinnistule puudub, ka jalgsi liikumine alale on keeruline. Looduskaitselisi objekte alal ei asu. Planeeritavale Maanteeserva kinnistule ulatub riigi maantee 50 m laiune tee kaitsevöönd. Lähialal asuvad sideehitised ja elektrikaablid koos kaitsevööndiga.

3. Kavandatav tegevus, planeeritavate ehitiste iseloom, maakasutus- ja ehitustingimused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähteseisukohtades esitatud tingimusega - ehitusõiguse lubamise eelduseks on Uus Paldiski tee pikenduse kavandamine läbi Uus Paldiski tee 6 krundi ja Sooserva krundi ühenduseks kahe järjestikuse ringristmiku vahel Tallinna Paldiski maanteel. Juurdepääs alale tagatakse olemasolevalt Tallinn-Paldiski maanteelt ringristmiku kaudu.

Planeeringuga moodustatakse planeeritavale alale kolm äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti. Planeeringulahendus näeb ette võimaluse kruntide liitmiseks ning krundipiiride üleselt suurema hoonestuse rajamise võimaluse ning sellest tulenevalt on kruntidele määratud ühine hoonestusala. Ühise hoonestusala määramine annab suurema paindlikkuse hoonestuse rajamisel (vajadusel saab rajada suurema hoone üle krundi piiride või siis kolm eraldiseisvat väiksemat hoonet). Hoonestuse näitajate osas on aluseks võetud lähteseisukohtades ette antud 12 000 brutoruutmeetrit hoonestuse korruste vahel. Samuti on lähtutud hoonestuse tihedusnäitajast, mis on 0,65. Kruntide täisehituse protsendiks kujuneb nende näitajate alusel 40%. Kuigi see näitaja ületab lähteseisukohtades toodud soovitusliku piiri, mille kohaselt sobivaks ehitisealuseks pindalaks peetakse kuni 35%, vastab kavandatav lahendus kõigile teistele lähteseisukohtades esitatud tingimustele ja üldplaneeringule.

Kruntide liitmisel tekkiva krundi ehitusõigus moodustub järgnevalt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud hoonete ehitisealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ja korruselisus ei muutu. Planeeritava ala hoonestustiheduse näitajaks kujuneb maksimaalse lubatud täisehituse korral 0,65. Kruntide täisehitusprotsent on määratud 40%. Kavandatava hoonestuse maksimaalne kõrgus on 3 korrust ning maksimaalne kõrgus 14 m.

Kruntidele on lubatud rajada kuni 3 hoonet (arvesse ei lähe alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hooned nagu prügimajad, rattamajad, jne). Hoonete katusekalle võib olla 0–45°. Hoonete välisviimistluses vältida põhivärvina tehiskive ja kirkaid toone, mis ei sobitu miljöösse ning samuti vältida ehitusmaterjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitusmaterjale. Maantee ja tänava äärne hoonestus peab olema kujundatud esteetiliselt ja linnakeskkonda arvestavalt (sh alla 20 m² suurused ehitised).

Kruntide kõrghaljastatud osa protsent peab olema 10% kogu krundi pindalast ning kruntide haljastatava osa pindala peab olema 20% (st muruala ja kõrghaljastusala kokku).

Planeeritav ala kujundatakse piirkonna aktsendiks ning avatakse linnaelanikele. Seega on antud ala hoonestusnäitajad tihedamad ja hoonete kõrgused kõrgemad kui kõrvalalal. Hoonestuse kõrguse määramisel on arvestatud läheduses asuva Vesiveski keskusega, mille kõrguseks on samuti 14 m. Planeeringulahenduse elluviimisel ja hoonestamisel tuleb kujundada kvaliteetne läbimõeldud arhitektuuriga ja tervikliku ruumilise lahendusega linnaruum.

4. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad olulisemad mõjud

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõrvalala mõjutab ühendustee rajamine läbi Sooserva kinnistu, mille mõju võib pidada pigem positiivseks. Planeeringuala külgneb Keila jõe luha-alaga ja olemasolevate ärimaa kruntide ning jäätmekäitlusmaaga. Kolme äri- ja tootmismaa krundi hoonestamise ruumiline ulatus on pigem lokaalne ja jääb antud ala piiridesse. Mõju taimestikule ja loomastikule on olemas, kuid see on lokaalne.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub planeeritaval alal kasutus, olemasolev metsa-ala kaob detailplaneeringu elluviimise järgselt. Planeeritava ala maapinda tõstetakse, krundid hoonestatakse, rajatakse teed ja tehnovõrgud ning selle tulemusel väheneb alal kõrghaljastuse osakaal.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded, mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Hoone projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga, kuna planeeritaval alal esineb tõenäoliselt kõrge radooni sisaldus.
- Selleks et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees.
- Projekteerimise etapis tuleb välja selgitada ehitusgeoloogilise uuringu koostamise vajadus.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslahendusi, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus.
- Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatu leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda Transpordiametilt nõuded ehitamiseks.
- Planeeringualal ohutuse tagamiseks ja hoonete projekteerimise etapis tuleb arvestada Olerex tankla riskianalüüsis esitletud ohtude ja ohualadega ning arvestada õnnetusjuhtumi tekkimise korral riskianalüüsis toodud kohustuslike tegevustega.

5. Toimunud menetlus

Keila linnavalitsus algatas 25.07.2024 korraldusega nr 2-2/195 Maanteeoskonna kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu ja kinnitas lähteseisukohad.

Transpordiameti seisukohad planeeringule on esitatud 27.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/13257-2 ning need on võetud detailplaneeringu koostamise aluseks. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele tagatakse 8 Tallinn-Paldiski maantee ringristmikult rajatava neljanda haru kaudu. Planeeringualalt tagatakse juurdepääs ka läänepool asuvale Kalda katastriüksusele (katastritunnusega 19801:012:0220).

Planeeritav ala asub põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ääres. Planeeringuala ulatuses on maantee lõigul ette nähtud piirkiirus 50 km/h. Nähtavuskolmnurgad on kavandatud vastavalt tee projekteerimise normidele. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid objekte (puud, põõsad, aiad, jms). Ristumised jalgteedega (teeületuskohad ja mahasõidud) kavandada tõstetud aladena, et oleks tagatud kergliiklejate turvalisus. Samuti tuleb kavandada tõstetud alad ringristmiku teeületuskohale. Täpne lahendus antakse teeprojektiga.

09.06.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/13257-4 jättis Transpordiamet planeeringulahenduse kooskõlastamata paludes täpsustada seletuskirja ja korrigeerida tehnoõrkude joonist. 03.09.2025 kirjaga nr 7-4/1043-1 edastas Keila Linnavalitsus korrigeeritud planeeringulahenduse Transpordiametile kooskõlastamiseks. 29.09.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/13257-6 kooskõlastas Transpordiamet planeeringulahenduse tingimustega: 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

30.04.2025 kirjaga nr 13.2-5/25/7178-2 kooskõlastas Maa- ja Ruumiamet kui maaparandustoimingute korraldaja Maanteeoskonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu.

Planeerimisest seaduse § 133 lõike 2 kohaselt, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada. Kuna Päästeamet ei vastanud tähtaegselt, loetakse vastavalt eeltoodule detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

Peale 05.11.2025 korraldusega nr 2-2/348 „Maanteeoskonna kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ning avalikustamine” detailplaneeringu vastuvõtmist Keila Linnavalitsuse poolt avaliku väljapaneku jooksul arvamusi detailplaneeringu osas ei laekunud.

Planeeringu koostamise korraldaja on detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlminud 02.07.2026 halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse välja ehitada detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

6. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu elluviimise tegevuskava täpsustub detailplaneeringu järgselt vastavalt arendaja ja omavalitsuse vahelisi või teiste osapoolte vahelisi kokkuleppeid arvestades. Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

- Katastriüksuste moodustamine;
- Katastriüksustele sihtotstarbe määramine kehtestatud detailplaneeringu alusel või ehitise tegeliku kasutuse või kasutusloa alusel (maakatastriseadus § 18);
- Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
- Hoonete ehitusprojektide koostamine;
- Ehituslubade väljastamine hoonete/rajatiste ehitamiseks. Kui Keila Linnavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet;
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Tehnovõrkude väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“;
- Hoonete ja kinnistustisest ehitiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine;
- Kruntide heakorrastamine.

7. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering vastab õigusaktidele. Detailplaneeringu koostamise lähteandmed, olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringu sisulised lahendused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas, mida tuleb käsitleda koos detailplaneeringu koosseisus olevate kõigi joonistega. Seletuskirja ja teiste planeeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Keila Linnavalitsuse veebilehel.

Eelnevast lähtudes ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 30 lõike 1 punkti 4, haldusmenetluse seaduse § 53 lõike 1 punktide 3 ja 4, lõike 2 punktide 1 ja 3, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 139, ning Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 3 ja 7 alusel:

1. Kehtestada Maanteeoskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering (OÜ Entec Eesti, töö nr 1510/24). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada Maanteeoskuse maaüksusele äri- ja tootmismaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni kolmekorruseliste hoonetele, määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused, ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.
2. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga, detailplaneering vastab õigusaktidele ning linna ruumilise arengu eesmärkidele.
3. Nõuded detailplaneeringu elluviimiseks:

- 3.1. Detailplaneeringu elluviimisega alustamine 2 aasta jooksul kehtestamisest.
- 3.2. Detailplaneeringu elluviimise alguseks loetakse kehtiva detailplaneeringu alusel maakorraldusseaduse § 2 lõike 2 punktides 1–5 nimetatud maakorraldustoimingute lõpetamist.
- 3.3. Detailplaneering kaotab kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima kümne aasta möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Kohaliku omavalitsuse üksus võib detailplaneeringu kehtivust põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni viie aasta võrra.
- 3.4. Planeeritud maa-ala haljastus tuleb lahendada hoone ehitusprojektis või eraldi haljastusprojektiga.
- 3.5. Hoonete rajamisel jälgida heliisolatsiooninõudeid ning kehtivaid standardeid ja seadusi. Rakendada müra tõkestavaid ehituslikke võtteid hoonete rajamisel maantee äärsel alal, kus esineb kõrgem müratase.
- 3.6. Projektide edasisel koostamisel tuleb tehnovõrkude asukoht projekteerida võimalikult ühte koridori (lubatud kujasid arvesse võttes). Tehnovõrkude lahenduse koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.
4. Planeeringu koostamise korraldaja on detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlminud 02.07.2026 halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse projekteerida ja välja ehitada detailplaneeringukohased ja planeeringulahenduse elluviimiseks vajalikud ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.
5. Detailplaneeringu elluviimiseks esimesele hoonele ehitusloa andmise eelduseks on detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, sh jalg- ja jalgrattateede, mis on märgitud põhiplaanil kui krunt 4, teega seonduvate tehnorajatiste, sh tänavavalgustus projekteerimine ning kinnistule mahasõidu projekteerimine avalikult kasutatavalt ringristmikult koos vajalike liikluskorralduslike ja tehniliste lahendustega.
6. Planeeringualale ehitusõiguse lubamise eelduseks on Uus Paldiski tee pikenduse kavandamine läbi Uus Paldiski tee 6 krundi ja Sooserva krundi ühenduseks kahe järjestikuse ringristmiku vahel T-8 Tallinn-Paldiski maanteel. Planeeringualalt tagatakse ka juurdepääs läänepool asuvale Kalda katastriüksusele. Eelnimetatud kohustuste täitmise tagamiseks määratakse kinnistu krunt 4 avaliku kasutusena ja seatakse sundvaldus või kui Maanteeoskuse kinnistu omanik soovib teed linnale üle anda, ei ole kinnistu omanikul õigust selle eest tasu küsida.
7. Hiljemalt enne detailplaneeringu alusel projekteeritud esimesele hoonele kasutusloa väljastamist tuleb täita järgmised lepingujärgsed kohustused: Kinnistult (Kruut 4) mahasõidu projekteerimine ja väljaehitamine Kalda kinnistuni; planeeringualalt kuni Põhjakaare tänav 3 kinnistu lõunaservani jalgte, mis on märgitud plaanil kollasega ja ca 17,5 m pikkune lõik rohelisega, projekteerimine ja väljaehitamine; jalakäijatele teeületuseks ette nähtud ohutussaarega ülekäigukoha üle T-8 Tallinn-Paldiski maantee projekteerimine ja väljaehitamine; ühenduse Sooserva kinnistul asuva tiigiga sh Päästeameti auto ümberkeeramiskoht (joonisel ümberkeeramislplats) projekteerimine ja väljaehitamine; Sooserva kinnistule tiigi projekteerimine ja väljaehitamine sademevee kogumiseks Maanteeoskuse omaniku kinnistutelt ja vajadusel ülevoolu kraavi Keila jõkke ca 120 meetrit jõe poolses otsas projekteerimine ja väljaehitamine.
8. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest:
 - 8.1. 30 päeva jooksul ajalehtedes Keila Leht ja Harju Elu;

- 8.2. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes, Keila linna veebilehel ning saata planeering maakatastri pidajale;
- 8.3. 14 päeva jooksul planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikele ning isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada.
9. Esitada 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed ja dokumendid planeeringute andmekogusse.
10. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
11. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvestades korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Keiu Valge
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Maris Mäger
linnasekretär