

Keila linn, Läänekaare tee 4, Paldiski mnt 29a ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1)

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu (edaspidi ka planeering) koostamise eesmärk on anda Läänekaare tee 4 ja Paldiski mnt 29a kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, juurdepääsud, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused.

Läänekaare tee 4 (katastritunnus 29601:001:0325) on 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksus pindalaga 4094 m² ja Paldiski mnt 29a (katastritunnus 29601:001:0326) on 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksus pindalaga 1866 m². Lähiala planeering puudutab juurdepääsude rajamist eelnimetatud kinnistutele Paldiski maantee T1 kinnistult (katastritunnusega 29601:001:0097), mis on 100% transpordimaa, Läänekaare teelt (katastritunnus 29601:001:0400), mis on 100% sihtotstarbeta maa või Geoloogide tänavalt (katastritunnusega 29601:001:0161), mis on 100% transpordimaa ning juurdepääsu rajamist Paldiski mnt 29 kinnistule (katastritunnusega 29601:003:0180), mis on 100% elamumaa, Paldiski maantee T1 kaudu. Planeeringuala on suurusega ca 7300 m² (vt joonis 1).

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas Keila Linnavolikogu 26.03.2024 otsusega nr 1-3/7 kehtestatud Keila linna üldplaneeringuga.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT, ISELOOMUSTUS

Läänekaare tee 4 kinnistust kirdes ja edelas paiknevad kaks üksikelamuga kinnistut. Paldiski mnt 29a ja Läänekaare tee 4 kinnistute vahele jääb üks üksikelamuga kinnistu, millel puudub otse juurdepääs avalikult teelt. Paldiski mnt 29a kinnistust põhja pool asub 12 boksiga garaaž. Geoloogide tänav ja Läänekaare tee vahel paiknevad ridaelamud (Pääsukese tn 1, 2, 3 jne), korterelamud (Tihase tn 1 ja Ööbiku tn 1) ning lõunas asuvad tööstushooned (Harju tn 1a). Läänekaare tee paremale poole on kavandatud uus äri- ja tootmishoone (Harju tn 1). Alast kagusuunas on suur kaubandushoone (Harju tn 2).

Keila üldplaneeringu järgi on tegemist Geoloogide elamualaga, mis on suures osas ümbritsetud Aktsiaselts Harju KEK kuuluva tootmisalaga, kuid avaneb kirdesuunas Tallinn–Paldiski maanteekoridorile ja Keila jõe luhaalale. Läänekaare tee 4 kinnistule on ligipääs Läänekaare tänavalt, mis on ühe sõidurajaga, freespurukattega ja valgustamata. Kinnistut läbib jalgrada, mis vähendab Geoloogide elamuala elanike ja AS Harju Elekter kontoritöötajate jalavaeva. Hoolimata mitmetest kinnistuid läbivatest tehnovõrkudest on ala märkimisväärse kõrghaljastusega (kuused ja männid) ning põõsarindega.

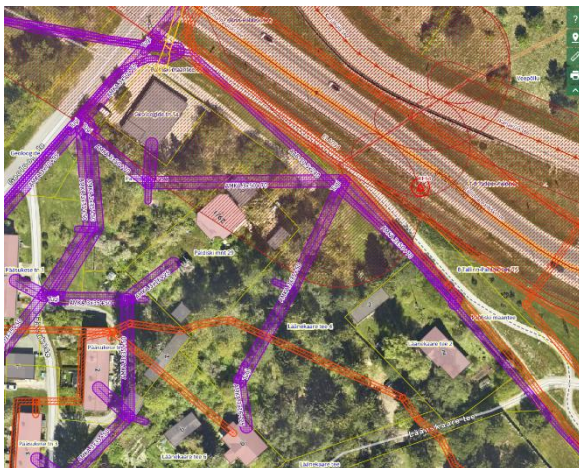


Joonis 1. Planeeringuala

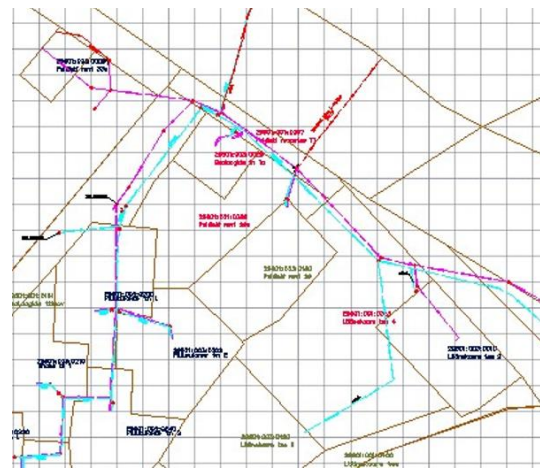
3. TEHNOVÖRGUD JA PIIRANGUD

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused, tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid (vt <https://kitsendused.kataster.ee/> ja <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>):

- Maantee ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- Elektripaigaldised (elektriõhuliin alla 1 kV, elektriõhuliini mastitõmmits või tugi ja elektrimaakaabelliin) ja nende kaitsevööndid;
- Sidekaablid ja nende kaitsevööndid;
- Arvestada tuleb sellega, et kitsenduste kaart ei kajasta vee ja kanalisatsioonitrasse ja nende kaitsevööndeid.



Joonis 2. Kaitsevööndid



Joonis 3. VK trassid

Lähialal kehtivad detailplaneeringud:

- Paldiski mnt 33 ja lähiala DP, kehtestatud 06.07.2023;
- Harju KEK-i Paldiski mnt äärsete kinnistute detailplaneering, kehtestatud 25.08.2009;
- Harju KEKi äripiirkonna detailplaneering, kehtestatud 10.03.2022.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Keila Linnavolikogu 26.03.2024 otsusega nr 1-3/7 kehtestatud Keila linna üldplaneering;
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Keila linna ehitusmäärus“;
- Keila linnavolikogu 31.05.2022 määrusega nr 7 kinnitatud Keila linna kliima- ja energiakava;
- Keila Linna müravähendamise tegevuskava 2019;
- Keila Linnavolikogu 31.03.2026 määrusega nr 4 kehtestatud Keila linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2025-2036;
- Keila Linnavolikogu 31.01.2017 määrusega nr 4 kehtestatud Kaugküttepiirkonna määramine.
- Eesti Geoloogiateenistuse poolt 2020. aastal koostatud uuring „Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020“;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus Andres Luige poolt 25.02.2026;
- Arvestama peab hädaolukorra seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste täiendamise seadusega ning planeerima vajadusel nõuetekohase varjendi.

5. UURIMISTÖÖD

Planeeringualal tuleb lähtuda järgmistest uuringutest (vajadusel või uue teabe ilmnemisel tuleb need tellida või uuendada):

- topo-geodeetilised uurimistööd;
- ehitusgeoloogiline uuring (kasutada olemasolevaid uuringuid vt: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/ehitusgeoloogia>);
- dendrooloogiline hinnang (Ülle Jõgar OÜ Aktiniidia 06.11.2025);
- mürauuring;
- liiklusuuring kui see on vajalik Transpordiametilt kooskõlastuse saamiseks;
- insolatsiooniuuring;
- radooniuuring ehitusloa projekti koosseisus.

Radooni uurimisel arvestada Eesti geoloogiateenistuse 2020 a. uuringuga „Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas“. Uuringu tulemusena soovitab autor Keila linnas teha Rn-uuringud enne uusehituste püstitamist. See on kooskõlas kehtiva Eesti standardi juhistega (EVS 840:2017). Keila linn on I prioriteediga ala ehk kõrgendatud radooniriskiga haldusüksus, kus on vähemalt 10% radooni aktiivsuskontsentratsiooni määrangutest ehk Rn-risk pinnaseõhus on >75 kBq/m³.

Vajaduspõhiste uuringute tellimisel lähtuda muuhulgas sademevee immutamise lahendustest ja maa-aluse korruse planeerimisest/mitte planeerimisest.

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

6.1 ÜLDNÕUDED

Koostada maa-ala detailplaneering mõõtkavas 1:500. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, lubatud hoonestusalad, kujad, kruntide ehitusõigus ning ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, lahendada kuritegevuse riske vähendavate ja müraga seotud probleemid. Määrata tuleb detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad. Eelnimetatud ehitiste asukoha määramisel on kohustuslik lahendada ka servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine ning planeeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine. Määrata tuleb liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Planeeringu koostamisel tuleb hinnata asjakohaseid sotsiaalseid, majanduslikke, kultuurilisi ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Krundi ehitusõigusega määratakse: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise võimalike etappide tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped, info selle kohta, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.

Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendama tasakaalustatud ruumilise arengu.

6.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs rohealaga, liikumisradade võrgustiku, juurdepääsude, krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta. Määrata valgala-põhised põhimõttelised sademevee ärajuhtimise suunad. Kontaktvööndi analüüs esitada joonisel ja seletuskirjas.

6.3 KRUNDIJAOTUS JA EHTISTE PLANEERIMINE

Geoloogide elamuala hoonestamata kinnistuid Läänekaare tee 4 ja Paldiski mnt 29a on võimalik hoonestada üldplaneeringu kohaselt. Keila üldplaneeringu maakasutuse kaardi järgi on tegemist olemasoleva ja detailplaneeritud väikeelamute, kaksikelamute, ridaelamute ja korterelamute alaga, mis sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealaid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale. Toetav otstarve on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetav otstarbekohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastustingimused on

võimalik lahendada omal krundil. Eelistatud on ridaelamu funktsiooniga arendusala planeerimine, kus hoonestatavate kruntide haljastuse osakaaluks peab olema vähemalt 50% kinnistu pindalast. Maksimaalne ehitisealune pindala on 20% kinnistu pindalast. Kinnistutele sobivad ka piirkonna jätkuna abihooned.

Tänastele puhkealadele kavandatav elamuarendus peab tagama rohevõrgustiku kvaliteedi säilimise ning parandama avaliku ruumi sidusust ja inimsõbralikkust vastavalt Keila linna üldplaneeringule. Detailplaneeringu menetluses lepitakse kokku muutustele vastavad leevendusmeetmed. Ümbritsevate elamute elukvaliteeti tagavate väärtuste kaardistamise ja nende säilitamise vajadust kirjeldatakse detailplaneeringu menetluses. Maksimaalne korruselisus ja maksimaalne elamuühikute arv on võimalik leppida kokku detailplaneeringu menetluses pärast kontaktvõõndi analüüsi, insolatsiooni-, haljastus- ja muude asjakohaste uuringute koostamist. Planeerimislahendus ja võimalik elamuühikute arv sõltub muuhulgas juurdepääsu lahendustest avalikelt tänavatelt. Keila linnas peetakse väga oluliseks kõrghaljastuse säilitamist ja sademevee looduslähedase käitlemise põhimõtteid, mis mõjutavad võimalikku ehitisealust pindala. Tehnovõrkude osas tuleb kaaluda kaugküttevõrguga liitumist, kuigi ala jääb napilt kaugkütte piirkonnast välja.

Eelistada tuleb vett läbilaskvaid katendeid ja looduspõhiseid lahendusi. Planeerida vett läbilaskvate katendite osakaal, et tagada sademevee immutamine eelkõige omal krundil. Määrata soovituslik hoone põhikorruse põranda absoluutkõrgus. Ehitiste rajamisel on eesmärgiks kvaliteetne, läbimõeldud originaalarhitektuur, värskete ideede kasutamine ning kvaliteetse tervikliku ruumi loomine. Arhitektuurinõuete koostamisel nii välisviimistluse kui ka konstruktsioonimaterjalide osas lähtuda kauakestvatest ja väiksema keskkonnamõjuga ehitusmaterjalidest. Arvestada energiatõhususe miinimumnõuetele vastavusega. Arhitektuurinõuete kavandamisel orienteeruda ilmakaartest ja olemasolevast kõrghaljastusest ning vältida aktiivse jahutuse vajadust. Krundi hoonestusala määramisel arvestada tuleohutuskujade või muude ehituslike tulelevikut piiravate võtetega. Määrata võimalike piirete või piirdeaedade ja värvate kujundustingimused. Näidata ära hoonestusalal soovitavate hoonete asukohad.

6.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringulahenduse koostamisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega ning leida võtted haljastuste tõhusaks säilitamiseks ja uue kõrghaljastuse istutamiseks tagamaks kliimakindlust ja kuumasaarte minimaalset tekkimist. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust vaatenurgast on väga oluline Keila linna haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Haljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 50% kinnistute kogu pindalast. Hoonestamata alal tuleb vähemalt 50% ulatuses kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Planeerida vett läbilaskvate katendite osakaal, et tagada sademevee immutamine eelkõige omal krundil. Eelistada tuleb looduspõhiseid lahendusi.

Lahendada planeeringuala heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult, sh prügikonteinerite eelistatud asukohad ja konteinerite tüüp.

6.5 TEED

Lahendada planeeringuala liikumisteed võrgustikuna, mis ühendub olemasolevate teedega. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele lahendada arvestades standardit EVS 843: Linnatänavad. Teede planeerimisel jätta ruum kõvakatendilt valguga sademevee immutamiseks. Tagada tuleb 1 parkimiskoht korteri kohta. Lisaparkimiskohtade loomisel (näiteks külalistele) näha planeeringus lisaparkimiskohad ette nii, et tagatud on kõrghaljastuse säilimine.

Paldiski mnt 29 üksikelamuga kinnistu juurdepääs toimub praegu läbi Läänekaare tee 4 kinnistu ning selle muutmine või talumine tuleb samuti detailplaneeringu menetluses lahendada. Samuti toimub Läänekaare tee 2 kinnistu juurdepääs hetkel läbi Läänekaare tee 4 kinnistu. Alternatiivselt on kinnistule võimalik juurde pääseda ka Läänekaare teelt. Detailplaneeringuga tuleb lahendada Läänekaare tee 2 kinnistu juurdepääs. Lahenduse leidmisel arvestada ka Läänekaare tee 6 kinnistule juurdepääsuga.

Läänekaare tee 4 kinnistut läbib jalgrada, mis vähendab Geoloogide elamuala elanike ja AS Harju Elekter kontoritöötajate jalavaeva. Planeeringulahenduse loomisel näha ette võimalus Läänekaare 4 läbivaks jalgrajaks.

Tagada tuleb jalg- ja jalgrattatee ühendus planeeritavale alale ja vajadusel see üle planeerida. Maantee ääres on olemasolev jalgratta- ja jalgtee, mis ühendab ala lähedal asuvate bussipeatustega, Keila linnaga, samuti on võimalik olemasolevat kergliiklusteed mööda liikuda Karjaküla teele. Paldiski mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga nähti ette Geoloogide tänava äärde eraldi jalgtee. Planeeringu joonistel on jalgtee kavandatud Geoloogide tänavast vasakule poole, arvestades olemasoleva tänava paiknemist. Planeeringus nähti ette, et projekteerimise käigus tuleb siiski kaaluda võimalusi jalgtee paigutamiseks tänava paremale poole, mis võimaldaks jalgtee rajada korterelamutega samale poole teed.

6.6 TEHNOVÕRGUD

Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovrkude koondplaan koos uute tehnovrkude äranäitamisega, kooskõlastatult tehnovrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500. Vajadusel määrata tehnovrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajalt:

- Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Keila Vesi poole;
- Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele;
- Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele;
- Kaaluda tuleb nii lokaalset küttesüsteemi kui ka perspektiivse liitumise võimalust kaugküttega.

Sademevesi lahendada lokaalselt koos põhimõttelise vertikaalplaneerimise lahendusega. Lahendada tuletõrje veevarustus.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ

Detailplaneering koostada koostöös planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasja omanikega ning kavandatavate tehnovõrkude valdajatega, Päästeameti Põhja Päästkeskusega (tuleohutusosa nõuetele vastavuse hindamine), Transpordiametiga (planeeringuala asub maantee kaitsevööndis) ja Terviseametiga (müranõuetele vastavuse hindamiseks). Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

8. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS JA VORMISTAMINE

Detailplaneering esitada planeerimisseaduses sätestatud mahus. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides vastavate lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise võimalike etappide tegevuskava.

Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan (lahendus võib olla ka põhijoonisel), illustreerivad joonised mahulisest ettepanekust ja teede lõiked.

Detailplaneering tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu materjalid esitada eskiisi avalikule väljapanekule suunamiseks ühes (1) eksemplaris paber kandjal ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina); vastuvõtmise ja kehtestamise otsustamiseks esitada materjal elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina). Üleantava planeeringu seletuskirjas ja jooniste kirjanurkades tuleb alati värskendada kuupäevad.

Peale kehtestamist esitada planeeringumaterjalid planeeringute andmekogusse vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Üleantav digitaalne materjal peab eelnevalt olema läbinud automaatkontrolli andmebaasi nõuetele vastavuse osas (lisada väljavõtte nõuetele vastavuse kontrollsüsteemi teatest kontrolli eduka läbimise kohta).

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE EELDATAV AJAKAVA

- Detailplaneeringu koostamine kehtestamiseni kuni 2 aastat algatamisest;
- Detailplaneeringu elluviimise alustamine 2 aastat kehtestamisest;
- Detailplaneeringu elluviimine kuni 7 aastat kehtestamisest.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni kaks aastat. Kui määratud tähtajaks ei ole Keila Linnavalitsusele esitatud vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Keila Linnavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada, kui detailplaneeringu menetlust jätkatakse.