

KEILA LINNA ÜLDPLANEERING

EELNÕU



KEILA
LINNAVALITSUS
www.keila.ee



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2022

KEILA LINNA ÜLDPLANEERING EELNÕU

ALGATATUD: Keila Linnavolikogu 27.märts 2018. a otsus nr 8

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

ÜLE ANTUD: 17.05.2022. a

TÖÖ NUMBER: 1169

TELLIJA: Keila Linnavalitsus,
Keskväljak 11, Keila linn, Harjumaa

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku (OÜ Entec Eesti)

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Seletuskiri: Kerttu Kõll, Toomas Paaver, Janne Tekku, Maarja Tüür, Pille Antons (ELLE OÜ) ja Keila Linnavalitsus

Joonised: Piret Põllendik, Janne Tekku, Kerttu Kõll

Keila ruumilise visiooni skeemid: Kerttu Kõll, Toomas Paaver;

Keskuse arenguvisiooni 3D pildid: kontseptsioon ja idee Toomas Paaver ja Kerttu Kõll, 3D piltide autorid Inphysica arhitektid: Raul Kalvo, Lauri Läänelaid ja Martin Kukk.

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA KEILA LINNAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

OTSUSED

SISUKORD	4
-----------------------	----------

ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS	8
---	----------

EESSÕNA 9

1 MÕISTETE SELGITUSED	11
------------------------------------	-----------

2 ÜLDOSA	17
-----------------------	-----------

2.1 KEILA LINNA ÜLDANDMED.....	17
--------------------------------	----

2.2 RAHVASTIKU ARENGUSUUNDUMUSED	17
--	----

2.3 ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED	18
------------------------------------	----

3 KEILA LINNA RUUMILINE VISIOON	20
--	-----------

4 KESKUSE ARENGUVISIOON	32
--------------------------------------	-----------

5 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED	38
--	-----------

5.1 JUHTOTSTARVETE SISU TÄIENDAVAD PÕHIMÕTTED	43
---	----

5.1.1 Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu koostamise kohustusega ala	43
--	----

5.1.2 Tervikliku detailplaneeringu ala	43
--	----

5.1.3 Aktiivne tänavafraat	43
----------------------------------	----

5.1.4 Rohepunktide rakendamise kohustusega arendusala	43
---	----

5.2 ÜLDISED EHITAMISE TINGIMUSED	43
--	----

5.3 ARHITEKTUURIVÕISTLUSE KORRALDAMISE KOHUSTUS	46
---	----

5.4 ARENDAJA KOOSTÖÖ LINNAGA PROJEKTEERIMISEL JA EHITAMISEL	47
---	----

5.4.1 Arendamine projekteerimistingimuste alusel	47
--	----

5.4.2 Koostöö vajadus hoonete projekteerimisel.....	48
---	----

5.4.3 Abihoonete ja väikeehitiste ehitamine	48
---	----

5.4.4 Fassaadide ümberehitamine.....	48
--------------------------------------	----

5.4.5 Olemasoleva kõrghaljastusega arvestamine	48
--	----

5.4.6 Piirete nõuded	48
----------------------------	----

6 KEILA LINNA RUUMILINE ARENG ÜKSUSTE KAUPA	50
--	-----------

6.1 AVALIKUD ALAD JA TARISTUD	51
-------------------------------------	----

6.1.1 Keskväljak	51
------------------------	----

6.1.2 Haapsalu mnt, Paldiski mnt, Tallinna mnt, Tuula tee	52
---	----

6.1.3 Jaama plats, Jaama tänav ja Uus tänav.....	53
--	----

6.1.4 Luha tänav ja Ülesõidu tänav	54
--	----

6.1.5 Ehitajate tee ja Kruusa tänav.....	55
--	----

6.1.6 Lõuna-Keila ühendused.....	56
----------------------------------	----

6.1.7 Lõuna-Keila ja Haapsalu maantee ühenduse ala.....	57
---	----

6.1.8 Tallinn-Paldiski maantee koridor	58
--	----

6.1.9 Raudteekoridor.....	60
---------------------------	----

6.2 ROHEALAD JA ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID	62
--	----

6.2.1 Keila kiriku aed.....	62
-----------------------------	----

6.2.2 Keila jõe kalda roheala	62
-------------------------------------	----

6.2.3 Keila mõisa park	64
------------------------------	----

6.2.4	<i>Keskpark koos Männiku pargi ühendusteedega</i>	65
6.2.5	<i>Männiku park, koolid, tervisekeskus ja haigla esine rohevöönd</i>	66
6.2.6	<i>Keila terviserajad</i>	67
6.2.7	<i>Keila jõe luha-ala</i>	68
6.2.8	<i>Niitvälja/Tammiku tee looduslik ala koos elamutega</i>	69
6.2.9	<i>Sopsu-Tooma tammik</i>	71
6.2.10	<i>Mudaaugu rohealad 1 ja 2</i>	72
6.2.11	<i>Mudaaugu ühiskondlik ala</i>	73
6.2.12	<i>Metskonna kultuurpuistu</i>	74
6.2.13	<i>Kaare tn ühiskondlik ala</i>	75
6.2.14	<i>SOS lasteküla ala</i>	76
6.3	SEGAOTSTARBELISED ALAD JA ÄRIMAAD	77
6.3.1	<i>Keskväljaku ümbruse kvartalid</i>	77
6.3.2	<i>Jaama ümbruse kvartalid</i>	78
6.3.3	<i>Paldiski mnt põhjakülg</i>	79
6.3.4	<i>Tuula tee lõunakülg</i>	80
6.3.5	<i>Piiri-Mäe-Liiva tn segaotstarbeline kvartal</i>	82
6.3.6	<i>Jõeäärne arendatav linnaruum</i>	83
6.3.7	<i>Keila reoveepuhastusjaam ja selle ümbrus</i>	84
6.3.8	<i>Maanteeäärt ja korterelamuid siduv äriala</i>	85
6.3.9	<i>Rõõmu ärikvartal</i>	87
6.4	ELAMUALAD	88
6.4.1	<i>Lõuna-Keila aedlinn</i>	88
6.4.2	<i>Lõuna-Keila arendusalad 1 ja 2</i>	89
6.4.3	<i>Jõe tn tihendatav ala</i>	90
6.4.4	<i>Ringtee äärsed elamualad ja ärimaa</i>	92
6.4.5	<i>Jõepargi elamuala</i>	92
6.4.6	<i>Kalda tn elamuala ja Ülejõe tee elamuala</i>	93
6.4.7	<i>Keskuse ümbruse elamualad</i>	93
6.4.8	<i>Suur korterelamupiirkond</i>	94
6.4.9	<i>Geoloogide elamuala</i>	95
6.4.10	<i>Keila haigla arendusala</i>	96
6.4.11	<i>Pargiveere ümbruse elamuala</i>	97
6.4.12	<i>Loode-Keila elamuala</i>	97
6.4.13	<i>Haapsalu mnt elamute arendusala</i>	98
6.4.14	<i>Mudaaugu elamuala</i>	98
6.4.15	<i>Rohevööndi elamute arendusala</i>	99
6.4.16	<i>Mudaaugu elamute arendusala</i>	101
6.4.17	<i>Aru</i>	102
6.4.18	<i>Tammiku tee 4 arendusala</i>	103
6.5	TOOTMISALAD	104
6.5.1	<i>Harju Keki tootmisala</i>	104
6.5.2	<i>Tööstuse tn tootmisala</i>	105
7	VÄÄRTUSLIKUD ALAD	106
7.1	KEILA LINNA ROHESTRUKTUUR	106
7.1.1	<i>Rohestruktuuri alade maakasutus- ja ehitustingimused</i>	107
7.1.2	<i>Rohepunktide nimekiri edasiste detailplaneeringute ja projektide koostamisel</i>	110
7.1.3	<i>Keila linna metsade majandamine</i>	112
7.2	VÄÄRTUSLIKU MAASTIKU MÄÄRAMINE. ÜLDISED SOOVITUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKUTÜÜPIDE JA -ELEMENTIDE SÄILITAMISEKS JA TINGIMUSED ARHEOLOOGIAPÄRANDI SÄILITAMISEKS	112
7.3	KEILA KESKLINNA MILJÖÖALA	114
7.3.1	<i>Keila kesklinna miljööala maakasutus- ja ehitustingimused</i>	115

7.3.1.1	Maamärgid	120
7.3.1.2	Ühtse tervikvisiooni ala - Keskväljak	120
7.3.1.3	Väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned Keila kesklinna miljööalal 121	
7.4	MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD HOONED JA PÄRANDKULTUURIOBJEKTID VÄLJAPOOL KEILA KESKLINNA MILJÖÖALA	130
7.5	MÄLETISTE ANALÜÜS	130
8	TRANSPORDIVÕRGUSTIK	133
8.1	RAUDTEE	133
8.2	TEED JA LIIKLUS.....	133
8.2.1	Tänavate liigid	133
8.2.2	Keila tänavate liikide muutmine.....	135
8.2.3	Tänavavõrgu arendamise etapilisus, eeldused arendusteks	136
8.2.3.1	Keila linna lõunapoolne ümbersõit.....	136
8.2.3.2	Keila põhjapoolne ümbersõit	139
8.2.4	Uute tänavate või tänavaliikide planeerimine	140
8.2.5	Tänavate maa-alad.....	140
8.2.6	Sillad	141
8.2.7	Eritasandilised ristumised.....	141
8.2.8	Parkimine	143
8.3	KERGLIIKLUSTEEDE VÕRGUSTIK.....	143
8.3.1	Jalg- ja jalgrattateede võrgustik	143
9	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ÜLDISE ASUKOHA JA NENDEST TEKKIVATE KITSENDUSTE MÄÄRAMINE.....	148
9.1	ELEKTRIVÕRK.....	148
9.2	PÄIKESEPAKIDE PLANEERIMINE	149
9.3	GAASIVARUSTUS.....	150
9.4	KAUGKÜTE	150
9.5	TELEKOMMUNIKATSIOON	151
9.6	ÜHISVEEVÄRK- JA KANALISATSIOON	151
9.7	SADEMEVESI.....	152
9.8	PÄÄSTETEENUSEKS VAJALIKUD TARISTU NING E HITUSTINGIMUSED	153
10	E HITUSKEELUVÕÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK	155
11	KEILA LINNA PIIRI MUUTMISE ETTEPANEK.....	161
12	SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED	165
12.1	RADOON	165
12.2	MÜRA	165
12.3	VÄLISÕHUSAASTE.....	169
12.4	E HITUSKEELUVÕÖND JA ÜLEUJUTUSOHT	169
12.5	SADEMEVEELAHENDUSED.....	170
12.6	VEETARVE JA REOVEE TEKE.....	170
13	HARJU MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD	171
13.1	MAAKONDLIKE LIIKLUSLAHENDUSTE TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD.....	171
13.2	ETTEPANEK MAAKONDLIKU ROHEVÕRGUSTIKU PIIRIDE TÄPSUSTAMISEKS JA VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE MÄÄRAMISEKS	171
14	KASUTATUD KIRJANDUS.....	175

JOONISED

- JOONIS 1. MAAKASUTUS
- JOONIS 2. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD
- JOONIS 3. ARENDUSÜKSUSTE SKEEM
- JOONIS 4. JALG- JA JALGRATTATEEDE SKEEM
- JOONIS 5. PERSPEKTIIVNE TÄNAVAVÕRK
- JOONIS 6. KEILA KESKLINNA MILJÖÖALA
- JOONIS 7. KEILA LINNA ROHESTRUKTUUR
- JOONIS 8. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUSE SKEEM
- JOONIS 9. VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUSE SKEEM
- JOONIS 10. KAUGKÜTTE- JA GAASIVARUSTUSE SKEEM

LISAD (Toodud eraldi kaustas UURINGUD JA LISAD)

- LISA 1. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD
- LISA 2. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVATSUS
- LISA 3. KEHTIVAD PIIRANGUD
- LISA 4. KEILA LINNA RAHVASTIKUPROGNOOS
- LISA 5. KEILA LINNA ÜLDPLANEERINGU KÜSITLUSE KOKKUVÕTE
- LISA 6. KEILA LINNA ETTEVÕTETE KÜSITLUSE TULEMUSED
- LISA 7. KEILA LINNA ETTEVÕTLUSPROFIIL
- LISA 8. KEILA LINNA ROHESTRUKTUURI ANALÜÜS
- LISA 9. KESKLINNA MILJÖÖALA ANALÜÜS
- LISA 10. KEILA LINNA LIIKUVUSUURING
- LISA 11. DETAILPLANEERINGUTE SKEEM M 1:6500
- LISA 12. KATASTRIÜKSUSE SIHTOSTARVETE SKEEM M 1:12500
- LISA 13. MAAOMANDI SKEEM M 1:12500
- LISA 14. TÄNAVATE LIIGITUS, OLEMASOLEV
- LISA 15. KOKKUVÕTE KEILA KESKLINNA ARENGUVISIOONI TÖÖTOAST
- LISA 16. LIIKLUSE MODELLEERIMINE
- LISA 17. KESKKONNAMÕJUDE STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE
- LISA 18. KEILA LINNA ARHEOLOOGIAPÄRAND

ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS

Selleks, et leida üldplaneeringust kiirelt oluline info seoses konkreetse asukoha või krundiga, toimi järgnevalt:

1. Tutvu *JOONISE 3 Arendusüksuste skeem* põhjal huvi pakkivas asukohas vastava arendusüksuse (tervikliku arengu piirkonna) kohta peatüki 6 vastava alapunktiga.
2. Tutvu *JOONISE 1 Maakasutus* põhjal asukohale vastava juhtotstarbe sisuga peatükis 5.
3. Arvesta, et sõltumata asukohast kehtivad üldised ehitamise tingimused punktis 5.1-5.4.
4. Arvesta, et üldplaneering kaitseb väärtusi ja kavandab arengut kogu linna taustal tervikuna. Lisaks konkreetse arendusüksuse ja juhtfunktsiooni sisule tasub seonduvate teemadega tutvuda ka laiemalt. Kõige üldisemad suunad on Keila linna ruumilises visioonis (ptk 3) ja keskuse visioonis (ptk 4).
5. Olemasolevate väärtuste (rohestruktuur ja miljööala) kaitsmisega seotud teemad on peatükis 7. Keila linna väärtuslikud alad kajastuvad *JOONISEL 2 Väärtuslikud alad ja piirangud*. Keila kesklinna miljööala kohta vt *JOONIS 6* ja olulised tingimused on toodud ptk 7.3. Rohestruktuuri kohta vt. *JOONIS 7* ja ptk 7.1.
6. Taristute arenguga seotud teemad on teede osas peatükis 8 ja joonistel 4-5, tehnovõrkude osas peatükis 9 ja joonistel 8-10.
7. Teadvusta, et üldplaneering kavandab eelkõige Keila linna terviklikku arengut. Sellele lisaks mõjutavad arengut seadusandlus, riigi taristud ja riigi poolt kaitstavate objektide tingimused, mida üldplaneering ei pruugi täielikult selgitada ja mis kehtivad olenemata üldplaneeringust.
8. Arvesta, et üldplaneeringu koostamine toimus aastatel 2018-2021. Hilisemal ajal toimunud arengud ja vahepealsel ajal tehtud otsused võivad lisaks mõjutada arengut konkreetsetes asukohas.

EESSÕNA

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 (vt LISA 17). KSH eesmärgiks on arvestada erinevaid keskkonnast tulenevaid mõjusid üldplaneeringu koostamisel ja hinnata üldplaneeringu elluviimisel kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. 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, mille arengu suunamiseks teeb käesolev üldplaneering ettepanekuid.

Planeerimisseadus määrab elukeskkonna parendamise põhimõtte, mille kohaselt luuakse planeeringuga eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Oluline on, et sama põhimõtet järgitakse planeeringu elluviimisel kõigi ruumiloome osaliste poolt kõigis ruumi muutvates tegudes.

Keila linna haldusterritooriumil kehtivad Keila linna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2002.a 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). Käesolev üldplaneering tunnistab varasemad üldplaneeringud kehtetuks.

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) vt LISA 17. *Keskkonnamõtjude hindamise aruanne*. Lisaks on üldplaneeringu koostamisel kaasatud erinevaid eksperte.

Käesolev Keila linna üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneeringu lisades on toodud planeeringuala kohta koostatud uuringud, taustainfo ja KSH aruanne. Nimetatud materjalid on toodud lisades kuna neid ei kehtestata.

Üldplaneeringu *JOONISEL 2. Väärtuslikud alad ja piirangud* on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud 2019. aasta seisuga, mis on olemasolevaks taustinformatsiooniks ja mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel.

Üldplaneeringu lisas on toodud planeeringuala kohta kehtestatud detailplaneeringute loend (*LISA 11. Detailplaneeringute skeem*). Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima, kui pole märgitud teisiti. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes PlanS § 140 toodud tingimustest. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering. *JOONISEL 1. Maakasutus* on sisse viidud peale üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute lahenduse kohased juhtotstarbed. Vajadusel on maa-alade juhtotstarvete määramisel arvestatud ka Keila Linnale juba teada olevate maa-alade arendusettepanekutega (sh algatatud detailplaneeringutega).

Keila linna üldplaneeringuga pole ette nähtud olulise ruumilise mõjuga ehitise planeerimist Keila linna territooriumile. Arvestatud on, et Keila linna idapoolne osa on suhteliselt tiheda rahvastikuga ala, mis tähendab, et Keila linna territooriumile ei ole sisuliselt võimalik rajada olulise ja suure ruumilise ulatusega keskkonnamõjuga tegevusi. Keila Linnavalitsus väärtustab linna lääneosas paiknevat Niitvälja/ Tammiku tee looduslikku ala, kuna alal esineb ürgloodust, pärandkooslusi, kultuuriloolisi, ajaloolisi ja looduskaitsealset tähtsaid objekte.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteeris linna OÜ Entec Eesti. Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Enno Fels	Keila linnapea
Timo Suslov	Keila linna abilinnapea (kuni aastani 2021);
Inge Angerjas	Keila linna abilinnapea;
Siiri Hunt	Keila linna arhitekt (kuni dets. 2020);
Ramul Saarniit	Keila linna linnaarhitekt (alates dets. 2020);
Marju Kaivapalu	Keila linna planeeringuspetsialist (alates august 2021);
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht, arhitekt-planeerija;
Kerttu Kõll	OÜ Sfäär Planeeringud maastikuarhitekt planeerija;
Piret Põllendik	OÜ Sfäär Planeeringud maastikuarhitekt-planeerija;
Toomas Paaver	OÜ Linnalahendused arhitekt;
Maarja Tüür	OÜ Maarja Tüür;
Pille Antons	OÜ ELLE, KSH ekspert.

Keila Linnavalitsus tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest ning andnud omapoolse sisendi üldplaneeringu koostamisse.

1 MÕISTETE SELGITUSED

Käesolevas peatükis on toodud üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitused. Üldplaneeringu tõlgendamisel ning edasiste planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis toodud mõistetest ja nende selgitustest.

MÕISTED JA NENDE SELGITUSED ON JÄRGMISED:

AVALIKU RUUMIGA SEONDUVAD MÕISTED:

AVALIK RUUM Avalik ruum on igapäevale kasutatav terviklik, mitmekesine ja sidus välisruum, mis koosneb avalikest tänavaruumidest, veekogudest, metsadest, parkidest, väljakutest, ning muudest samalaadsetest ruumidest (näiteks osa avalikust ruumist võib moodustada näiteks sissetallatud jalgrada või isekasvanud haljasriba). Avaliku ruumi piirid ei ole täpsed, samuti võib see hõlmata eraomandit. Avalikust ruumist avanevad vaated on avaliku huvi objektiks, eesmärgiga hoida ja rikastada visuaalselt terviklikku ja esteetlist elukeskkonda. Avalik ruum peab võimaldama mitmekesist elu inimesele ja ökosüsteemile. Avaliku ruumi arendamise ja kaitsmise üheks esmaseks eesmärgiks on tagada mugav ja võimalikult ohutu terviklik liikumisvõrgustik liikumiseks igapäevale. See tähendab esmalt liikumist ilma sõidukita. Avalike tänavate koosseisus sisalduvad üldjuhul sõiduteed ja raudteekoridoris raudtee, mis võib tähendada ohtlikke kiirusi ja sellega koos vajadust teede ja raudteede arendamisel hoolitseda, et kiiruse võimaldamisel ja ohutuse tagamisel ei kahjustuks avaliku ruumi kvaliteet ja sidusus inimesele. Üldplaneering tsoneerib avaliku ruumi sidususe ja mitmekesisuse tagamiseks vajalikud maa-alad, kuid tegelik avalik ruum on ulatuslikum ja mitte lõpuni planeeritav.

JAGATUD TÄNAVARUUM (in k *shared space*) Elamualade sisemuses ning jalakäijate ja jalgratturite aktiivselt kasutatavas tänavaruumis kaalutakse lahendusi, kus jalakäijad ja jalgratturid on autode ees eelistatud, rõhutades füüsiliste vahenditega turvalise kiiruse hoidmise vajadust. Selliste tänavaruumide kavandamisel koostatakse üldjuhul standardkohastest sõiduteede parameetritest erinev lahendus, mis töötatakse välja igal üksikjuhtumil eraldi, lähtudes asukoha eripärast ning kõigi liiklejate mugavuse ja turvalisuse eesmärgist (allikas: Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad p 4.5.5 (3)).

AKTIIVNE TÄNAVAFRONT - tänavafrendid, kus üldplaneeringuga soodustatakse hoonete esimese korruse tasandil avalikule ruumile avanevaid lahendusi: näiteks kus vahelduvad kauplused, teenindusasutused ja söögikohad, on avatud hoove ja tihedalt erinevaid sissepääse tänavatelt või rohealalt. Üldplaneeringuga kavandatud uute hoonete esimese korruse äri- või ühiskondlikud ruumid tuleb projekteerida tänavale avanevana, kuid neid võib kasutada ka elamispiinnana (vt ptk 5.1.3).

ÜLDPLANEERINGU TINGIMUSTEGA SEONDUVAD MÕISTED:

JUHTOTSTARVE (varem on kasutatud selle kohta ka mõistet juhtfunktsioon) on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (Planeerimisseadus § 6). Juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid. Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad *toetavad otstarbed* kõrvalkasutusviisid nagu liiklus, haljastus, äri jne. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport jne. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse (vt ka ptk 5).

ARENDUSÜKSUS – üldplaneeringuga kavandatud ja joonisel piiritletud tervikliku arengu piirkond, mille tulevikku visioneeritakse üksuse piires sarnastel alustel.

MAA RESERVEERIMINE - Maa reserveeritakse mingiks kindlaks juhtotstarbeks, et vajaduse korral oleks antud ala võimalik tulevikus kasutada üldplaneeringus ettenähtud viisil. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, reserveeritud otstarbel kasutada (planeeringu järgimine on kohustuslik arendustegevuse korral). Näiteks maade reserveerimine elamualaks, tootmisalaks või mõnel teisel eesmärgil. Mingiks otstarbeks reserveeritud alal saab maaomanik maad edasi kasutada selle praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Reserveeritud otstarbel maa kasutusele võtmiseks tuleb maaomanikul maa uueks otstarbeks kasutusele võtta läbi detailplaneeringu või maakatastris toodud sihtotstarbe muudatuse.

HOONESTUSTIHEDUS on hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse. (Hoonestustiheduse määramisel ei arvestata planeeritavate avalike tänavate ja haljasalade aluse maa pindala, vaid lähtutakse üksnes elamute ehitamiseks mõeldud kruntide pindalast).

HOONE KORRUSELISUS on hoone maapealsete korruste arv.

ESKIIS on kavandatava ehitise kohta on enne projekteerimist koostatav ja ruumilahendust kujutav kavand, mille eesmärgiks on planeeringute ja ümbritseva ruumiga võimalikult hästi seostatud, erinevaid huve tasakaalustatult arvestava tervikliku ruumilise lahenduse loomine, samuti vajadusel erinevate lahenduste ja ideede läbikaalumine, mille tulemusel leitakse ehitusprojektile parim võimalik alus. Eskiislahendus peab väljendama ja võimaldama hinnata kavandatava ehitise visuaalset sobivust, sise- ja välisruumi seoseid ning projekteeritava maa-ala kavandatavat kasutamist.

TIHENDATAV ALA on maa-ala, kus üldplaneeringuga soodustatakse olemasoleva linnakeskkonna tihendamist ja elanike lisandumist.

EHITISTEGA SEONDUVAD MÕISTED:

ELAMU on eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ettenähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.

ELAMUÜHIK on iseseisvalt kasutatav eluruum (omand), sealhulgas üksikelamu, kaksikelamu sektsioon, ridaelamu sektsioon, korter (ehk korteriomand).

VÄIKEELAMU (varem on kasutatud ka mõisteid *üksikelamu*, *eramu*, *pereelamu*, *individuaal elamu* või *ühepereelamu* vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

KAKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõistet *paariselamu* vms) moodustavad kaks ühiste kandekonstruktsioonidega küljelt kokku ehitatud üksikelamut (ehk kaksikelamu kaks sektsiooni). Kaksikelamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt. Kaksikelamu aluse maaüksuse kaheks jagamine ei muuda kaksikelamut kaheks üksikelamuks.

MUU KAHE KORTERIGA ELAMU (varem kasutatud ka mõistet *kahepereelamu*) on üldjuhul ühe elamuühikuga elamust kahe elamuühikuga elamuks kohandatud elamu. Muu kahe korteriga elamus on kaks elamuühikut. Mõlemasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt või mõlemasse elamuühikusse on sissepääs ühisest tuulekojast/esikust.

RIDAELAMU moodustavad kolm või enam elamuühikut (*ridaelamu sektsiooni*, või kõnekeeles nn „*boksi*“). Ridaelamu elamuühikud on omavahel ühendatud kas tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu elamuühikud ei tohi paikneda kogu mahus üksteise peal (lubatud on olukord, kus ridaelamu elamuühiku ülemine või alumine korrus on pinnalt suurem kui korrus, mille all või peal see asub). Igasse elamuühikusse on eraldi sissepääs õuest esimese korrusega ühelt tasandilt.

KORTER on iseseisev, ehituslikult piiritletud, reaalosa (omand) elamus (elamu osa).

KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet *korruselamu*) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „*korter*“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Kortere lamul on üks või mitu trepikoda. Kortere lamuks ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).

ABIHOONE (varem kasutatud mõistet *kõrvalhoone*) on elamuga samal krundil asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum).

VÄIKEEHITIS on kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge: abihoone, suvila, aiamaaja.

KEILA KESKLINNA MILJÖÖALAGA SEOTUD MÕISTED:

MILJÖÖ - Eesti keeles tähendab miljöö keskkonda e ümbruskonda, aga ka õhkkonda¹. Miljöö tähendab materiaalsel ja vaimset ümbrust, meeleolu, atmosfääri, ümbritsevat kliimat, loodus- ja kultuurikeskkonda jms. Seega on miljöö nii materiaalne kui tunnetatav keskkond. Kuna keskkond ei ole vaid väline nähtus, vaid sisaldab inimest, on ka miljöö seotud inimese tunnetusega. Keskkonna tunnetus sõltub vaataja kogemustest, teadmistest, väärtustest kultuurilisest taustast, ootustest ja vajadustest (Hansar, 2004).

Käesoleva töö kontekstis on “miljöö” inimesest lähtuva füüsilise keskkonna käsitluse termin, millega lisaks füüsilise keskkonna visuaalsetele väärtustele on hõlmatud ka keskkonnas sisalduv tähendus- ja sümbolväärtus.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK on ala, kus väärtuste kontsentratsioon miljöö on suurem. Arendustegevusel peab arvestama miljööväärtusliku alal arvestama tingimustega, mis on seotud miljööväärtusliku ala hoidmiseks. Tingimuste eesmärgiks on säilitada olemasolevale keskkonnale iseloomulikud tunnused (hoonestustihedus, korruselisus, hoonete suurus, asetus, haljastuse osakaal jne).

MAAMÄRGID ehk dominandid on visuaalselt domineerivad orientiirid, mis võimaldavad piiritleda maa-ala ja määratleda inimese asukohta linnaruumis ning võivad omada tähendus- ja sümbolväärtust ning ajaloolist, kultuurilist, esteetilist või majanduslikku tähtsust linnaelus. Maamärgiks võivad olla nii ehitised kui looduselemendid. Vastavalt mastaapsusele võib maamärke jagada:

- regionaalseteks (näiteks kirikud), mis on kaugemale nähtavad;
- lokaalseteks (näiteks tuntud monument linnaväljakul, jõeäärne park jne), mis on väikesemõõtmelised ja seetõttu paremini vaadeldavad lähedalt.

KULTUURIMÄLESTIS on riigi kaitse all olev kinnisasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on muinsuskaitseseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks (neid käsitletakse vastavalt muinsuskaitseseadusele). Kultuurimälestisele on kehtestatud kaitsevöönd.

VÄGA VÄÄRTUSLIK HOONE on hoone/hoonekompleks/objekt, mis käesoleva tööga on linnaehitus- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud väga väärtuslikuks ning säilitamist väärivaks kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingu või ehitise tüübi silmapaistev näide. Hoone/hoonekompleks/objekt, mis on kujunenud Keila linna maamärgiks või millel on oluline roll Keila kogukonnateadvuse kandjana.

VÄÄRTUSLIK HOONE on märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmikas miljööline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuuriselt silmapaistev hoone. Hoone või hoonekompleks, millel on säilinud märkimisväärne hulk autentseid detaile, hoone mis on ümberehitustest rikkumata ja/või mis on väärikalt restaureeritud.

¹ Etimoloogiliselt pärineb sõna tüvi ladina keelest; medius on see, kes või mis on keskel (Hansar, 2001). Termin miljöö on tuletatud prantsuskeelsest sõnast milieu, millel on kolm tähendust: keskel, hulgas, keskkond.

MILJÖÖVÄÄRTUSLIK HOONE on asumile (piirkonnale) tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana hoonete grupis.

VÕTMESTRUKTUUR on ala, mis koosneb eriti väärtuslikust hoonetekooslusest/keskkondlikust ansamblist, millele iseloomulikud linnaehituslikud tunnused (hoonestus, hoonete arv krundil, krundi- ja hoonestusstruktuur, haljastuse osakaal, hoonestuse ja väikevormide autentsed detailid jne) peavad täielikult säilima, st lähenemine keskkonnale (miljööle) on konserveeriv.

ARENGUALA EHK MILJÖÖALA PUHVERALA on ala, mis piirneb miljööväärtusliku alaga. Uushoonestamisel peavad hoonemahud arvestama naabruses olevate piiranguvõndite iseloomuga, st suuremad muudatused on lubatud üksnes siis, kui toimuvad arengud ei mõjuta negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslikke alasid. Arengualad on puhvriks ehk üleminekuks erinevate linnaehituslike tunnustega piirkondade vahel. Arengualade arendustele on soovitatav lahenduse leidmine arhitektuuri- või maastikuarhitektuuri konkursi raames.

TERVIKVISIOONI ALA on ala, mis ei ole terviklikult säilinud või välja kujunenud või on hilisemate linnaehituslike protsesside tõttu rikutud ning mille kohta tuleks koostada terviklik visioon üldplaneeringu ellu viimisel eraldi tööga. Samas paikneb selline ala linna funktsioneerimise seisukohalt olulises asukohas. Selliste alade linnaehituslik areng tuleb detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamise käigus terviklikult lahendada.

KEILA LINNA ROHESTRUKTUURIGA SEOTUD MÕISTED:

ÖKOLOOGILINE VÕRGUSTIK - võrgustik on osa ökoloogilisest infrastruktuurist, mis tagab ökoloogilise kommunikatsiooni (tasakaalustatud aine- ja energiaringed) erinevatel hierarhilistel tasanditel.

ROHEVÕRGUSTIK, KA ROHESTRUKTUUR ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheline domineerimisega ala. linna rohealad ühendav strateegiliselt planeeritud, ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis funktsionaalselt tähendab üldplaneeringu mõistes kaitsealade võrgustikku, käesolevas töös mistahes linna rohealade võrgustikku, ühendades need asulat ümbritsevate rohealadega koos ühtseks terviklikuks süsteemiks. Käesolevas planeeringus on kaasatud sinivõrgustiku osana - Keila jõgi ning loodusliku ilmega avamaastik – Keila jõe luht.

TUUMALA Rohelise võrgustiku kui süsteemi komponent. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tuumaladel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne). Tuumalade käsitlemisel tuleb arvestada, et nende lahutamatuks osaks on äärealad (antud töös jaotatud tugialadeks ja puhveraladeks).

TUGIALA Rohelise võrgustiku meetoodilises kontseptsioonis ääreala, antud töös nimetatud tugialaks. Jäädes küll tuumala otsestest piiridest välja, on tuumala kandjaks ja moodustamise aluseks. Tuumalade säilitamine on võimalik eelkõige tugialade roheline võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu. Ümbritseb tuumala lahutamatu osana.

ASTMELAUD Tuumaladest eraldatult paiknev, vähem massiivne ja kompaktne sidusust tagav element. Käsitletavad kui madalamat järku tuumalad.

Käesolevas töös on võrdsustatud tingimustelt tugialadega (eeldavad sarnaseid maakasutustingimusi).

PUHVERALA Käesolevas töös tuumalade tugialasid ja astmelaudu ümbritsev üleminekuala - (kaitse)puhver. Leevendav ala intensiivse inimtegevuse surve ja rohevõrgustiku teiste elementide vahel.

KORIDOR Rohekoridorid ehk ribastruktuurid. On tuumalasad (ka astmelaudu) ühendavad rohelise võrgustiku elemendid. Koridorid on tuumaladega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad.

PUHKEVÄÄRTUSEGA KORIDOR Puhkeväärtusega rohekoridorid on selleks, et inimestel oleks võimalik liikuda jalgsi või kergliiklusvahendiga sujuvalt mööda haljastatud koridore, kus nad puutuvad minimaalselt kokku mootorsõidukitega. Puhkeväärtusega rohekoridor peab:

- Võimaldama vaba ja takistusteta liikumise jalgsi ning kergliiklusvahendiga;
- Puhkeväärtusega rohekoridori kujundamisel peab arvestama, et see on inimese kõrval liikumiskoridoriks ka paljudele väiksematele liikidele (linnud, putukad, pisiimetajad). Seega tuleb puhkeväärtusega rohekoridoris arvestada, et oleks esindatud nii rohu-, põõsa- kui ka puurinne;
- Pakkuma mugavat kasutustaristut.

PUTUKAKORIDOR Kaardil kujutatud putukate, lindude ja pisiimetajate sujuvat liikumist võimaldavad mitmekesise rindelise haljastusega (puud, põõsad, püsililled, sibulilled, mis oma viljadega pakuvad toitu lindudele ja/või õitega nektarit) väiksemamõõtmelised omavahel seotud haljasalad. Koridori loomise vajadusega tuleb arvestada edasiste linna osa üldplaneeringute, teemaplaneeringute, detailplaneeringute ja projektide koostamisel.

PUHKEALA puhkealaks loetakse Keila linnas nii looduslikku kui rajatud haljastust sh metsi, parkmetsi, parke, haljasalasad, Keila jõe äärset kallasrada. Puhke- ja rohealade määramisel juhendatakse nende kvaliteedi, terviklikkuse, seotuse ja seniste väärtuste säilimise eesmärgist, mis loetakse üldjuhul olulisemaks maa omanike võimalikest arendushuvidest.

ROHEALA, KA HALJASTU loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala linnas, sh looduslikud alad, parkmetsad; pargid; haljakud (väiksemad haljasalad, nt tänavaäärsed haljasribad, haljastatud ristmikualad), aiad; ettevõtete, liiklussoonte ja infrastruktuuriobjektide ümber paiknevad puhvervööndid; jäätmaad jt taimkattega alad. Roheala määratlus käesolevas analüüsis ei tähenda avalikku kasutust üldmaana ja roheala senise sihtotstarbe järgne kasutamine võib jätkuda (nt Keila jõe luha-alal).

ÖKOLOOGILINE VÄÄRTUS käesolevas töös roheala tähtsus/vajalikkus linna rohevõrgus ning võimekus pakkuda erinevaid ökosüsteemi teenuseid.

2 ÜLDOSA

2.1 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	10 072 elanikku ² .

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 paikneb valdavalt Keila jõe ääres. Keila linn on Lääne-Harjumaa keskus. Hästi arenenud ettevõtlus pakub hulgaliselt töökohti mitte ainult Keila, vaid ka ümbruskonna linnade ja Tallinna elanikele. Suuremad tööstuspiirkonnad paiknevad linna äärealadel.

2.2 Rahvastiku arengusuundumused

Keila linn moodustab Harjumaa maakonna kogupindalast 0,26% ning elanike arv on ligikaudu 1,6% maakonna kogurahvastikust. Linn on elanike arvult Harju maakonnas Tallinna ja Maardu linnade järel kolmas. Keila linna elanike arv viimastel aastatel pidevalt kasvanud (vt täpsemat ülevaadet *LISA 4. Keila linna rahvastikuprognosis*). Keila linna rahvaarv on 10 072 elanikku (rahvastikuregistri andmetel seisuga 01.01.21).

Lähtudes soodsast asukohast ja kaugusest Tallinna linnast, millest tingituna on tööturu ja teenuste hea kättesaadavus vaid 25 km kaugusel, on võimalik prognoosida Keila linna elanike arvu kasvu ka tulevikus.

10 viimase aastaga on Keilas rajatud mitmeid uusi elamupiirkondi (Sopsu-Tooma, Pargi tn, Kruusa tn, Kalda tn jne). Ehitamisel on mitmeid uusi elamupiirkondi ning on veel ka realiseerimata detailplaneeringuid elamute ehitamiseks. Praeguseks on kehtestatud detailplaneeringute, koostamisel olevate detailplaneeringute ja väljastatud projekterimistingimuste kohaselt välja arendamata ca 728 elamispinda.

Keila linn on teeninduskeskuseks linna mõjuvöändisse jäävatele aladele (Kulna küla, Kumna küla, Valkse küla), mis aga asuvad teiste omavalitsuste territooriumitel.

² Rahvastikuregistri andmetel seisuga 01.01.2021.

Tänasel hetkel võib prognoosida lähima 10 aastase perioodi sees rahvastiku arvu kasvu, mis võib kaasa tuua kooli- ja lasteaia kohtade puudujäägi. Arvestades viimaste aastate elanike kasvuga Keila linnas võib eeldada, et elanike kasv saab olema tasapisi tõusev. See annab võimaluse tagada vajaliku sotsiaalse- ja ka tehnilise infrastruktuuri rajamise. Samuti suureneb vanemaealiste inimeste osakaal järk järgult, seega peab suurt rõhku panema sotsiaalasutustele ning pensionäride vajadustele.

Keila linna rahvastiku arengusuundumustega seoses kavandab Keila Linnavalitsus linnaruumiliselt soodsa asendiga alade tihendamist, kus soodustatakse elanike lisandumist. Samas tuleb arvestada, et Keila linnaelanikud väärtustavad oma aedlinlikku elukeskkonda, mistõttu tuleb tihendamisel arvestada, et see ei kahjustaks olemasolevat elukeskkonda ja tihendamine toimuks tasapisi - ehitades uusi hooneid soodsa asukohaga tühjadele aladele ja samas hoides ka elavana vanemaid miljööväärtuslikke piirkondi.

2.3 Üldplaneeringu ülesanded

Kehtiv Keila linna üldplaneering on kehtestatud 2002 aastal ning kasutusel olnud üle viieteistkümne aasta. Keila Linnavalitsus algatas uue üldplaneeringu koostamise järgneva põhjendusega: *hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Üldplaneeringul on suur roll maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel, üldplaneering on vastavat investeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringu koostamise alus ning käsitleb linna arengut tervikuna.*

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on Keila linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine kooskõlas Keila linnas kehtivate strateegiliste dokumentidega ning ruumilise arenguga kaasneda 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 üldplaneeringu koostamisel arvestatakse ka **Harjumaa maakonnaplaneeringuga 2030+** (kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga 09.04.2018 nr 1.1-4/78), et linna ruumilise arengu suundumused, maakasutuse tingimused ja muu üldplaneeringuga kehtestatav oleks kooskõlas kehtestatud maakonnaplaneeringuga. Tehakse ettepanekuid kehtiva maakonnaplaneeringu täpsustamiseks (vt ptk 0).

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.

Üldplaneeringus käsitletavaks alaks on Keila linna haldusterritoorium. Samas kaasatakse üldplaneeringu koostamisse kontaktvööndi alad (tähistatud

JOONISEL 1. Maakasutus), mis jäävad naabervaldade territooriumile kuid on ruumiliselt Keila linnaga seotud.

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

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

3 KEILA LINNA RUUMILINE VISIOON

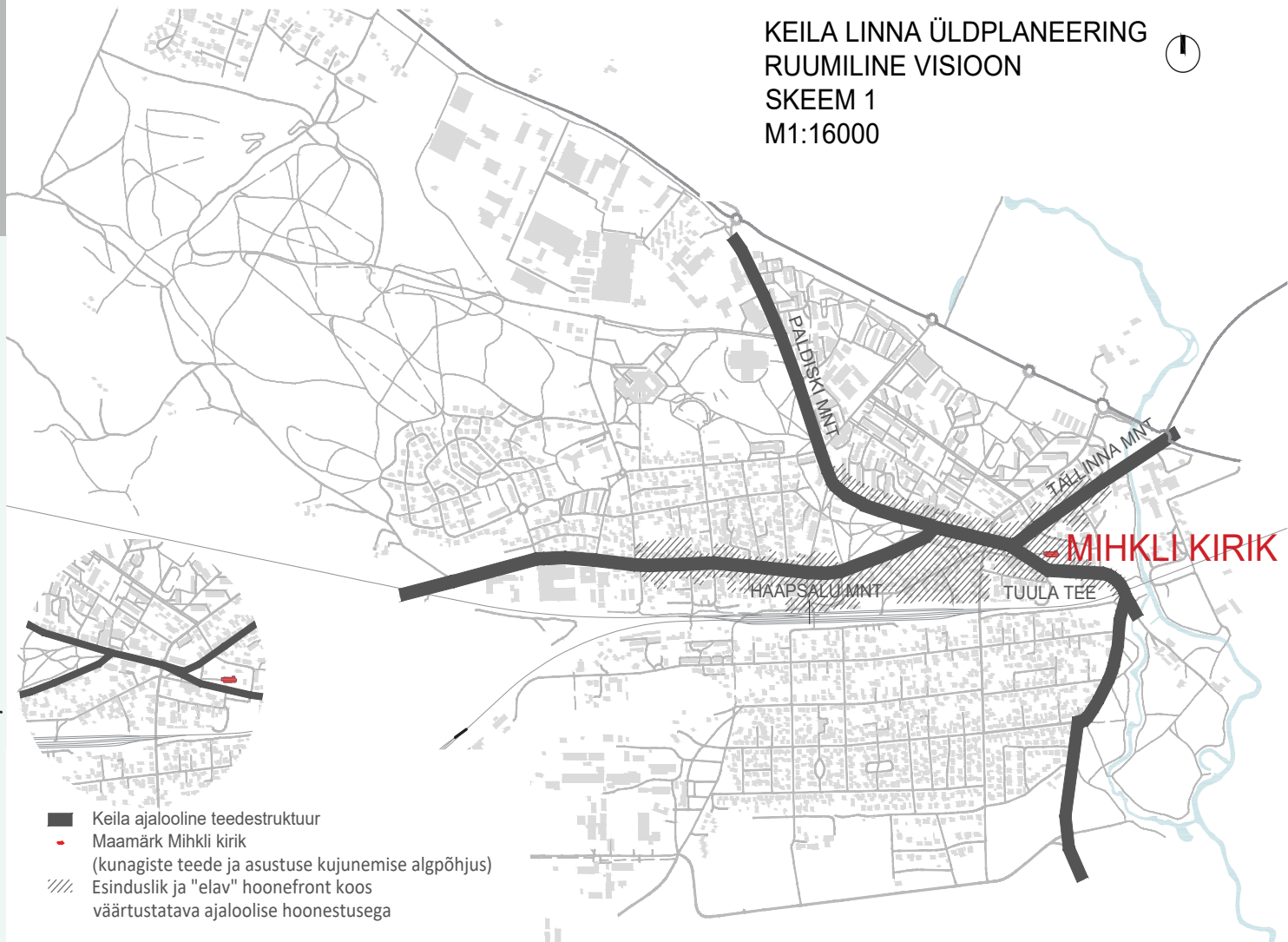
Keila ruumiline visioon käsitleb ülelinnaliselt olulisi ruumilisi põhimõtteid, mis on Keila linna üldplaneeringu lahenduste ja edasiste maakasutus- ja ehitustingimuste koostamise üldiseks aluseks.

Ruumiline visioon ei pretendeeri täpsusele, toodud on skeemid lahendusi üldistaval kujul. Täpsemaid maakasutuse lahendusi saab vaadata üldplaneeringu joonistelt.

Ruumiline visioon on üldplaneeringu üks olulisemaid osasid. Visioon võtab planeeringu lahenduse üldistavalt kokku ja toob välja olulisemad linnaruumi planeerimise eesmärgid. Ruumiline visioon koosneb skeemidest koos selgitustega. Keila linna ruumilise visiooni põhimõtted on järgmised:

AJALOOLINE TEEDE STRUKTUUR

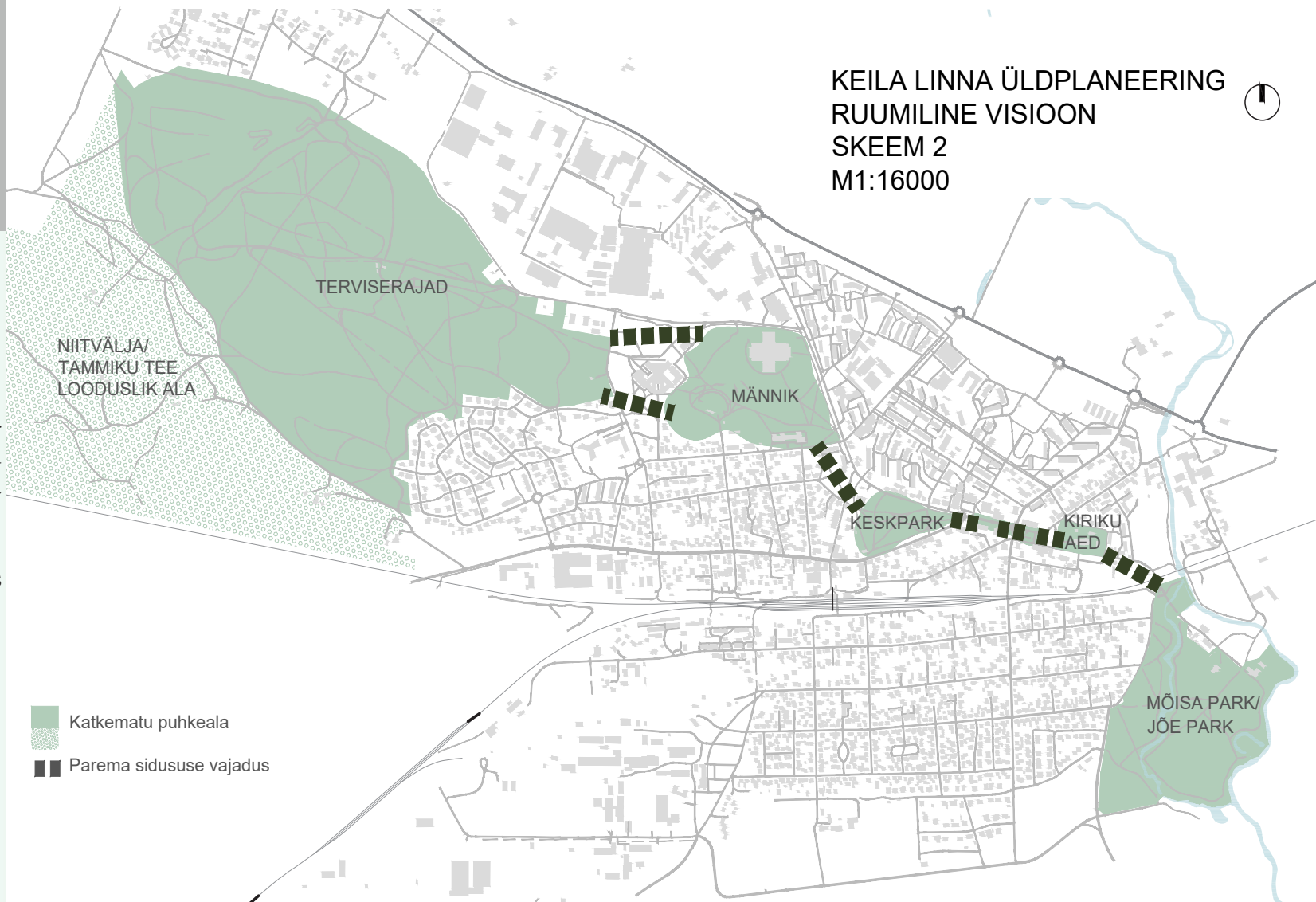
Keila linna ja selle keskuse liikumisteede ja hoonete põhisstruktuurile annab peamise aluse ajalooliselt kujunenud peamiste teede struktuur (Tallinna mnt, Paldiski mnt, Haapsalu mnt ja Tuula tee koos Mihkli kiriku ja Keskpargiga). Üldplaneeringu lahendused lähtuvad eesmärgist muuta inimeste liikumist selles struktuuris selgemini tunnetatavaks ja mugavamaks. Samuti on see struktuur aluseks hoonefrontidele, hoonestuse tihendamisele, funktsioonide mitmekesistamisele ja hoonete arhitektuurilise kvaliteedi suunamisele..



JÄTKUV PUHKEALA

Keila linnastruktuuris on tähelepanuväärne eripära, et olemasolevad rohealad on üksteise järel rivis. Selles leidub potentsiaal moodustada terviklik keskne jätkuv puhkeala, mis saab olla Keila avaliku ruumi selgroog ning üks Keila peamisi väärtusi.

Üldplaneering seab tulevikuks ruumilise arengu suuna, mille järgi tuleb tagada rohealade võõndi säilimine ning parandada haljasalade omavahelist sidusust. Rohealade võõndi jätkuvus tuleb kõigi sammudega muuta inimesele järjest selgemini tajutavaks ning liikumine nende vahel mugavamaks.



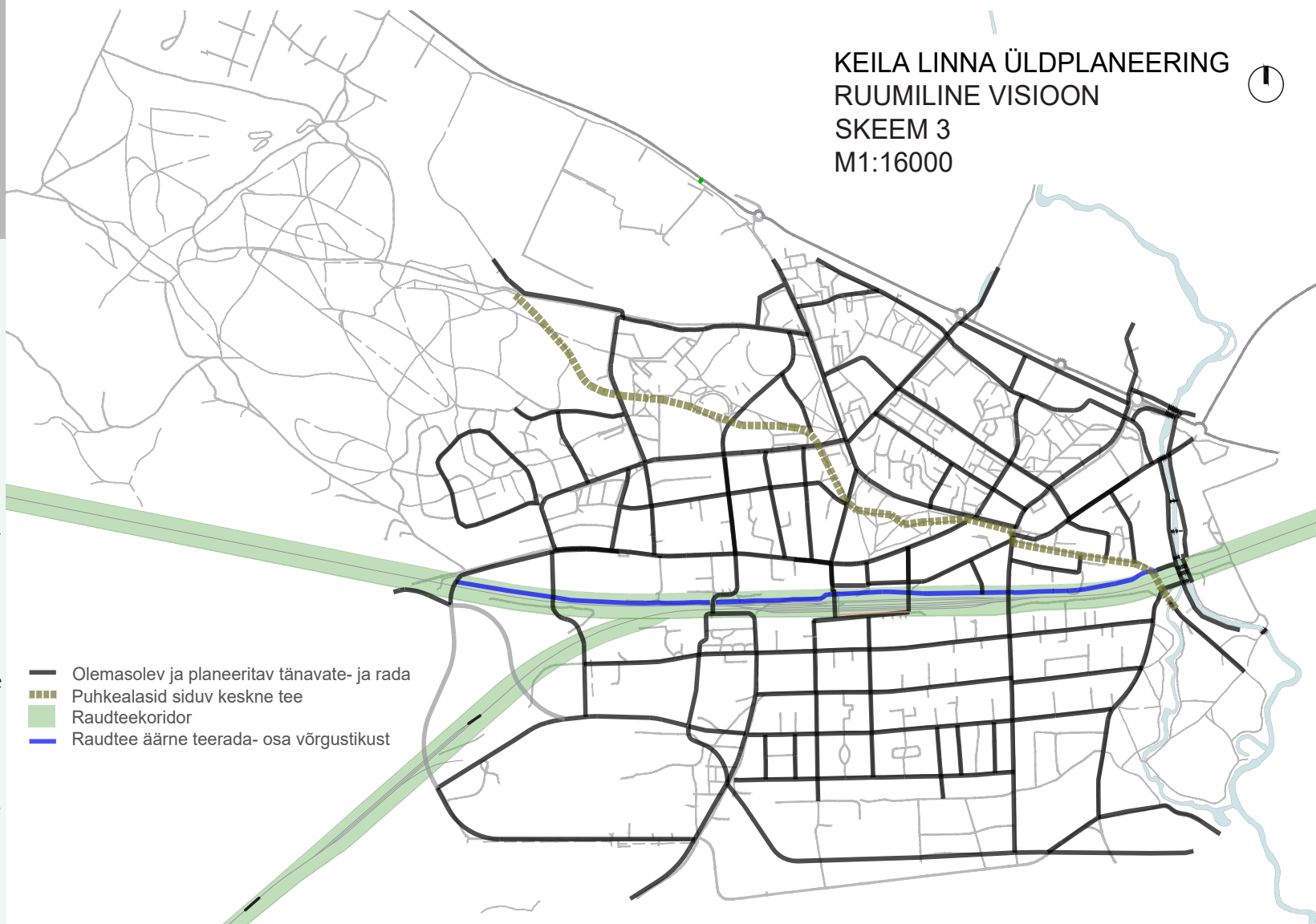
LINNA TÄNAVA- VÕRGUSTIK KUI KÕIGI INIMESTE ELURUUMI SIDUV SÜSTEEM

Linnaruumi toimimise üks peamisi aluseid on tänavavõrgustik, mis võimaldab mugavat liikumist kõigi hoonete vahel igähele.

Tänavavõrgustik on tunduvalt mitmekesisem kui sõiduteede võrgustik ning see peab olema igas suunas sidus kõigile. Sõiduteed moodustavad osa tänavaruumist.

Üldplaneeringuga rõhutatakse vajadust hoida ja parandada võrgustiku sidusust ka üle ja piki raudteed ning jõge, samuti väärtustades ja sidudes tänavavõrgustikuga kogu linnas väiksemaid teid ja radu, et kõik teekonnad oleks meeldivad.

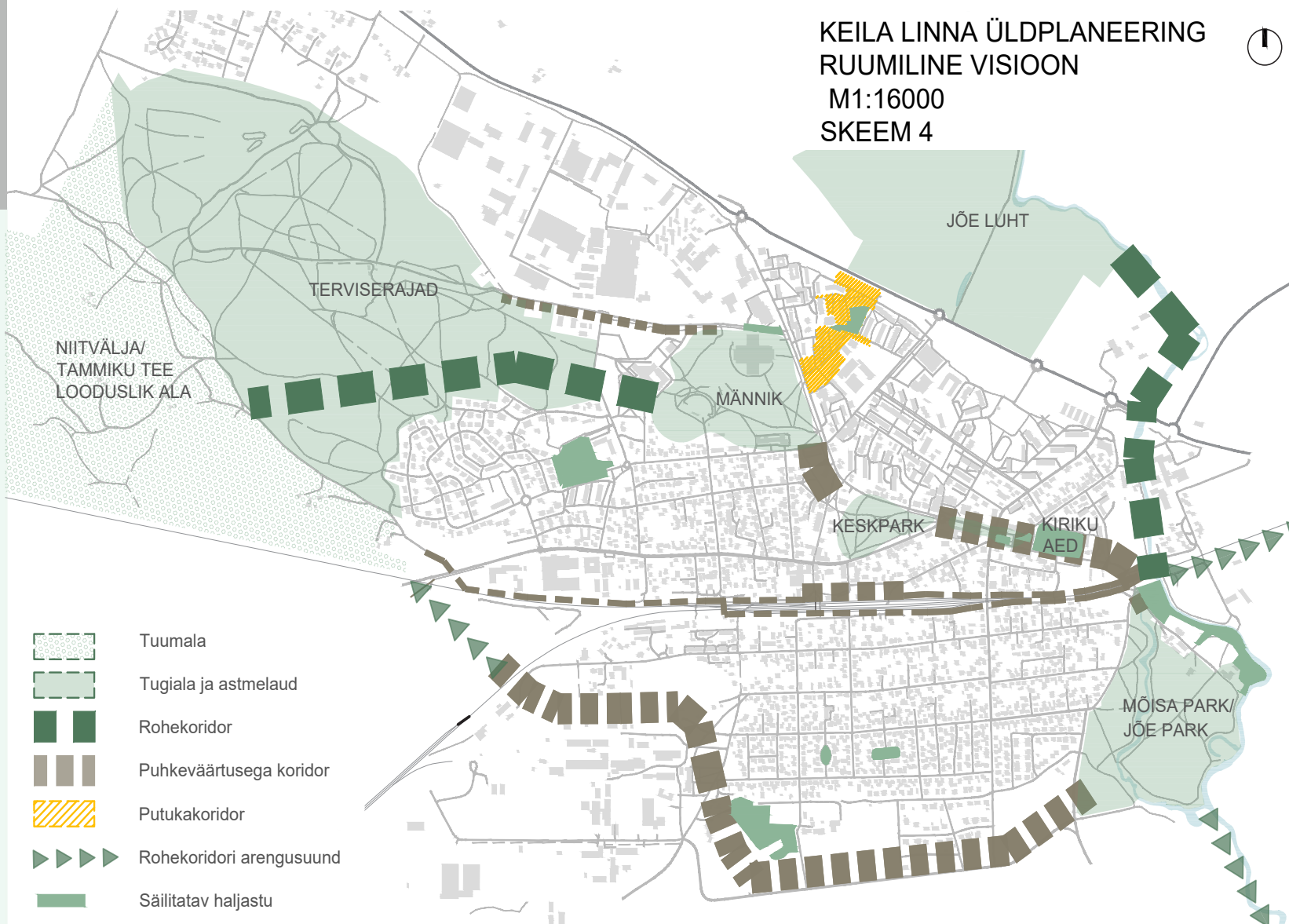
KEILA LINNA ÜLDPLANEERING RUUMILINE VISIOON SKEEM 3 M1:16000



- Olemasolev ja planeeritav tänavate- ja rada
- Puhkealasid siduv keskne tee
- Raudteekoridor
- Raudtee äärne teerada- osa võrgustikust

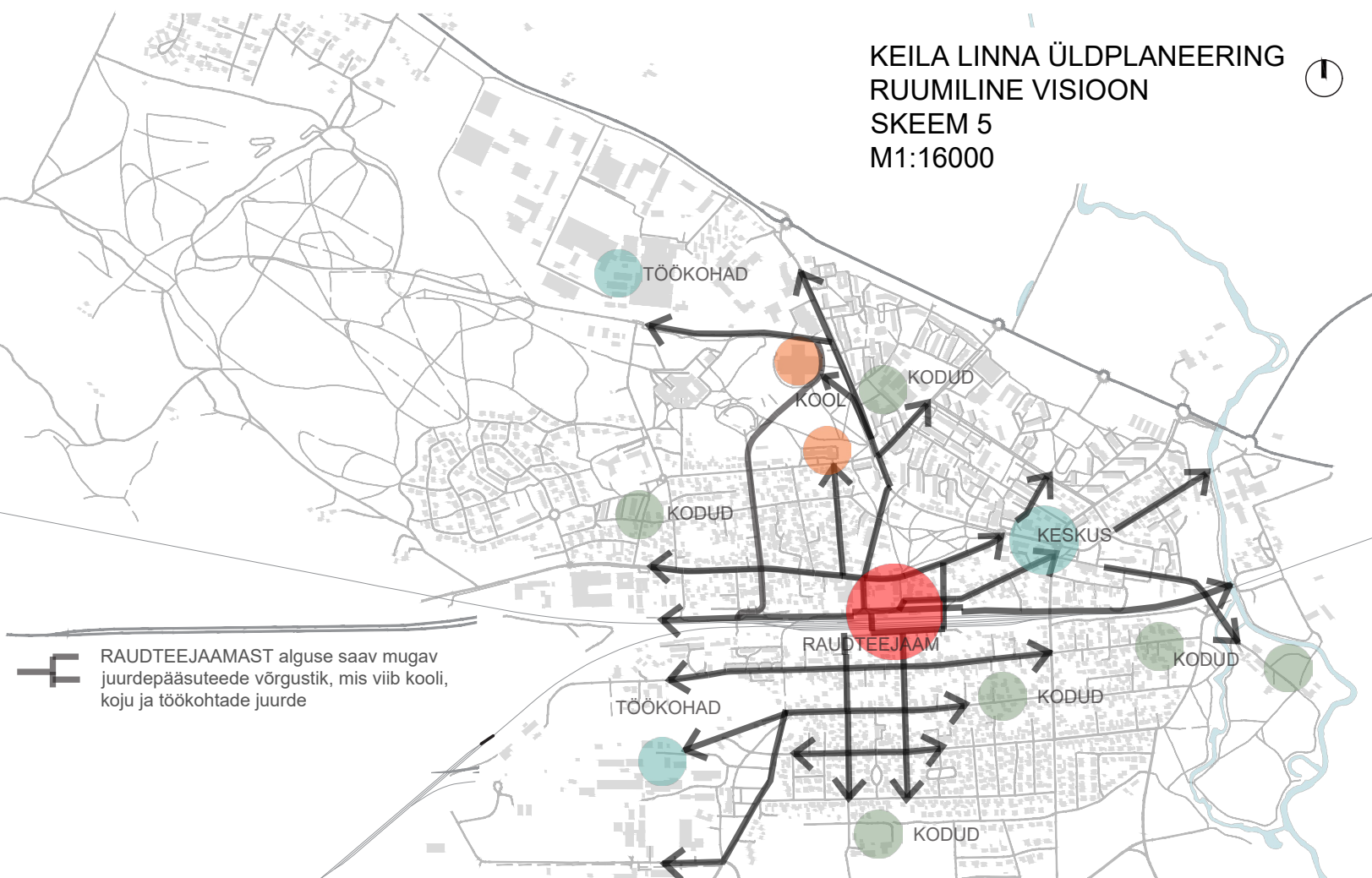
LINNA ROHELINE VÕRGUSTIK

Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Rohevõrgustik on linna elurikkuse säilitaja, selle kaitsja, kliima soojenemisega kaasnevate keskkonnariskide leevendaja ja keskkonna rikastaja. Heatasemeliselt planeeritud rohestruktuuri korral peaksid rohekoridorid tagama nii neile seatud ökoloogilise funktsioneerimise kui samaaegse inimkasutuse kummagi kvaliteeti vähendamata. Üldplaneering annab aluse roheline võrgustiku ruumilise struktuuri hoidmisele ja parendamisele.



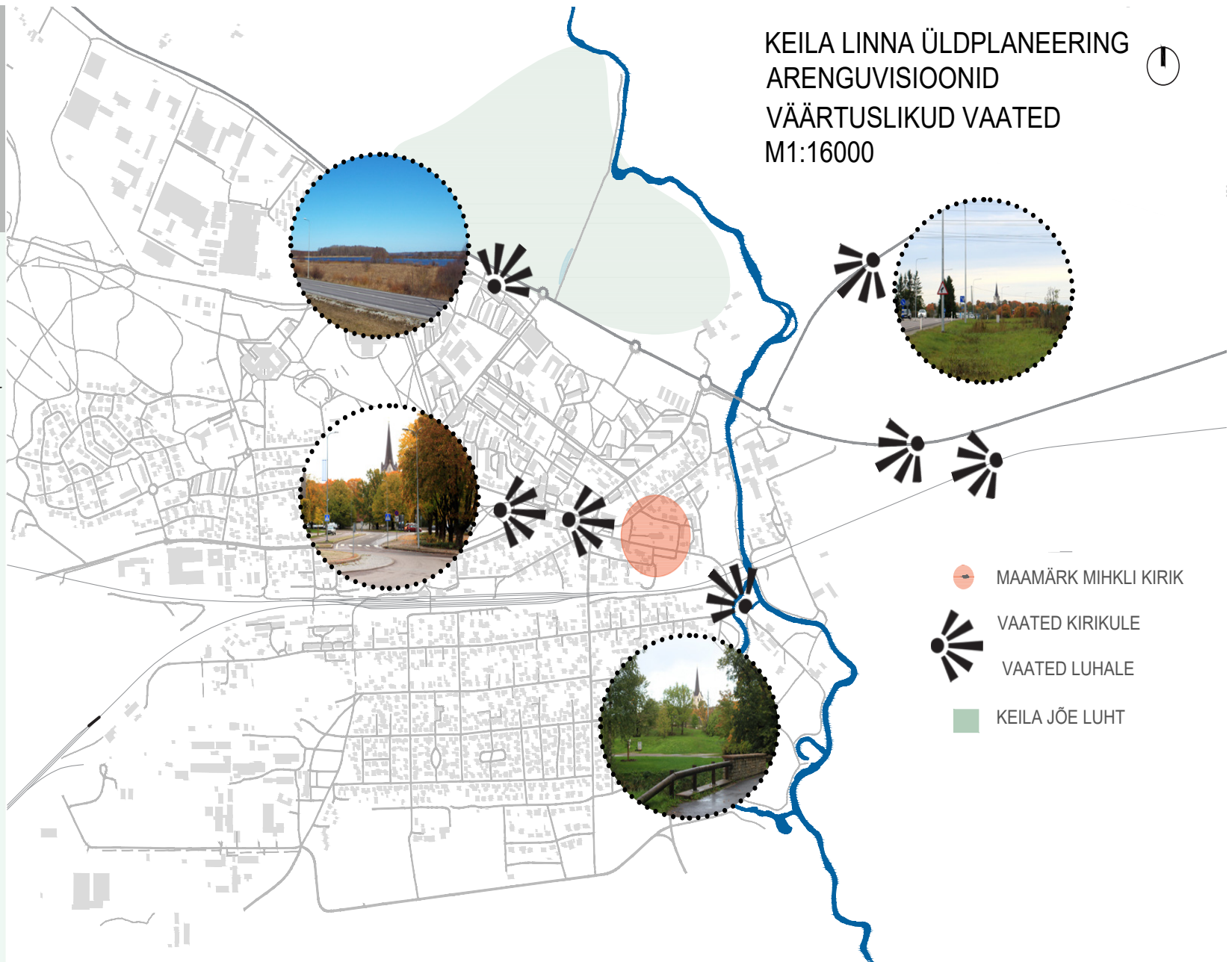
RAUDTEEJAAM KUI KESKUS

Keila on Tallinna regiooni üks parimaid linnu eluks ilma autota. Selle aluse loob tihe rongiliiklus ning raudteejaam linna keskel. Et selline elu toimiks, peavad kõik teekonnad kodudest, töökohtadest ja koolidest raudteejaama olema võimalikud mugavad, meeldivad ja turvalised. Üldplaneering lähtub eesmärgist kõiki selliseid teekondi parandada.



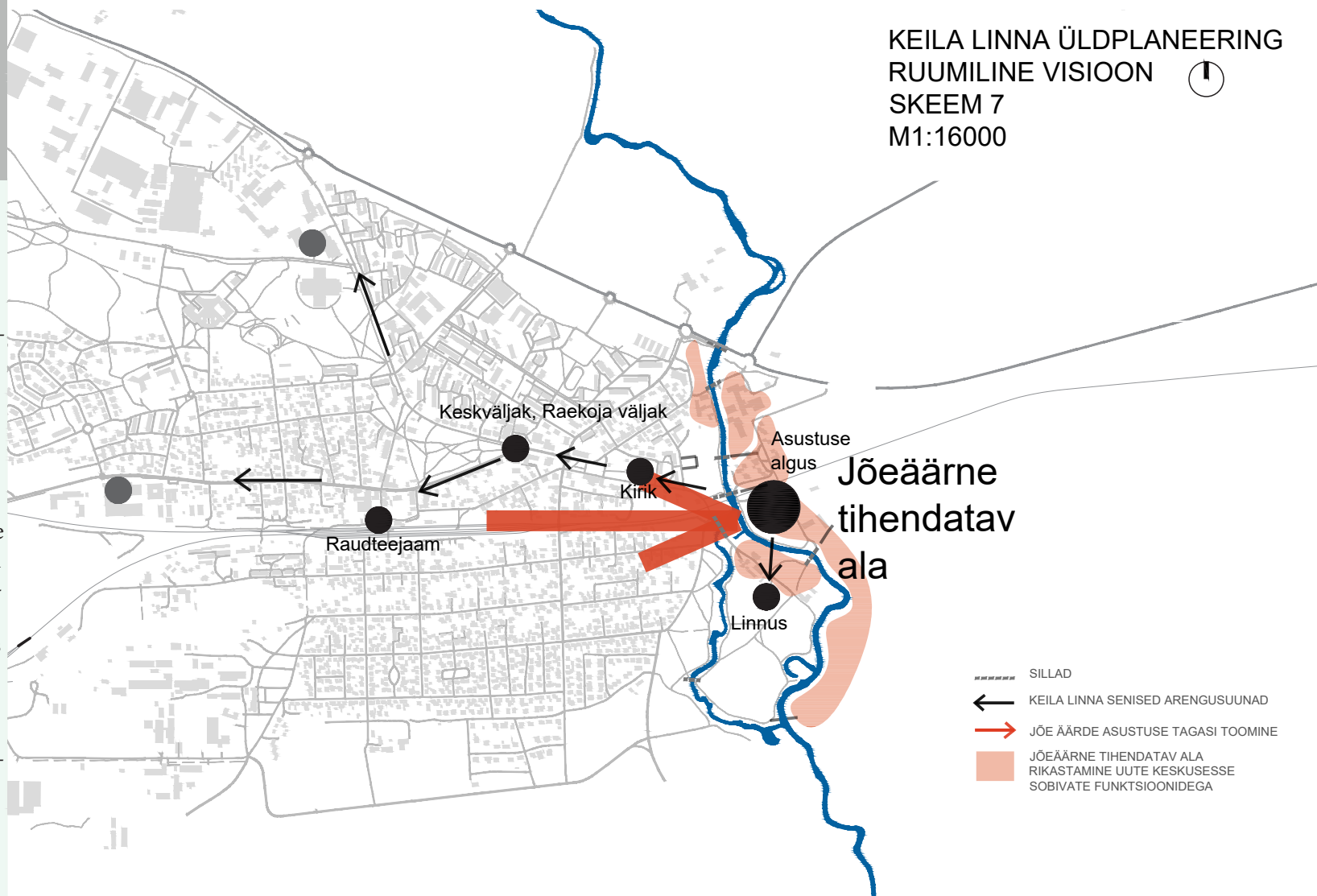
VÄÄRTUSLIKUD VAATED

Kaugvaadete koridorid moodustavad olulise osa inimesele tunnetatava linnaruumi struktuurist. Üldplaneering kaitses ajalooliselt väljakujunenud ja seetõttu Keilale iseloomulikke vaadete püsimist ka tulevikus. Nendest peamised on vaated Mihkli kirikule linna sisenevatelt teedelt ja linnasisestelt tänavatelt. Samuti tuleb väärtustada Keila linna elukeskkonnaga suhestuvat avatud maastikku Keila jõe luhal, sest avarad vaated üle selle on kujunenud osaks linnaruumi kvaliteedist.



LINNALINE ARENG JÕE KALDAL

Keilas on läbi aegade toimunud aktiivsuse nihkumine lääne suunas. Jäljed vanimast asustusest (u 2000 aastat tagasi) Keilas on avastatud jõe paremal kaldal, praeguse raudteesilla lähistel. Keskjäl 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), mille tõttu on jõekallas linna idaservas jäänud tagaplaanile. Üldplaneering peab oluliseks, et linna juurtel ei tohiks lasta ära surra ning veeäärse linnaruumi võimalusi tasub julgemini rõhutada. Üldplaneering soodustab Keila linnaga seotud tänavavõrgustiku ja avaliku ruumi (sealhulgas jõeäärse promenaadi ja sildade) arengut, elukeskkonda häiriva tootmise väljaviimist ning elanike ja teeninduse lisandumist jõe mõlemal kaldal sealhulgas naabervaldade territooriumil.

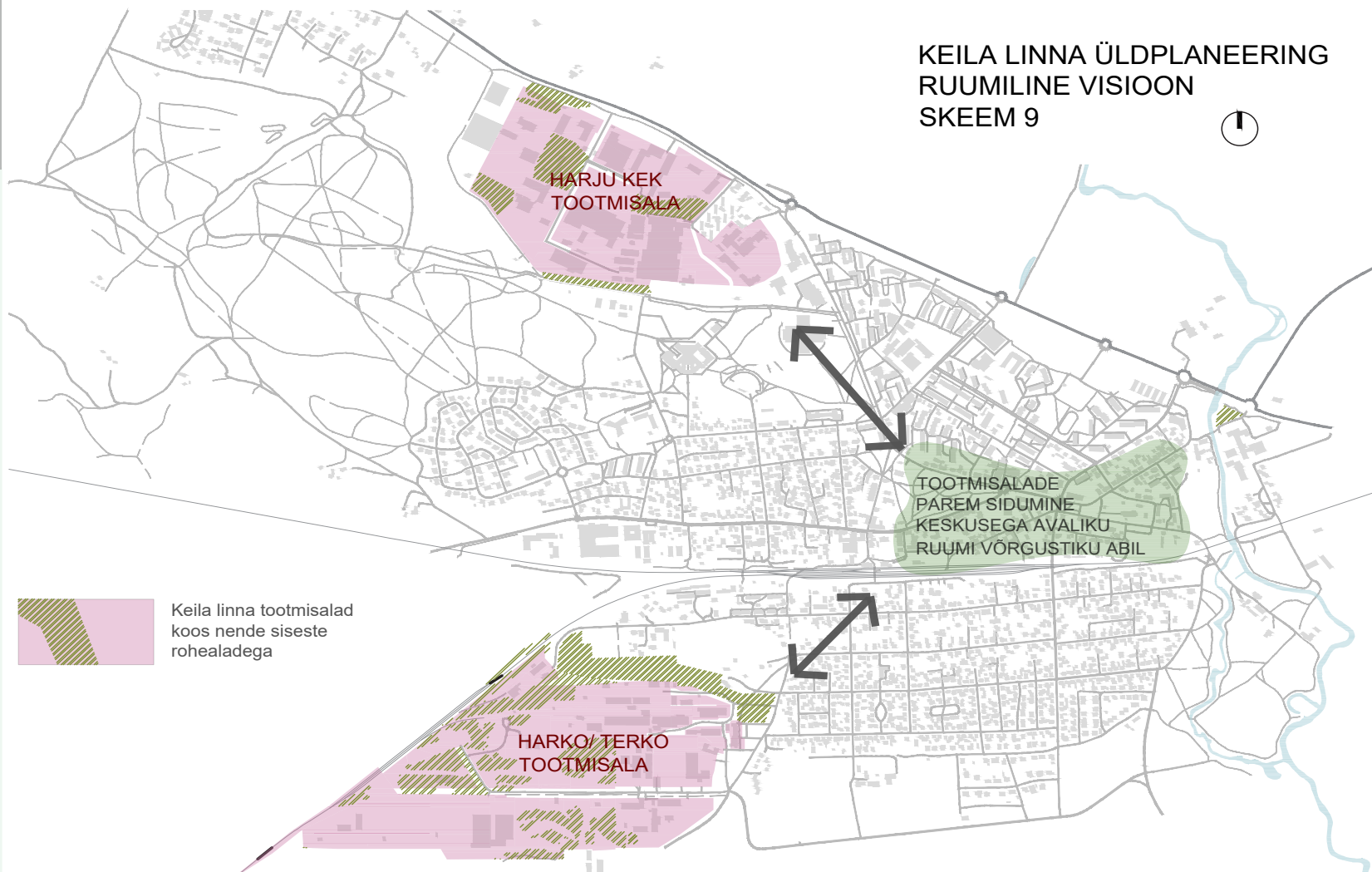


TOOTMSALADE ARENG JA PAREM SIDUMINE LIN- NARUUMIGA

Harju KEK ja Tööstuse tn tööstusparkides paiknevad ettevõtted on Keila linna olulisemad tööandjad.

Ligi pool Keila linna töökohtadest on töötlevas tööstuses. Juba praegu on Keila tööstusaladel looduslähedane töökeskkond, mis on suur väärtus. Tootmisaladel paiknevad rohealad toimivad kaitsehaljastusena ümbritsevatele elamualadele, vähendades ka müra ja õhusaastet.

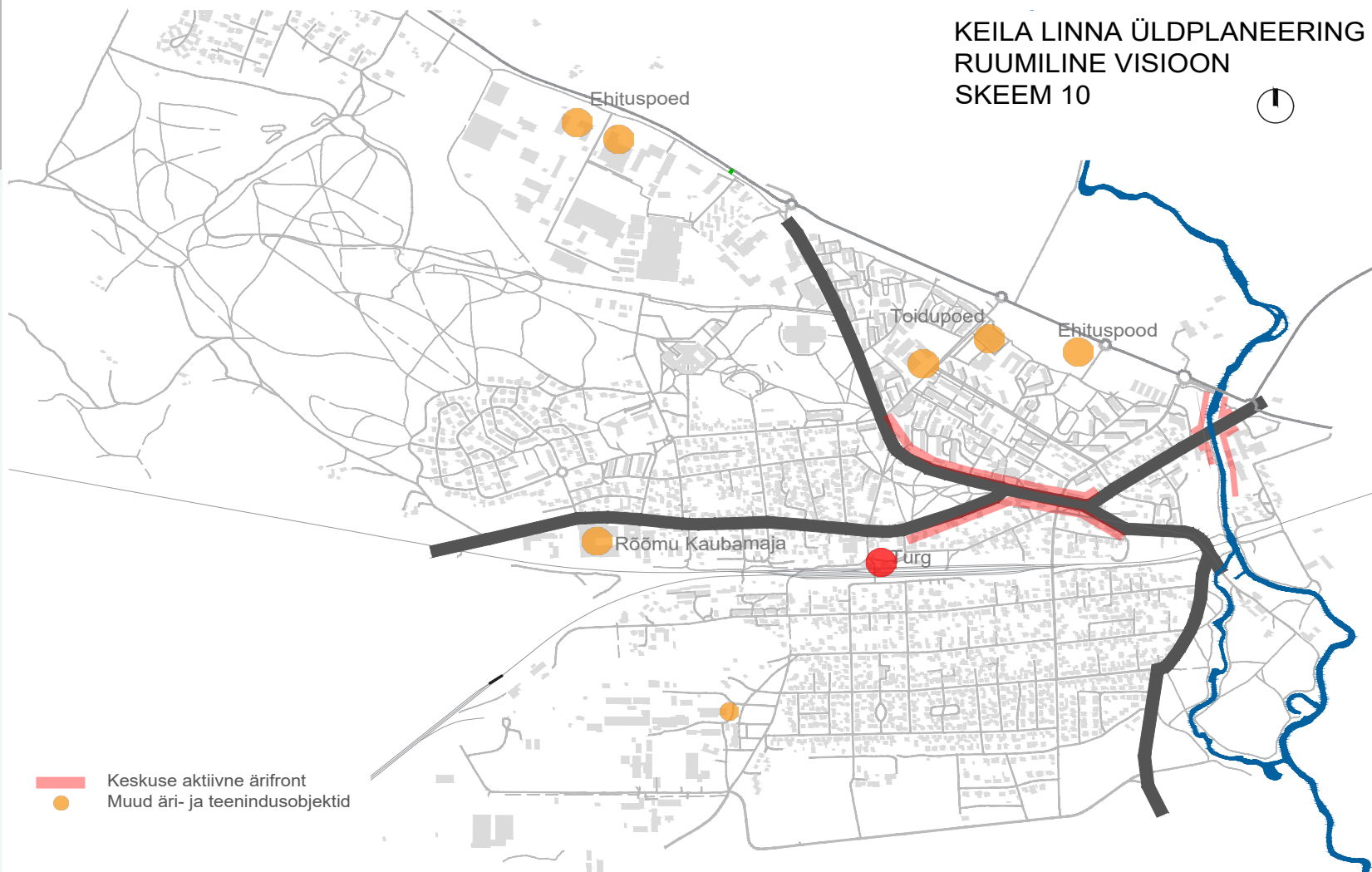
Üldplaneering kavandab tootmiseks vajalike transpordiühenduste parandamist, samas seades eesmärgiks tootmisalade roheluse väärtustamise ning hea töökeskkonna hoidmise ja loomise. Ühtlasi seatakse eesmärgiks tootmisalade parem sidumine Keila keskosa linnaruumiga, sest Keila linnas on vahemaad väikesed, mis soosib jalgsi käimist ja jalgrattaga sõitmist ka elamutest ja raudteejaamast töökohtadeni.



ÄRI JA TEENINDUSE ARENG

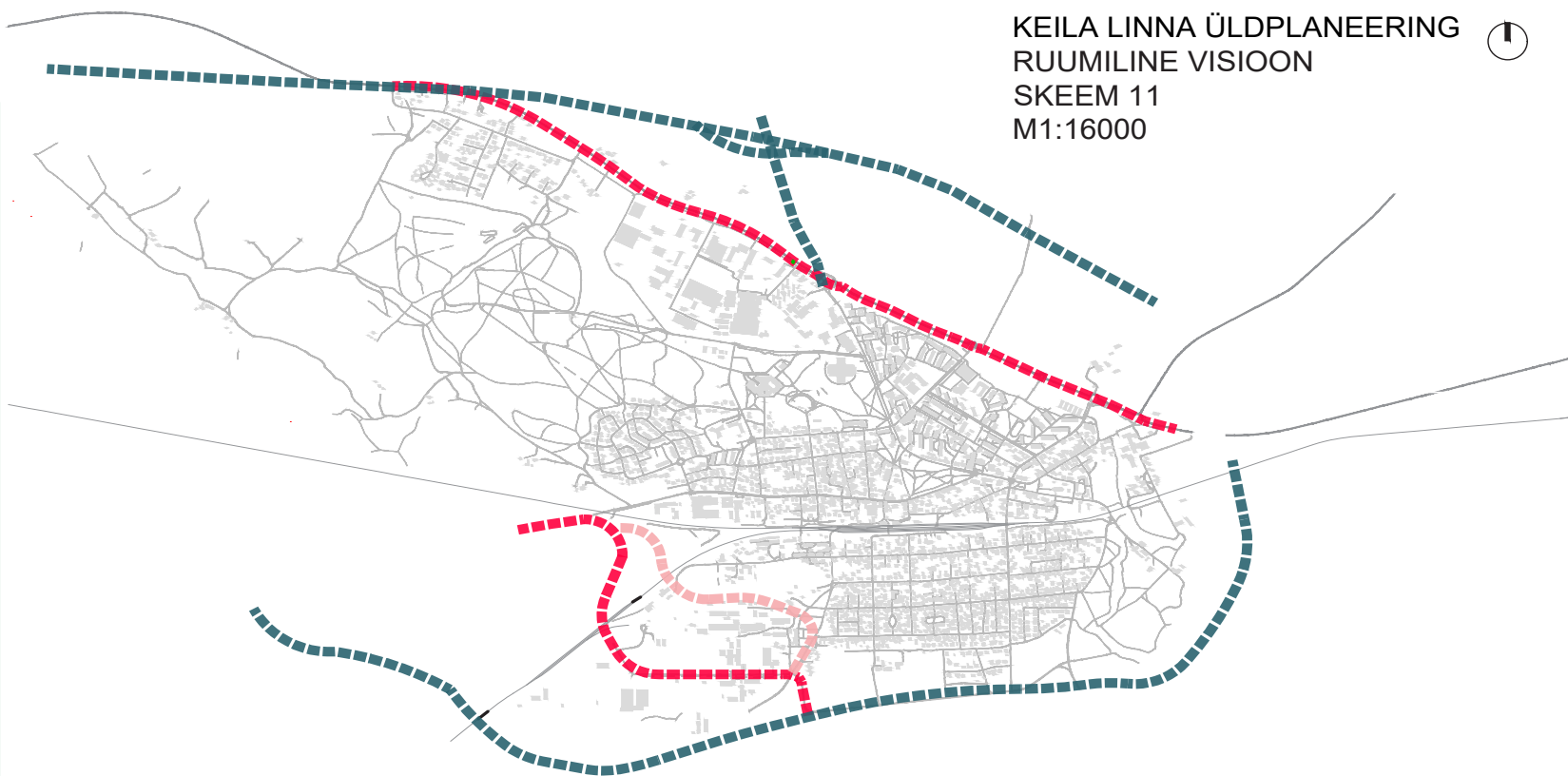
Üldplaneering seab eesmärgiks Keila linnakeskuse elavdamise, tugevdamise ja mitmekesistamise. Üldplaneering kavandab keskuse kvartalitest 21. sajandile omast elu-, äri- ja ajaveetmiskeskonda, mis on elav, mitmekülge kasutusega ja koosneb omavahel mugavalt seotud kohtadest. Aktiivsed tänavafronnid kavandatakse eelkõige Keskväljaku ja raudteejaama ümbruse tänavate äärde ning Keila jõe äärde Tallinna mnt pikenduse ümbruses.

Ühtlasi seab üldplaneering eesmärgiks, et linna äärealade olemasolevad ja tulevased, pigem sõiduteedega seotud äri- ja teeninduse keskused seostuks mugavalt Keila keskosa linnaruumiga.



MAANTEEDE ARENG

Maanteeamet kavandab kahte ümbersõiduteed: Keilast põhja- ja lõuna poolt. Kavandatavad ümbersõidud mõjutavad oluliselt Keila linnaruumi, sh muutusi olemasolevate teedega seotud ruumis. Samas pole teada millal, kas ja millises järjekorras ümbersõidud ehitatakse. Sellest lähtudes ei saa üldplaneering teha teetrasside maa-alade kohta üheseid otsuseid, vaid arvestab erinevate arengustsenaariumitega. Mitmed lahendused on vaja leida edasises töös terviklikult mitmete poolte koostöös. Sellest sõltumata seab üldplaneering põhimõtte, et ümbersõiduteede lahendusi tuleb käsitleda selliselt, et need ei ole lihtsalt möödasõiduks mõeldud maanteed, vaid vajavad Keila linnaga seotud mitmesuguste liikumiste seostatud lahendamist. Maanteeade projektid ja nendega seotud ruumimuudatused vajavad täpsemaid terviklikke ja maastikku sobituvaid ruumilisi lahendusi, mille kaudu seostatakse erinevad olemasolevad ja arendatavad tänavad, rajad, hooned ja looduslikud alad, katkestamata ümbersõiduteedega inimeste liikumisi Keilasse ning tagades sidusa rohevõrgustiku ja avaliku ruumi toimimise. Maanteeade arendused peavad parandama Keila lähiümbruse inimsõbralikkust ja Keila linna seoseid ümbrusega.



KEILA LINNA ÜLDPLANEERING
RUUMILINE VISIOON
SKEEM 11
M1:16000



- Maanteeameti planeeritavad ümbersõiduteed
- Keila linnasiseseks liikumiseks ja ühtlasi ümbersõiduks võimalikud teetrassid

4 KESKUSE ARENGUVISIOON

Keila linna üldplaneeringu koostajad korraldasid 10.09. 2019. a Keila Linnavalitsuses töötoa, et saada teada Keila linnaelanike ettepanekuid, kuidas suunata üldplaneeringuga 15-25 aasta perspektiivis Keila kesklinna arengut ja millised saavad olema üldplaneeringu ülesanded kesklinna eripära arvestades.

Kesklinnana käsitletakse Keila keskväljaku ümbrust, tunnetuslikult võib aga kesklinn hõlmata igapäevaseks erineva ulatusega ala. Üldplaneeringu käigus koostatud Keila ruumilise visiooni nägemuses võiks kesklinn laieneda rõhutades neljal Keskväljakult hargneval ajaloolise teekoridoril (Tallinna mnt, Paldiski mnt, Haapsalu mnt, Tuula tee) põhinevat struktuuri, milles need suunad oleks põhilised aktiivsed ja inimsõbralikud liikumisteed, kus soodustada ka tänavaäärseid teenuseid.

Üldplaneeringus toodud pildid Keila linna keskuse tänavatest illustreerivad üldplaneeringu üldisi printsippe. Pildid haaravad ajaloolise linnatuumiku viit osa: nelja Keskväljakult hargnevat ajaloolist teekoridori: Tallinna mnt, Paldiski mnt, Haapsalu mnt, Tuula tee ning selle keskel paiknevat Keskväljakut.

4 KESKUSE ARENGUVISIOON

Keila linna üldplaneeringu koostajad korraldasid 10.09. 2019. a Keila Linnavalitsuses töötoa, et saada teada Keila linnaelanike ettepanekuid, kuidas suunata üldplaneeringuga 15-25 aasta perspektiivis Keila kesklinna arengut ja millised saavad olema üldplaneeringu ülesanded kesklinna eripära arvestades.

Kesklinnana käsitletakse Keila keskväljaku ümbrust, tunnetuslikult võib aga kesklinn hõlmata igäühe jaoks erineva ulatusega ala. Üldplaneeringu käigus koostatud Keila ruumilise visiooni nägemuses võiks kesklinn laieneda rõhutades neljal Keskväljakult hargneval ajaloolise teekoridoril (Tallinna mnt, Paldiski mnt, Haapsalu mnt, Tuula tee) põhinevat struktuuri, milles need suunad oleks põhilised aktiivsed ja inimsõbralikud liikumisteed, kus soodustada ka tänavaäärseid teenuseid.

Üldplaneeringus toodud pildid Keila linna keskuse tänavatest illustreerivad üldplaneeringu üldisi pritsiipe. Pildid haaravad ajaloolise linnatumiku viit osa: nelja Keskväljakult hargnevat ajaloolist teekoridori: Tallinna mnt, Paldiski mnt, Haapsalu mnt, Tuula tee ning selle keskel paiknevat Keskväljakut.

PILT 1. Haapsalu maantee ja raudteejaama ümbrus

- Üldplaneeringuga väärtustatakse Keila linna ajaloolist miljööd ja üheks Keila linna vanemaks tänavaks on Haapsalu maantee koos ajaloolise hoonestusega.
- Haapsalu maantee ise ja sealsed bussipeatused peaks saama inimsõbralikumal lahenduse - jalakäijate ruumi tuleb laiendada.
- Jaama tänav on ülelinnaliselt olulisena rõhutatud liikumistee raudteejaamast kodudeni ja koolini, selle ristumisel Haapsalu maanteega saavad inimesed kogu laiusel mugavalt autoteest üle, autode kiirus võetakse liikluslahendustega madalaks.



PILT 2. Paldiski maantee ja Jaama tänava teine ots

- Jaama tänav kavandatakse peaaegu nagu jalakäijate tänavaks, samal ajal võimaldab tänav autode liikumist ja parkimist. Kogu teekond peab olema inimsõbralik koos turvaliste ületustega sõiduteedest ja otsepääsuga kortermajade vahele.

- Paldiski maantee põhjapoolse hoonete frondi saab samm-sammult asendada uue hoonefrondiga. Arhitektuur pildil on tinglik, aga see vihjab, et hooned peaks eristuma taamal paistvast korterelamupiirkonnast. Need majad saavad ühekaupa tekkida, kuna on erinevate omanike käes, kuid peaks olema erinevad ja alati väärrika arhitektuuriga.

- Eesmärgiks seatakse, et uute hoonete esimene korrus suhtleb tänavaga ja on avatud frondiga. Paldiski mnt põhjapoolne kõnnitee kavandatakse tunduvalt laiemaks. Esimene korrus astub tagasi, ülemised korrused võivad astuda ette, nii tekiks nõ varikatusega ruum. Tegu on Keskparki ääristava, lõunapäikesele avatud frondiga, millel võiks olla hea potentsiaal äridele ja kohvikutele.

- Jaama tänava lõpuosa lõikab Keilat ühendav pargivöö ning ühendus Keskpargist Männikusse, mida tasub rõhutada ja parandada.



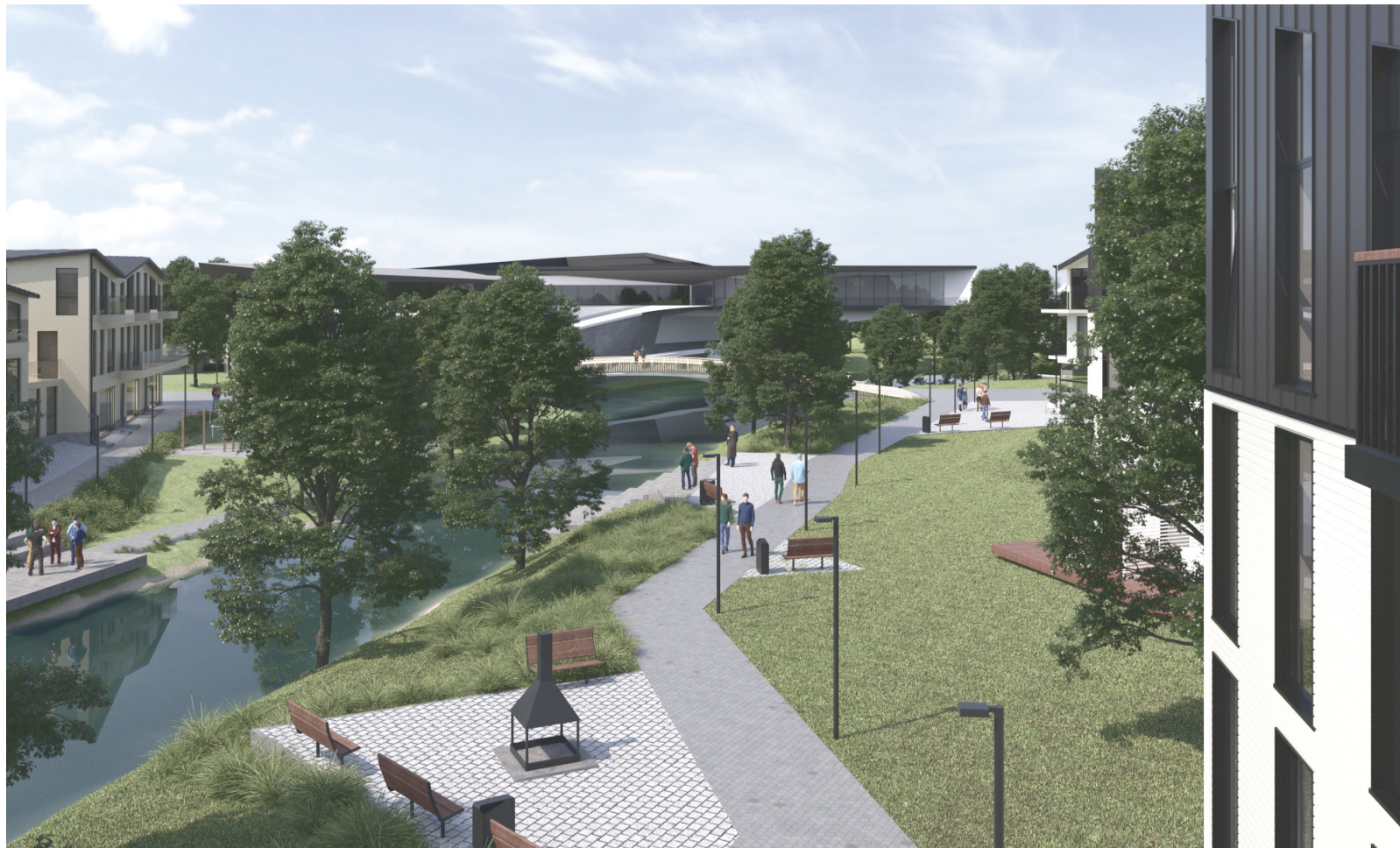
PILT 3.

Tallinna maantee ja Keila jõe kallas

- Keskne element, mis loob aluse jõeäärse linnaruumi kujunemiseks, oleks üle jõe kavandatud lai esinduslik jalakäijate sild Tallinna maantee pikendusel ajaloolisel sillakohal. Tallinna mnt ühendab keskväljaku ja jõeääre. Seda saab ümber ehitada nii, et tänavaruumis on lai kergliiklustee, jättes autoliikluse üherealiseks ja ühesuunaliseks.

- Linnaruum väärib jõulist arendamist jõe mõlemal kaldal, selle äärde võiksid tekkida uued majad. Jõe kallas võiks olla inimsõbralik haljastatud promenaad. Jõe äär on oluline avalik ruum, mis peaks olema ühendatud igas suunas.

- Tallinna mnt äär, sild ja jõepromenaad peaks seostuma Vesiveski keskusega, mille asukoht nõuab väarikat lahendust, samuti nagu ka kõik teised jõeäärsed arendused. Majad ja promenaadid vajavad uusi väarikaid lahendusi, mida on mõistlik lahendada arhitektuurivõistlustega.



PILT 4. Tuula tee ja ühendus Jõe parki

- Tuula tee ja Kiriku aed moodustavad osa Keila linna läbivast, jätkuvast rohelisest võõndist. Tuula tee on ühendus Keskväljakult Jõeparki, moodustades avaliku ruumi olulise osa. Tuula tee lõunaküljel sisaldab võimalusi ehitada uusi hooneid, mille esimesel korrusel on aktiivne äripind.
- Ruumi, mis on kiriku ees, saab edasi arendada ja muuta rohelisemaks. Parklaid ja bussipeatusi saab praegusest tunduvalt inimsõbralikumaks arendada.
- Oluline on kirik väljakuga paremini siduda. See rõhutab kiriku tähtsust maamärgina ja seob pargivõõndid. Praegusse parklasse saaks panna väiksemahulise hoone nt bussipeatus v paviljon. Paviljoni paigutamisel tuleb jälgida, et seda ei pandaks Pärna parki alale, kus kasvavad olemasolevad puud.



PILT 5. Keskväljak

- Keskpark ja Keskväljaku allee peaksid olema tunnetatavalt ja mugavalt ühendatud, sidudes kokku kogu linna läbiva pargivööndi. Praegune ringristmik ja parklad katkestavad selle ühenduse ning vajavad ümberehitust. Soovitav on ristmik lahendada selliselt, et Keskväljakult Haapsalu mnt-le on täisnurkne peatee, mis väldib nii ringristmikku kui ka pöördeootajate saba keset väljakut.

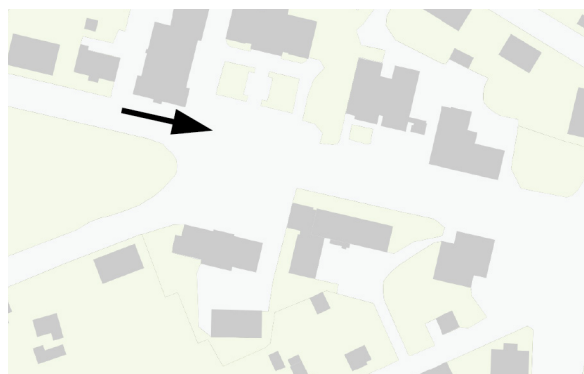
- Keskväljak saab olla ka ristipidi seotud, et kokku moodustuks väljak, mitte liiklussõlm. Autoliikluse saab rahustada ja võimaldada jalakäijatele avaralt ülepääsemise võimalus.

- Oluline on eesmärk, et Keskväljak hakkaks elama ja toimiks väljaku ja kohtumiskohana; et selle ääres oleks mitmekesised ja toimivad teenused. Praegu on olemas jõuline ruum ja allee, aga külalised ei saa aru, kus see Keila kesklinn on, sest siin ei ole linnakeskusele omast elu. Eesmärgiks on Keskväljaku elavdamine, et tagada äride mitmekesisus ja toimivus.

- Oluline on tuua Keskväljaku äärde mõni aktiivset igapäevast liikumist koguv objekt, nt toidupood. Oluline on ka kultuuriobjektide ja linnavalitsuse jätkuv kohalolu, mis loovad keskplatsile sümbolse tähtsuse.

- Olemasolevad majad ei ole enamasti siin miljööliselt väärtuslikud ja saab asendada välja arvatud väljakut põhjast ja lõunast raamistavad hooned. Väljaku ääres võib rääkida uute hoonete ehitamisest ja väljakule hoonefrontide lähemale toomist. Oluline on säilitada keskallee ja lisada istumiskohti.

- Omaette teema on parkimislahendused: väljakul võivad sisalduda ka parkimislahendused, mis aastaegade vahelduses muutuvad (talvel parkla, suvel väljak jne). Samuti maa-alune parkimine hoonete all väärib kaalumist.



5 MAA-ALADE JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMIS- TINGIMUSED

Vastavalt *planeerimisseadusele* on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Käesoleva planeeringuga on maa reserveerimiseks võetud kasutusele mõiste maakasutuse *juhtotstarve*. Üldplaneeringuga antakse territooriumile valdav juhtotstarve (*juhtfunktsioon*), mis määrab selle tulevase kasutamise põhisuuna, millele lisaks tuleb lähtuda konkreetse arendusüksuses (vt ptk 6) kirjeldatud eesmärkidest ja tingimustest ning muudest üldplaneeringu osadest.

Planeeringulahendus on koostatud lähtudes üldplaneeringu täpsusastmest – iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta.

Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (Planeerimisseadus § 6). Juhtotstarve ei tähenda seda, et kogu ala peaks olema monofunktsionaalne, vaid et võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid. Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures Tabel 2. Juhtotstarvete selgitused. **Toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus, kui juhtotstarbe liigi või alaliigi kirjelduse juures ei ole märgitud teisiti.** Juhtotstarvet toetav otstarve võib olla kasutustotstarbe osakaal krundist või ka iseseisev krunt üldplaneeringus kujutatud juhtotstarbega ala sees.

Toetav otstarve on lubatud, kui:

- see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga;
- kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.




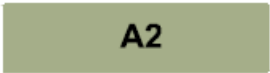
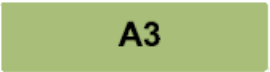
Piirkonna sisse jäävate, seda teenindavate teede ja tehnorajatiste (alajaamad, puurkaevud) maa-ala sihtotstarve on samuti juhtotstarvet toetav otstarve ning selle määramine või säilitamine edasistes detailplaneeringutes ei ole maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärg jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne). Samuti tuleb detailplaneeringus või projektil vajadusel täpsustada tänavate täpset paiknemist või ruumivajadust, kuid arvestada tuleb üldplaneeringus planeeritud tänavavõrgustiku tiheduse ja

sidususe tagamise põhimõttega, arvestades kõigi olemasolevate ja planeeritavate ühenduste ruumivajadust kõigile liikumisviisidele. Eelkõige on üldplaneeringus määratud juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub avaliku ruumi parendamise, kõigi ruumikasutajate arvestamise ning tervikliku ja mitmekesise ruumi hoidmise ja loomise eesmärgist.

Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse, terviklikkuse ja olemasoleva keskkonna kaitse.

Tabel 2. Juhtotstarvete selgitused

Tähistus	Nimetus	Selgitus
AVALIK ALA		
	TÄNAVAVÕRGUSTIK	Terviklik ja sidus välisruumi võrgustik, mille koosseisu kuuluvad tänavaruumid (sh jalakäijatele suunatud liikumisruum, väljakud, parklad, sõiduteed, ühissõidukite peatusalad, tänavahaljastus jne), raudtee ülekäigud ja eraldiseisvad jalgteed.
	KESKUSE AVALIK ALA	Keskuse avalik ala on jalakäijate eelistust rõhutav aktiivselt kasutatav maa-ala linnasüdames, mille koosseisus sisalduvad nii rohealad ja väljakud kui ka parklad ja sõiduteed. Keskuse avalikul alal võivad olla avaliku ruumiga tihedalt seotud väiksemahulised hooned.
	PARK JA HALJASALA	Linnakeskkonnas asuv avalik haljasala, mille koosseisus on pargiteede võrgustik, mitmekesine haljastus, linnamööbel ja olulised linna haljastuse elemendid.
	SPORDILE JA PUIKAMISELE SUUNATUD PARKMETS	Loodusliku ja rajatud haljastusega roheala sh metsad, parkmetsad, kus on eelistatud puhkamisele ja sportimisele suunatud ehitiste rajamine.
	LOODUSLIK ALA	Loodusliku ja poolloodusliku haljastusega roheala sh metsad, sood, puisniidud, loopealsed alad, mis on planeeritud

		loodusturismiks. Roheala, kuhu uusarendusi ei planeerita.
A4	KAITSEHALJASTUSE ALA	Haljastatud puhvertsoonid tootmis- ja liiklusaladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Sisalduvad puhkeotstarbelised teed ja rajatised, mis haljasvööndi toimimist ei mõjuta.
A5	PARK, KUS PAIKNEVAD OLEMASOLEVAD ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID	Linnakeskkonnas asuv avalik haljasala, mille koosseisus on ühiskondlikud objektid, pargiteede võrgustik, mitmekesine haljastus, linnamööbel ja olulised linna haljastuse elemendid.
ELAMISELE SUUNATUD ALA		
E1	OLEMASOLEV/ DETAILPLANEERITUD VÄIKE-ELAMUALA JA KORTERELAMUALA	<p>Olemasolevad ja detailplaneeritud väikeelamute, kaksikelamute, ridaelamute ja korterelamute alad. Sisaldab ka elamupiirkondi teenindavaid rohealaseid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale.</p> <p>Toetav otstarve on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.</p>
E2	ELAMUTE ARENDUSALA	Elamute ehitamiseks mõeldud ala. Juhtfunktsiooni koosseisus sisalduvad üldjuhul arendatavatele elamutele vajalikud tänavad ja avalikud alad. Arendamise eelduseks on tänavavõrgustiku, krundistruktuuri, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine. Alal võivad paikneda ka elamuala teenindavad asutused ja ettevõtted, mis ei häiri tavapäraselt elamist. Toetav otstarve on lubatud, kui see ei

		<p>too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.</p>
ÜHISKONDLIKE OBJEKTIDE ALA		
Ü	<p>ÜHISKONDLIKE OBJEKTIDE ALA</p>	<p>Kooli, huvialakooli ja eriõppeasutuse, täiend- või ümberõppeasutuse hoone, koolieelse lasteasutuse, kooli (olenemata omandivormist), raamatukogu maa-ala, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaasutuse (haigla, haiglavälise arstiabi osutamise hoone, päevakeskus, tugikodu, lastekodu, noortekodu, eakate kodu, hooldekodu, tervisekeskuse, kiriku, kogudushoone maa-ala. Seal võivad sisalduda põhiobjekti teenindavad kaubandus- ja teenindusasutused, puhke- ja spordirajatised, rohealad.</p>
TOOTMISELE SUUNATUD ALA		
T	<p>TOOTMISELE SUUNATUD ALA</p>	<p>Tööstuse, ladustamise, jms tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuri ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendes sisalduv puhverhaljastus, mis on lisaks muule töökeskkonna oluliseks osaks. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, transpordimaa. Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus).</p>
TEENINDUSELE SUUNATUD ALA		
Ä	<p>TEENINDUSE ALA</p>	<p>Kaubandus- ja teenindusettevõtete ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, milles võivad sisalduda väiketootmine, transpordimaa, rohealad,</p>

		klientidele suunatud puhkekohad.
SEGAOTSTARBELINE ALA		
S	SEGAOTSTARBELINE ALA	Mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala tihendatavates perspektiivsetes kohalikes keskustes, sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon.
ERIoTSTARBELINE ALA		
	RAUDTEE ALA	Raudtee maa-ala on nimetatud rajatise ja seda teenindavate taristu, hoonete ja tehnorajatiste maa-ala.
O	TEHNOEHITISE ALA, JÄÄTMEKÄITLUSE ALA	Jäätmekäitluse ja puhastusseadmete maa-ala Elektrienergia tootmise ja jaotamise, kanalisatsiooni ja reovee-puhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise maa-ala, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala. ÜP-s ei tähistatud, kui objekt on kohaliku tähtsusega, üldplaneeringu mõistes vähese ruumilise mõjuga või mõne elamuala või tootmisüksuse osa.

Arenduste elluviimisel ja maade kasutamisel tuleb lisaks üldplaneeringu juhtotstarbele alati mõelda väiksemas mastaabis ka muudele otstarvetele, mis on avalikes huvides vajalikud sh krundile kavandatud tavanaruume, jalakäijale suunatud liikumisruumi, avalikud parklad, rohealad jms.

Planeeringu juhtotstarbe järgimine on kohustuslik arendustegevusel ja detailplaneeringute koostamisel. Seega ei tähenda maakasutuse juhtotstarbe määramine maa-ala teise eesmärgiga kasutusele võttu vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel reserveeritud otstarbel kasutada (nt Keila jõe äärsed tootmisaladele segaotstarbeliste alade planeerimine).

Planeerimisseadus määrab elukeskkonna parendamise põhimõtte, mille kohaselt luuakse planeeringuga eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Oluline on, et sama põhimõtet järgitakse planeeringu elluviimisel kõigi ruumiloome osaliste poolt kõigis ruumi muutvates tegudes.

5.1 Juhtotstarvete sisu täiendavad põhimõtted

5.1.1 Üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu koostamise kohustusega ala

Suure korterelamupiirkonna alal (Luha tn / Tallinn-Paldiski alal, vt täpsemalt ptk 6.4.8) kavandab linn eraldi tervikliku teemaplaneeringu, struktuurplaani või planeerimiskava koostamist, mille käigus lahendatakse terviklik ja toimiv ruum (sh parklate, linna-aedade ja haljasalade, jäätmemajade, mängu- ja spordiväljakute, linna-aedade, väikesemahuliste ja vähest mõju omavate ühiskondlike- ja ärihoonete (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms vajadus ja paiknemine), terviklik avaliku ruumi ja liikumisteede võrgusik, võimalike mitteavalike välisruumide struktuur, haljastuse ja reljeefi muutused, võimalikud uued elamud, samuti nõuded olemasolevate korterelamute fassaadidele ja võimalikele piirdeaedadele. Enne tervikliku visiooni koostamist väljastatavates projekteerimistingimustes ja detailplaneeringutes kaalutakse samad teemad läbi igal üksikjuhtumil eraldi.

5.1.2 Tervikliku detailplaneeringu ala

Üldplaneeringuga kavandatud uute elamualade (vt ptk 6.4.15) ja tootmisalade (vt ptk 6.1.6) ruumiline struktuur tuleb kavandada tervikliku detailplaneeringuga, millega lahendatakse tänavavõrgustik, puhkealad, krundistruktuur ja tehnilised taristud. Detailplaneeringu piiri ala sees võivad maakasutuse juhtfunktsioonide piirid täpsustuda.

5.1.3 Aktiivne tänavafraont

Tänavafraontid, kus üldplaneeringuga soodustatakse hoonete esimese korruse tasandil avalikule ruumile avanevaid lahendusi: näiteks kus vahelduvad kauplused, teenindusasutused ja söögikohad, on avatud hoove ja tihedalt erinevaid sissepääse tänavatelt. Üldplaneeringuga kavandatud uute hoonete esimese korruse äri- või ühiskondlikud ruumid tuleb projekteerida tänavale avanevana, kuid neid võib kasutada ka elamispiinnana.

5.1.4 Rohepunktide rakendamise kohustusega arendusala

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel on kohustuslik *JOONISEL 2* toodud vastava tähistusega aladel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal.

5.2 Üldised ehitamise tingimused

Käesolevas üldplaneeringus on lähtudes planeerimisseaduse kohastest ülesannetest määratud maakasutus- ja ehitustingimusi, mis oma koosmõjus annavad suunised nii detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste välja andmisele kui ka vabale ehitustegevusele.

Käesolevas üldplaneeringus toodud maakasutus- ja ehitusreeglid ei puuduta varem kehtestatud detailplaneeringutes määratud ehitusõigust, kui omavalitsus pole detailplaneeringut kehtetuks tunnistanud. Samal ajal tuleb nende detailplaneeringute elluviimisel, projekteerimisel, ehitamisel ja maa kasutamisel arvestada käesolevast üldplaneeringust tulenevate täiendavate tingimustega.

Käesoleva üldplaneeringuga Keila linna tiheasustusala piiri ei muudeta ning Keila linn on olemasoleva linna piirides tiheasustusala.

Lähtudes üldplaneeringu koostamise ajal kehtivast planeerimisseadusest on Keila linnas detailplaneeringu koostamine kohustuslik ehitusloakohustusliku:

- hoone püstitamiseks;
- olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust;
- olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks;
- olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga.

Linnavalitsus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED

1. Iga ehitamisele suunatud ruumiline lahendus kaalutakse võimalikult hoolega läbi, et iga muutusega teostuks võimalikult hästi igäüht arvestav, miljööst ja loodusest hooliv ning elukeskkonda rikastav samm, mis lähtub elukeskkonna parandamise soovist.
2. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Keila linna arendamisel lähtutakse eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja ühendatus.
3. Keila linna territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevas keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest. Ehitiste paigutamisel linnaruumi tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega, vaadetega väärtuslikele ehitistele ja maastikuelementidele (vt ptk 7.2, 7.3 ja 7.4).
4. Kõigi hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel

- väljakujunenud ruumistruktuurist sh krundistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
5. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naaberkruntide elukeskkond ei halveneks.
 6. Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate elamute ja muude hoonetega, arvestades nii uute kui olemasolevate elamute ja nende hoovide kasutajate vajadusega privaatsuse ja valguse järele. Selle tegemiseks saab kasutada erinevaid lahendusi. Näiteks elamute vaheline piisav puhverala, kõrghaljastus, akende ja rõdude paigutus jm.
 7. Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja logistikas. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks uued majad projekteerida võimalikult pikaealisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus.
 8. Parkimiskohtade kavandamisel lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipäätavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist.
 9. Iga arenduse planeerimisel, iga ehitise projekteerimisel ja muude inimeste liikumismugavust mõjutavate otsuste tegemisel tuleb silmas pidada avalikku ruumi kui sidusat võrgustikku, mis ühendab kõik teekonnad linnas, alates iga mitteamaliku ruumi uksest või väravast. Uute arendusalade planeerimisel ja projekteerimisel mõelda jalakäijale (sh lapsevankriga liikujale, erivajadustega inimestele) ja jalgratturile.
 10. Keelatud on sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval. Erandjuhtudel on nõutav Linnavalitsuse nõusolek.
 11. Kõigi uute elamualade kavandamisel või olemasolevate tänavate ümberehitamisel tuleb ette näha kas piisav ruum kergliiklusele üldjuhul mõlemal pool sõiduteed ning haljastusele, või jagatud tänavaruumi põhimõttel rahustatud liiklusega tänavad, kus jalakäija liikumine sõiduteel tehakse tänavalahenduste abil ohutuks. Kõnniteed, kergliiklusteed ja jagatud tänavaruumid tuleb alati siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede ning radade võrgustikuga.
 12. Keila linnas projekteeritakse linnasiseseid sõiduteid (v.a ümbersõiduteed) järgides eesmärki, et sõidukite tegelik kiirus ei ületaks suurematel linnatänavatel 40 km/ h, asumisisestel tänavatel 30 km/h ja jalakäijatega ühises ruumis 20 km/ h.
 13. Segaotstarbelistel ja teenindusaladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 20%, kuid sõltuvalt asukohast, funktsioonide jaotusest krundil, olemasolevast kõrghaljastusest ja teistest kaalutlustest võib Linnavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
 14. Kui üldplaneering ei määra vastava arendusüksuse (vt ptk 6) krundi minimaalset haljastuse osakaalu, siis elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakatttega alad krundil (sh ehitised, asfalteeritud/ sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa (st haljastuse osakaal 50% krundist). Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Linnavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Keila linna haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Kehtiva planeerimisseaduse (RT I, 10.11.2015, 9) § 124 lg 8 kohaselt kui planeeritaval maa-ala asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd, tuleb detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Muinsuskaitseametiga kooskõlastatult ei pea eritingimusi koostama juhul, kui

kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda või kinnismälestise säilimist ja vaadeldavust.

5.3 Arhitektuurivõistluse korraldamise kohustus

Keila linn seab üldplaneeringuga sihiks väärtusliku ja läbimõeldud elukeskkonna arengu. See tähendab, et iga uus ja tuntava mõjuga ehitis peab täitma sama eesmärgi, et linnaruumi järjepidavalt rikastada ja parendada. Arhitektuurivõistluste korraldamise mõte on linnaruumi mõjutavate oluliste ruumiliste lahenduste piisavalt põhjalik läbikaalumine. Selleks, et lahendusi kaaluda, tuleb eelnevalt koostada piisav valik professionaalseid ja visualiseeritud variante, mille hulgast leitakse parim.

Üldplaneering määrab ehitise projekteerimise aluseks arhitektuurivõistluse kohustuse, kui ehitis mõjutab tuntavalt linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikel aladel, milleks loetakse eelkõige:

- Keskväljak;
- Jaama plats, Jaama ja Uus tänav;
- ajaloolised peatänavad (Paldiski mnt, Haapsalu mnt, Tallinna mnt, Tuula tee);
- Keila jõe kaldad (välja arvatud puhastusseadme territoorium);
- linna läbiv jätkuv pargivöönd (Keila mõisa park, Keila kiriku aed, Keskpark, Männiku park, Keila Terviserajad ja neid siduv ruum).

Ülelinnalise tähtsusega avalikel aladel loetakse linnaruumi tuntavalt mõjutavaks:

- üle 600 m² brutopinnaga uued hooned;
- olemasolevate suurte hoonete (üle 600 m² brutopinnaga) mahukad ümberehitused;
- väljakul, pargis või tänaval selgelt domineerivad rajatised ja väiksemad hooned;
- planeeringud, millega kavandatakse korraga mitmeid rohevööndi ruumi mõjutavaid uusi hooned.

Võistluse vormi kaalub linnavalitsus eelpool toodud juhtudel igakordselt.

Eraõiguslikule arendajale tähendab võistluse kohustus üldjuhul minimaalselt kolme erineva osalejaga kutsutud võistluse korraldamist, mille tingimused on hea tavaga kooskõlas ja eelnevalt linnavalitsusega kooskõlastatud.

Avaliku sektori arenduste, suurte avalike hoonete või avalike välisruumide (tänavad, väljakud, pargid, maastikud) projekteerimiseks leidmiseks korraldatakse üldjuhul avalik arhitektuurivõistlus.

Oluliste arendusalade planeeringute ruumilise struktuuri ja terviklahenduse leidmiseks korraldatava võistluse parim vorm leitakse kaalutletult linna ja arendaja koostöös, arvestades konkreetse juhtumi eripärasid.

Linnavalitsus võib kaalutletult loobuda arhitektuurivõistluse kohustusest, kui kavandatava objekti mõju linnaruumile on selgelt väike, objekt on olemuselt standardne või kui lahenduste läbikaalumine on teostatud muul piisavalt

veenval ja eesmärki täitnud viisil (erinevate ruumikasutajate, arhitekti ja linna koostöös on valminud linnaruumi rikastav, miljööd arvestav, igapäevast silmaspidav, esteetiliselt ja funktsionaalselt kõrgetasemeline originaalprojekt).

Linnavalitsus võib nõuda arhitektuurivõistluse korraldamist põhjendatud juhtudel ka väljaspool võistluse kohustuse piire. Võistluse vajaduse täiendaval kaalutlemisel mistahes ruumilise lahenduse korral lähtutakse muuhulgas EVS 932 (Ehitusprojekt) lk 278 toodud põhimõttest, mille kohaselt võistluse korraldamist kaalutakse, kui see vastab vähemalt kahele/ kolmele allpool toodud tunnusele:

- objekt on avalikes huvides oluline asukohta või funktsiooni poolest;
- objekti ruumilise lahenduse koostamine sisaldab standardolukorrast rohkem valikuvõimalusi;
- objekt on mahult suurem ümbritsevatest samalaadsetest objektidest;
- objekti ümbritseb varasemal ajal väljakujunenud väärtuslik keskkond;
- objekti rajamisega tehakse ruumis tuntava mõjuga ja pikaajaliselt püsiv muudatus;
- objekti rajamisel on eesmärgiks uuenduslikkus ja värskete ideede kasutamine või kvaliteetse ruumi loomine.

Kui objekt on detailplaneeringuga kavandatud enne üldplaneeringu kehtestamist või kui detailplaneeringus ei ole võistluse kohustust määratud, on arhitektuurivõistluse kohustuse kehtivus linnavalitsuse kaalutusotsus. Võistluse kohustus ei kehti hoonetele, mille on väljastatud ehitusluba enne üldplaneeringu kehtestamist.

Arhitektuurivõistluse tingimuste koostamisel, korraldamisel ja läbiviimisel juhendatakse Eesti Arhitektuurivõistluste Juhendist.

5.4 Arendaja koostöö linnaga projekteerimisel ja ehitamisel

Üldplaneeringuga kavandatud hoonestust arendatakse eelkõige detailplaneeringute alusel, mille koostamisel toimub peamine koostöö. Samas leidub rohkelt olukordi, kus detailplaneering ei ole vajalik. Sel juhul tuleb lähtuda järgnevalt.

5.4.1 Arendamine projekteerimistingimuste alusel

Kui arendusobjektile ei koostata detailplaneeringut, siis üldplaneeringus esitatud ehitus- ja kasutustingimused täpsustab linn iga arendusobjekti kohta eraldi sõltuvalt objekti ja asukohta eripäradest projekteerimistingimustes või ehitise eskiisis, koostöös ehitise mõjutatavate isikutega. Juhul kui samal ajal kavandatakse ühele alale mitut arendusobjekti, kaalutakse projekteerimistingimuste asemel detailplaneeringu algatamist. Ehitus- ja kasutustingimustena käsitletakse nii üldplaneeringus esitatud üldisi ehitamise tingimusi (vt ptk 5), konkreetse arendusüksuse kohta toodud maakasutus- ja ehitustingimusi (vt ptk 6), väärtuslikele aladele seatud tingimusi (vt ptk 7) kui ka säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi (vt ptk 12).

5.4.2 Koostöö vajadus hoonete projekteerimisel

Ehitusprojekti eskiisi lahendusele (nii projekteerimistingimuste kui detailplaneeringu alusel projekteerides) võetakse Linna nõusolek enne selle põhjalikumat vormistamist ja ehitusloa taotlemist. Vajadusel võib Linn nõuda 3D perspektiivvaadete koostamist, et hinnata ehitise sobivust ümbritsevasse linnaruumi.

5.4.3 Abihoonete ja väikeehitiste ehitamine

Abihoonete suurus ja asetus krundil lähtub piirkonnale iseloomulikust abihoonete suuruselt ja paigutamise põhimõtetest. Abihoonete ehitamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja naaberkinnistu omanike kirjalikku nõusolekut. Keila Linnavalitsus võib linnaruumilistel kaalutlustel lubada piirile lähemale ehitada ilma naaberkinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et tagatud on tuleohutus ja naabrusõigused. Kui abihoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist.

Kui projekteerimistingimuste menetlemisel selgub, et soovitakse rajada väikeehitiste kompleksi, kus on enam kui 5 hoonet, tuleb selleks koostada detailplaneering.

Lisaks seaduses nõutud juhtudele tuleb Keila linnas taotleda enne projekteerimise alustamist projekteerimistingimused kui soovitakse:

- paigutada enam, kui kolm 20 m² suurust väikeehitist samale maaüksusele;
- projekteeritakse üle 60 m² suurust tehnorajatise hoonet (pumplahoone, puurkaevuhoone, puhasti hoone vms).

5.4.4 Fassaadide ümberehitamine

Fassaadide rekonstrueerimise projektid kooskõlastada Keila Linnavalitsusega. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel, üldjuhul kogu hoonel korraga. Linnavalitsus kaalub suurematele korterelamutele ühtse ilme tagamiseks terviklike linnaruumi rikastavate loominguliste lahenduste koostamist.

5.4.5 Olemasoleva kõrghaljastusega arvestamine

Kõrghaljastusega aladel detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste taotlemisel võib Linnavalitsus nõuda dendroloogilise hinnangu koostamist.

5.4.6 Piirete nõuded

Krundi piiretena tuleb kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid piirdeid, mille kõrgus peab olema kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tavaga.

Üldjuhul on elamumaa piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel ning krundite vahelised piirded võib kõrgemad ehitada (kui 1,5 m) vaid naabrite omavahelisel kokkuleppel. Maaüksuse (krundi) tänava, avaliku väljaku või haljasala poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid müüre, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks.

Kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis on piirete ehitamine vajalik eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Keila kesklinna miljöövärtuslikul alal on piirde kõrguseks ca 1,4 m. Hea linnaruumi ja vaadete säilitamiseks sobiv piirete kõrgus on ca 1,2 m. Haljaspiire võib eelpool toodud näitajatest olla kõrgem. Piirete nõudeid on käsitletud detailsemalt ptk 6.

Piiret on keelatud rajada väljapoole maaüksuse piiri ja korterelamu maaüksuste ümber, v.a juhul, kui see on määratud detailplaneeringuga.

Keelatud on piiretega sulgeda juurdepääse kaldaaladele ning avalikult kasutatavatele puhkealadele, samuti on keelatud sulgeda inimeste poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval.

6 KEILA LINNA RUUMILINE ARENG ÜKSUSTE KAUPA

Keila linn on üldplaneeringu eesmärkide saavutamiseks jagatud väiksemateks (arendus)üksusteks. Arendusüksused on erineva linnaehitusliku olemusega ning seetõttu ka erinevate ehitus- ja maakasutuspõhimõtetega. Arendusüksuste piiritlemisel on üldjuhul eristatud alad, mis on Keila linna ruumilises struktuuris olulised kogu linna elanikkonnale või kus üldplaneering kavandab olulisi muutusi ja arendustegevust. Samuti on püüdluseks määrata üksustele sellised piirid, milles eeldatakse terviklikult läbiviidavat või samas üksuses võrreldavatele põhimõtetele toetuvat arendamist. Mõnedel arendusüksustel ei kavandata arengut vaid olemasoleva keskkonna säilimist. Üksuste piirid on toodud *JOONIS 3. Arendusüksuste skeem*.

Järgnevas üksuste kirjelduses ei ole kajastatud kõiki seadustest tulenevaid piiranguid (piiranguid kajastab *JOONIS 2. Väärtuslikud alad ja piirangud*). Iga üksuse koosseisus kirjeldatakse eelkõige käesoleva üldplaneeringuga kavandatavat arengut ja üldplaneeringust tulenevaid tingimusi.

6.1 Avalikud alad ja taristud

6.1.1 Keskväljak

Maakasutuse juhtfunktsioon: keskuse avalik ala

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Keila Keskväljaku ala on kujunenud vastavalt ajaloolisele teede struktuurile, Keila Mihkli kiriku ja Keskpargi vahele ning seda on hilisemal ajal osade kaupa ümber ehitatud. Keila Keskväljaku alal paikneb nii haljasalad kui liiklusristmikke. Praegusel kujul tekitavad ristmikke lahendused katkestusi jalakäijate sidusas ruumis. Nagu Keila linnas tervikuna, on ka Keila keskväljaku haljasalad üksteise järel rivis. Ida pool paikneb Keila kirikuaed (vt ptk 6.2.1), selle esisel alal Kirikuplats koos väiksemate skvääride- Pärna pargi ja Kuuse pargiga, Keskpargi tänava äärsed pärnade rivid viivad Keskväljakuni ja telje otsas paikneva Keskpargini (vt ptk 6.2.4). Keskväljaku ruumilise struktuuri peamine alus ja oluline väärtus on olemasolev allee, mis saaks toimida Keila keskuse haljasalad ühendava teljena. Täna on Keskväljak eelkõige tajutatav liiklusmaana ja idee „Keila rohelisest jõest“ Keskväljaku aladel pole ruumiliselt märgatav.

Keila linna kehtivas üldplaneeringus moodustab Keskväljak osa kogu Keila linna läbivast jätkuvast puhkealade võõndist. Keskväljaku arendusüksuse alal kehtib osaliselt Keskväljaku loodeosa detailplaneering (kehtestatud 2009. a, vt *LISA 11*).

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Üldplaneering kavandab Keskväljaku arengut sellisel, et see soosiks äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist Keskväljaku äärsetes hoonetes. Keskväljaku ala idapoolses osas, end. Keila haigla ja Kultuurimaja vahelisele alale, kavandada selgete hoonefrontidega väljakuruum. Keskväljakut kavandatakse eeldusega, et kõigi selle äärsete hoonete sissepääsud avanevad väljakule. Hoonestus kavandada Keila linna üldplaneeringus määratud tänavafrendile (vt ptk 6.3.1 Keskväljaku ümbruse kvartalid ja *JOONIS 1. Maakasutus*).
- Keskväljaku arendusüksuse alale uusi hooned mitte kavandada. Erandina võib kaaluda avalikes huvides väiksemahuliste hoonete ja rajatiste ehitamist, mis ei konkureeri väljakuäärsete hoonetega (nt Kirikuplatsile paviljoni ehitus säilitades olemasolevat haljakut – Pärna parki).
- Katkematu rohelise võõndi planeerimisega seotud eesmärgiks on parandada Keskväljaku rohealade ruumilist sidusust ja vaadata üle kitsaskohad. Keskväljaku ala läänepoolses osas, Kirikuplatsil paikneval parkla alal (Keskväljak 3// 3a ja 5 esisel Keskväljak tn alal), parandada haljasalade sidusust ja luua kiriku esisele alale esinduslik haljastusega liigendatud plats. Plats tuleb haljastusega liigendada ja restruktureerida. Eesmärgiks on Kuuse pargist sujuva jalakäijate liikumise tagamine Kirikuaeda ja teisi rohealad siduvale Tuula teele.
- Keskväljaku ala keskosas rõhutada keskset alleed ja parandada selle sidusust Keskväljaku teiste haljasaladega, et rõhutada Keila rohealade jätkuvust.
- Uue rajatisena on kavas Keila pargivõõndit ühendav keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt *JOONIS 4*), mille arendamisel tagada selle sidusust ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed.
- Keila keskväljak vajab paremat ruumilist lahendust, kus prioriteediks on kergliikluse mugav ja sujuv läbipääs ning autode parkimine on lahendatud jättes ruumi (haljastusega) jalakäijate väljakule.
- Parkimise suunamisel lähtutakse põhimõttest, et see ei tohi kahjustada inimsõbralikku ruumi, kuid samas peab see võimaldama väljakuäärsete äride head toimivust (nt soosida ristkasutust, mitte planeerida parklaid jalakäijate ruumi arvelt, olemasolevaid parklaid tänavahaljastusega liigendada jne). Tagada võimalused jalgratate parkimiseks.
- Läänepoolne ringristmik kavandatakse ümber ehitada T-kujuliseks ristmikuks, et seada esiplaanile piki Keskväljakut Keskparki liikuv jalakäija, mugavad sõiduteede ületused ja autode madal kiirus. Luha ja Ülesõidu tänava ristmikul üldplaneeringuga muutusi ei

kavandata, kuid ümberehitamisel kaaluda ringi raadiuse vähendamist ja ülekäiguradade nihutamist ringile lähemale, et parandada Keskväljaku sidusust ja vähendada sõidukite kiirust. Tänavaliikluslahendus peaks soosima aeglasemaid kiirusi (soovitavalt ca 20 km/h).

Elluviimise põhimõtted

- Kogu Keskväljaku ala täielikuks ümber ehitamiseks ja terviklahenduse saamiseks leitakse lahendused soovituslikult planeerimiskava või arhitektuurivõistlus(t)e kaudu (vt ptk 5.3). Soovitav on Keskväljaku ala kohta korraldada (maastiku)arhitektuurne võistlus, mille tingimustes on lisaks jalakäijate ja kergliiklejate liikumise parema läbi töötamise eraldi esile toodud rohelise võõndi ühendamise eesmärk.
- Elluviimise osas on vaja jooksvat tööd ettevõtjatega ja ettevõtjate omavahelist koostööd Keskväljaku elavdamise eesmärgil, et tagada äride mitmekesisus ja toimivus. Keskväljaku arendamine toimub seotult ümbruse kvartalitega lähtudes arengusüksusega 6.3.1 eesmärkidest.

6.1.2 Haapsalu mnt, Paldiski mnt, Tallinna mnt, Tuula tee


Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>tee ja tänavavõrgustik</i> XXXXXXXXXX
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud
Tänavad paiknevad Keila linna südames ja moodustavad olulise osa ajaloolisest linnastruktuurist. Tänavad on täna kahe-suunalised, probleemiks on kitsad, kohati puuduvad, kõnniteed ja ebatavalised ületused. Kehtivad detailplaneeringud pole kavandanud ala arengut kui terviklikku linnaruumi (vt <i>LISA 11</i>).
Üldplaneeringuga kavandatav areng
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringu ruumilise visiooni järgi moodustavad ajaloolised maanteed jalakäijasarjaliku linnaruumi põhistruktuuri. Tänavaruum tuleb kujundada jalakäijate vajadusi arvestavaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks – jalakäigualasid tuleb laiendada ning ruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada. Iga ajalooline põhitänav peab moodustama terviklikuna tunnetatava liikumistee. • Üldplaneeringuga kavandatakse Tallinna tänav ümberehitust selliselt, et see moodustaks inimsõbraliku teekonna Keskväljaku, Vesikveski keskuse ja üle Keila jõe planeeritavate uute arenduste vahel jõe kaldal (mõlemal pool jõe kallast). Samuti linnast välja nii Tallinna kui Saue suunas (jalgrattaga). Tänav planeeritakse ühesuunaliseks (üherealiseks) suunaga Keskväljakust jõe poole. Tallinna maanteele planeeritakse piisava laiusega kõnni ja rattatee (soovitavalt ca 4-5m), mis peab jätkuma üle silla ja edasi Tallinna maantee ajaloolises sihis. • Haapsalu ja Paldiski maanteed on linna olulised liiklustänavad. Tänavate ümberehitamisel säilib kahe-suunaline autoliiklus, liikluskoormus võib olla küllaltki suur. Sellega seoses tuleb erilist tähelepanu pöörata jalakäijate ja jalgratturite mugavusele ja ohutusele, mis praegusel kujul pole piisav. Jalakäijad peavad saama liikuda tänavas mõlemas servas ja sõiduteed ületada igal ristmikul mõlemal pool ristuvat teed. • Tänavaliikluslahendus peaks soosima aeglasemaid kiirusi (soovitavalt ca 30-40 km/h). Liikluslahenduste välja töötamisel võimalusel vältida künniste rajamist ning eelistada teisi kiiruse alandamisele suunavaid lahendusi – nt kitsendatud sõidurajad, haljastusega teekitsendused, jalakäijate ruumi visuaalne domineerimine jms. • Tuula tee kavandatakse rahulikuks teekonnaks Keskväljakult jõe äärde ja Jõe parki (Keila mõisa parki). Kuna autoliikluse osakaal on sel tänaval väike, siis kaaluda selle kavandamist jagatud tänavaruumi põhimõttel. Tuula tee on osa Keila linna läbivast rohevõõndist. Katkematu rohelise võõndi planeerimisega seotud eesmärgiks on parandada rohealade ruumilist sidusust, mistõttu tuleks tänavate koosseisus võimalusel kavandada tänavahaljastust. Tuula tee jätkub tee ajaloolises sihis üle raudtee planeeritud jalakäijate tunneliga. Uue rajatisena on kavas Keila pargivõõndit ühendav

keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt *JOONIS 4*), mille arendamisel tagada selle sidusus ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed.

Elluviimise põhimõtted

Koostada terviklikud tänavate ümberehituse projektid, mille koosseisus on lahendatud tänava arhitektuuri osa (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48). Kehtiva standardi või erilahenduste kohaste kõnni- ja rattateede kavandamisel tänavaruumis lahendada tänavavalgustus ja tänavahooldus selliselt, et valgustatud ja lumest puhastatud oleks nii kõnni- kui autotee.

6.1.3 Jaama plats, Jaama tänav ja Uus tänav

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: keskuse avalik ala </p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p> <p>Jaama platsi ala moodustab Keila linna teise keskuse Keskväljaku ja kiriku ümbruse kõrval. Raudteejaam koos seda ümbritseva hoonestusega paikneb Keila linna keskel ning siit hargnevad peamised teekonnad kodudesse, kooli, tööle, ühiskondlikesse hoonetesse, äridesse ja vastupidi. Jaama platsi ääres ja keskel paikneb mitmeid olulisi ülelinnalisi objekte: lisaks raudteejaamale ja seda teenindavale ajaloolisele hoonestusele paiknevad siin turg, postkontor ja bussijaam. Jaama plats moodustab ühtse ja mitmefunktsioonilise avaliku ala piki raudtee äärt, kus paiknevad: linnaväljak – Jaama plats, parkimisalad, jalg- ja jalgrattateed ning mis on ümbritsevate aladega tihedalt seotud Jaama ja Uus tänava kaudu ning raudtee ülekäigu kaudu Lõuna-Keilaga. Haapsalu maanteest lõuna poole jäävat Jaama tänava otsa käsitletakse Jaama platsi osana, kuna see teeb laiema sissaste jaamahoone poole moodustades nii teataval määral linnaväljaku laienduse. Samuti on Jaama tn ots Keila jaamahoonega vaateliselt seotud. Üksuses paikneb ka olemasolev Ohtu tee.</p> <p>Keila raudteejaam koos ümbritseva hoonestusega asub 2002. aasta üldplaneeringuga kehtestatud Keila keskosa miljööalal. Suur osa Jaama platsi ala hoonestusest on arhitektuuri-ajaloolise väärtusega ning seetõttu väärtuslik.</p> <p>Jaama plats kavandati eelmise üldplaneeringuga, mida on edasi lahendatud detailplaneeringuga (vt <i>LISA 11</i>), millele järgnes maastikuarhitektuurne projekt.</p>
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p> <ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering käsitleb raudteejaama piirkonda kui üht aktiivsemat keskust Keila linnas. Üldplaneeringu lahendusega nähakse ette linnaväljaku - Jaama platsi ning kergliiklusteede säilitamist ja vajadusel väljakuruumi mitmekesistamist lähtudes avalikest huvidest. Võimaldada tuleb jalakäijate ja jalgratturite mugavat ja sujuvat liikumist alal, külgnelvatel tänavatel -Jaama tänav ja Uus tänav - ja üle raudtee ning siduda Jaama platsi alaga olulised avalikud hooned ning ühendus ühistranspordiga (väikebussid ja rongid). Samal ajal peab ala võimaldama autode liikumist ja parkimist. Jalakäijate liikumist üle ja paralleelselt raudteega on kirjeldatud ptk 6.1.9 Raudteekoridor. • Kuna Jaama tänav ja Uus tänav on olulised jalakäijate teekonnad raudteejaamast kodudeni, linnakeskuseni ja koolini, kavandab üldplaneering kogu tänavaruumi inimsõbralikuna koos turvaliste tänaväiletustega ristuvatest suurematest tänavatest. Keila linna üldplaneering kavandab, et Jaama tänav ja Uus tänav tuleb korrastada jagatud tänavaruumi põhimõttel, arvestades jalakäijate ja kergliiklejate prioriteeti. Tänavaruum tuleb kujundada jalakäijast lähtuvaks kvaliteetseks avalikuks ruumiks ning väliruumi kasutusvõimalusi mitmekesistada. Ristumised teiste tänavatega peavad olema sujuvad ja turvalised. Samal ajal peavad tänavad võimaldama autode liikumist, et tagada juurdepääsud olemasolevatele äridele ja asutustele. Parkimise suunamisel lähtutakse põhimõttest, et see peab võimaldama tänaväärsete äride head toimivust, samuti ei tohi kahjustada inimsõbralikku ruumi. Jaama ja Uus tänavatel liikluslahendus peab soosima liiklevate autode aeglasemaid kiirusi (eeldatavalt ca 20-30 km/ h). • Jaama platsi alal ja sellega külgnelvatel hoonetes tuleb soosida äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist. (vt ka ptk 6.3.2 Jaama ümbruse kvartalid). Samuti võib äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist kavandada Jaama ja Uus tänavate äärsetes hoonetes, eelkõige Uus tänaval. Ehkki Uus tänaval paiknevad valdavalt täna elamud,

siis üldplaneering soodustab hoonete esimestel korrustel äri- ja ühiskondlike pindade teket, mis elanikke ei häiri. Uus tänaväär on planeeritud aktiivse tänavafondina, kus üldplaneeringuga soodustatakse esimese korruse tasandil jalakäijate ruumile avanevaid lahendusi: näiteks kus elamutega vahelduvad kauplused, teenindusasutused ja söögikohad, on avatud hoove ja sissepääse tänavatelt (vt ptk 6.4.7).

- Jaama tn 1 kinnistu praeguse parkla osa on võimalik hoonestada vana tänavajoont arvestades (postkontori ees) väiksemahulise paviljoniga. Maksimaalselt säilitada olemasolevaid parkimiskohti. .
- Keila raudteejaama hoonestust käsitletakse Keila linna üldplaneeringus Keila keskuse miljööala võtmestruktuurina. Ka Uus tänav ja seda ümbritsevad kvartalid moodustavad üldplaneeringus määratud miljööala võtmestruktuuri. Jaama tänav jääb väiksemas osas üldplaneeringus määratud miljööala võtmestruktuuri alale ning suuremas osas miljööala puhveralasse (täpsemad tingimused Keila linna keskuse miljööala kohta vt ptk 7.3.1 Keila kesklinna miljööala maakasutus- ja ehitustingimused).
- Veetorni kõrval paikneva hoone võib asendada väiksemahulise väljakut teenindava hoonega.
- Kaasajastada Keila turg koos turuhoonega.
- Raudteejaama kompleksist on raudteejaama hoone restaureeritud, seal asub toimiv kohvik. Abihoonetest vajavad korrastamist veetorn, kelder ja laohoone. Olemasolevatesse hoonetesse leida uusi funktsioone, mis mitmekesistavad ala kasutust (nt ühiskondlikud-, äri-, ja elamispinnad) ning hoonete remontimisel ja rekonstrueerimisel lähtuda miljööalale toodud nõuetest (vt ptk 7.3.1 Keila kesklinna miljööala maakasutus- ja ehitustingimused).
- Jaama tänav põhjaosas läbib tänavat Keila männikut ja Keskparki ühendav haljasvöönd - puhkeväärtusega rohekoridor (vt ptk 6.2.4 ja ptk 6.1.1.).

Elluviimise põhimõtted

- Jaama platsi alal kehtib detailplaneering (Keila linna raudteejaama piirkonna detailplaneering, kehtestatud 2009-2015.a, vt *LISA 11*), mis on osaliselt ellu viidud. Arengut jätkatakse sama detailplaneeringu alusel või täpsustatakse kehtivat planeeringut uute detailplaneeringutega või ehitusprojektidega. Detailplaneeringus märgitud raudteealusest tunnelist loobutakse.
- Kuna tegemist on Keila linna keskuses paikneva miljööväärusliku ala võtmestruktuuriga, siis hoonete ja rajatiste ehitamiseks ja ümberehitamiseks leitakse lahendused eelistatult arhitektuurivõistlus(t)e kaudu (vt ptk 5.3).
- Jaama tänav ja Uus tänav kohta koostada terviklikud tänavate ümberehituse projektid, mille koosseisus on lahendatud tänava arhitektuuri osa (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48).

6.1.4 Luha tänav ja Ülesõidu tänav

Maakasutuse juhtfunktsioon: tee- ja tänavavõrgustik
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud
Luha ja Ülesõidu tänav moodustavad peamise liikumistee Keila põhja- ja lõunaosa vahel. Tänav toimib olemasoleval kujul sõidukitele. Jalakäijate ja jalgratturite mugavus ja ohutus ei ole rahuldav. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on planeeritud eritasandiline riste üle raudtee Ülesõidu tänavasihil.
Üldplaneeringuga kavandatav areng
<ul style="list-style-type: none"> • Tänavate ümberehitamisel säilib kahesuunaline autoliiklus, mis moodustab linna teedevõrgustikust olulise osa. Liikluskoormus võib olla küllaltki suur. Sellega seoses tuleb erilist tähelepanu pöörata jalakäijate ja jalgratturite mugavusele ja ohutusele. Jalakäijad peavad saama liikuda mõlemal pool tänavat (Luha tn-l teisel pool kirsialleed) ja sõiduteed ületada igal ristmikul mõlemal pool ristuvat teed. Ülesõidu tänavale kavandada jalgrattateed, Luha tänavale jalgratta- ja jalgteed . • Ringristmik Keskväljakul võib säilida, kuid ümberehitamisel kaaluda ringi raadiuse

vähendamist ja ülekäiguradade nihutamist ringile lähemale, et parandada Keskväljaku sidusust ja vähendada sõidukite kiirust.

- Raudteeületus jääb samatasandiliseks, kõnniteed peavad jääma mõlemale poole teed (vt ka ptk 6.1.9 Raudteekoridor). Maakonnaplaneeringuga planeeritud eritasandilise ristega ei saa arvestada, sest koht on seotud paljude olemasolevate hoonetega ja tunnel halvendaks linnaruumi toimivust (vt ptk 13).
- Linna sissesõit Luha ja Tallinna tänava hargnemiskohal, kust sisenetakse autoga Keila linna Tallinna poolt, peab mõjuma väärrika väravana Keilasse. Seal on oluline säilitada praegune avarustunne, lisada sinna mõõdukalt haljastust ning parandada jalakäijate liikumise mugavust ja ohutust igas suunas, sh üle sõiduteede.
- Tagada liikluslahendustega maksimumkiirus eeldatavalt ca 40 km/h.

Elluviimise põhimõtted

Koostada terviklikud tänavate ümberehituse projektid, mille koosseisus on lahendatud tänava arhitektuuri osa (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48).

6.1.5 Ehitajate tee ja Kruusa tänav

Maakasutuse juhtfunktsioon: tee- ja tänavavõrgustik

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud ja kehtivad detailplaneeringud

Ehitajate tee saab täna alguse Keila kooli ja Ujula vahelt ning kulgeb edasi kuni Keila terviseradadeni paiknedes Keila rohelises vööndis. Kruusa tänav on olemasolev tänav, mille koormus võib kasvada seoses Ehitajate tee arendamisega. Nii Ehitajate tee kui Kruusa tänav on rohevööndis kulgevad tänavad.

Ehitajate tee idapoolne läbimurre on planeeritud detailplaneeringuga *Ehitajate tee läbimurde planeerimine Paldiski maanteele* (kehtestatud 2009. a, vt LISA 11).

Ehitajate tee läänepoolne pikendus Mudaaugu suunas on kavandatud kehtiva üldplaneeringuga, kuid seda ei saa ehitada varasemalt kavandatud trassile, sest olemasoleva puurkaevu kaitsevööndi ja Harju KEKi territooriumi vahel pole selleks piisavalt ruumi. Käesolev üldplaneering peab arvestama trassi muutumisega.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Olemasolev Ehitajate tee pikendatakse juurde pääsemiseks Mudaaugu piirkonnale, sealhulgas planeeritavale ühiskondlikule objektile (nt üldkasutatav, haridus-, teadus-, kultuuri-, spordi-, sotsiaalhoolekande vm taoline ehitis) ja uutele elamualadele. Planeeritud Ehitajate tee on ka põhjapoolseks juurdepääsuks Keila Terviseradadele. Ehitajate tee läänepoolne ots kujundada kõrvaltänavana.
- Üldplaneeringuga kavandatakse Ehitajate tee Paldiski maantee poolse otsale uus asukoht, eesmärgiga tagada ühiskondlike objektide (koolid, veikeskus) parem omavaheline ühendatus ja side Keila männikuga. Ehitajate tee Paldiski maantee poolse uue lõigu rajamisel tuleb arvestada, et selle äärde võivad tekkida uued ärihooned Harju KEKi territooriumil ning selles osas on eesmärgiks kesklinniku tänavaruumi kujunemine. Senise Ehitajate tee linnapoolse lõigu kavandatava areng vt ptk 6.2.5 *Männiku park, koolid, tervisekeskus ja haigla esine rohevöönd*.
- Ehitajate tee ja Kruusa tänavad tuleb kavandada põhimõttel, et tegu on rohevööndis kulgevate sõiduteega. Ehitajate tee paikneb piki rohevööndit, Kruusa tänav sellega risti. Tuleb arvestada, et liikluskoormuse kasv võib hakata kahjustama linna rohevööndi toimivust, mistõttu tuleb neid tänavaid projekteerida tundlikult, mõeldes et lahendus hoiab liikluskiiruse madalal ning võimaldab igal pool või sagedastes kohtades (nt ca 100m tagant) sõiduteed ohutult ületada. Ehitajate tee kavandamisel väärtustada olemasolevat haljastust ning sobitada planeeritav tee olemasolevasse maastikku, otsides vajadusel maastikulisi erilahendusi.
- Ehitajate tee läänepoolne lõpp tuleb kavandada kergliiklusteena ning tee kavandamisel kasutada maksimaalselt olemasolevaid pinnasteid ja -radu, arvestades selle juures olemasoleva kõrghaljastusega.

Elluviimise põhimõtted

Koostada terviklikud tänavate ümberehituse projektid, mille koosseisus on lahendatud tänava arhitektuuri (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48) ja maastikuarhitektuuri osa.

Ehitajate tee on osaliselt kavandatud eraomandis Kuusiku maaüksusele, mis eeldab kokkulepet linna ja omaniku vahel.

6.1.6 Lõuna-Keila ühendused**Maakasutuse juhtfunktsioon: tee- ja tänavavõrgustik**

kaitsehaljastuse ala

A4

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud ja kehtivad detailplaneeringud

Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks on Harju maakonnaplaneeringuga kavandatud Keila (lõunapoolne) ümbersõit transiitliikluse mööda juhtimiseks tiheasustusest. Väiksema prioriteediga on maakonnaplaneeringus toodud vajadus parandada ühendust Keila ja Ämari vahel mööda Keila-Haapsalu maanteed.

Keila kehtiva üldplaneeringuga on kavandatud uus tänav Lõuna-Keila aedlinna ja Tööstuse tn tootmisala vahelt läbi, mille saab siduda Haapsalu maanteega ja kasutada ümbersõiduks, kuid seda trassi ei käsitletaks riigimaanteena. Osaliselt on seda märgitud ka detailplaneeringutesse, kuid terviklikku lahendust seni pole.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

Möödasõidutee Ringteelt Haapsalu maanteele saab jätkuda piki Tööstuse tänavat, valla territooriumi kaudu ümber linna või kehtiva üldplaneeringu koridoris. Käesolev üldplaneering arvestab kõigi nende variantide kombinatsioonidega, sest lõplikke otsuseid ei saa hetkel teha. Oluline on vallaga kokkuleppimine, raudtee ja tootmisala arengutega arvestamine jm. Ümbersõidu väljaehitamine ei sõltu niivõrd omavalitsusest endast kui võrd Transpordiameti kavade. Transpordiameti ümbersõidu käsitus on toodud ptk 8. Seoses ka selguse puudumisega Transpordiameti täpsese teede realiseerimise kavas tuleb arvestada erinevate stsenaariumitega nende teede koormuse osas.

Kõigest sellest sõltumata on Keila linnast möödasõiduks, tootmisalade arenguks ja Lõuna-Keila piirkonda planeeritavate uute elamualade juurdepääsuks vajalik olemasoleva tänavavõrgustiku edasi arendamine sealhulgas uute teelõikude ehitamine. Üldplaneering määrab järgnevad põhimõtted Lõuna-Keila elamuala lõunakülje tänavate (Ringtee -Linnamäe tee- ja tootmisalaga külgnava perspektiivse tänava (nimi?) ja neid ümbritseva avaliku ruumi arendamiseks.

- Sõidutee ja elamuala vahel peab olema kaitsehaljastuse vöönd, mis on piisav teelt ja tootmisalalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks (vt ka ptk 6.5.2 ja 6.5.1). Lisaks haljastusele võib rakendada ka muid müra leevendamise meetmeid.
- Ühtlasi tuleb see kaitsehaljastuse vöönd ja kõrgepingeliini koridor kavandada puhkeotstarbeliseks koridoriks, milles lisaks haljastusele sisaldub kergliiklustee, mis ühendab Keila mõisa pargi ja Niitvälja/ Tammiku tee rohealad. Vööndisse saab ehitada puhkeotstarbelisi rajatisi.
- Tuleb arvestada inimeste liikumisega Lõuna-Keila elamualade ja Tööstuse tn tootmisalade vahel ning sellest tulenevalt kavandada piisava sagedusega (üldjuhul iga ristuva liikumistee pikendusel) ülekäiguradu ja tagada sõidukite ohutu kiirus. Ülekäigurajad sellise sagedusega pole primaarsed Ringtee lõigus, millest lõuna pool paikneb Ohtu raba.
- Linnamäe tee, Kaare tänav, tootmisala sisetänavad ning Koidu -Eha- ja Tähe tänav tuleb uute planeeritavate tänavatega siduda selliselt, et need kokku moodustaksid linnaliku, inimsõbraliku ja tervikliku tänavavõrgustiku.

Elluviimise põhimõtted

Koridor vajab täpsemat terviklikku ruumilist lahendust, mis seob omavahel erinevad olemasolevad ja arendatavad tänavad, hooned, haljasvööndi ja ümbersõidutee.

Projekteerimine ja ehitamine toimub etapiviisiliselt seostatuna tegelike arengutega (sh tootmislogistika, tootmisalade tehnovarustus, arendatavad elamualad, ärihoonete arendus). Kaitsehaljastuse koridori kohta koostada maastikuarhitektuursed projektid vastavalt väljaehitamise etapilisusele. Maanteed ja tänavate kohta koostada terviklikud ehitusprojektid, mille koosseisus on lahendatud tänava arhitektuuri (vt EVS 932 Ehitusprojekt lk 48) ja maastikuarhitektuuri osa.

Juhul kui praeguse riigimaa erinevaid katastriüksusi võõrandatakse erinevatele omanikele enne terviklikku detailplaneeringut, ei saa iga uus omanik eeldada, et maatükki saab kasutada elamute arendusalana. Arendusüksus alal jääb tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Linn võib nõuda maaüksuste uuesti kokku liitmist ning kruntimist detailplaneeringu alusel. Maaüksuste uues struktuuris tuleb muuhulgas tagada üldplaneeringuga planeeritud terviklike avalike puhkealade (metskonna kultuurpuistu ala (vt ptk 6.2.12) ja kõrgepingeliini koridoris tervikliku puhkeotstarbelise rohekoridori (vt ptk 6.1.6)) säilimine, haldamine ja areng.

Ehitustingimused trassikoridoriga määratud tee ja tee kaitsevööndi (150 meetri) alas:

- Arvestada tuleb õigusaktidest tulenevaid piiranguid;
- Uusi teid, hooneid/rajatisi ja rajada istandikke võib üksnes Transpordiameti nõusolekul;
- Kohaliku omavalitsusel tuleb Transpordiametilt küsida tingimusi või seisukohti enne planeeringu algatamist (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral) või projekteerimistingimuste (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral) väljastamist või küsida nõudeid ehitisteaetise kohustuslikele ehitistele. Peale teehitusprojekti kinnitamist kehtivad tee ja tee kaitsevööndi alal seadustest tulenevad piirangud.

6.1.7 Lõuna-Keila ja Haapsalu maantee ühenduse ala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>tootmisele suunatud ala</i>	T
<i>tee- ja tänavavõrgustik</i>	
<i>kaitsehaljastuse ala</i>	A4
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
Üksus jääb osaliselt Keila linna haldusterritooriumist välja. Ala ühel osal on koostamisel detailplaneering: Haapsalu mnt 57 e ja 59 kinnistute ja selle lähiala detailplaneering.	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
Üldplaneeringuga on määratud tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piir, mis tähendab, et see ala vajab terviklikku lahendust, mille võib luua ka muu avalikult menetletava dokumendiga (sh teemaplaneering, terviklik ehitusprojekt jms). Maa-alale kavandatakse tee- ja liiklussõlmed, mis ühendavad Lõuna-Keila tänavad ja Haapsalu maantee üle mõlema raudtee. Käesolev üldplaneering ei tee teetrasside osas lõplikke otsuseid. Lahendused on vaja leida terviklikult Keila linna, Lääne-Harju valla, Eesti Raudtee ja Transpordiameti ja maaomanike vahelises koostöös. Olemasolevate maaüksuste kasutamisel ja arendamisel tuleb silmas pidada, et oleks võimalik perspektiivsed ühendusteede koridorid realiseerida. Sellest tulenevalt on see ala tähistatud üldplaneeringu <i>JOONISEL 1. Maakasutus tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala</i> piiriga.	

6.1.8 Tallinn-Paldiski maantee koridor

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: tee- ja tänavavõrgustik [REDACTED] kaitsehaljastuse ala [REDACTED] A4</p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud ja detailplaneeringutega kavandatav areng</p> <p>Tegemist on intensiivse autoliiklusega, põhimaantee nr 8 Tallinn-Keila-Paldiski, mis paikneb Keila linna põhjaservas. Keila linna idapoolsel sissesõidul ristub maantee Keila jõega ja sellest üle viib sild. Maanteelõigul paiknevad mitmed ringristmikud.</p> <p>Harju maakonna tervikliku arengu tagamiseks on Harju maakonnaplaneeringuga kavandatud Tallinn-Paldiski (põhimaantee nr 8) ja Tallinna ringtee (põhimaantee nr 11) rekonstrueerimine, et suurendada liiklusohutust ja läbilaskvust. Sellega koos on kavandatud Keila (põhjapoolne) ümbersõit transiitliikluse mööda juhtimiseks tiheasustusest (vt allpool stsenaarium 2). Sellest tulenevalt näeb Keila linna üldplaneering näeb kolme erinevat stsenaariumit, millest üks on võimalus lahendada Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueerimine olemasolevas koridoris (vt allpool stsenaarium 3). Üldplaneeringu koostamise käigus on selgunud, et rekonstrueerimist ei pruugi toimuda üldplaneeringu elluviimise ajaperioodil (vt allpool stsenaarium 1). Milline stsenaarium rakendub, ei sõltu niivõrd omavalitsusest endast kui võrd Transpordiameti kavade. Samuti sõltub see Paldiski linna arengust ja paljudest teguritest Keila linna tagamaal.</p>
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p> <p>Üldplaneering näeb ette kolme erinevat arengustsenaariumit:</p> <p><u>Stenaarium 1. Suuremahulist uue maantee arendust üldplaneeringu ajaperspektiivis ei toimu. Säilib olemasolev Tallinn-Paldiski maantee.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Selles olukorras vajab olemasolev maantee väiksemahulisi ümberehitusi. Parandada tuleb jalakäijate pääsemist korterelamute poolt luha-alale. Selleks tuleb kavandada kasutada lahendusi, mis sunnivad autosid hoidma ohutut kiirust. Täna toimivad ringristmikud hästi olemasoleval kujul autoliikluse rahustamiseks. <p><u>Stsenaarium 2. Keila põhjapoolne ümbersõit ehitatakse välja ja transiitliiklus suundub uuele trassile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Olemasoleva maanteelõigu funktsioon muutub, transiitliiklust tänaval enam ei toimu ning see muutub Keila linna liiklust teenindavaks tänavaks. Selleks, et see linnatänavana toimida saaks, tuleb kogu maanteekoridor koos seonduva linnaruumiga kardinaalselt ümber lahendada. See puudutab ümbritsevaid korterelamualasid, äriefunktsiooniga alasid ja ka luha-ala. Kuna olemasoleva maanteekoridor on lai (ca 80-90 m), siis tekib võimalus planeerida suurem territoorium uuesti (sh uushoonestuse võimalik paiknemine, teede- ja tänavavõrgustik ning rohealad). Kogu piirkonna kohta on otstarbekas koostada arhitektuurivõistlus ja selle alusel terviklik teemaplaneering, mis mõtestaks uuesti kogu ala linnaruumilise lahenduse. Teemaplaneeringu koostamisel tuleb koostööd teha Lääne-Harju vallaga, kuna üks maanteepool asub Keila linna haldusterritooriumist väljas. Õige linnaline keskkond tekiks alles siis, kui ka Lääne-Harju vallas uus olukord ära kasutamist leiab. Teeprojektis vajab lahendamist ristmik, kus põhjapoolne ümbersõit suundub vanale trassile ümbersõidu lääneosas. <p><u>Stsenaarium 3. Tallinn-Paldiski maantee rekonstrueeritakse olemasolevas koridoris</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tehakse investering olemasoleva Paldiski mnt ümberehitusse ja uut maanteekoridori ei rajata. Transiitliiklus jääb samasse koridori. Kui maanteekoridor säilib linna külje all, ei tohi see halvendada linnaelanike elu kvaliteeti. Selles olukorras on vaja kasutada maastikulisi erilahendusi, sealhulgas Keila linna ja põhjapoolse luha-ala mugavaks ja sujuvaks ühendamiseks. Maantee lahendus peab arvestama inimeste kõiki vajalikke liikumisi üle maantee, samuti maanteelt mõlemale poole nii autoga, jalgrattaga kui ka jalgsi. Maanteekoridori ümberehitamiseks olemasolevad ringristmikud likvideeritakse. Vajalikud on järgmised kahetasandilised lahendused:

Ülepääs jalakäijatele ja rohelise võrgustiku toimimiseks:

Linnaruumi ja luhaala sidumiseks on vaja kasutada maastikulisi erilahendusi. Maantee tuleb ümber ehitada selliselt, et võimaldatud oleks jalakäijate ja jalgratturite mugav pääsemine Keila jõe luha-alale. Üldplaneering kavandab Piiri tn lõpu piirkonda ja planeeritud putukaväila vahelisse piirkonda ökoduktilaadse rajatise, mida saavad kasutada maanteeületuseks nii jalakäijad kui ka väikeloomad ja putukad.

Ülepääs autodele ja jalakäijatele näha ette järgmistes asukohtades:

- Luha tn ring (km 25,4);
- Piiri tn ring (km 26,05);
- Karjaküla tee ring (km 26,8);
- Geoloogide tn (km 27,04);
- KEK ristmik (km 27,5);
- Kullerkupu (km 28,5);
- tee 11195 ristmik (km 29,25).

Kogujatee:

- Luha tn ja Piiri tn vahelises lõigus linnapoolses küljes (Espak jt ärihooned);

Kaitsehaljastust tuleb säilitada kõigi stsenaariumite puhul. Erinevate stsenaariumite puhul võib muutuda roheala otstarve (müra ja õhusaaste kaitse- või puhkefunktsioon). Olemasolevad, poolenisti maa-alused garaažid, koos selle peal kasvava haljastusega moodustavad omamoodi mürakaitsevalli maantee ja elamualade vahel. Samuti saavad nende garaažide peal inimesed liikuda, mistõttu moodustavad need osa avalikust ruumist. Kokkuvõtvalt on ka neid alasid käsitletud kaitsehaljastuse osana ja üldplaneering näeb ette olemasolevate garaažide sihtotstarbelise kasutuse säilimise.

Elluviimise põhimõtted

- Stsenaarium 1 puhul vajadusel väiksemahulised teeprojektid
- Stsenaarium 2 puhul põhjalik ja pikaajaline „uue linnaosa“ linnaplaneerimine, mis sisaldab võistlusi, arutelusid, koostööd Lääne-Harju vallaga jm.
- Stsenaarium 3 puhul koostada inimsõbralik, loodussõbralik, ruumilise visiooniga ja erilahendustega maanteeprojekt.

Ehitustingimused trassikoridoriga määratud tee ja tee kaitsevööndi (150 meetri) alas:

- Arvestada tuleb õigusaktidest tulenevaid piiranguid;
- Uusi teid, hooneid/rajatise ja rajada istandikke võib üksnes Transpordiameti nõusolekul;
- Kohaliku omavalitsusel tuleb Transpordiametilt küsida tingimusi või seisukohti enne planeeringu algatamist (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral) või projekteerimistingimuste (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral) väljastamist või küsida nõudeid ehitisteaiste kohustuslikele ehitistele. Peale teehitusprojekti kinnitamist kehtivad tee ja tee kaitsevööndi alal seadustest tulenevad piirangud.

6.1.9 Raudteekoridor

Maakasutuse juhtfunktsioon:

raudtee ala

tee- ja tänavavõrgustik

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Keila linna läbib olemasolev raudtee, mis hargneb Keila lääneosas. Raudtee liiklusest väga olulise osa moodustab reisirongiliiklus, mis teenindab Keila linna. Läänesuuna reisirongiliiklus on marsruudil: Tallinn – Keila; Tallinn – Keila – Riisipere – Turba; Tallinn – Keila – Paldiski ja Tallinn – Keila – Kloogaranna.

Harju maakonnaplaneering 2030+ näeb ette Tallinna-Keila lõigul teise rööpapaari kavandamist läbilaskevõime suurendamiseks: Valingu peatuskoha ja Keila raudteejaama vahel. Harju maakonnaplaneeringut täpsustavas teemaplaneeringus „Harjumaa kergliiklusteed“ on raudtee äärde planeeritud maakonna tasandi kergliiklustee.

Raudtee ääres paiknevad linnaelanike poolt kasutatavad teerajad. Inimesed ületavad raudtee mitmes kohas ning paljudesse kohtadesse on tekkinud sissetallatud rajad. Raudtee kaitsevööndi haljastus koos teeradadega moodustab omamoodi puhkeotstarbelise koridori läbi Keila linna, mis rajatise kaitsevööndi tõttu on kohati suhteliselt lai ja paikneb mõlemal pool raudteed. Alasid on kohati kasutatud ka linnaaianduseks.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Keila linna läbiv raudtee on Keila linnas elavate ja inimeste liikumiseks vajaliku ühistranspordisüsteemi oluline osa. Keila linnale on oluline nii rongiliikluse tihedus ja kvaliteetne toimimine kui ka mugavad liikumised raudteejaamast Keila linna erinevatesse kohtadesse. Olemasolevad liikumisrajad raudtee ääres ja üle raudtee moodustavad olulise osa linna liikumisvõrgustikust.
- Seoses rongiliikluse tihenemise ja piirkiruste kasvuga on Keila linna üldplaneeringus arvestatud vajadusega näha ette alasid teede ja raudteede eritasandiliste ristumiste väljaehitamiseks. Eesmärgiks on Keila linna läbiva raudteelõigu ohutustamine.
- Olemasolevad ja uued raudteeületused:
 - Tuula tee sihile olemasoleva ülekäigu kohale rajatakse kergliikluse tunnel laiusega u 5 m, mis peab lähtuma ajaloolise tee sihist ja miljööst.
 - Ülesõidu tänaval säilib samatasandiline ülesõit autodele ja ülekäigukohad tänava mõlemas ääres (kõnniteed ja jalgrattateed).
 - Raudteejaama juures säilib samatasandiline ülepääs jalakäijatele perrooni lääneotsas kogupikkuses ja idaotsas perroonist kesklinna poole.
 - Lõuna tänava piirkonnas on isetekkelised kasutatavad rajad üle raudtee, mis tuleb asendada samatasandilise ülekäigukohaga või tunneliga.
 - Barsbütteli tänava pikendus ja Jõe tänava piirkond tuleb perspektiivis ühendada kergliiklusele, sidudes ka Liivaaugu tamme ümbruse Paldiski ja Turba raudteeharu vahel.
 - Haapsalu mnt ristumine raudteega ning perspektiivne ühendus Lõuna-Keilaga tuleb lahendada terviklikult (vt 6.1.7).
- Üldplaneering arvestab teise rööpapaari rajamise vajadusega läbilaskevõime suurendamiseks, kuid ka selle rajamisel tuleb arvestada eelpool ja järgnevalt kirjeldatud põhimõtete ja eesmärkidega.
- Raudteekoridori linnakvartalite poolne serva-ala jääb osaliselt kasutatavaks avalike liikumisteede võrgustiku osana. Teeradade planeerimisel raudteekoridori on võimalus elanike jaoks ühendada Niitvälja/ Tammiku tee looduslikud alad ja Keila mõisapark ning moodustada nii oluline rekreatiivne koridor. Samuti on selle võrgustiku oluliseks osaks kõik ülekäigud või tunnelid raudteest üle pääsemiseks kõigist vajalikest kohtadest.

Ehitus- ja kasutustingimused

- Üldplaneering kavandab raudtee äärsed ja üle raudtee liikumisvõrgustiku arendamist ning nende katkestamine või kahjustamine ei ole lubatud. Juhul kui raudteetranspordi parendamiseks või ohutuse tõstmiseks on vajalik olemasolevaid radu muuta, tuleb leida lahendus inimeste liikumiseks ilma teekonda märkimisväärselt pikendamata.
- Samatasandilistel ületuskohtadel peab olema toimivad hoiatusmeetmed (signalisatsioon), mis annavad jalakäijale märku rongi lähenemisest.
- Kõik sama- ja eritasandilised raudteeületused tuleb ühendada mugavaks ja sujuvaks liikumiseks (sh ratastel liikumisvahenditele: jalgrattad, lapsevankrid, ratastool jne) edasi kõigis suundades (piki ja risti raudteega).
- AS Eesti Raudtee kavandab piirete rajamist ohutuse tõstmise eesmärgil. Selleks, et piirete rajamine oleks kooskõlas Keila üldplaneeringu põhimõtetega, peab arvestama järgmisi tingimusi:
- Raudtee äärsed avalikud koridorid toimivad üldjuhul olemasolevate teeradade baasil, kus eraldi kergliiklustee rajamine pole tingimata vajalik, kuid seda kaalutakse jooksvalt lõiguti. Koridori laius saab olla varieeruv, soovitatavalt 5-10 m, millest u 3 m käidav ja jalgrattaga sõidetav. Koridori äärealadele jääb olemasolev haljastus.
- Raudteekoridori ei tohi piirdeaedadega sulgeda enne kui olemasolevaid liikumisteede arvestavad ülekäigukohad on rajatud.
- Raudteeohutuse seisukohalt raudtee ääres asuvate lasteasutuste, välispordirajatiste (staadion) ja elamute kruntide raudteepoolne külg tuleb piirata aia või läbimatu taimeistikuga laste, elamupiirkonnas ka loomade ootamatu raudteemaale sattumise vältimiseks.
- Niitvälja/ Tammiku tee rohealaga külgneva raudteekoridori äärde piirdeid mitte rajada, arvestades roheline võrgustiku toimimisega (eelkõige loomade liikumise tagamine);
- Keila kesklinna miljöövärtuslikul alal on piirde kõrguseks 1,4 m. Juhul kui muudel kaalutlustel on vajalik suurem kõrgus, siis erandkorras saab kaaluda kuni 1,5 m kõrgusi piirdeid. Raudteemaal on juba reisirongiliikluse poolest avalik ruum, kus on olulised nii raudteearsetelt radadelt raudteele kui ka rongiakendest linnale avanevad vaated.
- Piirdeaedade kujunduses arvestada põhimõttega, et need peavad sobituma avalikku ruumi kui terviklikku esteetilisse keskkonda. Sellel eesmärgil tuleb piirdeaedasid vastavalt disainida, kaasates arhitekt või disainer või valida koostöös linnaga sobiv toode.
- Seoses teise rööpapaari kavandamisega planeeritakse uus raudteesild üle Keila jõe olemasoleva raudteesilla kõrvale, sellest põhja poole. Selle silla projekteerimisel arvestada järgnevat:
- Jõe ääres silla all läänekaldal säilib jalutusrada ja idakaldal lisaks ka sõidukite liikumistee.
- Raudtee kõrval, põhja pool, peab olema sild ka jalakäijatele.
- Sillaga seotud põhjapoolne muldkeha peab sulanduma ümbritseva maastikuga.
- Sild on linnaruumis visuaalselt domineeriv ja linnamaastikku mõjutav element, mille projekteerimisel tuleb linnavalitsusega koostöös lähtuda eesmärgist leida parim võimalik ruumiline lahendus.
- Raudteemaal asuv hoone Tuula tee 8 moodustab osa Tuula tee miljööst. Selle hoone lammutamise korral tuleb leida uus terviklahendus Tuula teega seotud ruumile, mis väldib standardse raudteekoridori hõredat ruumi, juhindub Tuula tee sihist kui ajaloolisest ühendusest, kasutab säilinud elemente ruumis ning võib sisaldada ka seda eesmärki arvestavat uut hoonet.
- Edasiste detailplaneeringute ja projektide koostamisel raudtee ääres tuleb arvestada järgmiste tingimustega:
- Vältida tuleb raudteeni ulatavate tupiktänavate projekteerimist ja lähtuda sellest, et liikuda saab piki raudteed planeeritud liikumiskoridore.

Elluviimise põhimõtted

Raudteekoridori ei tohi piirdeaedadega sulgeda enne kui olemasolevaid liikumisteede arvestavad ülekäigukohad on rajatud.

6.2 ROHEALAD JA ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID

Keila linna rohealade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks tuleb Keila linna rohealadel teostatavad igat liiki raied, ehitustegevus ja muu roheala koosluseid mõjutav majandustegevus kooskõlastada Keila Linnavalitsusega (vt ptk 7.1.3).

6.2.1 Keila kiriku aed

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>ühiskondlike objektide ala</i> U
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud
<p>Keila kirik oli kunagiste teede ja asustuse kujunemise algpõhjuseks. Keila kirik on Keila kõige olulisem maamärk, mis paistab juba eemalt Keilale lähenedes kõigist suundadest. Kirikule avaneb läbi linna ja eemalt meeleolukaid, Keila linnale ainuomaseid, vaateid. Keila kirik kui vanim Harju maakonna kirik on üleriigilise tähtsusega turismiobjekt. Kiriku aed on ajalooline kalmistu.</p> <p>Keila kiriku aia territooriumil pole üldplaneeringu koostamise ajal kehtestatud detailplaneeringuid.</p>
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted
<ul style="list-style-type: none"> Keila kirik ja kiriku aed säiluvad olemasoleval kujul rohealana ja üldplaneering muutust ei kavanda. Keila kirik on muinsuskaitsealune mälestis (mälestise reg nr 2749), koos Keila kirikuaia (mälestise reg nr 2750) ja seal paiknevate kuue kabeliga (mälestiste reg nr 2752, 2753, 2754, 2755, 2756 ja 2757) ning seda ümbritsev piirdemüüri väravatega (mälestise reg nr 2751), mistõttu ehitustegevus, sh kirikuhoone remontimine ja restaureerimine ning uute ehitiste püstitamine kiriku kaitsevööndisse, saab toimuda üksnes koostöös Muinsuskaitseametiga. Kui kirikuaias kavandatakse uusi lahendusi, tuleb vajadusel kogu kirikuaia rajatava haljastuse ja olemasoleva haljastuse edasiste hoolduspõhimõtetega seonduv lahendada tervikliku projektiga. Väikevormide (pingid, valgustid jne) ja piirete rajamisel tuleb jälgida, et nad moodustaksid hoonestusega tervikliku ansambli. Soovitatav on kasutada ajaloolisse miljösse sobivaid materjale, väikevorme ja taimeliike

6.2.2 Keila jõe kalda roheala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Park ja haljasala</i> A1 <i>Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala</i> O
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud
<p>Keila jõe kalda rohealana käsitletakse Keila jõe kaldalõiku raudteest Tallinn-Paldiski maanteeeni (T-8). Keila jõe kallas oluline ajaloolisest kontekstist lähtudes – selle ääres on nõ Keila juured - siit on alguse saanud paikkonna asustus, seal on paiknenud linna jaoks olulised hooned ja seda läbivad ajaloolised teesihid (koos sildadega) ning ala paikneb Keila linnasüdame vahetus läheduses.</p> <p>Keila jõe roheala on jätk Keila mõisapargi juurest alguse saavale rohevööndile ning ta paikneb Keila mõisa pargist põhja pool. Tegemist on linnasüdame vahetus läheduses paikneva loodusilmelise vee-äärse puhkealaga. Puhkeala kasutatakse vähesel määral juba täna, kuid puhkeala toetavaid tegevusi ja korralikke jalgteid rajatud veel pole. Lähtudes Keila linna üldplaneeringu raames läbi viidud küsitlustest mainiti, et „Keila jõe kallas on väärtus ja seni</p>

kasutamata potentsiaal“.

Kehtivas Keila linna üldplaneeringus on rõhutatud vajadust elavdada jõe kallast. Mõtte peamiseks väljundiks on sildade planeerimine üle Keila jõe.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Kuna tegemist on linnasüdame vahetus läheduses paikneva loodusilmelise vee-äärse puhkealaga, on sellel suur potentsiaal kujuneda selle mitmekesistamisel linna avaliku ruumi oluliseks ja üheks atraktiivsemaks osaks. Linnakeskkonnas on veeäärsed puhkealad erilise väärtusega.
- Üldplaneering soosib jõe mõlemal kaldale olemasolevate tootmis- ja äriefunktsiooniga hoonestuse asendamist kaasaegse ja mitmekesise nt äri-, ühiskondliku ja elamufunktsiooniga uushoonestusega, mis elavdaks jõe kalda kasutust ja väärtustaks jõe kallast kui avalikku ruumi (vt täpsemalt ptk 6.3.6).
- Üldplaneering näeb ka ette, et Keila jõe roheala koos oma rindelise haljastuse ja jõega on elupaigana väärtuslik. Jõekallas on oluline potentsiaalse Harju maakonna rohe/sinivõrgustiku osa ja üldplaneeringus käsitletakse Keila jõe äärset roheala roheline koridorina (vt ptk 7.1.1 ja LISA 8).

Ehitus- ja kasutustingimused

- Keila jõe kalda roheriba peab olema läbivalt piisava laiusega nii jalakäijale kui kergliiklejale mugavaks läbimiseks ning samas tagama vee ääres pesitsevatele linnu- ja loomaliikide liikumise piki looduslikku jõekallast.
- Keila jõe kalda roheala tuleb heakorrastada. Soovitav on jõe mõlemale kaldale rajada jõe-promenaad koos seda toetavate väikevormide ja inventariga. Oluline on rajatiste ja väikevormide projekteerimisel arvestada suurvee perioodil üleujutusega.
- Elustiku seisukohalt on oluline jõekalda säilitamine looduslikuna. Promenaadi rajamisel ei tohi rikkuda jõe loomulikke kõrgeid kaldaid, mis võivad olla pesitsus/varjepaigaks paljudele liikidele. Kindlasti ei tohi jõe kaldale rajada ainult kõvakatendiga ulatuslikke platse ja teid puhkerajatiste rajamise eesmärgil.
- Hoonete ja rajatiste edasisel planeerimisel tuleb säilitada olemasolevad ja luua ka uusi juurdepääse jõeni ning tagada kallasrajale avalik juurdepääs. Jõe kaldal on keelatud piirete rajamine, mis takistab jõe-promenaadile/ kallasrajale juurde pääsemist.
- Jõe-promenaad jõe kaldal peab jääma kindlasti autovabaks alaks.
- Valgustuslahendus tuleb koostada põhimõttel, et ei tekiks valgusreostust, pimestusohu ega häirivat peegeldust veepinnalt.
- Puhkeala korrastamisel tuleb jõe rohealasse integreerida ka praegune Ilmajaama kinnistu Kalda tn. 3A. Samuti kaaluda võimalusi tagada avalik juurdepääs jõe Kalda põik tänava pikendusele Kalda tn 3A kinnistu kaudu.
- Alale jääb muistne asulakoht (mälestise reg nr 17879). Mälestise alal ja selle kaitsevööndisse planeerimisel või projekteerimisel arvestada Muinsuskaitseadusest tulenevaid piiranguid.

Elluviimise põhimõtted

- Kuna tegemist on linnaruumiliselt olulise ja maastikuliselt / ökoloogiliselt keeruka kohaga, tuleb promenaadi projekteerimise eel läbi viia maastikuarhitektuurne konkurs. Konkursi korraldamisel on oluliseks lähtekohaks kombineerida looduslähedasi säästlikke lahendusi, mis tõstaks jõe kalda elurikkust, teistpidi aga tagada puhkajate kasutusmugavus.
- Promenaadi võib rajada etapiviisiliselt. Kui rajatakse uusi sildu sh rippildu (nt Tallinna maantee ja Kalda tn sihile), tuleb puhkeala laiendada ka jõe idakaldal.
- Puhkeala heakorrastamise järel tuleks läbi mõelda selle juurdepääsude markeerimine ja kogu ala viidastussüsteem. Jõe keskkonna- ja kultuuriline ajalugu on oluline, kuna jutustab selle piirkonna kujunemislugu ning seda tuleb väärtustada läbi ruumiliste märgistuste.

6.2.3 Keila mõisa park

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>park ja haljasala</i> <i>tee ja tänavavõrgustik</i></p>	<p>A1</p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Keila mõisa park (Jõepark) asub Keila linna kaguosas, Keila raudteest lõuna pool, Keila jõe ääres. Park hõlmab suure osa jõesaarest ning ulatub üle vasakpoolse looke kuni Koidu tänavani. Pargil on rahvasuus mitu nimetust - jõeharu ja Tuula tee vahelist osa nimetatakse Jõe pargiks ning jõeharu ja Keila jõe vahelist osa Mõisapargiks.</p> <p>Keila mõisa pargis kuuluvad muinsuskaitse alla ehitismälestistena: Keila kindlustatud elamu (reg nr 21517) ja arheoloogiamälestisena Kindlustatud elamu kultuurkiht (reg nr 17881) ja kultuskivi „Orjakivi“. Keila mõisa park on loodukaitsealune objekt reg. kood KLO 1200586.</p> <p>Keila mõisa park on täna osa Harju maakonna rohelisest võrgustikust (tuumala), Tuula tee II äärne pargiosa täna kehtestatud Harju maakonna rohelise võrgustiku alale ei jää.</p> <p>Keila jõgi (VEE1096100) on lõheliste elupaigana kaitstav veekogu, mistõttu Keila linnas on lõhelistega seotud rangemad nõuded jõevee kvaliteedile.</p> <p>Keila linnas ja Harjumaal tervikuna on niivõrd suure pindalaga ja restaureerimisprojekti alusel terviklikuna taastatud mõisapark haruldane ja tähelepanuväärne. Vana park on osa Keila linna kultuuripärandist.</p> <p>Park on Keila linna elanike poolt aktiivselt kasutatav tänu headele ühendusteedele ja rajatud sildadele. Keila linna üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidud elanike küsitluste tulemusel nimetati Keila mõisa parki Keila linna keskkonna kõige suuremaks väärtuseks.</p> <p>Üldplaneeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud laiendada Keila mõisa pargi roheala piiri väljaspool pargi kaitsealust piiri ning hõlmata rohealasse kehtivas Keila linna üldplaneeringus elamualaks planeeritud alad: Tuulatee maaüksus (katastriüksuse numbriga 29601:015:0045) ja riigi reservmaa (AT0805210108) maaüksused. Nimetatud alad on suures osas haaratud Harju maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalasse. Üldplaneeringu ülesanne on küll maakondliku rohevõrgustiku piiride täpsustamine, kuid veekogude kallaste arvamine rohevõrgustiku osaks on hea planeerimispraktika, mis lähtub muuhulgas säästva arengu eesmärkidest ja rohevõrgustiku planeerimisjuhendist. Maa-ala on 100-120 aasta vanuste sangleppade enamusega puistuga kaetud. Tegu on (keskkonnaregistrisse kantud) II kaitsekategooria loomaliikide elupaigaga ja toitumisalaga. Lisaks on ala liigniiske ja ajuti üleujutatav, mistõttu on alal ehitamine keeruline. Täna päeval on territoorium teatud määral rohealana ka kasutatav (seda kinnitavad metsa-alal kulgevad rajad), mistõttu on roheala piiri laiendamine avalikes huvides. Pargiosa sidumine ülejäänud pargi struktuuriga tõstab Keila mõisa pargi kui terviku puhkeväärtust. Keila mõisa parki on planeeritud elamuehitust Jõepargi detailplaneeringu alusel (vt ptk 6.4.5, vt <i>LISA 11</i>).</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Park säilitatakse Keila linna ühe olulisema puhkealana ja see on osa Keila linna läbivast rohevööndist. Keila mõisa park planeeritakse rohelise võrgustiku astmelauaks (ptk 7.1.1) ja väärtuslikuks maastikuks (vt ptk 7.1.2). • Uue rajatisena on kavas Keila pargivööndit ühendav keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt JOONIS 4), mille arendamisel tagada selle sidusus ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed. 	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Keila linna mõisapark peab jääma Keila linna üheks olulisemaks puhkealaks, mistõttu on mõisaparki uute hoonete ehitamine keelatud. Lubatud on ainult vanade hoonete taastamine ja rekonstrueerimine või restaureerimine. • Kui elanikel on soov pargi kasutust mitmekesistada, tuleks uusi välitegevuse alasid planeerida pigem sümbioosis Harjumaa Muuseumiga – nt lastemänguväljak ja pargi kohvik muuseumi hoovi. Väikevorme ja inventari tuleb projekteerida läbimõeldult ja terviklikult, arvestades pargivaadete ja ajaloolise mõisahoonestusega. Mujale ajaloolisele pargialale, kui Harjumaa Muuseumi hoovi, uusi mängu- ja spordiplatse mitte kavandada. • Pargi ja Keila linna koosseisu integreerida praegu väljapoole Keila piiri jääv Tõllauk. 	

Elluviimise põhimõtted

- Keila mõisa parki uute puhketegevuste ja valgustuse kavandamise aluseks koostatakse maastikuarhitektuurne projekt (maastikuarhitektuurised projektid). Pargi väikevormide terviklikuks kavandamiseks võib kaaluda maastikuarhitektuurikonkursi korraldamist (ptk 5.3).
- Markeerida paremini erinevad sissepääsud parki (k.a. endine kivisild üle jõe, mis viib mõisa majandushoonete juurde). Tagada ühendustee viinaköögi juurde. Üle vasakpoolse jõeharu, olulistele käiguteedele, projekteerida rippildu.

6.2.4 Keskpark koos Männiku pargi ühendusteedega**Maakasutuse juhtfunktsioon:***park ja haljasala*

A1

ühiskondlike objektide ala

Ü

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Keila Keskpark asub Keila linnas Haapsalu maantee ja Paldiski maantee vahelisel alal ulatudes loodeosas üle Jaama tänava. Keskpark jääb Keskväljakust lääne poole, loodeosas on park läbi jalakäijate liikumisteede seotud Keila männikuga. Ajalooliselt on tegemist kalmistuga, mis kujundati pargiks 1966. aastal. Alal paiknevad mälestised (reg nr 8, 9 ja 27604). Tegemist on linnasüdames paikneva pargiliku haljasalaga, millel on suur potentsiaal kujuneda selle elavdamisel ja kaasajastamisel linna avaliku ruumi oluliseks ja üheks atraktiivsemaks osaks. Parki läbivad Keila männikut (Keila algkooli, Keila kooli) ja linna keskust ning raudteejaama ühendavad jalakäigusuunad. Peamised juurdepääsud pargile on Jaama tänavalt, Keskväljaku poolt ja kasutatav on ka Keila männiku poolne kitsas majadevaheline juurdepääsutee. Keskpark on kehtivas Keila linna üldplaneeringus üks osa linna läbivast terviklikust keskest jätkuvast puhkealast. Jalakäijate ja jalgratturite suund Keila männiku ja Keila keskväljaku vahelisel alal planeeriti kehtiva üldplaneeringuga, kuid on tänaseni ellu viimata.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Käesolev Keila linna üldplaneering käsitleb Keskparki osana Keila jätkuvast puhkealade võõndist ja näeb ette Keskparki ja Keila männiku sidususe parandamist. Ehitada tuleb Keskparki ja Keila männikut siduv kergliiklustee, mis muuhulgas on üheks oluliseks ühenduseks kesklinnast ja raudteejaamast koolideni. Keila linna üldplaneeringuga planeeritakse Keskpark roheline võrgustiku astmelauaks (ptk 7.1.1).
- Uue rajatisena on kavas Keila pargivõõndit ühendav keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt JOONIS 4), mille arendamisel tagada selle sidusus ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed.

Ehitus- ja kasutustingimused

- Keskpark on Keila linna keskses paiknev oluline roheala, mistõttu on parki uute hoonete ehitamine keelatud. Lubatud on ainult vanade hoonete lammutamine, taastamine ja rekonstrueerimine või restaureerimine.
- Lubatud originaalprojekti alusel pargipaviljoni planeerimine vana veetorni kinnistule;
- Tagada Keskparki ja Männiku pargi ühendustee läbi Pargi tn 1 ja 1a ning Paldiski mnt 5b maaüksuste.
- Rohelise võrgustiku astmelaua ehitus- ja kasutustingimused vt ptk 7.1.1.
- Ühiskondliku hoone ümberehituse korral peab see jääma mõjuma kui igast küljest vaadeldav ja pargiga suhestuv hoone.

Elluviimise põhimõtted

Keskpark on rekonstrueeritud vastavalt olemasolevale ehitusprojektile. Keila männiku ja Keila keskväljaku vaheline parem lahendus läbi Keskparki realiseeritakse edasiste planeeringute ja projektide koostamisel. Vajadusel koostatakse ehitusprojekt, projekteeritakse täiendavalt vajalikud ühendusteed, sh vajadusel viidastuse korrastamine.

Kui koostatakse Jaama tänava rekonstrueerimisprojekt (vt ptk 6.1.3), võib see Keskpargi ala osaliselt käsitleda.

Perspektiivis sõlmib Keila linn Pargi tn 1 ja 1a ning Paldiski mnt 5b omanikega lepingu jalg- ja jalgrattatee läbipääsu ehitamiseks ja hoolduseks või kinnistu osa eraldamiseks linnale.

6.2.5 Männiku park, koolid, tervisekeskus ja haigla esine rohevöönd

Maakasutuse juhtfunktsioon:

park, kus paiknevad olemasolevad ühiskondlikud objektid

 A5

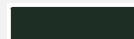
park ja haljasala

 A1

ühiskondlike objektide ala

 Ü

tee ja tänavavõrgustik



Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

- Männiku park asub Keila linna keskses, sellest kagu poole jääb Keskpark ning lääne suunal läheb Männiku park sujuvalt üle Keila Terviseradade rohealaks. Männiku park on linnakeskse parkmetsa süda. Männiku pargi ümbruses paikneb mitmeid linna ühiskondliku ja teenindava funktsiooniga hooned: Keila kooli kaks hoonet (põhjamaja sh raamatukogu, muusikakool ning pargimaja), endine haiglahoone, veekeskus, kooli staadion ja lauluväljak koos lõkkeplatsiga. Keskse asukoha ja intensiivse jalakäijate liikluse tõttu on Männiku park olulise puhkeväärtusega. Praeguse kooli põhjamaja ja veekeskuse ümbruses on mitmeid parklaid ning nende vahelt kulgeb olemasoleva Ehitajate tee linnapoolne lõik.
- Männiku park on kehtivas Keila linna üldplaneeringus üks osa linna läbivast terviklikust keskest jätkuvast puhkealast, mida läbivad linna piirkondi ühendavad kergliiklusteed.
- Keila vana koolimaja on mälestis (reg nr 27085).

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Käesolev Keila linna üldplaneering käsitleb Männiku parki osana Keila jätkuvast puhkealade vööndist ja näeb ette ühelt poolt Männiku pargi ja Keskpargi ning teiselt poolt Männiku pargi ja Keila terviseradade sidususe parandamist ja säilitamist. Keila linna üldplaneeringuga planeeritakse Männiku park roheline võrgustiku astmelauaks, mille lääneosas (Pargi tn 30 kinnistul, vt ka p 6.4.10, Keila haigla arendusala) on planeeritud roheline koridori jätkumine (ptk 7.1.1).
- Olemasolevate ühiskondlike hoonete või nende lähiümbruse ümberehituse korral võetakse eesmärgiks nende parem sidumine pargi kui tervikuga, nende sulandamine pargimaastikku ning ühendamine kergliiklusteede võrgustikuga.
- Uue rajatisena on kavas Keila pargivööndit ühendav keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt JOONIS 4), mille arendamisel tagada selle sidusus ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed.

Ehitus- ja kasutustingimused

- Keila Männiku parki on uute hoonete ehitamine keelatud. Lubatud on olemasolevate hoonete taastamine ja rekonstrueerimine või restaureerimine ning olemasolevatele hoonetele juurdeehituste tegemine/ olemasolevate hoonekomplekside edasi arendamine (sh lauluväljaku ehitamine).
- Männiku pargi parkmetsa-alasid tuleb maksimaalselt ja terviklikuna säilitada. Selleks, et park suure kasutuskoormuse all rohkem ei kannataks, tuleks pargis väga täpselt piiritleda alad, kus on inimeste liikumine lubatud ja neile see korraliku infrastruktuuri abil mugavaks tehtud, ning looduslikud alad, kuhu ligipääs on piiratud. Taunida tuleb ehitustegevust niigi suure kasutuskoormusega linnametsas ja vältida parkmetsa-alade killustamist.
- Hoonete, rohealade ja teede ehitamisel ja ümberehitamisel tuleb arvestada inimeste väljakujunenud liikumissuundadega. Uute teede rajamisel metsa-aladele tuleb eelistada väljakujunenud teekoridore. Uute välisruumi rajatiste rajamisel tuleb eelistada

kõrghaljastusest alasiid.

- Parandada tuleb Männiku pargi kui „Keila rohelise jõe“ osa ühendust Keskpargiga ja Keila Terviseradadega, milleks kavandatakse linna parke ühendav terviklik kergliiklustee. Säilitada tuleb vähemalt ca 60 m laiune rohekoridor kohas, kus Männiku park ühineb Keila Terviseradade alaga (vt ptk 6.2.6 ja ptk 6.4.10), end. Keila haiglast lõuna pool.
- Ehitajate tee senise sõidutee ümber ehitamisel haljastusega kergliiklusteeks tuleb ka olemasolevad parkla-alad liigendada haljastusega ja sobitada paremini Männiku pargimaastikku.

Elluviimise põhimõtted

- Keila kooli Põhjamaja ümbritseva ala ja sealsete spordiväljakute ümbruse kohta koostada terviklik maastikukujundusprojekt.
- Männiku pargis paikneva lauluväljaku rekonstrueerimiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus.
- Haljastuse ja rajatiste edasine hoolduskava peab leidma tasakaalu ökoloogilise mitmekesisuse ja kasutajate vajaduste vahel. Eristada intensiivse hooldusega alad ning looduslikuna säilitatavad alad.
- Ehitajate tee senise sõidutee osa ümberehituseks ja kooli Põhjamaja, veekeskuse parklate ning sobitamiseks pargimaastikku koostada maastikuarhitektuursed projektid.
- Perspektiivis sõlmib Keila linn maaomanikega (sh Pargi tn 30) lepingu jalgrattatee läbipääsu ehitamiseks ja hoolduseks või kinnistu osa eraldamiseks linnale. Ka enne seda on omaniku kohustuseks tagada rohevööndi ja metsaradade avalik kasutus.
- Olemasolevate hoonete (koolid, haigla, veekeskus) võimalik ümberehitus võib tuntavalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt ptk 5.3).

6.2.6 Keila terviserajad

Maakasutuse juhtfunktsioon:

spordile ja puhkamisele suunatud parkmets

A2

tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala

O

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

- Tegemist on kõrge puhkeväärtusega alaga, mis on nii Keila linnaelanike kui ka ümbritseva piirkonna elanike poolt aktiivselt kasutatav. Alal on välja arendatud mitmekesised sportimisvõimalused ja seda teenindav taristu, kus paiknevad (osaliselt) valgustatud jooksu-, suusa-, rulluisu- ja kettagolfirajad ning jalgpalliväljakud jt spordiplatsid.
- Alale on kehtestatud Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering (kehtestatud 30.11.2009. a).

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Keila terviseradade ala tuleb säilitada puhkealana. Üldplaneering käsitleb Keila terviseradade puhkeala osana Keila jätkuvast puhkealade vööndist ja näeb ette ühelt poolt Männiku pargi ning teiselt poolt Niitvälja/ Tammiku tee loodusliku ala sidususe parandamist ja säilitamist. Keila linna üldplaneering määrab Keila terviseradade ala rohelise võrgustiku astmelauaks, mille lõunaosasse on planeeritud roheline koridor (ptk 7.1.1).
- Keila terviseradade loodeosasse on üldplaneeringuga ette nähtud „tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala“, mis üldplaneeringus osaliselt on planeeritud rohealaks (spordile ja puhkamisele suunatud parkmets), osaliselt elamualaks (vt ptk 6.4.15). Elamu- ja roheala täpne piir tuleb täpsustada läbi loodusuuringu ja ala tervikliku detailplaneeringu.
- Uue rajatisena on kavas Keila pargivööndit ühendav keskne jalg- ja jalgrattatee Keila mõisa pargist kuni Keila terviseradadeni (vt JOONIS 4), mille arendamisel tagada selle sidusus ja kasutada teiste parkidega võimalikult ühtset kujundusideed.

<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p> <ul style="list-style-type: none"> Keila terviseradade ala säilitada puhkealana. Kuna tegemist on osaliselt tehismaasikuga, kus rohealal vahelduvad metsa-alad militaartegevuse tagajärjel lagedate (osaliselt metsastunud) aladega, on kõrghaljastuseta ja isetekkelise noorendikuga kaetud aladele lubatud puhkeotstarbeliste avaliku funktsiooniga ehitiste rajamine. Kõik uued ehitised tuleb paigutada aladele, kus on väiksem mõju õrnadele taimekooslustele, selleks tuleb alale koostada võimalikest keskkonnamõtjudest lähtuv tsooneering. Loopealsed kooslused tuleb säilitada ja uute rajatiste asukohavalik peab lähtuma haruldaste koosluste säilitamise vajadustest. Olemasolevaid loomännikud tuleb säilitada terviklike massiividena, keelatud on nende killustamine uusehitiste või neid teenindavate aladega. Loomännikud on elupaigaks alal pesitsevatele looma- ja linnuliikidele ning putukatele. Samuti tuleb säilitada loopealsed. Vajadusel võib rohealal osaliselt läbi viia hooldustöid (eelkõige teede ja radade ääres ning puhkerajatiste ümbruses).
<p>Elluviimise põhimõtted</p> <ul style="list-style-type: none"> Keila terviseradade ala kohta on soovitatav koostada dendroloogiline hinnang ja alustaimestiku inventeerimine, kus on välja toodud puhke- ja ehitustegevuse suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad. Keila terviseradade roheala kohta on soovitatav koostada terviklik maastikukujundusprojekt, lähtudes puhkeala etapiviisilisest välja ehitamisest. Seni pole puhkeala arendatud süsteemselt vaid hetkevajadustest lähtuvalt. Keila terviseradade roheala tuleb ümbritseva linnaruumiga paremini siduda (vajadus juurdepääsuteele põhja poolt). Ehitajate tee on osaliselt kavandatud eraomandis Kuusiku maaüksusele, mis eeldab kokkulepet linna ja omaniku vahel.

6.2.7 Keila jõe luha-ala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>looduslik ala</i> A3</p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p> <p>Keila jõe luha-ala paikneb Keila linna kirdeosas, Uus-Paldiski maanteest põhja pool ja piirneb põhja poolt Keila jõega. Tegemist on kevadeti üle ujutatava Keila jõe luha-alaga, kus laiuvad põllud ja rohumaad. Kevadiste ja sügiseste lindude rändeperioodide ajal peatuvad luha-alal rändlinnud. Keila linna avatud luhamaastik on vaatelise tähtsusega ja Keila linnale omapärane.</p>
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p> <ul style="list-style-type: none"> Tegemist on Paldiski mnt korterelamute läheduses paikneva loodusilmelise vee-äärse alaga, millel on potentsiaal kujuneda selle mitmekesistamisel ja jalakäiguteede ühenduste parandamisel linna avaliku ruumi osaks. Luha-ala põhjaservas, Keila jõe ääres, paikneb olemasolev supluskoht, mida on ette nähtud säilitada ja vajadusel kasutustaristuga täiendada. Puhkeala tulevikusuundumused on seotud ala ligipääsetavusega sh sõltub see Tallinn-Paldiski maantee koridori arengutest (vt ka ptk 6.1.8). Keila linna üldplaneering määrab Keila jõe luha ala rohelise võrgustiku astmelauaks (vt ptk 7.1.1).
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p> <ul style="list-style-type: none"> Maatulundusmaa sihtotstarbega avatud maastikuga aladel võib jätkuda maa sihtotstarbeline kasutamine. Põllumaa ehk maatulundusmaa edaspidiseks sihtotstarbe kohaseks kasutamiseks piiravaid tingimusi ei seata. Suur osa luha-alast on kevadeti üleujutatav, sellele avanevad kevadeti Keila linnale iseloomulikud vaated ja seda kasutatakse puhkealana korterelamute elanike poolt, mistõttu ei sobi see täies ulatuses arendustegevuseks. Otstarbekas on osa rohealast planeerida loodusõppe suunitlusega puhkealaks. Tagada vaadete avatus.

Elluviimise põhimõtted

- Maa-ala edasine areng on seotud Tallinn-Paldiski maantee koridori tulevikusuundumustega (vt ptk 6.1.8, stsenaarium 2 kohane areng). Kui planeeritakse Keila põhjapoolne ümbersõit ja Tallinn-Paldiski maanteelõik muutub Keila linna liiklust teenindavaks tänavaks, tekib võimalus planeerida suurem territoorium uuesti (sh uushoonestuse võimalik paiknemine, teede- ja tänavavõrgustik ning rohealad). Kogu piirkonna kohta on otstarbekas koostada arhitektuurivõistlus ja selle alusel terviklik teemaplaneering, mis mõtestaks uuesti kogu ala linnaruumilise lahenduse. Oluline on edasisel planeerimisel arvestada suurvee perioodil üleujutusega.
- Koostööd maaomanikega võib kaaluda luha-alale maastikuhoolduskava koostamist.
- Ehitustingimused trassikoridoriga määratud tee ja tee kaitsevööndi (150 meetri) alas:
 - Arvestada tuleb õigusaktidest tulenevaid piiranguid;
 - Uusi teid, hooneid/rajatisi ja rajada istandikke võib üksnes Transpordiameti nõusolekul;
 - Kohaliku omavalitsusel tuleb Transpordiametilt küsida tingimusi või seisukohti enne planeeringu algatamist (detailplaneeringu koostamise kohustuse korral) või projekteerimistingimuste (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral) väljastamist või küsida nõudeid ehitisteatise kohustuslikele ehitistele. Peale tee-ehitusprojekti kinnitamist kehtivad tee ja tee kaitsevööndi alal seadustest tulenevad piirangud.

6.2.8 Niitvälja/ Tammiku tee looduslik ala koos elamutega

Maakasutuse juhtfunktsioon:

Looduslik ala

A3

Olemasolev väike-elamu

E1

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Niitvälja/ Tammiku tee looduslikud alad moodustavad olulise osa kogu Keila linna territooriumist ja paiknevad Keila linna lääneosas, raudteest põhja pool. Roheala on väga mitmekesine. Rohealal esineb ürgloodust, pärandkooslusi, kultuuriloolisi, ajaloolisi ja looduskaitsealaseid tähtsaid objekte. Samuti paiknevad seal vanad talukohad.

Niitvälja/ Tammiku tee looduslik ala on täna osa Harju maakonna rohelisest võrgustikust – tegu on osaga tuumalast, mis laieneb Lääne-Harju valla territooriumile.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

Üldplaneering näeb Niitvälja/ Tammiku tee looduslike alade säilitamist Keila linna ühe olulisema puhkealana ja osana Keila linna läbivast rohevööndist. Keila linna üldplaneering määrab Niitvälja/ Tammiku tee loodusliku ala rohelise võrgustiku tuumalaks (ptk 7.1.1) ja väärtuslikuks maastikuks (vt ptk 7.1.2).

Ehitus- ja kasutustingimused

- Kuna tegemist on suures osas terviklikuna säilinud kõrge looduskaitsealase väärtusega, kaitsealuste liikide leiukohtadega, liigirikka elustiku ja maailma mastaabis haruldaste looduskooslustega alaga, siis Niitvälja/ Tammiku tee rohealale uusarendusi ei planeerita. Lubatud on olemasolevale (enne üldplaneeringu koostamist moodustatud) elamumaa sihtotstarbega maastikule hajaasustusviisil ühe väikeelamu ehitamine ning olemasolevates talukohtades hoonete ehitamine. Ajaloolistes talukohtades on lubatud põhihoone ja abihoonete ehitamine ja taastamine ning olemasolevate hoonete rekonstrueerimine või restaureerimine kui see pole vastuolus kehtivate õigusaktide ja kaitseala määrusega.
- Maatulundusmaa sihtotstarbega avatud maastikuga aladel võib jätkuda maa sihtotstarbeline kasutamine, kui kaitseala eeskirjas pole sätestatud teisiti. Põllumaa ehk maatulundusmaa edaspidiseks sihtotstarbe kohaseks kasutamiseks täiendavaid ja piiravaid tingimusi ei seata. Eelistatud on roheala sihipärane hooldamine puiskiitude, sooniitude ja ajalooliste karja/heinamaade taastamiseks.

- Rohealal paikneva metsamaid majandatakse vastavalt metsaseadusele ja kaitseala kaitse-eeskirjale. Väljaspool kaitseala on soovitatav sarnaselt kaitsealaga metsade majandamine ja kasutamine sellisel moel ning sellises tempos, et säiliks metsade bioloogiline mitmekesisus, produktiivsus, taastumisvõime ja elupõlisus ning ühtlasi nende potentsiaal täita nüüd ja tulevikus ökoloogilisi ja sotsiaalseid funktsioone nii kohalikul kui ka üleriigilisel tasandil. Eelistada tuleb kujundusraiet, mida tehakse kaitstaval loodusobjektidel kaitse-eesmärgi saavutamiseks vastavalt kaitsekorralduskavale, liigi kaitse ja ohjamise tegevuskavale või kaitstava looduse üksikobjekti või vääriselupaiga seisundi säilitamiseks ja parandamiseks.
- Taastamise- ja raietöid tuleb teostada sobiva tehnika ja ilmastikuga ning vältida tuleb pinnase liigset kahjustamist.
- Hoiduda tuleb raietöödest raierahu perioodil lindude pesitsemise ajal. See põhimõte kehtib juba täna terves linnas sh. puisniitudel ja erinevate maastikuhooldustööde teostamisel.
- Keila linna rohealadel teostatavad igat liiki raied, ehitustegevus ja muu roheala koosluseid mõjutav majandustegevus tuleb kooskõlastada Keila Linnavalitsusega (vt ka ptk 7.1.3).
- Puhkeala edasise planeerimise (tsoneerimise) aluseks on juba läbi viidud loodusuuringud ja vajadusel tuleb läbi viia täiendavaid uuringuid. Koostöös Keskkonnaameti ja ornitoloogidega tuleks selgitada välja puhketevõime suhtes tundlikumad ja vähem tundlikumad alad ning edasine kontseptsioon puhkeala planeerimiseks.
- Säilitada tuleb olemasolevate ajalooliste teede struktuur. Keelatud on õgvendada olemasolevaid ajaloolist trajektoori järgivaid teid. Tammiku tee, mis ühendab omavahel vanu talukohti ja tagab neile juurdepääsud, säilitada olemasoleval trassil ja maastikkusse sobituv metsateena, mida saavad kasutada nii jalakäijad, jalgratturid kui ka autod.
- Alal ei ole lubatud rajada metsloomade liikumist takistavaid piirdeaedu. Piirdeaed on lubatud rajada üksnes ümber eluasemekoha õueala. Lubatud on madalate kiviaedade rajamine. Samuti on tarastamine lubatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne).
- Säilitada tuleb vanad kiviaiad. Kiviaiad pakuvad täiendavaid elupaiku ja varjupaiku väikeloomadele ning kasvukohti paljudele samblikele ja taimedele (nt kivi-imar, paaskolmissõnajalg). Kivist karjamaad on väärtuslikud maastikuelemendid, mistõttu tuleb neid võimalusel säilitada ja eksponeerida – puhastada võsast ja avada neile vaated.

Elluviimise põhimõtted

Niitvälja/ Tammiku tee pärandkultuurmaastike kohta on soovitatav koostada hoolduskava, kus määratakse täpsemalt erinevat tüüpi alade hoolduse põhimõtted. Lähtudes vajadusest tuleb roheala kohta koostada loodusuuringuid. Alade hooldusel lähtuda kaitse-eeskirjast või selle puudumisel erinevate koosluste riiklikest hooldusjuhenditest.

6.2.9 Sopsu-Tooma tammik

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Park ja haljasala</i>	A1
<i>Ühiskondlike objektide ala</i>	Ü
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Loode-Keila elamuala keskmes paikneb avalikult kasutatav pargilaadne haljasala - Sopsu-Tooma tammik. Sopsu-Tooma tammik paikneb Sopsu-Tooma, Tervise, Pargi ja Kruusa tänavate vahelise elamukvartali sees ja on kehtiva Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elurajooni vahelise ala detailplaneeringu (kehtestatud 2005.a, vt LISA 11) alusel avalikult kasutatav roheala. Roheala keskmes paikneb lasteaed. Tammikut läbivad mitmed jalgteed, mis moodustavad osa linna liikumisvõrgustikust. Samuti on Sopsu-Tooma tammik elamuallasid ja Keila terviseradasid ühendav roheala.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Sopsu-Tooma tammik säilitatakse avaliku rohealana. Roheala keskmes paiknevale lasteaialaale muudatusi ei kavandata.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Sopsu-Tooma tammiku roheala säilitada terviklikuna. • Rohealale –park ja haljasala maale- on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku -inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Olemasolevat haljastust, sh alal kasvavat isetekkelist haljastust, üldjuhul säilitada. Igasuguse ehitustegevuse läbi viimisel tuleb rakendada haljastuse kaitsemeetmeid ning mitte projekteerida uusi ehitisi väärtuslike puude juurestiku kaitsealale ja võra ulatusse. • Ühiskondlike hoonete maal lähtuda kehtivast detailplaneeringust. 	
Elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Tegevuse aluseks on kehtiv Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja Loodeosa elurajooni vahelise ala detailplaneering, millest on välja arvatud Pargi tänava pikenduse rajamine. • Ala kohta on soovitatav läbi viia dendroloogiline inventeerimine ning välja selgitada väärtuslikud säilitatavad puud, hooldusloikust vajavad puud, haljasala hooldusraiate vajadus jne. 	

6.2.10 Mudaaugu rohealad 1 ja 2

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Park ja haljasala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	<p>A1</p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Mudaaugu elamupiirkonnas paikneb elamukruntide vahelisel mitmeid rohealaid, mis on looduslikus seisus ja toimivad elanike lähipuhkealadena. Suuremõotmelisem (Mudaaugu roheala 1) põhja-lõuna suunaline roheala paikneb Tammiku tee (DP järgi uus nimi Arutammiku tee) ümbruses. Teine (Mudaaugu roheala 2) suurem roheala on ida-läänesuunalisel nõlval paiknev roheriba. Mudaaugu elamupiirkonnas paiknevad rohealad võrgustuvad ja on lõuna poolt seotud Keila terviseradade rohealaga. Ehitatud elamukvartalid on tsoneeritud Keila linna loodeosa üldplaneeringu, kehtiva Keila linna üldplaneeringu ja koostatud detailplaneeringute alusel (vt LISA 11). Planeeringutega on tsoneeritud nii elamualasid kui ka neid liigendavaid rohealaid. vahelduva reljeefiga väiksemaid rohealaid. 	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Mudaaugu piirkonna rohealad säilitatakse Mudaaugu elamupiirkonna lähipuhkealadena.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Üldplaneeringu kaardil toodud Mudaaugu piirkonna rohealad tuleb säilitada terviklikuna ja avalikult kasutatavana. Alale on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku - inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Roheala 1 läbiv Arutammiku tee lahendada maastikku sobituva rahustatud liiklusega tänavana. Roheala 2 piki nõlva-ala kavandada võimalusel kõnnitee või kergliiklustee. 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<p>Arvestada võimalusel rohevõrgustiku sidumise vajadustega naaberomavalituse territooriumil edasiste jätkuprojektide käigus (vt LISA 8). Soovitav on lahendada Roheala 2 nõlva-ala üheskoos ühiskondliku hoonestusega ptk 6.2.11.</p>	

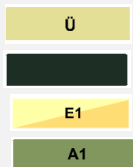
6.2.11 Mudaaugu ühiskondlik ala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Ühiskondlike objektide ala</i> <i>Kaitsehaljastuse ala</i>	<div style="background-color: #d9ead3; padding: 2px; text-align: center;">Ü</div> <div style="background-color: #5cb85c; padding: 2px; text-align: center; margin-top: 2px;">A4</div>
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Maa-ala piirneb nõlval paikneva rohealaga, Harju KEKi tootmisalaga ja Mudaaugu olemasoleva ja planeeritava elamualaga. Tegemist on suures osas tehismaastikuga. Alale on detailplaneerimisel ühiskondlik objekt.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Üldplaneering kavandab maa-ala ühiskondliku(e) hoone(te) ehitamiseks. Alale võib kavandada ühiskondlikke objekte nt kool (sh erakool), lasteaed, vanadekodu, koolitus- ja kultuurikeskus jne. Harju KEKi poolsele alale kavandatakse kaitsehaljastuse võõnd.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Ühiskondlik(ud) objekt(id) sobitada alale maastikuliselt, arvestada ümbritseva reljeefiga ja kasutada seda objekti ümbritsevas maastikukujunduses ära (rajades nt maastikku arvestavaid terrasse ja väliõpperajatisi). Ühiskondlike objektide ümber jätta objekte teenindavat rekreatsiooniruumi. Soovitav paigutada hooned vabakujuliselt. • Soovitav uued teed kavandada looklevad ja maastikku (reljeefi) järgivad. • Teed ja parkimiskohad liigendada kõrghaljastusega, kasutades eelistatult vett läbilaskvaid katendeid. • Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi materjale. • Harju KEKi poolsele alale kavandada kaitsehaljastuse võõnd säilitades olemasolevat haljastust või rajades uut haljastust. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on rohelise võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. 	
Elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Hoonestus ja maastik kavandada ühtse tervikuna (kaasates nii arhitekt kui maastikuarhitekt). Soovitav on lahendada hoonestus ja maastik üheskoos ptk 6.2.10 Mudaaugu rohealaga 2). • Uut ühiskondliku objekti ehitamisel on nõutav originaalprojekti koostamine. • Ehitusalade valikuks tuleb alale tuleb koostada loodusuuring, et selgitada välja ehitustegevuse suhtes rohkem ja vähem tundlikumad alad looduses ning valida välja planeeringualal relevantssed liigirühmad. 	

6.2.12 Metskonna kultuurpuistu

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Park ja haljasala</i></p>	<div style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px; display: inline-block;">A1</div>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Keila linna lõuna osas, Lõuna-Keila aedlinna ning Tööstuse tn tootmisala vahelisel alal (Raba ja Aia tn nurgas) paikneb väiksemõõtmeline haljasala – metskonna kultuurpuistu. Nõukogude ajal paiknes alal puukool ja puukooli territooriumit ümbritsevale loopealsele alale (kadastik ja heinamaa) rajati 1966. aastal pargilaadne haljasala. Keila linna kehtivas üldplaneeringus on suur osa haljasalast planeeritud väike-elamu alaks.</p> <p>Metskonna kultuurpuistu ala ja seda ümbritsevad maaüksused on jagatud katastriüksusteks, kuid katastriüksuste jaotus ei arvesta käesoleva üldplaneeringu lahendust, kus peetakse oluliseks Lõuna-Keila vajalike ühenduste planeerimist (vt ptk 6.1.6), Lõuna-Keila uute elamualade terviklikku käsitlemist (vt ptk 6.4.2) ja käsitletava kultuurpuistu ala rohealana säilitamist.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Tulenevalt rohestruktuuri analüüsist (vt <i>LISA 8</i>) säilitatakse olemasolev roheala terviklikuna. Haljasala paikneb väikeelamute ala ja tootmisala vahelisel alal ja moodustab vajaliku puhervööndi. Roheala puistu on liigirikas ja haljasalal on potentsiaali kujuneda väikeelamupiirkonda teenindavaks puhkealaks.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Roheala tuleb säilitada terviklikuna. Rohealale on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) lähtudes elanike soovidest ja vajadustest. • Kavandada kultuurpuistu ümbritsevate (sh planeeritavate) elamute elanikele suunatud avalikuks haljasalaks. 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Juhul kui praeguse riigimaa erinevaid katastriüksusi võõrandatakse erinevatele omanikele enne terviklikku detailplaneeringut, ei saa iga uus omanik eeldada, et maatükki saab kasutada elamute arendusalana. Linn võib nõuda maaüksuste uuesti kokku liitmist ning kruntimist detailplaneeringu alusel. Maaüksuste uues struktuuris tuleb muuhulgas tagada üldplaneeringuga planeeritud terviklike avalike puhkealade (metskonna kultuurpuistu ala ja kõrgepingeliini koridoris tervikliku puhkeotstarbelise rohekoridori säilimine, haldamine ja areng. Arendusüksus alal jääb tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Planeerida kultuurpuistu terviklikuks maaüksuseks, mille omaniku kohustus on seda arendada ja hallata terviklikult ning tagada avalik kasutus. • Alal tuleb läbi viia valik- ja hooldusraied ja puhastada alusmets võsast. Laiguti ja teeradade servades võib harvendada tihedat põõsarinet ja üleliigset puude järelkasvu. Puudest lagedatele aladele võib külvata niidutaimi ja kujundada puhkekohti. Ilumuru võiks olla vaid teede-radade servades puhkekohtade alal, et lihtsustada ala hooldust. • Alale soovitatav koostada dendroloogiline hinnang, et välja selgitada väärtuslikumad puistu elemendid ja üksikpuud. 	

6.2.13 Kaare tn ühiskondlik ala

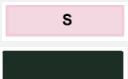
<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Ühiskondlike objektide ala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i> <i>Olemasolev väike-elamuala</i> <i>Park ja haljasala</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Maa-alale on 2018. a kehtestatud Kaare tänava ja Linnamäe tee ning Jõe tn 57b kinnistu vahelise ala detailplaneering ühiskondliku objekti (erihooldekodu) ehitamiseks, avalikult kasutatava puhkeala planeerimiseks ja olemasoleva elamukrundi säilitamiseks (vt <i>LISA 11</i>).</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Üldplaneeringuga muutusi ei kavandata ja maa-ala areng lähtub kehtivast detailplaneeringust ja väljastatavatest projekteerimistingimustest. Maa-alale võib edaspidi kaaluda ühiskondlike hoonete lisamist, kuid üldplaneeringu koostamise ajal nende otstarvet ei määrata. Maa-ala hoonete, maastiku ja teede kavandamisel on peamine juhinduda eesmärgist sidustada inimsõbralike ühenduste abil Lõuna-Keila ja Tööstuse tn tootmisala (vt ptk 6.5.2).</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<p>Maa-ala ehitus- ja kasutustingimused on määratud kehtivas detailplaneeringus. Vajadusel koostada veel detailplaneeringuid täiendavate ühiskondlike hoonete planeerimiseks.</p>	

6.2.14 SOS lasteküla ala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Segaotstarbeline ala</i>	s
Olemaolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Mudaaugu piirkonnas paiknev Keila SOS lasteküla rajati 1995. aastal ning alal paiknes lastekodu. Sisuliselt on tegemist väike-elanute alaga.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<p>Üldplaneering kavandab maa-ala jätkuvalt ühiskondliku(e) hoone(te) alana või elamualana, mistõttu on alale määratud segaotstarbelise ala juhtfunktsioon. Olemaoleva hoonestuse baasil võib alale võib kavandada ühiskondlikke objekte nt lastekodu, tervisekeskus, kool (sh erakool), lasteaed, vanadekodu, hooldekodu, koolitus-kultuurikeskus, elamist jne.</p>	

6.3 Segaotstarbelised alad ja ärimaad

6.3.1 Keskväljaku ümbruse kvartalid

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon:</p> <p><i>Segaotstarbeline ala</i></p> <p><i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Keila keskväljak ja seda ümbritsevad kvartalid paiknevad Keila linna südames. Ülelinnalistest objektidest paikneb seal Kultuurimaja ja Keila Linnavalitsus, samuti paikneb seal mitmeid väiksemaid kauplusi, teenindustevõtteid, erakool Läte jt asutusi. Kesklinnikku elavat, tihedat ja ruumiliselt mugavalt seotud keskust Keila linnas välja kujunenud veel ei ole. Arhitektuurselt väärtuslikumad on Kultuurimaja ja endise haigla hoone, mis moodustavad 1950.- 1960. aastatel kerkinud ajaloolise tervikliku ansambli.</p> <p>Ala asub 2002. aasta üldplaneeringuga kehtestatud Keila keskosa miljööalas.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering kavandab arengut, kus Keskväljaku äärsetest kvartalitest kujuneks kvaliteetne kesklinnik ruum ja Keskväljak ise toimiks sündmuste ja kohtumise kohana (vt ptk 6.1.1). Üldplaneering kavandab Keskväljaku äärsetest kvartalitest 21. sajandile omast elu-, äri- ja ajaveetmiskeskonda, mis on elav, mitmekülgse kasutusega ja koosneb omavahel mugavalt seotud kohtadest. • Miljööliselt väärtuslikud on 1950.-te stalinistlikud hooned: Kultuurimaja ja endise haigla hoone (vt täpsemalt ptk 7.3). Teisi Keskväljaku kvartalites paiknevaid hooned võib ehitada ümber või asendada uute hoonetega. Üldplaneeringuga planeeritakse muuta Keskväljaku osas kehtiva üldplaneeringuga määratud Keila keskosa miljööala piiri ja arvatakse Keskväljaku äärne hoonestus miljööalast välja. Keskväljaku hoonestuse arendamiseks on vajalik ühtne ja terviklik ruumiline visioon. 	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Keskväljaku edaspidise kavandamise ja hoonestamise jaoks on vajalik ruumilise keskkonna põhjalik analüüs ja sellel põhinev visioon, mis on soovitatav koostada eraldi projektina. • Keskväljaku ala idapoolses osas, end. Keila haigla ja Kultuurimaja vahelisele alale, kavandada selgete hoonefrontidega väljakuruum. Keskväljaku äärsete hoonete sissepääsud planeerida nii, et need avanevad väljakule. • Keskväljaku äärsete kvartalite hoonestus võib olla mahuliselt liigendatud ning selle eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) erinevates osades võib olla kolm kuni neli korrust. Alumistel korrustel kavandada tänavale avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis-, ühiskondlikud- või äripinnad. • Parkimise suunamisel lähtutakse põhimõttest, et see ei tohi kahjustada inimsõbralikku ruumi, kuid samas peab see võimaldama väljakuäärsete äride head toimivust (nt eelistada maa-aluse parkimis planeerimist, soosida riskasutust, mitte planeerida parklaid jalakäijate ruumi arvelt, olemasolevaid parklaid tänavahaljastusega liigendada jne). Tagada võimalused jalgrataste parkimiseks (vt ptk 6.1.1). • Keskväljaku ruumiline visioon peab arvestama 1950.- 1960. aastatel kerkinud ajaloolise tervikliku ansambliga. Hoonetest säilitada ja väärtustada Keskväljakul paiknevat ajaloolist hoonestust: Keila kultuurimaja Keskväljak 12, endine Keila Haigla hoone Keskväljak 15 (vt täpsemalt ptk 7.3). • Keskväljakule uute hoonete püstitamiseks või vanade asendamiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus vähemalt kolme osalejaga. Arhitektuurivõistlusest loobumist võib kaaluda väikesemahuliste hoonete (nt alla 100m² ehitusealuse pinnaga) korral ja muudel põhjendatud juhtudel. 	

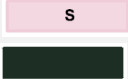
Elluviimise põhimõtted

- Elluviimise osas on vaja jooksvat tööd ettevõtjatega ja ettevõtjate omavahelist koostööd Keskväljaku elavdamise eesmärgil, et tagada äride mitmekesisus ja toimivus. Nagu kaubanduskeskustes on haldaja, saab ka Keskväljaku ärisid majandada kui terviklikku kaubanduskeskust. Eesmärgiks on Keskväljaku elavdamine, et tagada äride mitmekesisus ja toimivus. Keskväljakul võiks olla toidupood, mis toob rohkem inimesi, nagu kaubakeskuste ankurientnik.
- Hooned võivad tuntuvalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikel aladel, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3).

6.3.2 Jaama ümbruse kvartalid

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon:</p> <p><i>Segaotstarbeline ala</i></p> <p><i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Jaama tn ümbruse kvartalid paiknevad Keila linna keskses, Jaama tänav paikneb olulisel jalakäijate teekonnal raudteejaamast kodudeni, linnakeskuse ja koolini. • Keila raudteejaama ala ja Jaama tn äärsed kvartalid koos hoonestusega asuvad 2002. aasta üldplaneeringuga kehtestatud Keila keskosa miljööalas. Raudteejaama piirkonnas on kehtestatud Keila raudteejaama detailplaneering (kehtestatud 2008. a) ning samuti on menetluses Haapsalu mnt 25 ja 27 kinnistute detailplaneering (vt LISA 11). 	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Jaama tänava äärsetes kvartalites on väärustatud Keila linna ajaloolist miljööd. Üldplaneeringuga on osa Jaama tänava äärsete kvartalite hoonestusest määratud Keila kesklinna miljööala võtmestruktuuriks, osa paikneb miljööala puhveralal (vt täpsemalt ptk 7.3). Aladel, millel lähtudes miljööala piirangud ei laiene, võib olemasolevat hoonestust rekonstrueerida või asendada uute hoonetega. Uute hoonete kavandamisel järgida, et need avaneksid esimeselt korruselt tänavaruumile. Üldplaneeringuga soositakse Jaama tänava äärsete kvartalite hoonetes äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist. 	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Jaama tänava äärde uushoonestuse planeerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel kavandada, et hoonete sissepääsud avanevad Jaama tänavale. • Jaama tänava äärsete kvartalite hoonestus võib olla mahuliselt liigendatud ning selle eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) erinevates osades võib olla kaks kuni kolm korrust. Alumistel korrustel kavandada tänavale avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis-, ühiskondlikud või äripinnad. • Parkimise suunamisel lähtutakse põhimõttest, et see ei tohi kahjustada inimsõbralikku ruumi, kuid samas peab see võimaldama tänaväärsete äride head toimivust. Tagada võimalused jalgrataste parkimiseks (vt ka ptk 6.1.3). 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Uute hoonete arendamine toimub olemasolevate kruntide kaupa ja omaniku algatusel. • Kvartalite hooned võivad tuntuvalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikel aladel, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3). 	

6.3.3 Paldiski mnt põhjakülg


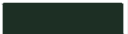
<p>Maakasutuse juhtfunktsioon:</p> <p><i>Segaotstarbeline ala</i></p> <p><i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Keskpargi ja ühtlasi Paldiski mnt äärne hoonestus koosneb valdavalt väiksemõõtmelistest väikeelamutest. Tegemist on linna keskset avalikku ruumi ääristava hoonefrondiga. Paldiski maantee põhjakülje hoonestus on avatud lõunapäikesele. Kehtiva üldplaneeringuga on see maa-ala kavandatud segahoonestusalaks ja asub Keila keskosa miljööalal.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatakse võimalus asendada olemasolevad väiksemahulised hooned suurematel, mis avanevad esimeselt korrusel tänavaruumile ning jätavad hoonete ette avarama jalakäijate ruumi. Eesmärk on planeerida hoonestust, mis rikastab Keila keskset avalikku ruumi ja samas hoolib ajaloolisest linnastruktuurist. Üldplaneering kavandab olemasolevate kruntide hoonete samm-sammulist asendumist arhitektuuri poolest kõrgekvaliteediliste uute hoonetega, mille esimestel korrustel on äri- ja ühiskondlikud pinnad ning ülemistel korrustel elamispiinad.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Uued hooned planeerida lähtuvalt olemasolevast kinnistute struktuurist (vältida kinnistute liitmist), eesmärgiga hoida hoonestusstruktuuri väikelinliku mastaapi ja ajaloolise Paldiski maantee olemust; • Hoonestuse eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) on kolm korrust. Alumistel korrustel tänavale avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis- või äripinnad. Iga hoonel peab olema vähemalt üks sissepääs, mis avaneb Paldiski mnt suunas. • Paldiski mnt hoonefrondil uute hoonete esimene korrus kavandada üldplaneeringus määratud ühtsele ehitusjoonele, mis asub – 4m kaugusel olemasoleva kinnistu piirist. Kõrgemad korrused võivad astuda ette kuni kinnistu piirini. • Juhul kui naaberhooned ehitatakse tulemüüriaga kokku, siis peab mahulise lahenduse loomisel rõhutama nende hoonete erinevust; • Hoone ja sõidutee vahele kavandada lai kõnnitee (min ca 4m); • Peatumiskohad kavandada kõnniteega samas tasapinnas, aga ilma kõnniteed kitsendamata; • Mitte kavandada parklaid hoonete ja Paldiski mnt sõidutee vahele. Eelistatud osaliselt või täielikult maa-alune parkimine ja parkimine hoonete krundi külge- ja tagaosas. • Sademeveekanaliseerimise lahenduses tuleb detailplaneeringutes ja projektides koostada vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. • Sademeveed tuleb kokku koguda hoone katusest ja kõvakatega pindadelt ja immutada pinnasesse kinnistu piires. Teid ja parklat peab projekteerima sellise profiiliga, et sademevesi valguks teelt teeäärsetele haljasaladele ja seejuures ei tohi teede sademevesi sattuda naaberkinnistutele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks on soovitatav kasutada sademevee imbsüsteemi või säästlikke lahendusi ning vältida sademevee torustike rajamist. 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Uute hoonete arendamine toimub olemasolevate kruntide kaupa ja omaniku algatusel. • Kui kõrvuti asuvatel kinnistutel on sama omanik, siis tuleb hooned projekteerida eraldi lähtudes olemasolevast krundistruktuurist, et see jääks ka tulevikus linnaruumis tajutavaks. • Enne detailplaneeringu kehtestamist või selle puudmisel enne ehitusloa väljastamist sõlmivad linn ja omanik (servituudi) lepingu Paldiski mnt laieneva kõnnitee avalikuks kasutamiseks. • Arendusala hooned võivad tuntavalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega 	

avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3). Juhul kui arhitektuurivõistluse või muude vahenditega on saavutatud sobiv ptk 5.3 vastav tulemus ja kui ehitusprojekti menetletakse avalikult, siis omavalitus võib kaaluda detailplaneeringu kohustusest loobumist.

6.3.4 Tuula tee lõunakülg

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Segaotstarbeline ala</i>	s
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	■
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Tuula tee on Keila keskuses paiknev ajalooline tänav, mis paikneb elanike poolt elavalt kasutataval teekonnal Keskväljakult jõe äärde ja Keila mõisa parki (Jõe parki). Tuula tee ääres, sellest põhja pool, paikneb ka Keila Mihkli kirik (vt ptk 6.2.1) ning Tuula tee lõunakülg jääb Keila Mihkli kiriku mälestise kaitsevööndi alasse. 2002. aastal kehtestatud üldplaneeringus on ala määratud Keila keskosa miljöölaks ning Tuula tee on osa Keila linna läbivast rohevööndist. Alal on kehtestatud detailplaneeringud: Tuula tee 2B kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2016. a) ja Roheline tänav 5 ja 7, Ülesõidu tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2015. a , vt LISA 11).</p> <p>Tuula tee arendusüksuse läänepoolne osa jääb Keskväljaku tänava äärde ja on Keskväljaku tänava aadressidega (vt JOONIS 3 Arendusüksuste skeem), kuid linnaruumiliselt läheb see üle Tuula tee tänavaks.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering kavandab arengut, kus Tuula tee lõunakülje äärdest kvartalid kujuneks kvaliteetne kesklinlik ruum. Hoonestuse planeerimisel ja rekonstrueerimisel lähtuda põhimõttest, et hoonete sissepääsud avaneks esimeselt korruselt Tuula tee tänavaruumile, samas võib arvestada tänavahaljastuse planeerimise vajadusega. Tuula tee lõunapoolse tänavafrondi arenduspõhimõtted on suures osas planeeritud kehtivate detailplaneeringute lahenduse alusel. Olemasolevate hoonete suuremahuliste hoonetega asendamist võib kavandada Tuula tee 2B detailplaneeringuala ja raudtee vahelises osas. • Tuula tee lõunakülje hoonestuse areng on seotud Tuula tee ja Keskväljaku arengutega, mida on käsitletud ptk 6.1.2 ja ptk 6.1.1. • Käesoleva üldplaneeringu lahenduse kohaselt jääb Tuula tee äärne ala Keila kesklinna miljöölale, paikedes osaliselt tervikvisiooni alal, osaliselt miljööala puhveralal (vt täpsemalt ptk 7.3). 	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Tuula tee lõunakülje hoonestuse edaspidise kavandamise ja hoonestamise jaoks on vajalik ruumilise keskkonna põhjalik analüüs ja sellel põhinev visioon, mis on soovitatav koostada eraldi projektina. • Alad, kus kehtivad detailplaneeringud, on ala areng määratud detailplaneeringuga. • Tuula tee lõunapoolsesse äärde uushoonestuse planeerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel kavandada, et hoonete sissepääsud avanevad Tuula tee tänavale. Tuula tee uushoonestus võib olla mahuliselt liigendatud ning selle eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) erinevates osades võib olla kaks kuni kolm korrust. Alumistel korrustel tänavale avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis- või äripinnad. • Väärtustada endist Sarmo hoonet aadressil Keskväljak 5 (vt täpsemalt ptk 7.3). 	
Elluviimise põhimõtted	
<p>Arendusala hooned võivad tuntavalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3).</p>	

6.3.5 Piiri-Mäe-Liiva tn segaotstarbeline kvartal

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Segaotstarbeline ala</i>		
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>		
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud		
<p>Tegemist on Keila linna korterelamute, Männiku pargi ja kooli vaheliste liikumisteede vahelisel alal paikneva kvartaliga, kuhu on erinevatel aegadel rajatud erinevat tüüpi hoonestust: toidupood, Keila noortekeskus, korterelamud, garaažid, ärihooned. Tegemist on eklektilise, ruumiliselt ühendamata keskkonnaga, mis terviklikku linnaruumi ei moodusta. Alal kehtivad detailplaneeringud: Vasara ja Piiri tänava vahelise ala detailplaneering II (kehtestatud 2008.a) ja Piiri tn 5A kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2006.a, vt LISA 11). Detailplaneeringud ei kavanda avaliku ruumi sidusat arengut.</p>		
Üldplaneeringuga kavandatav areng		
<p>Üldplaneering näeb kvartalit ette tihendatava alana, mis tuleb terviklikult ümber planeerida. Alal tuleb luua terviklik tänavatest ja hoonetest koosnev ruum, mis arvestab muuhulgas jalakäijate aktiivse liikumisega korterelamute ala, Männiku pargi ja kooli vahel.</p>		
Ehitus- ja kasutustingimused		
<ul style="list-style-type: none"> • Uued hooned kavandada tulenevalt kvartali tervikvisioonist. Hoonete sobiv maht ja kõrgus täpsustatakse detailplaneeringuga arvestades konkreetsest asukohast ja lähikümbrusest tingitud linnaruumilisi iseärasusi ja maakasutuspiiranguid. • Kuna läbi käsitleva ala toimub korterelamute ala, Männiku pargi ja kooli vaheline jalakäijate liiklus, tuleb ala tihendamisel ette näha avalik tänav, mõeldes eelkõige kergliiklusele Põhja tänavalt Männiku suunas. Ala planeerimisel näha ette täiendavat haljastust. • Lammutada olemasolev mitteväärtuslik laohoone Piiri 7a (DP järgi Piiri 5b) kvartali keskosas, kasutades vabanevat maa-ala avaliku ruumi uue struktuuri sidumiseks, sh tänavavõrgustiku ja haljasalade arenguks. 		
Elluviimise põhimõtted		
<p>Osaliselt täna kehtivad detailplaneeringud ei sobitu üldplaneeringu eesmärkidega, mistõttu linn kaalub nende osalist või täielikku kehtetuks tunnistamist. Kvartal vajab esmalt uut linnaruumi visiooni. Sellest lähtuvad detailplaneeringud, hoonete, teede ja haljasalade ehitused ja ümberehitused, samuti maatehingud tuleb omavahel seostada ja jooksvas töös järjestada, lähtudes kvaliteetse elukeskkonna ja sidusa avaliku ruumi väljakujunemise eesmärgist.</p>		

6.3.6 Jõeäärne arendatav linnaruum

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Segaotstarbeline ala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	<div style="background-color: #f8d7da; padding: 2px; display: inline-block;">s</div> <div style="background-color: #6c757d; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div>
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Tegemist on linnasüdame vahetus läheduses paikneva jõe äärse alaga, mille ääres paikneb äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonestus. Jõe kaldal paikneb loodusilmeline puhkeala (vt ptk 6.2.2). Kehtivas Keila linna üldplaneeringus on rõhutatud vajadust elavdada jõe kallast ja tuua sinna rohkem elu.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Üldplaneering seab eesmärgiks kvaliteetse tervikliku elukeskkonna arendamise, mis suhtleb aktiivselt Keila jõe kallastega ja Tallinna maanteega. Üldplaneering soosib jõe mõlemal kaldal olemasolevate tootmis- ja ärifunktsiooniga hoonestuse asendamist kaasaegse ja mitmekesise nt äri-, ühiskondliku ja elamufunktsiooniga uushoonestusega, mis elavdaks jõe kalda kasutust ja väärtustaks jõe kallast kui avalikku ruumi. Maa-alal leidub ka olemasolevaid hooned, mis pole otseselt väärtuslikud, kuid nende kasutusotstarbel ja ümberehituse lahendustel võib olla tähtsus maa-ala samm-sammulisel ümberkujunemisel kvaliteetseks elukeskkonnaks.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Hooned peavad avanema Keila jõe ja Tallinna maantee (sh selle pikendus jõe idakaldal) poole, kus hoonete ees on vajalik avar jalakäijate ruum. • Jõe äärsete kvartalite hoonestus kavandada mitmekesine ja mahuliselt liigendatud ning selle eeldatav korruselisus (maapealsete korruste arv) erinevates osades kolm kuni neli korrust. Alumistel korrustel kavandada jõe poole ja Tallinna maantee poole avanevad äri- ja ühiskondlikud pinnad ja ülemistel korrustel elamis-, ühiskondlikud- või äripinnad. • Arvestada kiriku avanevate kaugvaadetega Tallinna maanteelt ja Tallinna ringteelt. • Hoonete paiknemine, kõrgused ja arhitektuursed tingimused täpsustatakse arhitektuurivõistluse ja selle alusel koostatava detailplaneeringuga. Hoonestus koos neid ümbritseva maastiku ja tänavaruumiga nõuavad kõrgetasemelist arhitektuurilahendust. • Jõe paremkalda arendusalale kavandada jalakäijatele sidus tänavavõrgustik, mis ühendab jõeäärse promenaadi, Tallinna maantee silla pikenduse, Tallinna ringtee äärse ruumi ja Ülejõe tänava ning Tutermaa külasse Harku valla territooriumile jäävad arendusalad, eesmärgiga luua alused piirkonnas tervikliku linnaruumi kujunemiseks. • Tagada mugavad ja avarad ühendused hoonete vahelt jõeäärsele promenaadile. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamisele ja elurikkuse suurendamisele. Kuna tegemist on rohelise koridoriga külgneva alaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. • Alale jääb muistne asulakoht (mälestise reg nr 17879). Mälestise alal ja selle kaitsevööndisse planeerimisel või projekteerimisel arvestada Muinsuskaitseasestusest tulenevaid piiranguid. • Uute hoonete planeeringutes ja ehitusprojektides käsitleda väärtusena vaateid Keila Mihkli kirikule. 	
Elluviimise põhimõtted	
<p>Uute hoonete kavandamisel on üldjuhul vajalik koostada detailplaneering ja viia läbi arhitektuurivõistlus (täpsemalt p 5.3). Arendusala on tihedalt seotud jõe kaldaga (p. 6.2.2) ja Tallinna mnt-ga (ptk 6.1.2), mistõttu ruumiotsused seostatakse vastatikuselt nende üksustega, seades eesmärgiks sidusa avaliku ruumi ja hoonete hea koostoime. Arhitektuurivõistlused, detailplaneeringud ja naabruse avalike üksuste arendused tuleb omavahel seostada ja jooksvas töös järjestada, lähtudes kvaliteetse elukeskkonna ja sidusa avaliku ruumi väljakujunemise eesmärgist.</p>	

Uute hoonete arendamise eelduseks on (servituudi)leping omaniku ja linna vahel eraomandis jõeäärse riba (üldjuhul 20m jõe kaldast) avalikuks kasutamiseks.

6.3.7 Keila reoveepuhastusjaam ja selle ümbrus

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala</i>	
<i>Teenindusele suunatud ala</i>	
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
Tallinn-Paldiski maanteest põhja pool paikneb ulatuslik Keila jõe luha-ala (vt ptk 6.2.7), millest ida pool paiknevad olemasolev kauplus ja Keila reoveepuhastusjaam. Kaupluse ehitamise aluseks on kehtiv Uus-Paldiski mnt 4 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud 2015. a, vt <i>LISA 11</i>).	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
Üldplaneering näeb ette võimaluse planeerida olemasoleva reoveepuhastusjaama ala laiendus, mis on planeeritud olemasoleva Sooserva kinnistu põhjaosasse.	
Ehitus- ja kasutustingimused	
Hoonete sobiv kõrgus täpsustatakse projekti või detailplaneeringuga.	
Elluviimise põhimõtted	
Maa-ala edasine areng on seotud Tallinn-Paldiski maantee koridori tulevikusuundumustega (vt ptk 6.1.8). Kui planeeritakse Keila põhjapoolne ümbersõit ja Tallinn-Paldiski maanteelõik muutub Keila linna liiklust teenindavaks tänavaks, tekib võimalus planeerida suurem territoorium uuesti (sh uushoonestuse võimalik paiknemine, teede- ja tänavavõrgustik ning rohealad). Sellisel juhul tuleb ärimaa ja Keila reoveepuhastusjaama territoorium siduda uue kujuneva linnaruumiga üheks tervikuks.	

6.3.8 Maanteeäärt ja korterelamuid siduv äriala

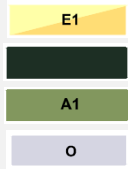
Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Teenindusele suunatud ala</i>	Ä
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	■
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Tallinn-Paldiski maanteest lõuna pool, maantee ja korterelamuala (vt ptk 6.4.8) vahelisel alal paikneb teenindusele suunatud piirkond, mille kohta on koostatud mitmeid detailplaneeringuid (vt <i>LISA 11</i>): Piiri tn ja Uus-Paldiski mnt vahelise ala detailplaneering (2010); Piiri tn 14 kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (2013); Põhja 8 kinnistu osa detailplaneering (2015); Piiri 16 kinnistu ning lähiala detailplaneering (2017).</p> <p>Tegemist on suurte avatud asfaltplatside ja suuremahulise hoonestusega piirkonnaga, kus olemasolevat haljastust on säilinud vähesel määral. Ka kehtestatud detailplaneeringud ei ole rajatava haljastuse lahenduse põhimõtteid piisavalt käsitletud. Olemasolev ja detailplaneeringutega kavandatud keskkond ei loo tänapäevastele eesmärkidele vastavat ruumi, mistõttu tuleks detailplaneeringulahendusi ehitusprojektidega täpsustada.</p> <p>Tallinn-Paldiski maanteest põhja pool paikneb ulatuslik Keila jõe luha-ala (vt ptk 6.2.7), millele avanevad korterelamute poolt ja tänavatelt suurvee perioodil meeolelukad vaated.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> Ehitusprojektide koostamisel seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks hoonetevahelise ruumi parem sidustamine jalakäijatele ja jalgratturitele, parklate liigendamine haljastusega, milleks tuleb vajadusel vähesel määral korrigeerida ehitusprojekti asendiplaanis detailplaneeringus toodud parklate ja sõiduteede lahendust. Säilitada olemasolevat haljastust ning uute hoonete ja parklate rajamisel lisada täiendavat haljastust sh parkla-alad liigendada haljastusega. Ehitusprojektides analüüsida võimalusi luhavaadete säilitamiseks Keila jõe luhale (vt ptk 6.2.7). Projekteerimistingimuste väljastamisel lähtuda lisaks detailplaneeringutele käesolevast üldplaneeringust. Maa-ala edasine areng on seotud Tallinn-Paldiski maantee koridori tulevikusuundumustega (vt ptk 6.1.8). Kui planeeritakse Keila põhjapoolne ümbersõit ja Tallinn-Paldiski maanteelõik muutub Keila linna liiklust teenindavaks tänavaks, tekib võimalus planeerida suurem territoorium uuesti (sh uushoonestuse võimalik paiknemine, teede- ja tänavavõrgustik ning rohealad). Sellisel juhul tuleb teenindusele suunatud alad siduda uue kujuneva linnaruumiga üheks tervikuks. 	

6.3.9 Rõõmu ärikvartal

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Teenindusele suunatud ala</i>	Ä
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	■
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Rõõmu ärikvartal paikneb Haapsalu maantee ja raudtee vahelisel alal ning on populaarne ärikeskus nii Keila linna elanikele, naabervaldade elanikele kui ka Keila linnast läbisõitjale. Kaubamaja ümbrusesse on koondunud ka teised linnaäärsed kauplused. Rõõmu ärikvartali külgnel Lõuna-Keilat ja Haapsalu maanteed ühendav ala (vt ptk 6.1.7), mis mõjutab ka Rõõmu ärikvartali perspektiivset juurdepääsetavust.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Üldplaneering kavandab maa-ala arengut põhimõttel, et seal saab areneda erinevat liiki ettevõtlus, kaubandus, teenindus, büroopinnad jm. Sellega koos seatakse eesmärgiks inimeste mugav liikumisvõrgustik ja töökeskkonna inimsõbralikkus, sh haljastus välisruumis. Ala läbib kavandatav põhja-lõuna-suunaline kergliiklustee Barsbütteli tänava pikenduselt raudteetunneli kaudu Lõuna-Keilasse ja raudteevahelisele alale.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Iga arenduse kavandamisel mõelda hoonete seondumisele jalakäijate liikumisvõrgustikuga, arvestades põhisuundi Haapsalu mnt ääres, raudtee ääres ja Barsbütteli tänava pikendusel. • Kavandada uut haljastust hoonetevahelisse välisruumi, sh olemasolevate parklate liigendamist haljastusega. • Pidada silmas, et Haapsalu mnt on ajalooline teesiht ja oluline sisenemissuund Keila linna, kus tänavaruum tervikuna on linna visiitkaardiks, mis seab eesmärgiks tänaväärsete hoonete võimalikult väärrika arhitektuuri, tänava roheluse ja inimsõbralikkuse. 	
Elluviimise põhimõtted	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused täpsustatakse igakordselt detailplaneeringus või projekteerimistingimustes.</p> <p>Iga hoone või välisruumi ehitusprojekti koosseisus lahendatakse avaliku välisruumi areng sellises ulatuses, et arendus suudab lisaks uue objekti lisamisele mõõdukalt rikastada ka avalikku välisruumi ja parandada selle sidusust.</p>	

6.4 Elamualad

6.4.1 Lõuna-Keila aedlinn

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon:</p> <p><i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala</i></p> <p><i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p> <p><i>Park ja haljasala</i></p> <p><i>Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Tegemist on olemasoleva tervikliku elukeskkonnaga, kus domineerivad väike-elamud. Elamukrundid ja hooivid on valdavalt väiksemõõtmelised suuruses ca 600-800m², kuid leidub ka üksikuid suuremaid maaüksusi (suurusega kuni 3190m²).</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Üldplaneeringuga olemasoleva aedlinliku elamuala muutust ei kavandata vaid üldplaneering annab alused olemasoleva elukeskkonna ja aedlinliku miljöö säilitamiseks. Alale on hoonestust võimalik lisada üksikute suuremate kruntide tükeldamise, amortiseerunud hoonete asendamise ja üksikute hoonestamata kruntide hoonestamise teel, kuid uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Tänavad on sisuliselt õuealad ja vajavad liikluse rahustamist ning läbiva liikluse suunamist Ringteele.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning olemasolevate hoovide, elamute ja abihoonete struktuuri. • Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hooivialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine). • Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, on 800 m². Elamukrundi miinimumsuurus lähtub Lõuna-Keila asutusüksuses välja kujunenud väikeelamumaa krundi suurustest. • Korter-, rida ja paariselamute ehitamist läbi kruntide liitmise ei ole lubatud. • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Elamukruntide piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaeu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. • Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. • Jõe ja Koidu (vajadusel ka Tähe, Eha ja Raba) tänavatel tuleb vältida läbivat liiklust ja hoida kiirus õuealale omases suuruses. Rakendada liiklust rahustavaid meetmeid läbi tänavate ümber kujundamise (jõnksud, põndakud, kitsendused jne) ning üldjuhul käsitleda tänavaid jagatud tänavaruumi põhimõttel. • Säilitada elamualal paiknevad olemasolevad rohealad – Kastani ja Vahtra tn haljak ning Ülesõidu tn 41 detailplaneeringuga kavandatud elamuala juurde rajatav haljasala. Rohealad tuleb säilitada terviklikuna. Rohealadele on keelatud ehitada hooned. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) lähtudes elanike soovidest ja vajadustest. • Olemasolevaid kraave taastada ja hoida kasutuses. Sademevee ärajuhtimiseks eelistada säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem jälgendab looduslike märgala-kooslusi ning võib koosneda ühest või mitmest osast, mis aitavad sademevett immutada maasse, kasutada elutegevuseks, aurustada või suunata ülejäänud vesi edasi looduslikesse veekogudesse või kanalisatsioonitorustikku. Tehismärgalad on madalad tiigid või pinnasfiltrid, mis on 	

rajatud spetsiaalselt sademevee või reovee puhastamiseks ning milles on loodud sobivad kasvutingimused märgalakooslustes kasvavatele taimedele, mis aitavad vee hulka vähendada ja vett puhastada.

Elluviimise põhimõtted

- Üksiku arendusobjekti ehitus- ja kasutustingimused täpsustatakse projekteerimistingimustes või ehitise eskiisis, koostöös ehitise mõjutatavate isikutega. Juhul kui samal ajal kavandatakse mitut arendusobjekti, kaalutakse detailplaneeringu algatamist.
- Tänavate liikluse rahustamiseks kasutatakse liikluskorralduslikke meetmeid.
- Selles piirkonnas on oluline kohalike elanikega arvestamine. Väärtustada tuleb olemasolevat aedlinlikku elukeskkonda.

6.4.2 Lõuna-Keila arendusala 1 ja 2

Maakasutuse juhtfunktsioon:

Elamute arendusala

Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala

Segaotstarbeline ala

Tee ja tänavavõrgustik



E2

E1

S

Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Lõuna-Keila arendusala koosneb kahest osast. Neist läänepoolsem (Lõuna-Keila arendusala 1) paikneb Linnamäe tee ääres, idapoolsem arendusala (Lõuna-Keila arendusala 2) paikneb Raba tänavast lõuna pool. Mõlemad arendusala on täna rohealad, kuid on kehtiva üldplaneeringuga planeeritud elamualadeks. Riigimaa on ennatlikult jagatud katastriüksusteks, kuid katastriüksuste jaotus ei arvesta käesoleva üldplaneeringu lahendusega planeeritud rohealasid. (vt ptk 6.2.12 ja 6.1.6).

Üldplaneeringuga kavandatav areng

Üldplaneeringuga nähakse Lõuna-Keila arendusaladele ette elamute ehitamist, mille eelduseks on kummagi arendusala tänavavõrgustiku, krundistruktuuri, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine.

Läänepoolset arendusala (arendusala 1) võib käsitleda eraldiseisva ja uut terviklahendust vajava kvartalina, kus elamine on pigem korterites. Seda ala eristab Lõuna-Keilast rohekoridor kõrgepingeliini alal ja Metskonna kultuurpuistu. Arendusala 1 koosseisus on kolm olemasolevat väikeelamut, mille elukeskkonna kvaliteeti tuleb arendamisel arvestada või leida kõigi omanikega ühine lahendus nende elamukruntide terviklikuks arendamiseks.

Idapoolsel arendusalal (arendusala 2), eriti Raba tänava ääres, on eesmärgiks tagada aedlinnamiljöö jätkuvus.

Arendusalal 2 planeeritud segahoonestusalal soodustakse lisaks elamisele ettevõtluse arengut ja töökohtade loomist. Alal võivad paikneda ka väikeelamuala teenindavad asutused ja ettevõtted (nt võib alale kavandada ühiskondlikke objekte lasteaed, vanadekodu, koolitus- ja kultuurikeskus, vaba aja veetmisega võimalusi pakkuvaid ettevõtteid, kaubandus-, teenindus-, äri- ja lastehoiuettevõtteid, kaubandus-, äri-, teenindus- ja toitlustusasutused, kontorid ja büroohooneid jt).

Ehitus- ja kasutustingimused

- Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus idapoolsel alal (arendusala 2) on 0,4.
- Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus läänepoolsel alal (arendusala 1) on 0,5. Linnavalitsus võib kaalutleda sellele alale suuremat hoonestustihedust tingimusel, et tehakse naabritega (Linnamäe tn 21, 23 ja 25) koostööd ja terviklik ruumiline lahendus leitakse arhitektuurivõistluse kaudu (vt ptk 5.3).
- Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et hooned ja kõvakatteda alad krundil ei või olla kokku suuremad kui krundi haljastatav osa.

- Lõuna-Keila läänepoolse arendusala 1 hoonete korruselisus määratakse detailplaneeringuga, mille aluseks on terviklikku ruumilist struktuuri sisaldav arhitektuurne eskiis.
- Lõuna-Keila idapoolisel arendusalal 2 on hoonete suurim lubatud kaks korrust.
- Piirdeaedade rajamisel idapoolsele arendusalale 2 eelistada haljaspiirdeid (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaedu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta.
- Läänepoolisel arendusalal 1 tuleneb piirete lahendus kogu ala terviklikust ruumilisest lahendusest.
- Ettevõtted ei tohi põhjustada keskkonnahäiringuid lähiala elamukruntidel.

Elluviimise põhimõtted

- Läänepoolse arendusala 1 kohta koostatava detailplaneeringu aluseks on tänavate, hoonete ja haljasalade terviklikku ja läbikaalutud ruumilist struktuuri sisaldav arhitektuurne eskiis.
- Juhul Lõuna-Keila arendusalal 1 praeguse riigimaa erinevaid katastriüksusi võõrandatakse erinevatele omanikele enne terviklikku detailplaneeringut, ei saa iga uus omanik eeldada, et maatikki saab kasutada elamute arendusalana. Arendusüksus alal jääb tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. Linn võib nõuda maaüksuste uuesti kokku liitmist ning kruntimist detailplaneeringu alusel. Maaüksuste uues struktuuris tuleb muuhulgas tagada üldplaneeringuga planeeritud terviklike avalike puhkealade (metskonna kultuurpuistu ala (vt ptk 6.2.12) ja kõrgepingeliini koridoris tervikliku puhkeotstarbelise rohekoridori (vt ptk 6.1.6)) säilimine, haldamine ja areng.

6.4.3 Jõe tn tihendatav ala

Maakasutuse juhtfunktsioon:

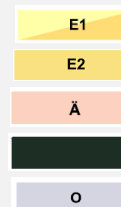
Olemasolev/detailplaneeritud korter-elamuala

Elamute arendusala

Teenindusele suunatud ala

Tee ja tänavavõrgustik

Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala



Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Jõe tänava tihendatav ala paikneb raudteest lõuna pool. Üle raudtee jäävad Keila raudteejaam ja Rõõmu kaubamaja, mistõttu on käsitletav ala soodsa asendiga olemasoleva linnakeskkonna tihendamiseks ja elanike lisamiseks. Maa-alal paikneb täna nii olemasolevaid korter- ja väikeelamuid kui ka äri-tootmishoonestust. Maa-alale on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid nii väike-elamute, korterelamute kui ka äri-tootmismaa planeerimiseks (vt *LISA 11*):

- Jõe tn 61 detailplaneering kinnistu hoonestustingimuste määramiseks (2006), eesmärk: tootmismaa ja ärimaa planeerimine;
- Jõe tn 59c detailplaneering kinnistu jagamiseks ja hoonestustingimuste määramiseks (2005) eesmärk: väike-elamute planeerimine;
- Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistute ning lähiala detailplaneering (2005) eesmärk: väike-elamute planeerimine;
- Jõe 58 ja 58c kinnistu ning selle lähiala detailplaneering (2013).

Üldplaneeringuga kavandatav areng

- Üldplaneeringuga võimaldatakse Jõe tänava arendusüksuse tihendamist, kus soodustatakse elanike lisandumist, kui see ei kahjusta olemasolevat elukeskkonda. Maa-alal tulevikku kavandatakse Lõuna-Keilaga seonduva aedlinnana, kuhu võib ehitada väiksemahulisi ridaelamuid ning uusi väikeelamuid koos haljastatud hoovidega.

- Uute elamute ehitamiseks mõeldud ala (juhtfunktsioon E2) kasutamise eelduseks on tänavavõrgustiku, krundistruktuuri, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine. Ala võib sisaldada ka elamupiirkonda teenindavaid puhkealasid sh mängu- ja spordiväljakuid, vajadusel väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms), millega ei kaasne negatiivne mõju elamualale.
- Olemasolevasse elukeskkonda (juhtfunktsioon E1) on hoonestust võimalik lisada üksikute suuremate kruntide tükeldamise, amortiseerunud hoonete asendamise, juurdeehitamise ja üksikute hoonestamata kruntide hoonestamise teel.
- Elamupiirkonna tihendamise eelduseks on hea ühendus Keila raudteejaamaga ja tänavavõrgustiku jätkuvus üle raudtee, mistõttu peab arvestama põhja-lõuna suunalise jalakäijate ja jalgratturite liikumise ning raudteest ülekäigukohtade ehitamise vajadusega (vt ptk 6.1.9). Läbipääsude täpsemad asukohad kaalutakse läbi poolte koostöös detailplaneeringute või projekteerimistingimuste koostamisel.
- Maa-alale elanike lisandumisest tuleneva Jõe tn (ja vajadusel muude Lõuna-Keila tänavate) liikluskoormuse kasvu tõttu võib linn seada arenduse eelduseks selliste lahenduste elluviimise, mis väldivad Lõuna-Keilas (üksus 6.4.1) läbivat liiklust (suunates selle Ringteele) ja hoiavad sealsetel tänavatel liikluskiruse õuealale omases suuruses.


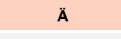
Ehitus- ja kasutustingimused

- Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust.
- Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus on 0,4.
- Kruntidel tagada haljastatud pinna osakaal vähemalt 40% ulatuses, millest osa on kõrghaljastus.
- Uute hoonete kavandamisel tuleb seada eesmärgiks terviklik ruumiline struktuur, milles sisalduvad privaatsed hoovid ja sidus tihe avalike kõnniteede võrgustik.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda ka olemasolevate elamute elukvaliteedi parendamise eesmärgist.
- Arendusüksuse koosseisus sisalduvale teenindusele suunatud alale kavandatakse äri- ja teenindusettevõtted ei tohi põhjustada keskkonnahäiringuid lähiala elamukruntidel (nt transpordi olulist suurenemist, norme ületavat müra, õhusaastet jm häiringuid).



Elluviimise põhimõtted

- Jõe tänava tihendatav ala koosneb väga erinevatest maaüksustest, mille edasine kavandamine nõuab erinevate planeeringute, projekteerimistingimuste ja ehitusprojektide omavahelist seostamist, seades eesmärgiks maa-alale senisest terviklikuma linnaruumi kujunemise.
- Teed projekteeritakse ja ehitatakse välja etapiliselt, seades alati eesmärgiks avaliku, jalakäijasõbraliku, mugava, ohutu ja tiheda liikumisvõrgustiku kujunemise, mis võib mõnes olukorras hõlmata ka eramaad, vajades kokkuleppeid omanikega.
- Uued elamualad (juhtfunktsioon E2) arendatakse üldjuhul detailplaneeringute alusel, mis sisaldavad terviklikku ruumilist lahendust ja mille piires kavandatakse vajadusel ka eramaadele avaliku ruumi seostatud struktuuri osi või elamuala teenindavaid ühiskondlikke objekte.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda Lõuna-Keilas ning Jõe tänava elanike huvides on vaja enne arendustegevust Jõe ja Koidu tänavate liiklust rahustada (vt ptk 6.4.1) ja / või lõuna poolt uus ühendustee ehitada (vt ptk 6.1.6). Olemasolevate tänavate rahustamine viiakse läbi tänava tervikliku ümberehituse kaudu või erandjuhul kiireloomuliselt liikluskorralduse kaudu.
- Linn kaalub kehtiva Jõe tn 61 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, sest sellega kavandatud tootmismaa ei sobitu käesoleva üldplaneeringuga kavandatud arenguga.

6.4.4 Ringtee äärsed elamualad ja ärimaa

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud korter-elamuala</i> <i>Teenindusele suunatud ala</i>	 
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>1. Ringtee tänava ääres paiknevad olemasolevad väikeelamud ja ärimaa sihtotstarbega maaüksus. Alale on 2019. a kehestatud Aukamäe detailplaneering.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<p>Üksusest lõuna poole kavandatakse Lõuna-Keila ümbersõiduteed ja põhja poole puhkeotstarbelist rohekoridori (üksus 6.1.6). Üksuse piires edasiste otsuste tegemisel, ehituslubade ja projekteerimistingimuste väljastamisel, tuleb lähtuda nende taristutega seotud vajadustest. Detailplaneeringu elluviimise korral tuleb kavandatud hoonete ja nende ümbruse arendamisel need võimalikult hästi siduda mõlema liikumiskoridoriga ning arvestada ka nendest tulenevate mõjudega.</p>	


6.4.5 Jõepargi elamuala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	 
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Jõepargi elamuala asub Keila mõisa peahoonest (Harjumaa Muuseum) loode pool, paiknedes Keila mõisapargi väravas. Elamualale jäävad nii olemasolevad väikeelamud kui ka Jõesaare detailplaneeringu (kehtestatud 2017. a) alusel planeeritav elamuarendus. Olemasolevad elamud paiknevad osaliselt Keila jõe ehituskeeluvööndis.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> Jõesaare keskkond on nii oma asukoha poolest kui ka maastikuliselt kõrge väärtusega, mistõttu uute hoonete või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel on oluline arhitektuurne kvaliteet. Olemasolevatele elamukruntidele uute hoonemahtude kavandamisel tuleb arvestada tervikliku keskkonna rikastamise eesmärgiga, jõe kalda avaliku kasutusega ja kalda ehituskeeluvööndiga. Jõepargi detailplaneeringu alal lähtub areng kehtiva detailplaneeringu põhilahendusest. Uute väikeelamute ehitamisel on nõutav originaalprojekti koostamine. Ala hooned võivad tuntavalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3). Osaliselt on Jõepargi elamuala maaüksustel tehtud üldplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek (vt ptk 10). Jõesaare detailplaneeringu osas vähendatakse pos 3 (praeguse aadressiga Linnuse tn 5) ehitusmahtu 30% võrra, mis tähendab et korterelamu rajamiseks on lehitisealne pind maksimaalset 2450 m². 	

6.4.6 Kalda tn elamuala ja Ülejõe tee elamuala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Kalda tn elamuala paikneb linnaliselt olulises asukohas Keila linna südame -Keila Mihkli kiriku ja Keila jõe vahelisel alal. Kalda tänava elamuala hõlmab nii olemasolevaid nõukogudeaegseid korterelamuid kui ka ehitamisel olevaid paaris-ja väikeelamuid Kalda põik tänaval. Kalda põik elamute ehitamise aluseks on Tuula tee 5 kinnistu ning selle lähiala detailplaneering (kehtestatud 2013.a). Ülejõe tee paikneb Keila jõe paremkaldal, mille äärsel elamualal paiknevad olemasolevad väikeelamud. Tegemist on valdavalt väljakujunenud elukeskkonnaga. Ülejõe tee elamualale jääb muistne asulakoht (mälestise reg nr 17879).</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering seab eesmärgiks kvaliteetse tervikliku elukeskkonna säilimise, mis seondub Keila jõe kallaste uute arendusaladega (vt ptk 6.2.2 ja 6.3.6). Keila jõe kalda ala uuenemisel tuleb olemasolevad elamualad jõe mõlema kalda ja ümbritsevate alade (sh Tallinna ringtee äärse ruumi ja Harku valla Tutermaa küla arendusalad) tänavavõrgustikuga siduda. • Üldplaneering võimaldab omanike soovi korral äriliste ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist jõe kalda poolses osas olemasoleva Kalda põik hoonestuse või Ülejõe tee hoonestuse baasil. Äriliste ja ühiskondlike funktsioonide kavandamisel arvestada tegevusega, mis elanikke ei häiri. • Olemasolevad elamualasid läbivad juurdepääsud jõe kaldale tuleb säilitada, võimalusel/vajadusel planeerida või projekteerida uusi juurdepääse jõe kallastajani. • Mälestise alal ja selle kaitsevööndisse planeerimisel või projekteerimisel arvestada Muinsuskaitseadusest tulenevaid piiranguid. Uute hoonete planeeringutes ja ehitusprojektides käsitleda väärtusena vaateid Keila Mihkli kirikule. 	

6.4.7 Keskuse ümbruse elamualad

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala/ korterelamuala</i> <i>Ühiskondlike objektide ala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Luha ja Tallinna mnt ääres, Uus tänava Haapsalu mnt ja Ülesõidu tn ümbruse Keila keskusega külgneval alal raudteest põhja pool on tegemist olemasoleva elukeskkonnaga Keila keskosas. Alal domineerivad väike-elamud, leidub ka üksikuid korterelamud ja ärifunktsiooniga hooneid.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering näeb ette olemasoleva elukeskkonna säilitamist ja elukeskkonda mitte häirivate äri- ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist. Alale on hoonestust võimalik lisada hoonete asendamise ja üksikute hoonestamata kruntide hoonestamise teel, kuid uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. • Keskuse ümbruse kvartalites on väärustatud Keila linna ajaloolist miljööd (vt täpsemalt ptk 7.3). Aladel, millel lähtudes miljööala piirangud ei laiene, võib olemasolevat hoonestust rekonstrueerida või asendada uute hoonetega. 	

- Äride ja kultuuriliste funktsioonide elavdamist soodustatakse Uus tänavate äärsetes hoonetes tänava mõlemal küljel. Ehkki Uus tänaval paiknevad valdavalt täna elamud, siis üldplaneering soodustab hoonete esimestel korrustel äri- ja ühiskondlike pindade teket, mis ei häiri tavapärasest elamist. Uus tänava äär on planeeritud aktiivse tänavafondina, kus üldplaneeringuga soodustatakse esimese korruse tasandil jalakäijate ruumile avanevaid lahendusi: näiteks kus elamutega vahelduvad kauplused, teenindusasutused ja söögikohad, on avatud hoove ja sissepääse tänavatelt. Keskuse elamualade üksuse muudel kruntidel on ärilised ja kultuurilised funktsioonid samuti lubatud, kui need ei häiri tavapärasest elamist ja kui need rikastavad Keila kesklinna mitmekesist elu.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine).

6.4.8 Suur korterelamupiirkond

Maakasutuse juhtfunktsioon:

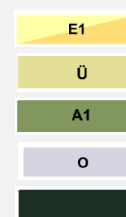
Olemasolev/detailplaneeritud korter-elamuala

Ühiskondlike objektide ala

Park ja haljasala

Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala

Tee ja tänavavõrgustik



Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Paldiski maantee, Luha tänava ja Tallinn-Paldiski maantee vahelisel alal paikneb nõukogudeaegne korterelamupiirkond koos elamute vahel paiknevate ühiskondlike objektide ja poodidega. Korterealamupiirkond vajab kaasajastamist. Probleemiks on parkimiskohtade puudus, mistõttu kohati pargitakse rohealadel ning vajadusepõhiselt ehitatakse juurde uusi parkimiskohti. Vajadus on kogu alal terviklikult ja läbimõeldult parkimisalade ümber struktureerimine. Samuti on oluline sidusa kergliiklusteede võrgustiku ja jalgrattakohtade planeerimine, rohealade mitmekesistamine ja kasutustaristu parandamine (istumisvõimalused, mänguväljakud, pargiinventar), prügisorteerimis- ja prügi konteinerite hoiukohtade kavandamine jne. Kokkuvõttes on vajalik komplekselt kogu korterelamupiirkonna kasutustaristu väljavahetamine ja uue rajamine.

Üldplaneeringuga kavandatav areng

Korterealamupiirkond on planeeritud mugava kasutustaristu ja mitmekesiste rohealadega terviklikuks ja esteetiliseks keskkonnaks.

Ehitus- ja kasutustingimused

- Muudatused ei tohi kahjustada olemasoleva elukeskkonna väärtusi, iga muutus peab seda parendama ja rikastama.
- Vajalik on korrastada korterealamupiirkonna kergliiklusteede võrgustik, muuhulgas planeerida kergliiklustee korterealamute juurest Veekeskuse ja kooli suunas ja teises osas jõe suunas. Korterealamupiirkonna kergliiklusteede planeerimisel arvestada inimeste igapäevaseid liikumisteid ja -radasid.
- Vajalik on korterealamupiirkonna parkimisalade korrastamine, vajadusel ümber planeerimine. Parklate rajamisel lisada täiendavat haljastust sh parkla-alad liigendada haljastusega;
- Korterealamupiirkonnas mitmekesistada väliruumi. Planeerida spordi- ja mänguväljakuid ja kaasajastada pargiinventar.
- Uute hoonete planeeringutes ja ehitusprojektides käsitleda väärtusena vaateid Keila jõe luhale;
- Korterealamuid ümbritsevate alade elurikkust tuleb suurendada. Korterealamuid ümbritsevad haljasalad ja üle Uus-Paldiski maantee paikneva luha-ala saab omavahel paremini siduda, kui korterealamute haljasaladele näha ette mitmekesisemat ja rindelist haljastust. Muruplatside asemel näha ette harvemini niitmist vajavaid pindu ja lahendustes vähendada niidupinda madalate põõsastutustega.

JOONISEL 2. Väärtuslikud alad ja piirangud on tähistatud perspektiivse võimaliku putukakoridori paiknemine (vt ka ptk 7.1.1);

- Korterealamupiirkonnas soodustada linnaaiandust, mis mitmekesistaks kortermajade elanike vaba aja veetmise võimalusi, pakuks lisategevust pensionäridele ja väikelastega perekondadele ning ühtlasi suurendaks kortermajade alade liigirikkust ja ökoloogilist mitmekesisust.
- Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest (vt ka ptk 9.7). Parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt murukärje kasutamist, et tagada söidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega.
- Fassaadimuudatused kooskõlastada Keila Linnavalitsusega. Rõdude kinniehitamine on lubatud vaid kooskõlastatud projekti alusel kogu hoonel korraga. Kortermajade ümber pole piirete rajamine lubatud (v.a lastemänguväljaku, koerte jalutamise platsi jm osas).
- Eraomanikel ei ole lubatud takistada liikumist olemasolevatel radadel enne kui on rajatud tee, mis ei pikenda vastavaid teekondi.

Elluviimise põhimõtted

Korterealamute alal kavandab linn eraldi tervikliku teemaplaneeringu, struktuurplaani või planeerimiskava koostamist, mille käigus lahendatakse terviklik ja toimiv ruum (sh parkimismajade ja parklate, linna-aedade ja haljasalade, jäätmemajade, mängu- ja spordiväljakute, linna-aedade, väikesemahuliste ja vähest mõju omavate ühiskondlike- ja ärihoonete (nt väikepoed, lasteaed, eralasteaed jms vajadus ja paiknemine), terviklik avaliku ruumi ja liikumisteede võrgusik, võimalike mitteavalike välisruumide struktuur, haljastuse ja reljeefi muutused, võimalikud uued elamud, samuti nõuded olemasolevate korterealamute fassaadidele ja võimalikele piirdeaedadele. Enne tervikliku visiooni koostamist väljastatavates projekteerimistingimustes ja detailplaneeringutes kaalutakse samad teemad läbi igal üksikjuhtumil eraldi.

6.4.9 Geoloogide elamuala

Maakasutuse juhtfunktsioon:

Olemasolev/detailplaneeritud korter-elamuala

Tee ja tänavavõrgustik

 E1

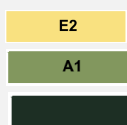
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud

Tegemist on olemasoleva elukeskkonnaga Keila linna tootmisala – Harju KEK-i vahetus läheduses.

Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted

Üldplaneering kavandab olemasoleva elukeskkonna säilimist ja muutusi ei kavanda. Alale on hoonestust võimalik lisada amortiseerunud hoonete asendamise teel, kuid uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega.



6.4.10 Keila haigla arendusala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Elamute arendusala</i> <i>Park ja haljasala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Kehtiva ÜP kohaselt on tegu haiglat ümbritsava ühiskondlike hoonete maaga. Keila haigla arendusala on algatatud Pargi 30 kinnistu ning lähiala detailplaneering, millega kavandatakse osaliselt elamuala. Pargi tn 30 maaüksus on käesoleval hetkel eraomandis ning asub osaliselt ka väljaspool Keila haigla arendusala üksust (vt ptk 6.2.5).</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Üldplaneering kavandab üksuse Ehitajate tee äärse osa rohealaks ja Haigla poolse osa elamute arendusalaks.</p> <p>Kuna ala paikneb rohelise võrgustiku puhvervööndis, tuleb ka elamute ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks.</p> <p>Pargi 30 kinnistu planeerimisel tuleb lahendada ka küsimus, kuidas tagada eraomandis kinnistul nii põhjapoolse (arendusüksuse piires) kui ka lõunapoolse (väljaspool arendusüksust, vt ptk 6.2.5) rohevööndi sidusus ja avalik kasutus pikaajaliselt, sattumata vastuollu omaniku ootustega ka tulevikus.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Kuna Pargi tn 30 kinnistu hõlmab arendusüksusest laiemat ala, on Keila haigla arendusala üksuse tingimused osaliselt seotud Männiku pargi üksusega (6.2.5), mille kohta näeb üldplaneering ette, et parandada tuleb Männiku pargi kui „Keila rohelise jõe“ osa ühendust Keskpargiga ja Keila Terviseradadega, milleks kavandatakse linna parke ühendav terviklik kergliiklustee. • Säilitada tuleb vähemalt ca 60 m laiune rohekoridor kohas, kus Männiku park ühineb Keila Terviseradade alaga (vt ptk 6.2.6), end. Keila haiglast lõuna pool. Pargi tn 30 kinnistu omanikel ei ole õigust inimeste liikumist takistada lõunapoolses ega põhjapoolses rohekoridoris, seetõttu liikumist takistavate piirete rajamine ei ole lubatud. • Elamuala teed ja parkimiskohad paigutada puude vahele, kasutades eelistatult vett läbilaskvaid katendeid. • Olemasolevat kõrghaljastust tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Keelatud on kruntide lageraie, eelistada tuleb hooldusraieid. Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku. • Kultuurimuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist. • Kuna tegemist on rohelise võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. • Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus 0,4. 	
Elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Kortrelamute arendamiseks tekib õigus pärast seda, kui on sõlmitud kokkulepe Pargi tn 30 kinnistu lõunaosas asuva ca 60 m laiuse rohevööndi ja kergliiklusteede üleandmiseks Linnale või sõlmib üleandmise asemel Keila linn enne detailplaneeringu kehtestamist omanikega servituudilepingu jalgrattatee läbipääsu ehitamiseks ja hoolduseks ning kogu rohevööndi avalikuks kasutuseks. Ka enne seda on omaniku kohustuseks tagada rohevöönd ja metsaradade avalik kasutus (üldmaa juba varasemas üldplaneeringus). • Arendusalal lähtub areng koostatavast detailplaneeringust ja ehitusprojektidest. Ehitusprojekti koostamisele on soovitatav kaasata elustiku ekspert, kes valib välja antud planeeringualal relevantseid liigirühmad. Seejärel töötatakse koostöös arhitekti ja 	


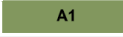
arendajaga välja sobilikud meetmed elustiku säilitamiseks ja rikastamiseks alal.

- Arendusala hooned võivad tuntuvalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3).

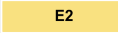
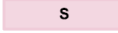
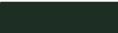
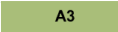
6.4.11 Pargiveere ümbruse elamuala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala/korterelamuala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	 
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Elamuala hõlmab valdavalt aedlinlike väikeelamukvartaleid, samuti Kruusa, Kruusa põik ja Pargi tänava äärseid korterelamuid.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering kavandab olemasoleva elukeskkonna säilimist ja muutusi ei kavandata. • Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine). • Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Tänaväärsete piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaedu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. • Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. • Olemasolevatel tänavatel tuleb vältida läbivat liiklust. Rakendada liiklust rahustavaid meetmeid läbi tänavate ümber kujundamise (jõnksud, põndakud jne). Tänavad nõ ühiskasutuses. • Vajadusel korrastada Kruusa tn korterelamupiirkonna parkimisalasid ja mitmekesistada väliruumi. Planeerida spordi- ja mänguväljakuid ja kaasajastada pargiinventar. 	

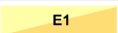
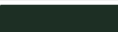
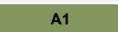
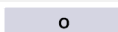
6.4.12 Loode-Keila elamuala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i> <i>Park ja haljasala</i></p>	  
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Loode-Keila elamuala on kõrghaljastusega liigendatud väike-elamuala, mis on välja ehitatud kahe detailplaneeringu alusel: Kruusa tänava, Pargi tänava pikenduse ja loodeosa elurajooni vahelise ala detailplaneering (2005. a) ja Haapsalu mnt 62 detailplaneering kinnistu jagamiseks ja hoonestustingimuste määramiseks (2005.a), Haapsalu mnt 60 ja 60a detailplaneeringust.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringuga olemasoleva aedlinliku elamuala muutust ei kavandata. Säilitatakse olemasolev elukeskkond ja aedlinlik miljöö. • Olemasolevatel tänavatel tuleb vältida läbivat liiklust. Rakendada liiklust rahustavaid meetmeid läbi tänavate ümber kujundamise (jõnksud, põndakud jne). 	

6.4.13 Haapsalu mnt elamute arendusala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Elamute arendusala</i> <i>Segaotstarbeline ala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i> <i>Looduslik ala</i>	   
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Keila linna servas, Haapsalu maantee ääres, Rõõmu kaubamajast loode pool paikneb seni hoonestamata maa-ala, mis kehtivas üldplaneeringus oli planeeritud ärimaaks. Ala piirneb põhja poolt väikeelamutega.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<p>Üldplaneeringuga planeeritakse ala elamualaks - Haapsalu maantee poolsesse äärde võib kavandada korterelamuid ja põhjapoolse, olemasolevate väike-elamute poolsesse osasse, väikeelamuid. Hoonestuse paiknemine, mahud ja arhitektuuritingimused määrata detailplaneeringuga. Alale kavandada terviklik tänavavõrgustik ja vajadusel ka väiksemaid lähipuhkealasid uutele elanikele. Pidada silmas, et Haapsalu mnt on ajalooline teesiit ja oluline sisenemissuund Keila linna, kus tänavaruum tervikuna on linna visiitkaardiks, mis seab eesmärgiks tänaväärsete hoonete võimalikult väärrika arhitektuuri, tänava roheluse ja inimsõbralikkuse.</p>	

6.4.14 Mudaaugu elamuala

Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala/korterelamuala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i> <i>Park ja haljasala</i> <i>Tehnoehitise ala, jäätmekäitluse ala</i>	   
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Mudaaugu elamuala on mitmekesise reljeefiga kõrghaljastusega liigendatud väike-elamuala. Mudaaugu piirkonna rohealasad on käsitletud ptk 6.2.10. Alal on mitmeid kehtivaid detailplaneeringuid (vt <i>LISA 11</i>): Ülase 4a kinnistu ja lähiala DP (kehtestatud 2016. a); Kullerkupu tn 2B kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2008. a); Mudaaugu 2 detailplaneering (kehtestatud 2011. a); Paldiski mnt 37D kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2016. a); Paldiski mnt 37D kinnistu detailplaneeringu II etapp (kehtestatud 2009. a); Paldiski mnt 37A kinnistu ja kinnistu lähiala detailplaneering (kehtestatud 2009. a) ja Tammemetsa ja Tammelaane kinnistute ning lähiala DP (kehtestatud 2014. a).</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus-ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringuga olemasoleva aedlinliku elamuala muutust ei kavandata. Säilitada tuleb olemasolevat elukeskkonda ja aedlinlikku miljööd. Üldplaneering kavandab olemasoleva elukeskkonna säilimist. • Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine). • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Tänaväärsete piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaeu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. 	

- Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres.
- Olemasolevatel tänavatel tuleb vältida läbivat liiklust. Rakendada liiklust rahustavaid meetmeid läbi tänavate ümber kujundamise (jõnksud, põndakud jne). Tänavad nõu ühiskasutuses.
- Üks maatükk Paldiski maantee poolses osas on looduslikus seisus ja hoonestamata. Kuna tegemist on rohelise võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal.
- Säilitada elamualal paiknevad olemasolevad rohealad. Rohealadele on keelatud ehitada hooneid. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) lähtudes elanike soovidest ja vajadustest.

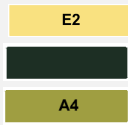
6.4.15 Rohevööndi elamute arendusala

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Elamute arendusala</i>	E2
<i>Spordile ja puhkamisele suunatud parkmets</i>	A2
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Tegemist on Aruniidu maaiüksuse alaga, mis on käesoleval hetkel eraomandis. Maaiüksus on ümbritsetud Keila Terviseradadest. Tegemist looduslikus seisus oleva hoonestamata alaga. Kehtiva üldplaneeringu lahenduse kohaselt on alale planeeritud osaliselt väikelamumaa. Kehtiv üldplaneering näeb ette, et elamuala detailplaneeringu koostamisel on vajalik planeerida juurdepääs, takseerida haljastust ning planeerida elamuala nii, et olemasolev väärtuslikku kõrghaljastust ei kahjustata.</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Käesolev üldplaneering jätkab kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Üldplaneeringuga kavandatakse osaliselt olemasoleva loodusliku ala säilimist ning seda eesmärki arvestava elamuala planeerimist. Eesmärgiks on kavandada rohevõrgustikku ja maastikku sobituv terviklik elamuala, mis võimaldab looduslähedast elamist.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Ala kohta tuleb koostada terviklik detailplaneering, kus määrata juurdepääs, krundijaotus ja taristu terviklik planeerimine. Elamu- ja roheala täpne piir tuleb täpsustada loodusümbrikuga ning nende alusel koostatava detailplaneeringuga. Samuti võib täpsustada detailplaneeringu koostamise ala piiri detailplaneeringu eskiisi staadiumis lähtudes planeeritavast juurdepääsust ja krundijaotuse ettepanekust. • Üldplaneering näeb ette väikeelamute planeerimist ja suuremat privaatsust pakkuvaid krunte. Eeldatav elamukrundi suurus alal on vahemikus 1800m² - 3000 m². • Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus on 0,1. • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Elamud sobitada alale maastikuliselt, arvestada reljeefiga ja kasutada seda elamuid ümbritsevas maastikukujunduses ära. • Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi materjale. • Olemasolevat kõrghaljastust tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Keelatud on kruntide lageraie, eelistada tuleb hooldusraieid. Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku. • Kultuurimuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on rohelise võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. 	
Elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Ehitusalade täpsemaks valikuks tuleb alale koostada loodusümbrik, et selgitada välja ehitustegevuse suhtes rohkem ja vähem tundlikumad alad looduses ning valida välja 	

planeeringualal relevantesed liigirühmad.

- Väikeelamute arendamiseks Aruniidu kinnistul tekib õigus pärast seda, kui on leitud kokkulepe Aruniidu kinnistu rohevööndi osa üleandmiseks Linnale. Ka enne seda on omaniku kohustuseks tagada rohevööndi ja metsaradade avalik kasutus.

6.4.16 Mudaaugu elamute arendusala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon: <i>Elamute arendusala</i> <i>Tee ja tänavavõrgustik</i> <i>Kaitsehaljastuse ala</i></p>	
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Tegemist looduslikus seisus oleva hoonestamata aladega, kuhu kehtiva Keila linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritud elamualad (EE2 ja EE3).</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatakse maastikku sobituvat terviklikku väike-elamu piirkonda, mis jätkab Mudaaugu elamuala aedlinlikku miljööd. Üldplaneeringus kavandatakse Ehitajate tee pikendamist (vt ptk 6.1.5) juurde pääsemiseks Mudaaugu piirkonnale, sealhulgas planeeritavale ühiskondlikule objektile (6.2.11) ning see võimaldab antud piirkonda tuua rohkem elanikke.</p> <p>Mudaaugu elamuala paikneb rohevõrgustiku puhveralal (vt täpsemalt ptk 7.1.1 ja LISA 8), mistõttu tuleb alal tähelepanu pöörata elurikkuse suurendamisele.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering näeb ette väikeelamute planeerimist. Kruntide miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus on 1000m². • Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus alal on 0,25. • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Elamud sobitada alale maastikuliselt, arvestada ümbritseva reljeefiga ja kasutada seda elamuid ümbritsevas maastikukujunduses ära. Soovitav paigutada hooned vabakujuliselt. • Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi materjale. • Olemasolevat kõrghaljastust tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Keelatud on kruntide lageraie, eelistada tuleb hooldusraieid. Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku. Kultuurmuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on roheline võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Ehitusalade valikuks tuleb alale tuleb koostada loodusuuring, et selgitada välja ehitustegevuse suhtes rohkem ja vähem tundlikumad alad looduses ning valida välja planeeringualal relevantssed liigirühmad. • Elamuala arendamine toimub detailplaneeringu(te) alusel. 	

6.4.17 Aru


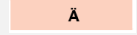

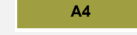
Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Olemasolev/detailplaneeritud väike-elamuala</i>	
<i>Elamute arendusala</i>	
<i>Ühiskondlike objektide ala</i>	
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	
<i>Park ja haljasala</i>	
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Maa-alale on 2015. a kehtestatud Aru kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (kehtestatud I ETAPP) elamuala ja seda teenindava ühiskondliku objekti (lasteaed) planeerimiseks (vt LISA 11). Detailplaneeringut koostati Aru kinnistu kohta tervikuna, kuid kehtestati osaliselt, kuna detailplaneering oli Harju maakonnaplaneeringut muutev ning enne tuleb käesoleva üldplaneeringuga teha ettepanek Harju maakonnaplaneeringu muutmiseks. Tegemist maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku tuumalaga (vt ptk 13).</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng	
<p>Üldplaneering näeb ette väikeelamuala planeerimist koos ühiskondliku objektiga.</p>	
Ehitus- ja kasutustingimused	
<ul style="list-style-type: none"> • Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus alal on 0,25. • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi materjale. • Olemasolevat kõrghaljastust tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on roheline võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. 	
Elluviimise põhimõtted	
<p>Peale koostatava Keila linna üldplaneeringu kehtestamist, kui Rahandusministeerium on nõustunud maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuga, saab kehtestada detailplaneeringu kogu ulatuses ning maa-ala areng saab lähtuda kehtivast detailplaneeringust. Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on osaliselt roheline võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada alal osaliselt rohepunktide süsteemi (vt JOONIS 1, JOONIS 7 ja ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal.</p>	

6.4.18 Tammiku tee 4 arendusala

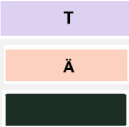
<p>Maakasutuse juhtfunktsioon <i>Elamute arendusala</i></p>	E2
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Käesoleval ajal on tegemist olemasoleva kõrghaljastusega liigendatud looduslikus seisus oleva alaga. Kehtivas üldplaneeringus on maa-ala tsoneeritud elamualaks, 2009. aastal kehtestatud Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneeringuga määrati ala ühiskondlike ehitiste maaks, mis on kavas osaliselt kehtetuks tunnistada. Ala on seotud Keila terviseradadega ja jääb olemasolevast Loode-Keila elamualast lääne poole. Alast lõuna poole jääb Niitvälja-Tammiku tee roheala.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Eesmärgiks on kavandada maastikku sobivat terviklikku elamurajooni, mis võimaldab looduslähedast elamist ja väärtutab olemasolevat metsa-ala. Planeeritav arendusala ruumiline struktuur juhindub Loode-Keila aedlinlikust elamualast. Olemasoleva Loode-Keila elamuala serva planeeritakse terviklik avalik rohevöönd, mis loob puhvri olemasoleva elamurajooni ja uue loodava elamuala vahele ning tagab olemasolevates elamutes samaväärse elukeskkonna säilimise.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering näeb ette väike- ja ridaelamute planeerimist. • Eeldatav elamukrundi keskmine hoonestustihedus alal on 0,25. • Hoonete suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust. • Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi materjale. • Planeeritavate jalgteede struktuur peab olema piisava tihedusega (u 50-100 m vahekaugus), ühendades elamud ümbritsevate rohealadega (Niitvälja / Tammiku tee roheala ja Keila terviserajad). • Plaanilahendustes vältida paralleelseid jooni, paigutada hooned vabakuuliselt järgides teede looklevust ja metsamaastiku mustrit. Uued teed kavandada looklevad ja maastikku järgivad. • Olemasolevat kõrghaljastust tuleb planeeritavate hoonete vahelisel alal maksimaalselt säilitada. Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks säilitatavate puude juurestikku. • Kultuurmuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist. • Detailplaneeringu ja ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu ala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Kuna tegemist on rohelise võrgustiku puhveralaga, siis edasise detailplaneeringu ja projektide koostamisel rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal. • Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Tänaväärsete piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaedu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. 	
<p>Elluviimise põhimõtted</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Ruumilise lahenduse elluviimine saab toimuda läbi tervikliku detailplaneeringu koostamise, kus määratakse tänavavõrgustik, krundistruktuur, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine. Olemasolev Ehitajate tee 13 kinnistu detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks. • Ehitusalade valikuks tuleb alale koostada dendroloogiline hinnang ja või loodusuuring. Dendroloogilise hinnangu tulemusel saab välja selgitada ehitustegevuse suhtes rohkem ja vähem tundlikumad alad looduses. 	

6.5 TOOTMISALAD

6.5.1 Harju Keki tootmisala

Maakasutuse juhtfunktsioon:	
<i>Tootmisele suunatud ala</i>	
<i>Teenindusele suunatud ala</i>	
<i>Tee ja tänavavõrgustik</i>	
<i>Kaitsehaljastuse ala</i>	
Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud	
<p>Harju KEKi tööstuspargis paiknevad ettevõtted on Keila linna olulisemad tööandjad. Ligi pool Keila linna töökohtadest on töötlevas tööstuses. Harju KEKi tootmisala paikneb ulatuslikul alal Ehitajate tee ja Tallinn-Paldiski maantee vahelisel alal. Peamine juurdepääs alale on Tallinn-Paldiski maantee poolt, lõuna poolt on tootmisterritoorium suletud ja ehkki paikneb Keila keskosale suhteliselt lähedal – Keila Veekekuse ja Keila Männiku vastas - on siiski tegemist suletud tootmisterritooriumiga, mis linnaruumiga ei suhestu.</p> <p>Harju KEKi tootmisala on mitmeid suuremaid ja väiksemaid rohealaseid, mis loob Harju KEKi territooriumil looduslähedase töökeskkonna, mis on suur väärtus.</p> <p>Alal on menetluses Paldiski mnt 33 kinnistu detailplaneering (vt <i>LISA 11</i>).</p>	
Üldplaneeringuga kavandatav areng, ehitus- ja kasutustingimused, elluviimise põhimõtted	
<ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneering näeb ette Harju KEKi tootmisala säilitamist olemasoleval kulul ning paremat sidumist Keila keskosala linnaruumiga Ehitajate tee poolses osas. Ehitajate tee poolsesse osasse näeb üldplaneering ette tänavale avanevat ja ümbritseva tänavavõrgustikuga seonduvat korrastatud äri-tootmiskvartalit. • Võimalusel kavandada kergliikluse parem juurdepääs Harju KEKi territooriumile lõuna poolt. Keila linnas on vahemaad väikesed, mistõttu soositakse jalgsi käimist ja jalgrattaga sõitmist ka elamutest ja raudteejaamast tööstusalale. • Edasisel planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel säilitada maksimaalselt Harju KEKi territooriumi olemasolevaid mitmerindelisi rohealaseid. Harju KEKi territooriumil paiknevad rohealad toimivad kaitsehaljastusena ümbritsevatele elamualadele, vähendavad müra ja õhusaastet, pakuvad parkivatele autodele varju, kuid teistpidi pakuvad väga meeldivat töökeskkonda KEKi territooriumil töötajatele. Ka uuringud näitavad, et rohealad töökeskkonnas vähendavad töötajate stressi ja tööefektiivsus on rohelises keskkonnas palju suurem. • Põhja-Keila tööstuspiirkonda (nn Harju KEK-i ala) ümbritseb tänasel päeval müratõkkena toimiv piirdemüür. Juhul, kui tegevuse iseloom tootmisalal ei muutu, on soovitatav müüri säilitamine ning selle kombineerimine haljasribaga. • Detailplaneeringuga ja projekteerimistingimustega tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala ulatuse üle tootmisalade ja elamualade vahel otsustab Keila linnavalitus. Lisaks haljastusele võib rakendada ka muid müra leevendamise meetmeid. Elamutega piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse. • Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. • Paldiski mnt ja Ehitajate tee äärsed uued hooned võivad tuntavalt mõjutada linnaruumi ülelinnalise tähtsusega avalikul alal, mistõttu nende projekteerimiseks võib kehtida arhitektuurivõistluse kohustus (täpsemalt p 5.3). 	

6.5.2 Tööstuse tn tootmisala

<p>Maakasutuse juhtfunktsioon:</p> <p><i>Tootmisele suunatud ala</i></p> <p><i>Teenindusele suunatud ala</i></p> <p><i>Tee ja tänavavõrgustik</i></p>	 <p>T</p> <p>A</p>
<p>Olemasolev olukord ja kehtivad planeeringud</p>	
<p>Tööstuse tänava tootmisala paikneb Lõuna-Keilas ja välja kujunemisel. Tootmisala arengu eelduseks on Keila lõunapoolse ümbersõidu realiseerumine ning raskeveokite juurdepääsu tagamine. Viimane on peamiseks puuduseks, miks tööstusalal ei saa tegevusi ellu viia (vt ptk 6.1.6). Olemasolevad raskeliikluse marsruudid on pikad (näiteks Ääsmäe-Tuula kaudu) või suurema raskeliikluse sageduse jaoks ebasobivad (tee 11371 Keila-Ohtu). Eritasandiline raudteega lõikumine on oluline Keila linna liikluse häireteta korraldamisel ning ka õnnetuste puhul.</p>	
<p>Üldplaneeringuga kavandatav areng</p>	
<p>Üldplaneering kavandab Tööstuse tn tootmisala arengut senisel otstarbel ja tootmiseks vajalike transpordiühenduste parandamist, samas pidades muuhulgas silmas hea töökeskkonna loomise eesmärki ja arvestades olemasolevat haljastust. Ühtlasi seatakse eesmärgiks parem sidumine Keila keskosa linnaruumiga. Ala kirdenurgas Linnamäe tee ja Kaare tänava piirkonnas soodustab üldplaneering tänavale avanavat ja ümbritseva tänavavõrgustikuga seonduvate hoonete arengut.</p>	
<p>Ehitus- ja kasutustingimused</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Sõiduteede kavandamisel tuleb lisaks tööstuse vajadustele mõelda läbi ka kergliiklus, arvestades eriti lähenemisele Tööstuse tn tootmisala territooriumile kirde poolt keskuse suunast. Keila linnas on vahemaad väikesed, mistõttu soositakse jalgsi käimist ja jalgrattaga sõitmist ka elamutest ja raudteejaamast tööstusalale. • Detailplaneeringuga ja projekteerimistingimustega tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui tootmisala külgnab elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse osasse ette näha haljastatud puhversoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Puhverala ulatuse üle tootmisalade ja elamualade vahel otsustab Keila linnavalitus. Lisaks haljastusele võib rakendada ka muid müra leevendamise meetmeid. Elamutega piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse. • Edasisel planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel säilitada maksimaalselt Tööstuse tn tootmisala olemasolevaid mitmerindelisi rohealasid. Territooriumil paiknevad rohealad toimivad kaitsehaljastusena ümbritsevatele elamualadele, vähendavad müra ja õhusaastet, pakuvad parkivatele autodele varju, kuid teistpidi pakuvad väga meeldivat töökeskkonda. • Tööstuse tn tootmisala ümber on soovitatav ette näha kaitsehaljastuse vöönd. Kaitsehaljastuse eesmärk on vältida või vähendada tootmisala perspektiivsel edasi arenemisel tekkivat võimalikku mürähäiringut. Efektiveks mürataseme vähendamiseks peaks haljasala olema ideaalis kümneid meetrid lai, tihe, mitmerindeliline ja igihaljas. Haljastusel on siiski teatav müralaineid neelav efekt ka väiksema ulatuse korral, kuna akustiliselt pehmed pinnad (muru, põõsad, puud, poorsed materjali) vähendavad helilainete peegeldusi ja väldivad seeläbi heli võimendumist, samuti võivad looduslikud helid (puulehtede sahin) n-ö mahendada tehiskeskonna müra tajumist. Lisaks vähendab haljastus läbi visuaalse mõju ja müraallika varjamise müra häirivust. • Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju strateegiline hindamine. 	

7 VÄÄRTUSLIKUD ALAD

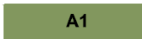
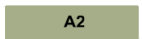

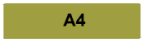

Mitmed piirkonnad Keila linnas on juba praeguseks välja kujunenud säilitamist väärivatena. Lähtudes nende alade ehitustegevuse ja maakasutuse reguleerimise vajadusest on tehtud mõningad täiendavad ettepanekud piirangute määramiseks üldplaneeringuga. Üldplaneeringu koosseisus on koostatud Keila linna rohestruktuuri analüüs (vt *Lisa 8*). Analüüsis on toodud kaalutlused ja põhjendused Keila linna rohestruktuuri planeerimiseks.

7.1 Keila linna rohestruktuur

Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol. Rohevõrgustik on linna elurikkuse säilitaja, selle kaitsja, kliima soojenemisega kaasnevate keskkonnariskide leevendaja ja keskkonna rikastaja. Hästi kavandatud rohestruktuur peaks tagama ökoloogiliste koridoride toimimise, so ühendustee elupaikade vahel, mis hõlbustab looma- ja taimeliikide isendite liikumist toitumis-, paljunemis- ja puhkealade vahel võimaldades infovahetuse ja leviku ning nn rohelise kergliiklusteede võrgustiku, mis ideaaljuhul kasutab sama ruumilist koridori (*Artes Terrae, 2018*).

Keila linnas on rohelise võrgustiku kandvaks elemendiks Keila linna avalikult kasutatavad ja hooldatavad rohealad. Linnas on üldkasutatavaid haljasmaid kokku ligikaudu 870,0 ha (22,0% linna territooriumist) ehk ligi 86 m² elaniku kohta. Ca 27% Keila linna territooriumist moodustab Niitvälja-Tammiku tee looduslik ala.

Keila linna rohelise võrgustiku paiknemine on toodud *JOONISEL 7. Keila linna rohestruktuur. JOONISEL 1. Maakasutus* on toodud Keila linna rohealad, mis on tähistatud järgmiselt:

-  A1 PARK JA HALJASALA
-  A2 SPORDILE JA PUHKAMISELE SUUNATUDPARKMETS
-  A3 LOODULIK ALA
-  A4 KAITSEHALJASTUSE ALA
-  A5 PARK, KUS PAIKNEVAD OLEMASOLEVAD ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID

Keila linnas on rohevõrgustiku osadeks kaks riikliku tasandi kaitseala: Keila mõisa park ja Keila-Niitvälja püsielupaik. Linna olulisemateks veekogudeks on Keila jõgi, mille kaldad on avalikus kasutuses.

Linna haljasmaad (tuum- ja tugiala) ja astmelauad tuleb liita haljasühendustega ja kergliikluse teedega (puhkeväärtusega rohekoridoridega) kogu linna hõlmavaks katkematuks ja nii linna kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks. Keila linna rohe- ja puhkealade süsteem on kavandatud füüsiliselt tajutava võrgustikuna.

Ulatuslik ja ainus tuumala on Niitvälja-Tammiku tee looduslik ala, astmelauad: Keila mõisa park, Keskpark, Männiku park, Keila terviserajad ja Keila jõe luha-ala.

Tuumala ja astmelauad on omavahel seotud roheliste koridoridega. Keila jõe roheline koridor aitab tagada linna bioloogilise mitmekesisuse ning on põhiliseks ühenduslüliks Keila mõisa pargi ja Keila jõe luha-ala vahel. Keila terviserajasid läbiv roheline koridor ühendab Niitvälja/ Tammiku tee loodusliku ala, Keila terviserajad ja Keila männiku.

Männiku park ja Keila luha-ala tuleb omavahel paremini siduda - korterelamute haljasaladele näha ette perspektiivne võimalik putukakoridor. Putukakoridor peaks võimaldama Männiku pargist ja teistest kesklinna rohealadest putukate, lindude ja pisiimetajate sujuva liikumise mööda „rohelisi astmelaudu“ jõeluha suurele toitumisalale (vt täpsemalt ptk 7.1.1).

Lisaks on toodud rohekoridoride võimalikud arengusuunad Keila linna naaberomavalitsuste territooriumil paiknevate rohevõrgustiku elementidega.

7.1.1 Rohestruktuuri alade maakasutus- ja ehitustingimused

Käesolevas üldplaneeringus mõistetakse rohevõrgustiku alade reserveerimise all seda, et *JOONISEL 7*. Keila linna rohestruktuur märgitud ala on reserveeritud mingi rohevõrgustiku elemendi (ehk rohevõrgustiku tugiala, -astmelaua, -puhverala või -koridori) toimimise tagamiseks. Rohevõrgustiku elemendi jaoks reserveeritud ala ei pea terviklikult ja kohe üldplaneeringu kehtestamise järgselt vastava elemendi kohta kehtestatud nõuete või soovitude järgi kasutusele võtma, st sinna ei pea rajama automaatselt kõrghaljastust vms. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel katastris registreeritud sihtotstarbel edasi seni kuni ta seda soovib.

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud rohevõrgustiku aladena järgmised elemendid: tuumala, tugiala, astmelauad, puhveralad, koridorid ja haljastud. Edasisel Keila linna kehtivatest planeeringutest lähtuval või ka neid muutval arendustegevusel on kohustuslik arvesse võtta kõiki rohevõrgustiku elementide arengusuundi.

Reserveeritud rohevõrgustik on *JOONISEL 7*. Keila linna rohestruktuur kantud sõltumata sellest, kes on maa omanik. Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri, kui terviku jaoks vältimatult oluline. Igal senisel ja uuel maaomanikul on koostatava üldplaneeringuga arvestamisel ühesugused kohustused, sh kohustus arvestada kõigi Keila linna üldplaneeringute piiravate sätetega.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud katastriüksuse piire, sest need võivad muutuda - kaardil olevaid katastriüksuse piire tuleb seetõttu käsitleda taustainfona ja need võivad muutuda lähtuvalt varem kehtestatud üld- või detailplaneeringute alusel tehtavate maakorralduslike toimingute alusel.

Keila linn jääb Harju maakonnaplaneeringuplaneeringus määratud Tallinna roheline vööndisse³. Samas planeeringus on toodud soovitus määrata Tallinna roheline vööndi metsad planeeringutega kaitsemetsa kategooriasse, lähtudes nende kõrgest puhkeväärtusest. Kaitsemetsa looduslikke tingimusi arvestava ehituskeelu rakendamine toimub koostatava üldplaneeringu alusel, milles kehtestatakse kohalikke norme.

Rohevõrgustiku aladel juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse;
- inimõju kompenseerimine.

Rohevõrgustiku osa või haljastu määratlus käesolevas üldplaneeringus ei tähenda avalikku kasutust üldmaana ja haljastu senise sihtotstarbe järgne kasutamine (nt maatulundusmaana) võib jätkuda. Kuid edasiste planeeringute ja projektide koostamisel peab arvestama rohevõrgustiku toimimiseks vajalikke tingimusi.

Säilitada tuleb tuumalade terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist. Juhinduda tuleb eesmärgist, et tuumalal, tugialal ja astmelaul tuleb vältida asustuse tekkimist (sh uued tehnokoridorid).

Olemasolevate rohealade säilitamisega ja uute rajamisega tuleb parandada ja säilitada rohekoridoride sidusust. Rohekoridori alale ja puhveralale tohib uusehitisi lubada vastavalt erinõuetele, mis on toodud allpool.

Tihedalt asustatud aladel tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise kindlustada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele. Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri, kui terviku jaoks vältimatult oluline.

Eelpooltoodud arvestades on toodud järgmised maakasutuse nõuded Keila linna rohevõrgustiku aladel (vt ka *JOONISEL 7*. Keila linna rohestruktuur). Kohtades, kus kattuvad rohevõrgustiku elemendid omavahel või rohevõrgustiku ala ja kaitstav loodusobjekt, kehtivad maakasutuse rangemad nõuded.

Tuumala - Niitvälja-Tammiku tee looduslik ala: maakasutus- ja ehitustingimused on toodud ptk 6.2.8.

Tugiala ja astmelaud - Keila terviseradade ala - maakasutus- ja ehitustingimused on toodud ptk 6.2.6.

Astmelaudade maakasutus- ja ehitustingimused on toodud järgmiselt:

- Keila mõisa park - vt ptk 6.2.3;
- Keskpark vt ptk 6.2.4
- Männiku park 6.2.5
- Keila jõe luha-ala 6.2.7.

³ Tallinna roheline vööndi piir on kantud maakonnaplaneeringusse. Vt <https://maakonnaplaneering.ee>

Maakasutus- ja ehitustingimused ökoloogilise tähtsusega rohevõrgustiku koridorides

Ökoloogilise tähtsusega rohekoridorid: Keila jõe roheline koridor, ühendab Keila jõe luha-ala ja Keila mõisaparki; Niitvälja/ Tammiku tee, Keila terviseradade ja Keila männikut ühendav roheline koridor

1. Tagada tuleb vähemalt rohekoridori planeeringu kaardil numbriga näidatud minimaalne laius meetrites. Olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega koridori riba peab jääma katkematuks.
2. Rohevõrgustiku koridoride tuleb tagada sidusalt kulgeva kõrghaljastuse olemasolu 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (puude istutamine võrade liitumisega, põõsarinde rajamine jms), et tekiks rohevõrgustiku sidusus.
3. Rohevõrgustiku koridori alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeaedu. Kui soovitakse rajada piirdeaedu, võib seda lubada üksnes rohevõrgustiku sidususe säilimise alase eksperthinnangu alusel ja tuleb tagada vähemalt ca 50 m vaba läbipääsuga liikumiskoridori säilimine rohekoridoris.

Maakasutus- ja ehitustingimused puhkeväärtusega koridorides

1. Puhkeväärtusega rohekoridor peab võimaldama vaba ja takistusteta liikumise jalgsi ning kergliiklusvahendiga. Puhkeväärtusega rohekoridor võib olla ka pinnaskattega rada, kui see võimaldab takistusteta läbipääsu.
2. Puhkeväärtusega rohekoridori kujundamisel peab arvestama, et see on inimese kõrval liikumiskoridoriks ka paljudele väiksematele liikidele (linnud, putukad, pisiimetajad). Seega tuleb puhkeväärtusega rohekoridoris arvestada, et oleks esindatud nii rohu-, põõsa- kui ka puurinne. Vältida tuleb alade tihedat hooldust.

Maakasutus- ja ehitustingimused putukakoridoris

1. Putukakoridor peaks võimaldama Männiku pargist ja teistest kesklinna rohealadest putukate, lindude ja pisiimetajate sujuva liikumise mööda „rohelisi astmelaudu“ jõeluha suurele toitumisalale.
2. Putukakoridori tekitamiseks tuleb kaardil vastava viirutusega tähistatud alal esmalt mitmekesistada haljastust – istutada juurde puid, põõsaid, püsililli ja sibulililli, mis oma viljadega pakuvad toitu lindudele ja/või õitega nektarit putukatele.

Maakasutus- ja ehitustingimused rohevõrgustiku puhveralal

1. Rohevõrgustiku puhveralal on eelistatud ja lubatud elamute rajamine hoonestamiseks ettenähtud aladel vastavalt üldplaneeringule ja detailplaneeringutele. Lubatud on ehitada ka elamupiirkondi teenindavaid väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt lasteaed, eralasteaed, kool, kohalik kauplus jms), millega ei kaasne oluline autoliikluse intensiivistumine, ei suurene müratase ega parkimisvajadus.
2. Puhveralale uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte (kontorid, ärid, teenindusotstarbelised ehitised) ei ehitata ega laiendata. Käesolevas planeeringus loetakse suuremahulisteks äri- ja tootmisobjektideks üle 600 m² brutopinnaga uued hooned.
3. Detailplaneeringute ja projektide koostamisel on kohustuslik *JOONIS 1. Maakasutus* toodud „rohepunktide rakendamise kohustusega arendusaladel“ rakendada rohepunktide süsteemi (vt ptk 7.1.2), valides minimaalselt 10 tegevust arendataval alal.

Haljastute maakasutus- ja ehitustingimused on toodud järgmiselt:

- Keila Mihkli kiriku aed – vt ptk 6.2.1
- Sopsu-Tooma tammik - vt ptk 6.2.9 ;
- Mudaaugu elamupiirkonna rohealad vt ptk 6.2.10;
- Metskonna kultuurpuistu vt ptk 6.2.12.

7.1.2 Rohepunktide nimekiri edasiste detailplaneeringute ja projektide koostamisel

Käesolev peatükk põhineb Meelis Uustali juhendmaterjalil: Juhend elurikka linna planeerimiseks. Tallinn: SEI Tallinna väljaanne nr. 22 (2013).

Üldjuhul seisneb tegevus tavalistele kaitse all mitteolevatele liikidele mitmekesiste elupaikade loomises planeeringualal. Nende andmete põhjal saab hakata kavandama planeeringuala elurikkuse kujundamist. Elustiku ekspert valib välja antud planeeringualal relevantssed liigirühmad. Seejärel töötatakse koostöös planeerija, arhitekti ja arendajaga välja sobilikud meetmed elustiku säilitamiseks ja rikastamiseks alal. Selleks, et kindlustada parimate võimalike meetodite kasutamine ala loodusväärtuslikkuse tõstmisel, võib abiks olla neljaastmeline prioriteetide hierarhia: rikasta, säilita, leevenda, asenda.

Prioriteet	Eesmärk	Selgitus
I	Rikastada olemasolevat elustikku, parendada elustiku seisundit alal	Elupaikade juurde loomine alal sinna sobivatele liikidele, kes praegu pole alal esindatud. Näiteks hekkide rajamine, muruplatside asemele meetaimedest lillemuru külvamine jne.
II	Säilitada alal esineva elustiku seisund ning vältida selle kahjustamist	Kavandatavate tegevuste elluviimine ja lahenduste kasutamine viisil, mis aitab praegust elustikku säilitada ja kahjustamist vältida. Näiteks parkla rajamine väärtusliku niiduala asemel looduslikult kõige vaesemale alale.
III	Leevendada olemasolevale elustikule tekkivaid negatiivseid mõjusid	Leevendusmeetmed tuleb välja töötada siis, kui elustiku kahjustamist on võimatu täielikult vältida. Näiteks planeeritavate tegevuste ja arhitektuuriliste lahenduste muutmine viisil, mis aitab negatiivseid mõjusid elustikurühmadele osaliselt vähendada.
IV	Asendada (kompenseerida) elustiku ja elupaikade kadumine	Alal uute elupaikade loomine selle kaotanud liikidele või teistele liikidele, kellele planeeringulahenduse realiseerumisel tekivad alale sobilikud elutingimused.

Eesti asulates on elustiku rikastamise edukus üldjuhul väga kõrge, sest Eestis tervikuna on säilinud võrdlemisi palju liigirikkust. Lihtsate ja odavate meetoditega saab parandada planeeringuala elustiku seisundit ja kvaliteeti. Näiteks tolmeldajad leiavad nektaririkkad taimed kiiresti üles ja linnud hõivavad uued pesakastid.

Uute elupaikade planeerimisel tuleb arvesse võtta ka nende hooldamise vajadust, sest uued elupaigad peavad säilitama elustikule oma väärtuse võimalikult pikaks ajaks. Näiteks avamaastikukooslused ei tohiks võsastuda ega vastupidi – neid ei tohiks liigselt niita. Regulaarset hooldust vajavad ka vertikaalhaljastus, haljaskatused, pesa- ja varjekastid. Selleks peab varakult kokku leppima põhimõtted, kuidas toimuvad järelhooldustööd ja tööde tegemise kontrollimine. Seega pole loodushoidlikud tegevused mitte ühekordsed, vaid vajavad regulaarset tähelepanu ja hooldust.

Planeeringu rohefaktorit kasutatakse mitmetes linnades üle maailma (näiteks Berliinis, Hamburgis, Malmös ja Seattle's). Põhjuseks on asjaolu, et rohealade ja veekogude võrgustik aitab linnadel paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – negatiivsete mõjudega. See ökoloogiline võrgustik aitab linnasid jahutada ning kõrvaldada liigset sademevett ning ühtlasi pakub linnakodanikele vajalikke ökosüsteemiteenuseid.

Mõnes linnas on tegemist kohustusliku, teises tungivalt soovitusliku linnaplaneerimise töövahendiga, millest peaksid uute arendusalade omanikud lähtuma.

Kindlasti tuleb veel rõhutada, et planeeringu rohefaktor ja rohepunktid pole mõeldud pelgalt taimedele-loomadele elupaikade loomiseks, vaid ka inimene saab planeeringualal tekkivatest loodushüvedest osa ja kasu. Rohefaktorit ja -punkte edukalt rakendanud aladel läbi viidud küsitlused kohalike elanike seas on alati näidanud, et haljastuse ja elurikkuse lahendusega ollakse väga rahul.

Keila linna puhveraladele uute arenduste planeerimisel tuleb rohepunktide nimekirjast valida minimaalselt 10 kohustuslikku tegevust.

Rohepunktide nimekiri (valida 10!):

1. Üks linna pesakast kahe korteri (elamuühiku)kohta;
2. Krundil asub püsiv toitmiskoht talvituvatele väikelindudele;
3. Krundil asub konnasõbralik asustatud tiik;
4. Hoone on osaliselt või hoone kõik seinad on kaetud ronitaimedega (seal, kus võimalik);
5. Hoonetel on haljaskatused;
6. Krundil on vähemalt 1,5 m kõrgune ja 10 m pikkune hekk;
7. Krundile rajatakse ainult niisked kooslused;
8. Krundile rajatakse ainult kuivad kooslused;
9. Krundile rajatakse ainult poollooduslikud kooslused;
10. Krunt on haljastatud, kuid seal puuduvad klassikalised niidetavad muruplatsid;
11. Osa krundist on jäetud loodusliku suktsessiooni meelevalda;
12. Krundil ei kasva rohkem kui 5 isendit ühest puu- või põõsaliigist (v.a. hekid);
13. Krundi haljastus sisaldab ohtralt meetaimi ning pakub mitmekesist toitu liblikatele ja kimalastele;
14. Krundil kasvab vähemalt 25 kohalikku taimeliiki;
15. Igale rõdule on sisse ehitatud lille- ja taimekastid;
16. Krundile on rajatud vähemalt üks köögiviljapeenar;
17. Krundi taimestik koosneb enamuses tarbetailimedest;
18. Kõik krundil kasvavad puud ja põõsad kannavad söödavaid vilju;
19. Krundil asub kasvuhoone;
20. Hoovis pole kõvakattega alasid, kõik alad on vett läbilaskvad;
21. Krundi kõvapindadele langenud sademevesi kogutakse kokku ja kasutatakse kastmiseks;
22. Sademevesi voolab krundil enne suubumist kanalis või kraavis;
23. Iga 5 m² kõvakattega pinna kohta krundil on 1 m² tiigiala;
24. Krundil kogutakse ja töödeldakse ümber hallvett;
25. Vähemalt pool hoonete all mitteolevast maast hõlmab veekogu;

26. Krundil komposteeritakse biolagunevaid köögi- ja haljastusjätmeid;
27. Krundi elustiku kujundamisel on arendaja konsulteerinud bioloogiga;
28. Kinnistul asuvad kas räästapääsukestele mõeldud pesitsusalused; üks elupaik (toitumis- või pesitsuskoht) väljavalitud selgrootute rühmale (täpsustada, millisele) või üks nahkhiirte varjekast hoone kohta (täpsustada, millisele).

7.1.3 Keila linna metsade majandamine

Keila linna rohealade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks on seatud tingimuseks, et Keila linna rohealadel teostatavad igat liiki raied, ehitustegevus ja muu roheala koosluseid mõjutav majandustegevus tuleb kooskõlastada Keila Linnavalitsusega. Tasakaalu leidmiseks erinevate huvide vahel on soovitatav seotud huvirühmasid planeeritud töödest informeerida. Teavitamise ja infovahetuse käigus selgitatakse välja, kas neil aladel on vaja rakendada tavapärasest erinevaid majandamisvõtteid.

7.2 Väärtusliku maastiku määramine. Üldised soovitud väärtuslike maastikutüüpide ja -elementide säilitamiseks ja tingimused arheoloogiapärandi säilitamiseks

Väärtuslik maastik on lühidalt öeldes mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga esteetiliselt ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Maakonnaplaneeringu alateema väärtuslikud maastikud käsitleb eelkõige kultuurmaastikku, ei käsitle aga täpsemalt hoonestatud alasid. Maakonna teemaplaneeringus määratletakse väärtuslike maastikke kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust, identiteedi ning rekreatiivsest ja turismipotentsiaali (ehk puhkeväärtuse) aspektist. Väärtuslike maastike eristamisel käsitletakse eraldi väärtuslike loodus- ja puhkemaastikke ning algupäraseid ajastumaastikke. Väärtuslikel maastikel on oluline tähtsus puhketegevustel.

Keila linna üldplaneering määrab väärtuslikuks maastikuks Keila linna territooriumil Niitvälja/ Tammiku tee loodusliku ala ja Keila mõisapargi. Alade kirjeldus ja maakasutus- ja ehitustingimused on toodud 6.2.8. ja 6.2.3.

Keila linnas on alles palju väärtuslikku. Keila linna läbib Keila jõgi. Avatuna tuleb hoida kallasrajad, pääsud kallasradadele ja puhkealadeni viivad teed ning mitte neid sulgeda piirete või keelavate viitadega.

Keila linnas, eelkõige Niitvälja/ Tammiku tee looduslikul alal, on säilinud arvukalt vanu paekivist ja maakivist karjaaedu. Paekivist ja maakivist karjaaid on väärtuslikud maastikuelemendid ja elupaigad, mistõttu tuleb neid võimalusel säilitada ja eksponeerida – puhastada võsast ja avada neile vaated.

Säilitada ja hoida tuleb Keila linnas kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid. Puude perspektiivsust mõjutavad keskkonnatingimustest ja inimtegevusest tulenevad negatiivsed mõjud, nt pinnase tihenemise tagajärjel kujunev õhugaene juurekeskkond,

õhusaaste ning liigloikamine, samuti veerežiimi muutused. Põlispuude läheduses ehitamisel peab arvestama nii võra ulatuse kui ka juurestiku kaitsevööndi ulatusega ning võimalusel ette nägema teed ja hooned juurestiku kaitsevööndist väljapoole. Vältida tuleb maapinna tõstmist või langetamist puude juurestiku kaitsevööndis. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

Keila linna rohealadel on säilinud mitmeid maastikku järgivaid ja sageli ajaloolisi pinnasteid. Maastikuesteetilistel põhjustel tuleks vältida selliste teede õgvendamist. Küll aga võib vajadusel parandada teede sõidetavust. Vajalik on parandada nende teede heakorda, mis on tähtsad linna puhkemajanduse potentsiaali kasutamiseks (puhkealade ja vaatamisvääruste juurde viivad teed). Vajalik on rajada ka piisava mahutavusega parklad, korrastada prügimajandus ja varustada viidasüsteemiga vaatamisväärused, lõkke- ja telkimispaigad ning matkarajad.

Muinas- ja keskaegsete asustuskeskuste läheduses võib olla veel leidmata arheoloogiapärandid (asulakohti, kalmeid, muistseid põlde, rauasulatuskohti jms). Kaeve- ja ehitustöödel tuleb arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka mälestiste ja nende kaitsevööndi välistel aladel. Leidja on kohustatud tööd katkestama ning teatama sellest Muinsuskaitseametile (muinsuskaitseeadus § 30-33, 443).

Arheoloogiapärandi välja selgitamine on pidev protsess, kusjuures leidudest teavitatakse nii omanike kui ka hobiuurijate poolt, samuti arheoloogiliste maastiku-uurimiste tulemusena. Sellised objektid võetakse kuni mälestise tunnustele vastavuse kindlaks tegemiseni arvele.

Käesoleva üldplaneeringu LISAS 18 on toodud Muinsuskaitseameti poolt koostatud uuring Keila linna arheoloogiapärandid (Muinsuskaitseamet, 2021) ning *JOONISEL 2* Väärtused ja piirangud on kajastatud Keila linna arheoloogiaturundlikud alad. Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiaturundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid arvestada tuleb sellega, et seni avastamata ja prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiaturundlikke alasid.

Käesolev Keila linna üldplaneering näeb ette, et :

- 1) KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- 2) prognoositud arheoloogiaturundlikel aladel (45 kohta) tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
 - algatatakse detailplaneeringut;
 - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiaturundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseeaduses ette nähtud tegevused (vt § 31). Üldplaneeringu *JOONISEL 2* Väärtused ja piirangud on esitatud arheoloogiaturundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb

kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

7.3 Keila kesklinna miljööala

Keila kesklinna miljööala oma 2002. aasta üldplaneeringuga kehtestatud piirides hõlmab kogu põhja pool raudteed asuva ajaloolise linnasüdame. Miljööväärtusliku ala eesmärgiks on seal ajalooliselt kujunenud linnaehitusliku struktuuri, Keilale iseloomuliku arhitektuurse keskkonna ja ehitusmastaabi säilitamine, esiletoomine ja korrastamine ning seal paiknevate arhitektuuriajalooliselt väärtuslike hoonete kaitse tingimustes, kus see ala eksisteerib ja areneb edasi Keila linnakeskusena. (Lindmaa-Pihlak, 1997).

Käesolev üldplaneering ajakohastas ja täpsustas Silvi Lindmaa-Pihlaku töös toodud väärtushinnanguid lähtudes üldplaneeringu alusuuringuna läbi viidud Keila kesklinna miljööala analüüsist (vt *LISA 9*): miljööväärtusliku ala piiri muudeti ja täpsustati lähtudes sellest, et osa 1997. aastal kirjeldatud hooneid on hävinud või ebasobivalt ümber ehitatud, samuti on näiteks jõe kaldale ja Keskväljaku äärde ehitatud juba uut hoonestust. Keskväljaku piirkond vajab terviklikku arhitektuurset visiooni, mistõttu ei ole see ala hõlmatud miljööala piiresse, vaid on määratletud tervikliku visiooni alana. Samuti planeeritakse hõlmata miljööala piiridesse Haapsalu mnt äärset hoonestust. Haapsalu maantee näol on tegemist terviklikult säilinud ajaloolise tänavavõrgu olulise osaga. Üldplaneeringuga määratud uue miljööala piirides on Haapsalu tänaval säilinud palju ajaloolist hoonestust, säilinud on 20. sajandi algusest pärinev kinnistute struktuur ja haljastuse osakaal. Tegemist on Keila ajaloolise linnasüdame juurde lahutamatuks kuuluva osaga.

Lähtudes Keila linna üldplaneeringust koosneb Keila kesklinna miljööala kahest lahustükist, mis on kajastatud *JOONISEL 6. Keila kesklinna miljööala*. Miljööala kirjeldus ja kaalutlused maakasutus- ja ehitustingimuste määramiseks on toodud üldplaneeringu alusuuringuna läbi viidud Keila kesklinna miljööala analüüsis (vt *LISA 9*). Miljööalal maakasutus- ja ehitustingimuste määramiseks on linnaehituslikult olulised alad jagatud väiksemateks osadeks:

1. Miljööala koos puhveralaga;
2. Maamärgid:
 - Maamärk – Keila Püha Miikaeli kirik;
 - Maamärk – Keila raudteejaam koos ümbruse ja Jaama tänavaga;
3. Ühtse tervikvisiooni ala: Keila Keskväljak;
4. Väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned.

2002. aasta üldplaneering ei määranud miljööalale konkreetseid ehitustingimusi, vaid annab vastutuse selle eest kohalikule omavalitsusele („Täpsemad nõuded esitab Keila linn detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste kaudu.“). Käesolevas üldplaneeringus on määratud Keila kesklinna miljööala maakasutus- ja ehitustingimused (vt ptk 7.3.1).

Käesolevas üldplaneeringus on määratud väärtuslikud hooned Keila kesklinna miljööalal. Ülejäänud Keila linna väärtuslike hoonete määramise ettepanekud kaalutakse läbi üldplaneeringu avalikustamiste käigus.

7.3.1 Keila kesklinna miljööala maakasutus- ja ehitustingimused

Üldised ehitustingimused Keila kesklinna miljööalal

ÜLDNÕUDED

1. Täpsustatud ehitustingimused on toodud eraldi peatükkides maamärkide - Keila kiriku ja selle ümbruse kohta (vt ptk 7.3.1.1), Keila raudteejaama ala kohta (vt ptk 7.3.1.1), Keila keskväljaku kohta (vt ptk 0), Keila keskosa ajaloolise tänavatevõrgu väärtuslike ja väga väärtuslike hoonete kohta eraldi (vt ptk 7.3.1.3). Vastuolu korral üldiste ehitustingimuste ja konkreetsetele hoonetele /kinnistutele/hoonekompleksidele toodud ehitustingimuste korral jäävad kehtima konkreetsetele hoonetele/kinnistutele/hoonekompleksidele kehtivad ehitustingimused.
2. Ehitustegevuses tuleb lähtuda planeerimisseadusest, ehitusseadusest, Keila linna ehitusmäärusest, Keila kehtivast üldplaneeringust, kehtivatest detailplaneeringutest ja teistest ehitustegevust reguleerivatest seadusaktidest.
3. Miljööväärtuslikul alal tuleb säilitada ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuur (kinnistu haljastuse osakaal, tähisehitusprotsent, hoonete paigutus kinnistul) ja linnaruumi elemendid (tänavaruum, algupärased ja väärtuslikud krundipiirded nende olemasolul, läbikäigud, pargid, kõrghaljastus ja loodusobjektid ajaloolised väikevormid (verstapostid, väravapostid) jms).
4. Võtmestruktuuri alal peavad täielikult säilima iseloomulikud linnaehituslikud tunnused (hoonestus, hoonete arv krundil, krundi- ja hoonestusstruktuur, haljastuse osakaal, hoonestuse ja väikevormide autentse detailid jne).
5. Arengualale ehk miljööala puhveralale uute hoonete rajamisel peavad hoonemahud arvestama naabruses olevate piiranguvööndite iseloomuga, st suuremad muudatused on lubatud üksnes siis, kui toimuvad arengud ei mõjuta negatiivselt kõrvalasuvaid väärtuslike alasid. Arengualad on puhvriks ehk üleminekuks erinevate linnaehituslike tunnustega piirkondade vahel. Arengualade arendustele on soovitatav lahendus leidmine arhitektuuri- või maastikuarhitektuuri konkursi raames.
6. Väga väärtuslikele, väärtuslikele (võimalusel ka miljööväärtuslikele) hoonetele koos kinnistuga tuleb teostada arhitektuuri-ajalooline inventeerimine. See jäädvustab kinnistute ja hoonete hetkeseisu, fikseerib ajaloolise ja autentse materjali ning on abiks omanikule restaureerimis- ja rekonstrueerimistöde teostamisel. Käesolev planeering soovitab, et inventeerimist korraldab ja finantseerib Keila linnavalitsus. Linn saab sellega alustada Keila ajaloopärandi kohta ulatusliku andmebaasi kogumist ja korrastamist, mis saab hiljem olla aluseks põhjalikumatele uurimus- ja tudengitöödele.

HOONETE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED

1. Kultuurimälestised kuuluvad säilitamisele ja restaureerimisele vastavalt Muinsuskaitseadusele.
2. Väga väärtuslikud ja väärtuslikud hooned kuuluvad säilitamisele. Nende restaureerimisel või remontimisel on vajalik muinsuskaitse tegevusloaga ettevõtja kaasamine.
3. Enne 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslikud hooned eelistatult säilitada, täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone miljöölisest väärtusest (olulisus miljöö edasikandjana konkreetse asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest. Muuhulgas tuleb hoone tehnilise seisukorra hindamiseks koostada ehitustehniline ekspertiis.
4. Pärast 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete⁴ puhul otsustab säilitamiskohustuse Keila Linnavalitsus.
5. Hoone väärtus/miljööväärtus on lahutamatu selle kinnistu väärtusest. Kaalu annab

⁴ sh enne 1940. aastat ehitatud hooned, millele on hiljem moderniseerimisega antud uus algsest erinev arhitektuurne terviklahendus.

mitte ainult hoone arhitektuuri-ajalooline väärtus vaid ka abihoonete olemasolu/seisukord, haljastuse protsent, piirded, ajalooline kinnistustruktuur ja tänavapilt.

6. Käesolevas planeeringus toodud väärtushinnangute (väga väärtuslik, väärtuslik, miljööväärtuslik) tõstmine või langetamine on lubatud põhjaliku Muinsuskatseameti spetsialisti poolt koostatud arhitektuuri-ajaloolise õiendi olemasolul.
7. Muinsuskaitseobjektidele, eriti väärtuslikele ja väärtuslikele hoonetele on soovitatav Keila linna poolt paigutada infotahvlid nende populariseerimiseks ja tutvustamiseks. Toetada tuleb omanike püüdlusi oma ajaloopärandi säilitamisel. Samuti tuleks välja anda trükis (kaart), mis tutvustab Keila miljööväärtuslikke tänavaid ja hooned.
8. Enne 1940. aastat ehitatud halvas konstruktiivses seisukorras olevate hoonete lammutamine on lubatud juhul, kui insenertehnilise ekspertiisi põhjal (mille on teostanud Muinsuskatseameti tegevusluba omav spetsialist) on kandvatest konstruktsioonidest hävinud üle 60%. Ainult majanduslik otstarbekus ei saa olla lammutamise ajendiks. Lammutatud ajaloolist materjali taaskasutada maksimaalses võimalikus mahus. Lammutusprojekt ja ekspertiis kooskõlastada Keila linnavalitsusega.
9. Lammutusprojektile eelnevalt tuleb lammutatava hoone kohta koostada ja Keila linnale arhiveerimiseks üle anda ajalooline õiend ja ettepanekud materjali taaskasutamise suunamiseks. Ajalooline õiend peab sisaldama tekstilist osa hoone(te) kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivijoonistest ja inventariseerimisjoonistest, väärtuslike detailide mõõdistusi ning vajadusel ka ülesmõõtmisjooniseid. Ajaloolise ülevaate koostamine on vajalik selleks, et hoonete lammutamise järel jääks sellest ning nende hetkeseisukorrast dokumenteeritud märke. Ehitusmaterjali ja detailide taaskasutamise nõue tuleneb säästva arengu põhimõttest, et kõiki materjale, mida on võimalik taaskasutada, tuleb uuesti kasutamisele võtta, kuna loodusressursid on piiratud. Lisaks on vanadel ehitusmaterjalidel ja detailidel kultuuri- ja arhitektuuriajalooline väärtus. Vanu materjale ja detaile (koos lengidega aknaid, välisuksi, siseuksi, ehituspuitu, voodrilaudu, põrandalaudu, vanu treppe, elektrilüliteid jne) kasutatakse teiste ajalooliste hoonete restaureerimisel.
10. Linnal on õigus nõuda Keila miljööalal asuva, enne 1940. aastat ehitatud hoone taastamist ajaloolisel kujul. Juhul, kui otsustatakse hoone taastada, siis enne 1940. aastat ehitatud hoonete rekonstrueerimis/taastamisprojekti võib teostada ainult Muinsuskatseameti tegevusluba omav spetsialist.
11. Tuleb leida miljösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel. Vältida hoonete suuri mahulisi erinevusi, st leida tasakaalustavaid üleminekuid erineva mastaabiga hoonestuse vahel.
12. Oluline on nurgahoonete esinduslikkuse traditsiooni säilitamine (Lindmaa-Pihlak, 1997). Soodustada äriefunktsiooni taastamist nurgahoonete ning ajalooliste väikeärihoonete esimese korruse tasapinnas.

VÄGA VÄÄRTUSLIKE, VÄÄRTUSLIKE JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIKE HOONETE REMONTIMINE JA JUURDEEHITUSTE RAJAMINE, FASSAADID JA VÄLISVIIMISTLUS

1. Järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (kinnistustruktuur ja selle hoonestustavad, ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursed detailid ja elemendid, tänavasillutised jms) ehitiste hooldamisel, restaureerimisel, remontimisel.
2. Väga väärtuslikel, väärtuslikel ja miljööväärtuslikel hoonetel säilitada hoone põhimahud, fassaadijaotus ja räästajoon.
3. Väga väärtuslike ja väärtuslike hoonete fassaadidel tuleb säilitada fassaadi voodrilaud, kõik fassaadi dekoratiivsed detailid, tahvelüksed, varikatused, sepiskonsoolid, akende profileeritud piirlauad jms. detailid. Uuendamise vajaduse korral tuleb vastavad detailid teha samast materjalist ja samade profiilidega. Võimalusel taastada ajalooline krohvitiüp. Lisaks tuleb säilitada ajaloolised korstnad ja ventilatsioonivad. Vajadusel tuleb uued laduda ajalooliste eeskujul. Väga väärtuslike ja väärtuslike hoonete restaureerimisprojekt peab olema teostatud muinsuskaitse tegevusloaga ettevõtja poolt.
4. Väga väärtuslikel ja väärtuslikel hoonetel võib katusekorruse (pööningu) välja ehitada olemasolevas mahus. Erandkorras on lubatud katuseharja tõstmine, mille võimalikkuse

ja ulatuse üle otsustatakse olemasolevast katusekaldest ja kõrvalseisvatest hoonetest lähtuvalt. Väga väärtuslikel hoonetel ei ole katuseharja tõstmine lubatud. Katuseakende või -uukide väljaehitamine lahendatakse igal konkreetsel juhul projekteerimistingimustega ja/või projektiga, kusjuures uukide lisamine on üldjuhul lubatav hoovi poole. Hoone täpsed ümberehitamise või laiendamise tingimused otsustatakse igal üksikjuhul eskiisprojekti alusel, arvestades ümbruskonnas väljakujunenud ehitusliku olukorraga.

5. Hoonete laiendamisel juurdeehitisega tuleb jälgida ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusstruktuuri, st hoonete ja kinnistute suurust, ehitusjoont, hoonete korruselisust, paigutust ja mastaapi, haljastustavasid ning muud paigale iseloomulikku. Soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.
6. Hoonete rekonstrueerimisel ja laiendamisel peab tulemus olema arhitektuurselt sobiv ja terviklik. Projekteeritav lahendus ei tohi moonutada hoone välisilmet ega olla miljööväärtuslikule hoonestusalale sobimatu. Moonutamiseks ei loeta väärtushinnanguta ja pärast 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslike hoonete rekonstrueerimisel olemasolevast lahendusest erineva uue heatasemelise ja nüüdisaegse miljösse sobiva arhitektuurse terviklahenduse loomist.
7. Väga väärtuslike ja väärtuslike hoonete remontimisel säilitada võimalikult palju hoonete algupärast substantsi ning kasutada traditsioonilisi ehitus- ja viimistlusmaterjale. Miljööväärtuslike hoonete puhul on antud tingimuse soovitatav.
8. Põhihoone välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne
9. Avatäited kavandada hoonega sobiva suuruse, kujunduse, jaotuse, profiilide ja avanemissuundadega ning puidust. Väga väärtuslikel ja väärtuslikel hoonetel peavad uued avatäited olema konstruktsioonilt võimalikult analoogsed esialgsetega. Algupärased avatäited on soovitatav võimaluse korral restaureerida.
10. Kasutada miljöo ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: sepiskonsoolidega varikatuseid, numbri- ja tänavavalgusteid.. Reklaamsildid, pealkirjad ja valgustusreklam ei tohi kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänavat, avaliku platsi või hoone ilmet, ennekõike ei tohi need katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi. Üldjuhul pole lubatud neonreklaamid ja valgustid.
11. Võimalusel kasutada traditsioonilisi värve (linaõli- jne) ja värvitoone puithoonete värvimiseks. Väga väärtuslikel ja väärtuslikel hoonetel selgitada võimalusel välja hoone algne värvitoon.
12. Puithoonete väljast soojustamisel peab säilima sokli, tule müüride, räästakarniisi ja teiste arhitektuursete detailide iseloomulik eenduvus. Puithoonete aknad tuleb tõsta fassaadipinnaga tasa.
13. Dekoreeritud fassaadid tuleb soojustada seestpoolt. Soojustamise võimalikkuse üle otsustatakse igal konkreetsel juhul eraldi sõltuvalt hoone arhitektuursetest lahendusest ja väärtushinnangust.
14. Enne 1940. aastat ehitatud hoonete katusekattematerjalina on soovitatav ja lubatud valtsplekk, erandjuhul (juhul, kui seda konkreetse ehitise või hoonestuspiirkonna puhul tingib ajalooline traditsioon) ka katusekivid, sindel- või laastukatus vms.. Keelatud on aga profiilplekk. Tänavajoonest eemal paiknevate abihoonete katusekattematerjalina on juhtudel, kus see pole vastuolus tuletõrjenõuetega, lubatud kasutada rullmaterjale (tõrvapapp) ja laudkatust.
15. Enne 1940. aastat ehitatud hoonetel on keelatud kasutada plastaknaid. Miljööväärtuslikel hoonetel ja väärtushinnanguta hoonetel on lubatud kasutada plastaknaid hoovipoolsetel fassaadidel. Pärast 1940. aastat ehitatud väärtuslikel ja hoonetel on plastaknad mittesoovitavad.
16. Väga väärtuslike, väärtuslike ja miljööväärtuslike hoonete fassaadidele ei ole lubatud paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, satelliiditaldrikuid, gaasikütteseadmete torusid jms seadmeid. Öhksoojuspumba seadmed kavandada soovitatavalt tänavalt mittevaadeldavasse asukohta võimalikult varjatud kujul. Seadmed paigutada külgeina äärde või hoovi poole maapinnal paiknevale alusele või soklile ning katta täiendavaks varjamiseks restiga, mis kavandada sokli või seinapinnaga sama värvitooni, ühendustorud viia hoonesse läbi sokli. Esifassaadi ette on seadmete paigaldamine

keelatud.

17. Väärtushinnanguta hoonete remontimise ja ümberehitamise tingimused miljööalal annab Keila Linnavalitsus projekteerimistingimustega või projektiga.
18. Säilitada ajaloolistele asumitele iseloomulikud abihooned. Uued abihooned krundile projekteerida traditsiooniliselt paari kaupa plokistatud naaberkruntide abihoonetega või naaberkrundi piirile.

PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED JA UUTE HOONETE RAJAMINE

1. Miljööväärtuslikud tänavad Keila linnas on Tallinna maantee, Haapsalu maantee, Paldiski maantee, Uus tänav, Jaama tänav, Tuula tänav, Ohtu tee, Tiiru tänav ja Ülesõidu tänav.
2. Miljööväärtuslikel tänavatel tuleb säilitada algne kinnistute struktuur. Haljastuse osakaal kinnistul peab säilima.
3. Kinnistute jagamine ja liitmine on lubatud juhul, kui sellele eelneb muinsuskaitse tegevusloaga spetsialisti arhitektuuri-ajalooline ekspertiis.
4. Hoonestamisel jälgida ajaloolist tänavajoont ja hoonestamise struktuuri, mis võib tänavate kaupa olla erinev.
5. Ümbritsevast hoonestusest mastaabilt suurema hoonestuse kõrgemaks ehitamine pole lubatud miljööala võtmestruktuuri alal.
6. Uushoonestus miljööalal peab arvestama ja väärtustama nii oma mahult kui ka arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat, väljakujunenud keskkonda. Säilitada tuleb ajalooline kinnistustruktuur, arvestada samas tänavaseinas või vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st hoonete ehitusjoont, mahtu, ehitusalust pinda, rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Samuti tuleb arvestada tänava stiililist ja ajastulist mitmekesisust, hoonestuse üldist mastaapi, haljastuse osakaalu, perpektiivvaateid ja siluetti ning muud paigale iseloomulikku.
7. Uute hoonete rajamisel on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel miljööväärtuslikele tänavatele või väga väärtuslikele või väärtuslikele hoonetele lähemal kui 50 m on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise, avanevate vaadetega ning eelnevas punktis toodud tingimustega.
8. Ajaloolisi arhitektuuri stiile kopeerivad pseudoajaloolised lahendused ei ole lubatud.⁵
9. Uute hoonete rajamisel eelistada väärikaid, ajalooliselt Keilas kasutusel olnud ehitus- ja viimistlusmaterjale. Soositud on puitarhitektuuri kasutamine. Mittesoovitavad on järgmised materjalid: katusekiviimitatsiooniga plekk, (puitlaudist imiteeriv) plastvooder, trapetsprofiilplekk, columbia kivi, marmoroc kivi jms.
10. Keila kesklinna miljööväärtuslikul alal on ilma ehitusloata kinnistule lubatud ehitada kuni 3 kuni 20 m² suurust ja väiksemat abihoonet. Uued abihooned peavad olema ehitatud kinnistu sügavusse, nii et need ei muudaks tänavapilti. Lubatud on olemasolevate abihoonete rekonstrueerimine samas mahus.
11. Miljööväärtuslikele tänavatele ja väärtuslike üksikobjektide lähedusse kavandatavatele uushoonetele tuleb ära tuua maastikuarhitektuurne lahendus ning see kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
12. Kõigi Keila kesklinna miljööalale ja sellega seotud puhveraladele planeeritavate hoonete projektide kooskõlastamisel Keila linnavalitsusega on linnavalitsusel õigus esitada täiendavaid nõudmisi.
13. Kõigil miljööväärtuslikel tänavatel suurendada jalakäijate ja kergliiklejate liikumismugavust. Laiendada tuleb kõnniteid, piirata autoliiklust. Lubatud suurimaks kiiruseks kesklinna alal on 30 km/h. Kaaluda mõnede kesklinna tänavate (nt. Uus või Jaama tn.) muutmist autovabaks, lubada ligipääs autodega ainult elanikele.
14. Soovitav on välja kujundada kogu Keila kesklinna alale ühtne väikevormide

⁵ Vt ka Eesti Arhitektide Liidu eksperdiarvamust pseudoajaloolise arhitektuuri suhtes,

komplekt -tänavavalgustid, linnamööbel, valgustid, aadressisildid infotahvlid jms, aga ka sillutise lahendused ja tänavate tüüplõiked. Selles komplektis võivad olla eristatud miljöövärtusliku hoonestusega tänavad.

15. Tänavate remontimisel on keelatud kõnni- ja sõidutee pinna tõstmine. Ehitiste tehnilise seisukorra parandamiseks on soovitatav taastada endised välisuste, lävepakkudega või välistreppidega määratud kõnniteede kõrgused.
16. Kesklinna aladel soodustada äripindade loomist esimese korruse tasapinnas. Eriti tuleks soodustada sellist tegevust hoonetes, kus selline funktsioon on ajalooliselt olemas olnud (Kiriku platsi ümbrus, hooned Haapsalu mnt. 21 ning Jaama ja Haapsalu tänava nurgahooned).
17. Taastada hävinud hoonestus kvartalisse sobivas mahus ning väärrika arhitektuurse lahenduse näol (näiteks baptistikoguduse kinnistu Haapsalu mnt. 10).
18. Võimalusel lammutada miljöövärtuslikku keskkonda mittesobivad rajatised või esteetiliselt risustavad hooned.
19. Keila keskosa nurgakinnistutele (nt. Haapsalu mnt. 10) uute hoonetel ehitamisel esitada arhitektuurselt kõrgemad nõudmised (vt ptk 5.3). Lookleva Haapsalu maantee ja sellega ristuvate tänavate nurgahooned on Lindmaa-Pihlaku järgi peamised Keila arhitektuursele struktuurile iseloomulikud aktsendid. Seda traditsiooni tuleb kindlasti väärtustada ja jätkata väärivate hoonete restaureerimise ja püstitamisega peatänavate nurgakinnistutele.

HALJASTUS, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

1. Kaaluda võib munakivisillutise ja ajalooliste väikevormide kasutamist järgmistel tänavatel: Uus tänav, Tuula tee, Tallinna maantee, Ohtu tänav, Jaama tänav, Haapsalu maantee lõik Jaama tänavani. Samas munakivisillutise kasutamine eelnimetatud tänavatel mõistlik vaid olukorras, kus liikluskoormust neil tänavatel suudetakse vähendada ja/või on selgitatud, et sillutatud teekatte ei tõsta oluliselt müraaset.
2. Teede katetena krundil soovitavalt kasutada looduslikke materjale: munakivisillutist, paeplaat, graniitsõelmeid, kruusa jne.
3. Keilale ja ka teistele Eesti väikelinnadele olid omased puitlippidest tarad, mille vahel kivipostid. Võrkaedadega hakati piirama alles 1960. -1970. aastatel rajatud suvilakrunte (Lindmaa-Pihlak, 1997). Piiretest tuleb miljöövärtuslikel tänavatel eelistada puitlippidest tarasid või piirdehekke. Miljööalal ja puhveraladel tuleb piirete lahendus kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
4. Piirete kõrgus Keila kesklinna miljööalal ja sellega piirnevatel puhveraladel ei tohi ületada 1,4 m, välja arvatud juhul, kui on võimalik tõestada, et see on ajalooliselt (enne 1940. aastat) olnud kõrgem. Lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta.
5. Keila miljööalal tuleb maksimaalselt säilitada originaalset kõrghaljastust. Minimaalne haljastusprotsendi osakaal kaaluda igal korral läbi detailplaneeringu koostamise, lähtudes olemasolevast olukorrast. Jämedamate kui 15 cm läbimõõduga puude raied tuleb kooskõlastada Keila Linnavalitsusega.
6. Ehitusprojektide ja detailplaneeringute koostamisel esitada olemasoleva haljastuse hinnang eesmärgiga säilitada väärtuslik haljastus ja selle kasvutingimused ning asendada väheväärtuslik haljastus uue väärtusliku haljastusega.
7. Miljöövärtuslikul hoonestusalal tuleb maksimaalselt säilitada krundidel ja puiesteedel väärtuslik, piirkonnale iseloomulik rindeline haljastus (iluaiad, ilupõõsad, viljapuud).
8. Miljöövärtuslike hoonestusalade maastikuline olemus põhineb olemasoleval õuehaljastusel ning täiendavate ehitusmahtude määramisel tuleb lähtuda õuehaljastuse maksimaalse säilitamise ning krundi haljastuse osakaalu tagamise nõudest.

7.3.1.1 Maamärgid

Maamärk – Keila Püha Miikaeli kirik koos kirikuaia ja kirikuplatsiga – maakasutus- ja ehitustingimused

1. Keila kirik, kirikuaed ja selles asuvad kabelid on riikliku kaitse all, mistõttu ehitustegevus, sh kirikuhoone, kabelite remontimine ja restaureerimine ning uute ehitiste püstitamine kiriku kaitsevööndisse, saab toimuda üksnes koostöös Muinsuskaitseametiga.
2. Kiriku, kirikuaia ning kirikuaias asuvate ehitiste ja rajatiste remontimine ja restaureerimine saab toimuda koostöös Muinsuskaitseametiga.
3. Vt ka ptk 6.2.1.

Maamärk - Keila raudteejaama ümbrus ja Jaama tänav – maakasutus- ja ehitustingimused

ÜLDNÕUDED

1. Keila raudteejaamale, selle ümbrusele ning raudteejaamaga seotud hoonetele kehtivad käesolevas töös toodud üldtingimused Keila miljööala kohta (vt. pt. 4.2.5). Vastuolu korral üldiste ehitustingimuste ja konkreetsetele hoonetele /kinnistutele/hoonekompleksidele toodud ehitustingimuste korral jäävad kehtima konkreetsetele hoonetele/kinnistutele/hoonekompleksidele kehtivad ehitustingimused.
2. Väga väärtuslikeks objektideks miljööalal määrab käesolev töö Keila raudteejaama koos abihoonetega (Jaama 1A, Jaama 2b veetorn, kelder, saun, puidust kaubaait), hooned Jaama 2 ja 8, raudteetöölise elamu Jaama 1b. Keila raudteejaama ümbruses ja Jaama tänaval asuvate hoonete hooldus- ja ehitustingimused vt. *LISA 9*.

OLEMASOLEVATE HOONETE REMONTIMINE JA JUURDEEHITUSTE RAJAMINE

1. Väga väärtuslikud objektid (Keila raudteejaam koos abihoonetega) tuleb säilitada ning vajadusel restaureerida. Lammutamine, ümberehitamine, juurde- ja pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Koostada arhitektuuri-ajalooline/sed õiend/id. Hooneid restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid ja originaalkehand. Hoonete restaureerimis – ja/või remondiprojektid kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist.
2. Keila linna miljööalal paiknevate hoonete remontimine ja juurdeehituste rajamine tuleb kooskõlastada Keila Linnavalitsusega.
3. Oluline on nurgahoonete esinduslikkuse traditsiooni säilitamine. Seda silmas pidades tuleks eralist tähelepanu pöörata kinnistute Jaama tn. 5,6 ja 3 restaureerimisele, ümberehitamisele ja hoonestamisele. Nurgakinnistute hoonetele esitada arhitektuurselt kõrgemad nõudmised. Kaaluda üldplaneeringus arhitektuurikonkursi nõude sätestamist kinnistutele Jaama 6 ja Jaama 5.
4. Vt ka ptk 6.1.3.

7.3.1.2 Ühtse tervikvisiooni ala - Keskväljak

Struktuurielement Keila Keskväljak. Maakasutus- ja ehitustingimused

ÜLDNÕUDED

1. Keskväljaku edaspidise kavandamise ja hoonestamise jaoks on vajalik ruumilise keskkonna põhjalik analüüs ja sellel põhinev visioon. Käesolevas töös on Keskväljaku ala määratud tervikliku visiooni alaks.
2. Väga väärtuslikuks hooneks (miljööalast väljaspool) on määratud **Keila kultuurimaja Keskväljak 12** kui esinduslik 1950. aastate arhitektuuri näide ning väärtuslikuks

hooneks endine Keila Haigla hoone **Keskväljak 15**, mis moodustab ansambli koos kultuurimajaga. Samuti tuleb väärtuslikuks hooneks määrata endine Sarmo hoone **Keskväljak 5**. Nende renoveerimise tingimused on toodud üldplaneeringu *LISA 9*.

3. Keskväljakule uute hoonete püstitamiseks või vanade asendamiseks tuleb kaaluda üldplaneeringus arhitektuurikonkursi korraldamise nõude seadmist (vt ptk 5.3). Keskväljaku ruumiline visioon peab arvestama siia 1950.- 1960. aastatel kerkinud ajaloolise tervikliku ansambliga.
4. Haljastuse lahendus peab arvestama „Keila roheline jõe“ põhimõttega. Haljastuse lahendus peab looma visuaalse ja ruumilise ühenduse Keskpargi, Tuula tee ja sealt edasi mõisapargi vahel.
5. Vt ka ptk 6.1.1 ja 6.3.1.

7.3.1.3 Väga väärtuslikud, väärtuslikud ja miljööväärtuslikud hooned Keila kesklinna miljööalal

„Keilas oli veel 10 aastat tagasi säilinud märkimisväärne hulk tsariaegset elamuarhitektuuri. Tänapäevaks on suurem osa sellest sobimatute ümberehituste või lammutamise tõttu hävinud“ (Välja, 2008). Kui Leele Välja tegi oma töö 10 aastat tagasi, siis vahepealse 10 aastaga võib sama öelda ka eestiaegse elamuarhitektuuri kohta. Autentselt säilinud hoonete olemasolu ja elanike teadlikkus neist suurendab inimeste kodukohatunnet, suurendab Keila väärtust turismisihthooneks ning on tagatiseks elamisväärse keskkonna hoidmisel. Ajaloolisi puithooneid mainiti korduvalt ka elanike küsitluses kui Keila olulisemaid väärtusi. Allpool on toodud väike valik enamväärtuslikest hoonetest Keila kesklinna alal, millele on vaja kohaldada kaitsetingimused, mis väldivad nende ümberehitamist või lammutamist. Miljööväärtuslikud hooned paiknevad miljööväärtusliku hoonestusala sees, kuid nende tingimused on täpsustatud lähtudes nende suuremast väärtusest. Peale kaitsetingimuste kohaldamist tuleks kindlasti investeerida ka elanikkonna teadlikkuse kasvu, infotahvlite paigaldamisega hoonetele, trükiste ja kaartide väljaandmisele, Keila ajaloo ja väärtuslike hoonete tutvustamisele virtuaalses keskkonnas. Samuti oleks mõistlik kohaldada erinevaid boonuseid ja/või soodustusi teadlikele omanikele, kes on oma hooned vastutustundlikult restaureerinud või korras hoidnud, seda näiteks koostöös Keila ettevõtetega.

Eraldi sektsioonina on ära toodud Jaama tänava hooned, sest Jaama tänav on üks terviklikumana säilinud ajaloolisi tänavaid Keilas.

Hoonete paiknemine on toodud *JOONIS 6. Keila kesklinna miljööala*.

Väga väärtuslik hoone on hoone/hoonekompleks/objekt, mis käesoleva tööga on linnaehitus- ja arhitektuuriajalooliselt hinnatud väga väärtuslikuks ning säilitamist väärivaks kui piirkonna, ajastu, stiili, arhitekti loomingut või ehitise tüübi silmapaistev näide. Hoone/hoonekompleks/objekt, mis on kujunenud Keila linna maamärgiks või millel on oluline roll Keila kogukonnateadvuse kandjana.

Väärtuslik hoone (ka miljööst eraldiseisvana) on märkimisväärne arhitektuurinäide, mis võib olla nii ilmeka miljöoline hoone kui ka miljööst erinev, kuid siiski arhitektuurselt silmapaistev hoone. Hoone või hoonekompleks, millel on säilinud märkimisväärne hulk autentseid detaile, hoone mis on ümberehitustest rikkumata ja/või mis on väärikalt restaureeritud.

Miljööväärtuslik hoone on asumile (piirkonnale) tüüpiline hoone, mille väärtus väljendub miljöö edasikandjana hoonete grupis.

Hoone väärtus/miljööväärtus on lahutamatu selle kinnistu väärtusest. Kaalu annab mitte ainult hoone arhitektuuri-ajalooline väärtus vaid ka abihoonete olemasolu/seisukord, haljastuse protsent, piirded, ajalooline kinnistustruktuur ja tänavapilt.

Kui hoonetele/kinnistutele on koostatud arhitektuuriajaloolised õiendid, võib selle autor põhjenduste olemasolul esitada ettepaneku hoone/kinnistu kategooria tõstmiseks/langetamiseks.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse **väga väärtuslikuks hooneks** järgmised kõrge ajaloolis-arhitektuurse väärtusega koos kinnistutega miljööväärtuslikul hoonestusalal:

- Keila raudteejaam koos abihoonetega (Jaama 1A, Ohtu 2b veetorn, kelder, saun, puidust kaubaait), hooned Jaama 2 ja 8, raudteetöölise elamu Jaama 1b.
- Keila kultuurikeskus aadressil Keskväljak 12.
- Jaama tn. 8 /Haapsalu mnt. 8.

Käesolev üldplaneering määrab väärtuslikuks hooneks miljööalal järgmised ajaloolis-arhitektuurse väärtusega hooned koos kinnistutega:

- Uus tn. 1
- Uus tn. 1A
- Uus tn. 18
- Endine raehoone Keskväljak 5
- Keskväljak 2
- Tallinna mnt. 15
- Haapsalu mnt. 4
- Haapsalu mnt. 5
- Haapsalu mnt. 6
- Haapsalu mnt. 7
- Haapsalu mnt 10 (baptistikoguduse palvemaja)
- Haapsalu mnt. 15
- Haapsalu mnt. 21
- Haapsalu mnt. 24
- Haapsalu mnt. 30
- Haapsalu mnt. 37
- Jaama tn. 3
- Jaama tn. 2
- Kalda tn. 4
- Ülesõidu 4.

Üldplaneering määrab väärtuslikuks hooneks kontaktalal järgmise ajaloolis-arhitektuurse väärtusega hoone, mis asub väljaspool miljööala piiri:

- Keskväljak 15

Üldplaneering määrab miljööväärtuslikuks hooneks järgmised Keila kesklinnale iseloomulikke miljööd säilitavad hooned koos kinnistutega:

- Tuula tee 1
- Tallinna mnt. 10
- Tallinna mnt 11
- Tallinna mnt. 12
- Tallinna mnt. 6
- Tallinna mnt. 19
- Tallinna mnt. 3
- Uus tn. 1 ja 1A abihooned
- Uus tn. 8
- Uus tn. 10
- Uus tn. 11
- Uus 3 ja 3a
- Uus tn. 16
- Uus tn. 13
- Uus tn. 20
- Uus tn. 28
- Ohtu tee 5
- Endine meierei Ohtu tee 2
- Jaama tn. 6/Haapsalu mnt. 27
- Haapsalu mnt. 9

Miljööalale jäävate väärtuslikele, väga väärtuslikele ja miljööväärtuslikele hoonetele kehtivad peatükis 7.3.1 toodud ehitustingimused. Allpool on toodud ülevaade ja täpsustatud ehitustingimused valikule olulisematest Keila miljööalale jäävatele väärtuslikest hoonetest. Vastuolu korral üldiste ehitustingimuste ja konkreetsetele hoonetele /kinnistutele/hoonekompleksidele toodud ehitustingimuste korral jäävad kehtima konkreetsetele hoonetele/kinnistutele/hoonekompleksidele kehtivad ehitustingimused.

Haapsalu mnt. 4

Keila vanemaid elamuid, mis võib olla vanem kui raudtee (Lindmaa-Pihlak, 1997). Sellel kohal on hoonestus juba 1693. aasta Axel Holmi kaardil kui Otsa Matzi talu.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine ei ole lubatud. Juurdeehitus on lubatud üksnes juhul, kui kaasatakse muinsuskaitse tegevusluba omav projekteerimisfirma või arhitekt. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kuna kinnistu asub aktiivse tänavafondi alal, siis on kinnistule lubatud täiendava hoone (hoovimaja) planeerimine, kui on võimalik säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust.

Haapsalu mnt. 21

Haapsalu maantee ja Ohtu tee nurgal. Hoone on ehitatud juugendstiilis, erinevatel andmetel vahetult enne Esimest Maailmasõda (Välja, 2008) või siis hoopis 1920. aastatel (Lindmaa-Pihlak, 1997). Teist väidet toetab see, et 1920. aastatest pärit fotol, on näha tellingutes hoone, Ühismeierei hoonet sellel fotol veel ei ole. Hoone on olnud elamu, kontor, nõukogude perioodil miilitsamaja. 1930. aastatel oli hoone tuntud kui ärimees Tuubergi kontor. Hoone on üks väheseid algupäraselt säilinud sajandialguse ärihooneid Keilas (Välja, 2008).

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetaile. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada.

Keskväljak 2

Paekivist soklil paiknev, osalt ühe-, osalt kahekorruseline nõlvale ehitatud hoone. Kui hoone ise võib olla pärit 20. sajandi esimesest veerandist, siis kinnistu on arvatavasti 19. sajandil välja jagatud Tallinna maantee kinnistutest üks esimesi. See võib olla üks vanemaid hooneid Tallinna maantee ääres, sest 1899. aasta üheverstasel kaardil (vt. foto. 51) on selles nurgas hoonetus juba olemas. Hoone on oluline linnaruumilise elemendina, mis toob ajaloolise mõõtme Kiriku väljakule – endisele laadaplatsile. On see ju peale kiriku ainus ümberehitamata säilinud hoone kirikuplatsil, mis pärineb ajast enne II MS. Hoone on autentselt säilinud, ilma ümberehitusteta, palju säilinud originaaldetaile, sh. puitdekoor, sarikaotsad. Hoonele tuleb teostada põhjalik inventeerimine ning arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet ohustab ümberehitamine ning lammutamine kinnistule suurema hoone püstitamise eesmärgil.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine ei ole lubatud. Kinnistu struktuur säilitada. Koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoone restaureerida, säilitades maksimaalselt originaalkehandit- ja detaile. Juurdeehituse lisamine tuleb kooskõlastada Keila linnavalitsusega.

Tallinna mnt. 15

1919. aastast pärit elamu. Keilale tüüpiliselt on hoone väikese tagasiastega, miljööväärtust suurendab hoone ees kasvav kõrghaljastus. Keila kontekstis on tegemist erakordselt hästi ja autentselt säilinud XX sajandi alguse arhitektuuri näitega.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu (koos abihoonetega) inventeerida, koostada arhitektuuri-

ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada.

Uus tn. 18

Üks autentsemalt säilinud vabariigi-ajast pärit Keilale tüüpilise etikuga elamuid Keila kesklinnas. Palju säilinud originaaldetaile. Keilale tüüpiline tagasiastega ja puitlippidest aiaga krundistruktuur. Taastada võiks istepingid varikatuse all.

Uus tn. 1

Üks parematest säilinud etikuga 20. sajandi alguse elamutest Keilast. Hoone moodustab miljööväärtusliku ansambli koos piirdeaia, hoovi ning haljastusega. Silvi Lindmaa-Pihlak mainib seda Keila keskosa arhitektuursetes väärtushinnangutes kui enamväärtuslikku.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada.

Haapsalu mnt. 5

Verandaga ühekorruseline verandaga puithoone 20. sajandi esimesest veerandist, mis on hiljem üle krohvitud. Keila üks ilusamaid originaalvälisuksi. Hoone säilinud originaalmahust.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Vörkaed asendada Keilale iseloomuliku puitlippaiaiga.

Haapsalu mnt. 7

Eeskujulikult renoveeritud tüüpiline XX sajandi esimese poole aguli ja väikelinna korterelamu.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Omanikku tunnustada. Juurdeehituste lisamine kooskõlastada Keila Linnavalitsusega.

Haapsalu mnt. 15

20. sajandi algusele tüüpiline ärklikorrusega viilkatusega, Keilale iseloomuliku tagasiaste ja etikuga elamu, tagasihoidliku puitdekooriga. Hoonet ohustab autentsuse kadumine ja originaaldetailide kadumine seoses ümberehituse ja remondiga. Hoonet on juba hakatud katma uue laudisega. Restaureerimisel peaks eelistama vana voodri kasutamist maksimaalses võimalikus mahus.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada.

Haapsalu mnt 6

Hea näide eeskujulikult korrastatud sajandialguse puitelamust.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Omanikku tunnustada. Juurdeehituste lisamine kooskõlastada Keila Linnavalitsusega.

Haapsalu mnt 24

Üks vanemaid hooneid Haapsalu maantee Jaama tänava ja raudteeülesõidu vahelisel lõigul. Hästi säilinud originaaldetailid. Kinnistule lisab väärtust väljakujunenud haljastus. Kinnistu serval asub ajalooline verstepost.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistul soovituslik säilitada maksimaalselt vana haljastust. Juurdeehituste lisamine kooskõlastada Keila Linnavalitsusega. Ajalooline verstepost tuleb säilitada oma asukohas.

Haapsalu mnt. 30

Kunagine linnaarhitekt H. Väli elamu. Hoone omab lisaks arhitektuursele väärtusele ka Keila kontekstis kõrget kultuuriloolist väärtust.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Maksimaalselt säilitada originaalselt ajaloolist haljastust.

Haapsalu mnt. 37

Kõrgel soklil ühekorruseline mansardkorrusega puitelamu XX sajandi algusest. Autentsena säilinud puitdetailid ja hoone arhitektuurne ilme, sh. hooviala ja haljastus.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Maksimaalselt säilitada originaalselt ajaloolist haljastust, hoovila asuvaid ajaloolisi väikevorme (kaevupump jms).

Keskväljak 5

Tegemist on kunagise H. Buschi majaga, milles on asunud ka raehoone. Hoone on oluline eelkõige kõrge (kultuuri)ajaloolise väärtuse poolest. 1944. aastal, kahe okupatsiooni vahepeal asus siin J. Pitka vastupanuliikumise peakorter, kus paariks päevaks saadi heisata sinimustvalged lipud ja üritati vabariik taastada.

Ehitustingimused: Lammutamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Soovitav on restaureerides eemaldada hilisemad sobimatud juurdeehitused ja detailid.

Kalda 4

Sajandialguse suvituslinnale iseloomulik kahekordse verandaga puitvilla, milliseid on Harjumaal säilinud üksikud. Erakordselt hästi säilinud puitdetailid. Autentne miljöö koos haljastusega.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada. Maksimaalselt säilitada originaalselt ajaloolist haljastust.

Ülesõidu 4

20. sajandi alguse puitdekooriga elamu. Palju säilinud originaaldetaile.

Ehitustingimused: Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt

kooskõlastada Keila linnavalitsusega. Hoonele võimaldada infotahvli paigaldamist. Kinnistu struktuur säilitada.

Jaama tn hoonete ehitustingimused

Jaama tänav on üks esinduslikumaid ja ajalooliselt terviklikumaid tänavaid Keilas. Jaama tänava ajaloolisi vabrikuhooned ning ajaloolist hoonestust mainiti ka korduvalt 2018. aastal läbi viidud elanike küsitluses kui huvitava arhitektuuriga ja Keilale iseloomulikke hooneid. Käesolevas töös on Jaama tänava raudteejaama ja Haapsalu maantee vahelist osa käsitletud miljööala võtmestruktuurina.

Olulise peatükina Keila ajaloos on baptistliku koguduse ajalugu ja sellega seotud ehitustegevus, mis koondus peamiselt Haapsalu maantee ja Jaama tänava ristumise piirkonda (kinnistul Haapsalu mnt. 10). Kahjuks pole baptistkogudusega seotud ehitistest tänaseks originaalkujul peaaegu mitte midagi säilinud, baptisti palvela on säilinud ümberehitatud kujul. 1997. aastal oli olemas ka veel baptisti teemaja, mis tänaseks on lammutatud.

Jaama tänava hoonetest on peale raudteekompleksi hoonete enamväärtuslikumad Jaama 2, Jaama 3 ja Jaama 8. Ülalnimetatud hooned on käesolevas töös käsitletud väärtuslike hoonetena miljööalal. Ülejäänud kinnistute juures tuleb järgida algset kinnistustruktuuri. Fassaadid peavad olema tänavaga samal joonel. Keelatud on kinnistute liitmine. Allpoolloetud kinnistute tutvustuses on peamiselt lähtutud Silvi Lindmaa-Pihlaku arhitektuursetest väärtushinnangutest 1997. aastast.

Jaama tänav moodustab koos Haapsalu tänava ja raudteejaama ümbrusega osa Keila miljööala võtmestruktuurist.

Jaama tänav 1 – Kaaluda kinnistu hoonestamist, järgides tänavajoont.

Jaama tänav 2 – ühekorruseline viilkatusega mansardkorrusega, 1903 ehitatud ülevenemaalise tüüprojekti nr. 22 järgi ehitatud elamu (Välja, 2008). Erakordselt hästi säilinud klaasitud originaalraamistusega veranda. Taastamist väärrib Jaama tänava poolne kunagine etik.

Hoone autentsust ohustab originaaldetailide välja vahetamine renoveerimisel ning hoone ümber ehitamisel ja arhitektuurse väärtuse kaotamine. Pealisehitised ei ole lubatud, juurdeehitused tuleb kooskõlastada Keila Linnavalitsusega. Hoonet on mainitud Leele Välja Lääne-Harjumaa XX sajandi arhitektuuripärandi inventeerimises kui arhitektuurilise, tüpoloogilise ja ajaloolise väärtuse kandjat. Väärtuslik hoone miljööalal.

Jaama tn. 3 (elanike küsitluses mainitud kui „Regastiku vabriku hooned“)–endine T. Rägastiku jahuveski ja villakraasimisveski. Ehitatud ca 1896.aastal. Vabrikuhooone ruume üüris omanik välja ka baptistide trükikojale „Külvaja“, alumisel korrusel asus ka limonaaditööstus ja Saku õlle ladu. Ulatuslik hoonekompleks võis kunagi hõlmata kogu Jaama tn. paaritunumbritega külje (Lindmaa-Pihlak, 1997). Hoone olulisus seisneb eelkõige tema asukohas Haapsalu mnt/Jaama tänava nurgahoonena. Hoone Haapsalu tänava äärne korpus on hästi säilinud 19. sajandi lõpu kvaliteetse paekivi arhitektuuri näide. Paekivi arhitektuur on Keilas veel sellepärast oluline, et Surnumäe talust kirde pool, ca kilomeetri kaugusel raudteejaamast, paikneb Keila paemurd. Keila

(Aedevahe) paemurd on Keila lademe tüüppaljand Harju lavamaa maastikurajoonis. Paemurrud tekkisid 14.-16. sajandil (*Angerjas, 2013*). Keila paemurrul on väidetavalt omataoline muster. Kokkuvõttes on Jaama 3 üks väheseid hooneid, kus seda veel dominantsest näha on (nt selle kõrval olev paekivihoone krohviti 2018 üle). Edelakorpus, mis vaatab Jaama tn. 1 kinnistu poole, on tugevalt ümber ehitatud.

Kui Jaama 1 kinnistu Jaama tänava äärne hoonestada, siis kaoks ära praegu domineeriv vaade arhitektuuriliselt väheütlevale ümberehitatud hoonetiivale. Samas kaoks selle hoonestamisel ära avarus koos vaadetega ilusale puitarhitektuurile ning platsi väljakulikkus. Jaama tn 1 kinnistu hoonestamise idee vajaks põhjalikku avalikku arutelu Keila keskuse ruumilise arenguvisiooni koostamisel.

Hoone puhul tuleb säilitada ja eksponeerida puhas paekiviladu, võimalusel taastada originaalne akende laotis. Hoone välisilme juurdeehituse mahus tuleks ühtlustada, võimalusel katta silikaadist ja tellisest juurdeehitatud osa tagasihoidliku ühtlase krohviga. Hoone edasist kaitset saab reguleerida ehitustingimustega. Väärtuslik hoone miljöölal.

Jaama tn. 5/Haapsalu mnt. 10 – Kinnistul on asunud baptistikoguduse „Kristlik teemaja“, kus olid numbritoad ööbimiseks. Praeguseks on ajalooline teemaja lammutatud. Kinnistu vajab väärikat, nurgahoonele sobivat arhitektuurset lahendust. Järgida tuleb algset kinnistu struktuuri ja täisehituse protsenti. Kinnistul asub ka baptistikoguduse kabel, mis on käsitletav väärtusliku hoonena miljöölal.

Jaama tn 6/Haapsalu mnt. 27 – „jääb ühele Haapsalu mnt. vaadeldavamale nurgakrundile ja on üheks Keilat iseloomustavamaks hooneks peatänava ääres“ (Lindmaa-Pihlak, 1997). Kahjuks on hoone algne arhitektuurne ilme taasiseseisvumise järgselt oskamatu ümberehituse tõttu tundmatuseni moonutatud. Samas on tegemist huvitava ajaloo kinnistuga. Siin asuvas hoones avati 1898. aastal parun Uexkülli eestvõttel raudtee postkontor (hilisem hoiukassa), hoovis asusid hobusetallid. Hiljem asusid siin G. Kulpi kellasepatöökoda ning kirjatarvete kauplus.

Nurgahoone vajab uut, arhitektuurset sobivat ja väärkiat lahendust, mis sobiks Haapsalu tn. vastasküljel asuva endise paekivist vabrikahoonega. Taastada tuleb teenindus/äri funktsioon esimesel korrusel, mis elavndaks tänavaruumi Haapsalu mnt. ja Jaama tänava nurgal. Soovitav on hoone taastada endisel kujul, taastades puitlaudisega kaetud fassaadi. Hoone on miljööväärtuslik.

Jaama tn. 8 /Haapsalu mnt. 8 – on Keila üks esinduslikumaid ajaloolisi hooneid, mis on hiljuti ka väärikalt restaureeritud ning uue, kesklinnale sobiva funktsiooni saanud. L-kujuline paekivist niinimetatud „kroonuhistoritsismi“ suurepärase ja hästi säilinud näide. Hoole laskis ehitada parun Uexküll 19. sajandi lõpus. Aastatel 1907-1911 töötas siin riigikool Kegelskoje Pravitelstvennoje Utshilische. 1920. aastatel asutas J. Tähe siin villakraasimise ja ketramise vabriku ning auruveski. 1980. aastateni paiknes siin vabrik „Keila“ viimistlusjaoskonna ketrustsehh.

Hoone on üks Keila väärtuslikumaid ajaloolisi hooneid. Seda on mainitud ka 2018. aastal läbi viidud elanike küsitluses kui huvitava arhitektuuriga ja/või Keilale iseloomulikuks hoonet („Paekivi hoone Jaama ja Haapsalu tn. nurgal“, „endine õmblusvabriku hoone“, „endine ketrusvabriku hoone“, „endine niidivabrik“, „ketrusemaja“, „Tähe vabrikahoone“). Hoone on ära toodud ka Leele Välja poolt koostatud Lääne -Harju XX sajandi arhitektuuripärandi inventeerimises kui üks enamväärtuslikumaid Keilas. Kuigi hoone on tänaseks eeskujulikult korda tehtud, tuleb see kindlasti kohaliku kaitse alla võttes arvestada Keila arhitektuuripärandi hulka kuuluvaks. Tegemist on väga väärtusliku hoonega miljööalal.

7.4 Miljööväärtuslikud hooned ja pärandkultuuriobjektid väljaspool Keila kesklinna miljööala

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku määrata üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks hooneks kontaktalal järgmise Keilale iseloomuliku miljööd säilitava hoone hooned, mis asub väljaspool miljööala piiri: Keskväljak 12 ja 15.

Ehitustingimused

Lammutamine, ümberehitamine, pealisehituse lisamine ei ole lubatud. Kinnistu inventeerida, koostada arhitektuuri-ajalooline õiend. Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Hoone restaureerimis – ja/või remondiprojekt ja/või juurdeehituse projekt kooskõlastada Keila linnavalitsusega.

7.5 Mäletiste analüüs

Keila linna üldplaneeringu koostamisel analüüsiti kas ja kuidas Keila linna üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused võiksid mõjutada Keila linna mälestiste olukorda, eelkõige nende vaadeldavust. Käesolevas peatükis, allpool toodud tabelis Tabel 3a tuuakse ülevaade mälestiste ja Keila linna üldplaneeringu lahenduste seostest.

Tabel 3a. Mälestiste ja üldplaneeringu lahenduste seosed

Registri number	Mälestise nimi	Aadress	Liik	Üldplaneeringu lahenduse kirjeldus
17882	Kultusekivi "Orjakivi"	Jõepargi	arheoloogiamälestis	Suurem osa mälestisest paikneb alal, mille maakasutuse juhtotstarve on „park- ja haljasala“ (tähisega A1), väiksemas osas „olemasolev/ detailplaneeritud elamuala“ (tähisega E1). Üldplaneeringu lahendus olemasolevat olukorda ei muuda – Keila mõisa park säilitatakse Keila linna ühe olulisema puhkealana ning elamuala reserveerimise ulatus lähtub kehtivast detailplaneeringust.
17881	Kindlustatud elamu kultuurikiht	Jõepargi, Linnuse tn 4, Linnuse tn 5, Linnuse tn L1	arheoloogiamälestis	
21517	Keila kindlustatud elamu	Jõepargi	ehitismälestis	
17880	Kalmistu	Surnumäe	arheoloogiamälestis	Kalmistu paikneb Niitvälja-Tammiku tee looduslikul alal, mis on üldplaneeringus planeeritud säilitada loodusliku alana (maakasutuse juhtfunktsioon „looduslik ala“ (tähis A3).
17879	Asulakoht	Ülejõe tee, Ülejõe tee T1, Ülejõe tee 2, Ülejõe tee 4, Ülejõe tee 10	arheoloogiamälestis	Asulakoht paikneb olemasoleval väljakujunenud elamualal ning ka üldplaneeringu lahendus näeb ette käsitletava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks „olemasolev/ detailplaneeritud elamuala“ (tähisega E1). Olemasolevat olukorda ei muudeta.
2757	Keila kirikuaia kabel 6, 19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis	Keila kirik on Keila linna kõige olulisem maamärk ja linna dominant. Üldplaneering väärtustab maamärgi vaadeldavuse säilimist ning läbivalt on üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel lähtutud põhimõttest, et Keila kirik peab jääma dominandiks. Keila kirik paikneb Keila kesklinna miljööväärtuslikul alal. Kiriku aed säilib olemasoleval kujul rohealana ja üldplaneering muutust ei kavanda.
2756	Keila kirikuaia kabel 5, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2755	Keila kirikuaia kabel 4, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2754	Keila kirikuaia kabel 3, 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2753	Keila kirikuaia Ohtu mõisa kabel , 19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2752	Keila kirikuaia Väana mõisa kabel, 19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2751	Keila kirikuaia piirdemüür väravatega, 14.-19.saj.	Keskväljak 1	ehitismälestis	
2750	Keila kirikuaed, 14.-19.saj.	Keskväljak 1	ajaloomälestis, ehitismälestis	
2749	Keila kirik, 14.-19. saj	Keskväljak 1	ehitismälestis	
27604	Keila kalmistu	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis	
9	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis	Keila kalmistu, I ja II maailmasõjas hukkunute ühishaud asuvad Keila keskpargis. Keskpark on Keila linna keskuses paiknev oluline roheala, mistõttu on parki uute hoonete ehitamine keelatud. Üldplaneering ei kavanda alale muutusi, mis võiksid mälestisi kahjustada.
8	I maailmasõjas hukkunute ühishaud	Haapsalu mnt 2	ajaloomälestis	

Mälestise ja selle kaitsevööndi osas tuleb kontrollida aktuaalset seisut maa-ameti kitsenduste kaardilt ja kontrollida konkreetse mälestise kaitsevööndi ulatust kultuurimälestiste registrist.

8 TRANSPORDIVÕRGUSTIK

8.1 Raudtee

Raudtee kirjeldus ja edasise arenguga seotud põhimõtted on toodud ptk 6.1.9.

8.2 Teed ja liiklus

8.2.1 Tänavate liigid

Keila linn üldplaneering järgib Eesti standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud tänavate liigitust ja funktsioone. Keila linn on suuremas osas juba väljakujunenud tänavavõrgustikuga, mis tähendab tänavafunktsioonide segunemist ning kompromisse erinevate liikumisviiside vahel. Üldplaneeringu eesmärk on võimaluse korral korrastada tänavate funktsioone, mis loob eelduse ohutu liiklemise planeerimiseks.

Keila linnas on tänavate hierarhias kõrgem tänavaliik jaotusmagistraal (EVS 843, punkt 4.2.1 (8) ja 4.2.2 (11)). Eraldi liigina tuleb käsitleda perspektiivset Keila Keskväljakut.

Tänavaliik	Tänavafunktsioon
jaotusmagistraal	linna sisenevate teede ja linna eri osade ühendamise, ühendused peamiste elu- ja töökohtade ning piirkonna- ja linnakeskuse vahel, ühistransport, jalgratta- ja jalgsiliiklus eraldi koridoris, raskeliiklus
kohalik jaotustänav	jaotusmagistraalide ja kõrvaltänavate sidumine, ühistransport asustusüksustes, jalgrattaliiklus soovitatavalt eraldi koridoris, jalgsiliiklus eraldi koridoris, raskeliiklus erandina
kõrvaltänav	juurdepääsud kinnistutele, asustusüksuse sisene liiklus, sh. jalgratta- ja jalgsiliiklus sõiduteel (eraldatud osal) või võimalusel eraldi koridoris
kvartalisisene tänav, õueala	kohalik liiklus (juurdepääsud ja parklad), autode läbivliiklus puudub, jalgratta- ja jalgsiliiklus kogu alal, sotsiaalne funktsioon
veotänav	raskeliikluse teenindamine tööstus- ja tootmisaladel, ühistransport, jalgratta- ja jalgsiliiklus eraldi koridoris
Keskväljak (Haapsalu mnt ristmik – Keila kiriku esine väljak)	Realiseerimise eelduseks on Keila lõunapoolse ümbersõidutee valmimine kogu pikkuses (riigiteest 11 kuni riigiteeni 17). Keskväljaku funktsioonid on jalgratta- ja jalgsiliiklus, sotsiaalne aspekt, ühistransport, (piiratud) juurdepääs keskväljaku ääres asuvatele objektidele. Autode läbivliiklus puudub või on viidud miinimumini.

Üldplaneering määrab jaotusmagistraalide võrgu, mis koosneb järgmistest tänavatest:

- põhimaantee 8 Tallinn-Keila-Paldiski (Keila linna piiridesse jääv lõik)
- Paldiski maantee
- Luha tänav
- Ülesõidu tänav
- Haapsalu maantee
- Ehitajate tee
- Ringtee tänav (kõrvalmaantee 11371 lõik)
- Tööstuse tänav

Üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramisel planeeringute ja projektide koostamisel riigitee (põhimaantee 8 Tallinn-Keila-Paldiski) puhul tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- 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. Müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida.
- Edasisel detailplaneerimisel ja projekteerimisel juurdepääsu tagamiseks riigiteele, tuleb määrata mitut kinnistut teenindav eratee avalikult kasutatavaks, vajadusel kavandada transpordimaa ja vastavalt EhS-le kanda teeregistrisse.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb juurdepääs tagada seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt ning uutel moodustatavatel katastriüksustel puudub õigus igapähe eraldi juurdepääsu saamiseks riigiteelt.
- 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.
- Jalgratta- ja jalgteed tuleb üldjuhul kavandada väljapoole riigitee transpordimaad. Juhul kui üldplaneering ei täpsusta ruumivõimalusi kergliiklustee rajamiseks eramaadel, antakse projekteerimistingimused kergliiklustee rajamiseks läbi avatud menetluse.
- Määrata rajatise asukoha kooskõlastamise vajadus riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Lähtuvalt liiklusohutuse tagamise eesmärgist tuleb riigitee lähistel kõrgemate kui 30 m rajatiste

planeeringud, projekteerimistingimused ja ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.

- Uute arendus- ja elamualade kavandamisel analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust. Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust. Võimalusel tagada ühistranspordiga ligipääsetavus.
- Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et riigitee kui rajatise püsivuse ja toimimise tagamiseks üldjuhul ei juhita arendusalade sademevett riigitee kraavidesse.
- Tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale tuleb vältida kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks;
- Planeeringut koostades tuleb soodustada ühissõidukite eeliskasutamist, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju keskkonnale ja sellest põhjustatud tervisekahjustusi ning aidates kaasa liiklusõnnetuste ja liiklusummikute ärahoidmisele.
- 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.

8.2.2 Keila tänavate liikide muutmine

Üldplaneeringuga on ette nähtud järgmiste tänavate liigi muutmine, osaliselt sõltuvalt Keila linna põhjapoolse ja lõunapoolse ümbersõidu realiseerumisest.

Tabel 4. Tänavate liigi muutmine üldplaneeringu realiseerimisel

	Tänav	lõik	tänavaliik või tänavavõrgu osa		märkused, täiendav informatsioon
			olemasolev	perspektiivne	
1	põhimaantee 8 Tallinn - Keila - Paldiski	km 24,5 - 29,0	riigi põhimaantee	jaotusmagistraal	võimalik peale Keila linna põhjapoolse ümbersõidu valmimist
2	põhimaantee 11 Tallinna ringtee	km 37,3 - 38,13	riigi põhimaantee	jaotusmagistraal	võimalik peale Keila linna põhjapoolse ümbersõidu valmimist
3	Keskväljak	kogu pikkuses	jaotusmagistraal, kõrvaltänav	keskväljak	Võimalik peale Keila linna lõunapoolse ümbersõidu kogu pikkuses valmimist
4	Jaama	kogu pikkuses	kohalik jaotustänav	kõrvaltänav	ühesuunaline Keila raudteejaama suunas
5	Tööstuse	kogu pikkuses	kohalik jaotustänav	jaotusmagistraal	koos/peale Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 1. etapiga
6	Linnamäe tee	Tähe - Eha	kohalik jaotustänav	kõrvaltänav	koos/peale Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 1. etapiga
7	Linnamäe tee	Tööstuse - linnapiir	jaotusmagistraal	kohalik jaotustänav	koos/peale Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 1. etapiga
8	Pae	kogu pikkuses	õueala	kõrvaltänav	olemasoleval õuealal puuduvad õueala tunnused
9	Mäe	kogu pikkuses	õueala	kõrvaltänav	olemasoleval õuealal puuduvad õueala tunnused
10	Kullerkupu	Tammiku - Nurmenuku	kohalik jaotustänav	kõrvaltänav	
11	Barsbütteli	Haapsalu mnt - Barsbütteli ringristmik	kohalik jaotustänav	kõrvaltänav	

8.2.3 Tänavavõrgu arendamise etapisus, eeldused arendusteks

Üldplaneeringus on kajastatud Harju maakonnaplaneeringu 2030 + teetrassi asukohad. Keila linnale on kavas rajada kaks ümbersõitu, üks põhjapoolne ja teine lõunapoolne. Keila linna lõunapoolne ümbersõit lõigub riigiteest 11 Tallinna ringtee kuni riigiteeni 11370 Keila – Ääsmäe koostatud riigitee 11 Tallinna ringtee km 34,0-38,0 Valingu-Keila lõigu eelprojekt (Roadplan OÜ töö nr 20106).

Kavandavate riigimaanteede trassikoridoris kehtivad piirangud ning seal asuvaid maid saab kasutada vaid sihtotstarbekohaselt ja Transpordiametit tuleb kaasata nendel aladel koostatavate projektide/planeeringute menetlustesse.

Keila linna põhjapoolse ümbersõiduga muutub põhimaantee 8 Tallinn-Keila-Paldiski trassi osa funktsioon, mis hetkel läbib Keila linna või külgneb Keila linnaga (tee 8 km 24,5-29,0). Keila põhjapoolse ümbersõidu peamine eesmärk on teede 11 Tallinna ringtee ja 8 Tallinn-Keila-Paldiski raske- ja läbivliikluse viimine Keila linnast eemale ehk kohaliku ja läbivliikluse funktsioonide eraldamine.

Keila linna lõunapoolse ümbersõidul on mitu eesmärki:

I – Ülesõidu tänavale alternatiivne raudtee ületus pääsemaks Lõuna-Keilasse;

II - tagada hea juurdepääs Tööstuse tänava tootmisalale ning pikemas perspektiivis ühendada põhimaantee 11 Tallinna ringtee ning tugimaantee 17 Keila-Haapsalu ilma Keila kesklinna läbimata.

Keila linna arengu ja liikluse seisukohalt on olulisem Keila linna lõunapoolne ümbersõit, kuna see vähendab autoliiklust Ülesõidu tänaval ning parandab raskeliikluse juurdepääsu Tööstuse tänava tootmisalale.

Üldplaneeringu joonistel kajastuv Keila linna põhja- ja lõunapoolse ümbersõidu tegelik maavajadus ja kaitsevööndite ulatus täpsustub eelprojektide koostamise käigus. Üldplaneeringu joonistel kajastuvad Keila linna põhja- ja lõunapoolse ümbersõitu teekoridorid laiussega 150 m (teljest 75m).

8.2.3.1 Keila linna lõunapoolne ümbersõit

Keila lõunapoolse ümbersõidu peamine eesmärk on tagada hea juurdepääs Lõuna-Keila elamurajooni ja Tööstuse tänava tootmisalale, kus hetkel raskeliikluse juurdepääs on puudulik. Selleks on ette nähtud uue tee koos eritasandilise raudteega lõikumise rajamine (väljaspool Keila linna piiri Saue vallas) ning raskeveokite juurdepääsu tagamine Tööstuse tn tootmisalale (vt ptk 6.5.2). Raskeveokite juurdepääsu puudumine on peamine põhjus, miks tootmisalal ei saa tegevusi ellu viia. Olemasolevad raskeliikluse marsruudid on pikad (näiteks Ääsmäe ja Tuula kaudu) või suurema raskeliikluse sageduse jaoks ebasobivad (tee 11371 Keila-Ohtu). Uus eritasandiline raudteega lõikumine on oluline Keila linna liikluse häireteta korraldamisel ning ka alternatiiviks juhul, kui Ülesõidu tn on toimunud õnnetus.

Keila linna lõunapoolse ümbersõidu saab jagada kaheks etapiks:

1. etapp – lõik põhimaanteest 11 Tallinna ringtee kuni kõrvalmaanteeni 11370 Keila – Ääsmäe tee (Tuula tee). Joonistel kajastub lõunapoolse

ümbersõidu eskiislahendus (Riigitee 11 Tallinna ringtee km 34,0-38,0 Valingu-Keila lõigu ja Keila lõunapoolse ümbersõidu projekt, eskiis, töö nr 20106). Keila linna lõunapoolne ümbersõit on võimalik ühendada olemasoleva tee 11370 ristmikuga või siis uuel trassil otse Ringtee - Ülesõidu tänava ristmikuga. Ümbersõidu täpne lahendus selgub edasise projekteerimise faasis. Perpektiivse Keila lõunapoolse ümbersõidu teekoridori laius *JOONISEL 5* on 150 m.

2. etapp – lõik Tööstuse/Linnamäe/kõrvalmaantee 11371 Keila-Ohtu ristmikust kuni tugimaantee 17 Keila-Haapsalu. 2. etapp on võimalik realiseerida üksteisest sõltumatult mitmel erineval trassikoridoril. Üldplaneeringu koostamise raames kaaluti läbi kaks lahendusvarianti – Keila linnale lähemal asuvas koridoris (variandid A või B *Skeemil 1*) või Keila linnast kaugemal asuvas, Harjumaa maakonnaplaneeringu poolt ette antud koridoris. Edasise planeerimise tulemusel saab ostustada milline alternatiivne teetrassi valik osutub realiseeritavaks tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piires.

Keila linnale lähemal asuvas koridoris kaaluti üldplaneeringu koostamisel käigus kahte võimaliku jaotusmagistrali kavandamise varianti:

- **Variant A** – ühenduse loomine Tööstuse tn pikendamisega kuni tugimaantee 17;
- **Variant B** – ühenduse loomine Tehase tn pikendamisega kuni tugimaantee 17.

Käesolev üldplaneering ei tee Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi teetrasside osas asukoha ja lahendusvariandi ettepanekuid. Trassi rajamine (*Skeemil 1* variant A või B) ei pruugi realiseeruda antud üldplaneeringu ajaperspektiivis ning jaotusmagistrali lahenduse võimalik kavandamine võib toimuda alles järgmise üldplaneeringu koostamise ajal. Lahendused on vaja leida terviklikult Keila linna, Lääne-Harju valla, Eesti Raudtee ja Transpordiameti ja kinnistuomanike vahelises koostöös. Sellest tulenevalt on see ala tähistatud üldplaneeringu *JOONISEL 1. Maakasutus ja JOONISEL 5. Keila linna perspektiivne tänavavõrk* tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piiiriga.

Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi jaotusmagistrali kavandamise vajadus ja põhjendused:

- Uue ühenduse loomine on vajalik, selleks et väheneks liikluskoormus Haapsalu mnt-l linna territooriumil. Keila linna välisõhu mürakaardi kohaselt linna eluhoonete väljakujunenud ehitusjoon suures osas tänavaservale küllalt lähedal, mistõttu on eluhoonete juures häiringut põhjustav liiklusmüra tase. Seega on vajalik hajutada linna läbivat liiklust.
- Ümbersõit on vajalik alarmsõidukite alternatiivse läbipääsu tagamiseks, juhaks kui Ülesõidu tänava pääs on suletud või ülekoormatud. Alarmsõidu puhul on ajaline faktor kriitilise tähtsusega.

- Ühenduse loomine/parandamine linna erinevate piirkondade vahel. Rajatav tee ühendab Haapsalu mnt, kui ühe Keila linna keskse tänava, Tööstuse tn tootmisalaga ja Lõuna-Keila elamute piirkonnaga.
- Paranevad Tööstuse tn tootmisala arendamise võimalused. Tootmisala arengu eelduseks on Keila lõunapoolse ümbersõidu realiseerumine ning raskeveokite juurdepääsu tagamine. Viimane on peamiseks puuduseks, miks tööstusalal ei saa tegevusi ellu viia. Olemasolevad raskeliikluse marsruudid on pikad (näiteks Ääsmäe-Tuula kaudu) või suurema raskeliikluse sageduse jaoks ebasobivad (tee 11371 Keila-Ohtu).
- Planeeritav Keila linna lõunapoolne ümbersõidutee ühendab Lääne-Harju vallas, Kulna külas asuva Tammermaa elurajooni Lõuna-Keilaga ning annab võimaluse liikuda Keila kesklinna läbimata Kulna külast Tallinna, Saue, Saku, jne, suunal.
- Ümbersõidu 2. etapis kavandatav tee on eritasandiliste raudteeristetega, mis tagab katkematu ühenduse ning alternatiivi Ülesõidu tn samatasandilisele raudteeülesõidule. Arvestama peab, et tulevikus Ülesõidu tn raudteeületuskohal tänava sulgemise aeg pikeneb tihedama rongiliikluse tõttu.
- Ajaliselt on perspektiivaastal 2035 Tammermaa asumist Tallinna suunas (tee 8 Tallinn-Keila-Paldiski) sõitmine mööda 2. etapi jaotusmagistraali, Ringtee tn ja 1. etapis rajatavat Keila lõunapoolset ümbersõitu üle 1 minuti kiirem, kui läbi Keila kesklinna. Sama on kehtiv ka tee 11 (Tallinna Ringtee) suunas sõitmisel.
- Ümbersõidu 2. etapis kavandatav tee parandab lõuna-Keila juurdepääsu Haapsalu mnt äärsele ärialale, sh. Rõõmu kaubamaja juurde.
- Keila linna lõunapoolne ümbersõidutee võimaldab linnapiiri taguse ala arendamist. Lääne-Harju valla maadel asuv Tammermaa elurajooni tekkimise ja jätkuva laiendamiseega on vajadus uute ühendusteede loomiseks. Samuti peab neid ühendusteid kavandama enne piirkonna lõplikku täisehitamist.
- Olemasolevas olukorras läbib tee 17 Keila-Haapsalu transiitliiklus Keila kesklinna, mis halvendab oluliselt elukeskkonda. Teetrassi realiseerumine võimaldab Keila keskväljaku ala funktsiooni muutmist, kus prioriteediks on kergliikluse mugav ja sujuv läbipääs ja läbiva autoliikluse vähenemine. Keila linna üldplaneering näeb perspektiivis ette kogu Keskväljaku ala täielikku ümber ehitamist.
- Trassi valikul on aluseks võetud kehtiv Keila valla üldplaneering, kus sarnase teelahenduse mõte kajastub juba aastast 2005. Ühendustee on vajalik nii Keila linnale, kui ka linnapiiri taga asuvatele elanikele/ettevõtetele.

Keila linn lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi jaotusmagistrali realiseerumisel on võimalik tugimaantee 17 trassi kavandamine uuele trassile kasutades lõunapoolset ümbersõitu. Keila linn lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi realiseerumisel on võimalik vähendada autoliiklust Keila Keskväljakul.

Harjumaa maakonnaplaneeringu poolt ette antud Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi koridor asub Keila linnast kaugemal Lääne-Harju valla territooriumil.

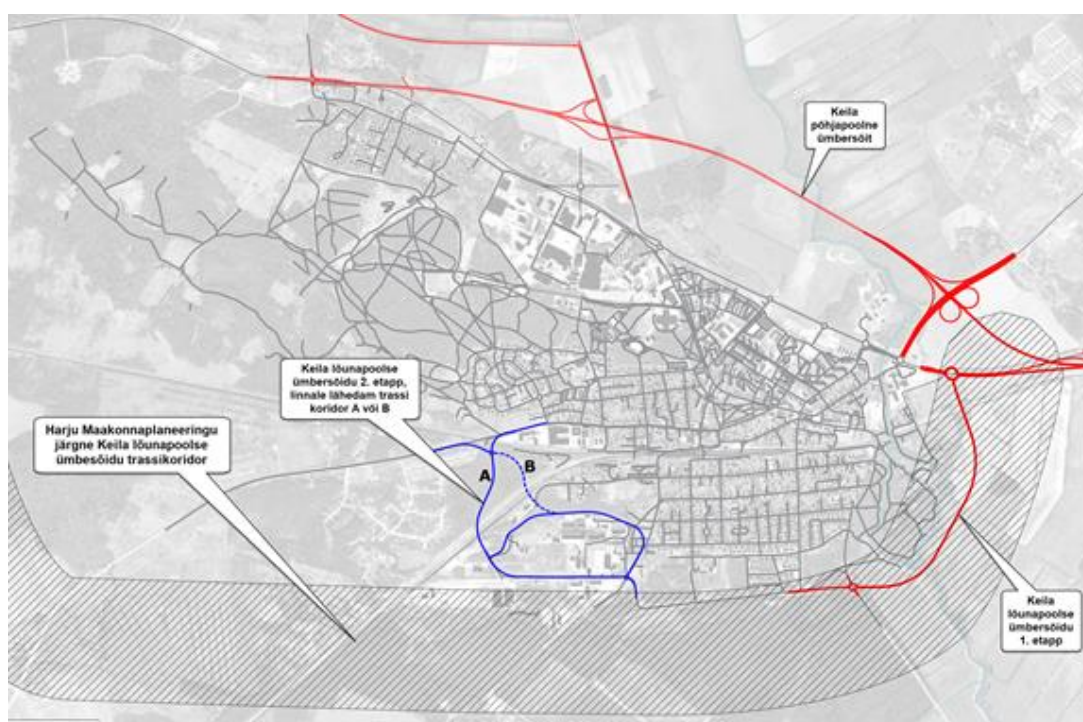
Keila linnas asuvad Ringtee ja Tööstuse tänavad on hiljuti rekonstrueeritud ning neid on võimalik kasutada Keila linna lõunapoolse ümbersõidu osana ilma täiendavate ümberehitusteta, välja arvatud ristmike lahendused.

Keila lõunapoolse ümbersõidu **1. etapi** realiseerumisel on võimalik:

- välja arendada Tööstuse tänava tootmisala;
- korrastada Keila lõunapoolse osa tänavavõrgu funktsioone (Jõe, Tähe ja Koidu tänavad ning Linnamäe tee).

Keila lõunapoolse ümbersõidu **2. etapi** realiseerumisel on võimalik:

- muuta Keila keskväljaku funktsiooni, muutes selle kergliikluse ja ühistranspordi alaks (väljakuks), kus ei ole läbivat autoliiklust.



Skeem 1. Keila linna ümbersõitude alternatiivid ja paiknemine

8.2.3.2 Keila põhjapoolne ümbersõit

Peale Keila põhjapoolse ümbersõidu realiseerumist ja teomandi üleandmist Keila linnale on võimalik:

- muuta olemasoleva põhimaantee 8 Tallinn – Keila- Paldiski lõigu funktsioon linna jaotusmagistraaliks ning kujundada ümber linnatänavaks;
- rajada uued ristmikud Vasara tn ja Tammesaare tee juurdepääsule;

- tihendada olemasoleva põhimaantee 8 Tallinn – Keila- Paldiski perspektiivse linna jaotsmagistraali äärseid äri- ja tootmisalasid.

8.2.4 Uute tänavate või tänavalõikude planeerimine

Käesolev üldplaneering näeb olemasolevas linnastruktuuris vajadust järgmiste tänavate välja ehitamiseks (ettepanek on soovituslik):

- uus Tammesaare tänav põhimaantee 8 Tallinn-Keila-Paldiski ja Ehitajate tee vahel (Harju KEK-i territooriumist lääne pool), kohalik jaotustänav, võimalik peale Keila linna põhjapoolse ümbersõidu valmimist;
- Vasara tänavale juurdepääsu rajamine orienteeruvalt põhimaantee 8 Tallinn-Keila-Paldiski km 26,450 juures, kõrvaltänav, võimalik peale Keila linna põhjapoolse ümbersõidu valmimist;
- Ehitajate tee lõik ümber tervisekeskuse (Keila Gümnaasiumi ja tervisekeskuse vahelise ala muutmine kergliikluse alaks), jaotusmagistraal;
- Ehitajate tee lõik Kruusa – uus Tammesaare tänav, kohalik jaotustänav;
- Ehitajate tee lõik uus Tammesaare tn – Tammiku tee, kõrvaltänav;
- Nurmenuku tn pikendamine Ehitajate teeni, kaks lõiku, kõrvaltänav;
- Kruusa tn trassi korrektuur Pargi tn ringristmiku juures;
- Tehase tänav uuel trassil Tööstuse tänavast (idapoolne ristmik) Tööstuse tänavani (läänepoolne ristmik), kohalik jaotustänav (või ka veotänav);
- Tööstuse ja Tehase tänava ning Linnamäe tee vahelise ala liiklusskeemi väljatöötamine ühe ristmikuga;
- Jõe tänava pikendus Tehase tänavani, kõrvaltänav.

8.2.5 Tänavate maa-alad

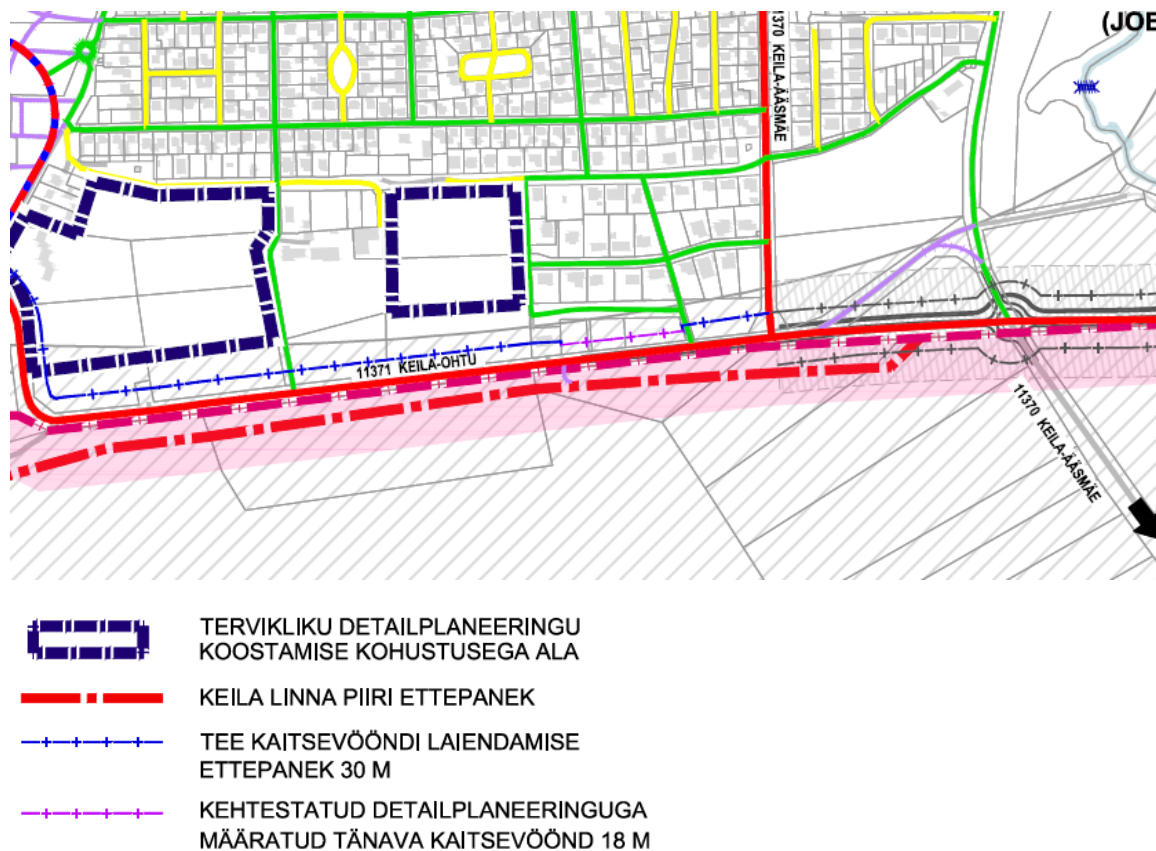
Tänavamaa piirid on vastavalt EVS 843 toodud soovitudele (punkt 6.1.2 tabel 6.8). Tänavamaa piirid on kohustuslikud uute tänavate kavandamisel.

Keila linna põhjapoolse ümbersõidu realiseerumise järgselt on võimalik muuta olemasoleva põhimaantee 8 Tallinn - Keila - Paldiski Keila linnaga külgneva lõigu (km 24,5-29,0) teekaitsevööndit olemasolevalt 50 meetrilt (Ehitusseadustik § 71 (2)) 10-le meetrile (vastavaks jaotusmagistraali tänavamaale). Põhimaantee lõigu ümberkujundamine linnatänavaks saab toimuda läbi planeerimis-projekteerimisprotsessi, kus olemasolevat teekaitsevööndit võib kasutada linnatänavale iseloomuliku lahenduse saamiseks. Täpsemalt on lahendusvariante kirjeldatud ptk 6.1.8.

Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku Keila linna territooriumil asuval alal Ringtee tänava ääres tee kaitsevööndi suurendamiseks 10-lt meetrilt 30-le meetrile järgnevates lõikudes (vt ka joonis 5):

- Ülesõidu tänavast kuni Aukamäe tänavani (tee nr 2960117);
- Aukamäe tänavast (tee nr 2960119 asukohast Ringtee 10 elamukrundi juurest) kuni Linnamäe teeni.

Aukamäe tänavate vahelisel alal (kinnistutega Ringtee 2, 4, 6 ja 8 külgneval lõigul) on kehtiva detailplaneeringu alusel (Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 28.05.2019. a) määratud teekaitsevööndi laiuks 18 m.



Skeem 2. Väljavõte Joonisest 5. Tee kaitsevööndi laiendamise ettepanek

8.2.6 Sillad

Uusi autoliikluse sildasid üle Keila jõe Keila linna territooriumile üldplaneeringuga ette ei nähta. Väljaspool Keila linna piire on ette nähtud uued autoliikluse sillad üle Keila jõe Keila linna põhjapoolsel ja lõunapoolsel ümbersõidul.

Üle Keila jõe on planeeritud mitu uut kergliiklustee silda, mis on täpsemalt kirjeldatud kergliiklustee peatükis.

8.2.7 Eritasandilised ristumised

Keila linna territooriumile teede ja/või tänavate eritasandilisi ristmikke käesolev üldplaneering ette ei näe.

Raudteesilla (viadukti) koosseisu kuuluvaid sõiduteede eritasandilisi osasid ei käsitleta eritasandilise ristmikuna (näiteks Ülejõe tee Keila jõe raudteesilla all).

Keila linna põhjapoolse ümbersõidu eskiisprojektis ei ole lahendatud ümbersõidu läänepoolses otsas asuvat olemasoleva põhimaantee 8 Tallinn – Keila - Paldiski trassi ja uue trassi lõikumist. Põhimaantee 8 Tallinn – Keila - Paldiski ja kõrvalmaantee 11195 Keila - Keila-Joa ja Kullerkupu tänav

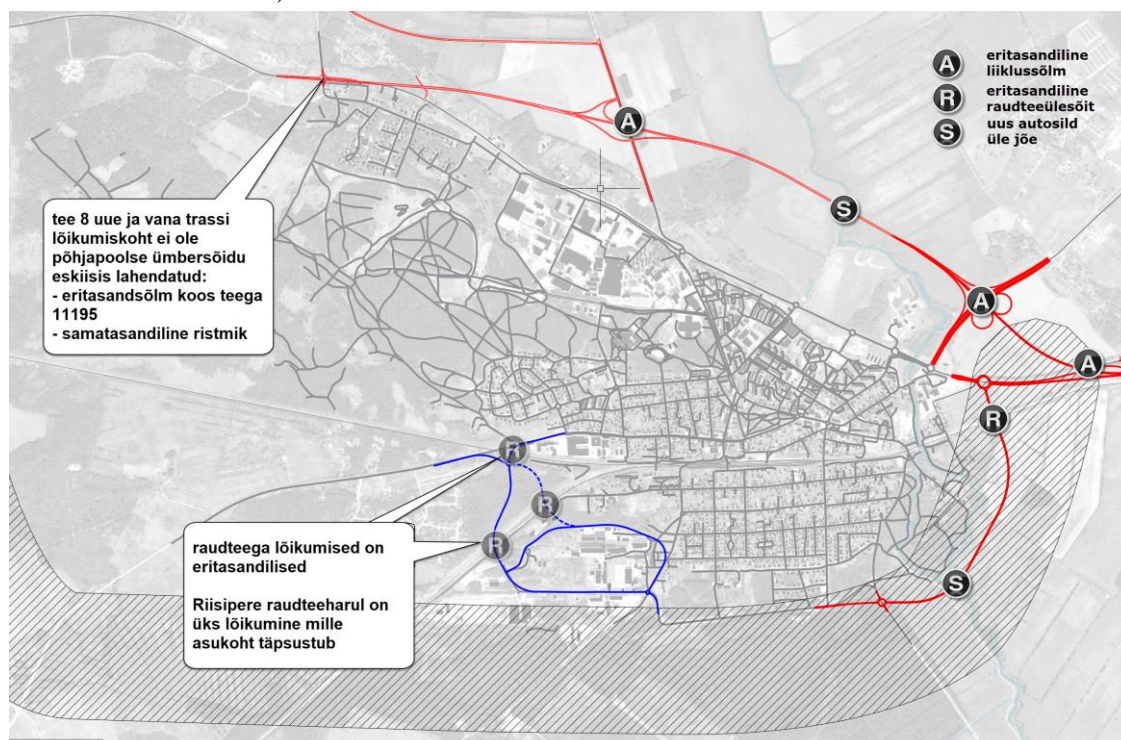
ristmik on põhjapoolse ümbersõidu eskiisis olemasoleva liikluskorraldusega – neljakülgne reguleerimata ristmik. Arvestades põhjapoolse ümbersõidu mahtu ja võimalikku etapilisust jääb teede 8 ja 11195 ning Kullerkupu tn ristmiku lahendus ehk uue ja olemasoleva põhimaantee 8 lõikumise lahendusega arvestamine järgmise Keila linna üldplaneeringu ülesandeks. Vastavalt Maateeameti kirja 27.04.2018 nr 15-2/18/16343-2 punkt 4.5, ei saa uue ja olemasoleva põhimaantee lõikumine olla samatasandiline.

Keila linna piiridest välja jääval Keila linna põhjapoolsel ümbersõidul on eritasandilised ristumised:

- põhimaantee 8 Tallinn – Keila - Paldiski ja 11 Tallinna ringtee eritasandiline ristumine;
- põhimaantee 8 Tallinn – Keila - Paldiski ja kõrvalmaantee 11194 Karjaküla tee eritasandiline ristumine.

Perspektiivselt kavandatakse eritasandilisi ristumisi järgmistes Keila linnast väljaspool asuvates liiklussõlmedes ja raudteeületustel:

- Väljaspool Keila piiri asuv raudteeületuskoht Tallinn-Keila raudteel (Keila lõunapoolse ümbersõidu 1. etapp, idapoolne lõik).
- Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 2. etapi variantides A, B või mõnel muul alternatiivsel lahendusel tervikliku detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piires kavandatakse raudteeületuskohad üle Tallinn-Paldiski ja üle Tallinn-Haapsalu raudteeharu (ning nendega seotud ristmikud).



Skeem 3. Eritasandilised ristumised

8.2.8 Parkimine

Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda lisaks kehtivale standardile ka igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipäasetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Parkimiskohtade asemel eelistada haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist ning arendusaladel kavandada jalgrattaparklaid.

Käesolev üldplaneering ei näe vajadust ülelinnalise tähtsusega suurte parkimishoonete planeerimiseks. Detailplaneeringute koostamisel peab arvestama, et parkimine toimub omal kinnistul.

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.

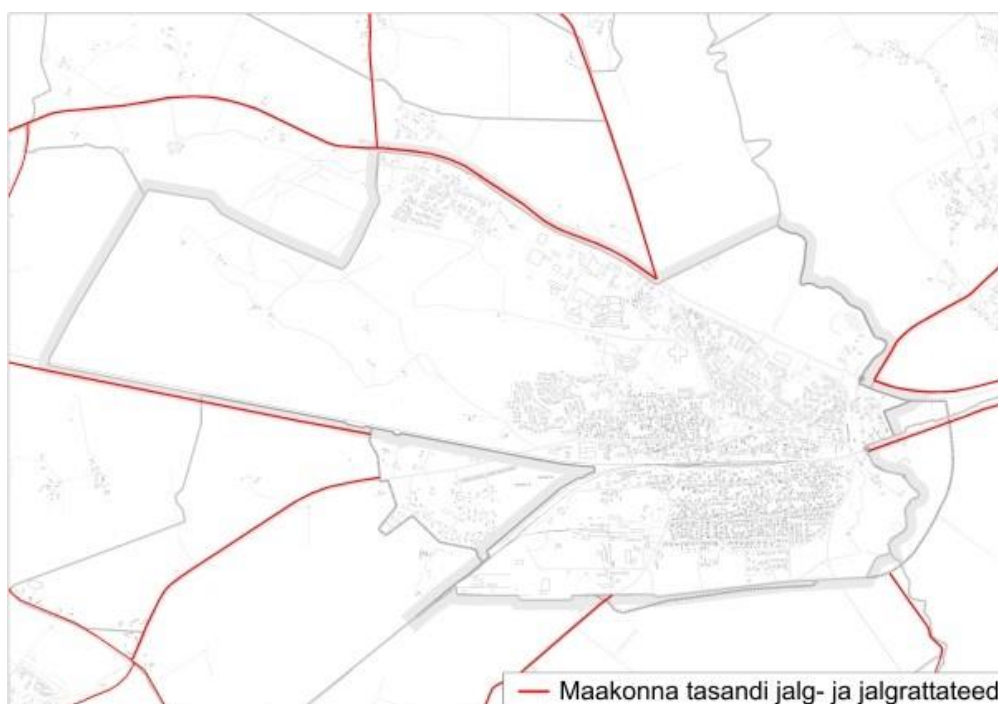
8.3 Kergliiklusteede võrgustik

8.3.1 Jalg- ja jalgrattateede võrgustik

Keila linna jalg- ja jalgrattateede arendamine toimub tulenevalt vajadusest vähendada inimeste liikuvusega kaasnevat keskkonnamõju ja eesmärgist parandada linna elukvaliteeti. Seetõttu esineb vajadus muuta jalgsi ja jalgratastel liikumine Keila linna sisestes liikumistes valdavaks liikumisviisiks. Terviklik, linna eri piirkondi ja peamisi tõmbekeskusi ühendav, mugavat ning ohutut jalgsi ja jalgratastel liikumist võimaldav jalg- ja jalgrattateede võrgustik loob eeldused auto kasutamisest loobumiseks. Oluline on seejuures just võrgu terviklikkus, et jalgsi ja jalgrattaga liikujatel oleks jaotusmagistraalide ja kohalike jaotustänavate ning ka veotänavate ääres liikudes soovitud sihtkohta jõudmiseks võimalik kasutada autoliiklusest eraldatud jalg- ja jalgrattateid. Jalg- ja jalgrattateed kavandatakse jalakäijate ja jalgratturite ühise jagatud ruumina.

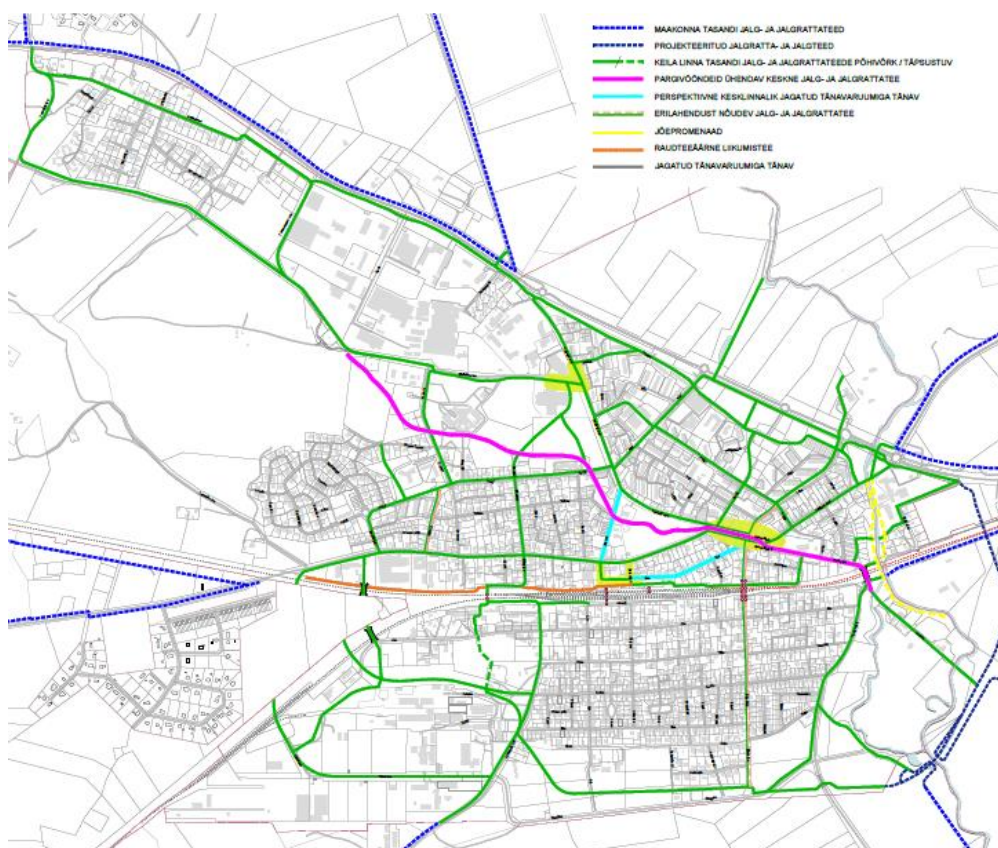
Keila linna jalg- ja jalgrattateede võrgustiku planeerimisel on arvestatud Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ kavandatud jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga. Maakonnaplaneeringuga on kavandatud jalg- ja jalgrattateed Keila – Paldiski suuna ning Keila – Tallinn suuna raudteeharu ja kõigi Keila linna suunduvate ja läbivate põhi-, kõrval- ning tugimaanteede äärde. Harju maakonna ja Keila linna tasandi jalg- ja jalgrattateede võrgustiku sidumine, täpne tehniline lahendus ja paiknemine toimub koostöös naaberomavalitsustega ning Transpordiametiga koostatava planeeringu ja projekteerimise kaudu. Oluline on tagada katkestusteta ühendus Keila linna jalg- ja jalgrattateede põhivõrgustikuga.

Keila linna lõunapoolse ümbersõidu 1. etapis ette nähtud jalgratta- ja jalgteed on joonisel 4 märgitud leppemärgiga „projektijärgsed jalgratta- ja jalgteed“ (Riigitee 11 Tallinna ringtee km 34,0-38,0 Valingu-Keila lõigu ja Keila lõunapoolse ümbersõidu projekt, eskiis, töö nr 20106).



Skeem 4. Maakonna tasandi jalg- ja jalgrattateed

Keila linna tasandi jalg- ja jalgrattateede võrgustiku ülesanne on ühendada linna erinevaid piirkondi ja igapäevaeluks olulisi tõmbekeskuseid. Võrgustik koosneb erineva funktsiooniga jalg- ja jalgrattateedest. Enamiku võrgustikust moodustab põhivõrk, mis on oluline igapäevaste liikumiste sooritamiseks. Põhivõrgustikku täiendab pargivööndeid ühendav keskne tee, jöepromenaad ja raudteearne liikumistee.



Skeem 5. Linna tasandi jalg- ja jalgrattateed

Jalg- ja jalgrattateede liigitusest tulenevad tee parameetrid. Põhivõrgustikku kuuluvate teede projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada kehtiva jalg- ja jalgrattateede parameetreid reguleeriva standardi tasemest „hea“. Erilahendust nõudvate põhivõrgustiku osade puhul, kus tänavaruumi laius ei võimalda standardi kohast „hea“ tasemega lahendust rajada, võib võrgu terviklikkuse tagamiseks rajada lõiguti ka kitsama laiusega jalg- ja jalgrattateid.

Keila linna läbib pargivööndeid ühendav keskne tee, mis ühendab erinevad puhkealasad ning parke ja kesklinna piirkonda. Tee võimaldab liikuda nii linna erinevate piirkondade vahel, kui kasutada seda ka vaba aja veetmiseks puhke otstarbel. Tulenevalt antud jalg- ja jalgrattatee funktsioonist kavandatakse tee parkide vahelises osas minimaalselt nelja meetri laiusena. Keila Keskpargi (Kalmistupargi) osas kavandada pargivööndeid ühendav keskne tee jalakäijate kiirusel liiklemiseks, kuna tegemist on väärika miljöoga ajaloolise kalmistuga, mis kujundati pargiks 1966. aastal.

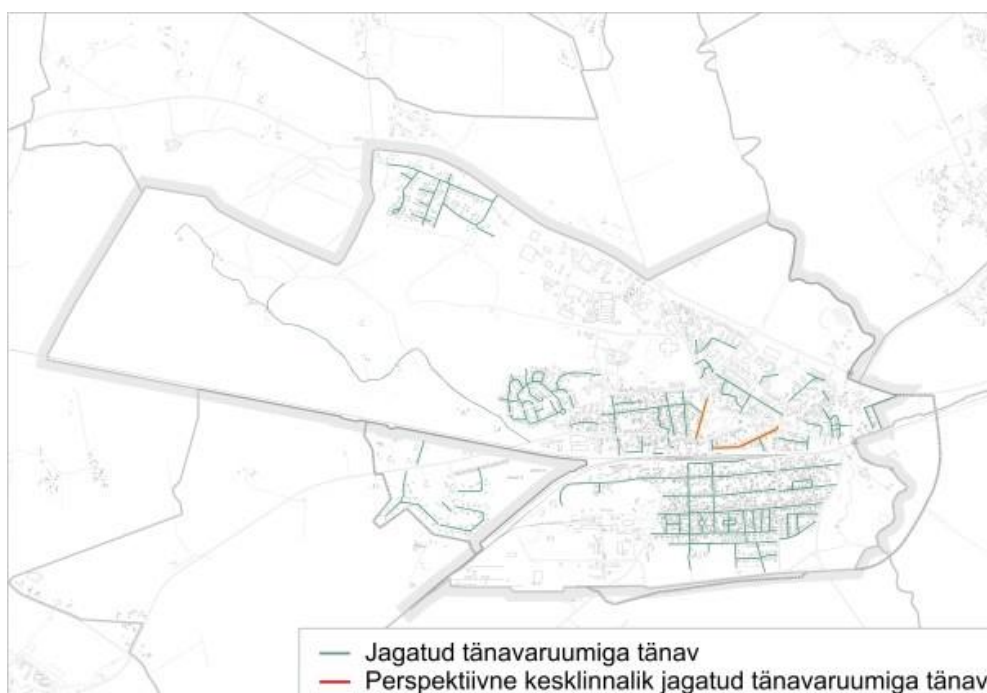
Jalgsi ja jalgratastel liikumise võimalusi avardab raudtee põhjapoolsele küljele kavandatav raudteeäärne liikumistee. Antud liikumistee on loogiliseks jätkuks maakondliku tasandi raudtee äärde kavandatud jalg- ja jalgrattateedele, mis võimaldab liikuda läbi Keila kesklinna.

Keila jõe äärse piirkonna atraktiivsuse tõstmiseks ning vaba aja veetmisega seotud liikumisvõimaluste avardamiseks rajatakse jõe mõlemale kaldale raudtee ja Tallinna mnt pikendusena rajatava silla vahelises piirkonnas ning raudtee ja muuseumi vahelises lõikes jõe vasakpoolsele kaldale jõepromenaad. Antud tee omab eelkõige puhkeotstarvet ning lahenduse kavandamisel planeeritakse ja lahendatakse kogu ala terviklikult.

Jalg- ja jalgrattateede põhivõrgustiku osad, mis asuvad maanteede ääres ei oma Keila siseses liikuvuses kandvat tähtsust. Eelkõige loovad need teed võimalusi liikumiseks linnast mööda ning on atraktiivsed vaba aja sisustamisel. Maantee äärsete jalg- ja jalgrattateede põhivõrgustiku lõikude kavandamine ning rajamine toimub koostöös Transpordiameti ja naaberomavalitsustega.

Enamikel kõrvaltänavatel toimub eri liiklejagruppide liikumine jagatud tänavaruumis. Tegemist on valdavalt elupiirkonna tänavatega, kus enamasti liikleavad piirkonna elanikud. Jalgsi ja jalgratastel liikumine ei ole eraldatud autoliiklusest. Neil tänavatel on mootorsõidukitele maksimaalne lubatud sõidukiirus kuni 30 km/h. Eri liiklejagruppide ohutuse tagamiseks tuleb rakendada liiklust rahustavaid meetmeid.

Perspektiivselt tuleb kavandada jagatud tänavaruumiga Uus tänav ja Jaama tänav (vt skeem 6). Antud tänavad ühendavad raudteejaama piirkonda kesklinnaga ning Keila Kooli ümbruse piirkonnaga, mistõttu moodustavad jalgsi ja jalgratastel liikujaid olulise osakaalu tänaval liiklejatest. Jaama ja Uus tänavate liiklus ning liikumiskeskonna loomisel on olulise tähtsusega jalgsi ja jalgratastel liikujate liikumise mugavuse ning ohutuse parandamine. Tänavaruumi täpne lahendus töötatakse välja eraldiseisvalt eskiislahenduse ja projekti koostamise käigus.



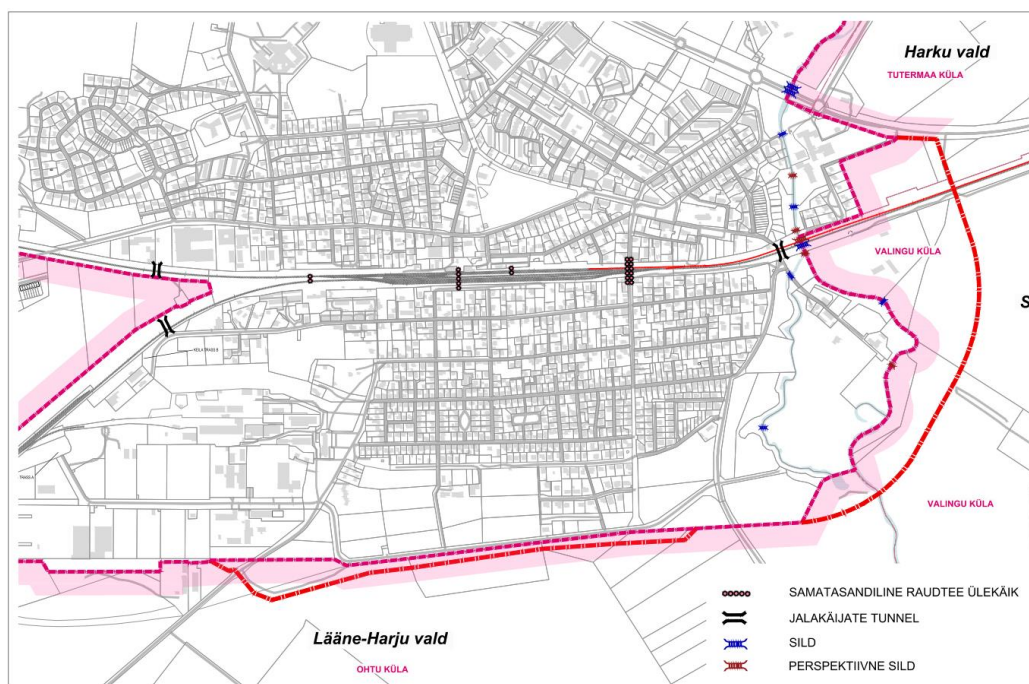
Skeem 6. Jagatud tänavaruumiga ja perspektiivsed kesklinnalik jagatud tänavaruumiga tänavad

Keila linna on kavandatud kolm sõlmpunkti. Need on piirkonnad, kuhu luuakse jalgsi ja jalgratastel liikujatele mugavad liikumisvõimalused. Samas säilib mootorsõidukitel võimalus piirkonna läbimiseks. Sõlmpunktid on kavandatud kesklinna piirkonda Keskväljakule, raudteejaama ümbritsevatele Jaama ja Ohtu tee tänavatele ning Keila Kooli ja veekeskuse piirkonda Ehitajate tee ning Paldiski mnt ristmiku piirkonda. Täpne sõlmpunktide lahendus ja liikluskorraldus töötatakse igal juhul eraldi välja. Peamine on tagada jalakäijate ja jalgratturite liikumise mugavus ning ohutus, muutes samal ajal tänavaruum inimsõbralikuks ja atraktiivseks.



Skeem 7. Sõlmpunktid

Keila linna poolitab ja erinevate linnaosade vahelist liikumist piirab raudtee ning Keila jõgi. Jalgsi ja jalgratastel liikumise osatähtsuse suurendamisel omab olulist tähtsust mugavate ning ohutute raudtee ja jõe ületuse võimaluste tagamine. Üldplaneeringuga nähakse ette viis samatasandilist raudteeületuskohta. Lisaks kavandatakse neljas asukohas jalakäijate tunneli rajamine. Keila jõe ületus võimaldatakse 13 sillaga. Olemasolevale seitsmele sillale lisaks kavandatakse jalakäijate ja jalgratturite liikumise tagamiseks viie uue silla rajamine.



Skeem 8. Ülekäigud, tunnelid, sillad

Keila linna jalg- ja jalgrattateedel edasise planeerimise ja projekteerimise (sh rekonstrueerimise) faasis tuleb kaaluda, millised jalg- ja jalgrattateed vajavad valgustust (rajamisel tuleb jälgida, et see oleks nõuetekohane). Samuti tuleb kaaluda millised matkarajad (suusarajad) vajavad valgustust ning võimalusel kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi. Valgustuslahendused koostada põhimõttel, et ei tekiks valgusreostust ja pimestusohu. Välisvalgustuslahenduse maksimaalne soovituslik valgusvärvsus on 3000K.

9 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ÜLDISE ASUKOHA JA NENDEST TEKKIVATE KITSENDUSTE MÄÄRAMINE

Tehnovõrkude kavandamist riigitee transpordimaale tuleb vältida kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.

9.1 Elektrivõrk

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

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 Jõe tänava ääres.

Keila linna suurimad tarbijad on kaubandus- ja ärihooned kesklinnas ja tööstustarbijad linna loodeosas. Suured tööstustarbijad paiknevad enamjaolt Harju KEK-i tootmisalal AS Entek võrgu teeninduspiirkonnas.

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.

Lisanduva koormuse katmiseks planeeritakse uued 10 kV ühendused Keila 110/35/10 kV alajaamast Tallinn-Paldiski maanteest põhjasuunas arendatava alaga. Linna toitekindluse suurendamiseks nähakse ette täiendavad 10 kV ühendused Keila 110/35/10 kV alajaamast kuni Elevaatori 35/10 kV alajaamani (vt *JOONIS 8. Elektri- ja sidevarustuse skeem*).

Kumna külas asuvast *Keila 110/35/10 kV alajaamast* on planeeritud 10 kV (20 kV) maakaablitras(sid) läbi kesklinna *Elevaatori 35/10 kV alajaamani* (kesklinna varustuskindluse tagamiseks). Keila linnas asuvat *Elevaatori 35/10 kV alajaama* 110/35/10 kV-ks ümber ei ehitata (nagu oli mõeldud kehtivas üldplaneeringus), sest olemasolevad alajaamad tagavad piirkonna varustuskindluse.

Klientide tarbimise iseloomule ja keskkonnale sobilike varustuskindluse tüüplahenduste valikul liigitatakse võrk varustuskindluse piirkondadeks: ülitihed, tihed, kesktihed ja hõlpsalt. Varustuskindluse piirkonna määratlemiseks kasutatakse koormustihedust, koormusmaksimumi, klientide või elanike arvu, liitumispunktide arvu või ehitiste pörandapinna suhet pinnauhikule. Varustuskindlust mõeldakse neljas varustuskindluse piirkonnas eraldi. Keila linna varustuskindluse piirkonnad on kujutatud järgneval skeemil *Skeem 9*.



Skeem 9. Keila linna varustuskindluse piirkonnad.

Keila linnale on valdavalt iseloomulik tihe varustuskindluse piirkond. Kesktihedasse piirkonda jäävad Lõuna-Keila elamupiirkond linna lõunaosas ja Mudaaugu piirkond. Täna on Keila linna keskmine aastane katkestuste kogukestus (SAIDI) ca 1,98 minutit kliendi kohta.

Liinide paiknemise määratlemisel 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 riketega seotud kogukulude minimeerimine. Eelistatult paigaldatakse liinid avaliku kasutusega maadele (nt teemaa). Tihedas ja kesktihedas varustuskindluse piirkonnas ehitatakse uued 0,4-20 kV liinid eelistatult maakaabelliinidena.

Ringtee äärne keskpinge õhuliin on planeeritud tulevikus paigutada maa-alla, et samale trassile saaks rajada kergliiklustee. Samuti vajaksid peatänavatel asuvad keskpingeliinid maa-alla paigutamist.

Eraldi kinnistuid on vaja ainult piirkonnaalajaamade tarbeks. Elektriliinide ja 6-20 kV alajaamade rajamiseks sõlmitakse maaomanikega isikliku kasutusõiguse lepingud. *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded* on sätestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri määrusega nr 73. Olemasolevate piirkonnaalajaamade ümberehitamisel detailplaneeringu nõuet ei rakendata.

9.2 Päikeseparkide planeerimine

Keila linna üldplaneeringus maa-alasid päikeseparkide planeerimiseks kaardil ei reserveerita, kuna tegemist võib olla ajutise iseloomuga maakasutusega. Päikeseparkide arendamisel tuleb eelistada tootmisalasid ja jäätmaid. Keila linnas tuleb päikeseparkide planeerimisel arvestada sellega, et eripärased ja sobimatud lahendused ei rikuks avalikku ruumi. Päikeseparkide rajamisel tuleb hinnata mõju vaadetele, paigad, kus vaated on eraldi väärtustatud, tuleks välistada päikeseparkide rajamine. Linnavalitsus võib arendajalt nõuda visuaalse mõju hindamist, kui päikeseparkide planeerimine võib ohustada väärtuslikke vaateid.

Päikeseparkide planeerimiseks pole detailplaneeringu koostamine nõutav, kuid Keila Linnavalitsus võib põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algetada detailplaneeringu koostamise päikesepargi rajamiseks, kui sellega kaasneb oluline avalik huvi.

Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

9.3 Gaasivarustus

Keila linna lõunaosas läbib Eesti-Soome gaasiühenduse Balticconnector Kiili Paldiski gaasitorustik. Kokku 55 kilomeetri pikkuse Kiili-Paldiski gaasitoru läbimõõt on 711 mm ja maksimaalne töö rõhk kuni 54 baari. Keila linnas asuva gaasitorustiku pikkus on ca 900 m. Kiili-Paldiski torustiku kaudu transporditakse maagaasi Eesti võrgust Soome võrku ja vastupidi. Kiili-Paldiski gaasitoru on osa Eesti-Soome gaasiühenduse Balticconnector projektist.

Gaasivarustus kajastub *JOONIS 10. Kaugkütte ja gaasivarustuse skeemil*. Sellel skeemil kajastub Keila linna perspektiivne gaasivarustus.

9.4 Kaugküte

Keila linnas on kaks kaugkütte võrgupiirkonda. Keila linna võrgupiirkonnas varustab tarbijaid soojaga AS Eraküte. Soojustarbijatest põhilise osa (70%) moodustavad korterelamud. Soojustarbijate seas on lisaks veel väikeelamuid, kaupluseid, õppeasutusi kui ka kohaliku omavalitsuse (Keila linn) halduses olevaid hooneid. Kaugkütte info kajastub *JOONIS 10. Kaugkütte ja gaasivarustuse skeemil*.

Keila tööstusküla võrgupiirkonnas varustab tarbijaid soojaga AS Entek. Soojustarbijateks on erinevad tööstusettevõtted.

Korruselamu piirkondi on kõige mõistlikum kütta kaugküttega ning raudteest põhjapoole jääval alal asub kaks kaugküttepiirkonda. Tarnekindluse tõstmiseks on tulevikus plaanis I võrgupiirkond (ehk Harju KEK'i ala) ja II võrgupiirkond (ehk Utilitase piirkond) torudega ühendada.

Lõuna Keilas ehk raudteest lõunapoole jääval alal kaugkütte torustikud puuduvad. Kütmiseks kasutatakse erinevaid energia allikaid. Küttetorustike rajamisi sinna piirkonda lähiajal ei planeerita.

Edasisel planeerimisel tuleb kaugkütte torustike trassikoridorid ette nägema igale poole, kuhu planeeritakse kortermaju. Näiteks võib kaugkütte vajadus tekkida Keila jõe ääres arendatavates piirkondades, mis võib muutuda korterelamute piirkonnaks.

Vesinik võib olla tulevikus väga kasulik alternatiivkütuse liik. Vesiniku puhul on tegemist tõeliselt tuleviku tehnoloogiaga, millel potentsiaali nii transpordis (autod, bussid, laevad), samuti on see võti energiamahukate tööstusharude nagu terase- ja keemiatööstuse rohelisemaks muutmisel.

9.5 Telekommunikatsioon

Sidevarustuse info kajastub *JOONIS 8. Elektri- ja sidevarustuse skeem*.

Keila linna territooriumil asuvad kaks mobiilside masti, üks Mudaaugul, teine Tööstuse tn tootmisala piirkonnas. Ülejäänud linna teenindavad mastid asuvad linna ümber.

9.6 Ühisveevärk- ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud *JOONISEL 9. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeemil*, kus on kajastatud Keila linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 info. Üldplaneeringu *JOONISEL 9* on kajastatud peatorustikud põhitänavatel ja suurematel tänavatel. Keila linnas kehtestatud detailplaneeringute info on toodud *LISAS 11. Detailplaneeringute skeemil*, uued arendusalad kajastuvad *JOONISEL 1. Maakasutus*.

Keila linna ühisveevärk, mis teenindab elanikkonda, kuulub AS-ile Keila Vesi. Süsteem koosneb torustikest, pumplatest ja reoveepuhastist. Oma veevärk on AS-il Entek, mis varustab veega Harju KEK-i tootmisala. Tegemist on ainult tootmisettevõtete veevarustusega.

Keila linna ühisveevärgis, mida haldab AS Keila Vesi, on ühtses süsteemis 7 puurkaevu, millest normaalolukorras on töös ainult Ehitajate tee piirkonna viis puurkaevu. Puurkaevude jõudlus on suurem praegusest tarbimisest. Eratarbijate puurkaevusid üldplaneeringus ei kajastata. Olemasolevate puurkaevude arv on hetkel piisav, kuid kui jätkub rahvaarvu senine kasv, siis võib 20 aasta jooksul vajalik ette näha kuni kaks uut puurkaevu. Selleks on reserveeritud kaks *tehnoehitise ala* (O) Ehitajate tee ääres ning Terviseradade ala vahetus läheduses.

Keila linna veevarustus põhineb kambrium-vendi veehorisondist võetaval põhjaveel. Tarbijatele suunatakse vesi läbib veetöötlusjaama, et vee kvaliteeti parandada. Veetöötlusjaam on projekteeritud võimsusele 2000 m³/d ja tagab linna praeguse ja perspektiivse vajaduse.

Pea kogu Keila linna territooriumist on moodustatud üks ühine reoveekogumisala ja ühisveevärgiga kaetud ala, millest jääb välja Keila jõe äärne luha-ala, Terviseradade ala ning Niitvälja looduslik ala. Liitumisvõimalused torustikega on antud kõikidele kruntidele, linna reoveekogumisalal on paar krunti kuhu ei ole liitumisvõimalusi välja ehitatud.

Elamuehituse hoogustumise korral uutel arendusaladel, millest osad jäävad hetkel väljapoole reoveekogumisala ja ühisveevärgiga kaetud ala, tuleks liita ka linna ühisesse vee- ja kanalisatsioonivõrgu süsteemi. Uued arendusalad on Keila jõe luhale jääv äriala, Terviseradadest loode poole jääv elamuala, Saue valda ümbersõiduni laienev piirkond.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamine toimub vee ettevõtja poolt koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava alusel ning seda tuleb arvestada tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramisel detailplaneeringutes ja projektides.

Detailplaneeringutes tuleb määrata vee- ja -kanalisatsioonirajatiste asu-kohad. Täpsed meetmed tuuakse igas detailplaneeringus vastavalt objekti eri-pärale.

Linna põhjaosas on välja ehitatud nii ühis-, lahk- kui ka poollahkvoolne kanalisatsioon, viimaste aastate rekonstrueerimistega on enamus süsteemist muudetud lahkvooleks. Lõuna-Keilas ja Mudaaugu piirkonnas on ainult olmereovee kanalisatsioon.

Tööstuspiirkondadest on lahkvoolne kanalisatsioon Harju KEK-i territooriumil (kuulub ettevõttele) ja osaliselt ka Tööstuse tänava piirkonna territooriumil, kuulub AS-ile Keila Vesi.

Linna ühiskanalisatsiooni kuulub kokku 29 kanalisatsiooni pumplat, millest kolm paiknevad Keila vallas Tammermaa elamupiirkonnas ja üks Harku vallas (Circle-K). Reovee peapumpla asub reoveepuhasti territooriumil. Suuri piirkondlikke reoveeülepumplaid on kaks, üks Mudaaugul ja üks Tööstuse tn kandis. Teised ülepumplad on väikesed ja asuvad kanalisatsioonitrassil avalikul maal.

Keila reoveepuhasti asub linna kirdenurgas Keila jõe ja Paldiski maantee vahelisel alal 8,8 ha suurusel territooriumil. Puhasti on projekteeritud reovee puhastamiseks maksimaalse ööpäevase vooluhulgaga 5100 m³/d.

Keila linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võrk ulatub ka väljapoole linna piire varustades Kulna (Tammermaa elamurajooni) ja Valkse küla Lääne-Harju valla territooriumil. Valkse külas ulatuvad Keila Vesi AS'i torustikud kuni eakatekoduni - Benita (tuntud ka kui Villa Benita).

Keila linna ühiskanalisatsioonivõrk ulatub Karjaküla alevikku kogupikkusega 6,9 km (sh 2,9 km on survetorustikku).

Harku valla territooriumil asuvatest Kumna ja Tutermaa küladest juhitakse reovesi Keila reoveepuhastisse.

9.7 Sademevesi

Linna sademeveekanaliseerimise haldab AS Keila Vesi. Sademeveekanaliseerimine on rajatud peamiselt põhjaossa jäävale korrusmajade piirkonda, Harju KEK-i tootmisalale, Tööstuse tänava ja Jõe tänava piirkonda.

Korrusmajade piirkonna sademevee süsteem põhineb Pargi-Piiri tn kollektoril Ø600mm ning Paldiski mnt – Luha – Uus - Paldiski mnt kollektoril, mis on Piiri tn ja Paldiski mnt ristmiku omavahel ühendatud ja suubuvad ühiselt teisele poole Uus-Paldiski mnt kraavi, kus on sajuvee settetiik ning puhastatud sademevesi juhitakse Keila jõkke.

Suurematest tööstuspiirkondadest on sademeveekanaliseerimine Harju KEK territooriumil. Sealse äravoolukollektoriga on ühendatud ka Tervisekeskuse piirkonnas olev sademeveekanaliseerimine. Sademevesi juhitakse kahest punktist Keila-Paldiski maantee alt kraavidega läbi settetiikide Keila jõkke.

Sademeveekanaliseerimine puudub korrusmajade alal Pae, Põhja tn piirkonnas, kus sademeveetorustiku laiendamine tulenevalt maapinna langustest on keeruline, maapind langeb suhteliselt järsult Paldiski mnt suunas ning piki nimetatud tänavaid torustikke rajada sisuliselt ei saa.

Haapsalu mnt – Pargi tn - Kooli tn - Kruusa tn vaheline ala vajab sademeveesüsteemide rajamist ja lahendamist, samuti tuleb lahendada sademeveelahendus Tallinna maantee ümbruses.

Sademeveetorustiku laiendamine peab toimuma koos tänavavõrgu rekonstrueerimisega ning võimalikud trassikoridorid olemasolevate eelvooludeni tuleb lahendada koos teede rekonstrueerimiste planeerimistega.

Väikeelamute piirkonnas toimub sademete ärajuhtimine kohalike kraavide kaudu või imub pinnasesse. Probleemne koht on Lõuna-Keila elamurajoon kuid nendele tänavatele ei saa rajada vajaliku läbimõõduga sademeveetorustikke. Võimalikult palju peab rakendama sademevee hajutamist, mitte koondumist ning torustikke saab rajada vaid kõige kriitilisematel lõikudel. Selleks, et olemasolevad süsteemid saaksid paremini toimida ja et oleks loodud võimalused uute torustike rajamiseks, tuleb olemasolevad eelvoolud korrastada ja need ka korras hoida. Sademeveetorustike rajamine või muude lahenduste rakendamine on seotud eelkõige tänavate komplekse rekonstrueerimisega ning võimalikud lahendused ja mahud sõltuvad rekonstrueeritavate tänavate paiknemisest.

Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Süsteem jälgendab looduslike märgala-kooslusi ning võib koosneda ühest või mitmest osast, mis aitavad sademevett immutada maasse, kasutada elutegevuseks, aurustada või suunata ülejäänud vesi edasi looduslikesse veekogudesse või kanalisatsioonitorustikku. Tehismärgalad on madalad tiigid või pinnasfiltrid, mis on rajatud spetsiaalselt sademevee või reovee puhastamiseks ning milles on loodud sobivad kasvutingimused märgalakooslustes kasvavatele taimedele, mis aitavad vee hulka vähendada ja vett puhastada.

Soovitusi märgalade rajamiseks on kirjeldatud järgmistes töödes:

- OÜ Alkranel, 2005. Alternatiivsete sademevee ära-voolu- ja kogumissüsteemide uurimustöö. 75 lk;
- <http://susdrain.org/>
- SEI Tallinna väljaanne nr 22 Juhend elurikka linna planeerimiseks, lk 29.

Sademeveekäitluse osas Sademeveesüsteemidele täpsemate tingimuste seadmisel ning nende välja arendamisel on soovitatav muuhulgas lähtuda Keskkonnaministeeriumi tellimusel välja töötatud kombineeritud sademeveestrategias toodud suunistest (https://www.envir.ee/sites/default/files/1_sk_7.11.2018_0.pdf).

9.8 Päästeteenuseks vajalikud taristu ning ehitustingimused

Keila linna tuletõrjeevarustus põhineb peamiselt hüdrantidel. Kokku on linnavõrgus 187 toimivat hüdranti.

Vajalik veesurve ja vooluhulk hüdrantidest on reeglina piisav, et tagada kõikjal tuletõrjeevee vooluhulk 10 l/s ning sõltuvalt asukohast ka 15 l/s.

Mudaaugu piirkond on võrreldes muu Keila linnaga mõnevõrra kõrgemal ning veetoide on üheniidiline läbi survetõstepumpla, mis on dimensioneeritud tuletõrjeevee vooluhulgale 10 l/s.

Vastavalt kehtivatele normidele on arvutuslik tuletõrjevooluhulk kuni 10 000 elanikuga ja üle 2-korruseliste hoonetega linnas 15 l/s, tulekustutuse kestus 3 tundi ning üheaegselt üks tulekahju. Seega arvutuslik tuletõrjeevaru, mida hoitakse II astme pumpla kahes reservuaaris, on kokku 162 m³. Olemasolevate reservuaaride maht (1000 m³) on piisav, et hoida tuletõrjeevaru.

Päästeameti depool, mis paikneb vahetult Keila jõe ääres, on oma veevõtt Keila jõest.

Tuletõrjeevarustuse info (hüdrantide, pumpla ja reservuaari paiknemine) on toodud *JOONISEL 9. Vee- ja kanalisatsioonivarustuse skeem*.

Harju KEK-i tööstuspargi alal väline tuletõrjeevarustus põhineb 17 hüdrantil ning ühel 100 m³ mahutil (see info kaartidel ei kajastu).

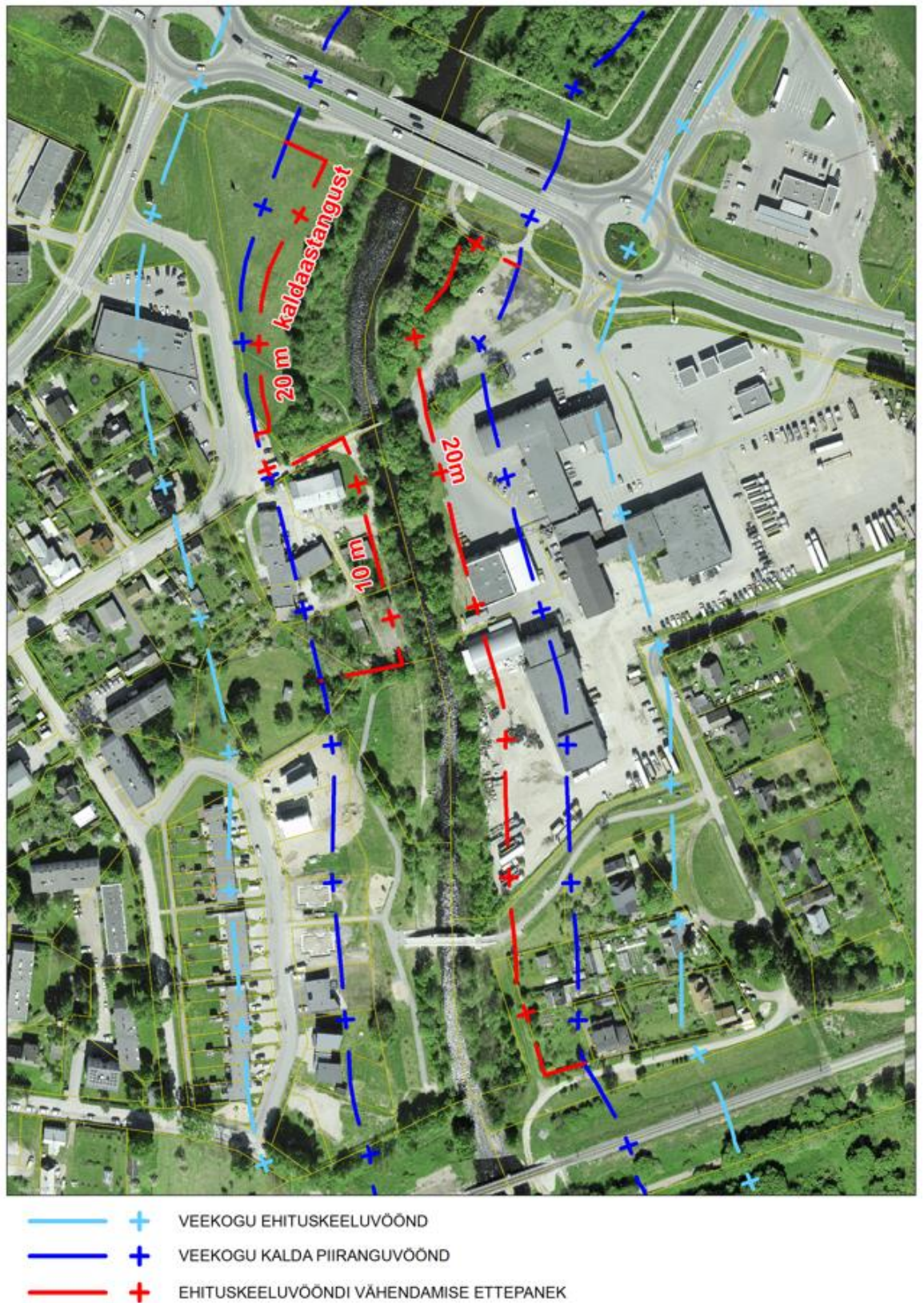
Uute arendusalade kavandamisel võib tekkida olukord, kus tuletõrjevett veevõrgubaasil rajamist ei lubata, mis tähendab, et arendajad peavad ette nägema rohkem ruumi veevõtukohtadele või veehoidlatele. Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb tagada normidekohased nõuded, st Päästeteenistuse autode tarbeks piisava laiuse ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ning veevõtukohtade ja hüdrantide olemasolu. Asjakohastel juhtudel tuleb koostöös Päästeametiga õhuliinide planeerimisel üle sõiduteede määrata õhuliinide kõrgusmärgid (ebastandardsete päästemasinate ja päästetehnika, samuti erigabariidiliste veokite läbipääsuks).

10 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Keila jõe ääres järgnevates kohtades:

- Keila jõe läänekaldal Vesiveski I kinnistul (tunnusega 29601:007:0260) 20 m kaldaastangu ülemisest piirist (vt Vesiveksi I kinnistu detaiplaneering, vastu võetud 29. mai 2018) (vt *Skeem 10*).
- Keila jõe läänekaldal 10 meetrini ca 110 m pikkusel lõigul kaasates järgnevaid kinnistuid: Tallinna mnt 16 (tunnusega 29601:001:0273); Tallinna mnt 16a (tunnusega 29601:001:0274); Tallinna mnt 14b (tunnusega 29601:001:0272) (vt *Skeem 10*).
- Keila jõe idakaldal 20 meetrini ca 425 m pikkusel lõigul Tallinn-Paldiski ja Keila-Tallinna raudtee vahelisel lõigul kaasates järgnevaid kinnistuid: Ülejõe tee 2a (tunnusega 29601:001:0112); Ülejõe tee 2 (tunnusega 29601:001:0108); Ülejõe tee T1 (tunnusega 29601:001:02829); Ülejõe tee 14 (tunnusega 29601:001:0409), Ülejõe tee 12 (tunnusega 29601:001:0362) (vt *Skeem 10*).

Vesiveski I kinnistu on ulatuslikum tänasel päeval veel hoonestamata ala. Tegu on tasase, valdavas osas kõrghaljastuseta (puude ja põõsaste riba kulgeb üksnes vahetul jõekaldal) alaga, mis piirneb teedega ja millel puuduvad tähelepanu nõudvad loodusväärtused. Kaldaäärsest taimestikust ja lammimuldade esinemisest tulenevalt võib eeldada, et vähemalt osa kinnistust mõjutab jõe kõrgveetase. Vesiveski I kinnistule koostatakse detailplaneeringut - Keila linna Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneering, kus on ehituskeeluvööndi vähendamise mõju hinnatud detailplaneeringu KSH eelhindangu raames. Eelhindangus jõuti järeldusele, et leevendavate meetmete rakendamisel olulist negatiivset keskkonnamõju ei avaldu. Teostatud hinnang oli seotud konkreetse menetletava detailplaneeringu ja selle konkreetse lahendusega, mistõttu eelhindangu järeldust (või teisi detailplaneeringu menetluses võetud seisukohti) ei saa üheselt laiendada üldplaneeringu lahendusele. Üldplaneeringu üldistusastmes võib aga välja tuua, et asjakohaste leevendusmeetmete rakendamisel ja asukoha eripäradega arvestava detailplaneeringu koostamisel on võimalik ehituskeeluvööndi vähendamisega kaasnevaid olulisi negatiivseid mõjusid (ehk selliseid mõjusid, mis otseselt kahjustaksid veekogu seisundit) vältida. Säilivasse ehituskeeluvööndisse jääb tugevama kaldega ala ning puu- ja põõsarinde vöönd ehk jõe kaitse seisukohalt (saasteainete puhverdamise, erosiooni vältimise ja elupaikade pakkumise seisukohalt) olulisem osa kaldavööndist.



Skeem 10. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Tallinna mnt 16, 16a ja Tallinna mnt 14b, samuti Ülejõe tee 2a ja Ülejõe tee 2, kinnistud on juba täna hoonestatud (tootmis- ja ärimaad) sarnases ulatuses ehituskeeluvööndi ettepanekuga, samuti paiknevad seal olulises ulatuses teed ja kõvakattega platsid. Samuti paiknevad ehituskeeluvööndis olemasolev

hoonestus ja rajatised Ülejõe tee 14 kinnistul (elamu ja kõrvalhooned). Seega ei kaasneks nendel loetletud kinnistutel ehituskeeluvööndi vähendamise eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, võrreldes olemasoleva olukorraga. Alal täna paiknevate hoonete ja rajatiste lammutamine ei muudaks eeldatavalt Keila jõe seisundit, kuna looduslik pinnas ja taimeestik on seal varasema inimtegevuse tagajärjel juba kadunud.

Lähtudes Keila linna üldplaneeringuga kavandatud arengust Keila jõe mõlemal kaldal soositakse jõe kallaste elavdamist (vt ptk 6.3.6) ja samaaegselt Keila jõe äärse roheala säilitamist (vt ptk 6.2.2) ning kalda-alale promenaadi planeerimist. Üldplaneering seab eesmärgiks kvaliteetse tervikliku elukeskkonna arendamise, mis suhtleb aktiivselt Keila jõe kallastega. Üldplaneering soosib jõe mõlemal kaldale olemasolevate tootmis- ja äriefunktsiooniga hoonestuse asendamist kaasaegse ja mitmekesise nt äri-, ühiskondliku ja elamufunktsiooniga uushoonestusega, mis elavdaks jõe kalda kasutust ja väärtustaks jõe kallast kui avalikku ruumi. Eesmärgiks on kvaliteetse elukeskkonna ja sidusa avaliku ruumi väljakujunemine.

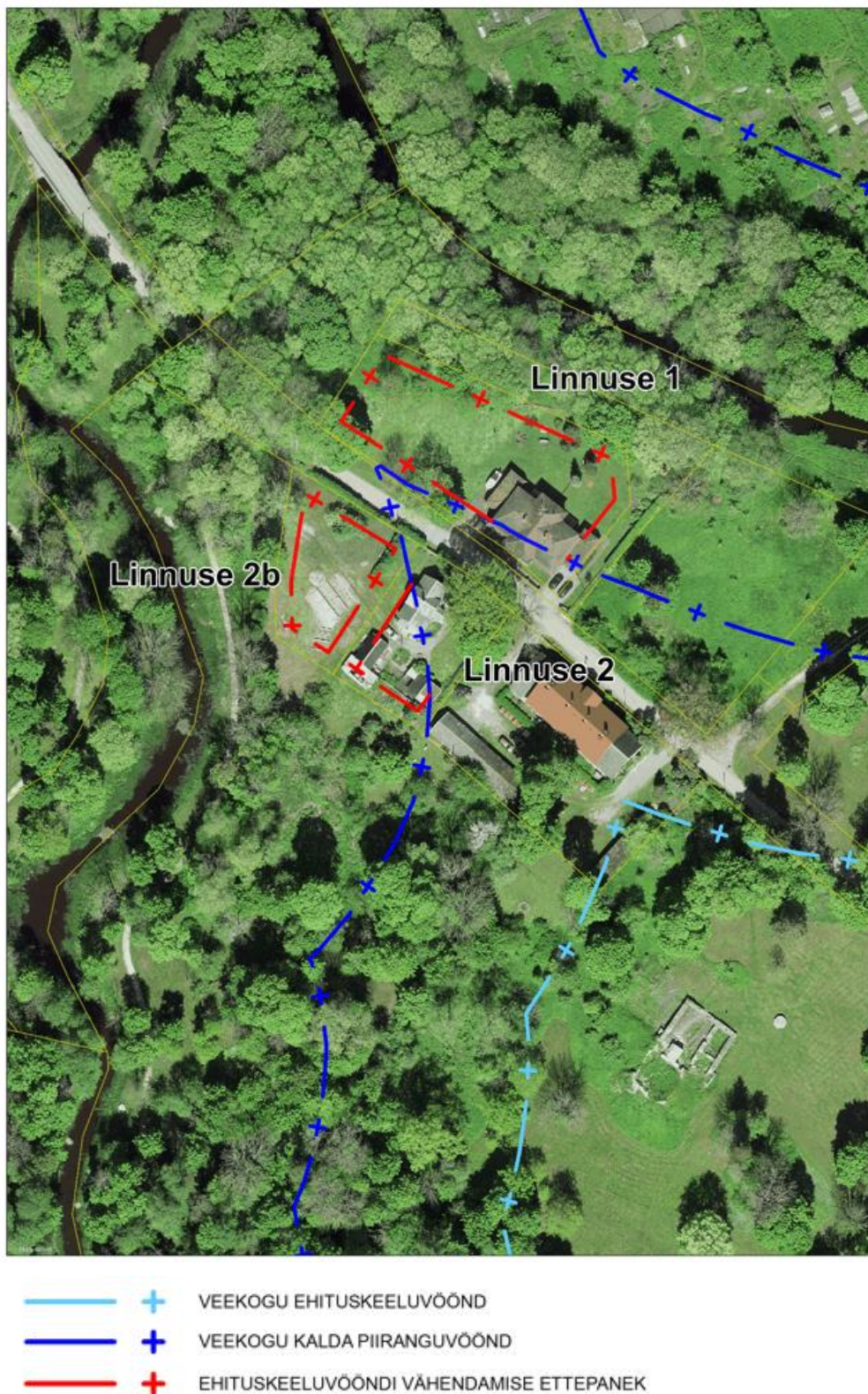
Ülejõe tee T1 ja Ülejõe tee 12 piirnevad vahetult Keila jõe idakalda juba hoonestatud aladega ning moodustavad nendega põhimõttelise terviku. Kuigi nimetatud kaks kinnistut on tänasel päeval hoonestamata, ei eristu nad oma muult iseloomult (reljeef, taimeestik, loomastik, mullastik vm) viisil, mis tingiks vajaduse käsitleda neid piirnevatest aladest erinevalt. Tegu on Keila jõe kõrgema, tasase kaldapealsega, kuhu eeldatavalt ei ulatu ka kõrgvesi. Kinnistud on väikesed ja inimtegevusest juba teatud määral mõjutatud. Ehituskeeluvööndi vähendamine neil kinnistutel koos külgnevate aladega ja võimalik hoonete või rajatiste rajamine ei tooks eeldatavalt kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Linnuse tn 1, Linnuse tn 2, Linnuse tn 2b näol on tegemist olemasolevate õuealadega, kus üldplaneeringuga sätestatakse konkreetsed tingimused täiendava hoonestuse rajamiseks (ühel juhul on lubatud abihoonete rajamine, teistel juhul elamu rajamine kinnistule, kus on ka varem hoone paiknenud). Arvestades alade iseloomu (inimtegevusest tugevasti mõjutatud alad, kus paikneb ka juba olemasolevaid hooneid ja rajatisi), ei kaasne piiratud mahus ehitustegevusega eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Kinnistute puhul on ehitiste planeerimisel oluline arvestada Keila jõe kõrgveepiiriga (võimaliku üleujutusohuga).

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit:

- Jõepargis paikneval Linnuse tn 1 kinnistul (tunnus 29601:015:0680) kinnistu piirist 4 m sissepoole. Linnuse tn 1 krundile on lubatud vaid abihoonete ehitamine (nt kuurid ja väliköök), teise elamu ehitamine ei ole lubatud. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek lähtub kinnistuomaniku soovist rajada kinnistul paikneva hoone juurde puukuurid (vt *Skeem 11*).
- Jõepargis paikneval Linnuse tn 2b kinnistul (tunnus 29601:001:0219) kinnistu piirist 4 m kaugusel. Linnuse tn 2b kinnistule võib ehitada väikeelamu. Planeeritav elamu peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja väljakujunenud tänava äärset ehitusjoont (täpsemad ehitustingimused vt ptk 6.4.5; vt *Skeem 11*).

- Jõepargis paikneval Linnuse tn 2 kinnistul (tunnus 29601:001:0218) kinnistu piirist 4 m kaugusel. Linnuse tn 2 kinnistule võib ehitada väikeelamu. Planeeritav elamu peab sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonnas väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja väljakujunenud tänava äärset ehitusjoont (täpsemad ehitustingimused vt ptk 6.4.5; vt *Skeem 11*).



Skeem 11. Ehituskeeluvõondi vähendamise ettepanekud Linnuse tn 1, Linnuse tn 2b ja Linnuse tn 2 kinnistutel

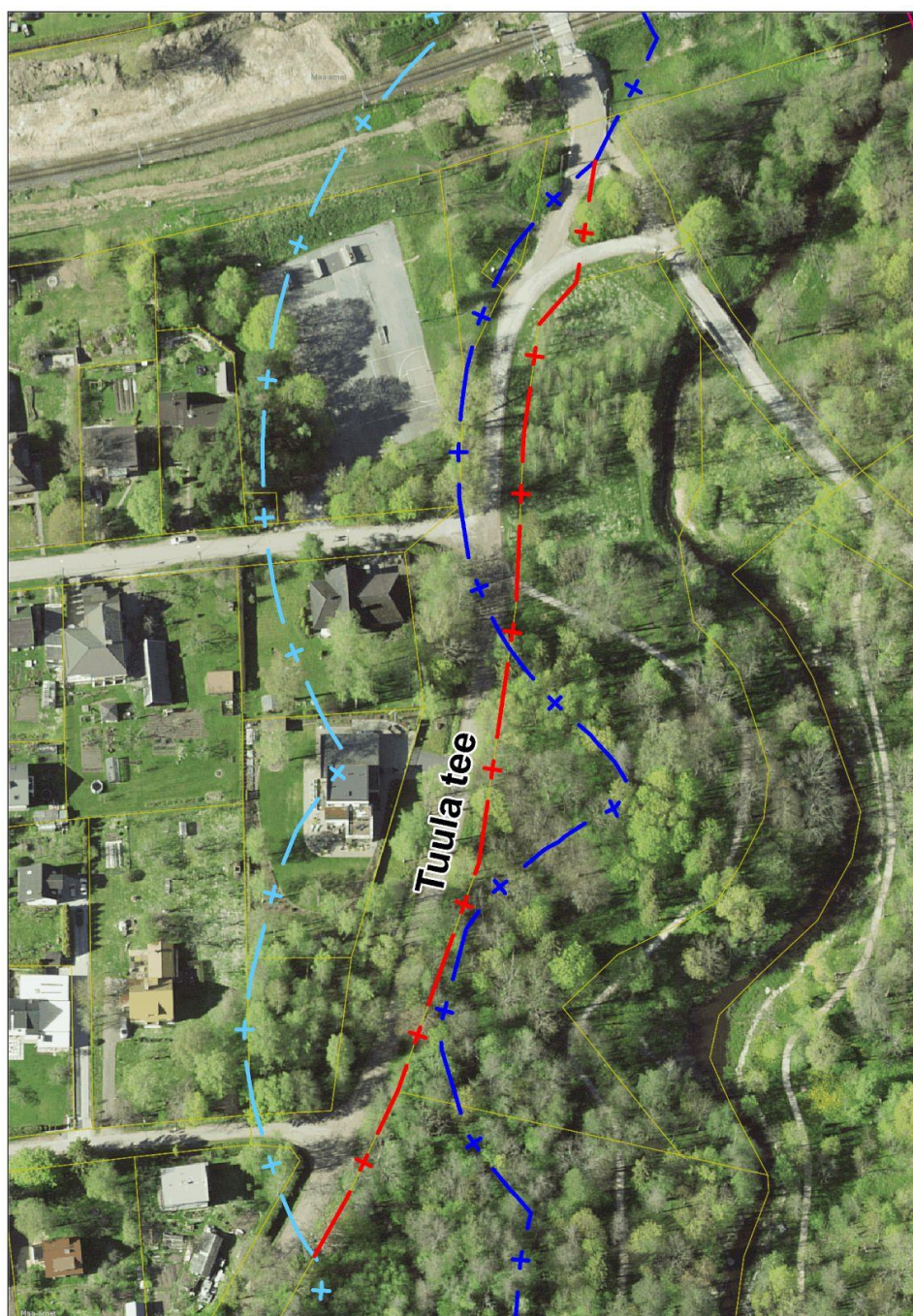
Üldplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit Keila jõe vasakharu läänekaldal järgnevatel kinnistutel (vt Skeem 12):

- Tuula tee 5a (29601:015:0051);
- Tuula tee 5b (29601:001:0392);
- Jõe tn 2b (29601:015:0062);
- Jõe tn 1a (29601:015:0810);
- Tuula tee 12 (29601:015:0037);
- Tuula tee 14 (29601:001:0335);
- Teaduse tn 1a (29601:015:1100);
- Trasnpordimaa kinnistul Tuula tee T1 (29601:001:0142).

Ehituskeeluvööndiv piiriks on Tuula tee T1 kinnistul paiknev Tuula tee II sõidutee (idapoolne/jõepoolne serv). Otstarbekas on väljakujunenud ehitusjoonest lähtuva ehituskeeluvööndi määratlemine üldplaneeringus.

Looduskaitseeadus sätestab, et ehituskeeluvöönd ei kehti tiheasustusala varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Piirkonda tervikuna vaadates kulgebki väljakujunenud ehitusjoon piki Tuula tee lääneserva. Kinnistust põhjapoole jäävad elamud on jõest ligikaudu samal kaugusel ning olemasolev hoonestus on mõlemal pool kinnistut (olemasolevate elamukruntide vahel on hoonestamata Tuulatee 14 kinnistu).

Ehituskeeluvööndi suurem ulatus (100 m) selles lõigus on tulenenud asjaolust, et tegu on metsamaa kõlvikuga. Kuna aga antud kinnistutel on metsamaa Tuula teega juba ülejäänud kalda-alast ära lõigatud ning teisel pool Tuula teed asuvad puud ei täida enam samaväärset kalda kaitse-eesmärke. Metsamaa erisus on täidetud jõe läänekaldale ja Tuula tee vahele jääval Tuula tee 7 kinnistul (29601:001:0263).



- + VEEKOGU EHITUSKEELUVÖÖND
- + VEEKOGU KALDA PIIRANGUVÖÖND
- + EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

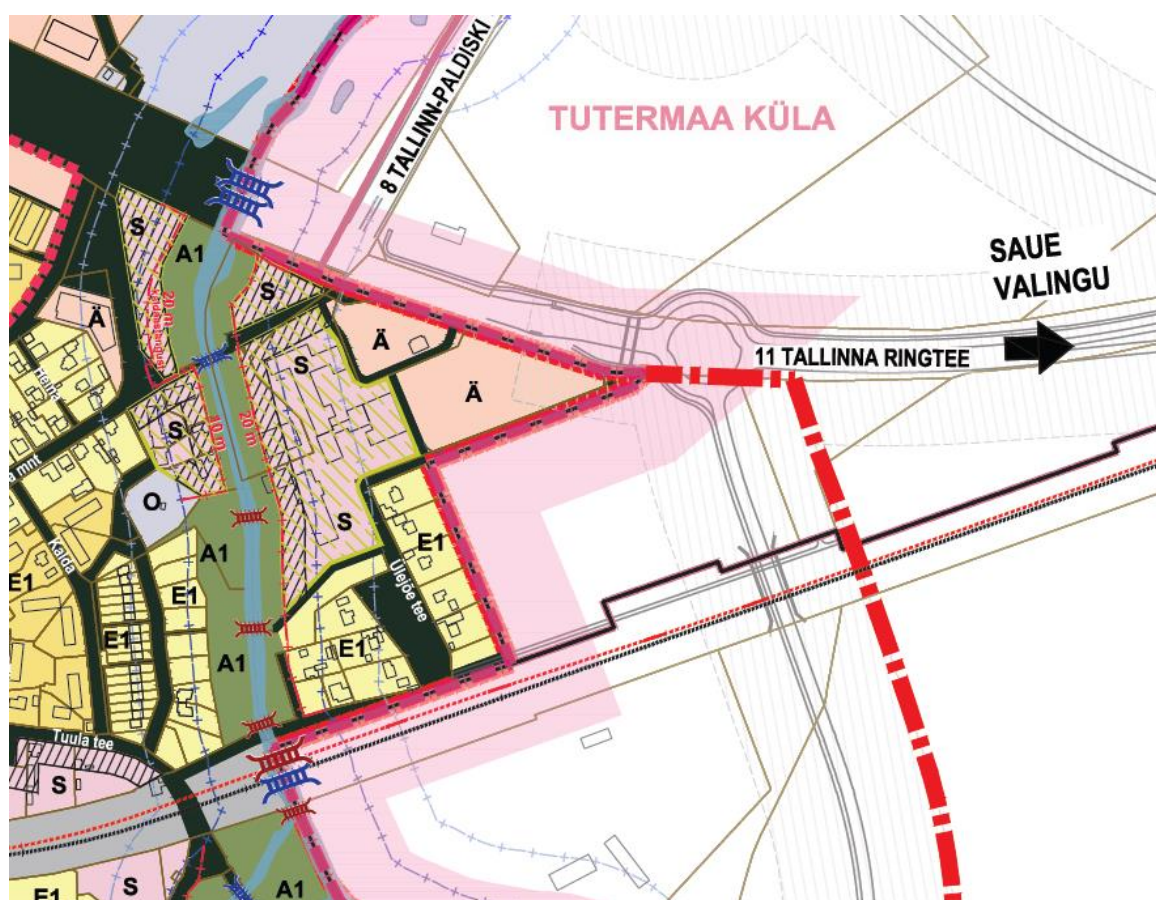
Skeem 12. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Tuula tee ääres

Keila jõe ehituskeeluvööndi täiendav vähendamine läbi hilisemate detailplaneeringute peaks olema ainult tugevast avalikust huvist (nt jõeäärsete avalikus kasutuses alade välja arendamine linna arengu toetamiseks) või negatiivsete keskkonnamõjude vältimise vajadusest (nt kallasradade kasutuse suunamine ja kontrollimine või üleujutusohu vältimine) tulenev erand. Vastava ettepaneku esitamisel tuleb koostada eksperthinnang ehituskeeluvööndi vähendamise mõjust veekogule.

11 KEILA LINNA PIIRI MUUTMISE ETTEPANEK

Linnapiiri muutmine Harku vallaga osaliselt Tutermaa küla alal (vt Skeem 13).

Linnapiiri laiendamise ettepanek on seotud Keila linna lõunapoolse ümbersõidu uue maanteetrassi asukoha paiknemisega Tutermaa külas riigi põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ja raudtee Turba/Paldisi/Kloogaranna-Tallinn vahel. Uue maantee rajamisega seoses oleks võimalik maantee ja Keila linna vahelist ala siduda Keila linnaga. Selleks on eeldused ja võimalused olemas. Keila linna jaoks on tegemist potentsiaalse arendatava alaga, mis haakub hästi ka Keila jõe äärses rekreatiivse puhkealaga. Harku valla jaoks on tegemist ääremaaga, kuhu arengut ei kavandata. Tutermaa külale on Keila linn oluline tõmbekeskus.



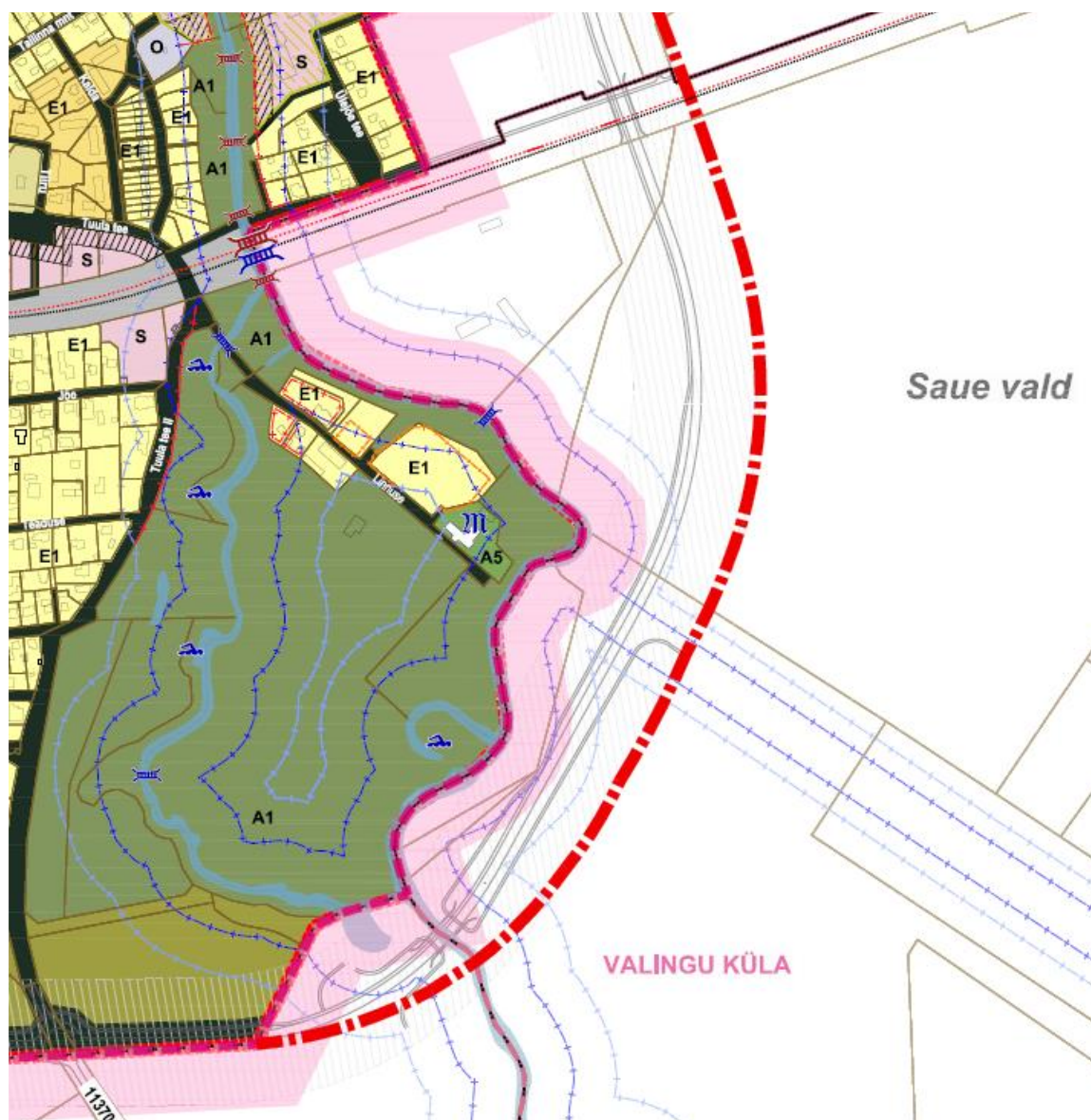
Skeem 13. Linnapiiri muutmine Harku vallaga osaliselt Tutermaa küla alal

Linnapiiri muutmine Saue vallaga Valingu küla alal (vt Skeem 14).

Saue valla ja Keila linna ühiseks piiriks on Keila jõgi ca 1115 m pikkuses lõigus parem- ja vasakharu lahknemiskohast Lääne-Harju valla piiril kuni raudteesillani ja sealt edasi raudteemaad põhjapiir ca 225 m pikkuses lõigus Ülejõe tänava elamukruntide ja Harku valla ühise piirini.

Keila linnapiiri laiendamise ettepanek on seotud Keila linna lõunapoolse ümbersõidu uue maanteetrassi asukoha paiknemisega. Uue maantee rajamisega seoses oleks võimalik maantee ja Keila linna vahelist ala siduda

Keila linnaga. Keila linna jaoks on tegemist potentsiaalse arendatava alaga, mis haakub hästi ka Keila jõe äärses rekreatiivse puhkealaga. Saue valla jaoks on tegemist ääremaaga, kuhu arengut ei kavandata. Koostatavas Saue valla üldplaneeringu eelnõus on Valingu piirkond linna ümbersõidu ääres jäetud kasutusele võtmata. Isegi kui Saue vald antud alale mingit maakasutuse arengut kavandaks, oleks tegu Keila linna teenuseid kasutatava alaga (teede ja tehnovõrkude ühendamise vajadus). Linna poole jäävat osa näeb Keila linn perspektiivis jõesaare alajätkuna, kus võiks korrastada terviklikuks endise Keila mõisa kompleksi alad, rajada sildu, loodusradu, kasutada veematkadeks jõge. Võimalus on sell juhul tagada elanikele otsepääs Keila jõe paremkaldale.

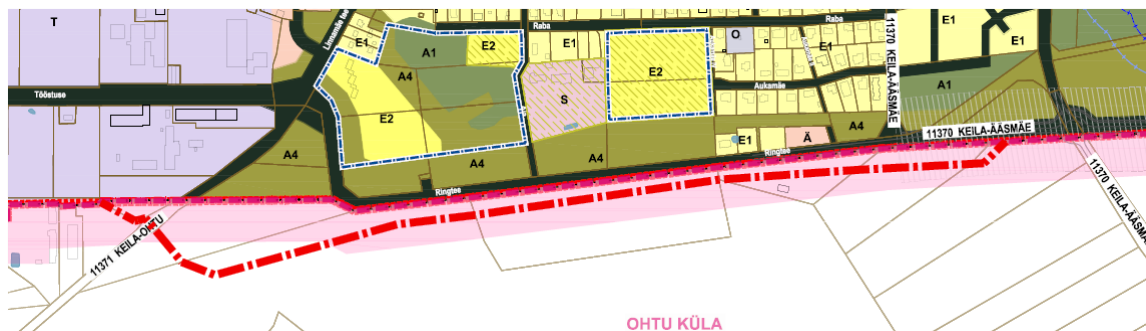


Skeem 14. Linnapiiri muutmine Saue vallaga Valingu küla alal ja Lääne-Harju vallaga Ohtu küla alal

Linnapiiri muutmine Lääne-Harju vallaga (vt Skeem 14, Skeem 15 ja Skeem 16).

Keila linna ettepanek on haarata mõisapargi ajalooline osa - Tõllaauk mõisapargi koosseisu. Sellest tulenevalt on tehtud ettepanek linnapiiri muutmiseks antud lõigus Ohtu külas. Piiri laiendus on kavandatud kuni uue

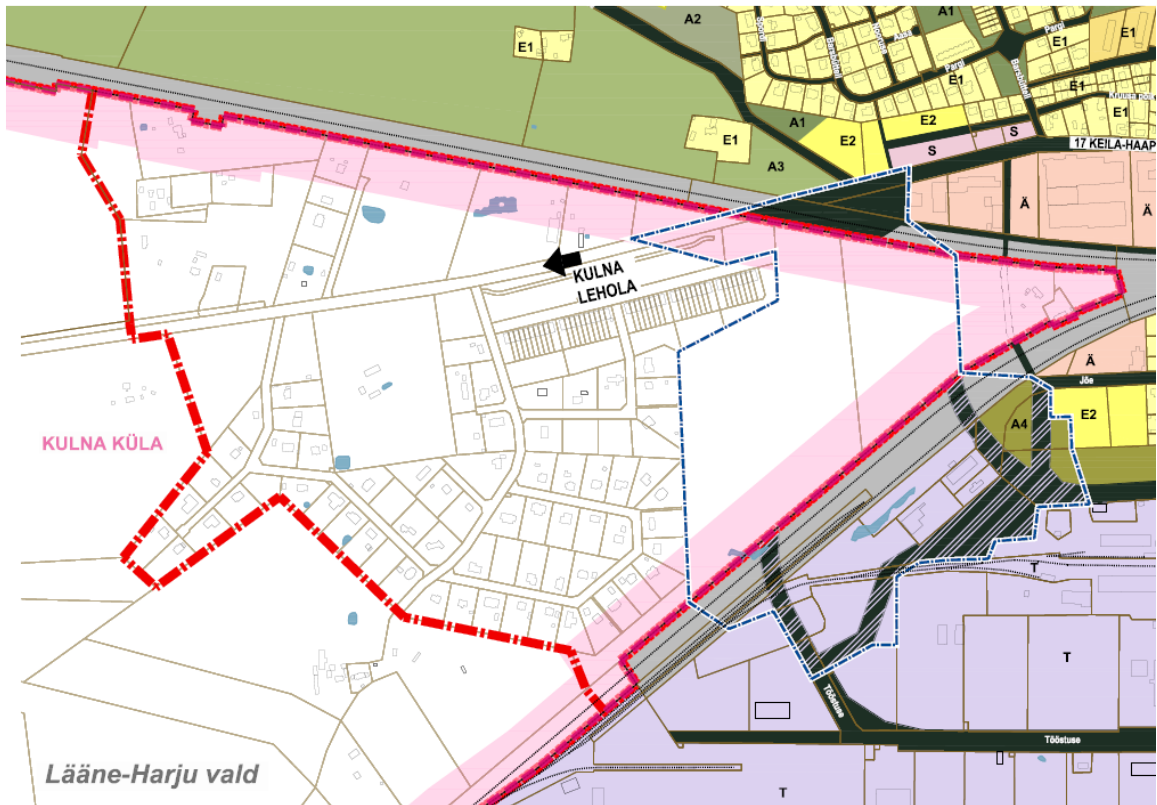
maanteetrassini. Tõllaauk on kalastajate hulgas populaarne kalastuskoht, kuhu on vajalik rajada kalastus-huvilistele infrastruktuur ja seda hiljem hooldada (juurdepääsutee, püügiplatvormid, info-tahvlid, pingid, prügikastid). Tõllaauk kui ajaloolise Keila mõisa pargi osa ja osa jõe vasak-harust, vajavad hooldamist. Ala läbib kergliikustee, mida Keila elanikud kasutavad. Kergliikusteede hooldus on kohaliku omavalitsuse kohustus, hetkel peaks seda tegema Lääne-Harju vald.



Skeem 15. Linnapiiri muutmine Lääne-Harju vallaga

Keila linna lõunapiiri muudatusettepaneku põhjenduseks on kaasata seal asuv sademeveete kraav linna sisse. Kraav asub Teisel pool Ringteed Lääne-Harju valla maadel Ohtu külas. Antud kraavi juhitakse linna sademeveed ning see kraav on linna toimimisel olulise tähtsusega. Keila linn hooldab ja vastutab selle kraavi toimimise eest. Keila linnal on keeruline koostada projekti, hoolsustöid, taotlema toetusi, kui kraav asub teise omavalitsuse territooriumil.

Keila linnapiiri muutmise ettepanek Lääne-Harju vallas asuval Kulna küla territooriumil, kaasates Tammermaa elamurajooni. Tammermaa elamurajoon asub küll Lääne-Harju valla territooriumil kuid kaugel valla tõmbekeskustest (kaugus Paldiski linnast 25 km kaugusel). Tammermaa asub kohe Keila linna külje all ning on tihedalt seotud Keila linnaga. Piirkond on ühendatud Keila linna ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga. Samuti kasutavad elanikud Keila linna teenuseid (teenindusasutused, poed, koolid, lasteaiad). Igapäevaselt on piirkond tihedalt seotud Keila linnaga ning vajab ka jätkuvalt sidumist Keila linna ruumistruktuuri (nt ühistranspordi kavandamisel).



Skeem 16. Linnapiiri muutmine Lääne-Harju vallaga

Piirimuudatused ei kahjusta olemas-oleva elukeskkonna väärtusi, vaid aitavad piirkondi omavahel paremini siduda, näha neid ühe tervikuna, lisavad juurde uusi väärtusi ning parandavad piirkonna elamisväärsust läbi alade parema hooldatuse, kergliiklusteede ja puhkealadele parema juurde pääsetavuse tagamise.

12 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED

Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimused tulenevad KSH-s toodud ettepanekutest.

Juhul, kui tegu on võimaliku negatiivse keskkonnamõjuga tegevusega, tuleb vajadusel tegevuse planeerimise etapis algtada ja läbi viia keskkonnamõjude hindamine.

12.1 Radoon

Vastavalt Keila linna radoonimõõtmiste tulemustele enam kui neljandikus uuringupunktidest ületab Rn-sisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ja seega on vastavalt Eesti ehitusstandardile (EVS 840:2017) Keila linna territooriumil vajalik mõõta Rn-sisaldust enne uute hoonete püstitamist, et selgitada radoonivastaste meetmete kasutamise vajalikkust või nendest loobumist. Keila Linnavalitsusel on õigus nõuda radooniuuringu koostamist detailplaneeringu lähte- või projekteerimistingimuste väljastamisel.

12.2 Müra

Müra normtasemed

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele (AÕKS) tuleb planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasemeid üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe alusel.

Keila linna üldplaneeringus eristatud maakasutuse juhtotstarbed ei vasta üks-ühele atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud maa-alade jaotusele (kategooriatele). Müranormide kategooriate üks-ühele tõlgendamine ei ole alati maakasutuse reaalsest sisust lähtuvalt ka asjakohane.

Müranormidele vastavuse hindamisel saab seetõttu lähtuda allpool esitatud vastavustabelist (Tabel 5) keskuse maa-ala ja vaiksete alade skeemist (skeem 17) ning käesolevas jaotises antud selgitustest.

Vastavustabelis esitatud kategooriad kehtivad väljaspool linna vaiksed alasid ja keskuse maa-ala.

Tabel 5. Maakasutuse juhtotstarvete vastavus müra kategooriatele

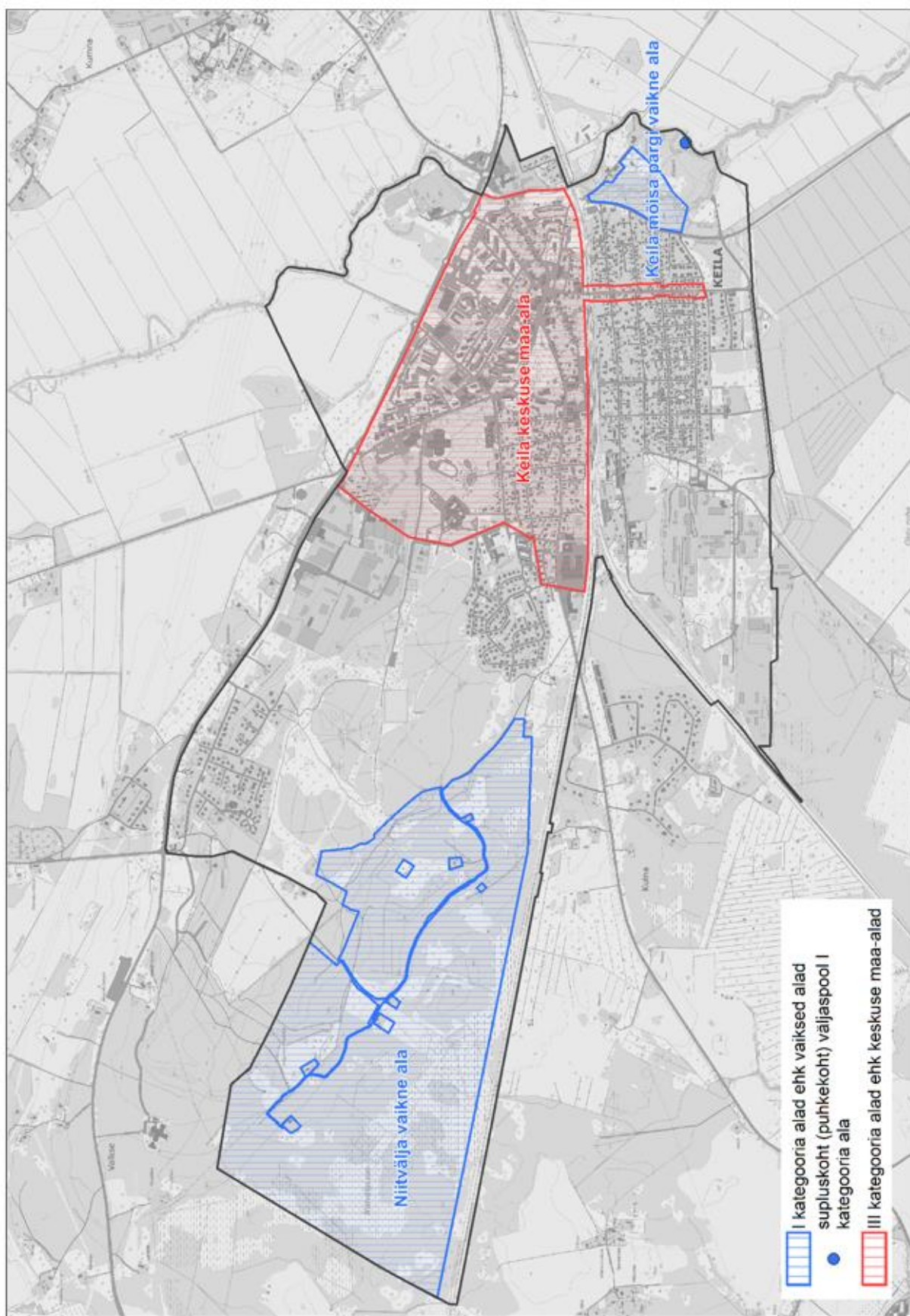
ÜP järgne juhtotstarve	Müra kategooria
Keskuse avalik ala	III kategooria – keskuse maa-alad.
Segaotstarbeline ala	
Väikeelamumaa ja korterelamumaa	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadutuse ning elamu maa-alad, rohealad. <u>Erisus</u> : Skeemil 17 kajastatud keskuse maa-alad.
Elamute arendusala	
Ühiskondlike objektide ala	IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad.
Park ja haljasala	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadutuse ning elamu maa-alad, rohealad. <u>Erisus</u> : Skeemil 17 kajastatud keskuse maa-alad ja vaiksed alad.
Park, kus paiknevad olemasolevad ühiskondlikud objektid	
Spordile ja puhkamisele suunatud parkmets	
Looduslik ala	
Kaitsehaljastuse ala	(Rohealade) müranorme ei rakendata. Üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on mürataseme vähendamine.
Tootmisele suunatud ala	V kategooria – tootmise maa-alad.
Teenindusele suunatud ala	
Tehnoehitise ja jäätmekäitluse ala	
Tänavavõrgustik	Müranorme ei rakendata.
Raudtee ala	

Müranormide rakendamisel lähtutakse lisaks vastavustabelile järgnevalt:

- Vaikse alana ehk I kategooria alana mõistetakse Keila linna müra vähendamise tegevuskavas nimetatud madala müratasemega rohealadid üldplaneeringuga täpsustatud piirides (skeem 17). Vaiksed alad on piiritletud, lähtudes olemasolevast müratasemest, ala olemasolevast ja perspektiivsest maakasutusest ning vaiksete alade kaitsmise vajadusest linnalises keskkonnas.

Skeemil 17 on lisaks märgitud Keila mõisa pargi supluskoht, mis ei jää Keila mõisa pargi vaikse ala piiridesse, kuid milles tuleb edasiste arengute käigus säilitada võimalikult hea müraolukord.

- Keskuse maa-alana ehk III kategooria alana mõistetakse Keila linna keskust Keila linna müra vähendamise tegevuskavas toodud piirides (skeem 17). Keskuse maa-ala on piiritletud, lähtudes piirkonna iseloomust (sh eri maakasutusfunktsioonide sidusus, hoonestuse ja tänavavõrgu tihedus, liikluskorralduslikud võimalused, miljööväärtus jm), olemasolevast müraolukorrast ning n-ö aktiivse linnakeskuse arendamise eesmärkidest.



Skeem 17. Keila linna keskuse maa-ala AÕKS mõistes

Müra leevendusmeetmed

1. Maakasutuse planeerimisel tuleb võtta arvesse Keila mürakaardi tulemusi, vältides uute konfliktialade tekkimist ning kaitstes linna vaikkeid alasid. Asukohtades, kus tulenevalt muudest olulistest kaalutlustest otsustatakse planeerida müratundlikud alad (nt elamualad) kõrgema müratasemega piirkonda, tuleb vajadusel rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid.
 - Uute müraallikate paigutamisel tuleb lähtuda olemasolevast maakasutuse prioriteedist ning soodustada mürarikaste tegevuste (nt tootmistegevuse) koondamist, säilitades madala müratasemega maa-alad teistes piirkondades.
 - Olukordades, kus arendust planeeritakse kõrge müratasemega piirkonda või planeeritakse (projekteeritakse) olulise müra tekkega tegevust ning Keila Linnavalitsusel puudub piisav informatsioon selle mõjudest, on Keila Linnavalitsusel õigus nõuda müra eksperthinnangut. Vastavalt vajadusele võib see eksperthinnang olla planeeringu/tegevuse mürauuring (müra mõõtmine või modelleerimine) või pädeva akustikaeksperti kaasamine projekteerimisse, sobiva lahenduse välja töötamiseks.
 - Arendaja kohustus on leida müratundlikele aladele või hoonetele sobiv kaugus maanteest ja/või rakendada müraleevendusmeetmeid. Planeerimise või projekteerimise etapis võivad pädevad asutused (s.h Keila Linnavalitsus, Terviseamet, Keskkonnaamet) välja tuua mürauuringu koostamise vajaduse.
2. Detailplaneeringutes ja projekteerimisel arvestada järgmisi põhimõtteid:
 - kõrge müratasemega tänavate äärde planeerimisel/ehitamisel vaiksete siseõuede põhimõtte rakendamine;
 - kõrge keskkonnamüra tasemega aladele ehitamisel tuleb lisaks rakendada meetmed müratasemete vähendamiseks siseruumides (välispiirde heliisolatsioon jm);
 - hoonete projekteerimisel vältida hoonest väljapoole paigutatud müra tekitavate seadmete (nii tootmis- ja ärihoonehoonetega seotud seadmed kui elamute ja ühiskondlike hoonete tehnoseadmed) suunatust lähinaabruses paiknevate elamute või muude müratundlike hoonete poole või rakendada sobivaid mürasummutusmeetmeid;
 - vajadusel müra eksperthinnangu nõudmine detailplaneeringu või projekti juurde;
 - teelahenduste planeerimine, arvestades müratundlike hoonete paiknemisega teede ääres (vältida sõiduridade nihkumist hoonete suunas).
3. Olukordades, kus KMH algatamine ei ole asjakohane, on Keila Linnavalitsusel sõltuvalt tegevuse iseloomust õigus nõuda vajadusel mürauuringu koostamist, mille alusel on võimalik kavandada sobivaid leevendusmeetmeid. Mürauuringu nõudmise vajaduse hindamisel tuleb eriti pöörata tähelepanu võimalikele müraallikatele, mis paiknevad kõrgel (nt tootmishoonete katusel) ja/või elamutepoolsel küljel

(lahendus, mida tuleb võimalusel vältida). Mürauringu koostamine on asjakohane nii olulise müraemissiooniga uue infrastruktuuri või tootmisobjekti planeerimisel kui ka uue müratundliku ala planeerimisel piirkonda, kus on teada kõrge müratase.

12.3 Välisõhusaaste

Kui tegu on olulise välisõhuheitega tegevusega, tuleb vajadusel tegevuse planeerimise etapis algtada ja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või (kui KMH algtamine ei ole asjakohane) välisõhu saaste uuringu koostamine, mille alusel on võimalik kavandada sobivaid leevendusmeetmeid.

12.4 Ehituskeeluvöönd ja üleujutusohu

1. Keila jõe ehituskeeluvööndi täiendav vähendamine läbi hilisemate detailplaneeringute peaks olema ainult tugevast avalikust huvist (nt jõeäärsete avalikus kasutuses alade välja arendamine linna arengu toetamiseks) või negatiivsete keskkonnamõjude vältimise vajadusest (nt kallasradade kasutuse suunamine ja kontrollimine või üleujutusohu vältimine) tulenev erand. Vastava ettepaneku esitamisel tuleb koostada eksperthinnang ehituskeeluvööndi vähendamise mõjust veekogule.
2. Järgmistel planeerimistasemetel tuleks kõigil jõeäärsetel aladel täpsustavalt hinnata üleujutusohu. Jõekallaste/madalamate alade hoonestamisel tuleks detailplaneeringu või projekti koostamise etapis teostada eksperthinnang üleujutusohu hindamiseks ja asjakohasusel leevendusmeetmete välja töötamiseks, kui see ei ole piisava täpsusega lahendatud varasemate/laiemate piirkondlike uuringutega. Objektipõhises üleujutusohu eksperthinnangus saaks arvesse võtta ka planeeritud tegevuse iseloomu, täpsustatud geodeetilisi mõõdistamisi ehitusalal jms. Võimalusel tuleks vältida hoonestuse rajamist lammimuldade esinemisaladel. Keila Linnavalitsusel on nimetatud asukohtades kaalutlusõigus arendustegevuse lubamiseks või täiendavate tingimuste määramiseks, toetudes vajadusel muuhulgas ka Keskkonnaameti arvamusele vm täiendavale informatsioonile. Keila Linnavalitsusel on õigus seada planeeringule või ehitusprojektile selliseid täiendavaid tingimusi, mis tulenevad piirkonna üleujutusohu või sademeveekäitluse uuringutest ja nende põhjal välja töötatud meetmekavadest vm sarnastest dokumentidest.
3. Üleujutusohuga seotud riskide maandamise meetmete välja töötamisel detailplaneeringu või projekteerimise etapis tuleb jälgida nende laiemat mõju. Näiteks pinnase tõstmine hoonestataval krundil aitab kõrgvee eest kaitsta konkreetset krunti ja hoonestust. Samas tähendab see, et vooluhulga, mis antud asukohas suunatakse kõrgemasse/kitsamasse voolusängi, võib, sõltuvalt asukohast ja reljeefist, vastu võtta mõni teine, madalam ala (nt vastaskaldale jäävad kinnistud). Teiseks peab arvestama taoliste lahenduste mõju maastikupildile ja jõe kallastele kui väärtuslikele avalikult kasutatavatele aladele (kallasraja kasutatavus, vaadete jõe avatus jms). Eelistatud esmane leevendusmeede on seetõttu piisava hoonestamata puhverala ette nägemine, kõvakattega pindade pindala minimeerimine jt looduslikud veesidumismeetmed, hoonete kõrgemad vundamendid vms.

4. Linnavalitsusel on õigus kaaluda, kas jõeäärsetel aladel ja Lõuna-Keilas saab lubada maa-aluste korruste rajamist.

12.5 Sademeveelahendused

Suures korterelamupiirkonnas parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt murukärje kasutamist sademevee ärajuhtimiseks. Soovitav on seda lahendust kaaluda ka teistes piirkondades korterelamute, ühiskondlike hoonete või ärimaade rajamisel (juhtudel, kui alal tekkiv sademevesi ei ole reostunud).

12.6 Veetarve ja reovee teke

Suure veetarbega/reovee tekkega tootmistegevuse lisandumisel Keila linna tuleb konkreetse tegevuse planeerimisetapis asjakohasuse korral taotleda vastav vee-erikasutusluba ja/või vajadusel viia läbi objektipõhine tegevuse mõju hindamine.

13 HARJU MAAKONNAPLANEERINGU 2030+ TÄPSUSTAMISE ETTEPANEKUD

13.1 Maakondlike liikluslahenduste täpsustamise ettepanekud

Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on ette nähtud perspektiivsed põhimõttelised maanteede trassikoridorid, mis oma mõjuga puudutavad otseselt ka Keila linna. Maakonna tervikliku arengu osana on kavandatud Keila ümbersõidud transiitliikluse mööda juhtimiseks tiheasustusest. Maakonnaplaneering ei sea otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridori aladele, vaid määrab nende vajaduse ning näitab indikatiivselt perspektiivsete trasside asukohti. **Keila linna üldplaneering arvestab perspektiivsete ümbersõitude rajamise võimalusega, kuid ei välista ka stsenaariumit kui maanteed üldplaneeringu ajaperspektiivis ei rajata (vt ptk 6.1.8).**

Maakonnaplaneering sätestab, et seoses rongiliikluse tihenemise ja piirkiiruste kasvuga tuleb üldplaneeringutes arvestada vajadusega näha ette alasid teede ja raudteede eritasandiliste ristumiste väljaehitamiseks, perspektiivsed eritasandilised ristumised on kajastatud maakonnaplaneeringu tehniliste võrgustike joonisel. Eritasandilised ristumised on ette nähtud Ülesõidu tänavale ja Haapsalu maanteele. **Käesolev üldplaneering teeb ettepaneku maakonnaplaneeringu täpsustamiseks selles osas ja eritasandilist ristet Ülesõidu tänava sihile mitte planeerida.** Üldplaneeringu lahenduse kohaselt on raudteeületus planeeritud samatasandiliseks, (vt ka ptk 6.1.9 Raudteekoridor). Maakonnaplaneeringuga planeeritud eritasandilise ristega ei saa arvestada, sest koht on seotud paljude olemasolevate hoonetega ja tunnel halvendaks linnaruumi toimivust (vt ptk 13).

Raudtee ja Haapsalu maantee ristumine paikneb Keila linna piirialal. Vastavas osas ei ole võimalik langetada lõplikku otsust üldplaneeringus, vaid sobiv liikluslahendus tuleks leida eraldi protsessis Eesti Raudtee, Transpordiameti, Lääne-Harju valla ja maaomanike koostöös. Muuhulgas sõltub mitmetasandilise ristumise rajamine ja selle täpne asukoht ka Keila linna lõunapoolse ümbersõidu rajamisest ning selle lahendusest, mis võib kaasa tuua olulisi muudatusi liiklusvoogudes. Üldplaneeringus on ristumise võimalik asukoht reserveeritud tänavavõrgustiku jaoks, võimaldades erinevate lahenduste otsimist (ELLE, 2020).

13.2 Ettepanek maakondliku rohevõrgustiku piiride täpsustamiseks ja väärtuslike maastike määramiseks

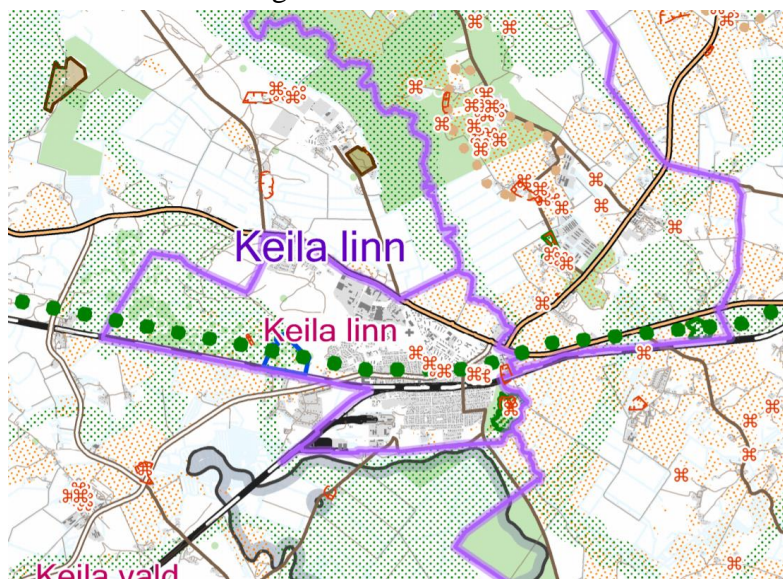
Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ on planeeritud maakondlik roheline võrgustik. Üldplaneeringu ülesanne on maakondliku rohevõrgustiku piiride täpsustamine.

Keila linna rohevõrgustiku täpsustamine lähtub järgmistest põhimõtetest:



- arvesse on võetud kõiki üldplaneeringu koostamise ajaperioodiks linna jaoks olulisi looduskooslusi ning väärtusliku maastikumiljööga alasid, et

moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka linna seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik;

- maakonnaplaneeringu (kaardid mõõtkavas 1:150 000) ja rohestruktuuri analüüsi kaartide erinev mõõtkavaline täpsus ja üldistustase ning *planeerimisseadusest* tulenev planeeringu ülesannete erinevus kahe liigi planeeringutele (maakonnaplaneering ja üldplaneering) nõuab nende koostamisel erinevat täpsust;
- roheline võrgustik on hierarhilise iseloomuga, võrgustiku elementide morfomeetriselised kriteeriumid (tuumaladel pindala ja läbimõõt; ribastruktuuridel laius) erinevad vastavalt tasandile. See tähendab, et kõrgemal hierarhilisel tasandil (maakond) olevad alad jagunevad madalamal tasandil (linn, linna osa, asum, jne) sisemiselt omakorda väiksemate alade peenemaks võrgustikuks. Tuumala üldplaneeringu tasandil on võimalikult kompaktne asustusest ja tehnilistest infrastruktuurielementidest (maantee, raudtee, suuremad elektriliinid, jmt) killustamata ning püsiv rohevõrgustiku element, kus maakasutamise tingimused on kõige enam kontrollitud;
- selgitati välja tähtsamad nii olemasolevad kui ka võimalikud uued rohealad. Töö käigus arvestati seadustega, kehtestatud detailplaneeringutega (kui detailplaneeringu koostamist pole Linnavalitsuse poolt peatunud) ja kehtiva *Keila linna üldplaneeringuga* määratud rohealadega.



MAAKONNAPLANEERINGUGA KAVANDATAV/MÄÄRATLETAV

-  Roheline võrgustik (tuumalad ja koridorid)
-  Tallinna lähiala rohevõrgu piir (endine Tallinna rohelise vööndi piir)

Skeem 18. Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ määratletud roheline võrgustik Keila linnas;



Skeem 19. Seos Keila linna tänaste rohealade ja Harju maakonnaplaneeringuga 2030+ määratletud roheline võrgustikuga Keila linnas

Aru maaüksuse lahenduse osas teeb üldplaneering ettepaneku maakonnaplaneeringu täpsustamiseks. Maakonnaplaneeringu tuumala piiri täpsustati Aru kinnistu detailplaneeringuala ulatuses. Alale koostati detailplaneering, mis määras selle elamualaks, kuid see jäi kehtestamata, kuna lisaks maakonnaplaneeringule muutis see ka kehtivat Keila linna üldplaneeringut. Aru maaüksus paikneb tuumala äärealal ja kuna alale koostati detailplaneering ja anti lahendus, mis rohevõrgustiku toimimist ei takista ning pole vastuolus ka maakonnaplaneeringuga rohevõrgustikule seatud tingimustega, otsustas Keila Linnavalitsus planeerida selle ala elamualaks. Aru kinnistule planeeritavat võib käsitleda seni väljakujunenud elamupiirkondade laiendusena, mis loogilise jätkuna tagab sujuva ülemineku looduskeskkonnaks. Kehtestamata jäänud detailplaneeringu lahendus arvestab olemasoleva looduskeskkonna ja olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega luues roheline elamupiirkonna, mis on Keila Linnavalitsuse seisukohalt antud piirkonda arvestades sobilik. Detailplaneeringus määratud ehitusõigus, hoonete arhitektuurid- ning ehituslikud tingimused, piirdeaedade rajamise nõuded ja keskkonningimused võimaldavad peale detailplaneeringu teostumist hoonestusalade vahelist ala säilitada olemasoleva metsa alana, kahjustamata üldplaneeringu eesmärke. Kokkuvõttes rohestruktuur säilitab oma senise terviklikkuse ja sidususe. Piirimuudatuste puhul on tegu pigem piiride täpsustamisega kohalikul tasemel, mitte maakonnaplaneeringu muutmissettepanekuga (ELLE, 2020). Maakondlikku võrgustikku täiendavad ja selle toimimist tugevdavad üldplaneeringuga ette nähtud kohaliku tasandi rohestruktuuri elemendid (astmelauad, koridorid ja puhveralad) (vt ptk 7.1). Keila linna rohestruktuuri planeerimist on täpsemalt käsitletud LISAS 8 ja ptk 7.1 ning *JOONIS 7. Keila linna rohestruktuur*.

Keila linna üldplaneering määrab väärtuslikuks maastikuks Keila linna territooriumil Niitvälja/ Tammiku tee loodusliku ala ja Keila mõisapargi. **Tegemist on maakonnaplaneeringu täpsustamise ettepanekuga, kuna neid alasid maakonnaplaneering väärtuslike maastikena ei käsitlenud.** Üldplaneeringu üheks ülesandeks on väärtuslike maastike ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Ettepanek alade määramiseks väärtuslikeks

maastikeks tuli nii elanike hulgas läbiviidud küsitluste tulemustest kui ka Keila linna rohestruktuuri analüüsist (vt *Lisa 8*).

Keila mõisapark on linna keskuse vahetus läheduses paiknev ulatuslik ja mitmekesine puhkeala, mis on täna kujunenud linna üheks atraktiivsemaks osaks. Keila linnas ja Harjumaal tervikuna on niivõrd suure pindalaga ja restaureerimisprojekti alusel terviklikuna taastatud mõisapark haruldane ja tähelepanuväärne. Vana park on osa Keila linna kultuuripärandist. Lisaks on väärtuseks alal paiknevad mälestised. Park on oma märgalade ja rindelise haljastuse tõttu kõrge elupaiga väärtusega.

Niitvälja/ Tammiku tee looduslikul alal paiknevad pärandkultuurmaastikud – loopealsed ja puisniidud on kogu maailmas väga piiratud levikuga, mis teeb nad globaalselt haruldasteks ja seetõttu ka erilist kaitset vajavateks kooslusteks. Läbi aastasade on liigirikkad puisniidud ja looniidud olnud Eestis traditsioonilise külamaastiku lahutamatuks osaks. Hajusalt paiknevad talud oma ajaloolistes asukohtades omavad kultuuriloolist väärtust. Osa puisniitudest ja loopealsetest on küll metsastunud, kuid siiski on tegemist silmapaistava pärandkultuurmaastiku näitega, mis on säilinud niivõrd ulatusliku ja terviklikuna. Ka Niitvälja sootasandik on ürgne maastik. Niitvälja soo(de) näol on tegemist kõrge looduskaitselise väärtusega märgalaga koos seal kasvavate haruldaste ja ohustatud liikidega. Suur osa alast on läbi aegade püsinud inimtegevusest puutumatu.

14 KASUTATUD KIRJANDUS

- Silvi Lindmaa-Pihlak, Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud. Arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele. Keila Linnavalitsus, 1997;
- Lilian Hansar, *Linnaehituslikult miljöövärtuslike alade hindamise metoodika*, 2001;
- Lilian Hansar, *Miljöövärtused linnas*. Keskkonnaministeerium 2004;
- *CHIP (Cultural Heritage in Planning)*, Taani Keskkonnaministeerium 2001;
- *Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus*. Keskkonnaministeerium, 2002.
- *Keila elanike küsitlus, 2018*
- Teemaplaneering *Tallinna kesklinna miljöövärtuslike hoonestusalade piiride ning kaitse- ja kasutamistingimuste määramine*. Tallinna Linnaplaneerimise Amet, 2009
- Villem Raam, Kalvi Aluve jt., *Keila kirikuaia kabelite lühike ajalooline õiend koos kabelite tehnilise seisukorra kirjeldusega*. Vabariiklik Restaureerimisvalitsus, 1973;
- K. Laane, *Keila kirikuaia inventariseerimine. Köide 1. Tekstiline osa*. Vabariiklik Restaureerimisvalitsus, 1978;
- Leele Välja, *Eesti XX sajandi arhitektuur. Inventeerimine ja esmased ettepanekud. LÄÄNE-HARJUMAA*. Muinsuskaitseamet, 2008;
- Leele Välja, 20. sajandi Eesti raudteejaamad. Alusuuring, 2012;
- Martti Preem (2008). *Miljööalad – miks ja milleks?* <http://www.arhliit.ee/uudised/artiklid/miljooalad/>
- "Keila kiriku ajalugu". www.eelk.ee. Kasutatud 07.11.2018.
- Abner, Olev. Arvamus Keila linna Tuulatee kinnistul plaanitava ehitustegevuse mõjust puudele ning mõju kompenseerimise võimalustest. Tallinn 2012.
- Ahto Kaljusaar. "Kilde Keila ajaloo". – "Harjumaa ja harjulased". Tallinn: Perioodika. Lk 17–28.
- Angerjas, I. Liiväär, E. Keila roheline pärand. 2013.
- Anti Selart Eesti ajalugu. Eesti keskaeg". Tartu, 2012. Lk 230.
- Artes Terrae Keila kooli, Männiku pargi ja lauluväljaku ümbruse kujundamise eskiis;
- Beatley, Timothy. (2010). *Biophilic Cities. Integrating Nature into Urban Design and Planning*. Island Press.
- Endel Varep. "Keila" – "Harju rajoonis. Artiklite kogumik". Tallinn, 1974. Lk 348–353.
- Enel Valli KEILA LINNA TERVISERADADE SPORTIMIS- JA PUHKEVÕIMALUSTE TEEMAPLANEERING Tallinn 2017 TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
- Harju maakonnaplaneering 2030+ <https://maakonnaplaneering.ee>;
- Heino Gustavson. "Keila". Eesti Raamat, 1979.
- Heli Nurger. "Keikæl, Kegel, Keila". OÜ Infotrikk, 2003. ISBN 9985-915-6-0.
- Hunter R., Marycarol, Hunter D., Mark, (2008) *Designing for the Conservation of Insects in the Built Environment*. Journal Compilation, The Royal Entomological Society, Insect Conservation and Diversity.
- Jõesaare kinnistu detailplaneeringu eksperthinnang (Hendrikson ja Ko).

- K. Laane, Keila kirikuaia inventariseerimine. Köide 1. Tekstiline osa. Vabariiklik Restaureerimisvalitsus, 1978.
- Keila Gümnaasium. Harjumaa Muuseum. Mudaaugu-Keila matkarada. Keila 2001.
- Keila Keskpargi heakorrastamise ehitusprojekt (OÜ Lootusprojekt, 2018);
- Keila Keskväljaku (Kuuse platsi) maastikukujunduse eelprojekt (OÜ Kivisilla, 2016);
- Keila kooli, Männiku pargi ja lauluväljaku ümbruse kujundamise eskiis (OÜ Artes Terrae, 2016);
- Keila linna arengukava 2013-2015;
- Keila linna üldplaneering, 2002;
- Keila linnas kehtivad detailplaneeringud;
- Keila mõisa pargi hoolduskava (Artes Terrae OU, 2013);
- Keila mõisa pargi(KLO 1200586) ökoloogilise restaureerimise projekt (OÜ Kivisilla, 2015);
- Keila parkide loodusväärtuste hinnang (Vello Keppart, 2012).
- Keila raudteepeatuse ühendamine erinevate liikumisviisidega elluviimiseks vajaliku ehitusprojekti koostamine. (Artes Terrae OU, 2015);
- Klein, Lauri. Loomad ja liiklus Eestis. Käsiraamat konfliktide määratlemiseks ja tehnilised lahendused meetmete rakendamiseks. Maanteeamet, 2010;
- Kukk, T., K. Kull. 1997. Puisniidud. Estonia Maritima 2, 1-249.
- Kuressaare rohestruktuuri analüüs
- Lindmaa-Pihlak, S. „Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele”, 1997.
- Mairo Rääsk. Eesti sillad. Kirjastus Tänapäev, 2006. Lk 14–15
- Mälestiste register, Maa-ameti Geoportaal, Rahvusarhiivi digitaalne arhiiv, Ajapaik...Wikipedi
- Niitvälja soo püsielupaiga moodustamise ettepaneku ekspertiis (MTÜ Käoraamat, 2015);
- Pajatusi Keilast ja kaugemalt. Palamets, 2017
- Riigi ilmteenistus. Vaatlusvõrk. Keila hüdromeetriaajaam. <http://www.ilmteenistus.ee/ilmteenistus/vaatlusvork/keila-hudromeetriaajaam/>
- Tõnu Raid. "Eesti teedevõrgu kujunemine". Tallinn, 2005. Lk 200–201.
- Uuring "Nahkhiired Keila parkides (MTÜ Suurkõrv, 2012).
- Uustal, Meelis .Juhend elurikka linna planeerimiseks. Tallinn: SEI Tallinna väljaanne nr. 22 (2013).
- Valli, E. Keila linna terviseradade sportimis- ja puhkevõimaluste teemaplaneering. Tallinn 2017. Tallinna Tehnikaülikool.
- Varep, E. Keila ümbruse maastikud. Tartu 1948.
- Viimsi valla mandriosa üldplaneeringu teemaplaneering. Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik. Pöyry Entec, 2009.
- Villem Raam. Eesti arhitektuur 3". Üldtoimetaja . Tallinn. Valgus, 1997. Lk 20–21.
- Wilson, J. B., Peet, R. K., Dengler, J. & Pärtel, M. 2012. Plant species richness: the world records. Journal of Vegetation Science, 23, 796-802.
- Üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkonna kaardid. Keskkonnaministeerium. 2014.
- Link internetis: <https://www.globalcitizen.org/en/content/london-bee-corridor-stop-insect-decline-uk/>
- Link internetis https://en.wikipedia.org/wiki/The_Pollinator_Pathway

- Link internetis: <https://bicycledutch.wordpress.com/2014/01/23/zwolle-nominee-for-best-cycling-city/>
- Link internetis: <https://handbookwildlifetraffic.info/>
- Maanteede loomaohthkkuse kaardirakendus internetis: <http://maanteeamet.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=d0209cb6d4894a6ea1dcf3c736f7eb54>)
- Lindude rändekaart: <https://birdmap.5dvision.ee/>