

EELNÕU
KEILA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Keila

15.04.2026 nr 1-4/15

Haapsalu mnt 15 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Haapsalu mnt 15 kinnistu detailplaneering (edaspidi planeering) on kehtestatud Keila Linnavolikogu 30.09.2014 otsusega nr 30.

Planeeringuala suurusega 2156 m² piirneb põhjast Haapsalu maanteega, idast Haapsalu mnt 13a kinnistuga, lõunast Uus tn 24 ja 26 kinnistutega ja läänest Haapsalu mnt 17 ja Uus tn 28a kinnistutega. Haapsalu maantee äär on valdavalt hoonestatud väikeelamutega. Teisele poole tänavat jääb Keskpark. Haapsalu mnt 15 planeeringuala asub kesklinna miljööväärtuslikul alal, kus tuleb arvestada kujunenud ajaloolise miljöö säilitamisega ning uusehitised peavad sulanduma selle miljööga. Haapsalu mnt 15 planeeringualal asub ehitisregistri andmetel 1910. aastast kahekorruseline elamu, ehitisealuse pinnaga 132 m², kuur ehitisealuse pinnaga 32 m², rajatistena käimla, kaev, piirded ja värav. Planeeringu eesmärgiks oli jagada kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ja määrata maakasutustingimused, ehitusõiguse ulatus ja tingimused uue üksikelamu ehitamiseks, lahendada parkimine, heakorrastus ning haljastus, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine.

Moodustatavad üksikelamu krundid pidid olema pikliku kujuga, mis on välja venitatud põhja-lõunasuunas. Krundid pidid olema võimalikult ühesuurused ja arvestama olemasolevat hoonestust. Kummalegi krundile lubati ehitada üks eluhoone ja kaks abihoonet. Sissesõidud krundile pidid jääma kinnistu põhjaossa, pääsuga Haapsalu maanteelt. Parkimiskohti kummalegi krundile oli ettenähtud 2 tk ning parkimine tuli kavandada Haapsalu mnt poolsesse krundiossa. Krundi lõuna- ja läänepoolne osa tuli haljastada.

Planeeritud kruntidele anti järgmised ehitusõigused:

1. Haapsalu mnt 15a krundi suurus 1083 m², sihtotstarve 100% elamumaa, krunt on hoonestamata, krundile on lubatud üks kuni 2 korruseline üksikelamu ja kaks 1 korruselise abihoonet, kokku on lubatud hoonete alune pind kuni 250 m², elamu kõrgus võib olla kuni 11 m ja abihoonetel 5 m olemasolevast maapinnast.
2. Haapsalu mnt 15 krundi suurus 1065 m², sihtotstarve 100% elamumaa, olemasolev elamu ja kaks abihoonet säilitatakse, krundile on lubatud 1 kuni kahekorruseline üksikelamu ja 2 ühekorruselise abihoonet, kokku on lubatud hoonete alune pind kuni 250 m², elamu kõrgus võib olla kuni 9 m ja abihoonel kuni 5 m olemasolevast maapinnast.

Planeeringuga määrati järgmised kitsendused:

1. Haapsalu mnt 15a krundile on kitsenduseks ehituskeeluvöönd 4 m naaberkiinnistutest ja ehitusjoon 18 m tänavapoolsest piirist.
2. Haapsalu mnt 15 krundile on kitsenduseks ehituskeeluvöönd 4 m naaberkiinnistutest.

Katastriüksus 29601:008:0320 (Haapsalu mnt 15) moodustati plaani alusel ja kanti kiinnistusraamatusse 25.05.1999. a. Maakatastri andmetel on 01.01.2015 moodustatud kaks kiinnistut: Haapsalu mnt 15 (katastritunnus 29601:001:0104) suurusega 1064 m² (Elamumaa 100%) ja Haapsalu mnt 15a (katastritunnus 29601:001:0105) suurusega 1083 m² (Elamumaa 100%). Kiinnistute pindalad on 10.07.2022 täpsustatud vastavalt: Haapsalu mnt 15 suurusega 1064 m² ja Haapsalu mnt 15a suurusega 1089 m².

Haapsalu mnt 15 (katastritunnus 29601:001:0561) kiinnistu osas on kiinnistamisavalduse alusel 11.01.2024 kiinnistu suuruseks muudetud 1347 m² ja Haapsalu mnt 15a (katastritunnus 29601:001:0562) suuruseks muudetud 809 m².

Haapsalu mnt 15 kiinnistu omanik Edgar Jegers esitas 16.02.2026 taotluse planeeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna kehtestatud Haapsalu mnt 15 kiinnistu detailplaneeringut ei ole muutunud kiinnistute jaotuse tõttu võimalik realiseerida. Taotluse allkirjastas 24.03.2026 ka Haapsalu mnt 15a omanik Haljastuse ja maastikuehituse osauhing (registrikood 16852900) juhatuse liige Karl Matteus Nemliher.

PlanS §140 lõige 1 ütleb, et detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kiinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitati kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele (valitsusasutused, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ehk Päästeamet) ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele (isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla planeeringu koostamisse kaasatud ehk aktsiaselts Keila Vesi, Elektrilevi OÜ, Haapsalu mnt 13, 15, 15a, 17, Uus tn 24, 26 28a kiinnistute omanikud). *Kaasatud isikute arvamused, kooskõlastused.*

Haapsalu mnt 15 ja 15a kiinnistute omanikud ei ole planeeringut ellu viima hakanud, sest kiinnistute jagamise käigus muutusid nende kujud ja ruumiline ülesehitus selliseks, et planeeringut ei ole enam võimalik algsel kujul realiseerida.

Eelnevast tulenevalt leiab Keila Linnavolikogu, et Haapsalu mnt 15 ja 15a kiinnistute osas planeeringu kehtetuks tunnistamine ei too kaasa planeeringuala puudutatud isikutele negatiivseid mõjutusi ega nende olukorra halvenemist. Samuti puudub avalik huvi, mis välistaks planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise ning ei ole teada asjaolusid, mis tingiksid planeeringu kehtima jäämise.

Eelnevast lähtudes ning planeerimisseaduse § 140 lõigete 1 ja 6 ja Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 3 punkti 4 alusel:

1. Tunnistada kehtetuks Haapsalu mnt 15 kiinnistu detailplaneering;

2. Keila Linnavalitsusel teavitada otsusest:

2.1. 30 päeva jooksul ajalehtedes Keila Leht ja Harju Elu;

2.2. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes, Keila linna veebilehel ning saata info maakatastri pidajale;

2.3. 14 päeva jooksul planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikele ning isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada.

4. Keila Linnavalitsusel esitada 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 4¹ lõikes 6 punktis 5 nimetatud dokumendid planeeringute andmekogusse.

5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ahti Noor

volikogu esimees

Seletuskiri

Volikogu otsuse eelnõu

„Haapsalu mnt 15 kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine” juurde

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist käsitleb planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) §140.

PlanS § 140 lõige 5: Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes lähtudes PlanS § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

PlanS § 140 lõige 6: Detailplaneeringu tunnistab kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Otsuse eelnõu otsusena vastuvõtmisega kaasnevad kulutused on seotud planeeringu kehtetuks tunnistamise teate avalikustamisega ajalehes Harju Elu, mille kannavad Haapsalu mnt 15 kinnistu omanik Edgar Jegers ja Haapsalu mnt 15a omanik Haljastuse ja maastikuehituse osühing (registrikood 16852900) võrdsetes osades.

Eelnõu ettekandja volikogu istungil: linnapea Keiu Valge

Eelnõu kaasettekandja volikogu istungil: abilinnapea Merike Käver

Keiu Valge

linnapea

Koostaja ja esitaja: Keila Linnavalitsus

Koostaja:

Diana Vällo

planeeringuspetsialist

51934936

15.04.2026