



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

22.10.2025 nr 2-2/334

Haapsalu mnt 64, Tammiku tee 1, Tammiku tee 2 ja selle lähiala detailplaneering

Keila linn algatab detailplaneeringu Haapsalu mnt 64 maaüksusele tunnusega 29601:002:0070, mis on 100% ärimaa; Tammiku tee 2 maaüksusele tunnusega 29601:001:0385, mis on 100% ärimaa; Tammiku tee 1 maaüksusele tunnusega 29601:001:0399, mis on 100% sihtotstarbeta maa ning nende kinnistutega külgnevale lähialale, nagu Tammiku teele tunnusega 29601:001:0424, mis on 100% sihtotstarbeta maa (planeeringuga on seotud umbes 3000 m² suurune ala) ning Haapsalu maanteele tunnusega 29601:010:0017, mis on 100% transpordimaa (planeeringuga seotud ala on umbes 8600 m²). Detailplaneeringuala suurus on ca 46600 m².

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas Keila Linnavolikogu 26.03.2024 otsusega nr 1-3/7 kehtestatud Keila linna üldplaneeringuga. Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud:

- Tänavavõrgustik: Terviklik ja sidus välisruumi võrgustik, mille koosseisu kuuluvad tänavaruum (sh jalakäijatele suunatud liikumisruum, väljakud, parklad, sõiduteed, ühissõidukite peatusalad, tänavahaljastus jne), raudtee ülekäigud ja eraldiseisvad jalgteed.
- Haapsalu mnt 64 on 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.
- Tammiku tee 2 on kaks juhtotstarvet:
 - park ja haljasala: Linnakeskkonnas asuv avalik haljasala, mille koosseisus on pargiteede võrgustik, mitmekesine haljastus, linnamööbel ja olulised linna haljastuse elemendid.
 - elamute arendusala: mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala tihendatavates perspektiivsetes kohalikes keskustes, sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon. Juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil.

- Tammiku tee 1 on looduslik ala: Loodusliku ja poolloodusliku haljastusega roheala sh metsad, sood, puisniidud, loopealsed alad, mis on planeeritud loodusturismiks.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, st tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega, ning seetõttu KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tegevusega, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Samas vastavalt KeHJS § 35 lõikele 1¹, tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine viivitamata algatada, kui selle vajadus ilmneb strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus.

Arvestades võidutöö lahendust, mis näeb ette osalised maa-alused parkimiskorrused, tuleb pärast detailplaneeringu algatamist tellida geoloogiline uuring. Uuring peab andma selge vastuse maa-aluste parkimiskorruste rajamise võimalikkuse kohta, sealhulgas sademevee ärajuhtimise lahenduste paiknemise osas.

Geoloogilise uuringu tulemuste alusel tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ning selle põhjal uuesti hinnata, kas keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik.

Enne detailplaneeringu algatamist on Keila Linnavalitsus 10.04.2025 korraldusega nr 2-2/112 kinnitanud planeeringuvõistluse läbiviimise (02.04.2025- 02.06.2025). Planeeringuvõistluse eesmärk oli leida parim eskiislahendus Haapsalu mnt 64, Tammiku tee 1, Tammiku tee 2 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Võistlustingimused koosnesid võistlusjuhendist (dokument, kus kirjeldati võistluse läbiviimise korda) ja võistlusülesandest (dokument, kus kirjeldati võistluse oodatavat tulemust). Võistlusülesanne on lisatud detailplaneeringu algatamise korralduse juurde ning on osa detailplaneeringu lähteseisukohtadest (Lisa 2).

Keila Linnavalitsuse 10.04.2025 korraldusega nr 2-2/112 moodustatud žürii hindas võistlustööd kõrgetasemeliseks, pidas võistlust õnnestunuks ja valis ühehäälselt võidutööks OÜ Varplane Pihus esitatud lahenduse. Võidutöö (Lisa 3) ja žürii protokoll koos ettepanekutega võidutööle (Lisa 4) on lisatud detailplaneeringu algatamise korralduse juurde ning on osa detailplaneeringu lähteseisukohtadest.

Detailplaneeringu eesmärk on kavandada vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle Haapsalu mnt 64, Tammiku tee 1, Tammiku tee 2 alale elamumaa- ja ärimaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni 12 m kõrgustele hoonetele, määrata arhitektuurilised tingimused, lahendada juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala hõlmab ka planeeringu lähiala kinnistuid selleks, et lahendada tänavavõrgustik ja juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, lahendada üldplaneeringu kohaste jalg- ja jalgrattateedega ühildumine ning lahendada terviklikult ala haljastus.

Detailplaneeringu koostamise põhjendus: Keila linna huvi on antud piirkonda kavandada mitmekülgsest kasutatav ja ajatu disainiga inimsõbralik linnaruum, lahendades ala terviklikult ning funktsionaalselt. Mitmekülgne kasutus tähendab ennekõike elamuala kombineerimist kaubandus- ja teenindusfunktsioonidega. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste ja planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval. Oluline on elanike elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljö, et vältida inimeste väljarännet. Ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine Keila linnas eeldab detailplaneeringu koostamist.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1 kuni 4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1 ning § 126 lõike 1 punktidest 1-9, 11-12, 17, 21, 22, § 128 lõikest 1 ja lõigetest 4-8 ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktidest 1, 2, 7 ja 18 ning arvestades Haapsalu mnt 64 kinnistu omaniku Alevi Kinnisvara OÜ esindaja Veljo Varindi ja Keila Linnavalitsuse vahel 02.10.2025 sõlmitud lepingut nr 12-2/229:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Haapsalu mnt 64, Tammiku tee 1, Tammiku tee 2 ja selle lähialale eesmärgiga kavandada elamumaa- ja ärimaa krundid, anda ehitusõigus ja hoonestustingimused, määrata arhitektuurilised tingimused, juurdepääsud, kujad, kitsendused, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja servituutide vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuala hõlmab ka planeeringu lähiala kinnistuid selleks, et lahendada tänavavõrgustik ja juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, lahendada üldplaneeringu kohaste jalg- ja jalgrattateedega ühildumine ning lahendada terviklikult ala haljastus.
Planeeringuala hõlmab:
 - Haapsalu mnt 64 (29601:002:0070) suurusega 14119.0 m² (eraomand);
 - Tammiku tee 2 (29601:001:0385) suurusega 9809 m² (riigiomand);
 - Tammiku tee 1 (29601:001:0399) suurusega 11077.0 m² (munitsipaalomand);
 - Tammiku tee (29601:001:0424) suurusega ca 3000 m² (munitsipaalomand);
 - Haapsalu maantee (29601:010:0017) suurusega ca 8600 m² (munitsipaalomand).
2. Planeeringualal tuleb lähtuda järgmistest uuringutest (välja selgitada uuringute vajadus ja ulatus ning vajadusel need tellida):
 - Topo-geodeetilised uurimistööd;
 - Ehitusgeoloogilised uuringud;
 - Dendroloogiline hinnang;
 - Mürauuring;
 - Radooniuring ehitusloa projekti koosseisus;
 - Kui planeeringu algatamise lähteseisukohtades (korralduse Lisa 1) kirjeldatud tegevuste planeerimisel ilmneb eelnimetatud uuringute tulemusena teave, mis mõjutab keskkonda oluliselt, on planeeringu koostamise korraldajal õigus nõuda keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist ja eelhinnangu tulemusest lähtuvalt algatada või jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele.
3. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga.

4. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse Lisas 1 kinnitatud lähteseisukohtadega, Lisa 2 planeeringuvõistluse võistlusülesandega, Lisa 3 võidutööga ja Lisa 4 planeeringuvõistluse žürii ettepanekutega võidutööle.
5. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).
6. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutustega (Terviseamet, Päästeameti Põhja Päästekeskus, Kliimaministeerium, Eesti Raudtee, Maa- ja Ruumiamet), planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasja omanikega ning tehnovõrkude valdajatega, kelle õigusi ja kohustusi võib planeeringulahendus mõjutada.
7. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest 14 päeva jooksul selle algatamisest arvates Ametlikes Teadaannetes ja Keila linna veebilehel aadressil <https://keila.ee/algatatud-ja-algatamise-taotlus/>.
8. Teavitada detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Keila Leht ja Harju Elu.
9. Teavitada detailplaneeringu algatamisest 30 päeva jooksul algatamisest arvates isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
10. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil <https://keila.ee/algatatud-ja-algatamise-taotlus/>.
11. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Maret Pärnamets
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Marju Vipper
õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes