

Lisa 1

1. ÜLDOSA

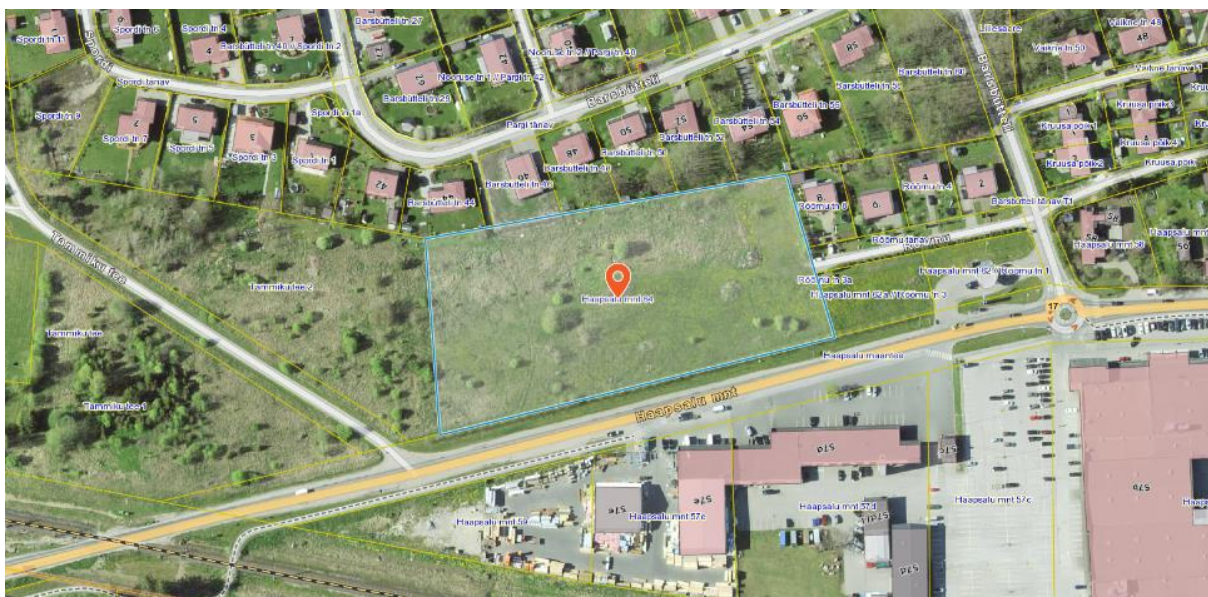
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Keila Linnavolikogu 24.11.2014. a otsusega nr 38 kehtestatud Haapsalu mnt 64 kinnistu detailplaneeringut ja kavandada kinnistule 4 ridaelamu ning 2 ärimaa sihtotstarbega krunti ja tänava-ala (Rõõmu tänava pikendus), määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa..

Üldplaneeringu funktsionaalse tsoneeringu kaardil külgneb Haapsalu mnt 64 kinnistu väikeelamumaa juhtotstarbega alaga ja kavandatav elamumaa sihtotstarve (ridaelamud) on loogiline jätk ja linnaehituslikult sobiv lahendus kinnistule. Haapsalu mnt äärde kavandatud ärimaa sihtotstarbega krundid on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna ala juhtfunktsioon üldplaneeringus on ärimaa. Arvestades üldplaneeringu üldistustaset ja täpsusastet (iga katastriüksuse sihtotstarvet üldplaneeringus ei eristata, vaid määratakse üldine maakasutuse juhtotstarve piirkonna kohta) on kavandatav kooskõlas kehtiva Keila üldplaneeringuga.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub linna servas Haapsalu maantee ääres. *Planeeringualast* põhja pool on ulatuslik väikeelamute piirkond (valdavalt üksikelamud, mõned ridaelamud), ida pool on Rõõmu tn elamukrundid, bensiinitankla ja üks hoonestamata ärikrunn, lõuna pool äripiirkond (Rõõmu kaubamaja, ehituspood, autoteenindused jm), lääne pool suur parkmetsade ala (sh Niitvälja metsadesse suunduv Tammiku tee). Linna piiri taga teisel pool maanteed on Lääne-Harju valla Kulna küla Tammermaa elurajoon.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala asukohta (sinise raamjoonega).

Planeeringuala moodustub Keila linnas Haapsalu mnt 64 kinnistust (katastritunnus: 29601:002:0070, pindala 14119 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja sellega piirnevast Haapsalu maantee kinnistu lõigust (katastritunnus: 29601:002:0070, sihtotstarve transpordimaa 100%) ning vajadusel nendega külgnevast lähialast. Planeeringuala suurus on ca 2 ha.

3. HOONESTUS JA HALJASTUS

Haapsalu mnt 64 kinnistu (edaspidi *kinnistu*) on hoonestamata. Ala kujundab niidetav rohumaas koos üksikute puude ja põõsastega. Reljeef on suhteliselt tasane, langusega nii Haapsalu maantee kui ka Rõõmu tänava suunas. Kinnistu lõunaservas on ca 50 pooppuust koosnev puuderivi.

4. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Haapsalu maantee lõunakülge on ehitatud kergliiklustee. *Kinnistu* lääneosa läbib põhja-lõunasuunaline jalgrada, mis on sisse tallatud elurajoonist tulevalt jalgteelt (Jalgtee 6 kinnistult) kuni äripiirkonnani.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- *Kinnistu* lõunaserva läbivad ala maa-alused sidekaablid, tunnusega 54349705 ja 52770166 (Telia Eesti AS);
- Sideehitis maismaal, tunnusega RO178854; (Elisa Eesti AS)
- Idapiiril on Rõõmu tänava elamukrunte teenindav tehniline taristu, sh Elektrimaakaabelliin, tunnusega MKL136227628 ja 10/0,4 kV alajaam tunnusega M127077794 (Elektrilevi OÜ).

5. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja luua loogiline üleminek väikeelamupiirkonna ja ärikeskuse vahel. Uued ridaelamukrundid sobivad olemasoleva elurajooni äärde.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste ja planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende

elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljö (et vältida inimeste väljarännet). Samuti on oluline tagada ettevõtetele soodsad tingimused äritegevuseks.

Haapsalu maantee põhjaküljes ei ole äritegevus atraktiivseks osutunud. Keila linna uue üldplaneeringuga soositakse väikeste äride rajamist linnakeskusesse ning suurte kaubanduskeskuste ehitamist pigem väljakujunenud piirkondadesse Tallinn-Paldiski maantee lähedal (vanade asemele uute hoonete ehitamise, rekonstrueerimise ja kaasajastamise teel). Haapsalu mnt 64 kinnistu puhul on asetus keskkonnas selline, mis soosib olemasoleva põhjapoolse elamuala laiendamist ja samas on Haapsalu mnt serva kavandatud ärihoonetel praktiline väärtus müratõkke näol. Viimastel aastatel on edukaks osutunud hea juurdepääsuga stock-office tüüpi ärihooned ja koostatav planeering võimaldab nende rajamist.

Kuna tegemist on linna sissesõiduga ja ajaloolise teega, tuleb hoolikalt kavandada tänavaruumi ning külgnevate hoonete arhitektuuri.

6. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kehtestamiseni kuni 3 aastat algatamisest.

Detailplaneeringu elluviimise alustamine 3 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 10 aastat kehtestamisest.

7. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

- Teostada mürauring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus;
- Ülejäänud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus;
- Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (möötkavas M 1:500) mitte vanem kui 1 aasta.

8. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering;
- Keila Linnavolikogu 24.11.2014. a otsusega nr 38 kehtestatud Haapsalu mnt 64 kinnistu detailplaneering;
- Keila Linnavolikogu 29.03.2005. a otsusega nr 15 kehtestatud Haapsalu mnt 62 kinnistu detailplaneering;
- Keila Linnavolikogu 31.08.2021 määrusega nr 11 kehtestatud Keila linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;
- Keila Linnavolikogu 25.02.2020 määrusega nr 2 kehtestatud Keila linna mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava;
- Keila Linnavolikogu 25.10.2016 määrusega nr 21 kehtestatud Keila linna soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2026;
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Keila linna ehitusmäärus“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- Eesti Geoloogiateenistuse poolt 2020. aastal koostatud uuring „Radooniuuritud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020“;
- Katastriüksuse plaan;
- Planeerimisseadus

9. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

ÜLDNÕUDED

- Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs ja tehnovõrgud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.
- Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.
- Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.
- Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendama tasakaalustatud ruumilise arengu.

KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Elamute tüübid: üksikelamud, kaksikelamud või ridaelamud paigutada *kinnistu* põhjaosasse, Haapsalu mnt ääres ärihooned (sissepääsuga tänava poolelt).

Üldplaneeringus on määratud, et väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal peavad väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast, parkimine lahendatakse elamukruntide maa-alal, moodustatavad elamukrundid peavad olema pindalaga vähemalt 800 m². Keila hea tava kohaselt on väikeelamumaa juhtotstarbega alale ehitatud kuni kahekorruselisi üksik-, paaris või ridaelamuid.-.

Üksikelamu, kaksikelamu või ridaelamu krundid peavad lisaks hoonetele mahutama sõiduautode parklad (vastavalt EVS 843 Linnatänavad) ja haljasalad.

Üldplaneeringus on määratud, et ärimaa juhtfunktsiooniga aladel peavad ärimaa sihtotstarbega krundid moodustama vähealt 80% alast. Parkimine lahendatakse kruntidel.

Koostöös linnavalitsusega teha planeeringus ettepanekud kruntide aadresside määramiseks.

Eskiislahendus koos alternatiivide ja ruumiliste illustratsioonidega esitada Keila Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Krundi maksimaalne täisehituse protsent on üksikelamu, kaksikelamu või ridaelamu puhul 30% ning ärimaa puhul 40 %.. Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus on 10m. Hoonete katusekalde on lubatud 0-45°. Määrata hoonete ±0.00.

Planeerida kvaliteetne linnaruum kaasaegse arhitektuurse, tervikliku ja omanäolise lahendusega. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kaasaegsetest ehitusmaterjalidest. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Maantee poolne fassaad tuleb planeerida esinduslikum. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad

peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Arvestada energiasäästu nõuetega, energiatõhus, elektriautode taristu. Määrata piirdeaedade kujundustingimused.

Kruntide hoonestusalade määramisel arvestada tuleohutuskujade, insolatsiooni normidele vastavusega ja elanikele piisava privaatsuse tagamisega (välistada aknast aknasse vaatamise võimalust, õuedes võiks olla privaatseid puhkenurki).

Planeeritaval krundil määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus). Määrata ehitusjoon maantee poolsele küljele.

Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Keila linnaarhitektiga.

HALJASTUS JA HEAKORD

- Ärimaa krundil on minimaalne haljastatud pinna osakaal 10%.
- Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtuda üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil (sh ehitised, asfalteeritud/ sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa (st haljastuse osakaal 50% krundist).
- . Krundi iga 1000 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Pooppuude rivi maksimaalselt säilitada.
- Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete rajamisel kavandada võrkaed kõrgusega kuni 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.
- Sõltuvalt prognoositavate elanike arvust kaaluda üldkasutatava lähipuhkeala krundi vajadust.
- Lahendada kruntide heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel.
- Maantee äärsete kruntide kavandamisel lähtuda Keila linna mürakaardist ja müra vähendamise tegevuskavast.

TEED

- Juurdepääsud kruntidele lahendada vastavalt hoonestuskavale: Rõõmu tänavalt ja Haapsalu maanteelt (viimasele maksimaalselt üks ristumine). Kaaluda kergliiklustee rajamise vajadust Haapsalu mnt põhjakülge.
- Tänavad ja planeeringuala osaliselt läbiv kergliiklustee planeerida avalikult kasutatavatena, mis antakse peale väljaehitamist linnale üle. Tänavaruumi laius arvestada vastavalt EVS-ile 843 Linnatänavad.
- Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016). Lahendada sõidukite ja jalgrataste parkimine.
- Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

TEHNOVÕRGUD

- Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude

valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

- Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Keila Vesi poole.
- Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.
- Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.
- Sademevesi on soovitatav immutada pinnasesse kruntide siseselt. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata. Täiendavate sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS Keila Vesi poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.
- Lahendada tuletõrje veevarustus.

8. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ

Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Terviseameti.

Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

8. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

Detailplaneering tuleb vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu materjalid esitada vastuvõtmise otsustamiseks kahes (2) ning kehtestamise otsustamiseks kahes (2) identses eksemplaris paberkandjal ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina, joonised masinloetavalt dwg-na).

Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistupiir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult tähtühendeid, mitte numbreid.

Kõik esitatavad AutoCad2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 7. oktoobrini 2023 Kui määratud tähtajaks ei ole Keila Linnavalitsusele esitatud vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Keila Linnavalituselõigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.