

KEILA LINN, VESIVESKI I KINNISTU NING SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Vesiveski I kinnistu asub Keila linna põhjaosa äärealal Keila linna peavärava kõrval jõe ääres. Nimetatud kinnistu on hoonestamata.

Vahetus läheduses asub Maxima kaubanduskeskus, eriilmelised väikeelamud ning Luha tänava korterelamute piirkond.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks – ärimaa, mis Keila linna üldplaneeringu kohaselt on ärimaa juhtfunktsiooniga alad planeeritud põhiliselt suuremate liiklusteede ja – sõlmede ümber linna äärealadele, sest nende puhul eeldatakse võimalike suuremate autodega teenindamise vajadust.

Detailplaneeringu taotlusekohase eesmärgi saavutamiseks on vaja muuta Keila linna üldplaneeringus Keila jõe 50 m ehituskeeluvööndi ulatust osaliselt väiksemaks.

Vesiveski I kinnistu ei ole täna aktiivses kasutuses, kuid normaalne tiheasustusalade areng näeb ette, et linnas asuvat maad kasutatakse ökonoomselt ja otstarbekalt lähtudes linnade kompaktsuse põhimõttest.

2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Kinnistu omaniku Kinnisvaravalduse AS esindaja Urmas Sildnik on 08.06.2016 esitanud Hendrikson ja Ko poolt koostatud Vesiveski I kinnistu detailplaneeringu algatamise põhjendatud taotluse ja Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ning põhimõttelise ärihoone eskiisi, mille alusel soovib ehitusõiguse ulatust ja hoonestustingimusi määrata kaubandus- ja ärihoonele, kus paikneksid ka kino- ja konverentsisaalid. Lisaks tuleb lahendada eriliigiliste liikumisviiside ohutu liikluskorraldus ja liiklusvahendite parkimine (sh veesõidukid), heakorrastus ning haljastus ja ka kinnistuga külgnevas ulatuses jõe kaldapromenaadi lõigu ja jalakäijate silla ning avaliku linnaruumi osa, tehnovõrkude- ja rajatiste põhimõtted ning servituutide ja kitsenduste vajaduste määramine.

Lahendada linna peasissepääsule sobivalt reklaamidele kandekonstruksiooniga, kus on eksponeeritud teave linnast ning siin tegutsevate ettevõtete reklaam, mis peasissepääsu juures visiitkaardina annab esmase olulise mulje ja vajaliku informatsiooni Keila linna kohta.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga, vaid taotleb muudatust suures ulatuses ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamist.

3. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kuni 2 aastat algatamisest.

Detailplaneeringu elluviimise alustamine 3-4 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 7- 9 aastat kehtestamisest.



4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

- 4.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega (mõõtkavas M 1:1000/ M 1:2000) mitte vanem kui 1 aasta.
- 4.2. Vajadusel ehitusgeoloogilised jm uuringud.
- 4.3. Haljastuse hinnang.
- 4.4. Tehnoorkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 5.1. Planeerimisseadus
- 5.2. Keila linna üldplaneering
- 5.3. Keila linna ehitusmäärus
- 5.4. Keila Linnavolikogu 18.04.2017 otsus 17 Keila linn, Keila linn, Vesiveski I kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Keskkonnameti 01.11.2016 kiri nr 6-5/16/283-2 ja Maanteeameti 07.10.2018 kiri nr 15-5/16.00057/070.

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500 – M 1:1000 Keila linna ehitusmääruse lisades 1, 2 ja 3 määratud koostamise, vormistuse ja täpsustatud nõuete kohaselt, mis on kättesaadavad Keila linna kodulehel.

Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendada tasakaalustatud ruumilise arengu.

Planeeritava hoone ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Krundil võib olla üks esinduslik äri-ühiskondlik hoone, vastavalt lisatud eskiisile kauplus ja kinod jm äripinnad. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda esindusliku hoone asukohast Keila linna peasissepääsu kõrval ja kvaliteetsetest arhitektuurist ning kaasaegsetest ehitusmaterjalidest ja nõuetest ka erivajadustega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks.

Kruntidele planeerida vajalikud parkimiskohad autodele ja jalgratastele ning võimalusel ka veesõidukitele, lahendada jalakäijate liikumine ja kaasaegne linna avalik ruum.

Näidata olemasoleva säilitatava, likvideeritava ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, kasutades haljastuse elemente suuremate parkimisalade ilmestamiseks.

Kujundada kruntidele hoonetega sobivad puhkealad ja kaldapromenaad koos haljastuse ja väikevormidega ning välisvalgustusega. Nende kavandamisel arvestada tehnoorkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega.

Kavandada meetmed müra, vibratsiooni, saaste- ja kuriteoriskide vähendamiseks.

Näidata kontaktvööndi ulatuses (ca 50 m kaugusele kinnistu piirist) piirkonna analüüs, mis moodustaks linnaehituslikud seosed tänavatevõrguga ja arhitektuurse ansambli (ehitusjooned, kaugvaated jms).

Lahendada tehnoorkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel. Näidata vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude jm seadusejärgsete kitsenduste ja servituutide vajadused ning ulatused.

Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Keskkonnaamet
- 2) Maanteeamet
- 3) Päästeamet
- 4) Tehnovõrkude valdajad
- 5) Harju maavanem
- 6) Keila Linnavalitsus

Harju maavanem ja Keila Linnavalitsus võivad vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastamisi lähtuvalt planeeringu lahendusest

Detailplaneeringu lahendus esitada Keila Linnavalitsusele tutvustamiseks, vajadusel täiendavate kooskõlastuse määramiseks, vastuvõtmiseks, Keskkonnaametisse ehituskeelu vööndi vähendamise taotlemiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris paberil ja lisaks digitaalselt (*.pdf formaadis).

Kuna detailplaneering muudab Keila linna üldplaneeringut, siis muutva osa kohta peab detailplaneeringu koosseisus olema muudatustega üldplaneeringu joonis ja üldplaneeringu seletuskirja osa.

Kehtestamiseks tuleb esitada planeering viies eksemplaris paberil köidetult formaadis A4 ning lisaks ka digitaalselt.

