

## KEILA LINN, PARGI 30 KINNISTU NING SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

### 1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Pargi 30 kinnistu asub Keila linna loodeosas ning piirneb põhjast Ehitajate teega, millest teisel pool paiknevad Harju KEKi tootmishooned. Läänest piirneb Pargi 30 kinnistu Kruusa tänavaga ja lõunast Pargi tänav üksikelamutega ning Pargi 4a kinnistuga, kus asub lauluväljak. Pargi 30 kinnistust ida poole jäävad Keila Kool ja Tervisekeskus.

Pargi 30 kinnistu (29601:003:0012) suurus on 71 833 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ühiskondlike ehituste maa. Nimetatud kinnistu on hoonestatud, seal asub 1989. aastast kasutuses olnud 7 korruseline Keila haigla hoone, mis 2014 - 2015 aastatel on rekonstrueeritud hooldusravi keskuseks, kus asuvad ka sotsiaaleluruumid ning Keila Sotsiaalkeskuse ja perearstikeskuse ruumid. Selle hoone ehitusalune pind on 7957 m<sup>2</sup>. Nimetatud kinnistul asub veel 1990. aastast kasutuses 1 korruseline tehnilise korpuse hoone ehitusaluse pinnaga 522 m<sup>2</sup>. Kinnistul asuv maa-alune tunnel ei ole tänapäeval enam kasutuses ja varasem surnukuuri hoone on lammutatud.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks – sotsiaalmaa, mis Keila linna üldplaneeringu kohaselt on Ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooniga alad, mis Keila linna üldplaneeringus on tähistatud konkreetsete ühiskondlike hoonete teenindamiseks vajaliku maana, koolid, lasteaiad, SOS Lasteküla, Tervisekeskus, Harjumaa muuseum, kirikud ja Keila haigla.

**Detailplaneeringuga kavandatav ei ole kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga, vaid taotleb maa üldplaneeringuga määratud maa juhtfunktsiooni muutmist.**

### 2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Kinnistu omaniku MTG Grupp OÜ esindaja Kaupo Kolsar on 07.09.2016 esitanud arhitekt Anne Kose poolt koostatud Pargi 30 kinnistu detailplaneeringu skeemi ja algatamise taotluse, kuid seda lahendust oli vaja täiendada ja korrigeerida Täiendatud ja parandatud materjalid esitati 23.08.2017, mille alusel soovitakse Pargi 30 kinnistut jagada ja määrata uutele korterelamutele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimused. Lisaks tuleb lahendada transpordivahendite liikluskorraldus ja parkimine, heakorrastus ning haljastus ja jalakäijate liikumine ning avaliku linnaruumi osa puhkeala ja mänguväljak lastele. Määrata tehnovõrkude- ja rajatiste põhimõtted ning servituutide ja kitsenduste vajadused.

Pargi 30 kinnistu maa-ala ei ole täna aktiivses kasutuses, kuid normaalne tiheasustusalade areng näeb ette, et linnas asuvat maad kasutatakse ökonoomselt ja otstarbekalt lähtudes linnade kompaktsuse põhimõttest ning samuti kasutatakse ka varem rajatud teid - tänavaid ja tehnovõrke. Pargi 30 kinnistu lähiümbruses Pargi ja Kruusa tänavate äärsed alad on valdavalt hoonestatud elamutega. Nendele loogilise jätkuna võiks Pargi 30 kinnistule Kruusa tänav ja Ehitajate teega külgnevale alale planeerida maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatuse

viie kuni 5 korruselise korterelamu rajamiseks, kus esimesel korrusel on parkimine ja abi- ning tehnilised ruumid. Linnaruumi otstarbeka kasutusega saab kujundada sinna sobivas mahus kaasaegse hea elukeskkonna ning ühtlasi luua linnaehituslikud eeldused, et tagada linnakeskkonna jätkusuutlik areng ja luua võimalused elanike arvu kasvamiseks, kuna piirkonnas on juba olemas koolid, lasteaiad ujula jt kaubandus-, teenindustevõtted samuti ka raudteejaam ja bussipeatused, mis kõik on tulevastele elanikele jalgsi käies 10 -15 min kaugusel.

### 3. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kuni 3 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 tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:1000/ M 1:2000) mitte vanem kui 1 aasta.

4.2. Puittaimestiku dendroloogiline hindamine.

4.3. Müra ja saasteainete võimaliku leviku uuring.

4.4. Vajadusel ehitusgeoloogilised jm uuringud.

4.5. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

### 5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

5.1. Planeerimisseadus

5.2. Keila linna üldplaneering

5.3. Keila linna ehitusmäärus

### 6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanel 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.

Planeeritavate korterelamute ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Maa-alale võib planeerida 5 korterelamut, mis on kuni 5 korrusega, kus esimesel korrusel on parkimine abi- ja tehnilised ruumid. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda olemasolevate hoonete asukohast, kasvavast kõrghaljastusest, kvaliteetsetest arhitektuurist ning kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.

Kruntidele planeerida vajalikud parkimiskohad autodele ja jalgratastele ning lahendada jalakäijate liikumine ning elanikele puhkeala ja lastemänguväljak.

Planeeringualal säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Näidata olemasoleva säilitatava, vajadusel likvideeritava ning taastusistutusena ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, kasutades haljastuse elemente suuremate parkimisalade ilmestamiseks.



Määrata rekreatsiooniala ulatus olemasolevale Hooldusravikeskusele ja Keila Sotsiaalkeskusele.

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

Vajadusel kavandada meetmed müra, 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 tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult.

Näidata vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude jm seadusejärgsete kitsenduste ja servituutide vajadused ning ulatused.

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

Uuselamuarenduse planeerimisel peab suhtuma respektiga olemasoleva hooldekodu elanikesse ja Keila Sotsiaalkeskuse klientidesse ning säilitama erinevate vajadustega inimestele piisava privaatsuse, eraldades nad puhvertsooniga, millel kasvab korralik kõrghaljastus.

Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ja ei ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, kui alal viiakse läbi dendroloogiline hindamine ja analüüs tasakaalustatud lahenduse leidmiseks ja arvestatakse väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadusega.

Pargi 30 kinnistu jagamiseks ja uutele kruntidele korterelamute rajamiseks optimaalse ehitusõiguse määramiseks ei ole vajalik läbi viia Pargi 30 kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes.

## 7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Keskkonnaamet
- 2) Terviseamet
- 3) Päästeamet
- 4) Tehnovõrkude valdajad
- 5) Harju maavanem (alates 01.01.2018 valdkonna eest vastutav minister)
- 6) Keila Linnavalitsus

Harju maavanem (alates 01.01.2018 valdkonna eest vastutav minister) ja Keila Linnavalitsus võivad vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastamisi lähtuvalt planeeringu lahendusest

Detailplaneeringu lahendus esitada Keila Linnavalitsusele tutvustamiseks, vajadusel täiendavate kooskõlastuse määramiseks, vastuvõtmiseks 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.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or a similar character, located at the bottom left of the page.