

1.2.3. Ülesõidu tänav 1 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1959. aastast 2. korruselise perearstikeskuse hoone. Kinnistul on üksikud puud ja põõsad.

1.3. Detailplaneeringuga kavandatakse likvideerida olemasolev hoonestus ja määrata kruntide piirid, ehitusõiguse ulatus ja tingimused uue kuni 3 korruselise (maksimaalselt 12 m kõrgune) polüfunktsionaalse hoone rajamiseks, milles võivad olla ruumid tervisekeskusele ja perearstidele ning määratakse avaliku linnaruumi kasutus, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning nende varustuse põhimõtted ja servituudi vajadused.

1.4. Detailplaneering koostada vastavalt Keila Linnavalikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks.
2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega ja tulenevalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 16 koostatud ajalooliste eritingimustega, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt.

3. Detailplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila);

4. Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavalikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

5. Detailplaneering koos vajalike tingimuste ja uuringutega peab:

5.1. tagama piirkonnas optimaalselt kvaliteetse, tasakaalustatud ja keskkonnahoidliku tulemuse hoonestuse, haljastuse, liiklus- ja parkimiskorralduse ning tehnovõrkude kavandamisel, ühtlasi arvestades Keila linna keskosa miljöövärtuslikku keskkonda ja kinnismälestise kaitsevööndist tulenevat eripära detailplaneeringu koostamisel;

5.2. käsitlema eskiisi staadiumis erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ja analüüsima linnaehitusest tulenevaid võimalusi kavandatava tegevuse sobivuseks.

6. Keila Linnavalitsus:

6.1. korraldab detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu ning korraldab planeeringualal nähtavale kohale infotahvli või -teate paigaldamise vastavalt planeerimisseaduse §12 lg 3`.

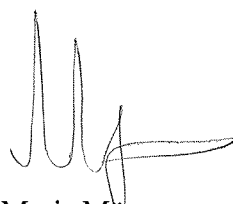
6.2. teatab detailplaneeringu algatamisest ühe kuu jooksul ajalehtedes Keila Leht ja Postimees ning informeerib maavanemat kahe nädala jooksul.

7. Detailplaneeringu algatamise otsusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, esmaspäeviti kella 14.00 kuni 18.00 ja neljapäeviti kella 9.00 kuni 12.00 ja Keila linna veebilehel aadressil www.keila.ee

Enno Fels
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär



Kinnitatud Keila Linnavalitsuse
16. mai 2014 korraldusega nr 180

KEILA LINN, ROHELINE TÄNAV 5 ja 7 NING ÜLESÕIDU TÄNAV 1 KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Roheline tänav 5 ja 7 ning Ülesõidu tänav 1 kinnistud asuvad linna keskosas, Keila vanima kiriku ees asuva väljaku ääres, mis on osaliselt ümbritsetud ajalooliste hoonetega.

Planeeritava ala suurus on ca 3500 m², sellele soovitakse rajada polüfunktsionaalne hoone. Olemasolevad amortiseerunud hooned on vaja likvideerida.

Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks – keskuse segahoonestusala, kus peavad elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 95% alast. Planeeritav kinnistu jääb osaliselt Keila kiriku – kinnismälestise kaitsevööndisse, kus hoonestustingimused tuleb välja töötada ajalooliste eritingimustega, mis peavad olema kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga. Samuti jääb kinnistu Keila kesklinna miljööväärtuslikule alale, kus tuleb arvestada ajalooliselt kujunenud miljöoga.

Detailplaneeringuga ei taotleta Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist.

2. PLANEERITAVA KINNISTU REKVISIIDID

Roheline tänav 5 (29601:007:0035) sihtotstarve 100% üldkasutatav maa, kinnistu suurus 1698 m². Roheline tänav 5 kinnistu omanik on Keila linn.

Roheline tänav 7 (29601:007:0028) sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu suurus 381 m². Roheline tänav 7 kinnistu omanik on Keila linn.

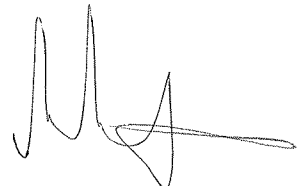
Ülesõidu tänav 1 (29601:007:0033) sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, kinnistu suurus 1278 m². Ülesõidu tänav 1 kinnistu omanik on Keila linn.

3. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Keila linnavalitsus soovib korrastada talle kuuluvat linna Keskväljaku äärset hoonestust, likvideerida amortiseerunud ja linna peaväljaku äärde sobimatud Perearstikeskuse hoone ja garaaži ning määrata planeeritavale maa-alale uue kaasaegsetele nõuetele vastava polüfunktsionaalse hoone jaoks ehitusõiguse ulatuse ning avaliku linnaruumi linnaehituslikud tingimused. Nimetatud kinnistud asuvad Keila linnas Keskväljaku ääres linnavalitsuse hoone vastas.

Keskväljaku ääres paiknevad valdavalt 2 – 3 korruselised vanemad hooned, mis asuvad kiriku ees oleva väljaku ääres kõrvuti väljakujunenud ehitusjoonel.

Ülesõidu tee 1 kinnistu vastas asub Keskväljak 6 kinnistu, mille kohta on hetkel algatamisel



detailplaneering 3. korruselise korterelamu rajamise eesmärgil, kus I korrusele kavandatakse äripinnad.

Planeeritav kinnistu jääb osaliselt Keila kiriku – kinnismälestise kaitsevööndisse, millega tuleb arvestada ajalooliste eritingimuste ja planeeringu koostamise juures.

Lähtudes linnaehituslikust loogikast peab uus hoone harmoneerima olemasolevate hoonetega linna peaväljaku ääres ja nad peavad koos moodustama sobiva terviklahenduse. Planeeritav piirkond asub ühtlasi ka Keila kesklinna miljööväärtuslikul alal, kus tuleb arvestada ajalooliselt kujunenud miljöoga.

Detailplaneeringuga ei kavandata Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist.

Linnaehitusliku lahenduse koostamisel peab arvestama olemasolevat olukorda jälgides tänavaäärse hoonestuse rütmi miljööväärtuslikus piirkonnas ning planeerima miljöösse sobivalt uue hoone arhitektuurse mahu, mille ehitamise juures kasutatakse peamiselt traditsioonilisi ehitusmaterjale. Keila keskväljaku telje moodustavad alates kõrgest kiriku tornist, linnavalitsuse hoone ja Keskpark. Keila Keskväljak koosneb kahest osast – kirikuesine väljak ja Kultuurimaja esine avalik plats. Mõlema väljaku ääres on kujunemas sümmeetriliselt raamistatud hoonestus, mis moodustab Keila iseloomuliku linnaruumi.

4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

- 4.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:500) mitte vanem kui 1 aasta.
- 4.2. Väärtusliku kõrghaljastuse hindamine.
- 4.3. Vajadusel pinnase-, geoloogilised jm uuringud või ekspertarvamused.
- 4.4. Tehnovõrkude valdajatel taotleda tehnilised tingimused.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1. Planeerimisseadus
2. Keila linna üldplaneering
3. Keila linna ehitusmäärus
4. Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele, mis on koostatud Silvi Lindmaa-Pihlaku poolt 1997
5. Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Keskväljaku piirkonna Muinsuskaitse eritingimused

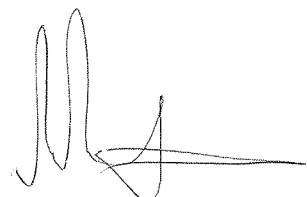
6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Detailplaneering koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 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 lahendama tasakaalustatud ruumilise arengu ning planeerima hea linnakeskkonna.

Koostada olemasoleva olukorra ülevaade koos fotodega.

Olemasoleva väärtusliku puittaimestiku hindamise materjalid vormistada tugiplaanile ning täiendava haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede kasvuks vajalike istutusvahedega.



Planeeritava hoone ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana.

Määrata hoonestusala võimalikult täpselt arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja tänavakaitse vööndit ja Keila keskväljakut ümbritseva hoonestuse kõrgust. Hoone maht võib olla kuni 3. korruselise maksimaalselt 12 m kõrgune.

Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda Muinsuskaitse eritingimustest ja traditsioonilistest ehitustavadeist ja looduslikest ehitusmaterjalidest.

Näidata kontaktvööndi ulatuses piirkonna linnaehituslik analüüs, mis käsitleks linnaehituslikke seoseid tänavatevõrguga ja arhitektuurse ansambliga (ehitusjooned, mahud, kõrgused, kaugvaated kirikule, seosed haljasalaga jms).

Näidata liikluskorraldus – pääs kinnistule avalikult tänavalt ja elanikele, töötajatele ning külastajatele vajalikud parkimiskohad oma krundil.

Lahendada liikluskorraldus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad ja Teeseadusele.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kruntide heakorrasitus, jäätmete kogumine sorteeritult ja planeeritav haljastus.

Arvestada Eesti Standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel.

Vajadusel võib kavandada sisehoovi piirdeaia kuni 1,5 m kõrguse puitlippidest, mille vahed moodustavad 25% aiast või sama kõrge hekiga võrkpiirde.

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

Lahendada vertikaalplaneerimine ning sadevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt ning platsidelt naaberkrunte kahjustamata.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Päästeamet
- 2) Muinsuskaitseamet
- 3) Kõik vajalikud tehnovõrkude valdajad, sealhulgas AS Keila Vesi, Elektrilevi OÜ jt.
- 4) Keila Linnavalitsus
- 5) Naaberkinnistute omanikelt võib vajadusel võtta kirjalikud seisukohad.
- 6) Keila Linnavalitsus võib vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastamisi lähtuvalt planeeringu lahendusest

Detailplaneeringu eskiis esitada Keila Linnavalitsusele eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks korraldatavale avalikule väljapanekule ja arutelule.

Pärast eskiislahenduse heakskiitmist esitada kehtivatele õigusaktidele ja normidele vastav ning kõikide nõutud kooskõlastustega detailplaneering menetlemiseks (vastuvõtmiseks ja avalikustamiseks) kahes eksemplaris paberil ja lisaks digitaalselt (*.pdf ja dwg formaadis) linnavalitsusele.

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

