

## KORRALDUS

Keila

16. mai 2014 nr 182

### Keila linn, Tähe 9 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõige 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 10 lõigete 5, § 9 lõike 2, § 12 lõigete 1, 3', 5 ja 6 ja § 22 lõike 1 punkti 1 alusel ning juhindudes Keila linnavolikogu 28. septembri 2010. a. määruse 14 „Keila linna ehitismäärus“ § 7 ja § 8 lõigetest 1, 5 ja 6 ning lähtudes Helge Onk'i poolt 10.03.2014 esitatud taotlusest ja Tähe 9 kinnistu naaberkinnistute omanike kirjalikest nõusolekutest:

1. Algatada detailplaneeringu lihtsustatud korras koostamine Tähe 9 kinnistule eesmärgiga jagada kinnistu kaheks üksikelamu krundiks, määrata maakasutustingimused ja ehitusõiguse ulatus ning tingimused uue üksikelamu ehitamiseks.

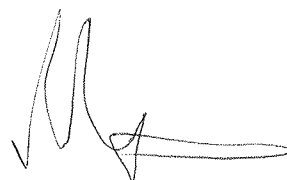
1.1. Tähe 9 kinnistu (29601:013:2070) suurus on 1370 m<sup>2</sup>, selle omanik on Helge Onk. Kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa. Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks – väikeelamumaa (EE1). Piirkond on väljaehitatud tänavavõrguga ja hoonestatud olemasolevate väikeelamutega.

**Detailplaneering taotleb Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist, sest üldplaneeringu kohaselt peaks moodustatava kinnistu suurus olema vähemalt 800 m<sup>2</sup>, kuid planeeringuga jagatud krundid tekivad suurusega üle 600 m<sup>2</sup>, kuid alla 800 m<sup>2</sup>. Sellised krundid on antud piirkonnas väga levinud.**

1.2. Tähe 9 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1939. aastast 2-korruselise elamu ehitusaluse pinnaga 80 m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 26 m<sup>2</sup> ning rajatisena puurkaev, mis kõik säilitatakse. Kinnistule on rajatud kodusiaale iseloomulik haljastus.

1.3. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva kinnistu jagamine kaheks üksikelamukrundiks. Planeeringuga soovitakse moodustatavale hoonestamata krundile määrata ehitusõiguse ulatuse ning hoonestusala ja -tingimused uue üksikelamu rajamiseks ning määratakse liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, samuti olemasolevate ja uute tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade ning varustuse põhimõtted ja servituudi vajadused ning lähiaadress.

1.4. Detailplaneering koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks.



2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega.

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

4. Detailplaneeringust huvitatud isik on kinnistu omanik Helge Onk ja kontaktisik on volituse alusel tema tütar Krista Simson.

5. Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavolikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

6. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

6.1 tagama piirkonnas optimaalselt kvaliteetse, tasakaalustatud ja keskkonnahoidliku tulemuse hoonestuse, haljastuse ja tehnovõrkude kavandamisel, ühtlasi arvestades Keila linna lõunaosas väljakujunenud elukeskkonda planeeringulahenduse koostamisel.

7. Keila Linnavalitsus:

7.1. on detailplaneeringu tellija, kuna vastavalt planeerimisseaduse § 10 lõike 6<sup>1</sup> punkti 2 kohaselt ei tohi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu tellimist üle anda huvitatud isikule;

7.2. sõlmib kolmepoolse töövõtulepingu detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning lepingu Tähe 9 kinnistu detailplaneeringukohase teelõigu ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks kinnistu omanikuga (leping nr 6-6/104 13.05.2014 ja töövõtuleping nr 6-6/103 07.05.2014)

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

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

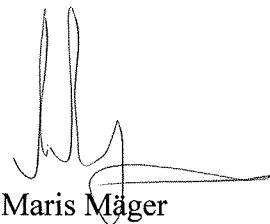
8. Detailplaneeringu algatamise otsusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, esmaspäeviti kella 14.00 kuni 18.00 ja neljapäeviti kella 9.00 kuni 12.00 ja Keila linna veebilehel aadressil [www.keila.ee](http://www.keila.ee)

9. Keila abilinnapeal Timo Suslov'il korraldada korralduse teatavakstegemine Helge Onk`ile.

Enno Fels  
Linnapea



Maris Mäger  
Linnasekretär



Kinnitatud Keila Linnavalitsuse  
16. mai 2014 korraldusega nr 182

## **KEILA LINN, TÄHE 9 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

### **1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS**

Tähe 9 kinnistu asub Keila linna lõuna osa väikeelamutega hoonestatud piirkonnas. Tähe 9 kinnistu suurus on 1370 m<sup>2</sup> ja seda soovitakse jagada kaheks üksikelamu krundiks. Tähe 9 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1939. aastast elamu ehitusaluse pinnaga 80 m<sup>2</sup> ja kuur ehitusaluse pinnaga 26 m<sup>2</sup> ning puurkaev, mis kõik säilitatakse.

Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks - väikeelamumaa, kus tuleb järgida tavapärasest hoonestuslaadi ja parkimine peab olema lahendatud oma krundil ning krundi suuruseks tuleb arvestada 800m<sup>2</sup>. Antud olukorras on lähtud asjaolust, et piirkonnas on palju väikeelamute kinnistuid, mille suurus on 600 m<sup>2</sup> ja taotlusele on lisatud kavandatava detailplaneeringu lahenduse eskiis koos Tähe 9 kinnistu piirinaabrite kirjalike nõusolekutega.

### **2. PLANEERITAVA KINNISTU REKVISIIDID**

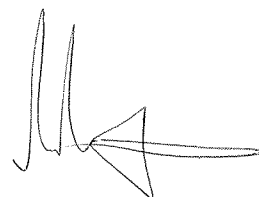
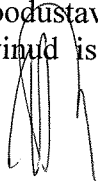
Tähe 9 (29601:013:2070) sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu suurus 1370 m<sup>2</sup>. Tähe 9 kinnistu omanik on Helge Onk.

### **3. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS**

Helge Onk on esitanud 10.03.2014 detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada Tähe 9 kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ja määrata ehitusõiguse ulatus uuele üksikelamule. Tähe 9 kinnistu suurus on 1370 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa ning see asub Keila linna lõunaosas.

Piirkonnas on valdavalt väikeelamud, mis põhiliselt asuvad tänava ääres lahtisel hoonestusviisil väljakujunenud ehitusjoonel.

Detailplaneeringuga kavandatakse Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist ainult krundi suuruse osas, sest üldplaneeringu kohaselt peaks olemasoleva hoonestatud väikeelamu krundi jagamisel moodustava krundi pindala on vähemalt 800 m<sup>2</sup>, kuid antud piirkonnas on valdavalt levinud iseloomulik krundi suurus 600m<sup>2</sup>.



Linnaehitusliku lahenduse koostamisel peab arvestama olemasolevat olukorda ning jälgima tänavaäärse hoonestuse ehitusjoont ja hoonete rütmi. Planeerida miljöösse sobivalt uue hoone arhitektuurne maht, mille juures kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.

#### 4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

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

#### 5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 1.Planeerimisseadus
- 2.Keila linna üldplaneering
- 3.Keila linna ehitusmäärus

#### 6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Detailplaneering koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanel möötkavas 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 elukeskkonna.

Koostada olemasoleva olukorra ülevaade koos fotodega.

Olemasoleva väärtusliku puittaimestiku hinnangu andmed vormistada tugiplaanile ning täiendada haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning standardi EVS 843:2003 esitatud istutusvahedega.

Planeeritava hoone ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana.

Määrata hoonestusala võimalikult täpselt arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja tänavakaitse vööndit.

Kinnistule võib planeerida ühe elamu ja ühe abihoone. Maksimaalne elamu kõrgus võib olla 2 korrust 11 m (soovitavalt teine korrus katusekorrusena kald- või viilkatusega), abihoone - ühe korruseline kuni 5 m kõrgune samuti kald- või viilkatustega.

Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda traditsioonilistest ehitustavadest ja looduslikest ehitusmaterjalidest.

Näidata lähipiirkonna kontaktvööndi analüüs, mis käsitleks linnaehituslikke seoseid tänavatevõrguga, krundi suurusi, hoonestustihedust ja sobivust olemasoleva arhitektuurse ansambliga.

Näidata liikluskorraldus – pääs kinnistule avalikult tänavalt ja parkimine oma krundil - vähemalt 2 autole.

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

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kruntide heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult ja planeeritav haljastus.

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

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

Tänavääärse piirdeaia võib kavandada kuni 1,5 m kõrguse puitlippidest, mille vahed moodustavad 25% aiast või sama kõrge hekiga võrkpiire (piirdeaia tüüp on soovitatav valida analoogselt naaberpiiretega).

Näidata vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude jm seadusejärgsete kitsenduste ja servituutide vajadused ning ulatused. **Kinnistu omanikel vormistada vajalikud notariaalselt tõestatud servituudilepingud ja esitada need kinnistusraamatusse kandmiseks enne detailplaneeringu kehtestamist.**

## 7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

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

Kõikide nõutud kooskõlastustega detailplaneering esitada menetlemiseks 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.

