



KEILA LINNAVALITSUS

Keila

KORRALDUS

29. mai 2015 nr 184

Keila linn, Jõe 40 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 10 lõigete 5, 6, § 9 lõike 2 ja § 12 lõigete 1, 3, 5 ja 6 ja Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 2, 7, 13, 14, § 7 ja § 8 lõigete 1, 5 ja 6 alusel ja kinnistu kaasomaniku Marju Rajaste poolt 16.03.2015 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusest koos skeemiga ning 12.05.2015 sõlmitud lepinguga nr 6-6/155:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Jõe 40 ning lähialale** kinnistu jagamiseks kaheks üksikelamu krundiks kaasomandi lõpetamise eesmärgil ning nendele maakasutustingimuste ning ehitusõiguse ulatuse, heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude vajaduse määramiseks.
 - 1.1. Jõe 40 asub kinnistu (29601:012:0420), mille suurus on 2663 m², mida soovitakse jagada kaheks üksikelamu krundiks ja hoonestamata krundile rajada uus üksikelamu. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Planeeritavale elamule saab planeerida otse juurdepääsu Aiandi tänavale, kui see lõik rekonstrueeritakse huvitatud isiku poolt.
 - 1.2. Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks – Väikeelamumaa, kus väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja parkimine peab olema lahendatud elamumaa kruntidel.
 - 1.3. Jõe 40 kinnistu on hoonestatud, seal asub Ehitisregistri andmetel 1939. aastast 2 korruseline elamu, ehitusaluse pinnaga 117 m² ja kõrvalhoone ehitusaluse pinnaga 58 m² ning rajatisena kaev. Kinnistu põhjapoolsele osale jääb ca 4 m ulatuses raudtee 30 m kaitsevöönd.
 - 1.4. Detailplaneeringu eesmärk on kavandada olemasolevasse väikelinna miljösse sulanduv hea elukeskkond, kus elamumaa kinnistule soovitakse rajada uus üksikelamu, määrata sellele ehitusõiguse ulatus ning hoonestusala ja -tingimused ning liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning kujad, samuti olemasolevate ja uute tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted.

Detailplaneeringu eesmärk ei näe ette Keila linna üldplaneeringu muutmist.

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

Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega.

3. Jõe 40 kinnistu kaasomanikud on Alari Aida ja Marju (Aida) Rajaste, detailplaneeringu tellija on Marju Rajaste.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila);

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

5. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

5.1. tagama piirkonnas võimalikult kvaliteetse elukeskkonna ning tasakaalustatud hoonestuse ja liikluskorralduse, haljastuse, tänavalõigu jm infrastruktuuriobjektide kavandamise.

6. Keila Linnavalitsus:

6.1. sõlmib huvitatud isikuga Marju Rajastega lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning Jõe 40 kinnistu detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks. Leping nr 6-6/155 on sõlmitud 12.05.2015;

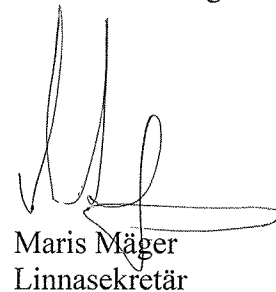
6.2. korraldab detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu ning korraldab planeeringualal nähtavale kohale infotahvli või -teate paigaldamise vastavalt planeerimisseaduse §12 lg 3`;

6.3. 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 tööajal ja Keila linna veebilehel www.keila.ee.

8. Keila linnaarhitekt Kaire Koitne`l korraldada korralduse teatavakstegemine kinnistu omanikule ja taotlejale.

Enno Fels
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär

**Kinnitatud Keila Linnavalitsuse
29 .mai 2015 korraldusega nr 184**

**KEILA LINN, JÕE 40 KINNISTU NING SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Jõe 40 kinnistu asub Keila linna lõunaosa väikeelamute piirkonnas. Nimetatud kinnistu on hoonestatud, seal asub 1939. aastast elamu ehitusaluse pinnaga 117 m² ja kõrvalhoone ehitusaluse pinnaga 58 m² ning kaev ja piirded. Vahetus läheduses asuvad väikeelamud on eriilmelised.

Jõe 40 kinnistu (29601:012:0420) suurus on 2663 m² ja sihtotstarve 100% elamumaa. Nimetatud kinnistu soovitakse jagada kaheks krundiks ning hoonestamata krundile rajada uus üksikelamu.

Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks - Väikeelamumaa, kus väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja parkimine peab olema lahendatud elamumaa kruntidel.

Detailplaneeringu taotlusekohase eesmärgi saavutamiseks ei ole vaja muuta Keila linna üldplaneeringut.

2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Kinnistu kaasomanik on esitanud 16.03.2015 detailplaneeringu algatamise taotluse ja põhimõttelise skeemi eesmärgiga lõpetada kaasomand, jagada kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ja rajada hoonestamata kinnistule üksikelamu ning määrata sellele ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused. Lisaks tuleb lahendada Aiandi tänavalõigu rekonstrueerimisega uue väikeelamu kinnistule juurdepääs. Lähiumbruse väljakujunenud elumupiirkonnas on erineva arhitektuuriga üksikelamud. Nimetatud kinnistu jagamine ja sellele sobivas mahus kaasaegse üksikelamu kavandamine on piirkonnale omane ja sobiv, kuna ümbruskonnas on paljud kinnistud juba sarnaselt jagatud ning hoonestatud. Selline lahendus on tasakaalus piirkonna kompaktses ruumilise arenguga.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga.

3. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

3.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:1000/ M 1:2000) mitte vanem kui 1 aasta.

3.2. Vajadusel geoloogilised jm uuringud

3.3. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

3.4. Vajadusel mürauuring, et oleks võimalik planeerida otstarbekalt inimeste elukeskkonnale meetmeid - arvestades raudtee lähedust.

**4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA
LÄHTEDOKUMENDID**

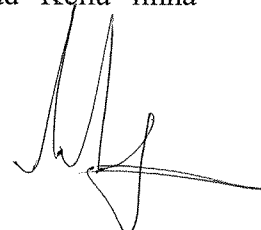
4.1. Planeerimisseadus

4.2. Keila linna üldplaneering

4.3. Keila linna ehitusmäärus

5. 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 lahendama tasakaalustatud ruumilise arengu.

Planeeritava hoone ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Kruntidel võib olla ehitusalune pind kuni 200 m². Üksikelamu võib olla kuni kahe korruseline maksimaalse kõrgusega 11 m ja abihoone 1 korruseline maksimaalse kõrgusega 5 m. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kvaliteetsetest kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.

Kinnistutele planeerida vajalikud parkimiskohad vähemalt 2 autole.

Näidata olemasolev säilitatav ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, kasutades haljastuse elemente suuremate parkimisalade ilmestamiseks. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning Eesti Standardis EVS 843:2003 esitatud istutusvahedega.

Näidata kontaktvööndi ulatuses (ca 50 m kaugusele kinnistu piirist) piirkonna analüüs, mis moodustaks linnaehituslikud seosed tänavavõrguga ja arhitektuurse ansambli (ehitusjooned, kaugvaated jms). Lahendada liikluskorraldus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad ja teeseadusele. Lahendada kinnistul jalakäijate ja autode liikluskorraldus ning välja ehitada juurdepääs kinnistule avalikult tänavalt ja parkimiskohad oma kinnistul.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada Eesti Standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel, vajadusel võib kavandada kuni 1,5 m kõrgusega piirdeaia, kas puitlippidest, kus vahed moodustavad 25% piirde ulatusest või võrkaed koos hekiga.

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

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

6. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Päästeamet
- 2) Tehnovõrkude valdajad
- 3) Keila Linnavalitsus
- 4) 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 formaadis) linnavalitsusele.

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

