



KEILA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

24. jaanuar 2019 nr 23

Keila linn, Paldiski mnt 33 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Planeeritav maa-ala asub linna põhjaosas, riigi põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski ääres Harju KEKi tootmis- ja äripiirkonnas. Maantee äärse naabruse kujundavad ärikeskused (Bauhof, Automaailm, Tamrex). Tegemist on linna sissesõidu piirkonnaga. Lähedal on peatänav Paldiski maantee ja Karjaküla tee ristmik.

Planeeringuala pindala on ca 2,8 ha ning see koosneb Paldiski mnt 33 kinnistust (29601:003:0190), mille suurus on 27172 m² ja sihtotstarve 100% transpordimaa, ning piirnevast Geoloogide tänava lõigust, mis on juurdepääsuks kinnistule.

Ehitisregistri andmetel on Paldiski mnt 33 kinnistul keskuse hoone, teeholdusseadmete varjualune, soolaladu ja remondihall.

Planeeringualast lõunas ja läänes oleva tootmis- ja äripiirkonna kohta on Keila Linnavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 36 kehtestanud „Harju KEKi Paldiski maantee äärsete kinnistute detailplaneeringu“ (36,3 ha). Idas on Geoloogide tänava korterelamute piirkond. Põhjas olev riigi põhimaantee nr 8 Tallinn-Paldiski on ühtlasi Euroopa tähtsusega tee, millel on 50 m kaitsevöönd.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on Paldiski mnt 33 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon tootmismaa/äriramaa.

Aron Kuhi-Thalfeldt tegi 19.12.2018 Keila Linnavalitsusele taotluse algatada detailplaneering Paldiski mnt 33 kinnistule kuni kolme tootmis- ja ärihoone püstitamiseks. Hooned oleksid maksimaalselt kolme korrusega, kõrgusega kuni 12 m. Kinnistu täisehitus 40%. Kinnistu sihtotstarve on kavas muuta tootmis- ja äriramaaks (osakaalud orienteeruvalt 80:20). Juurdepääsud säilitatakse olemasolevates kohtades. Töötajate ja klientide parkimine lahendatakse oma kinnistul. Olemasolev hoonestus lammutatakse. Taotlusele on lisatud kaks eskiisvarianti, millele on lisatud selgitus, et lõplik lahendus kujundatakse planeerimisprotsessis vastavalt hoonestuse funktsiooni täpsustumisele arvestades linnaehitusliku situatsiooni võimaliku ümberkujunemisega ning tingituna arendaja ja potentsiaalsete rentnike soovide optimeerimisest.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga ja sobib ulatusliku tootmispiirkonna ja maanteeäärse äride piirkonna jätkuks.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1-4 ning 10, § 126 lõike 1 punktide 2-9, 11, 12, 17, 21 ja 22, § 128 lõike 1 ja lõigete 4-8, § 130 lõike 1, Keila Linnavolikogu 28.09.2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 1 punktide 1, 2, 7, § 8

lõigete 1 ja 5 ja § 9 lõike 2 alusel ning arvestades kinnistu omaniku AS Harju Elekter esindaja Aron Kuhi-Thalfeldt poolt 19.12.2018 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust ja 22.01.2019 sõlmitud lepingut nr 6-6/14:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Paldiski mnt 33 kinnistule ning lähialale** eesmärgiga rajada kinnistule kuni kolm tootmis- ja ärihoonet ning määrata maakasutustingimused ning ehitusõiguse ulatus ja arhitektuur-ehituslikud tingimused, kujad, kitsendused ja servituudi vajadused ning heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude vajadused ning seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:

1.1. tagama piirkonnas kvaliteetse linnaruumi tasakaalustatud hoonestuse ja haljastusega, mis on koostatud tuginedes keskkonnatingimustele, ja eriliigilistele liikumisviisidele ohutu liikluskorralduse ning otstarbeka tehnovarustuse lahenduse.

1.2. käsitlema eskiislahenduse staadiumis erinevaid planeeringulahendusi ja analüüsima ning arvestama nende võimalusi ja mõju ulatust keskkonnale.

2. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada järgmiste lähteseisukohtadega:

2.1. Detailplaneeringu algatamisele lisatud kaks eskiisvarianti võtta detailplaneeringu koostamisel aluseks ja töötada läbi võttes aluseks planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 2-9, 11, 12, 17, 21 ja 22 määratud ülesanded.

2.2. Detailplaneeringu koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega ja vajadusel ehitusgeoloogilised uuringud võimaliku pinnasereostuse väljaselgitamiseks ja näha ette meetmed nende likvideerimiseks.

2.3 Maantee äärne hoone peab visuaalselt järgima väljakujunenud hoonestuskaugust maanteest. Hoonete arhitektuursete tingimuste väljatöötamisel arvestada vaadeldavusega avalikust ruumist (eeskätt riigimaanteelt, kus on kiiruse piirang 50 km/h, maanteeäärsest kergliiklusteelt ja kõrvalolevast Bauhofi parklast). Hoonestus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Kuna tegemist on linna sissesõidu piirkonnaga, peab ärihoone olema linna visiitkaardi vääriline. Planeeringus määrata piirdeaedade ehitustingimused.

2.4. Lahendada juurdepääs Geoloogide tänavalt. Sõidukite parkimine lahendada oma kinnistul vastavalt tegelikule eeldatavale vajadusele. Selgitada eeldatavat parkimiskohtade arvu (töötajate, klientide, rentnike sõidukite ja töömasinate arv). Planeeringus näidata kinnistusisene liiklus- ja parkimiskorraldus (sh jalakäijad ja kergliiklejad, liikumispuudega isikud).

2.5. Kinnistul olev puistu võiks jääda visuaalseks ja müraekraaniks. Elujõulised puud maksimaalselt säilitada. Vajadusel tellida dendrooloogiline uuring.

2.6. Planeeringus kirjeldada kinnistul kavandatavaid tegevusi ja hinnata nende mõju keskkonnale ja tervisele ning vajadusel kavandada meetmed keskkonna- ja terviseriskide vähendamiseks.

2.7. Eskiislahendus koos ruumilise illustratsiooniga esitada Keila Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.



2.8. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Detailplaneeringu materjalid esitada vastuvõtmise otsustamiseks kahes (2) ning kehtestamise otsustamiseks kahes (2) identses eksemplaris ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (pdf ja dwg).

3. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Keila linna üldplaneeringuga.

4. Detailplaneeringu tellija on kinnistu omanik AS Harju Elekter.

5. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

6. Detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

7. Detailplaneeringu koostamisel teha koostööd asutuste (Päästeamet, Maanteeamet, vajadusel Terviseamet ja tehnovõrkude valdajad) ja puudutatud isikutega (naaberkinnistute omanikud), kelle õigusi ja kohustusi võib planeeringulahendus mõjutada.

8. Keila Linnavalitsusel sõlmida enne detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringust huvitatud isikuga asjakohasel juhul planeerimisseaduse § 131 ning Keila linna ehitismääruse § 4 lõike 1 punkti 3 kohane haldusleping.

9. Keila linnaarhitekt Siiri Hunt`il korraldada detailplaneeringu algatamise korraldusest teavitamine:

9.1. 14 päeva jooksul otsuse tegemisest arvates ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Keila linna veebilehel;

9.2. 30 päeva jooksul algatamisest arvates ajalehes Keila Leht ja Postimees või Harju Elu;

9.3. 30 päeva jooksul puudutatud kinnistute omanikele.

10. Detailplaneeringu algatamise korraldusega saab tutvuda Keila Linnavalitsuses, Keskväljak 11, tööajal ja Keila linna veebilehel aadressil www.keila.ee.

Enno Fels
Linnapea



Marju Vipper
õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes