



KEILA LINNAVALITSUS

Keila

KORRALDUS

31. mai 2013 nr 174

**Keila linn, Jõe 78, 80 ja 82 ning
Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku,
Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku
kinnistute 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“ § 7 ja § 8 lõigete 1, 5 ja 6 alusel ja kinnistu omanike volitatud esindaja Marko Taluri poolt esitatud ja 02.04.2013 Keila Linnavalitsuse dokumendiregistris registreeritud detailplaneeringu algatamise taotlusest koos skeemiga ning 22.05.2013 sõlmitud lepinguga nr 6-6/122:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine **Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistute ning lähialale** kinnistupiiride muutmiseks kaasomandi lõpetamise eesmärgil, maakasutustingimuste ning ehitusõiguse ulatuse, heakorrastuse, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja servituutide vajaduse määramiseks.
 - 1.1. Jõe 78 kinnistu (29601:011:0036), mille suurus on 2833 m², kus asuvad Ehitisregistri andmetel 1978. aastast elamu, garaaž, kuur ja puurkaev, kokku ehitualuse pinnaga 400 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.2. Jõe 80 kinnistu (29601:011:0038), mille suurus on 2812 m², kus asuvad Ehitisregistri andmetel 1933. aastast elamu, majandushoone, kuur ja puurkaev, kokku ehitualuse pinnaga 260 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.3. Jõe 82 kinnistu (29601:011:0037), mille suurus on 2023 m², kus asub Ehitisregistri andmetel 1984. aastast elamu ehitualuse pinnaga 90 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.4. Taga - Kaasiku kinnistu (29601:011:0042), mille suurus on 1172 m², mis on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.5. Kesk - Kaasiku kinnistu (29601:011:0041), mille suurus on 1181 m², kus asub Ehitisregistri andmetel 139 m² ehitusaluse pinnaga kuur. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.6. Ees - Kaasiku kinnistu (29601:011:0039), mille suurus on 1217 m², mis on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
 - 1.7. Tee - Kaasiku kinnistu (29601:011:0043), mille suurus on 306 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% transpordimaa.

1.8. 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.

1.9. Detailplaneeringu eesmärk on kinnistupiiride muutmine kaasomandi lõpetamiseks, ühtlasi kavandatakse aedlinna miljöösse sobiv elukeskkond, kus kinnistutele soovitakse määrata ehitusõiguse ulatus ning hoonestusalad ja -tingimused ning liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, kujade ja servituutide vajadused, samuti olemasolevate ja uute tehovõrkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted ja lahendada juurdepääs kinnistutele Jõe tänavalt.

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.

2.1. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega.

3. Detailplaneeringu tellija ja kontaktisik on Marko Talur.

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

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

6. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab tagama piirkonnas võimalikult kvaliteetse elukeskkonna ning tasakaalustatud hoonestuse ja liikluskorralduse, haljastuse, tee jm infrastruktuuriobjektide kavandamise.

7. Keila Linnavalitsus:

7.1. sõlmib planeeringualasse jäävate kinnistute kaasomanike volitatud esindajaga Marko Taluriga lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistute ning lähiala detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks. Leping nr 6-6/122 on sõlmitud 22.05.2013;

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

7.3. 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 dokumendiregistris aadressil www.keila.ee

9. Keila abilinnapeal Timo Suslov'il korraldada korralduse teatavakstegemine taotlejale.

Enno Fels
Linnapea



Marju Vipper
Õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes

Keila linn, Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistud asuvad Keila linna lõunaosa väikeelamute piirkonna äärealal. Nimetatud kinnistud on osaliselt hoonestatud. Vahetus läheduses asuvad väikeelamud ja väiksemad korterelamud.

Planeeritava ala suurus on 1,2 ha ja see soovitakse jagada väikeelamu kruntideks kaasomandi lõpetamise eesmärgil.

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.

Jõe 78, 80 ja 82 ning Ees-Kaasiku, Kesk-Kaasiku, Taga-Kaasiku ning Tee-Kaasiku kinnistute maa-alal kehtib Keila Linnavolikogu 31.08.2004 otsusega nr 49 kehtestatud detailplaneering.

Uue detailplaneeringu taotlusekohase eesmärgiga ei soovita muuta Keila linna üldplaneeringut.

Planeeritaval alal on kitsenduseks Elektrilevi OÜ õhuliinid, puurkaev koos 50m raadiuses asuva veehaarde sanitaarkaitse alaga ja raudteekaitsevöönd 30 m ulatuses äärmise rööpapaari teljest.

2. PLANEERITAVA KINNISTU REKVISIIDID

- a. Jõe 78 kinnistu (29601:011:0036), mille suurus on 2833 m², kus asuvad Ehitisregistri andmetel 1978.aastast elamu, garaaž, kuur ja puurkaev, kokku ehitualuse pinnaga 400 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- b. Jõe 80 kinnistu (29601:011:0038), mille suurus on 2812 m², kus asuvad Ehitisregistri andmetel 1933.aastast elamu, majandushoone, kuur ja puurkaev, kokku ehitualuse pinnaga 260 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- c. Jõe 82 kinnistu (29601:011:0037), mille suurus on 2023 m², kus asub Ehitisregistri andmetel 1984.aastast elamu ehitualuse pinnaga 90 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- d. Taga - Kaasiku kinnistu (29601:011:0042), mille suurus on 1172 m², mis on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- e. Kesk - Kaasiku kinnistu (29601:011:0041), mille suurus on 1181 m², kus asub Ehitisregistri andmetel 139 m² ehitualuse pinnaga elamu. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- f. Ees - Kaasiku kinnistu (29601:011:0039), mille suurus on 1217 m², mis on hoonestamata. Kinnistu sihtotstarbeks on 100% elamumaa.
- g. Tee - Kaasiku kinnistu (29601:011:0043), mille suurus on 306 m². Kinnistu sihtotstarbeks on 100% transpordimaa.

3. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Marko Talur on esitanud 02.04.2013 detailplaneeringu algatamise taotluse ja krundijaotusskeemi eesmärgiga lõpetada kaasomand ning määrata uutele kruntidele ehitusõiguse ulatus ja hoonestustingimused.

Lähiümbruse väljakujunenud elamupiirkonnas on valdavalt üksikelamud ja mõned väikesed korterelamud. Nimetatud kinnistutele sobivas mahus kaasaegse hoonestuse kavandamine on tasakaalus piirkonna ruumilise arenguga.

Detailplaneeringu taotluses esitatud eesmärk ei kavanda Keila linna üldplaneeringu muutmist.

4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

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

4.2. Vajadusel geoloogilised, dendroloogilised, mürataseme jm uuringud.

4.3. Olemasoleva kõrghaljastuse hinnang.

4.4. Vajadusel taotleda tehnovõrkude valdajatelt 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 möötkavas 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.

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Hooned võivad olla kuni kahe korruselised maksimaalse kõrgusega 11 m. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kvaliteetsetest kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.

Näidata olemasoleva säilitatava ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, mis on eelnevalt kooskõlastatud Keila linnaaednikuga. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning Eesti Standardis EVC 843:2003 esitatud istutusvahedega.

Näidata kontaktvööndi ulatuses (20- 50 m kaugusele kinnistute piirist) piirkonna analüüs, mis moodustaks linnaehituslikud seosed tänavatevõrguga ja arhitektuurse ansambli (ehitusjooned, kaugvaated jms). Lahendada liikluskorraldus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad ja Teeseadusele. Lahendada jalakäijate ja autode liikluskorraldus ning juurdepääsud hoonele ja parkimiskohad oma kinnistul.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kinnistu heakorras, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada Eesti Standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel. Jõe tänava poole ja kruntide vahele võib kavandada kuni 1,5 m kõrgusega piirdeaia, kas puitlappidest, kus vahed moodustavad

25% piirde ulatusest või võrkaia koos hekiga. Raudtee pool küljes võib piirdeaed olla ühtlasi on ka müratõkkesein.

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

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

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Päästeamet
- 2) Vajadusel tehnovõrkude valdajad, sealhulgas AS Keila Vesi, Elektrilevi OÜ, AS Eraküte, Elion Ettevõtted AS
- 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.

