



KEILA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

12. oktoober 2011 nr 285

**Keila linn, Tallinna mnt 13 kinnistu
detailplaneeringu algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine**


Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõige 1 punkti 2, Planeerimisseaduse § 10 lõigete 5, 6, § 9 lõike 2 ja § 12 lõigete 1, 3, 5 ja 6 alusel ning juhindudes Keila linnavolikogu 28. septembri 2010. a. määruse 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 7 ja § 8 lõigetest 1, 5 ja 6 ning lähtudes Maire Rannas`e poolt 29.09.2011 esitatud taotlusest:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tallinna mnt 13 kinnistule eesmärgiga jagada kinnistu kaheks üksikelamu krundiks, määrata maakasutustingimused ja ehitusõiguse ulatus ning tingimused uue üksikelamu ehitamiseks:

Tallinna mnt 13 kinnistu (29601:005:0300) suurus on 1821 m², selle omanik on Maire Rannas. Kinnistu sihtotstarve on 100 % elamumaa. Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks – väikeelamumaa (EE1). Piirkond on väljaehitatud tänavavõrguga ja hoonestatud olemasolevate väikeelamutega. Lisaks jääb planeeritav ala pooles ulatuses kesklinna miljööväärtuslikule alale, kus tuleb arvestada kujunenud ajaloolise miljöö säilimisega.

Detailplaneeringuga ei taotleta Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist. Tallinna mnt 13 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1941. aastast elamu ehitusaluse pinnaga 106 m² ja kuur ehitusaluse pinnaga 18 m², kasvuhuone pindalaga 21 m² ja kelder pindalaga 26 m² ning kaev, mis kõik säilitatakse. Kinnistule on rajatud kodusiaale iseloomulik haljastus. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva kinnistu jagamine kaheks üksikelamukrundiks, Luha tänava äärsele moodustatavale hoonestamata krundile ehitusõiguse ulatuse ning hoonestusala ja -tingimuste väljatöötamine uue üksikelamu rajamise eesmärgil ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete ning kujade määramine, olemasolevate ja uute tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade ning varustuse põhimõtete määramine samuti servituudi vajaduse ning lähiaadressi määramine. Detailplaneeringu tellija on kinnistu omanik Maire Rannas ja koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila) ning detailplaneeringu kehtestab Keila Linnavolikogu (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila).

2. Detailplaneering koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks.
3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada korralduse lisana kinnitatud lähteseisukohtadega.
4. Detailplaneering koos vajalike uuringutega peab:
 - 4.1 tagama piirkonnas optimaalselt kvaliteetse, tasakaalustatud ja keskkonnahoidliku tulemuse hoonestuse, haljastuse ja tehnovõrkude kavandamisel ühtlasi arvestades Keila keskosa miljööväärtuslikku keskkonda planeeringulahenduse koostamisel;
 - 4.2 käsitlema eskiisi staadiumis erinevaid planeeringulahenduse alternatiive ja analüüsima linnaehitusest tulenevaid võimalusi kavandatava tegevuse sobivuseks.
5. Keila Linnavalitsus:
 - 5.1. sõlmib tellijaga lepingu detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning Tallinna mnt 13 kinnistu detailplaneeringukohase teelõigu ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks. Leping nr 6-6/133 on sõlmitud 11.oktoobril 2011;
 - 5.2. korraldab detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks arutelu ning korraldab planeeringualal nähtavale kohale infotahvli või -teate paigaldamise vastavalt planeerimisseaduse §12 lg 3`;
 - 5.3. teatab detailplaneeringu algatamisest ühe kuu jooksul ajalehtedes Keila Leht ja Postimees ning informeerib maavanemat kahe nädala jooksul.
6. 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 <https://keila.kovtp.ee>
7. Keila abilinnapeal Enno Fels'il korraldada korralduse teatavakstegemine Maire Rannas`ele.



Tanel Mõistus
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär

Kinnitatud Keila Linnavalitsuse
12. oktoobri 2011 korraldusega nr 285

KEILA LINN, TALLINNA MNT 13 KINNISTU DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Tallinna mnt 13 kinnistu on Keila linna põhja osas, Keila jõe lähedal paikneva linna sissesõidu juures asuvas väikeelamute kvartalis Tallinna maantee ja Luha tänava vahel. Tallinna mnt 13 kinnistu suurus on 1821 m² ja seda soovitakse jagada kaheks üksikelamu krundiks. Tallinna mnt 13 kinnistul asub Ehitisregistri andmetel 1941. aastast elamu ehitusaluse pinnaga 106 m² ja kuur ehitusaluse pinnaga 18 m², kasvuhoone pindalaga 21 m² ja kelder pindalaga 26 m² ning kaev, mis kõik säilitatakse. Olemasolevad hooned asuvad ca 90 m pikkuse ning 20 m laiusega kinnistu keskel.

Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks - väikeelamumaa, kus parkimine peab olema lahendatud oma krundil. Ühtlasi hõlmab kinnistut pooles ulatuses kesklinna miljööväärtuslik ala, kus planeerimises ja ehitustegevuses tuleb arvestada piirkonna ajaloolise miljöoga.

2. PLANEERITAVA KINNISTU REKVISIIDID

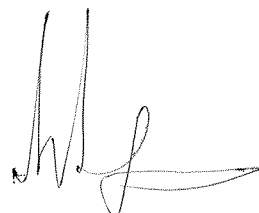
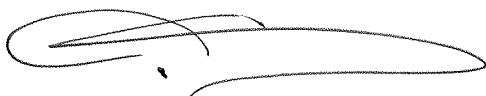
Tallinna mnt 13 (29601:005:0300) sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu suurus 1821 m². Tallinna mnt 13 kinnistu omanik on Maire Rannas.

3. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Maire Rannas on esitanud 29.09.2011 detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada Tallinna mnt 13 kinnistu kaheks üksikelamu krundiks ja määrata ehitusõiguse ulatus uuele üksikelamule. Tallinna mnt 13 kinnistu suurus on 1821 m² ja sihtotstarve 100% elamumaa ning see asub Tallinna maantee ja Luha tänava vahelisel alal, kus juurdepääs kinnistule on tagatud mõlema tänava poolt. Piirkonnas on valdavalt teised kinnistud jagatud väiksemateks Tallinna maantee ja Luha tänava äärseteks väikeelamukruntideks, kus tänavaäärseid väikeelamud on rajatud väljakujunenud ehitusjoone äärde lahtisel hoonestusviisil.

Detailplaneeringuga ei kavandata Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu muutmist, sest üldplaneeringu kohaselt võib olemasolevaid hoonestatud väikelamute krunte jagada, kui moodustava krundi pindala on vähemalt 800 m².

Linnaehitusliku lahenduse koostamisel peab arvestama olemasolevat olukorda jälgides tänavaäärse hoonestuse rütmi, mis on osaliselt miljööväärtuslikus piirkonnas ning planeerima miljöösse sobiva uue hoone asukoha ja arhitektuurse mahu ning traditsiooniliste ehitusmaterjalide kasutamise.



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 valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- 5.1 Planeerimisseadus
- 5.2 Keila linna üldplaneering
- 5.3 Keila linna ehitismäärus

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Detailplaneering koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 Keila linna ehitismääruse 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 puittaimestiku hindamise materjalid vormistada tugiplaanile ning täiendava haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning EVC 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 kuni 2 abihoonet. Maksimaalne elamu kõrgus võib olla 2 korrust 11 m (soovitavalt teine korrus katusekorrusena kald- või viilkatusega), abihooned - ühe korruselised kuni 5 m kõrgused samuti kald- või viilkatustega.

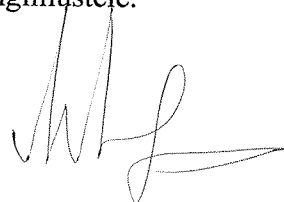
Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda traditsioonilistest ehitustavadeist ja looduslikest ehitusmaterjalidest.

Näidata kontaktvööndi ulatuses piirkonna analüüs, mis käsitleks linnaehituslikke seoseid tänavatevõrguga ja arhitektuurse ansambliga (ehitusjooned, kaugvaated jms).

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.

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.

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

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

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

- 1) Põhja-Eesti Päästkeskus
- 2) Kõik vajalikud tehnovõrkude valdajad, sealhulgas AS Keila Vesi, Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ.
- 3) Keila Linnavalitsus
- 4) Naaberkinnistute omanikelt võib võtta kirjalikud seisukohad.
- 5) 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.

