

Sisukord

- | | |
|---|-------|
| 1. Sissejuhatus | lk. 3 |
| 2. Planeeritava ala ja selle ümbruskonna linnaehituslik analüüs | lk. 4 |
| 3. Munsuskaitse eritingimused | lk. 7 |
| 4. Fotoillustratsioonid | lk. 8 |
| 5. Joonised | |

1. Sissejuhatus

Käesolevad eritingimused on koostatud OÜ Svatekbalt tellimusel. Töö eesmärgiks on tagada, et Keskväljak 6 asuva kinnistu hoonestamine ei mõjutaks Keila kesklinna ja Keila kiriku muinsuskaitseala kaitsevööndi vaadeldavust, säilitaks kaugvaated ja ei lõhuks piirkonnas väljakujunenud kruntide struktuuri ning sobituks ka mahuliselt olemasolevasse arhitektuuriruumilisse konteksti.

Planeeritav ala asub Keila Keskväljaku ääres Keila kirikust loode pool teisel pool Tallinna maanteed. Käesoleval ajal asub kinnistul kahekorruseline kauplusehoone.

Keskväljak 6 kinnistu andmed:

- Katastritunnus 29601:005:0160
- Pindala 2319 m²
- Sihtotstarve 100% ärimaa
- Kinnistu omanik Keila Tarbijate Ühistu

Eritingimuste koostamisel on kasutatud järgmisi lähtematerjale:

- 1) Keila Linnavalitsuse 5. 05. 2014 korraldus nr. Keila linn, Keskväljak 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine
- 2) Keila linn, Keskväljak 6 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad
- 3) Keila linna kehtiv üldplaneering
- 4) Maa-ala topogeodeetiline alusplaan (OÜ K & J, töö nr. 1009)
- 5) EV kultuuriministri 04.07.2011 määrus nr.13
- 6) Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud, arhitektuuriajaloolised eritingimused raudteejaama ümbrusele. Silvi Lindmaa-Pihlak, 1997.a.
- 7) Keila keskväljaku ruumilised visioonid, Arhitektuuribüroo Kootplaan, töö nr. H-122-05.

Eritingimuste koostamisel on tutvutud ümbritseva hoonestuse ja Keila kesklinna piirkonnaga, koostatud on fotofiksaaz.

2. Planeeritava ala ja selle ümbruskonna linnaehituslik analüüs

2.1 Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ning maastikuelementide analüüs

Keila on linnana suhteliselt noor – Keila sai linnaseaduse alusel linnaks 1. mail 1938. aastal. Keila oli siis väike, kena ja vaikne linn, mille rahu ei püsinud kaua, sest pärast nõukogude võimu kehtestamist, juuniküüditamist ja Teist Maailmasõda said nii linnaelanikud kui ka linn ise tugevalt kannatada.

Aastatel 1950-62 oli Keila samanimelise rajooni keskus ja arenes sestpeale kiiresti. Arengut soodustas veel 1958. aastal loodud elektrirongiühendus Tallinnaga. Samal ajal alustas Keilas tegevust väike kooperatiivne ehitusorganisatsioon (praegune AS Harju KEK) - üks olulisemaid linna arengu mõjutajaid pärast sõjaaegsel perioodil.

Väljavõte Keila linna üldplaneeringu seletuskirjast (3.6 Milööväärtusega alad)

Vastavalt uurimusele Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud (Silvi Lindmaa-Pihlak, 1997 määratakse üldplaneeringuga Keila keskosa milööväärtusega piirid. Milööala haarab Keila keskosa, raudteejaama ümbruse ja jõekalda alad, kus edasises planeerimises ja ehitustegevuses tuleb arvestada kujunenud ajaloolise miljöö säilimisega. Täpsemad nõuded esitab Keila linn detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste kaudu. Miljöala piirid on esitatud joonisel 3.4, „Piirangud ja kaitsetsoonid“

Ajalooline, vanim Keila, jääb raudteest põhja poole, kiriku ümbrusesse. Seda ala käsitleti arhitektuuriajaloolisest vaatevinklist esmakordselt Keila detailplaneeringu koostamise eeltööne 1984. a. Kultuurimälestiste Riikliku Projekteerimise Instituudi ajaloolase Anne Lassi ja arhitekt Eva Laarmanni poolt ning koostati Keila kesklinna eritingimused ja pakuti välja reguleerimistsooni moodustamine.

Ajalooliste linnade, samuti Keila vaatlemisel ja hindamisel, võime eritada maastikulisi väärtusi (reljeefi omapära, haljastus, veekogud), linna ehitusajaloolisi väärtusi (planeeringu, ruumilise kompositsiooni ja struktuuri ajaloolise arengu) ning hoonestusansamlite ja üksikhoonete arhitektuuri-ajaloolisi väärtusi. Muud hoonestuse väärtuse (hoonete kapitaalsuse aste, tehniline seisund, taastamisväärtus) omavad ajaloolise linna planeeringu ja arhitektuuri hindamise seisukohalt teisejärgulist tähtsust, kuid nende kui objektiivsete majanduslike näitajatega tuleb kindlasti arvestada.

Nõue keskuse kui arhitektuurilise ansambli planeeringu, tänavatevõrgu ja topograafiliste iseärasuste omapära säilitamiseks ja esile toomiseks hõlmab nii plaani, struktuurseid elemente kui ka hoonestuse mastaabi ja miljöö omapära koos maastikuliste iseärasustega. Sealjuures säilitamise kõrval ka esiletoomise, s.o. neid varjava kõrvaldamise või hävinud osade esiletoomise.

- 1) Keila kirik 6 kabeli ja kirikuaiaga – 14. -19. saj. Keila mäel
- 2) End. Linnuseasula – 15. – 18. Saj.
- 3) Linnakeskus(te) ruumiline kompositsioon
Linnaruumi elemendid (tänavaruumid, väljakud), linna ajalooliselt kujunenud omapära on Keila vanimas osas üsna hästi säilinud. Hoonestuses põimuvad eri ajastutest pärit linnaruumi kujundamise võtted ning kontrastselt erineva mahuga hooned.
- 4) Kvartali asend ja struktuur linnapildis, mille kujundajateks on tänavatevõrk
- 5) Ajalooline kinnistute struktuur
- 6) Ansamblid ja üksikhooned
Silvi Lindmaa-Pihlak kirjutab Keila ajalooliste väärtushinnangute ülevaates (1997. a), et Keila keskosa on valdavalt puitelamutega ala. Kapitaalsemad hooned jäävad ajaloolise Keila keskosa kanti – Keila mäele, kus harmoonilisema ansambli moodustavad mäe põhjaküljel asuvad stalinistlikud hooned. Ta soovib Keskväljaku hoonestuse täiendamisel ja rekonstrueerimisel lähtuda ajaloolisest miljööst, mitte projekteerida üle 3 korruselisi hooneid.
- 7) Kruntide haljastus ja piirded
Keilale ja teistele väikelinnadele ja alevikele olid iseloomulikud puitlippidest tarad, mille vahepeal kivipostid. Uhkeid sepisaedu ei ole üldiselt kombeks olnud kasutada. Praegu on Keila keskosa haljastuses kasutatud palju elupuid. Seda võiks nimetada keilalikuks haljastusviisiks, kuigi tundub et selle on tinginud pigem kaubanduslik pakkumine ja teatud nn. trend.

2.2 Planeeritaval maa-alal ja selle naabruses paiknevate ehitiste analüüs

Linnaruumi elemendid (tänavaruumid, väljakud), linna ajalooliselt kujunenud omapära on Keila vanimas osas üsna hästi säilinud. Hoonestuses põimuvad eri ajastutest pärit linnaruumi kujundamise võtted ning kontrastselt erineva mahuga hooned. Esinduslikumad piknevad 1950.-ndatel aastatel planeeritud Haapsalu ja Paldiski mnt. hargnemiskohale ja tolele perioodile iseloomulike hoonetega.

Miljõesse mittesobivalt mõjuvad tüüpelamud Turu- Kalda tn. piirkonnas ja samas, jõe ääres asuv tööstuspiirkond. Õnneks jäävad nad mäe taha, jõe orgu.

Keilas on tegelikult üks peatänav – ajalooline Haapsalu mnt. ja selle jätkuna kiriku juures ajaliselt noorem Tallinna poole suunduv Tallinna maantee. On kaks linnakeskust: 13. saj. asustatud Keila mägi ja teine, kuus sajandit noorem, 1870. a. ehitatud raudteejaamaga seotud uusasula. Mõlemad väljakud on praegugi dominantideks. Esimene oma linnale tähtsate ühiskondlike hoonete pärast.

Keskväljaku äärsetest hoonetest kõige olulisem, vanem ja väärtuslikum on Keila kirik koos 6 kabeli ja kirikuaiaga (vaade 3). Teised hooned Keskväljaku ääres jäävad kirikust diskreetselt eemale võimaldades kirikul jääda dominandiks.

Keskväljaku lõunakülje hoonestus on mahtudelt eriilmelisem. Keskväljak 3/3a 3-korruseline ärihoone veidi eklektiliselt kujundatud fassaadiga, Keskväljak 5, mis liitub vahetult eelmisega on viilkatusega 3-korruseline hoone (vaade 4 ja 4a). Keskväljaku ja Ülesõidu tänava nurgal olev hoone on stalinistlik 2-korruseline kõrge kelpkatusega hoone (perearstikeskus), millele on ka hiljuti algatatud detailplaneering (vaade 5). Keskväljak 11 asub 1980-ndatel ehitatud linnavalitsuse hoone, mis on modernistlik ehitis (vaade 6) ja samuti selle kõrval Keskväljak 13 ärihoone. Keskväljaku põhjaküljes domineerivad 1950.-ndatest pärit stalinistlikud hooned: Keskväljak 10 on äsja renoveeritud Keila kultuurikeskus (endine kinohoone). Keskväljak 8a samuti stalinistlik büroohoone, Keskväljak 8 kinnistu on hoonestamata (vaade 7). Luha tn. 2a asub 4-korruseline viilkatusega tüüpelamu 70-ndatest aastatest (vaade 8).

Planeeritaval Keskväljak 6 kinnistul asub käesoleval ajal üks kahekorruseline kelpkatusega kauplusehoone, mis on pärit 1950.-ndatest (vaade 0 ja 1). Hoone on tüüpiline stalinistlik väikelinna ärihoone, mis on tänaseks päevaks moraalselt ja ehitustehniliselt amortiseerunud. Tänu sellele ka juba aastaid osaliselt tühjana seisnud. Kinnistul on olnud veel hooneid. Keskväljaku ääres kiriku pool asus veel teine hoone, mis oli veidi väiksem, kuid tänavafrent tänu sellele tihedamalt hoonestatud. Veel asus seal abihoone, mis paiknes krundi põhja-osas oleva paekivimüüri küljes. Need olid puidust kuurid, mis on nüüdseks ka lammutatud. Paekivimüür on hästi säilinud ja vääriks säilitamist ka edaspidi, et jääda piirdeks põhjapoolse korterelamu (Luha tn. 2a) kinnistule.

2.3 Hinnang planeeritaval maa-alal tehtavatele muudatustele

Iga linn on ajas arenev ja muutuv keskkond. Samuti oli Keila kunagi väike küla, mis aegade jooksul on kasvanud ca 10 000 elanikuga väikelinnaks. Tõsiasi on see, et ajad ja olud muudavad elukeskkonda ja võimalusi. Keila keskväljak vajaks kindlasti uut kvaliteeti uute või renoveeritavate hoonete näol, et elavdada praegust unist linnakeskust.

Keskväljak 6 äri- ja eluhoone kavandamine on põhjendatud, kuna tegemist on ajalooliselt hoonestatud krundiga ja sobiva mahuga uusehitis aitaks organiseerida tänavaruumi ja luua tihedamat tänavafrenti Keskväljaku põhjaküljel. Kaasegse arhitektuuriga uusehitis on mõeldav, kuna Keskväljaku lõunakülg on juba hoonestatud osaliselt uute hoonetega ja lähiümbruse ehitised ei moodusta ühtset arhitektuuriansambli

3. Munsuskaitse eritingimused

3.1 Asendiplaaniline lahendus

- 3.1.1** Krundile võib planeerida ühe hoone, krundi täisehitus % mitte suurem, kui kinnistul on varasemalt olnud (40%).
- 3.1.2** Kuna ajalooliselt on Keskväljaku-äärne hoonestus asunud tänava ääres, siis planeerida uushoonestus olemasoleva hoone ehitusjoonele.
- 3.1.3** Juurdepääs äripindadele planeerida Keskväljaku poolt, sissesõidud kinnistule Luha tänava ja Tallinna maantee poolt, ühesuunaline liikumine kinnistul.
- 3.1.4** Võimalusel (kui geoloogilised tingimused sobivad) lahendada parkimine osaliselt hoone mahus pool-maa-alusel korrusel
- 3.1.5** Kaevetöödel on nõutavad uuringud arheoloogia valdkonnas, kuna planeeringualal võib ilmneda kultuuriväärtusega leide.

3.2 Arhitektuurne lahendus

- 3.2.1** Hoone arhitektuursetele väljendusvahenditele erinõudeid ei ole. Lähtuda võib nii Keskväljaku põhjakülje stalinistlikust- klassistsistlikust arhitektuuri- keelest kui ka tänapäevastest arhitektuurivõtetest.
- 3.2.2** Äri- ja eluhoonel võib olla maksimaalselt 3 korrust, kusjuures esimene korrus ärifunktsiooniga. Hoone maksimaalne absoluutkõrgus 47.50 (tänavapoolsest kõnnitee pinnast 11.5m)
- 3.2.3** Krundi hoonestus võib ulatuda varasema väiksema tänavapoolse hoone otsaseina asukohani. Hoone fassaadi liigendada nii, et maht ei mõjuks pika monotoonse frondina.
- 3.2.4** Võiks kaaluda olemasoleva hoone väljakupoolse fassaadi säilitamist ja sidumist uue hoonemahuga.
- 3.2.5** Kui hoone kavandatakse kaldkatusena, siis põhimahu harjajoon näha ette paralleelsena Keskväljakuga.
- 3.2.6** Uushoonestuse välisviimistluses kasutada traditsioonilise materjale: seinte viimistluseks fassaadikivi, krohvi, klaasi (linnakeskusele omaselt vääriskaid materjale), katusekatteks valtsitud sileplekk või rullmaterjal.
- 3.2.7** Detailplaneeringu koosseisus esitada illustratiivne materjal, mis aitaks hinnata kavandatava hoonestuse sobivust kesklinna miljööväärtuslikule alale (fotomontaaž: uus hoone olemasolevas keskkonnas).

3.3 Haljastuse, väikevormide ja trasside lahendus

- 3.3.1** Tänavapoolseid piirdeid mitte ette näha.
- 3.3.2** Säilitada paekivimüüritis kinnistu põhjaküljes.
- 3.3.3** Säilitada kinnistu lääneosas Tallinna mnt. ääres olemasolev kõrghaljastus

Koostas: Anne Kose, arhitekt