

Lisa 1

KEILA LINN, JÕE 57B ja 57C KINNISTUTE NING SELLE LÄHIALA  
DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub linna lõunaosas väikeelamute piirkonna äärealal. Planeeringualast põhja pool on kahekorruselised korterelamud, üksikelamud ja lisaks on nende vahel garaažibokside grupp. Ida poole jäävad üksikelamud ning läänes on korterelamud. Lõunapoolt külgnab nimetatud ala üldmaaga, mis on üleminekuala elamumaade ja tootmisala vahel. Seal asub üksik väikeelamu ja vastavalt Kaare tänava ja Linnamäe tee ning Jõe tn 57b kinnistu vahelise ala detailplaneeringule (kehtestatud osaliselt Keila Linnavalitsuse 06.04.2018 korraldusega nr 113, edaspidi nimetatud Kaare tn DP) on sinna kavandatud eluhoone 24-le erihoolekandeteenust vajavale täiskasvanule, Kaare tänav ning üldkasutatav park-puhkeala ümbruskonna elanikele.

Planeeringuala moodustub Keila linnas Jõe tn 57b (katastritunnus: 29601:011:0045, pindala 34367 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) ja 57c (katastritunnus: 29601:011:0025, pindala 364 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%) kinnistutest ning nendega külgnevast lähialast.

Lähiala on vajalik käsitleda teeühenduste planeerimiseks Kaare tänavani, raudtee perspektiivse ülekäiguni (ülekäik sealhulgas), vajadusel Tähe tänavani ja samuti rekreatsioonirajatiste planeerimiseks Kaare tn 4 maaüksusele. Seega hõlmab lähiala osaliselt Jõe tn 62a (29601:011:0008), Jõe tn 62 (29601:011:0300), Jõe tänav T1 (29601:001:0086), Keila raudteejaama (29601:011:0019) kinnistuid ning munitsipaliseeritavaid maid Kaare tn ja raudtee piirkonnas (Kaare tn 4, Ühendustee, Jõe tn 62b). Planeeringuala suurus on ca 6 ha.

Jõe tn 57c kinnistu on hoonestamata. Jõe tn 57b kinnistu kirdenurgas on amortiseerunud kontorihooned. Tegemist on endise tootmisterritooriumiga, kus valdav osa hoonestusest on lammutatud juba 2009. aastal. Maa-alal on vanade asfaltplatside jäänused. Ala on hakanud võsastuma.

Jõe tn 57b kinnistu idaosa läbib kagu-loode suunaline 35 kV kõrgepingeõhuliin ja lääneservas asub Huntaugu alajaama maa-alune toitekaabel. Jõe tänaval on linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringualale ulatub Jõe tn 59b kinnistul asuva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0000566) 50 m kaitsevöönd.

Jõe tänaval on allee ja jalgtee.



## 2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Linna ja Jõe tn 57b ja 57c kinnistute omaniku ühine huvi on antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja ühtlasi tagades olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimine.

Kinnistutele sobivas mahus kaasaegsete korterelamute grupi kavandamine on piirkonnale omane, sobiv ning tasakaalus piirkonna üldise ruumilise arenguga.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga maa juhtfunktsiooni osas.

Keila linna üldplaneeringu muutmise põhjendusena saab arvestada asjaolu, et kuigi Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks äri- ja tootmismaa, siis Jõe tn 57b ja 57c kinnistutel on tootmishooned ammu lammutatud ning kinnistut ei ole tootmiseks kasutatud rohkem kui kümme aastat. Kuna planeeringuala lähiumbrus on valdavalt hoonestatud elamutega, siis on ka Jõe tn 57b ja 57c kinnistud mõistlik võtta kasutusele elamumaana, nagu seda soovib teha maaomanik Jõekodu Arendus OÜ. Normaalne areng näeb ette, et maad kasutatakse mõistlikult ja otstarbekalt, eriti tiheasustusaladel.

## 3. AJAKAVA

Detailplaneeringu algatamine kuni 3 kuud taotluse esitamisest.

Detailplaneeringu koostamine kuni 3 aastat algatamisest.

Detailplaneeringu elluviimise alustamine 3 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 10 aastat kehtestamisest.

## 4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

- 4.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:500) mitte vanem kui 1 aasta.
- 4.2. Vajadusel ehitusgeoloogilised jm uuringud (võimaliku pinnasesaaste väljaselgitamine).
- 4.3. Vajadusel Kaare tn 4 maatüksuse haljastuse hinnang.
- 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 ehitusmäärus
- 5.4. Arhitektuurne mahuline eskiis (Arhitektuuribüroo Korrus OÜ, märts 2019)
- 5.5. Dendroloogilise hindamine (Peep Moorast, aprill 2019)
- 5.6. KSH eelhinnang (Adepte Ekspert OÜ, aprill 2019)
- 5.7. Keila linna uue üldplaneeringu koostamise raames teostatav radooniuring (eeldatav valmimisaeg 2019 lõpp)
- 5.8. Keila linna uue üldplaneeringu koostamise raames teostatav mürauring (eeldatav valmimisaeg 2019 lõpp)
- 5.9. Terviseameti 07.06.2019 kiri nr 9.3-4/19/2786-2



## 6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 või 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.

Juurdepääsud planeeringualale on Jõe tn, Kaare tn, vajadusel ka Tähe tn pikendus. Planeerida Kaare tänava pikendus (sh krunt) kuni Jõe tn 57b tänavani. Jõe tn allee ja jalgteetuleb säilitada. Jõe tänavale on uute mahasõitudena lubatud vaid ristumised planeeritavate tänavatega, st mitte juurdepääsud kruntidele. Planeerida jalg- või kergliiklustee raudtee perspektiivse ülekäiguni (ülekäik sealhulgas) koostöös Eesti Raudteega ja maaomanikega.

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Elamute tüübid: üksikelamud, ridaelamud ja kuni 3-korruselised korterelamud. Planeeringuala idaserva on soovitatav planeerida üksikelamud, lääneserva ridaelamud, põhjaserva max 2-korruselised elamud. Max 3-korruselised (H max 11 m) kuni 16 korteriga elamud võib planeerida planeeringuala keskele ja lõunaosasse.

Planeerida elamu- ja tänavakrundid ning min 1 üldkasutatav krunt. Üksikelamukrundi minimaalne suurus on 1450 m<sup>2</sup>, krunt peab mahutama min 2 parkimiskohta, täisehitus max 15%. Rida- ja korterelamukrundid peavad lisaks hoonetele (täisehitus max 25%) mahutama sõiduautode parklad arvestusega min 1 parkimiskoht 1 eluaseme kohta ja haljasalad min 30%. Tänavad planeerida avalikult kasutatavatena (antakse peale väljaehitamist linnale üle). Seetõttu peavad tänavad olema kergesti hooldatavad. Sõidutee kõrvale planeerida min 3 m laiused haljasribad lume lükkamiseks, sajuvete immutamiseks ning tehnovõrkude paigutamiseks. Üldkasutatav krunt (soovitatavalt 5000 m<sup>2</sup>), mis võiks mahutada väikelaste mänguala (liivakast, ronimine, kiik, istepingid lapsevanematele), väikese pallimänguplatsi, jalgratate varjualuse ja haljastuse, planeerida korterelamute juurde või Kaare tn DP-ga kavandatud üldkasutatavale park-puhkealale (Kaare tn 4).

Kogu planeeringualale arvestada 1,8 parkimiskohta 1 eluaseme kohta. Osad parkimisalad võivad olla tänava-alades, kuid need ei tohi takistada tänavate hooldamist. Suured parkimisalad tuleb liigendada haljastusega ja haljasaladega. Iga maja juurest peavad jalakäijad/kergliiklejad saama turvaliselt (nt mööda jalg- või kergliiklusteed) üldkasutatava krundini, raudtee perspektiivse ülekäiguni, Jõe tänava jalgteeni, Kaare tn DP-ga kavandatud üldkasutatavale park-puhkealale ja Kaare tn planeeritud kergliiklusteeni. Kergliiklusteed võivad asuda nii tänava-alades kui ka kruntide haljasaladid läbivatena. Kergliiklusteede äärde planeerida kõrghaljastus.

Väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Lahenduse väljatöötamisel arvestada Peep Moorasti poolt koostatud dendroloogilise hinnanguga (02.04.2019 töö nr.17/19), II klassi silmapaistvad põlispuud säilitada. Näidata olemasoleva säilitatava, likvideeritava ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, kasutades haljastuse elemente suuremate parkimisalade ilmestamiseks.

Planeerida kvaliteetne linnaruum kaasaegse arhitektuurse, tervikliku ja omanäolise lahendusega. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kvaliteetsetest kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.

Kruntide hoonestusalade määramisel arvestada tuleohutuskujade, insolatsiooni normidele vastavusega ja elanikele piisava privaatsuse tagamisega (minimeerida aknast aknasse vaatamise võimalust, õuedes võiks olla privaatsed puhkenurki).

Kujundada kruntidele hoonetega sobivad puhkealad ja lastemänguväljakud koos haljastuse ja väikevormidega ning välisvalgustusega. Nende kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. 35 kV elektriliini puhul arvestada kaitsevööndiga 25 m mõlemale poole liini või paigaldada elektriliin pinnasesse (maakaabelliin), kus tuleb arvestada kaitsevööndi ulatusega 1 meeter mõlemale poole.

Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel, vajadusel võib kavandada hoonetevahelisi ja tänavaäärseid piirdeid hekina.

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

Reostunud sademevesi kõvakattega aladelt tuleb eelpuhastada liiva-õlipüüduris. Sademevesi on soovitatav käidelda eraldi või immutada pinnasesse kruntide sisesealt. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata.

Planeeritava elamuala tervisekaitse tingimused kavandada arvestades Terviseameti 07.06.2019 kirjaga nr 9.3-4/19/2786-2 ning lähtesisekohtade punktides 5.7 ja 5.8 toodud uuringuid.

## 7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ

7.1. Päästeamet

7.2. Terviseamet

7.3. Tehnovõrkude valdajad

7.4. Valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul on õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 4.

## 8. DETAILPLANEERINGU ESITAMINE

Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ nõuetele detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks. Rahandusministeeriumi määruse „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ rakendumisel tuleb detailplaneering vormistada vastavalt vormistusnõuete määrusele.

Detailplaneeringu lahendus esitada Keila Linnavalitsusele tutvustamiseks, ministrile esitamiseks, vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris paberil ja lisaks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis).

Kuna detailplaneering muudab Keila linna üldplaneeringut siis muutva osa kohta peab detailplaneeringu koosseisus olema muudatustega üldplaneeringu joonis ja üldplaneeringu seletuskirja osa.

Kehtestamiseks tuleb esitada planeering kahes eksemplaris paberil köidetult formaadis A4 ning lisaks ka elektrooniliselt (pdf, dwg ja silmafailid).

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.