

Kinnitatud Keila Linnavolikogu 22. juuni 2021 otsusega nr 18

KEILA LINN, TAMMIKU TEE 4 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringu ala asub linna servas ajaloolise Tammiku tee ääres. *Planeeringu*alast ida pool on ulatuslik väikeelamute piirkond (valdavalt üksikelamud, mõned ridaelamud), põhja ja lääne pool on suur parkmetsade ala (sh Niitvälja metsadesse suunduv Tammiku tee). Suurem liikluskoridor asub lõunas Haapsalu maanteel ja kaugemal läänes asub Keila-Paldiski raudtee. Detailplaneeringu ala moodustub Keila linnas Tammiku tee 4 kinnistust (katastritunnus: 29601:002:0324, pindala 65166 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ning vajadusel nendega külgnevast lähialast. Planeeringuala suurus on ca 7 ha.

Kinnistust ida pool kehtib Haapsalu mnt 60a kinnistu detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 29.03.2005. a otsusega nr 14), mille kohaselt on rajatud väikeelamute ja sinna juurdekuuluva taristuga terviklik elamupiirkond.

Kinnistu piirneb edelast ajaloolise Tammiku teega. Põhjas asub Ehitajate tee 13 (ühiskondlike ehitiste maa 100%) koos Keila Terviseradadega.

Tammiku tee 4 kinnistu (edaspidi *kinnistu*) on hoonestamata ja kolmnurkse kujuga hõreda männikuga kaetud osaliselt paepinnase paljandiga loopealne. Olemasolevalt kasutatakse kinnistut Keila Terviseradade osana, millel põhiliselt on rekreatsiooni funktsioon ja kus jalutatakse ja mängitakse discgolfi. Reljeef on suhteliselt tasane, väikese langusega lääne suunas. Kinnistuga piirnev Tammiku tee on suhteliselt väikese koormusega asfaltkattega heas korras tee, mida kasutavad põhilised kohaliku elanikud ja terviseradade külastajad.

Kinnistu edelaserva lähistel kulgeb maa-alune sidekaabel, kuid kaitsevöönd ei ulatu kinnistu peale. Maa-ameti kitsenduste kaardiserveri andmetel kasvab kinnistul III kategooria kaitsealune liik Orchis militaris (hall käpp).

2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Keila linna üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas: ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks.

Kinnistul kehtib Keila Linnavolikogu 30.11.2009. a otsusega nr 73 kehtestatud Ehitajate tee 13 kinnistu ja seda ümbritseva ala detailplaneering rekreatsiooniala rajamiseks koos ehitusõiguse andmisega teenindushoonetele ja vajaliku teedevõrgu ning infrastruktuuride arendamiseks. Tammiku tee 4 kinnistu osas detailplaneeringuga nähtud ette kuue tenniseväljaku ja laste suusamäe rajamine koos taristuga. Tänapäevani ei ole *kinnistule* rajatud ühtegi detailplaneeringukohast rajatist, seega detailplaneering ei ole sellel kinnistul ellu viidud.

Uued suure pindalaga üksik-, paaris- ja ridaelamukrundid sobivad olemasoleva elurajooni ärde loogilise jätkuna. Olemasolevate piiripealsete eramukruntide ja uue arendatava ala vahele on jäetud teadlikult haljastatav puhvertsoon, et pehmedada üleminekut uue ja vana vahel.

Kuna tegemist on linna sissesõiduga ja ajaloolise teega, tuleb hoolikalt kavandada tänavaruumi ning külgnevate hoonete arhitektuuri.

3. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kuni 1 aasta 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. 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. KSH eelhindang (OÜ Sfäär Planeeringud, juuni 2021)

5.5. Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020

5.6. Keila linna mürakaart ja müra vähendamise tegevuskava (otsuse andmise ajal kättesaadav <https://www.keila.ee/teated>)

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo-geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000.

Planeeringu koostamisel lähtuda planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidest 1-9, 11-12, 17 ja 20-22.

Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendada tasakaalustatud ruumilise arengu.

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Elamute tüübid: üksik- paaris- ja ridaelamud.

Juurdepääsud kruntidele lahendada vastavalt hoonestuskavale: kaks mahasõitu planeeritavalt kinnistuseselt teelt, kuhu pääseb olemasolevalt Tammiku teelt.

Üksikelamukrundi minimaalne suurus on 800 m², krunt peab mahutama min 2 parkimiskohta. Rida- ja korterelamukrundid peavad lisaks hoonetele mahutama sõiduautode parklad (vastavalt EVS 843 Linnatänavad) ja haljasalad (min 50%).

Tänavad planeerida avalikult kasutatavatena, mis antakse peale väljaehitamist linnale üle. Tänavaruumi laius arvestada vastavalt EVS-ile 843 Linnatänavad.

Sõltuvalt prognoositavate elanike arvust näha ette üldkasutatav kogukonna lähipuhkeala.

Olemasolev haljastus maksimaalselt säilitada.

Maantee-äärsete kruntide ja elamute kavandamisel lähtuda Keila linna mürakaardist ja müra vähendamise tegevuskavast.

Planeerida kvaliteetne linnaruum kaasaegse arhitektuurse, tervikliku ja omanäolise lahendusega. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kaasaegsetest ehitusmaterjalidest. Arvestada energiasäästu nõuetega, energiatõhus, elektriautode taristu. Määrata piirdeaedade lubatud asukohad ja kujundustingimused.

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

Koostöös linnavalitsusega teha planeeringus ettepanekud kruntide aadresside määramiseks.

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kruntide heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel.

Sademevesi on soovitatav immutada pinnasesse kruntide siseselt. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata. Soovitatavalt rajada kogu ala sademevee kogumiseks sobiva taimestikuga viibetiik-märgala, mis võib olla ühtlasi osa lähipuhkealast.

Eskiislahendus koos alternatiivide ja ruumiliste illustatsioonidega esitada Keila Linnavalitsusele kooskõlastamiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

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 vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Detailplaneeringu materjalid esitada vastuvõtmise otsustamiseks kahes (2) ning kehtestamise otsustamiseks kahes (2) identses eksemplaris paber kandjal ning sama materjal lisaks elektrooniliselt (esitluskuju pdf-ina, joonised masinloetavalt dwg-na ning silmafailid EVALD jaoks).

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