

Lisa 1

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Keila Linnavolikogu 30.04.2002. otsusega nr 21 kehtestatud Tuula tee, Teaduse tänava ja Teaduse tn 2 vahelise maa detailplaneeringut ja kavandada Tuula tee 14 kinnistule üks väikeelamu krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ca 0,1 ha. Teisel pool Tuula teed asub Keila mõisapark.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa.

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub linna servas Tuula tee ja Teaduse tänava ääres. *Planeeringuala* paikneb väikeelamute piirkonnas (valdavalt üksikelamud), ida pool üle Tuula tee asub Keila mõisapark.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala asukohta (sinise raamjoonega).

Planeeringuala moodustub Keila linnas Tuula tee 14 kinnistust (katastritunnus: 29601:001:0335, pindala 944 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ning vajadusel külgnevast lähialast. Planeeringuala suurus on ca 0,1 ha.

3. HOONESTUS JA HALJASTUS

Tuula tee 14 kinnistu (edaspidi *kinnistu*) on hoonestamata. Ala kujundab niidetav rohumaad koos puude ja põõsastega. Reljeef on suhteliselt tasane, langusega Tuula tee suunas.

4. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised kitsendused:

- *Kinnistu* paikneb Keila jõe kalda piiranguvööndis (piirangud tulenevad looduskaitseaduse¹ § 37).

5. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on antud piirkond korrastada ja võtta maa kasutusse. Kavandatav väikeelamu sobib olemasoleva elurajooni äärde.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste ja planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval: oluline on elanike arv (maksumaksjad) ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljöö (et vältida inimeste väljarännet).

6. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kehtestamiseni kuni 2 aastat algatamisest.

Detailplaneeringu elluviimise alustamine 2 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 10 aastat kehtestamisest.

7. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

- Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus;
- Planeeritava maa-ala aktuaalne digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnoõrkudega (mõõtkavas M 1:500), kuid mitte vanem kui 1 aasta.
- Ülejäänud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus;

8. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

- Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering;
- Keila Linnavolikogu 30.04.2002 otsusega nr 21 kehtestatud Tuula tee, Teaduse tänava ja Teaduse tn 2 vahelise maa detailplaneering;
- Keila Linnavolikogu 31.08.2021 määrusega nr 11 kehtestatud Keila linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Keila linna ehitusmäärus“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti Geoloogiateenistuse poolt 2020. aastal koostatud uuring „Radooniuuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020“;
- Katastriüksuse plaan;
- Planeerimisseadus

9. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

ÜLDNÕUDED

- Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs ja tehnoõrgud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

- Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.
- Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.
- Planeeringulahendus peab arvestama olemasolevat olukorda ja lahendada tasakaalustatud ruumilise arengu.

KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana. Elamute tüübid: üksikelamud, paigutada *kinnistu* põhjaosasse ning olemasolevat haljastust maksimaalset säilitades.

Üldplaneeringus on määratud, et väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal peavad väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast, parkimine lahendatakse elamukrundide maa-alal, moodustatavad elamukrundid peavad olema pindalaga vähemalt 800 m². Keila hea tava kohaselt on väikeelamumaa juhtotstarbega alale ehitatud kuni kahekorruselisi üksik-, paaris või ridaelamuid.

Üksikelamu krundile peab lisaks hoonetele mahutama ka sõiduautode parkla (vastavalt EVS 843 Linnatänavad) ja haljasala.

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

Krundi maksimaalne täisehituse protsent on 25%. Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus on 7,5 m. Hoonete katusekalle on lubatud 0-45°. Määrata hoonete ±0.00.

Planeerida kvaliteetne linnaruum kaasaegse arhitektuurse, tervikliku ja omanäolise lahendusega. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda kaasaegsetest ehitusmaterjalidest. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Arvestada energiasäästu nõuetega. Määrata piirdeaia kujundustingimused.

Krundi hoonestusala määramisel arvestada tuleohutuskujade, insolatsiooni normidele vastavusega ja elanikele piisava privaatsuse tagamisega (välistada aknast aknasse vaatamise võimalust, õuedes võiks olla privaatseid puhkenurki).

Krundil määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursete parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Keila linnaarhitektiga.

HALJASTUS JA HEAKORD

- Elamukrundi ehitiste ja parkla pindala kavandamisel lähtuda üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil (sh ehitised, asfalteeritud/ sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa (st haljastuse osakaal 50% krundist).
- Krundil paiknevat olemasolevat haljastust tuleb maksimaalset säilitada.
- Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete rajamisel kavandada võrkaed kõrgusega kuni 1,5 m. Väravate rajamise korral peavad väravad avanema hoovi poole.

- Lahendada krundi heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult, sh prügikonteinerite asukohad. Arvestada kuritegevuse ennetamise nõuetega linnaplaneerimisel.
- Arvestada Keila linna koostatava üldplaneeringuga¹, mille kohaselt tuleb uute arenduste planeerimisel rohepunktide nimekirjast valida minimaalselt 10 kohustuslikku tegevust (vt seletuskirja ptk 7.1.2).

TEED

- Juurdepääs krundile lahendada arvestades standardit EVS 843 Linnatänavad.
- Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016). Lahendada sõidukite ja jalgrataste parkimine.
- Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

TEHNOVÕRGUD

- Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekterija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.
- Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i Keila Vesi poole.
- Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
- Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.
- Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.
- Sademevett tuleb käidelda maksimaalselt omal krundil. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata. Täiendavate sade- ja dreanaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS Keila Vesi poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast. Tagada olemasoleva dreanaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademevee immutamiseks pinnasesse on võimalik teede ja asfaltplatside pinnad rajada ilma äärekivita ning kõvakattega pindade kalded suunata haljasalade suunas. Samuti võib edasisel projekteerimisel kaaluda sademevee immutamise teisi lahendusvariante nagu: immutusplokid, vett läbilaskva kattega parklad, hoonetel rohekatused ja roheseinad jne.
- Lahendada tuletõrje veevarustus.

8. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE JA KOOSTÖÖ

Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkiinnisasja omanikega ning kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus.

¹ <https://www.keila.ee/uldplaneering-koostamisel->

Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

8. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneering esitada planeerimisseaduses sätestatud mahus. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides vastavate lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni.

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).

Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistupiir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult tähtühendeid, mitte numbreid.

Kõik esitatavad AutoCad2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni kaks aastat. Kui määratud tähtjaks ei ole Keila Linnavalitsusele esitatud vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Keila Linnavalitusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.