

EKA LINNAPLANEERIMISE LABOR
HEAD ARHITEKTID / LINNALAHENDUSTE BÜROO

töö nr. ÜP-1-2002

KEILA LINNA ÜLDPLANEERING

kehtestatud 15.10.2002

Vk määruse nr 31

Autorid:

Toomas Paaver / Oliver Alver / Indrek Peil / Siiri Vallner

Tallinn 2002

KEILA ÜLDPLANEERIGU KOOSSEIS

PLANEERINGUKAUST:

1. Lähtematerjal	lk 2-10
2. Keila ruumiline visioon	lk 11-29
3. Planeeringulahendus	lk 30-50
4. Edasine planeerimine	lk 51-55
Kooskõlastuste koondtabel	lk 56

LISAKS KAUSTALE:

- **Põhijoonis M 1:5000**
- **Keskkonnamõju hindamine**
- **Üldplaneeringu pass**

1

Lähtematerjal

Seletuskiri

1.1	Üldosa	lk 3
1.2	Üldplaneeringu lähteülesande tingimused	lk 4
1.3	Planeerimis- ja ehitusseaduse nõuded	lk 5
1.4	Üldplaneeringut mõjutavad olulisemad planeeringud	lk 7
1.5	Muu lähtematerjal	lk 8

Joonised

1.1	Kehtivad planeeringud	lk 9
1.2	Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust	lk 10

1.1 Üldosa

Käesolev üldplaneering on kantud põhimõttest, et üldplaneeringu kõige üldisemaks aluseks on n-ö linnaarhitektuur, linnaruumi tunnetuslik käsitus. Üldplaneeringu koosseis seab rõhu linnaruumile ning käsitleb traditsioonilise üldplaneeringuga võrreldes vähem põhjalikult paljusid muid valdkondi, jäädes planeerimis- ja ehitusseaduse poolt sätestatud ülesannete piiridesse.

Üldplaneeringu koosseisus on üksteisest eraldi koostatud Keila linna ruumiline visioon ja planeeringulahendus. Ruumilist visiooni võib käsitleda kui üldplaneeringu eskiisi, planeeringulahendus sarnaneb üsnagi traditsioonilisele üldplaneeringule.

Ruumilise visiooni ja planeeringulahenduse koostamine on toimunud paralleelselt - see tähendab, et nad on omavahel lahutamatus seoses ning visioon ei sisalda midagi üleaurust, millest planeering ei saaks lähtuda. Samas võtab visioon planeeringu üldistavalt kokku ja selgitab lahti põhjused, miks planeering on just niisugune.

Edasises planeerimises soovivad üldplaneeringu koostajad lähtuda mitte ainult planeeringulahendusest, vaid võtta arvesse ka ruumilise visiooni põhimõtteid - arvestades, et neid pole alati võimalik konkreetsete maakasutustingimuste kaudu väljendada.

Planeeringulahenduse joonised on käesolevas kaustas esitatud mõõtkavas 1:12500. Kaustast eraldi esitatakse üldplaneeringu põhikaart mõõtkavas 1:5000, mis koondab üldplaneeringu jooniste 3.1-3.4 informatsiooni.

Käesoleva üldplaneeringu koosseisus ei ole peetud otstarbekeekaks mahukate statistiliste andmete esitamist olemasoleva olukorra kohta. Kõigest sellest annab piisava ülevaate Keila linna strateegilise planeerimise käigus koostatud töö "Situatsiooni ülevaade" (Keila linnavalitusus 1998, projektijuht Eduard Pukkonen). Ülevaade käsitleb Keila ajalugu, kliimat, keskkonda, elanikkonda, majandust, transporti, maakasutust, kultuuri jm. valdkondi ning on Keila üldplaneeringu oluliseks alusmaterjaliks.

Üldplaneeringu juurde kuulub eraldi kaustana Keskkonnamõjude hindamine (AS Entec)

Üldplaneeringuga on kõigil huvilistel võimalik tutvuda alates 15. aprillist 2002 kogu protsessi vältel internetis aadressil www.linnalahendused.ee/keila.

1.2 Üldplaneeringu lähteülesande tingimused

Keila üldplaneeringu lähteülesanne (Keila Linnavolikogu otsus nr. 45, 29. augustist 2000. a.) ei sea olulisi nõudeid planeeringukausta struktuuri kohta. Seetõttu on planeeringukaust koostatud nii, nagu planeerijad on käsitletavas olukorras sobivaks pidanud. Vastavalt lähteülesandele (p 4.1) on planeeringu põhijoonis esitatud mõõtkavas 1:5000.

Olulisemad lähteülesande poolt seatud nõuded planeeringulahendusele käsitlevad linna liiklusskeemi:

- Vajadus Keila läänepoolse ümbersõidu ja uue raudteeületuse järele (punkt 4.3)
- Ligipääs Keila loodeosa uute elurajoonidele Haapsalu mnt ja Ehitajate tee kaudu vähendades liikluskoormust Pargi, Kruusa ja Piiri tänavatel (punktid 4.2 ja 4.6)

Märgatavat mõju planeeringulahendusele avaldavad ka punktid 4.11 ja 4.12, millega linna planeerimisel on seatud prioriteediks vaba aja veetmise võimalused ning suusa-, jalgratta-, matka- jm. teed ja rajad.

Ülejäänud planeeringulahendust suunavad lähteülesande punktid (4.7, 4.9, 4.10) on pigem lokaalse mõjuga ja nende ülelinnaline mõju puudub.

1.3 Planeerimis- ja ehitusseaduse nõuded

Planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvis 8 sätestatud üldplaneeringu ülesandeid käsitleb käesolev üldplaneering järgnevalt:

- 1) territoriaal-majandusliku arengu põhisuundade kavandamine;**
- 2) kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine ning nende sidumine territoriaal-majandusliku arenguga;**

Keila arengu üldised suunad on esitatud planeeringukausta 2. osas "Keila ruumiline visioon". Kestev ja säästev areng on ruumilise visiooni üks aluseid.

- 3) maakonnaplaneeringus antud tiheasustuse ja hajaasustuse piiri täpsustamine või määramine, kui kehtestatud maakonnaplaneering puudub;**

Tiheasustusala piir on Keila linna administratiivpiir.

- 4) väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamine ning kasutamistingimuste määratlemine;**
- 5) maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kehtestamine;**
- 6) territooriumi funktsionaalne tsoneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni;**

Joonis 3.1, "Funktsionaalne tsoneerimine" ja seletuskirja punktid 3.1 ja 3.6

- 7) põhiliste teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;**

Teed, tänavad ja liikluskorraldus on määratud joonisel 3.2, "Liiklusskeem" ja seletuskirja punktis 3.2. Sadamaid ja lennuvälju Keila linnas ei ole ja neid ei planeerita. Raudteed ja nende maa-alad säilitatakse olemasolevas ulatuses.

- 8) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;**

Joonis 3.4 "tehnorajatised ja põhitrassid" ja seletuskirja punkt 3.3

9) puhke- ja virgestusalade määramine;

Joonis 3.3 "Puhkealad ja kergliiklusteed" ja seletuskirja punkt 3.4

10) ranna ja kalda ulatuse täpsustamine;

Joonis 3.4 "Piirangud ja kaitsetsoonid" ja seletuskirja punkt 3.5

11) muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade ja objektide ning nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus vastavalt kehtestatud kaitse-eeskirjadele või põhimäärustele ja vajadusel ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade või põhimääruste täpsustamiseks;

Joonis 3.4 "Piirangud ja kaitsetsoonid" ja seletuskirja punkt 3.7

12) vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;

Vajadus puudub

13) riigikaitseliste maa-alade määramine;

Riigikaitseliste maa-alad puuduvad ja vajadus nende planeerimiseks puudub

14) vajadusel ettepanekute tegemine kehtiva maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Seletuskirja punkt 3.9

15) keskkonnamõju hindamine.

Keskkonnamõju hindamine on koostatud üldplaneeringuga paralleelselt ning see on esitatud eraldi kaustana.

1.4 Üldplaneeringut mõjutavad kehtivad planeeringud

1.4.1 Harju maakonnaplaneering

Üldplaneeringut mõjutavad järgmised elemendid Harju maakonnaplaneeringus:

- Keila linna ümbersõidud on planeeritud lähtudes otseselt Keila 1986. aasta generaalplaanist ning nende otstarbekust ei ole maakonnaplaneeringu koostamise käigus analüüsitud. Seetõttu vaatab käesolev üldplaneering kogu liiklusskeemi koos linna ümbritseva maanteevõrguga uuesti läbi.
 - Läbi Keila on planeeritud Saku-Paldiski gaasitrass rõhuga 6-12 bar.
- Muud Harju maakonnaplaneeringus Keila linna kohta käivad elemendid on pigem informatiivset, kui planeerivat laadi.

1.4.2 Naabervaldade üldplaneeringud

Keila linn piirneb Saue, Harku ja Keila vallaga. Keila ja Harku valla üldplaneeringust tulenevad tingimused Keila linna üldplaneeringugule on samad Harju maakonnaplaneeringuga. Saue vallal üldplaneering puudub. Kõiki vallavalitsusi on üldplaneeringu koostamisest informeeritud, ühegi valla poolt pole sisulisi nõudeid Keila linna üldplaneeringule esitatud.

1.4.3 Kehtivad osaüldplaneeringud

Keila linnas kehtib kaks osaüldplaneeringut (joonis 1.1)

- Keila loodeosa üldplaneering (Eesti Projekt, 1997)
- Käesolev üldplaneering arvestab Keila loodeosa üldplaneeringu lahendusega, kuid viib sellesse muudatusi, eelkõige seoses teedevõrgu ümberplaneerimisega. Kuna käesolev üldplaneering on loodeosa üldplaneeringust üldisem, siis olukordades kus planeeringud on omavahel vastuolus, tuleb arvestada käesoleva üldplaneeringuga.

- Keila idaosa üldplaneering (Arhitektuuribüroo ARX, 1998)
- Planeering on kehtestatud vaid Keila jõe saare ala osas, kuigi see on koostatud oluliselt laiema maa-ala kohta, mis ulatub osaliselt ka Saue ja Keila valla territooriumile. Käesolev üldplaneering käsitleb idaosa üldplaneeringut jõesaare osas muutmata kujul, ülejäänud osas on planeeringut arvestatud soovituslikuna. Saare territooriumil jäävad kehtima idaosa üldplaneeringu poolt kehtestatud ehitustingimused.

1.4.4 Kehtivad detailplaneeringud

Käesoleva üldplaneeringu kehtestamisega kuulutatakse kehtetuks kõik enne 1995. aastat koostatud planeeringud. Alates 1995. aastast kehtestatud detailplaneeringute alad on kantud joonisele 1.1 ("Kehtivad planeeringud") ning nendega on arvestatud käesoleva üldplaneeringu koostamisel.

1.5 Muu lähtematerjal

Keila linna üldplaneeringu koostamisel on lisaks eelnimetatule arvestatud veel järgmiste dokumentidega:

Linna üldiste arengusuundade kavandamise oluliseks aluseks on:

- Keila linna arengukava: Strateegiad ja arengukava aastaks 2010 (Keila Linnavalitsus, 1999)

Tänavavõrgu ja liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud järgmiste dokumentidega:

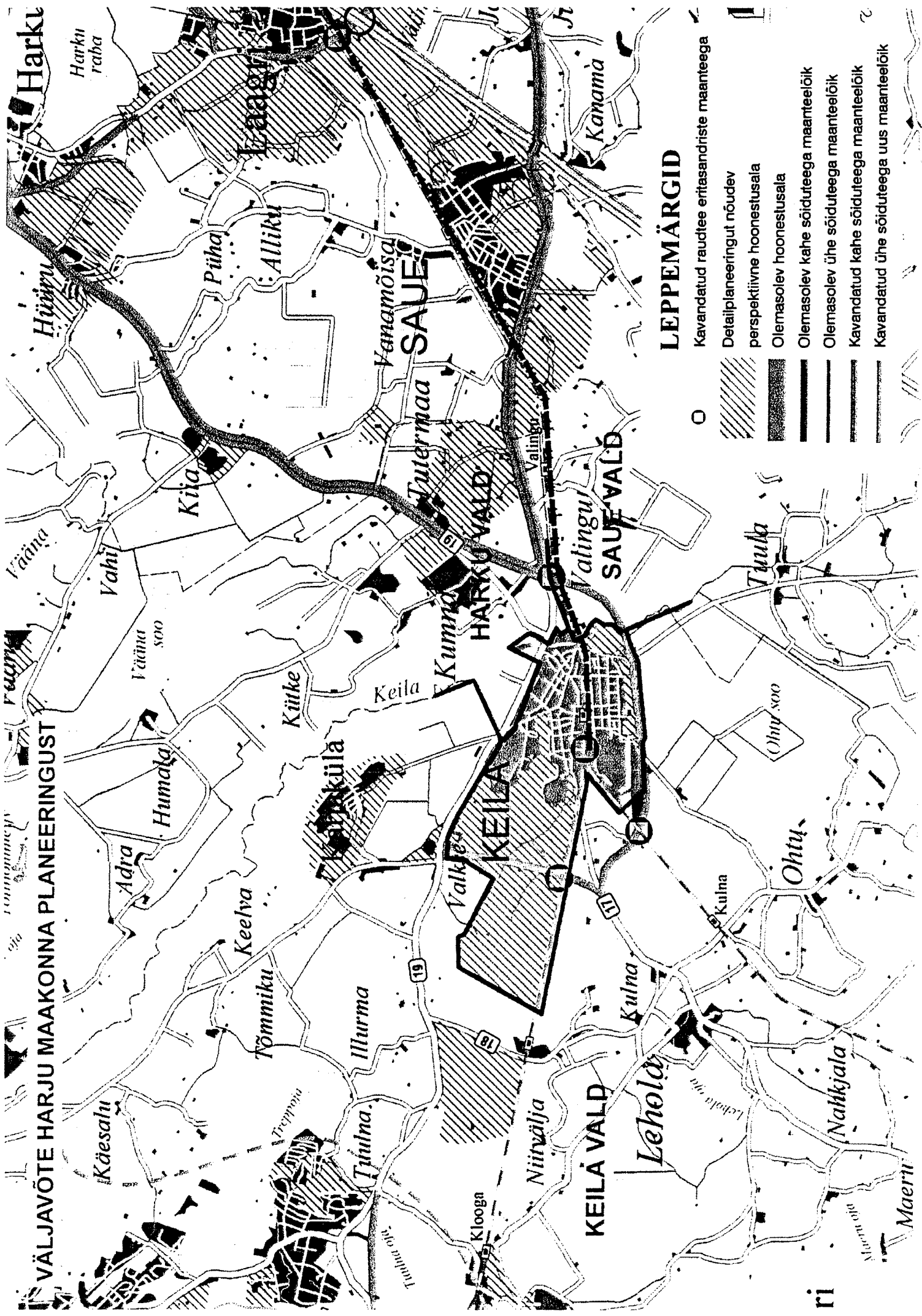
- Transport ja sellest tulenevad keskkonnaprobleemid Keila linnas (TTÜ Masinaehituse Instituut, 1997)
- Keila linna liikluskorraldus (AS Helkur, 1997)
- Mootorsõidukite ökoloogiline ohutus Keila linna kohta (TTÜ Masinaehituse Instituut, 1998)

Tehnovõrkude ja jäätmemajanduse valdkond on Keila linnas terviklikult lahendatud käesolevast üldplaneeringust eraldi järgmiste arengukavade ja dokumentidega:

- Keila veevärgi arengukava (Eesti Veevärk, 2002)
 - Keila linna soojus- ja elektrienergia arengukava (PW Partners)
 - Keila linna jäätmekava (valmimas)
 - Keila jäätmehoolduseeskiri (Keila Linnavolikogu 25. mai 1999. a määrus nr 9).
- Kuna käesolev üldplaneering ei kavanda täiendavate alade hoonestamist võrreldes kehtivate osaüldplaneeringutega, siis üldplaneeringu koosseisus Keila veevärgi, soojus- ja elektrienergia ning jäätmemajanduse küsimusi täiendavalt ei käsitleta ning nimetatud dokumendid võetakse vastavates valdkondades üldplaneeringu koostamise aluseks.

Kaudset mõju üldplaneeringule avaldavad järgmised dokumendid:

- Tallinna ja Tallinna lähiümbruse omavalituste haljasvööndi ja puhkemetsade planeerimine (1998)
- Keila keskosa arhitektuursed väärtushinnangud (Silvi Lindmaa-Pihlak, 1997)
- Keila linna idaosa arenguskeem (AS ARX, 1998)



VÄLJAVÕTE HARJU MAAKONNA PLANEERINGUST

LEPPEMÄRGID

- Kavandatud raudtee eritasandriste maanteega
- ▨ Detailplaneeringut nõudev perspektiivne hoonestusala
- ▩ Olemasolev hoonestusala
- ▬ Olemasolev kahe sõiduteega maanteeolüik
- ▬ Olemasolev ühe sõiduteega maanteeolüik
- ▬ Kavandatud kahe sõiduteega maanteeolüik
- ▬ Kavandatud ühe sõiduteega uus maanteeolüik

2

Keila ruumiline visioon

Keila ruumiline visioon on planeeringulahenduse üldiseks ruumiliseks aluseks. Ruumilist visiooni tuleks käsitleda kui üldplaneeringu eskiisi ehk tunnetuslikku, linnaarhitektuurilist alust, mille puhul kõike ei saa päris objektiivselt ja statistiliselt põhjendada.

Ruumilise visiooni ja planeeringulahenduse koostamine on toimunud paralleelselt - see tähendab, et nad on omavahel lahutamatus seoses ning visioon ei sisalda midagi ülearust, millest planeering ei saaks lähtuda. Samas võtab visioon planeeringu üldistavalt kokku ja selgitab lahti põhjused, miks planeering on just niisugune.

Ruumilise visiooni koosseis (iga punkt sisaldab selgitust ja joonist):

2.1 Seniplaneeritud areng	lk 12
2.2 Linna "Tasakaal"	lk 14
2.3 Identiteedid	lk 16
2.4 Peidetud väärtused linnaruumis	lk 18
2.5 Keskne puhkeala	lk 20
2.6 Elamisalad	lk 22
2.7 Kergliiklus	lk 24
2.8 Liiklusruum	lk 26
2.9 Uus raudteeületus	lk 28

2.1 Seniplaneeritud arengu mõju

1990-ndate aastate lõpul on osaüldplaneeringutega (Keila loode- ja idaosa üldplaneering) läbi planeeritud peaaegu kogu Keila vaba territoorium, välja arvatud keskusest kauged metsaalad Keila lääneosas. Mõlemad planeeringud on piisavalt läbimõeldud, realistlikud ja loovad, et arvestada nendega ja jätta need kehtima ka pärast käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

See loob olukorra, kus linna täinedavat laienemist üldplaneeringu kaudu ei ole vajalik ega mõistlik ette näha. Niisiis saab käesoleva planeeringu teemaks tegeleda füüsiliselt olemasoleva või valmisplaneeritud linnaruumiga, kus radikaalseid muudatusi pole võimalik ega mõistlik planeerida. Üldplaneeringu ülesandeks muutub seega eelkõige linna siseruumi läbimõtlemine, struktureerimine, väärtuste rõhutamine jne.