



KEILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

9. august 2017 nr 546

Detailplaneeringu algatamine

Laulasmaa külas, Laulasmaa tee 2 kinnistul ja lähialal

Laulasmaa KV OÜ (registrikood 12733914) esitas Keila Vallavalitsusele taotluse (registreeritud 21.04.2017 nr 7-10/17/1863-1) detailplaneeringu algatamiseks Keila vallas, Laulasmaa külas Laulasmaa tee 2 (katastritunnus 29503:022:0003) kinnistul.

Planeeritav kinnistu asub Keila vallas Lohusalu külas tee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja kohaliku Laulasmaa tee L1 (katastritunnus 29501:001:0473) ristmiku vahetus naabruses. Planeeringualal on Keila Vallavolikogu 08.07.2004 otsusega nr 17 kehtestatud detailplaneering. Omaniku soov on muuta detailplaneeringuga kehtestatud krunte, maa sihtotstarvete muutmine ärimaaks ning ehitusõiguse muutmine.

Planeeritav ala piirneb põhjas Laulasmaa tee L1 (katastritunnus 29501:001:0473) transpordimaa kinnistuga, kirdes Endla vkt 1 (katastritunnus 29503:014:0010) kinnistuga, idas Kloogaranna tee 20 (katastritunnus 29501:001:0574) kinnistuga, edelas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee 11390 kinnistuga. Planeeritav ala ligikaudne pindala 0,9 ha.

Planeeringu eesmärk on maatulundusmaa krundi sihtotstarbe muutmine ja kruntideks jagamine. Planeeringu ülesanded vastavalt planeerimisseaduse §126 lõikele 1 punktidele 1-9, 11, 12,13, 17.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*edaspidi* KeHJS) § 33 lg 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi* KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lg 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (*edaspidi* määrus nr 224) ei ole planeeringuga kavandatud tegevused sellised tegevused mis nõuaksid KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keila Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktide 7, 8, 9, 12, 13 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Keila Vallavalitsus, (aadress Paldiski mnt 21, Keila linn)

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 1, §11, §12, § 128 lõiked 1, 4, 5, 6, 7 ja 8, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 31 lg 2, § 32, § 33 lg 2 p 3, lg 3 ja lg 5, § 35 lg 1, lg 3, lg 5, lg 6 ja lg 7, Keila valla põhimääruse § 81 lõike 1 ning detailplaneeringu algatamise taotluse ja Keila Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimiskomisjoni 10.05.2017 seisukoha, annab Keila Vallavalitsus

korralduse:

1. Algatada detailplaneering Keila vallas, Laulasmaa külas Laulasmaa tee 2 (katastritunnus 29503:022:0003) kinnistul ja lähialal. Planeeringuala ligikaudne suurus on 0,8 ha. Planeeringu ülesanded on vastavalt PlanS §126 lõike 1 punktidele punktidele 1-9, 11, 12, 13, 17.
2. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Keila vallas, Laulasmaa külas Laulasmaa tee 2 (katastritunnus 29503:022:0003) kinnistul ja lähialal.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
4. Anda vallavanemale volitused detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimiseks.
5. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Keila valla kodulehel www.keilavald.ee ja tööpäevadel Keila Vallavalitsuses aadressil Paldiski mnt 21, Keila linn.
6. Avaldada korraldus 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja valla veebilehel ning 30 päeva jooksul ajalehes „Harju Elu“ ja „Keila Valla Lehes“.
7. Keila Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade andmisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest „Planeerimisseaduse“ § 127 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
8. Käesoleva otsuse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse 30 päeva jooksul, kui seadus ei sätesta teisiti, arvates päevast millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saada.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Jaan Alver
Vallavanem



Lea Koronen
Vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

1. LÄHTEANDMED

- 1.1 Keila valla üldplaneering;
- 1.2 Keila valla ehitusmäärus;
- 1.3 Planeerimisseadus
- 1.4 Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 21.04.2017, nr7-10/17/1863-1)
- 1.5 Keila valla ÜVK 2014-2025.

2. DETAILPLANEERINGU ÜLESANNE

Planeeringu koostamise eesmärk maa sihtotstarbe muutmine ja ehitamiseks kruntidele ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine, samuti hoonete toimimise tagamiseks vajaliku tee ning tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

- 3.1.1 Planeeritav kinnistu asub Keila vallas Lohusalu külas tee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja kohaliku Laulasmaa tee L1 (katastritunnus 29501:001:0473) ristmiku vahetus naabruses.
- 3.1.2 Kinnistul hoonestus puudub. Kinnistu kaetud kõrghaljastusega.
- 3.1.3 Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,8 ha.
- 3.1.4. Keila valla üldplaneeringu alusel asub kinnistu tiheasutuspiirkonnas ärimaa juhtotstarbega alal ja on üldplaneeringu kohane.

3.2 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 3.2.1 Riigimaantee T-11390 tee ja Lohusalu tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- 3.2.2 Elektri maakaabelliini LAULASMAA I:KEJ, LAULASMAA II:KEJ, 34248 JK Laulasmäe IVX kaitsevööndid.
- 3.2.3 Sideehituse ELA094 kaitsevöönd
- 3.2.4 Sideehituse Teila Eesti AS kaitsevööndid

4. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoarvorkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega.

5. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

5.1 ÜLDNÕUDED

- 5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata hoonestusala, krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs ja servituudid. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel koos tehnoarvorkudega tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a

välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“ .

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem.

5.1.3 Anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas.

5.1.4 Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud.

5.1.5 Esitada eskiislahenduse tutvustuseks 3D illustreeriv joonis.

5.1.6 Esitada päikesevarjude muutmise joonis erinevate aastaaegade kohta.

5.2 KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

5.2.1 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega.

5.2.2 Ärimaa krundile 1 on lubatud rajada üks kuni 7 korruseline hoone , mille maksimaalne lubatud absoluutne kõrgus peab jääma madalamaks Pärdi Keskuse kellatornist ja teisele krundile on lubatud üks kahekordne hoone.

5.2.4. Suurim lubatud ehitisealune pind ärimaa krundil pos 1-650 m² ja krundil pos 2- 500 m².

5.2.5 Korruselisus krundil 1- 7 , krundil 2 -2 korrust.

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: krundil 1- 24 m ja krundil 2 -9 m.

5.2.7 Hoonete lubatud katusekalle 0-30 °

5.2.8 Esitada insolatsiooni arvutus krundil 2 olevale hoonele.

5.3 ARHITEKTUUR

5.3.1 Ärihoone peab sobima antud kohta ja ei tohi mõjuda massiivselt.

5.3.2 Katusekatte materjalid: valtsplekk, erinevad rullmaterjalid.

5.3.4 Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Materjalid: võrkpiire, terasest varbaed, hekk.

5.4 HALJASTUS JA HEAKORD

5.4.1 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

5.5 TEED JA PARKIMINE

5.5.1 Planeerida juurdepääs kohalikult Laulasmaa teelt L1 (katastritunnus 29501:001:0473) .

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukrundil vastavalt EVS 843.2016.

5.5.3 Kergliiklusteele vormistada tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Keila valla kasuks.

5.6 TEHNOVÕRGUD

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekterija võrguvaldajatelt.

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreneažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus.

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendad trassidega vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

6. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

6.1 Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on kooskõlastada vaja:

- Põhja Päästkeskusega,
- Maanteeametiga
- Keila Vallvalitsusega
- võrguvaldajatega

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

7. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

7.1 Detailplaneering esitada planeerimiseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvõõndiga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus.

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

7.3 Detailplaneering esitada Keila Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l 1 eksemplaris joonised *.dwg- ja *.pdf-formaadis, seletuskiri *.doc- ja *.pdf-formaadis. Lisaks esitada 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avaliku väljapaneku korraldamiseks.

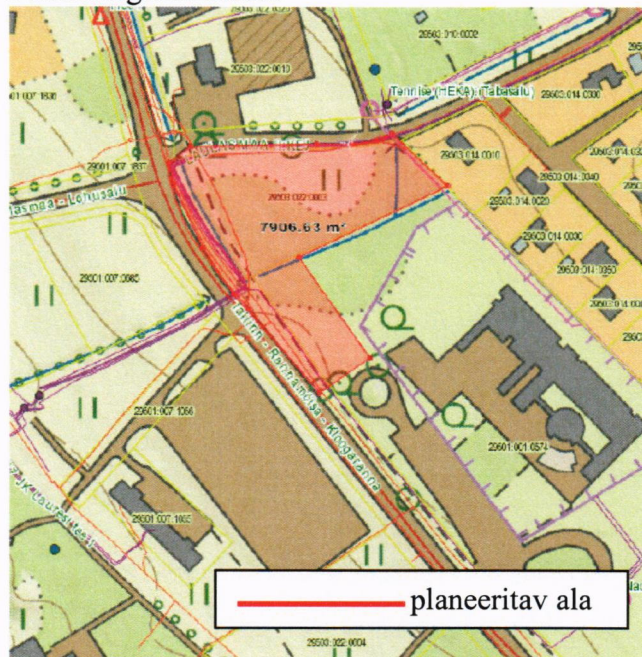
7.4 Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad *.dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

7.5 Kõik esitatavad AutoCad *.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)

7.6 Detailplaneering tuleb esitada kaustas ja digitaalselt erinevates etappides (eskiis, vastuvõtmine, kehtestamine).

8. LISAD LÄHTESEISUKOHTADELE

Planeeringuala skeem



Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad väljastatakse tähtajatult.

Planeeringuala skeem väljavõtte maa-ameti kaardiserverist.

Koostas: Ado Pallase
planeerimisspetsialist