



Keila linn, Tuula tee, Raba tänava ja Ülesõidu tänava ning Ringtee tänava vahelise ala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2927/17

Tallinn 2017

Evely Ehrpas
Projektijuht
evely@hendrikson.ee
GSM: 5667 5598

Keila Linnavalitsus
Keskväljak 11, Keila linn
Keila, 76608
Registrikood: 75014422

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	6
1. SISSEJUHATUS	6
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Alusplaan	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK	9
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
3.2. Kruntide ehitusõigus	10
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	11
3.3.2. Elektrivarustus	11
3.3.3. Soojavarustus	11
3.3.4. Telekommunikatsioonivarustus	11
3.3.5. Tuletõrje veevarustus	12
3.3.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	12
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5. Haljastus ja heakord	13
3.6. Kujad	13
3.7. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	13
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	13
3.9. Servituudi seadmise vajadus	13
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
3.11. Planeeringu elluviimine	14
C – JOONISED	15

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Keila Linnavalitsuse 26.05.2017 korraldus nr 165 „Keila linn, Tuula tee, Raba tänava ja Ülesõidu tänava ning Ringtee tänava vahelise ala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
2. Detailplaneeringu algatamise teade, Ametlikud Teadaanded, 01.06.2017;
3. Detailplaneeringu algatamise teade puudutatud isikutele, 05.06.2017 nr 4.2-1.6/824-1;
4. Postimees, 05.06.2017;
5. Keila leht nr 24 (451), 16.06.2017;
6. Maa-ameti 26.09.2017 kiri nr 6-3/17/15140-2;
7. Töövõtuleping Keila linn, Tuula tee, Raba tänava ja Ülesõidu tänava ning Ringtee tänava vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks, 02.11.2017

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Keila linnas asuv Ülesõidu tn 41 kinnistu (katastriüksuse tunnus: 29601:001:0084, pindala: 32 105 m², maakasutuse sihtotstarve: elamumaa) ning sellest lõunasse jääv reformimata riigimaa. Planeeringuala suurus on ca 5,1 ha.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine, ala kruntidega jagamine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Keila linna üldplaneering*, kehtestatud Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31. Üldplaneeringu kohaselt asub Ülesõidu tn 41 kinnistu EE3 ehk *planeerimata tänavavõrguga väikeelamumaa* juhtfunktsiooniga alal ning reformimata riigimaa osas *üldmaa* juhtfunktsiooniga alal. Väikeelamumaa juhtfunktsiooniga aladel peavad väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast. Parkimine lahendatakse elamukruntide maa-alal. Moodustatavad krundid peavad olema pindalaga vähemalt 800 m².

Tähistusega EE3 väikeelamumaade piires on detailplaneeringute koostamise käigus vajalik:

- Tänavavõrgu täiendav terviklik planeerimine, arvestades käesoleva üldplaneeringu ja Keila loodeosa üldplaneeringu põhimõtetega;
- Haljastuse täiendav takseerimine ning elamualade ja ehitusõiguse planeerimine nii, et olemasolev väärtuslik haljastus ei kahjustuks;
- Elamumaade vahelise üldmaa reserveerimine vähemalt 10% ulatuses.

Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisele.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimiseseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud *Keila linna üldplaneering*;
- Keila Linnavolikogu 30.11.2004 määrusega nr 23 kinnitatud *Keila linna jäätmehoolduseeskiri*;

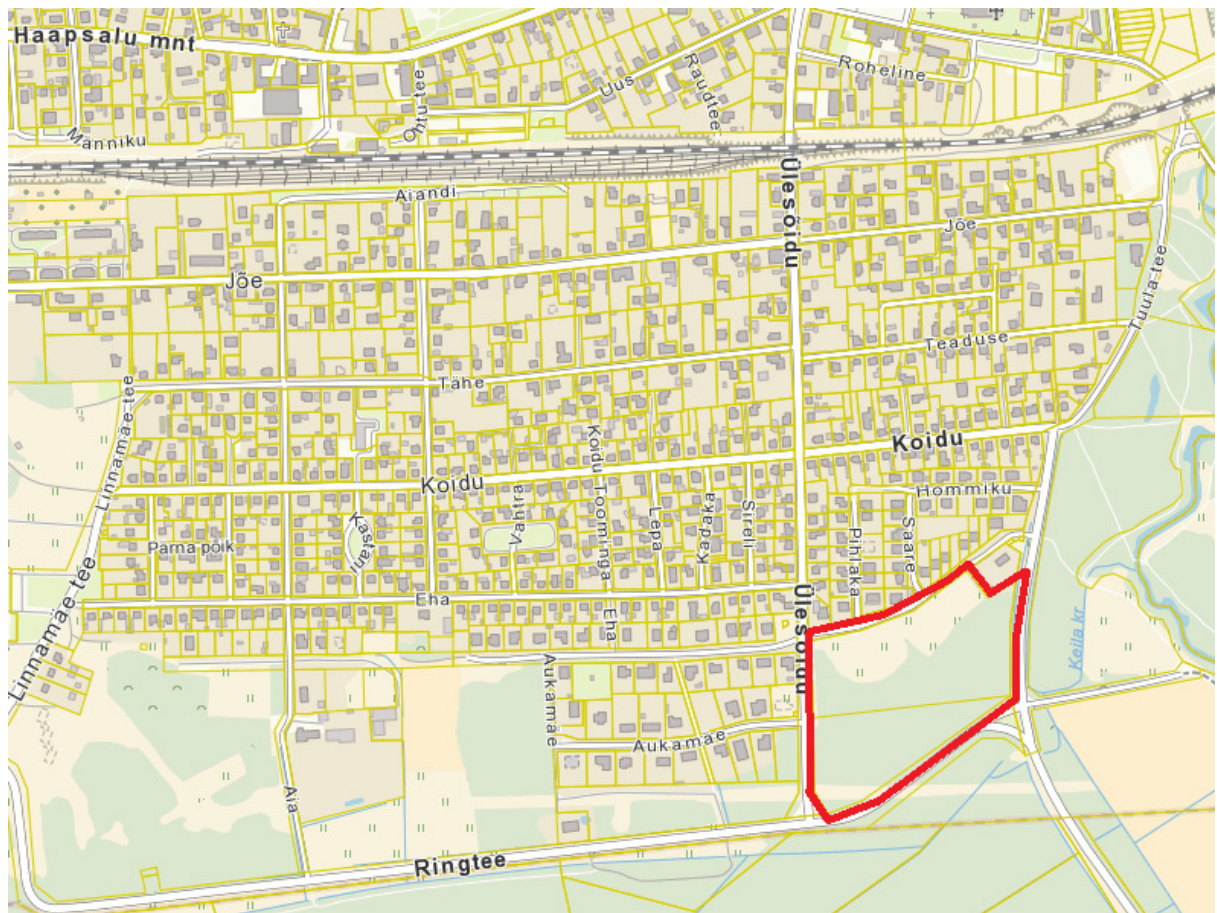
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 vastu võetud *Keila linna ehitismäärus*;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks G. E. Point OÜ (möödistamislitsents nr 458 MA, v.a 15.05.1998 ning nr 542 MA, v.a 19.03.2010) poolt 29.11.2017 koostatud digitaalselt möödostatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 17-G525). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava M 1:500.

2.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS JA ANALÜÜS

Planeeringuala asub Keila linna kaguosas, jäädes põhjast kohalik tee 2960110 Raba, idast riigimaantee kõrvalmaantee 11370 Keila- Ääsmäe, lõunast riigimaantee kõrvalmaantee 11371 Keila- Ohtu ning läänest kohalik tee 2960054 Ülesõidu vahelisele alale. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste kinnistutega

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Raba tänav	29601:001:0087	Transpordimaa 100%
Tuula tee 24	29601:015:0006	Elamumaa 100%
Tuula tee T1	29601:001:0142	Transpordimaa 100%
Ringtee	29601:001:0129	Transpordimaa 100%
Ülesõidu tänav	29601:015:0064	Transpordimaa 100%

Planeeringualast põhja pool asub ulatuslik Keila linna väikeelamute piirkond, idas ning lõunas hoonestamata kõrghaljastusega alad ning läänes Aukamäe väikeelamupiirkond. Olemasolevad väikeelamud on 1-2- korruselised. Raba tänavaga ääres on ka mõned ridaelamu tüüpi hooned. Piirkonnas puudub kindel ehitusjoon, kuid hooned on ehitatud enamasti paralleelselt tänavaga.

Juurdepääs planeeringualale on kõigilt neljalt planeeringuala ümbritsevalt tänavalt.

Planeeringuala on hoonestamata ning seal kasvavad loodulikud puud ja põõsad.

Maapinna reljeef on tasane, langedes põhjast lõuna ning läänest ida suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 29,09 m ja 25,91 m.

Tabel 2. Planeeringualal asuva kinnistu andmed

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Ülesõidu tn 41	29601:001:0084	32 105 m ²	Elamumaa 100%
Reformimata riigimaa	-	17 949 m ²	-

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

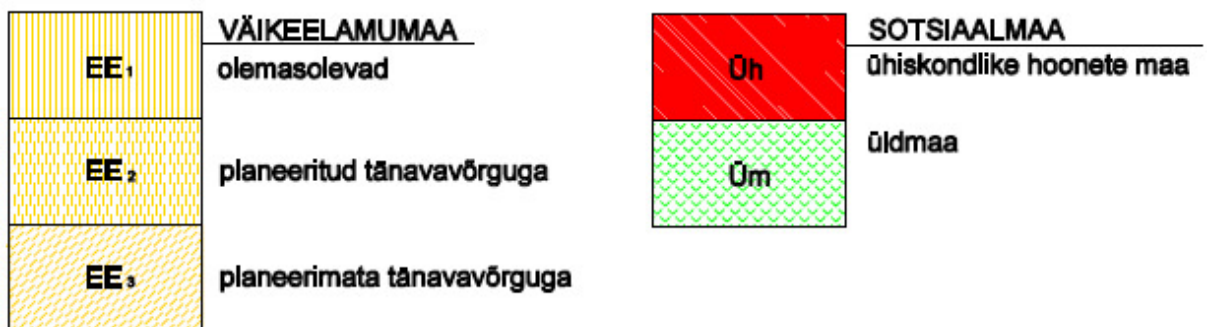
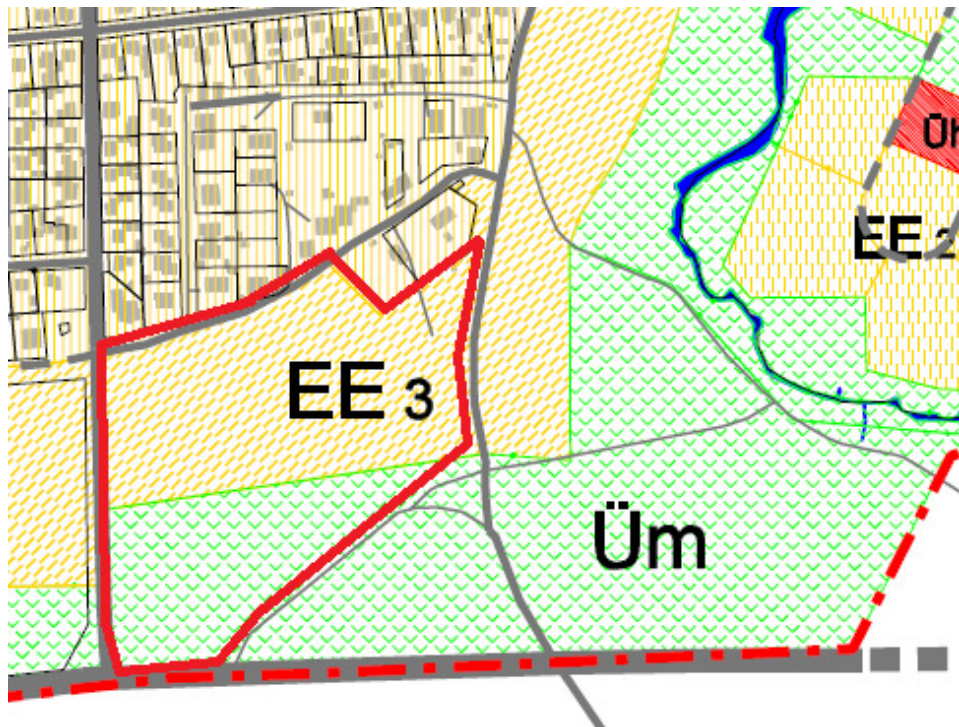
- Olemasoleva elektriõhuliini 35-110 kV (kõrgepingeliin) kaitsevöönd 25+25 m (alus: majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 *Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*);

Olemasolev olukord on kajastatud *joonisel nr 2- Tugiplaan*.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Keila linna üldplaneering*, kehtestatud Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31.

Üldplaneeringu kohaselt asub Ülesõidu tn 41 kinnistu EE3 ehk *planeerimata tänavavõrguga väikeelamumaa* juhtfunktsiooniga alal ning reformimata riigimaa osas *üldmaa* juhtfunktsiooniga alal (vt *Skeem 2*).



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Keila linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila linna üldplaneeringuga maakasutuse juhtfunktsiooni osas.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMIS-ETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga on ette nähtud reformimata riigimaast ning Ülesõidu tn 41 kinnistust kokku 26 uue krundi moodustamine.

3.2. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Keila linna ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on korrastatud linnaruum ja elukeskkonna kvaliteet ning inimeste arvu kasv, sh maksumaksjate osakaalu tõus, et vältida elanike rahulolematust oma kodukohaga ja väljarännet Keilast, sh Eestist ning ühtlasi täiendades ja säilitades väljakujunenud turvalist väikelinna miljööd.

Planeeringu eesmärk on Ülesõidu tn 41 kinnistule rajada väikeelamute piirkond, mis järgib loogilise jätkuna olemasolevat väikeelamute ala. Reformimata riigimaale planeeritakse puhke- ja rekreatsioonivõimalustega haljasala ja/või park. Parki on ette nähtud erinevad mänguväljakud lastele, suur aiaga piiratud koerteväljak, keskkonnajaam jm.

Planeering näeb ette üksikelamu kõrguseks 11 m olemasolevast maapinnast ning korruselisuseks kuni 2 korrust, elamukrundile on lubatud rajada 1 põhihoone koos 1 abihoonega (kõrgus kuni 5 m olemasolevast maapinnast, korruselisus 1). Kokku nähakse planeeringuga ette 23 väikeelamukrunti, 2 transpordimaa krunti ning 1 üldmaa krunt. Planeeritavad elamukrundid on lubatud piirata aiaga (kõrgus kuni 1,5 m, võrkpiire koos hekiga, lubatud on ka puitlippaed läbipaistvusega vähemalt 25% kogu piirde ulatusest).

Detailplaneeringu on alale antud järgmine ehitusõigus:

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi plan. suurus, m²</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>Plan. ehitisealune pind, m²</i>	<i>Plan. hoonete arv krundil</i>
1	1013	EP 100	200	2
2	1077	EP 100	200	2
3	1128	EP 100	200	2
4	1021	EP 100	200	2
5	924	EP 100	200	2
6	904	EP 100	200	2
7	1023	EP 100	200	2
8	1001	EP 100	200	2
9	1001	EP 100	200	2
10	1063	EP 100	200	2
11	1385	EP 100	200	2
12	1342	EP 100	200	2
13	1112	EP 100	200	2
14	1011	EP 100	200	2
15	1171	ER 100	200	2
16	1266	ER 100	200	2
17	1241	ER 100	200	2
18	1643	ER 100	200	2
19	1448	EP 100	200	2
20	1435	EP 100	200	2
21	1009	EP 100	200	2
22	1072	EP 100	200	2
23	1216	EP 100	200	2
24	1708	LT 100	-	-
25	3891	LT 100	-	-

26	17 949	HP 100	-	-
----	--------	--------	---	---

Rahandusministeeriumi leppemärgid:

EP- üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

ER- ridaelamu maa- ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa;

LT- tee ja tänava maa- tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad; tänava, tänava kinnistu koosseisu kuuluva parkla ja bensiinjaama, ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad ja trammistee maa;

HP- haljasala maa- sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum (üldkasutatav maa) linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e skväär, bulvar, puiestee.

Krunditud maa bilanss:

- elamumaa: 26 506 m² (53%);
- transpordimaa: 5599 m² (11%);
- üldmaa: 17 949 m² (36%).

3.3. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal tehnoõrgud puuduvad.

3.3.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

Sademevesi:

Planeeringuala sademeveed on lahendatud kavandatavate kraavide baasil. Pos 26 krundile on kõige madalamasse kohta ette nähtud tiik, kuhu planeeritud kraavid suubuvad. Planeeritud kraavid on lisaks ühendatud olemasolevatega, kuhu sademeveed valingvihmade korral suubuvad ning sealt edasi planeeringuala lähinaabruses olemasolevasse Keila kraavi (väline tunnus: 41096100300900011E, nähtuse liik: Kuni 10 km² valgalaga eesvool, objekti nimi: KEILA, MM-1965-1 (KEILA kr.)) ning lõpuks Keila jõkke (väline tunnus: VEE1096100, nähtuse liik: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud, objekti nimi: Keila jõgi) suubuvad.

3.3.2. ELEKTRIVARUSTUS

Lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.3.3. SOOJAVARUSTUS

Lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.3.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Lahendus antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.3.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeritavad eluhooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (elamud ja eluruumid: üksikelamu) alla, vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt *Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3* kohaselt on vajalik kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala ja põlemiskoormus: kuni 800 m² ja kuni 600 MJ/m²).

Täpne tuletõrjevee lahendus antakse detailplaneeringu staadiumis.

3.3.6. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Nõuded antakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeritavatele kruntidele on juurdepääsud ette nähtud mahasõitudega Raba tänavalt, Ülesõidu tänavalt või planeeringuala sisestelt planeeritavatelt juurdepääsuteedelt. Planeeringuala teedevõrk on lahendatud selliselt, et see oleks loogiliseks jätkuks olemasolevatele tänavatele ning seoks planeeritava elumupiirkonna ühtseks tervikuks. Kõikide planeeritavate teede äärde on ette nähtud kergliiklusteed koos tänavahaljastusega. Kergliiklusteed on kavandatud pargi serva, et inimestel oleks mugav pargiala pääseda. Planeeringuga on loodud head ühendused jalakäijatele pargialale pääsemiseks nii Saare kui Pihlaka tänavatelt kui ka planeeritud uutelt elamukruntidelt.

Planeeringuga on näidatud künniste/ tõstetud ristmike soovituslikud asukohad, täpne ristmiku lahendus ja künniste asukoht antakse ehitusprojektiga.

Joonisel 4- Põhijoonis on näidatud planeeritud kruntide soovituslikud juurdepääsude asukohad (autotranspordi sissepääs). Riigimaanteelt elamukruntidele mahasõite ei kavandata.

Parkimiskohad lahendatakse iga elamukrundi piires (3 parkimiskohta ühe krundi kohta), üldmaa krundile on ette nähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud parkla pargi küllastajatele kasutamiseks (10 kohta). Riigimaantee kõrvalmaanteedel parkimist ja manööverdamist ei ole ette nähtud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus krundil pos 1 (aluseks: Eesti Standard 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1):

<i>Ehitise otstarve</i>	<i>Normatiivsete parkimiskohtade arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
eramu (väikeelamute ala, uus)	3 x 23 = 66	66
pargiala	-	10
Kokku:	66	76*

3.5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala lõunaosa on kaetud kõrghaljastusega.

Planeering teeb ettepaneku säilitada olemasolev väärtuslik haljastus maksimaalses võimalikus mahus. Alale on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust (tänavahaljastus), kompenseerimaks planeeritavate hoonete vundamendi ja teede alalt likvideeritavat haljastust (vt *Joonis 4- Põhijoonis*). Uue haljastuse valikul lähtutakse alale iseloomulikest puuliikidest. Uushaljastuse kavandamisel arvestada olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

Säilivale kõrghaljastusele tuleb ehitustegevuse ajaks paigutada võra- (puudele, mis jäävad ehitustsooni ja mille võrad võivad muidu ehitustegevuse tulemusena kahjustatud saada) ja tüvekaitseid.

3.6. KUJAD

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassiks on TP3.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* §22. Tule leviku takistamine (2): hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Planeeringuga on plan. hoonete vaheliseks kauguseks määratud 10 m ehk nõutav tuleohutuskuja on tagatud.

3.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Planeeritava hoone lõunaosas olev laadimisala nähakse ette piirata piirdeaiaga.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei ole keskkonnaregistri kohaselt kaitstavate taimeliikide leiukohti ega kaitstavate loomaliikide elupaiksid.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudid määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.11. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

C – JOONISED

- | | |
|---|----------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi linnaehituslik analüüs | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |