Kinnitatud Keila Linnavolikogu

18. aprilli 2017 otsusega nr 18

KEILA LINN, AUKAMÄE KINNISTU NING SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Aukamäe kinnistu asub Keila linna lõunaosa äärealal Ringtee ja Ülesõidu tänava nurgas. Nimetatud kinnistu on hoonestamata, seal kasvavad looduslikult puud ja põõsad. Põhja küljest piirneb planeeritav ala Keila linna lõunaosa üksikelamute piirkonnaga ja lõuna pool üle Ringtee on Keila valla haldusala metsastunud maad.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonnas maa-ala juhtfunktsiooniks üldmaa, mida on Keila linna üldplaneeringu kohaselt keelatud piirata ning moodustada krunte, mille sihtotstarbeks ei ole üldmaa. Üldmaa sihtotstarbega aladele on lubatud rajada avalikku kasutusse jäävaid puhkeotstarbelisi ehitisi.

Aukamäe kinnistu ei ole täna aktiivses kasutuses, kuid normaalne tiheasustusalade areng näeb ette, et linnas asuvaid maid kasutatakse ökonoomselt ja otstarbekalt lähtudes tiheasustuse kompaktsuse põhimõttest.

2. DETAILPLANEERINGU PÕHJENDUS

Kinnistu omaniku Kalle Välgu esindaja arhitekt Reet Valk on 14.12.2016 esitanud Aukamäe kinnistu detailplaneeringu algatamise materjalid ja planeeringu lahenduse põhimõttelise skeemi ning täiendatud kujul esitas detailplaneeringu algatamise taotluse 03.01.2017, mille alusel soovib nimetatud kinnistule ehitusõiguse ulatust ja hoonestustingimusi määrata. Esitatud materjalid võib võtta detailplaneeringu koostamisel aluseks.

Lisaks tuleb lahendada liikluskorraldus ja liiklusvahendite parkimine, heakorrastus ning haljastus, tehnovõrkude- ja rajatiste põhimõtted ning servituutide ja kitsenduste vajaduste määramine. Tiheasustuspiirkonnas peaks maa olema inimestele kasutatav ning linnakeskkond kujundatud ja väljaehitatud atraktiivselt, eriti kui on tegemist lõuna poolt linna sissesõidu kõrval asuva alaga.

Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on kasutada linna maad otstarbekalt ja rajada sinna kaasaegne ärihoone - puukool ühtlasi luua linnaehituslikud seosed kahe täiendava üksikelamu ehitamisega ning tagada olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimimine.

Keila linna ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on korrastatud linnaruum ja elukeskkonna kvaliteet ning tagada Keila linnas mitmekesiste teenuste kättesaadavus, elanike rahulolu, inimeste arvu kasv sh maksumaksjate osakaalu tõus, et vältida elanike väljarännet Keilast ning ühtlasi säilitada väljakujunenud turvaline väikelinna miljöö.

Detailplaneeringuga kavandatav ei ole kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga, vaid taotleb üldmaa juhtfunktsiooni muutmist ning tänava kaitsevööndi vähendamist.

3. AJAKAVA

Detailplaneeringu koostamine kuni 2 aastat algatamisest.
Detailplaneeringu elluviimise alustamine 2 aastat kehtestamisest.
Detailplaneeringu elluviimine kuni 2-5 aastat kehtestamisest.

4. NÕUTAVAD UURIMISTÖÖD

4.1. Planeeritava maa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega (mõõtkavas M 1:1000/ M 1:2000) mitte vanem kui 1 aasta.
4.2. Haljastuse dendroloogiline hindamine ja analüüs.
4.3. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.
4.4. Vajadusel ehitusgeoloogilised jm uuringud.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

5.1. Planeerimisseadus
5.2. Keila linna üldplaneering
5.3. Keila linna ehitusmäärus
5.4. Keila Linnavolikogu 18.04.2017 otsus 18 **Keila linn, Aukamäe kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine ning** eelhinnang, Keskkonnameti kiri, Elektrilevi OÜ tingimused.

6. PÕHILISED NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

Planeerimisprojekt koostada digitaalsel topo - geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500 – M 1:1000 Keila linna ehitusmääruse lisades 1, 2 ja 3 määratud koostamise, vormistuse ja täpsustatud nõuete kohaselt, mis on kättesaadavad Keila linna kodulehel.

Planeeringu lahendus peab arvestama olemasolevat olukorda, dendroloogilist analüüsi ja lahendama piirkonna tasakaalustatud ruumilise arengu.

Planeeritavate hoonete ehitusõiguse ulatus ja arhitektuurne lahendus kavandada piirkonda sobivana arvestades valitsevat madal-tiheda hoonestuse iseloomu kuni 2 korruselistena kõrgusega maksimaalselt 9 m. Arhitektuursete nõuete koostamisel lähtuda hoone otstarbest, asukohast ja kvaliteetsetest arhitektuurist ning kaasaegsetest ehitusmaterjalidest.

Kruntidele planeerida vajalikud parkimiskohad autodele ja jalgratastele, lahendada jalakäijate liikumine.

Näidata olemasoleva säilitatava, likvideeritava ja planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse põhilahendus, nende kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusega ning taimede istutusvahedega.

Kavandada meetmed müra, vibratsiooni, saaste- ja kuriteoriskide vähendamiseks.

Näidata kontaktvööndi ulatuses (ca 50 m kaugusele kinnistu piirist) piirkonna analüüs, mis moodustaks linnaehituslikud seosed tänavatevõrguga ja arhitektuurse ansambli Keila lõunapoolse linnavärava asukohaga (ehitusjooned, kaugvaated jms).

Lahendada tehnovõrkude varustus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Lahendada kinnistu heakorrastus, jäätmete kogumine sorteeritult. Näidata vajalikud juurdepääsuteede ja tehnovõrkude jm seadusejärgsete kitsenduste ja servituutide vajadused ning ulatused.

Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt naaberkrunte kahjustamata.

7. DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTAMINE

1) Päästeamet
2) Tehnovõrkude valdajad
3) Harju maavanem
4) Keila Linnavalitsus

Harju maavanem ja Keila Linnavalitsus võivad vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastamisi lähtuvalt planeeringu lahendusest.

Detailplaneeringu lahendus esitada Keila Linnavalitsusele tutvustamiseks, vajadusel täiendavate kooskõlastuse määramiseks, 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 kooseisus olema muudatustega üldplaneeringu joonis ja üldplaneeringu seletuskirja osa.

Kehtestamiseks tuleb esitada planeering viies eksemplaris paberil köidetult formaadis A4 ning lisaks ka digitaalselt.