

## EELNÕU

arvamuste küsimiseks:

Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 omanikelt ja Kruusa tn 15 Korterühistult  
Eelnõu avalikustada linna veebilehel.

**Keila**

**... aprill 2019 nr ...**

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Pargi tn 37 kinnistule paariselamu ehitusprojekti koostamiseks**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 ja lõike 3 alusel ning juhindudes Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades Keila Linnavalitsuse soove ja arengusuundi:

*Avalikustada käesolev projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirjaga ja esialgne eskiis Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 29.03.2019 ja saata 29.03.2019 ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Pargi tn 37 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50) omanikele ja Kruusa tn 15 korterühistule, avalikku istungit läbi ei viida. Puudutatud isikutel on oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.*

1. Määrata projekteerimistingimused nr 26019 **Keilas Pargi tn 37** (29601:002:0103), **1948 m<sup>2</sup>** suurusele kinnistule (edaspidi kinnistu), mille sihtotstarve on 100% elamumaa, paariselamu (edaspidi elamu) ehitusprojekti koostamiseks. Ehitisregistri andmetel on Pargi tn 37 kinnistu hoonestamata. Kinnistu omanik on Keila Linn. Kinnistu asub Pargi tn ja Tervise tn ristmiku juures. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga.

#### I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

- 1) Elamu projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda, väljakujunenud linnaruumi miljööd ning käesoleva korralduse Lisas 1 toodud ruumiprogrammi.
- 2) Eskiislahendus kooskõlastada linnaarhitektiga ja linnaaednikuga.
- 3) Kinnistul võib olla üks maksimaalselt kahekorruseline elamu (suurima kõrgusega 9 m) ja üks abihoone (panipaik tööriistadele ja ratastele) kõrgusega kuni 5 m. Kogu krundi ehitusalune pind võib olla kokku maksimaalselt kuni 300 m<sup>2</sup> (täisehitus 15,4%). Katus – soovitatavalt kald- või viilkatus.

- 4) Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks kivi, puit, krohv, katustel näiteks profiilplekk, eterniit). Elamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega.
- 5) Näha ette tuleohutusnõuete tagamiseks vastavad meetmed, arvestades vahekaugusi naaberkiinnistutel asuvatest hoonetest.
- 6) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos insener-tehniliste võrkudega, näidata olemasolev säilitatav ja rajatav haljastus.
- 7) Hoonestusala asukoht tänavapoolsest piirist vähemalt 1 m. Abihoone paigutada tagaaeda.
- 8) Näidata juurdepääs elamule Pargi tänavalt. Näidata jalakäijate, kergliikluse ja transpordi juurdepääsud hoonetele, parkimine oma kiinnistul ning jalgrataste parkla.
- 9) Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkiinnistuid kahjustamata.
- 10) Näha ette hoonega sobiv kuni 1,5 m kõrgune piirdeaed ja väravad. Mänguväljakud jm väikevormid lahendada vastavalt vajadusele ning miljöösse sobivana.
- 11) Põlispuud maksimaalselt säilitada.
- 12) Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 13) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 14) Kiinnistu külgneb Keila linna kaugküttepiirkonnaga. Soojavarustus lahendada kas vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või lokaalselt.
- 15) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

## II Nõuded projekti koostamiseks:

- 1) projekti peab koostama või kontrollima ehitusseadustikus ettenähtud vastutav spetsialist, projekti sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, samuti tuleohutuse ja tervisekaitse jt normidele ning heale tavale;
- 2) koosseis: asukohaskeem - vabas mõõtkavas; asendiplaan M 1:500 esitada maapealsete ja maa-aluste tehnovõrkudega plaanil koos krundi piiridega, asendiplaanil näidata hoonete nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruste plaanid ning lõiked ja vaated - vaadatel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid - tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; uste ja akende spetsifikatsioon; seletuskiri ja tehnilised näitajad ning energiamärgis; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

## III Projekti esitamine:

Ehitusloa taotlus ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 vastav ehitusprojekt esitada Keila Linnavalitsusele menetlemiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need Keila Linnavalitsusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse. Seejärel esitada linnavalitsusele arhiveerimiseks kooskõlastuste koondtabeliga arhitektuur-ehituslik osa kõikide tehnovarustuse alaosade seletuskirjaga, ilma tööjoonisteta, formaadis A4, 1 eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti mahtu lisada projekteerimistingimuste taotlus, projekteerimistingimused ja iseloomulikud fotod. Keila Linnavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh näiteks puudutatud naaberkiinnistute omanikega).

#### IV Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
  - 2) tagada krundiga piirneva tänava korrashoid;
  - 3) tööde käigus tagada väärtusliku kõrghaljastuse kaitse ja inimestele ohutus.
- 
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
  3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
  4. Korraldus teha teatavaks Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 omanikele ja Kruusa tn 15 Korterühistule.
  5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
  6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Enno Fels  
Linnapea

Maris Mäger  
Linnasekretär

## **Seletuskiri**

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu  
**“Projekteerimistingimuste määramine  
Keilas Pargi tn 37 kinnistule paariselamu  
ehitusprojekti koostamiseks”** juurde

**Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Pargi tn 37 kinnistule (edaspidi ka kinnistu) paariselamu ehitusprojekti koostamiseks.**

Keila Linnavalitsus on otsustanud ehitada Pargi tn 37 kinnistule paariselamu (kogukonnas elamise teenuse maja 5+5 kliendile). Kinnistu kuulub Keila linnale ja krunt on praegu hoonestamata. Kinnistu asub nn Loode-Keila aedlinnas, mis on vastavalt üldplaneeringule väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ala. Kinnistu külgneb Kruusa tn korruselamutega. Juurdepääs kinnistule on Pargi tänavalt.

Kinnistu suurus on 1948 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% elamumaa.

Suurimate ehitusmahtude määramisel on võetud aluseks Keila Linnavalitsuse 2017. a detsembris tehtud hinnapäring koos ruumiprogrammiga ja saadud hinnapakumised koos mõnede väljapakutud esialgsete eskiisidega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib kohalik omavalitsus lubada ilma detailplaneeringut koostamata olemasoleva hoone vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone püstitamist, kui see sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab hoonestuslaadi ja on kooskõlas üldplaneeringus määratud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohalik omavalitsus aluseks planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehituslikke tingimusi. Projekteerimistingimused väljastatakse pärast linnaehituslikku kaalutlemist linnavalitsuse istungil hiljemalt 30 päeva jooksul. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohalik omavalitsus aluseks kavandatava hoone sobivuse väljakujunenud keskkonda, üldplaneeringus määratud tingimused ja arvestab, et projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Arvestades naabrite huvi Pargi tn 37 kinnistu suhtes ja kooskõlas ehitusseadustiku §-iga 31 otsustas Keila Linnavalitsus korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ja küsida naaberkinnistute omanike arvamusi projekteerimistingimuste eelnõule.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt tuleb Pargi tn 37 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõule küsida arvamust Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 kinnistute omanikelt ja Kruusa tn 15 Korterühistult. Projekteerimistingimuste kooskõlastamine riigiametitega (ehitusseadustiku §31 lõike 4 punkti 1 alusel) pole vajalik, sest selles piirkonnas pole ühegi riigiameti haldusalas olevat objekti (nt maanteed, raudteed, muinsus- või looduskaitseobjekti, veekogu, põllumajandussüsteemi, maardlat vm) ning projekteerimistingimuste sisus ei ole riigiametite haldusalasid (nt tervisekaitse, keskkonnakaitse, tuleohutus vm) puudutavaid asjaolusid.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel kohaldatakse haldusmenetluse seaduse § 48 ja § 49, kuid ei rakendata nimetatud seaduse § 50 kohast asja arutamist avalikul istungil.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 kinnistute omanikele ja Kruusa tn 15 Korterühistule teatada projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade tuleb avaldada Keila Lehes. Teates märgitakse lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht

ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja muude asjassepuutuvate dokumentidega pannakse avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele vähemalt kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei ole vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi, huvi on üles näidanud ainult lähimad piirinaabrid. Seetõttu tuleb menetlusest teatamisel teha ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

Ehitusseadustiku § 28 alusel annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punkti 7 järgi on linnavalitsuse pädevuses projekteerimistingimuste taotluste menetlemine ja projekteerimistingimuste väljastamise, väljastamisest keeldumise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine ja otsuste avalikustamine; § 17 lõikest 8 tulenevalt avalikustatakse projekteerimistingimused Keila linna kodulehel. **Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused:** Korralduse väljaandmisel täiendavaid kulutusi ei ole, projekteerija leidmiseks korraldab linnavalitsus riigihanke. **Korralduse jõustumine:** Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

**Korralduse koostöölastamine:** Korralduse koostöölastavad linnapea Enno Fels, linnasekretär Maris Mäger.

Timo Suslov, abilinnapea  
Siiri Hunt, 679 0712, [siiri.hunt@keila.ee](mailto:siiri.hunt@keila.ee) 26.03.2019