



KEILA  
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

25. august 2017 nr 239

**Projekteerimistingimuste määramine  
Keilas Raba 4 kinnistule elamu projekti  
koostamiseks**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 2 ja lõike 4 alusel, kooskõlas ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punktiga 1 ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7 ja § 17 lõikest 8 ning arvestades Erki Soidla 02. augustil 2017 esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 23217 **Keilas Raba 4** (29601:001:0107), **448 m<sup>2</sup>** suurusele kinnistule, mille sihtotstarve on 100% elamumaa, elamu projekti koostamiseks. Raba 4 kinnistul on ehitisregistri andmetel rajatisena kasvahoone ehitusaluse pinnaga 12 m<sup>2</sup>, mis tegelikult on likvideeritud. Raba tänava äärsele ühisele krundile oli varem projekteeritud 8 boksiga ridaelamu, mis on tänaseks jagatud üksikute bokside vahel eraldi kinnistuteks. Mõnel nendest ridaelamu kinnistutest ei ole elamut veel ehitatud, ka Raba 4 kinnistul on pikka aega seisnud vaid pooleliolev vundament.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsioon – väikeelamumaa, kus parkimine peab olema lahendatud elamumaa kruntidel.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

1. Elamu projekt koostada kõrvalolevaid hooneid järgiva arhitektuurse lahendusega ning arvestades algselt kasutatud elamuprojekti põhilahendust ja piirkonnas väljakujunenud miljööd. Kinnistul võib olla üks kuni 2 korruseline elamu, mis on blokeeritud kõrval kinnistutel olevate elamutega, järgides nendega sama gabariiti, mahtu ja kuju ning kõrgusi ja esifassaadi uste- akende jaotust. Elamu võib olla ehitusaluse pinnaga kuni 150 m<sup>2</sup>;
2. Katusetüübiks sobib kaldkatus, analoogsed kõrvalmajadega. Esitatud eskiislahendus tuleb korrigeerida: I korruse kaudu näha ette majanduslähikääd maja taha hoovi, sest tagahoovi puudub juurdepääs maja eest ja kõrvalt ning avalikult tänavalt. Täpsustatud eskiis esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks enne ehitusloa taotlemist.
3. Minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP3;
4. Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehno võrkudega. Asendiplaanil näidata ehitusjoon kinnistu tänavaäärsest piirist, naaberkiinnistutel olemasolevad hooned ja samuti tuleohutusnõuetest tulenevad tulemüürid jm meetmed.

5. Näidata juurdepääs hoonele Raba tänavalt ja parkimine (minimaalselt 2 kohta oma kinnistul / garaažis).
6. Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.
7. Piirded võivad olla kuni 1,5 m kõrgused võrkpiirded koos hekkidega või puitlippidest, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.
8. Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele/lepingule.
9. Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele/lepingule.
10. Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

## II Nõuded projekti koostamiseks:

1) projekti peab koostama või kontrollima ehitusseadustikus ettenähtud vastutav spetsialist (arhitekt) vastavalt Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” ja Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele 55 „Hoonete 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 - vaadetel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid - tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; uste ja akende spetsifikatsioon; seletuskiri ja tehnilised näitajad; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

## III Projekti esitamine:

ehitusloa saamiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega (Päästeamet) arhitektuur-ehituslik osa, ilma tööjoonisteta, formaadis A4, 1 eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt Keila Linnavalitsusele menetlemiseks. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste tellimiskiri, projekteerimistingimused ja iseloomulikud fotod. Keila linnavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh näiteks puudutatud naaberkinnistute omanikega).

## IV Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
- 2) tagada krundiga piirneva tänava korrashoid.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Linnaarhitekt Kaire Koitne'1 teha korraldus taotlejale teatavaks.
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 Mägi  
Linnasekretär

