

KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

17. november 2017 nr 331

**Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Paldiski mnt 28 kinnistule
korterelamu projekti koostamiseks**

Arhitektuuribüroo Korus OÜ esindaja Merilin Reisenbuk esitas 04.10.2017 projekteerimistingimuste taotluse koos eskiisprojektiga korterelamu rajamiseks Paldiski mnt 28 kinnistule, mille sihtotstarve on 100% elamumaa ja suurus on 2461 m². Paldiski mnt 28 kinnistu on hoonestamata ja selle omanik on Andres Kõreste. Paldiski mnt 28 kinnistu asub Keila kesklinnas valavalt korterelamutega hoonestatud alal. Keila Linnavolikogu 15.oktoobri 2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt on nimetatud piirkonnas maa juhtfunktsiooniks keskuse segahoonestusala, kus võib olla elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krunte vähemalt 95% alast ja parkimine lahendatakse vastavalt võimaluste kruntidel või üldkasutataval alal. Üldplaneeringu kohaselt on otstarbekaks peetud täiendavate korterelamute paigutamist eelkõige keskuse segahoonestusalale ja korterelamute alale.

Käesolev projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirjaga ja projekteerimistingimuste taotlus koos lisatud eskiisprojektiga avalikustatakse Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 16.10.2017 ja saadetakse 13.10.2017 ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Paldiski mnt 28 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute korteriühistute esindajatele materjalide avalikustamiseks ühistu liikmetele (aadressidel Paldiski mnt 28a, 28c ja 28d ning Vasara 12) ja arvamuse avaldamiseks avalikku istungit läbi viimata. Avalikustamise käigus laekus aramus KÜ Männiku Maja esindajalt, mis ei sisalda vastuväiteid kortermaja ehitamiseks vaid nende ettepanekuid projekteerimiseks parema elukeskkonna saavutamiseks. Arvamuskiri on edastatud projekti koostajatele ja Paldiski mnt 28 kinnistu omanikule.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimiseseaduse § 125 lõigete 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4 alusel, kooskõlas ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punktiga 2 ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7 ja § 17 lõikest 8:

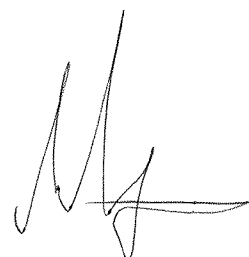
1.Määrata projekteerimistingimused nr 23517 **Keilas Paldiski mnt 28** (29601:004:0010), 2461 m² suurusel kinnistul, mille sihtotstarve on 100% elamumaa. Nimetatud kinnistu omanik on Andres Kõreste. Kinnistu on hoonestamata, seal on säilinud vanast majast vaid vundamendi serva, kuid seal kasvavad üksikud suured puud ja põõsad.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded korterelamu projekti koostamiseks:

- 1) hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevat linnaehituslikku olukorda ja väljakujunenud hoonestuslaadi, lisatud eskiisi korrigeerida vastavalt käesolevatele projekteerimistingimustele ja lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga enne ehitusloa taotlemist;
- 2) projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega, vastavalt kehtivatele nõuetele ja normidele ning heale tavale;
- 3) hoone ehitusalune pind võib olla kuni 25% kinnistu pinnast ja vajalik parkimine tuleks lahendada kinnistul. Osaliselt võib parkimiskohti kavandada ka linna tänavamaale sissesõidutee äärde nii, et ühtlasi lahendades ka sissesõidutee ja Paldiski mnt nurgas nähtavauskolmnurk ja määratakse kõnnitee lõigu asukoht, mis edasi kulgeks kuni Keila Avatud Noortekeskuseni;
- 4) hoone võib olla nelja kuni viie maapealse korrusega (arvestades asukohta, mis on suhteliselt tiheda liiklusega tänava ääres ja kinnistu maapinna ca 1m hoovi suunas langevat reljeefi, võiks 1 korrusel olla tehnilised- ja abiruumid ning parkimiskohad, korterid võiks paikneda 2-5 korruseni ja viimane 5 korrus võiks olla tagasiastega nagu on kõrvalmajal, et kujuneks harmooniline tänavaruum);
- 5) hoone kõrgus võib olla maksimaalselt 5 korrust kuni 16,5 m maapinnast;
- 6) nõutav tulepüsisvuste – vastavalt Päästeameti kooskõlastusele;
- 7) hoone asukoha määramisel arvestada naaberkinnistul asuvate hoonetega ja Paldiski maantee ehitusjoonega;
- 8) asendiplaanil näidata hoone +/-0.00 ja nurkade maapinna absoluutkõrgused ning ehituskeeluvööndid tulenevalt tuleohutusnõuetest ja meetmed, mida kasutatakse kujade vähendamisel;
- 9) asendiplaani koostamisel võtta aluseks kinnistu topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos insener-tehniliste võrkudega, mis ei tohi olla vanem kui 2 aastat;
- 10) asendiplaanile kanda planeeritav ja olemasolev kõrghaljastus ning näidata olemasoleva haljastuse väärtusklassid. Juhul kui projekti elluviimiseks on vaja likvideerida olemasolevat kõrghaljastust, määratakse linnaaedniku poolt selle kompenseerimiseks asendusistutused. Puude likvideerimiseks raieloa taotlemisel tuleb arvestada linnaaedniku soovustega, et võimalikult vähe saaksid kahjustada lindude pesitsuskohad;
- 11) lahendada teenindava transpordi, autode ja jalakäijate juurdepääsud hoonele ning parkimine vastavalt kinnistul ning nõuetekohased evakuaatsioonipääsud hoonest;
- 12) lahendada hooviala haljastus (haljastada vähemalt 30% krundi pindalast) ja heakorrastus ning vajadusel planeerida lastemänguväljak hoovi poole sobivasse asukohta;
- 13) lahendada lähiümbruse vertikaalplaneerimine ja sademetevete ärajuhtimine naaberhooneid kahjustamata;
- 14) veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele;
- 15) elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele;
- 16) lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele;
- 17) soojavarustuse lahendamisel arvestada, et Paldiski mnt 28 kinnistu asub kaugküttepiirkonnas.

II Nõuded projekti koostamiseks:

- 1) projekti peab koostama või kontrollima ehitusseadustikus ettenähtud vastutav spetsialist 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; plaanid M1:100 ; lõiked ja vaated - vaadetel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid - tuleb vormistada M 1:100; 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 vastav ehitusprojekt esitada Keila Linnavalitsusele menetlemiseks ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitada need Keila Linnavalitsusele digitaalselt, kes kannab andmed registrisse. Seejärel tuua Linnavalitsusele arhiveerimiseks koos kooskõlastuste koondtabeliga köidetud projekt (arhitektuur-ehituslik osa ilma tööjoonisteta) formaadis A4, 1 eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste tellimiskiri, projekteerimistingimused ja piirkonda iseloomustavad fotod. Keila linnavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh näiteks puudutatud kinnistute omanikega).

IV Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
- 2) tagada krundiga piirnevate alade ja tänavate korrashoid;
- 3) lahendada ehituse organiseerimine;
- 4) ehituse käigus tagada ohutus.

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.

3. Linnaarhitekt Kaire Koitne'l korraldada projekteerimistingimuste avalikustamine Keila linna veebilehel ja sellekohase info avalikustamine Keila Lehes ning teha korraldus taotlejale teatavaks.

4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

5. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Enno Fels
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär

