



KEILA LINNAVALITSUS

Keila

KORRALDUS

22. märts 2013 nr 107

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Jaama 3 kinnistu asuva ärihoone rekonstrueerimisprojekti koostamiseks

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseaduse § 19 lõike 1 punkti 2 ja lõike 3 alusel ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 17 lõigetest 1, 3, 4, 7 ja 8 ning arvestades Termiks Grupp OÜ esindaja Taimar Tensbek'i poolt 5. märtsil 2013 esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 11713 **Keilas Jaama 3** (29601:010:0100), 739 m² suurusel kinnistul, mille sihtotstarve on 100% ärimaa, ärihoonele rekonstrueerimisprojekti koostamiseks. Ehisregistri andmetel asub kinnistul 1900. a kasutuses olev 393 m² ehitusaluse pinnaga kahekorruline ärihoone.

I Olemasolev olukord:

Jaama 3 on paekivist välisseintega kahe korruline ärihoone, mis on valminud 1900. aastal. Tänapäevaks on sellel majal aknad ja välisukse vahetatud. Olemasolev eterniitkatus koos vihmaveerennide ja torustikuga vajab väljavahetamist. Kinnistusraamatu andmetel on ärihoone jagatud 14 korteriomanditeks.

II Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

- 1) ärihoone välisilme arhitektuurse lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevat olukorda ja väljakujunenud linnaruumi miljööd. Jaama 3 kinnistu asub Keila üldplaneeringuga kohaselt kesklinna miljööväärtuslikul alal ja seal kehtivad Arhitektuuriajaloolised eritingimused, mis on koostatud 1997. a Silvi Lindmaa Pihlaku poolt. Nimetatud tingimuste kohaselt on hoone juures eriti väärtuslikud originaalsed puhta vuugiga laotud paekivist välisseinad, mille juurde on kõige sobivam projekteerida kivikatus. Arhitektuuriselt sobiv lahendus oleks ka valtsplekkkatus, kuid ebasobivad on igasugused imiteerivad materjalid nagu näiteks kiviimitatsiooniga profiilplekk. Välisviimistluse materjalide ja värvilahenduse eskiislahendus kooskõlastada eelnevalt linnaarhitektiga;
- 2) ärihoone välisilme rekonstrueerimisprojekt koostamisel jälgida nimetatud Arhitektuuriajaloolisi eritingimusi, juhul kui soovitakse pööningut ruumideks välja ehitada on vaja arvestada energiasäästu nõudeid ning kehtivaid norme;
- 3) minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP2;
- 4) näidata jalakäijate ja autode juurdepääs hoonele ning parkimine oma kinnistul;
- 5) lahendada krundi vertikaalplaneerimine ja sademetevete ärajuhtimine hoonetest eemale naaberkiinnistuid kahjustamata;

6) lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

III Nõuded projekti koostamiseks:

1) projekti peab koostama või kontrollima ehitusseaduses ettenähtud vastutav spetsialist (arhitekt) vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 17.09.2010 määrusele nr 67 „Nõuded ehitusprojektile” ja vajadusel Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrusele 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded”, samuti tuleohutuse ja tervisekaitse jt normidele ning heale tavale;

2) koosseis: asukohaskeem - vabas mõõtkavas; asendiplaan M 1:500; lõiked ja vaated - vaadatel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid - võib vormistada M 1:100; seletuskiri ja tehnilised näitajad; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

IV Projekti esitamine:

ehitusloa saamiseks esitada rekonstrueerimisprojekt (arhitektuur-ehituslik osa ilma tööjoonisteta) formaadis A4, 2 eksemplaris Keila Linnavalitsusele menetlemiseks. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste tellimiskiri, projekteerimistingimused ja piirkonda iseloomustavad fotod ja korteriomandite omanike kooskõlastus, mis näitab, et **kõik omanikud on nõus projekteerimistingimuste alusel koostatud ärihoone rekonstrueerimisprojekti lahendusega ning on nõus sellele ehitusloa väljastamisega.**

V Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
- 2) tagada krundiga piirnevate teede korrashoid ehitustegevuse ajal;
- 3) lahendada ehituse organiseerimine;
- 4) ehituse käigus tagada ohutus.

2. Projekteeerimistingimused kehtivad kaks aastat väljaandmisest.

3. Projekteeerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.

4. Linnaarhitekt Kaire Koitne'1 teha korraldus taotlejale teatavaks ja taotlejal teavitada korraldusest kõiki korteriomandite omanikke.

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



Marju Vipper
Õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes