



KEILA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

20. detsember 2012 nr 360

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Kooli 3 kinnistule olemasoleva väikeelamu lammutamiseks ja uue passiivmaja tüüpi üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 9 lõike 10 punkti 2, 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, 4, 7 ja 8 ning arvestades Silvia Arusalu 5. novembril 2012 esitatud projekteerimistingimuste taotlust ja 13.12.2012 laekunud naaberkinnistu omanike nõusolekuid:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 10812 **Keilas Kooli 3** (29601:009:0750), 764 m² suurusele kinnistule, mille sihtotstarve on 100% elumumaa, passiivmaja tüüpi üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Kooli 3 kinnistu on hoonestatud, seal asub Ehitisregistri andmetel 1961 aastast 164 m² ehitusaluse pinnaga kahe korruselise üksikelamu.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

1. NÕUDED OLEMASOLEVA HOONE LAMMUTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

1.1. Lammutatava hoone omanikul esitada ehitusloa saamiseks – hoone lammutamiseks: hoone mõõdistusjoonised, põhikonstruktsioonide loetelu ja vajadusel nende ajutise toetamise kirjeldus, lammutustööde järjekord ja tehniline kirjeldus ning tehnovõrkude lahtiühendamise tehniline kirjeldus ja hoone põhilised tehnilised näitajad.

1.2. Näidata lammutamisel tekkivate ehitusmaterjalide kogused ja nende jäätmekäitluse nõuete kohane utiliseerimine ja/ või taaskasutamine.

1.3. Tehnovõrkude lahtiühendamine kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

2. UUE HOONE PROJEKTI KOOSTAMISEKS

2.1. Kavandatava üksikelamu eskiislahendus koos käesolevate projekteerimise tingimuste eelnõuga on tutvustatud järgnevate naaberkinnistu omanikele: Kooli 5, Kooli 1B, Niine 12 ja Niine 10 ning asendiplaanile võetud nende kirjalikud nõusolekud.

2.2. Passiivmaja tüüpi üksikelamu projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda ning väljakujunenud linnaruumi miljööd.

Kinnistul võib olla 1 üksikelamu kuni kahe korruselise (maksimaalselt 9 m kõrgune), kokku ehitusaluse pinnaga kuni 150 m²; katusetüübiks sobivad kaldkatused ja/või viilkatused.

2.3. Hoone välisviimistluse projekteerimisel lähtuda klassikalistest ehitusmaterjalidest ja traditsioonilistest lahendustest. Passiivmaja tüüpi üksikelamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega.

2.4. Minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP3;

2.5. Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnoõrkudega. Asendiplaanil näidata naaberkinnistutel olemasolevad hooned ja tuleohutusnõuetest tulenevad ehituskeeluvööndid, mis ulatuvad kinnistule 4 m kaugusele piiridest ja meetmed hoonele, mis kavandatakse naaberkinnistu piirile nõuetekohasest vahekaugusest lähemale koos naaberkinnistu omanike kirjaliku kokkuleppega.

2.6. Näidata juurdepääs hoonele ja parkimine (minimaalselt 2 kohta oma kinnistul).

2.7. Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.

2.8. Piirded võivad olla 1,5 m kõrgused võrkpiirded koos hekkidega või puitlippidest, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.

2.9. Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

2.10. Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

2.11. Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmega 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 Vabariigi Valitsuse 20.12.2007. a. määrusele 258 „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 tehnoõrkudega 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 ning energiamärgis; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

IV Projekti esitamine:

ehitusloa saamiseks esitada kõikide nõutud kooskõlastustega (Päästeamet, naaberkinnistute omanikud ja võrguvaldajad) arhitektuur-ehituslik osa kõikide tehnovarustuse alaosadega, ilma tööjoonisteta, formaadis A4, 2 eksemplaris Keila Linnavalitsusele menetlemiseks. Projekti kausta lisada projekteerimistingimuste tellimiskiri, projekteerimistingimused ja iseloomulikud fotod.

V Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
- 2) tagada krundiga piirneva tänava korrashoid.

2. Projekteerimistingimused kehtivad kaks 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



Marju Vipper
Õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes