



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

15. juuni 2018 nr 220

**Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Aiandi tn 5 kinnistule üksikelamu
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 Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades Aiandi tn 5 omaniku Marek Mägiste poolt 08.05.2018. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 24418 **Keilas Aiandi tn 5** (29601:001:0259), **1012 m²** suurusele kinnistule (edaspidi kinnistu), mille sihtotstarve on 100% elamumaa, üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Ehtisregistri andmetel on Aiandi tn 5 kinnistu hoonestamata. Kinnistu asub Keila lõunaosa aedlinnas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga. Kinnistule ulatub (-3,7 m ulatuses) raudtee 30 m kaitsevöönd.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

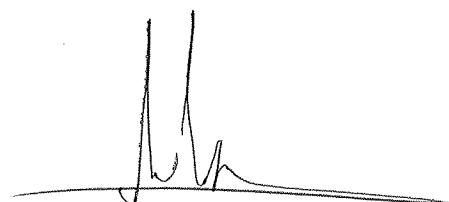
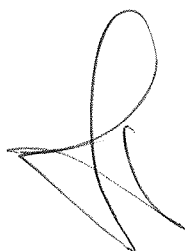
- 1) Üksikelamu projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda ning väljakujunenud linnaruumi miljööd. Kinnistul võib olla üks maksimaalselt kahekorruseline üksikelamu (suurima kõrgusega 9 m) ja üks abihoone kõrgusega kuni 5 m. Krundi ehitusalune pind võib olla kokku maksimaalselt kuni 220 m². Hoonestuse suurim brutopind – 320 m². Hoone kaju teha astmeliste mahtudega (st osaliselt 1- ja osaliselt 2-korruseline) ja madala kaldega (5°...15°) ning soovitatavalt räästastega katustega (kelpkatuse tüüpi) nagu on Aiandi tn 9, 11 ja 13 hooned. Kõrvalhoone välisilme peab harmoneerima elamu arhitektuuriga.
- 2) Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks kivi, puit, krohv, katustel näiteks valtsplekk, eterniit). Üksikelamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega.
- 3) Minimaalne nõutav tulepüsisusaste - TP3.
- 4) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnoorkudega. Topo-geodeetiline alusplaan peab hõlmama ka kinnistuga piirnevat Aiandi tänava lõiku, kuna seal asub tihedalt erinevaid tehnorajatisi, kuna sinna tulevad kinnistu juurdepääs ja liitumised tehnoorkudega ning kuna Aiandi tänav asub raudtee kaitsevööndis.
- 5) Hoonestusala asukoht: Aiandi tn 7 hoonest 8 m, teiste elamukruntide piiridest 4 m, tänavapiirist soovitatavalt 8 m, minimaalselt 5 m. Kokkuleppel naabriga ja/või arvestades

tuleohutusnõudeid võib abihoone paigutada kinnistu piirist min 1 m kaugusele. Keilas on hea tava paigutada abihoone tagaaeda. Arvestades raudtee lähedust võib abihoone paigutada eesõue müra tõkestamise eesmärgil, kuid sellisel juhul peab abihoone fassaad (tänavapoolne külg) olema esinduslik.

- 6) Näidata juurdepääs hoonele Aiandi tänavalt ja parkimine (minimaalselt 2 kohta) oma kinnistul.
- 7) Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.
- 8) Piirded võivad olla kuni 1,5 m kõrgused võrkpiirded koos hekkidega või puitlippidest, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% piirde ulatusest.
- 9) Põlispuud tuleb maksimaalselt säilitada. Arvestades rongiliiklusest tekkida võivat müra kavandada vajadusel kinnistu raudtee poolsesse serva mitmerindeline või tihe haljastus (suurte puude säilitamine ja nende alla põõsaste istutamine või rajada kõrge tihe hekk nagu Aiandi 9 ja 11 kinnistutel).
- 10) Vajadusel kavandada müratõkkemeetmed, nt haljastuse ja abihoone müratõkestav paigutus, puhkekoha kaitseks varjeseina (kooskõlas elamu arhitektuuriga) rajamine, eluruumide paigutamine raudteest võimalikult kaugele, magamistubade paigutamine müraallikast vastassuunas, kõrgema heliisolatsiooni klassiga aknad ja välisseinad. Vajadusel rakendada meetmeid vibratsiooni tõkestamiseks, nt vibratsiooni edastava pinnase läbilõikamine (tranšee) ja täitmine pehmema pinnasega, vibratsiooni vähendavad polstrid vundamentidel, erikonstruktsiooniga põrandad.
- 11) Veevarustus ja olmekanaliseerimine lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 12) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 13) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
- 14) Soojavarustus lahendada lokaalselt.
- 15) Projekt kooskõlastada eskiisistaadiumis linnaarhitekti ja linnaaednikuga.
- 16) Projekteerimisel raudtee kaitsevööndisse võtta aluseks ka Tehnilise Järelevalve Ameti 13.06.2018 kirjas nr 8-6/18-0001-033 esitatud tingimused.

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 ning energiamärgis; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.



III Projekti esitamine:

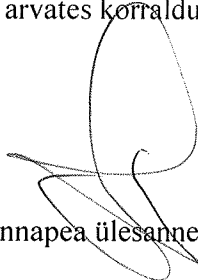
Ehitusloa taotlus ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 vastav ehitusprojekt esitada Keila Linnavalitsusele menetlemiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need Keila Linnavalitsusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse. Seejärel tuua Linnavalitsusele arhiveerimiseks kooskõlastuste koondtabeliga arhitektuur-ehituslik osa kõikide tehnovarustuse alaosade seletuskirjaga, ilma tööjoonisteta, formaadis A4, 1 eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti mahtu 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. Teha korraldus teatavaks kinnistu omanikule.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Timo Suslov
Abilinnapea linnapea ülesannetes



Maris Mägi
Linnasekretär

