



KEILA  
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

17.oktoober 2019 nr 315

**Projekteerimistingimuste määramine  
Keilas Oja tn 3 kinnistule abihoone  
ehitusprojekti koostamiseks  
detailplaneeringu olemasolul**

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 27.09.2019 ja saadeti samal nädalal ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Oja tn 3 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Oja tn 1 ja 6 ning Jõe tn 59b) omanikele. Avalikku istungit läbi ei viidud. Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest. Avalikul väljapanekul ei laekunud ühtegi kirjalikku arvamust. Naabrid ei esitanud ühtegi kirjalikku arvamust.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 4 punkti 4, § 28, § 31 ja § 33 lõike 1 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 Madis Enok'i poolt 22.08.2019. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust koos eskiisiga:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 26819 **Keilas Oja tn 3 kinnistule** (edaspidi ka kinnistu) abihoone ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistu (29601:011:0048) on suurusega 1473 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa. Juurdepääs kinnistule on Oja tänavalt. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule kehtib piirkonnas väikeelamumaa juhtotstarve.

Oja tn 3 kinnistu on moodustatud Jõe tn 59c detailplaneeringu (edaspidi planeering) alusel, mis on kehtestatud Keila Linnavolikogu 14.10.2005 otsusega nr 53. Planeeringu elluviimise tulemusena on rajatud Oja tänav ja 5 üksikelamukrunti. Planeeringus on neljal elamukrundil määratud ühesugune ehitusõigus: lubatud on kaks hoonet (1 elamu ja 1 abihoone), hoonete suurim kõrgus 9 m, suurim ehitusalune pind 200 m<sup>2</sup>. Ühel krundil asus planeerimise ajal laohoone, mis planeeriti rekonstrueerida kahe korteriga elamuks (ehitusalune pind 500 m<sup>2</sup>, suurim kõrgus 9 m). Kuna kruntide suurused on erinevad, siis on kruntide suurimad täisehitused erinevad ulatudes 13,6%-st (Oja tn 3) kuni 24%-ni.

Ehitisregistri andmetel asub Oja tn 3 kinnistul üks ühekorruseline üksikelamu ehitusaluse pinnaga 194 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 5,1 m (kasutusluba on väljastatud). Projekteerimistingimuste

taotleja soovib ehitada ühekorruselise sauna ehitusaluse pinnaga ca 36 m<sup>2</sup>. Sel juhul on elamu ja sauna ehitusalune pind kokku 230 m<sup>2</sup>, mis on vastuolus planeeringus määratud suurima ehitusaluse pinnaga 200 m<sup>2</sup>.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 4 saab projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada hoonete ehituslikke tingimusi.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktile 2 saab projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Lähtudes Oja tn 3 elamu arhitektuurist ja sauna eskiisist, võib öelda, et kavandatav saun sobib Oja tn 3 elamuga.

Kui lähtuda üksnes kinnistu ehitusalusest pinnast, siis taotletav ehitusalune pind 230 m<sup>2</sup> on 15% suurem kui planeeringuga lubatud suurim ehitusalune pind 200 m<sup>2</sup>.

Lähtudes Oja tänava hoonestusmahtudest ja visuaalsest linnaruumilisest pildist, võib öelda, et Oja tn 3 kinnistu taotletavad hoonemahud sobituvad Oja tänava teiste kruntide hoonemahtudega ning Oja tn 3 kinnistu taotletav täisehitusprotsent 15,6% on kooskõlas Oja tänava teiste elamukruntide täisehitusprotsentidega.

Planeeringuga on lubatud kuni 9 m kõrguste max kahekorruseliste hoonete ehitamine. Kuna hooned võivad olla lamekatusega, siis 200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinna puhul on kinnistu hoonestuse maksimaalne maht 9x200=1800 m<sup>3</sup>. Kinnistule on ehitatud ühekorruseline 5,1 m kõrgune viilkatusega elamu (ehitisregistri andmetel mahuga 639 m<sup>3</sup>). Projekteerimistingimuste taotleja soovib ehitada sauna, mis on samuti ühekorruseline ja viilkatusega. Arvudest on näha, et kinnistu taotletavad hoonemahud on kooskõlas planeeringuga.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb §-s 27 nimetatud juhul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

#### I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

Oja tn 3 kinnistul on hoonestamise aluseks jätkuvalt Jõe tn 59c detailplaneering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringut järgmiselt:

- 1) Hoonete suurim ehitisealune pind on 230 m<sup>2</sup>;
- 2) Abihoone suurim korruste arv on 1 ja suurim kõrgus 5,1 m;
- 3) Nõuded katustele – hoonete põhimahtudel viilkatused. Elamu ja abihoone põhimahtude katuste kaldenurgad peavad olema sarnased.
- 4) Abihoone välisviimistlus (materjalid ja värvitoonid) peab harmoneerima elamu välisviimistlusega.

#### II Nõuded projekti koostamiseks:

1) projekti peab koostama või kontrollima ehitusseadustikus ettenähtud vastutav spetsialist, projekti sisu ja koosseis peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”, 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 hoone nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruse plaan ning lõige 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.

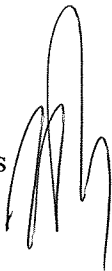
### III Projekti esitamine:

Ehitusteatis või ehitusloa taotlus ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 vastav ehitusprojekt esitada Keila Linnavalitsusele menetlemiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusteatis või 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 paber kandjal ja digitaalselt. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti mahtu lisada projekteerimistingimuste taotlus, projekteerimistingimused ja iseloomulikud fotod. Keila Linnavalitsusel on sõltuvalt projekti lahendusest õigus määrata täiendavaid kooskõlastusi (sh näiteks puudutatud naaberkinnistute omanikega).

### IV Üldnõuded:

- 1) ehitusteatiseta või 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. Korraldus teha taotlejale teatavaks.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Enno Fels  
Linnapea



Maris Mäger  
Linnasekretär

