



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

6. mai 2021 nr 137

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Linnamäe tee 23 kinnistule üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks

Vilja Alumets esitas 15.03.2021 taotluse projekteerimistingimuste määramiseks Linnamäe tee 23 kinnistul elamu laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

16.04.2021 kaasati menetlusse Linnamäe tee 23 kinnistu omanik, piirinaabritena Linnamäe tee 21 ja Linnamäe tee 25 kinnistute omanikud ning läheduses asuva 35kV (L3526: (L35026), (L3527: (L35027) elektri õhuliini valdaja Elektrilevi OÜ, kellel paluti esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamus hiljemalt 26.04.2021. Linnamäe tee 25 omanik teavitas vastuväidete puudumisest, Linnamäe tee 21 omanik arvamust ei avaldanud. Elektrilevi OÜ kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu tingimisi ja märkis, et *õhuliini kaitsevööndis tegutsemiseks taotleda kaitsevööndis tegutsemise luba. Õhuliinide all üle 4,5m kõrguste mehhanismidega töötamine on Elektrilevi loata keelatud.* <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/kaitsevoondi-kooskolastused>. Loa taotlemisel lisada asendiplaani joonis.

Linnamäe tee 23 (katastritunnus 29601:014:0370) kinnistu suurus on 1491 m² ja sihtotstarve on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Linnamäe teelt. Kinnistul asub 1982. a kasutusele võetud 63 m² ehitisealuse pinnaga, 170 m³ mahuga, 1 elukorruse ja madala viilkatusega (ilma pööninguta) elamu (ehitisregistri kood 116059570). Lisaks asub kinnistul 40 m² ehitisealuse pinnaga puukuur (ehitisregistri kood 120667489) ja üks seadusliku aluseta püstitatud abihoone.

Taotleja soovib hoonet laiendada peale- ja külgeehitamiseega. Esimese korruse peale soovitakse ehitada teine ehk katusekorrus ja laiendada hoonet külgsuunas trepikoja rajamiseks. Katuseks on mõeldud viilkatus koos katuseakende ja vintskappidega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib elamu laiendamisel üle 33% asendada detailplaneeringu menetluse projekteerimistingimuste menetlusega, kui projekteeritav hoone sobitub piirkonda otstarbe, mahu ja hoonestuslaadi poolest ning laiendamine on kooskõlas üldplaneeringu maakasutus-, ehitus- jm tingimustega.

Linnamäe tee 23 elamukrunt asub Keila lõunaosa aedlinnas, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib väikeelamumaa juhtotstarve, kus parkimine tuleb lahendada elamukrundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnoarajatistest, liiklusest

jm tulenevaid) nõudeid Linnamäe tee 23 kinnistu kohta. Linnamäe tee 23 kinnistu peale ulatub 35kV (L3526: (L35026), (L3527: (L35027) elektri õhuliini 25+25m kaitsevöönd.

Ümbritsevate Linnamäe tee 21 ja 25 hooned on sarnased algupärase Linnamäe tee 23 kinnistul asuva hoonega, Raba tn 51 kinnistu on 100% sihtotstarbeta maa, mis on hoonestamata.

Linnamäe tee 21 kinnistu on 1213 m², Linnamäe tee 25 1997 m² ja Raba tn 51 on 15622 m². Kõrvalkinnistutel ja Eha tn alguses asuvate kinnistute ehitisealne pind on vahemikus 90-137 m². Hoonete mahud on vahemikus 174-581 m³.

Piirkonnas, sh Eha tänaval on elamutel elukorruseid 1-2, millele võivad lisanduda keldri- või pööningukorrused. Piirkonnas leiab erinevaid katusetüüpe (kelp-, poolkelp-, viil-, lamekatused, ühepoolse kaldega katused). Ka hoonete kõrgused on erinevad, 5-9 m.

Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, hoonete kõrgust ja mahtu leiab Keila Linnavalitsus, et kavandatav elamu laiendus sobitub piirkonda nii mahuliselt, otstarbalt kui ka hoonestuslaadilt.

Lähtudes eelnevast, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2, lõigete 3 ja 4, § 28, § 31 lõigete 2, 3 ja lõike 4 punkti 2 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 Vilja Alumetsa poolt 15.03.2021. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust ning Elektrilevi OÜ arvamust:

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Linnamäe tee 23** (katastritunnus 29601:014:0370) kinnistule:

I Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

- 1) Kinnistu võib olla hoonestatud ühe üksikelamu ja kahe abihoonega. Kõik abihooned peavad olema kajastatud ehitisregistris. Seadusliku alusteta püstitatud hooned näidata asendiplaanil likvideeritavatena või esitada hoone audit/ehitusprojekt.
- 2) Üksikelamu projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda ning väljakujunenud linnaruumi. Kinnistul võib olla üks kuni 9 m kõrgune (arvestades olemasolevast maapinnast) üksikelamu maksimaalselt kahe maapealse korrusega ja kaks maksimaalselt 5 m kõrgust abihoonet. Kõrge pinnaveetaseme ja sademevee süsteemi puudumise tõttu ei ole keldrid lubatud. Suurim ehitisealne pind kogu kinnistu kohta on 200 m². Katusetüüp – kooskõlas piirkonna katustega, soovitatavalt viilkatus vintskappide ning katuseakendega.
- 3) Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks tellis, puit, krohv, katusel plekk, eterniit, sindel). Keelatud on ristnurkadega ja ümarpalkidest palkmaja ehitamine. Välisseinte välisviimistluses ei tohi kasutada plekk- või plastkatteid (nt. trapetsprofiiliga plekk, plast voodrilauad jms). Üksikelamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega. Värvilahendus – vastavalt arhitektuursele lahendusele, ümbritsevate hoonetega harmoneeruvalt.

- 4) Minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP3. Arvestada tuleohutuskujadega või rakendada meetmeid tule leviku tõkestamiseks.
- 5) Elamu asukoht – määratud olemasoleva vundamendiga. Lubatud elamu laiendamine – peamiselt pealeehitus, osaliselt laiendamine ka horisontaaltasandil, pikemaks või laiemaks. Elamu ehitamiseks naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb võtta naaberkiinnistu omaniku nõusolek. Prügikonteineri asukoha projekteerimisel naaberkiinnistu piirile lähemale kui 3 m tuleb võtta naaberkiinnistu omaniku nõusolek.
- 6) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnoorkudega.
- 7) Asendiplaanil näidata juurdepääsud, parkimine oma krundil, prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ± 0.00 , nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid, kaugused naaberkiinnistute hoonetest, katendite alad. Näidata asendiplaanil olemasolev ja laiendatav hoone osa eristatavalt.
- 8) Lahendada sademetevete juhtimine platsidelt ja katustelt, hoonest eemale naaberkiinnistuid kahjustamata.
- 9) Tänaväärseks piirdeaiaks võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga, puidust lippaed läbinähtavusega min 25% või metallvarbaed.
- 10) Veevarustus ja reovete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.
- 11) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.
- 12) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
- 13) Soojavarustus lahendada lokaalselt. Õhksoojuspumpsüsteemide puhul peab olema tagatud naaberkiinnistutele leviva tööstusmüra normtase vastavalt Keskkonnaministri määrusele, vastu võetud 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (aluseks võtta tööstusmüra sihtväärtus elamumaa aladel päeval 50dB ja öösel 40dB). Projektis näidata korruseplaanil ja asendiplaanil soojuspumba asukohad.

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” ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele 63 „Hoone 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 tehnoorkudega plaanil koos krundi piiridega, asendiplaanil näidata hoone nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruste plaanid ning lõiked ja vaated (vaadatel 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 naaberhoonestusest ja olemasolevast olukorrast kinnistul.

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 alaosa 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) 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. Linnaarhitektil korraldada korralduse teatavakstegemine kinnistu omanikule ja naaberkinnistute Linnamäe tee 21, Linnamäe tee 25 omanikele.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Mäger
linnasekretär