

Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Haapsalu mnt 57a kinnistule administratiivhoone
laiendamise ehitusprojekti koostamiseks

Priit Kaljapulk soovib 26.07.2022 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimusi Haapsalu mnt 57a kinnistul asuva administratiivhoone (ehitise kood 116024223) laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

Haapsalu mnt 57a (katastritunnus 29601:010:0310) kinnistu suurus on 9811 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Haapsalu maanteelt. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul lisaks administratiivhoonele, mis on kasutusele võetud 1976. aastal, kaarhall-ladu (ehitise kood 116024224, kasutusele võetud 1983), mis on seoses juurdeehituse planeerimisega kavas lammutada.

Projekteerimistingimused on vajalikud, kuna taotleja soovib laiendada hoonet üle 33% esialgu kavandatud mahust. Taotleja soovib hoonet laiendada külge ehitamisega, lisades juurdeehitusega kondiitri- ja kulinaariatsehhi täiendavad ruumid ja osaliselt Rõõmu Kaubamaja laoruumide pinnad. Olemasoleva hoone ja juurde ehitatava osa vahel on kaetud varikatuse alune ala.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib hoone 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.

Haapsalu mnt 57a kinnistu asub Keila linna läänepoolsel äärealal, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib ärimaa juhtotstarve, kus ärimaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja kus parkimine tuleb lahendada krundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnorajatistest, liiklusest jm tulenevaid) nõudeid Haapsalu mnt 57a kinnistu kohta. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on vajalik ka Rõõmu ärikvartalis mõõdukalt rikastada avalikku ruumi ja parandada selle sidusust, milleks on käesoleval krundil mh uue haljastuse kavandamine hoonete vahelisele alale. Laiendatud ärihoone sobitub oma otstarbelt ja mahult teda ümbritsevate teiste ärihoonete vahele.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustatakse Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul 14.10-28.10.2022, avalikustamise info avaldatakse Keila Lehes ja saadetakse ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Haapsalu mnt 57a kinnistu omanikule ning puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Haapsalu mnt 57, Haapsalu mnt 57b ja Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam) omanikele või riigiomandi puhul valitsejatele. Haapsalu maantee kinnistu kuulub Keila linnale ja omaniku teavitamine ei olnud vajalik.

Keila Linnavalitsus tegi ettepaneku määrata projekteerimistingimused ilma avalikku istungit läbi viimata.

Avalikku istungit läbi ei viidud / viidi läbi.

Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Puudutatud isikutelt avalikustamise käigus vastuväiteid ega arvamusi ei laekunud/laekusid arvamused.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkt 2, lõike 3 ja lõike 4 punktide 3, 4, 5, 6 ja 9, § 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 Arhitektuuribüroo KONTUUR OÜ esindaja Priit Kaljapulk poolt 26.07.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest koos eskiisiga:

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Haapsalu mnt 57a** kinnistul asuva tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt Lisas 1 toodule.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Korraldus teha taotlejale ning Haapsalu mnt 57, Haapsalu mnt 57b ja Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam kinnistute omanikele teatavaks.
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

Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu

„Projekteerimistingimuste määramine

Keilas Haapsalu mnt 57a kinnistule administratiivhoone

laiendamise ehitusprojekti koostamiseks” juurde

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Haapsalu mnt 57a kinnistule administratiivhoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks.

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

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lg 1 punkt 1: Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

*PlanS § 125 lg 5: Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral **detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel** olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.*

PlanS § 125 lg 6: Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2 kohaselt on hoone laiendamiseks üle 33% koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused.

EhS § 26 lg 3: Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse: 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi; 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga; 3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

EhS § 26 lg 4: Projekteerimistingimustega määratakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise: 1) kasutamise otstarve; 2) suurim lubatud arv maa-alal; 3) asukoht; 4) lubatud suurim ehitisealune pind; 5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus; 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused; 7) maa- või veetalal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht; 8) ehitusuuringu tegemise vajadus; 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

EhS § 28: Projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

EhS § 31: (1) Pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 ja planeerimiseseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. (2) Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise ning annab projekteerimistingimused 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Kui pädev asutus otsustab menetluse korraldada avatud menetlusena, antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva. (3) Pädev asutus kaasab menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. (4) Pädev asutus esitab projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral: 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega; 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. (5) Kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. (6) Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel kohaldatakse haldusmenetluse seaduse § 48 ja § 49, kuid ei rakendata nimetatud seaduse § 50 kohast asja arutamist avalikul istungil.

Vastavalt haldusmenetluse seadusele teatati Haapsalu mnt 57, Haapsalu mnt 57b ja Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam omanikele projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade avaldati Keila Lehes. Teates märgiti lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Projekteerimistingimuste taotlus koos lisaga ja eelnõu koos seletuskirja ja muude asjassepuutuvate dokumentidega pandi avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei olnud vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tehti menetlusest teatamisel ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

Projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine riigiametitega polnud vajalik, sest projekteeritava hoone asukohale ei ole ühestki riigiameti haldusalas olevast objektist lähtuvaid kitsendusi (nt maanteed, raudteed, muinsus- või looduskaitseobjekti, veekogu, põllumajandussüsteemi, maardlat vm) ning projekteerimistingimuste sisus ei ole riigiametite haldusalasid (nt tervisekaitse, keskkonnakaitse, tuleohutus vm) puudutavaid asjaolusid.

Ehitusseadustiku § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punkti 7 järgi on linnavalitsuse pädevuses projekteerimistingimuste taotluste menetlemine ja projekteerimistingimuste väljastamise, väljastamisest keeldumise, muutmise ja kehtetuks tunnistamise otsustamine ja otsuste avalikustamine; § 17 lõikest 8 tulenevalt avalikustatakse projekteerimistingimused Keila linna kodulehel.

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest projekteerimistingimuste taotlejat, Haapsalu mnt 57a kinnistu omanikku, naaberkinnistute omanikke või nende esindajad.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud 25.07.2022.

Korralduse jõustumine: Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

Korralduse kooskõlastamine: Korralduse kooskõlastavad õigusnõunik Marju Vipper, linnasekretär Maris Mäger.

Eelnõu esitaja:
Inge Angerjas
abilinnapea

Koostaja:
Märt Maripuu
linnaarhitekt
5168506

11.10.2022