



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

22.09.2022 nr 2-2/253

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Haapsalu mnt 34a kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul

Keila Linnavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 5 on kehtestatud Haapsalu mnt 34 kinnistu detailplaneering (edaspidi planeering), mille alusel on moodustatud mh Haapsalu mnt 34a katastriüksus. Aleksei Popov soovib 14.06.2022 esitatud taotluse ja 22.08.2022 esitatud lisadokumentide alusel projekteerimistingimusi Haapsalu mnt 34a kinnistule ehitise püstitamiseks. Kinnistu ühisomanik Jekaterina Popova (end Kalinina) on menetlusse kaasatud. Haapsalu mnt 34a (katastritunnus 29601:009:0051) kinnistu suurus on 1229 m² ja sihtotstarve on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Haapsalu maanteelt. Kinnistul on realservituut kinnistu nr 3041102 (Haapsalu mnt 34) igakordse omaniku kasuks. Kinnistu on hoonestamata.

Taotleja soovib muuta planeeringuga kavandatud ehitusala asukohta osaliselt väljapoole planeeringuga määratud hoonestusala, millega seoses on vajalik täpsustada planeeringut projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel (projekteerimistingimustega saab asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest) maksimaalselt 10% ulatuses. Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb ettepaneku muuta hoonestusala nii, et kavandatav hoonestusala nihkub 3 meetri võrra lähemale Vaikne tn 25 kinnistule, millega suureneb kinnistul hoonestusest vaba pükseline ala. Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Planeeringus on kinnistule lubatud ehitistealune maksimaalne maapealne pind 200m², hoone katuseharja maksimaalne kõrgus 9 m ja 1 korrus ning kinnistule võib püstitada 1 hoone. Taotleja soovib püstitada ühekorruselise elamu ehitusealuse pinnaga 200m², mis jääb osaliselt hoonestusalast väljapoole.

Hoonestatava ala nihutamise pindala on 45m², mis on kogu planeeringu järgsest hoonestusalast (707 m²) ca 6,5% ja jääb seega alla ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktis 2 toodud 10% piiri.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmisel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega on avalikustatud Keila linna veebilehel alates 24.08.2022 ja avalikustamise info avaldati 02.09.2022 ilmunud Keila Lehes. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Haapsalu mnt 32, 34, 36 ja Vaikne tn 23a, 25, 27) omanikele. Eelnõu avalikustamise käigus oli puudutatud isikutel oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest. Linnavalitsuse ettepanekul avalikku istungit läbi ei viidud.

Ühe naaberkinnistu omanik avaldas oma 03.09.2022 edastatud e-kirjas (registreeritud Keila Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 7-4/498-1) arvamust, et püstitatav hoone jääks Haapsalu mnt 32 kinnistu piirist planeeringus ette nähtud viie (5) meetri kaugusele. Rohkem arvamusi avalikustamise käigus ei tulnud. Eelnõu koostaja selgitas arvamuse avaldajale telefoni teel, et projekteerimistingimustega ei muudeta Haapsalu mnt 34a kinnistu hoonestusala ja Haapsalu mnt 32 kinnistu piiri omavahelist kaugust. Hoonestusala jääb viie (5) meetri kaugusele Haapsalu mnt 32 kinnistu piirist.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 4 punkti 2, § 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 Aleksei Popovi poolt 14.06.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest koos 22.08.2022 esitatud Haapsalu mnt 34 kinnistu omanike kooskõlastatud eskiisiga (Lisa 1, kinnistute plaan koos ettepanekuga planeeringu täpsustamiseks):

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Haapsalu mnt 34a** (katastritunnus 29601:009:0051) kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub kinnistu väikeelamumaa juhtotstarbega alal ning Keila Linnavolikogu 27.01.2009 otsusega nr 5 kehtestatud Haapsalu mnt 34 kinnistu detailplaneering näeb kinnistu maa kasutuse sihtotstarbena ette 100% elamumaa.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

Haapsalu mnt 34a kinnistul on hoonestamise aluseks jätkuvalt korralduse p 1 nimetatud detailplaneering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringut järgmiselt:

- 1) Hoonestusala on nihutatud 6,5% ulatuses (hoonestusala asukoht on näidatud käesoleva korralduse Lisas 1), kinnistu lubatud ehitistealune pind ei muutu;
- 2) Hoone arhitektuurinõuded vastavalt planeeringule (seletuskiri ptk 5);
- 3) Tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekt enne ehitusloa taotluse esitamist.

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 tehnovõrkudega plaanil koos krundi piiridega, asendiplaanil näidata hoone nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruste plaanid ning lõige ja vaated (vaadetel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid) tuleb

vormistada M 1:50 või M 1:100; seletuskiri ja tehnilised näitajad, olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast, soovitavalt perspektiivvaated.

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 ehitusteatist 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 paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalne projekt peab olema vaadeldav üldlevinud formaadis, mille käsitlemine ei nõua spetsiifilist tasulist tarkvara. Projekti mahtu lisada projekteerimistingimuste taotlus ja projekteerimistingimused. 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 piirnevate kinnistute korrashoid.
2. Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Korraldus teha taotlejale ja naaberkinnistute 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)

Maret Lepiksaar
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Maris Mäger
linnasekretär