



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

09.01.2023 nr 2-2/16

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Jõe 19 // Ülesõidu 9 kinnistule üksikelamu püstitamiseks**

OÜ PIKOPROJEKT Stig Suvemaa isikus soovib 17.10.2022 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimusi Jõe 19 // Ülesõidu 9 kinnistule Üksikelamu püstitamiseks.

Jõe tn 19 // Ülesõidu tn 9 (katastritunnus 29601:015:1060) kinnistu suurus on 1353 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on nii Ülesõidu tänavalt kui Jõe tänavalt. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üks elamu (EHR kood 116027989), mis on kasutusele võetud 1954. aastal ja puurkaev (EHR kood 220407615). Olemasolev elamu on uue ühepereelamu püstitamisel vaja lammutada.

#### **Projekteerimistingimused on vajalikud, kuna krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.**

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõikele 5 võib linnavalitsus asendada detailplaneeringu koostamise projekteerimistingimustega, kuna seda tehakse ühe hoone (koos seda teenindavate rajatistega) projekteerimiseks teiste vahele ning eeldusel, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka kehtivas üldplaneeringus määratud tingimustega ega koostatava üldplaneeringu vastuvõetud lahendusega.

Kinnistu asub koostatava üldplaneeringu arendusüksuste jaotuse järgi Lõuna-Keila aedlinnas, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib väikeelamuala juhtotstarve, kus väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja kus parkimine tuleb lahendada krundil, mida ei tohi moodustada väiksemat kui 800 m<sup>2</sup>. Vastuvõetud üldplaneeringu kohaselt on vajalik selles piirkonnas kohalike elanikega arvestada ja väärtustada olemasolevat aedlinlikku elukeskkonda. Olemasoleva üksikelamu lammutamine ja selle asendamine uue ühepereelamuga sobitub oma otstarbelt ja tingimused seatakse sellised, et sobituks ka mahult teda ümbritsevate teiste eluhoonete vahele.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul 09.12.2022-23.12.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Jõe tn 19 // Ülesõidu tn 9 kinnistu omanikele ning puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Jõe tn 20 // Ülesõidu tn 7a, Ülesõidu tn 11, Ülesõidu tn 12, Jõe tn 21a, Jõe tn 17a ja Jõe tn 17) omanikele. Ülesõidu ja Jõe tänava kinnistud kuuluvad Keila linnale ja omaniku teavitamine eraldi ei olnud vajalik.

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

*Avalikku istungit läbi ei viidud.*

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

*Puudutatud isikutelt avalikustamise käigus vastuväiteid ega arvamusi ei laekunud.*

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 1, lõike 3 ja lõike 4, § 28, § 31 lõigete 2, 3 ja lõike 4 punkti 2 alusel ning juhindudes Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades OÜ PIKOPROJEKT Stig Suvemaa isikus 17.10.2022. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust:

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Jõe tn 19 // Ülesõidu tn 9** kinnistule elamu püstitamiseks.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

- 1) Kasutamise otstarve: Projekteerimistingimustega on võimalik antud kinnistule püstitada üksikelamu.
- 2) Ehitise suurimad lubatud mõõtmed: Krundile näha ette üks eluhoone olemasoleva lammutatava hoone asemele. Lisaks võib rajada kuni kolm elamu abihoonet, sealjuures ei tohi krundi kõigi hoonete ehitisealune pindala kokku ületada 30 protsenti krundi pindalast, käesoleval krundil 406 m<sup>2</sup>.  
Abihooned võivad olla ühekorruselised ja eluhoone võib olla kuni kahekorruseline.  
Lamekatusega eluhoone teha kuni 7 m kõrgune. Viilkatusega ja katusekorrusega eluhoone katusehari võib olla kuni 9 m kõrgune. Abihoonete maksimaalne kõrgus võib olla 6 m.
  - a. Ehitisealune pind 406 m<sup>2</sup>
  - b. Ehitise kõrgus: 9 m
  - c. Ehitiste arv: 1 tk
- 3) Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused:
  - a. Arvestada olemasolevate ja uute elamute ja nende hoovide kasutajate vajadusega privaatsuse ja valguse järele.
  - b. Vältida silmatorkavalt suuremaid maju, kui on ümbruskonnas, see tähendab võimaldatud ehitusalune pindala peab olema liigendatud ümbruskonnas iseloomulike väikeelamute mõõtkavas.
  - c. Päikesepaneele soojusenergia kogumiseks või elektrienergia tootmiseks võib paigaldada lamekatusele parapeti taha peidetult kuni 15-kraadise kaldega. Viilkatusele katuse tasapinnaga paralleelselt paigaldatuna ja hoone fassaadi kompositsiooni sobitult.
  - d. Vältida ehitusmaterjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitusmaterjale.
  - e. Vältida viimistluses tehisklikke ja kirkaid toone, mis ei sobitu Keila aedlinna miljösse.
  - f. Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded (hekid), läbipaistavaid puitpiirdeid ja võrkaedu. Elamukruntide piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Lubatud on haljaspiirde kombineerimine madalama piirdega.

Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaedu mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta.

- g. Ehitusalasse hoone põhimahu paigutamisel kirjeldada, kuidas ja mil määral on arvestatud naaberhoonete paiknemisega tänavafrootides – esitada tänavalaotise joonised.
- 4) Ehitusuuringute tegemise vajadus: Ehitusprojekt koostada topo-geodeetilisele alusplaanile, kus on kajastatud olemasolevad tehnovõrgud.
  - 5) Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted:
    - a. Näha ette sõiduautode juurdepääs krundile Jõe tänavalt ja selle järgi saab ka hoone aadressiks Jõe tänav 19 ning paralleelaadress kaotatakse.
    - b. Jalgvärv Ülesõidu tänavale on soovitatav säilitada.
    - c. Parkimiskohad elamule näha ette omal krundil.
    - d. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtuda põhimõttest, et kõvakattega alad krundil (sh ehitised ja sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. See tähendab, et tuleb tagada haljastuse osakaal 50% krundist.
    - e. Säilitada kõrghaljastus tänavafrootil. Krundil kasvavate viljapuude asendamine jaotada vähemalt kolme aasta peale, et tagada aedlinna miljöös vähem häiringut.
    - f. Sademevete immutamine näha ette omal kinnistul ja kirjeldada lahendust vertikaalplaneeringu lahendusega.

## II Üldnõuded:

- 1) Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 kehtivad viis aastat väljaandmisest.
- 2) Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
2. Korraldus teha teatavaks taotlejale ning Jõe tn 19 // Ülesõidu tn 9 omanikele ning kaasatud naabritele.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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