



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

26.05.2022 nr 2-2/129

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Koidu tn 110 kinnistule üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks**

Külli Vallsalu esitas 02.03.2022 taotluse projekteerimistingimuste määramiseks Koidu tn 110 kinnistul asuva elamu laiendamiseks üle 33%.

06.05.2022 kaasati menetlusse Koidu tn 110 kinnistu kaasomanik ja piirinaabrid Koidu tn 112 ja Aia tn 14 kinnistute omanikud, kellel paluti esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamus hiljemalt 21.05.2022. Kaasomanik ega naabrid projekteerimistingimuste kohta arvamust ei avaldanud.

Kinnistu lähiaadressiga Aia tn 16 // Koidu tn 110 (katastritunnus 29601:013:1150) suurus on 599 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Koidu tänavalt. Kinnistul asuvad 1962. a kasutusele võetud 64 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, 343 m<sup>3</sup> mahuga, ühekorruseline madala kaldega telk tüüpi katusega elamu ja puurkaev (EHR koodiga 220420611).

**Taotleja soovib hoonet laiendada peale ja külge ehitamisega, lisades teise elukorruse ja laiendades hoonet põhiliselt lääne suunas.** Laiendatavale hoonele kavandatakse olemasoleva hoone katusega analoogne katus.

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.

Koidu tn 110 elamukrunt asub Keila lõunapoolses aedlinnas, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib väikeelamumaa juhtotstarve, kus maapealsete korruste arv ei tohi olla suurem kui kolm ja kus parkimine tuleb lahendada elamukrundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnorajatistest, liiklusest jm tulenevaid) nõudeid Koidu tn 110 kinnistu kohta.

Ümbritsevate Koidu tn 102 kuni 108 ja 112 kuni 122 ja Aia tn 14, kinnistute suurused on 590-607 m<sup>2</sup>, elamute ehitisealused pinnad 64-108 m<sup>2</sup>, mahud 271-494 m<sup>3</sup>. Piirkonnas 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.

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

Käesolevate projekterimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 06.05.2022 - 21.05.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Koidu tn 110 kinnistu omanikule ja puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Koidu tn 112 ja Aia tn 14) omanikele või nende esindajatele (korteriühistud). Eelnõu avalikustamise käigus oli puudutatud isikutel oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest. Linnavalitsuse ettepanekul avalikku istungit läbi ei viidud. Puudutatud isikud eelnõu kohta arvamust ei avaldanud.

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, lõike 3 ja 4, § 28, § 31 lõigete 1 kuni 3, § 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 Külli Vallsalu poolt 02.03.2022. a esitatud projekterimistingimuste taotlust ja asjaolu, et naaberkinnistute omanikud arvamust ei avaldanud:

1. Määrata projekterimistingimused **Keilas Koidu tn 110** (katastritunnus 29601:013:1150) kinnistule:

I Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

1) üksikelamu laiendusprojekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda ning väljakujunenud linnaruumi. Kinnistul võib olla üks kuni 9,0 m kõrgune (arvestades olemasolevast maapinnast) üksikelamu maksimaalselt kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega. Lisaks võib olla kinnistul kasvahoone ja üks muu alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrgune abihoone. Elamu suurim ehitisealune pind on 110 m<sup>2</sup>. Katusetüüp – kooskõlas piirkonna katustega, soovitatavalt olemasolevaga sarnane telk- või viilkatus, lubatud on ka vintskapid ning katuseaknad. Eskiis esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks;

2) hoone välisviimistluse projekterimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks tellis, puit, krohv, katusel plekk, kivi, eterniit, sindel). Keelatud on eksponeeritud ristnurkadega ja ümarpalkidest palkmaja ehitamine või palkhoonele iseloomulike elementide eksponeerimine välisviimistluses. Palktarind kandva seinana ja eksponeerituna interjööris on lubatud. Välisseinte välisviimistluses ei tohi kasutada plastkatteid. Üksikelamu projekterimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega. Värvilahendus – vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile ja ümbritsevate hoonetega sobitatud;

3) minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP3. Arvestada tuleohutuskujadega või rakendada meetmeid tule leviku tõkestamiseks;

4) elamu asukoht – määratud olemasoleva vundamendiga. Ehitusjoon asub olemasoleva hoone tänavaäärse välisseina mõttelisel sirgjoonel (ca 5m kinnistu piirist). Varjualuse konsoolne katus võib ulatuda ehitusjoonest tänava poole. Elamu laiendamine – peamiselt peale ja külge ehitus. **Ehitamiseks naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkinnistu**

**omaniku nõusolek.** Prügikonteineri asukoha projekteerimisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 3 m tuleb võtta naaberkinnistu omaniku nõusolek. Puurkaevu hooldusalasse projekteerimisel ja ehitamise korral tuleb järgida veeseaduse § 154 lg 5 toodud nõudeid. Projekteerimisel esitada kinnistu lähiaadressi ettepanek arvestades juurdepääsuga Koidu tänavalt;

5) asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega;

6) asendiplaanil näidata juurdepääsud, parkimine oma krundil (min 2 kohta), prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone  $\pm 0.00$ , nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid, kaugused naaberkinnistute hoonetest, katendid. Näidata asendiplaanil olemasolev ja laiendatav hoone osa eristatavalt;

7) lahendada sademevee juhtimine platsidelt ja katustelt, hoonest eemale naaberkinnistuid kahjustamata. Sademevesi immutada oma kinnistul lähtudes säästlikest sademevee lahendustest;

8) tänavaäärseks piirdeaiaks võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed **koos hekiga**, puidust lippaed läbinähtavusega min 25% ühe jooksva meetri kohta või metallvarbaed. Olemasoleva piirdeaia muutmisel, asendamisel vmt esitada piirdeaia joonis;

9) veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.

Kinnistu vee- ja kanalisatsiooni projekti(osa) koostamiseks esitada tehniliste tingimuste taotlus Aktsiaseltsi Keila Vesi kodulehe kaudu [<https://keilavesi.ee/taotlused-ja-avaldused/taotlus-liitumislepingu-solmimiseks/>], või saata vastavasisuline avaldus e-postiga [[info@keilavesi.ee](mailto:info@keilavesi.ee)]. Aktsiaseltsiga Keila Vesi kooskõlastatud ehitusprojekt on eelduseks ehitusloale positiivse arvamuse saamisel;

10) elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule;

11) lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele;

12) soojavarustus lahendada lokaalselt. Öhksoojuspumpsüsteemide puhul peab olema tagatud naaberkinnistutele 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;

13) esitada energiatõhususe arvutus ja energiamärgis ehitisregistri kaudu.

## 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 lõiked ja vaated (vaadatel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid) tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; seletuskiri ja tehnilised näitajad; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast. **Kõikidel joonistel esitada olemasolevad ja projekteeritud tarindid graafiliselt eristatavalt.**

### 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 naaberkiinnistute 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 kiinnistu omanikele ja naaberkiinnistute Koidu tn 112 ja Aia tn 14 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