

Projekteerimistingimused 2211802/06699

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2211002/09008 (esitatud 26.07.2022)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2211802/06699
Haldusakti kuupäev	07.10.2022
Haldusakti väljaandja	Keila Linnavalitsus (reg. kood 75014422)

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad
kooskõlastajate, arvamuse
avaldajate ja kaasatute
poolt

1. Arvestada Ehitusseadustiku § 70 ja § 73 sätestatuga.
2. Projekti asendiplaanile kanda aktsiaseltsi Eesti Raudtee maa-ala piir ja raudtee kaitsevöönd.
3. Arvestada perspektiivse rongide sõidukiiruse suurendamisega kuni 160 km/h. Projekteerimisel tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ja müraga ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid. Aktsiaselts Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
4. Tööde tehnoloogia valikul tuleb tagada, et lammutus- ja ehitusjäätmel ei satuks raudteemaale, sh tolm lammutustöödel.
5. Valgustuslahenduse projekteerimisel tuleb välistada raudteeveeremi juhi pimestamine.
6. Täiendavalt sademevett raudteemaale mitte juhtida.
7. Projekt esitada aktsiaseltsile Eesti Raudtee kooskõlastamiseks .pdf ja .dwg (.dgn) formaadis e-posti aadressil infra@evr.ee.
8. Eesti Raudtee antud tehnilised tingimused kehtivad üks (1) aasta ja võivad täieneda või muutuda projektlahendusest lähtuvalt.

Avalikustamise kokkuvõte

Kaasatud piirinaabritest vastas vaid Aktsiaselts Eesti Raudtee kooskõlastades projekteerimistingimuste eelnõu ülaltoodud tingimustel taristudirektor Kaido Aettiku isikus.

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

Haldusakti üldised tingimused

Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Lisaks projektis käsitlemisele esitada ka ehitusloa taotlus laiendusele ette jääva laohoone lammutamiseks. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 10.11.2027 (kaasa arvatud).

Haldusakti vaidlustamine

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Keila Linnavalitsus, klv@keila.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised**Jrk Ehitise nimetus EHR kood Ehitise aadress**

1	Administratiivhoone	116024223	Harju maakond, Keila linn, Haapsalu mnt 57a
---	---------------------	-----------	---

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Administratiivhoone
Ehitisregistri kood	116024223
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	1976
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei
Ehitise aadress	Harju maakond, Keila linn, Haapsalu mnt 57a

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste väljastamise alus ehitisele	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	<p>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. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, hoonete kõrgust ja mahtu, samuti maaomaniku soove, leiab Keila Linnavalitsus, et kavandatav administratiivhoone laiendus sobitub piirkonda nii mahuliselt, otstarbelt kui ka hoonestuslaadilt.</p>
Kavandatav tegevus	Ehitise laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust

Näitaja**Tingimuste andmed**

Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs

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.

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.

Laiendatud ärihoone sobitub oma otstarbelt ja mahult teda ümbritsevate teiste ärihoonete vahele.

Lähtutud on 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 KONTOUR OÜ esindaja Priit Kaljapulk poolt 26.07.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest koos eskiisiga.

Ehitise kasutamise otstarbed**Kasutamise otstarve****Osakaal****Projekteerimistingimused**

Teema	Täpsustus
Ehitise suurimad lubatud mõõtmed	1) Kavandada hoone laiendus olemasoleva hoone lõunaküljele, võttes arvesse naaberkinnistute hoonete tuleohutust. 2) Olemasolev ehitistealune pindala täpsustada ja korrigeerida ehitisregistris enne ehitusloa taotlemist. Laiendatava mahu ehitisealune pindala võib olla kuni 1300 m ² . 3) Hoone laiendatava mahu suurim suhteline kõrgus hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast võib olla kuni 7,0 m. Olemasolevat maapinda võib täita vaid väikeses mahus sademevee ärajuhtimiseks vajalike kallete rajamiseks (ümbritsevate kinnistute maapindade kõrgusteni). Kinnistu projekteeritav maapind peab üldiselt järgima ümbritseva reljeefi iseloomu. Projektis esitada kogu kinnistu vertikaalplaneerimine, sh näidata kinnistu kõigi servade maapinna projektkõrgused.
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	4) Hoone fassaadide kompositsioon lahendada terviklikult ja läbimõeldult. Seinte välisviimistluses vältida traditsioonilisi materjale imiteerivaid materjale. 5) Katusekalle lahendada vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile. 6) Projekteeritav hoone peab olema energiatõhusus. 7) Lahendada töötajatele kasutamiseks ettenähtud jalgrataste parkimiskohad.

Teema	Täpsustus
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	8) Järgida liikluskorralduse põhimõtted vastavalt EhS § 26 lg 4 p 9. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) on soovitatav kaasata projekti koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik. 9) Juurdepääsuteede projekteerimisel arvestada pääste- ja prügiautode vajadustega. 10) Rakendada säästlikke sademevee käitlemise lahendusi, näiteks: vett läbilaskvad katendid, haljastatud imbalad, parkimiskohtade juurde pöösaste ja puude istutused, mis seovad vett ja annavad sõidukitele kuumal ajal varju. 11) Kinnistul asuvate tehnovõrkude ümbertöstmiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekt enne ehitusloa taotluse esitamist. 12) Projekteeritavate hoonete ja rajatiste alla jäävate puude raiumiseks taotleda raieluba ja näha ette maksimaalselt asendusistutusi omal kinnistul või linna avalikel haljasaladel. Puude likvideerimise täpsed tingimused lepitakse kokku raieloa väljastamisel. 13) Uute piirdeaedade püstitamisel või olemasolevate asendamisel teha need maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel ning krundite vahelised piirded võib kõrgemad ehitada (kui 1,5 m) vaid naabrite omavahelisel kokkuleppel. Maaüksuse tänava või raudtee poolsesse äärde ei või rajada läbipaistmatuid müüre või piirdeid, mille kõrgus on rohkem kui 1,5 m v.a piirded, mis on põhjendatult vajalikud müratõkke eesmärgil.

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Olemas olev ehitis
	Nimetus	Büroohoone
	Koordinaadid	1. 6574425.44 522901.48
		2. 6574441.86 522900.67
		3. 6574439.42 522851.40
		4. 6574390.13 522853.71
		5. 6574392.57 522903.10
		6. 6574411.84 522902.15
		7. 6574425.44 522901.48
		8. 6574423.82 522868.58
		9. 6574424.63 522885.06
		10. 6574411.03 522885.74
		11. 6574410.22 522869.25
	12. 6574423.82 522868.58	
2	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	Ettepanek
	Koordinaadid	1. 6574391.20 522878.34
		2. 6574392.35 522903.11
		3. 6574341.89 522905.57
		4. 6574340.68 522880.80
	5. 6574391.20 522878.34	

Ehitisel on 2 kuju**Dokumendid**