

EELNÕU

Keila

25.04.2022 nr 2-4/38

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. Naabrid projekteerimistingimuste kohta *arvamust ei avaldanud / avaldasid arvamust.*

Kinnistu lähiaadressiga Aia tn 16 // Koidu tn 110 (katastritunnus 29601:013:1150) suurus on 599 m² ja sihtotstarve on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Koidu tänavalt. Kinnistul asuvad 1962. a kasutusele võetud 64 m² ehitisealuse pinnaga, 343 m³ 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 hoonetele kavandatakse olemasoleva hoonete 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 m², elamute ehitisealused pinnad 64-108 m², mahud 271-494 m³. 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 projekteerimistingimuste 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 (korterühistud). 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 avaldasid/ei avaldanud eelnõu kohta arvamust.

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 projekteerimistingimuste taotlust ja asjaolu, et naaberkinnistute omanikud arvamust *ei avaldanud/avaldasid*:

1. Määrata projekteerimistingimused **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 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrgune abihoone. Elamu suurim ehitisealune pind on 110 m². Katusetüüp – kooskõlas piirkonna katustega, soovitatavalt olemasolevaga sarnane telk- või viilkatus, lubatud on ka vintskapid ning katuseaknad. Eskiis esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks;

2) hoone välisviimistluse projekteerimisel 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 projekteerimisel 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 tehnoorkudega;

6) asendiplaanil näidata juurdepääsud, parkimine oma krundil (min 2 kohta), prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ± 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) tänaväärseks 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 tehniliste 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]. Aktsiaseltsiga Keila Vesi kooskõlastatud ehitusprojekt on eelduseks ehitusloale positiivse arvamuse saamisel;

10) elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehniliste tingimustele või liitumislepingule;

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

12) soojavarustus lahendada lokaalselt. Õhksoojuspumpsüsteemide 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 tehnoorkudega plaanil koos krundi piiridega, asendiplaanil näidata hoone nurkade

maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendi plaan, 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 alaosade 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. Linnaarhitekti korraldada korralduse teatavakstegemine kinnistu 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

Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu

„Projekteerimistingimuste määramine Keilas Koidu tn 110 kinnistule üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks” juurde

Küllli 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. Naabrid projekteerimistingimuste kohta *arvamust ei avaldanud / avaldasid arvamust.*

Kinnistu lähiaadressiga Aia tn 16 // Koidu tn 110 (katastritunnus 29601:013:1150) suurus on 599 m² ja sihtotstarve on 100% elumumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Koidu tänavalt. Kinnistul asuvad 1962. a kasutusele võetud 64 m² ehitisealuse pinnaga, 343 m³ 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 olemasolevaga analoogne katus.

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 protsendi selle esialgu kavandatud mahust 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 veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht; 8) ehitusuuringu tegemise vajadus; 9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

EhS § 31: (1) Pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 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. (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.

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. Kaaskirjas oli öeldud, et kui (piiri)naabrid määratud ajaks arvamust ei avalda, siis loetakse, et nad ei soovi projekteerimistingimuste kohta arvamust avaldada. Naabrid arvamust *ei avaldanud/avaldasid arvamust*.

Muude pädevate asutustega kooskõlastamine polnud vajalik, kuna kinnistul ei ole ja sinna ei kavandata looduskaitseobjekti, kultuurimälestist, veekogu, teed, tehnorajatist ega muud kitsendust põhjustavat objekti ega nende kaitsevööndit.

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 Koidu tn 110 kinnistu omanikke ja naaberkinnistute (Koidu tn 112 ja Aia tn 14) omanikke.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud 02.03.2022.

Korralduse jõustumine: Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

Korralduse kooskõlastamine: Korralduse kooskõlastavad õigusnõunik Marju Vipper, linnasekretär Maris Mäger, abilinnapea linnapea ülesannetes Maret Lepiksaar.

Eelnõu esitaja:
Inge Angerjas
abilinnapea

Koostaja:
Ramul Saarniit
Linnaarhitekt
6790712

25.04.2022