



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

16.06.2022 nr 2-2/144

Projekteerimistingimuste määramine Pargi tn 17 kinnistul olemasoleva üksikelamu lammutusprojekti ja uue üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

Keila Linnavalitsusele esitati Katri Reimann poolt 12.03.2022 projekteerimistingimuste taotlus ja 16.03.2022 e-kirjaga lisamaterjalid Männiku tn 29 kinnistule **üksikelamu projekteerimiseks**. Menetlusse kaasati ka kinnistu ühisomanik. Võttes arvesse omaniku avaldust Männiku tn 29 aadressi muutmiseks Pargi tn 17 aadressiks ja Keila Linnavalitsuse 04.05.2022 korraldust nr 2-2/98 aadressiandmete muutmiseks, nimetatakse projekteerimistingimustes kinnistut aadressiga Pargi tn 17, Keila linn.

Pargi tn 17 kinnistu (katastritunnus 29601:009:0040) suurus on 1210 m² ja maa kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%.

Ehitisregistri (edaspidi EHR) andmetel on Pargi tn 17 katastriüksusel 1938. a kasutusele võetud ühekorruseline ja ehitisealuse pinnaga 44 m² ja mahuga 120m³ üksikelamu (EHR kood 116055283) ja ühekorruseline abihoone ehitisealuse pinnaga 21 m² (EHR kood 116055285).

Pargi tn 17 elamukrunt asub Keila põhjaosa aedlinnas, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib väikeelamumaa juhtotstarve, kus maapealsete korruste arv ei tohi olla suurem kui 3 ja kus parkimine tuleb lahendada elamukrundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnoarajatistest, liiklusest jm tulenevaid) nõudeid Pargi tn 17 kinnistu kohta.

Ümbritsevate Pargi tn 4, 6, 8, 15a, 19 ja 19a, Männiku tn 25 ja 27 kinnistute suurused on 606-1574 m², elamute ehitisealused pinnad 86-227 m², mahud 164-702 m³. Piirkonnas on elamutel elukorruseid üldiselt kaks, millele võivad lisanduda keldri- või pööningukorrused. Piirkonnas leiab erinevaid katusetüpe (kelp-, poolkelp-, viil-, lamekatused, ühepoolse kaldega katused). Ka hoonete kõrgused on erinevad, 5-9 m.

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

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 27.05.2022 - 11.06.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Pargi tn 17 kinnistu omanikule ja puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Männiku tn 27, Pargi tn 19a) omanikele või nende esindajatele. 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 ja 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 4, § 28, § 31 lõigete 1 kuni 3, lõike 4 punkti 2, § 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 Katri Reimanni poolt 12.03.2022. a koos lisadega esitatud projekteerimistingimuste taotlust ning asjaolu, et naaberkiinnistute omanikud arvamust ei avaldanud:

1. Määrata projekteerimistingimused Pargi tn 17 kinnistule (edaspidi kinnistu) **üksikelamu** projekti koostamiseks.

I Nõuded olemasolevate hoone/hoonete lammutusprojekti koostamiseks

- 1) lammutusloa saamiseks esitada lammutatava/lammutatavate hoone/hoonete põhijoonised, fotod, tehnilised näitajad ja konstruktsioonide kirjeldused ning lammutustööde järjekord ja kirjeldus ning insener-tehniliste võrkude lahti ühendamisest, mis on eelnevalt kooskõlastatud võrguvaldajatega;
- 2) näidata lammutamisel tekkivate materjalide kogused ja nende jäätmekäitluse nõuete kohane utiliseerimine ja/või taaskasutamine;
- 3) tagada kõrghaljastuse olemasolul kaitsemeetmed ja kinnistuga piirnevate alade ja tänavate ohutus ja heakord.

II Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

- 1) Kinnistul võib olla üks kuni 9 m kõrgune (arvestades olemasolevast maapinnast) üksikelamu maksimaalselt kahe maapealse korrusega ja üks ühekorruseline maksimaalselt 5m kõrgune abihoone. Elamu suurim ehitisealune pind on 180 m². Katusetüüp – kooskõlas piirkonna katustega, soovitatavalt viilkatus vintskappide ning katuseakendega. Kaasaegse elamu arhitektuurse lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevat olukorda ja väljakujunenud linnaruumi miljööd. Arhitektuurse lahenduse eskiis tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.
- 2) Kavandatav hoone asukoht vastavalt arhitektuursele lahendusele, kuid Pargi tänava poolsest kinnistu piirist minimaalselt 5m kaugusel (soovitatavalt Pargi tn 19 elamuga samal ehitusjoonel). **Ehitamiseks naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkiinnistu omaniku nõusolek.** Prügikonteineri asukoha projekteerimisel naaberkiinnistu piirile lähemale kui 3 m tuleb võtta naaberkiinnistu omaniku nõusolek.
- 3) Projekteerida kinnistule juurdepääs Pargi tänavalt.
- 4) Hoone ±0.00 kõrgus vastavalt projektlahendusele.
- 5) Lahendada parkimine oma kinnistul arvestusega **kaks** parkimiskohta.

- 6) Hoone välisviimistluses eelistada traditsioonilisi materjale, nt krohvi, kivi, tellist, puitu, vineeri, metalli, klaasi jt materjale. Keelatud on eksponeeritud ristnurdadega 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.
- 7) Hoone põhimahule projekteerida viilkatus. Katusekalle 20°...45°. Väiksemas mahus võib hoonel olla ka lamekatusega osasid. Arvestades Keila linna kliimaneutraalsuse eesmärke kavandada lamekatus eelistatavalt õhukese ekstensiivse rohekatusena, kuna viimane vähendab koormust sademeveesüsteemidele, pikendab katusekatte eluiga ja vähendab kuumasaarte teket.
- 8) Eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama normidele (EVS 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetes).
- 9) Liitumised tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Vee- ja kanalisatsiooni osa tööprojekti koostamiseks esitada tehniliste tingimuste taotlus Aktsiaselts Keila Vesi kodulehe kaudu: [<https://keilavesi.ee/taotlused-ja-avaldused/taotlus-liitumislepingu-solmimiseks/>] või saata taotlus e-postiga (info@keilavesi.ee). Sideehitiste (Telia Eesti AS) kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb lähtuda Telia tehnilistest tingimustest ning võtta projektile heakskiit (kooskõlastus), et tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele. Telia tehniliste tingimuste saamiseks ja projektlahenduste kooskõlastamiseks pöörduda Telia kooskõlastuste keskkonda Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/> Elektri kaablite kaitsevööndis tegutsemiseks taotleda kaitsevööndis tegutsemise luba. Õhuliinide all üle 4,5m kõrguste mehhanismidega töötamine on Elektrilevi loata keelatud. <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/kaitsevoondi-kooskolastused>. Loa taotlemisel lisada asendiplaani joonis ja EHR-s Elektrilevi OÜ poolt lisatud märkus. Hoone ehitusloa taotlemisel esitada tarbimislepingud, tehnilised tingimused või võrguvaldajaga kooskõlastatud projekt/projektid.
- 10) Sademeveed tuleb kokku koguda hoone katustelt ja kõvakattega pindadelt ning immutada pinnasesse kinnistu piires. Sademeveed ei tohi sattuda naaberkinnistutele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks on soovitatav kasutada sademevee imbsüsteemi või teisi säästlikke lahendusi. Sademevee ärajuhtimiseks kasutada säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Parkimislahenduste tegemisel kaaluda vett läbilaskvaid katenditüüpe, et tagada üheaegselt hea kandevõime ja sademevee imavusega pind. Parkimisala vihmavee saab kokku koguda ka näiteks parkimiskohtade ette rajatava immutuspeenraga.
- 11) Elujõuline kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Puude likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba, mille alusel kaalub Keila Linnavalitsus raie võimalikkust. Männiku ja Pargi tänava äärde võib projekteerida hekid. Näha ette olemasolevate hekkide hooldus ja noorendamine.
- 12) Minimaalne nõutav tulepüsivusklass - vastavalt tuleohutusnõuetele.
- 13) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega. Asendiplaanil näidata projekteeritud ja lammutatavad hooned, juurdepääs/-pääsud, parkimiskohad, prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ±0.00, nurkade maapinna absoluutkõrgused (EH2000 süsteemis) ja koordinaadid (L-EST

süsteemis), kaugused naaberkinnistute hoonetest, veevarustuse ja kanalisatsiooni, elektrivarustuse jm liitumispunktid, välised kütteseadmete osad ja muu oluline.

- 14) Lahendada prügi ja muude jäätmete paigutus ning äraveo lahendus. Projekteerida jäätmekonteineritele sobiv asukoht kõvakattega pinnal. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
- 15) Linnavalitsus võib põhjendatud juhtudel lubada nõuetest 1, 2, 6, 7 minimaalset kõrvalekaldumist, kui tagatakse hoone miljöösse sobivus. Nimetatud kõrvalekalleteks tuleb eelnevalt, eskiisi ja põhjenduste esitamisel, saada linnavalitsuse nõusolek.
- 16) Tänaväärseks piirdeaiaks võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed **koos hekiga**; puidust lippaed läbinähtavusega min 25% ühe jooksva meetri kohta või metallvarbaed. Kinnistute vaheliseks piirdeks võib olla muuhulgas võrkpiire, mille täpne kõrgus lepatakse kokku naaberkinnistute omanike vahel, kuid ei tohi olla kõrgem kui 1,8m.
- 17) Projekteerimise alusuuringuna teostada pinnases radooni kontsentratsiooni mõõtmine ja esitada koos ehitusloa taotluse dokumentatsiooniga. Projektis käsitleda radoonitõrje meetmeid.

III 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; olulised sõlmed, detailid, perspektiivvaated ja fotod olemasolevast olukorrast.

IV 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 naaberkinnistute omanikega).

V 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. Korraldus teha teatavaks taotlejale ja kinnistu omanikule ning puudutatud naaberkinnistute omanikele.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Marju Vipper
õigusnõunik linnasekretäri
ülesannetes