

EELNÕU

Arvamuse küsimiseks
Avalikustamiseks veebilehel

Keila

26.09.2022 nr 2-4/211

Projekteerimistingimuste määramine detailplaneeringu olemasolul kaugküttetorustiku projekti koostamiseks Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutel

16.08.2022 a. esitas HeatConsult OÜ (registrikood 12049862) projekteerimistingimuste taotluse kaugküttetorustiku rajamiseks Keila linnas Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutel. Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutel on olemas kehtiv Paldiski mnt, Ehitajate tee, Pargi tänava ja Pargi tn 30 vahelise ala detailplaneering, kus on määratud kaugküttetorustiku asukoht (kehtestatud Keila linnavolikogu 27.11.2007 otsusega nr 55). Kaugküttetorustik on vaja rajada uude asukota, sest see jääb ette uuele rajatavale lauluväljakule, mistõttu on vajalik täpsustada planeeringut projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 5 alusel (projekteerimistingimustega saab asjakohasel juhul täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta). Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb ettepaneku muuta kaugküttetorustiku asukohta vastavalt korralduse lisaks olevale plaanile. Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmisel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustatakse Keila linna veebilehel vähemalt kahe nädala jooksul alates 29.09.2022 ja saadetakse ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks korralduse p 1 nimetatud kinnistute puudutatud isikuteks olevatele piirinaabritele Pargi tn 2b, 4, 30 ning projekteeritavasse piirkonda jäävate tehnorajatiste omanikele, kes ei ole projekteerimistingimuste taotlusele oma kooskõlastust andnud (Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ ja aktsiaselts Keila Vesi). Avalikku istungit läbi ei viida. Kaasatud ja puudutatud isikutel on oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest ning kui nad ei ole oma arvamust kirjalikult sellel tähtajal esitanud, siis eeldab Keila Linnavalitsus, et nõustutakse käesolevate projekteerimistingimuste määramisega.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktide 1 ja 2, lõike 4 punkti 5, § 28, § 31 ja § 33 lõike 1 alusel ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010 määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ja arvestades 16.08.2022 HeatConsult OÜ poolt esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr. 2211002/09781, mille alusel kavandatakse projekteerida uus kaugküttetorustik Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutele Pargi tn 4a kinnistu liitumiseks kaugküttega:

1. Määrata projekteerimistingimused **kaugküttetorustiku projekti koostamiseks** Keila linnas olevatele kinnistutele:
 - 1) Pargi tn 4a (katastritunnus 29601:003:0037);
 - 2) Ehitajate tee 3 (katastritunnus 29601:001:0166);
 - 1.1. Projekteerida kaugküttetorustike paigaldus vastavalt AS Utilitas Eesti poolt välja antud Soojustorustiku projekteerimise ülesandele nr MO-2022-4-KEILA-EP ja sellele lisatud soojustorustike põhimõttelisele skeemile (Lisa 1 ja 2).
 - 1.2. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada ehitusprojekt teiste projekteeritavasse piirkonda jäävate tehnovõrkude valdajatega, kinnistute omanikega ja Keila Linnavalitsusega.
 - 1.3. Ehitusprojekt peab vastama Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 kehtestatud „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
 - 1.4. Projekt koostada aktuaalsele geodeetilisele alusplaanile, mis peab vastama majandus- ja taristuministri 14.04.2016. määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“.
 - 1.5. Utilitas Eesti AS sõlmib kinnistute omanikega isikliku kasutusõiguse lepingu Utilitas Eesti AS kasuks uute rajatiste paigaldamisel kinnistute koormamiseks.
2. Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 ja 2 kehtivad viis aastat väljaandmisest.
 3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
 4. Ehitusinsener Olar Barndök'il teha korraldus taotlejale, puudutatud naaberkinnistute omanikele, Telia Eesti AS-le, Elektrilevi OÜ-le, aktsiaseltsile Keila Vesi ja Utilitas Eesti AS-le teatavaks.
 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 detailplaneeringu olemasolul kaugküttetorustiku projekti koostamiseks Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutel” juurde

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine kaugküttetorustiku projekti koostamiseks Pargi tn 4a ja Ehitajate tee 3 kinnistutel Pargi tn 4a kinnistu liitumiseks kaugküttega.

16.08.2022 a. esitas HeatConsult OÜ (registrikood 12049862) projekteerimistingimuste taotluse kaugküttetorustiku rajamiseks Keila linna kinnistutel:

- 1) Pargi tn 4a (katastritunnus 29601:003:0037);
- 2) Ehitajate tee 3 (katastritunnus 29601:001:0166).

Utilitas Eesti AS Keila piirkonna esindaja teavitab projekteerimisest kõiki projekteeritavasse piirkonda jäävate tehnovõrkude valdajaid ja kinnistute omanikke.

Utilitas Eesti AS sõlmib kinnistute omanikega isikliku kasutusõiguse lepingu Utilitas Eesti AS kasuks uute rajatiste paigaldamiseks eelnimetatud kinnistutele, millele kaugküttetorustiku rajamine kavandatakse.

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning punkti 2 kohaselt ka siis, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: 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. Vastavalt lõike 4 punktile 5 saab projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt koostab pädev asutus 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. Lõike 4 kohaselt esitab pädev asutus

projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral: 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega; 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Lõige 5 ütleb, et kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt loetakse juhul, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul projekteerimistingimuste eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks, või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Ehitusseadustiku kohaselt kaasatakse menetlusse projekteeritava kaugküttetrassi aluse maa kinnistuomanikud (käesoleval juhul on kinnistute omanik Keila linn) ning küsitakse käesolevate projekteerimistingimuste eelnõule arvamust projekteeritava kaugküttetrassi aluse maa puudutatud naaberkinnistute omanikelt, samuti tehnoarajatiste valdajatelt (Telia Eesti AS, Elektrilevi OÜ, AS Keila Vesi). Muude pädevate asutustega kooskõlastamine pole vajalik, kuna kinnistutel ei ole ja sinna ei kavandata looduskaitseobjekti, kultuurimälestist, veekogu, teed, ega muud kitsendust põhjustavat objekti ega nende kaitsevööndit.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamisel kohaldatakse haldusmenetluse seaduse § 48 ja § 49, kuid ei rakendata nimetatud seaduse § 50 kohast asja arutamist avalikul istungil.

Menetluse algatamise teade avaldatakse Keila Lehes. Teates märgitakse lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Projekteerimistingimuste taotlus koos lisaga ja eelnõu koos seletuskirja ja muude asjassepuutuvate dokumentidega pannakse avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele vähemalt kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei ole vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tehakse menetlusest teatamisel ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

EhS § 28 alusel annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.

Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitismäärus“ § 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 puudutatud naaberkinnistute (Pargi tn 2b, 4, 30) omanikke ja/või omanikke esindavat korteriühistut.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud. Avatud menetlusest teavitamisega kulusid ei kaasne.

Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Korralduse kooskõlastavad õigusnõunik Marju Vipper ja linnasekretär Maris Mäger.

Eelnõu esitaja:
Inge Angerjas
abilinnapea

Koostaja:
Olar Barndök
ehitusinsener
5269379

26.09.2022