

**Projekteerimistingimuste määramine Keilas
Põhjakaare tn 10 kinnistule veokite parkla
ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu
olemasolul**

Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 57 on kehtestatud Keila linn, Põhja 8 kinnistu osa detailplaneering (edaspidi planeering), mille alusel on moodustatud mh Põhjakaare tn 10 katastriüksus. OÜ Tinter-Projekt esindaja Arvo Vahtra soovib 09.03.2022 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimusi Põhjakaare tn 10 kinnistule TIR parkla ehitusprojekti koostamiseks (TIR parkla all mõeldakse siinkohal rahvusvahelisi kaubavedusid tegevate veokite parkimisala) edaspidi nimetatud veokite parkla.

Põhjakaare tn 10 (katastritunnus 29601:001:0229) kinnistu suurus on 6470 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Põhjakaare tänavalt. Kinnistu on hoonestamata. Varasemalt on kinnistul asunud kooli staadion, mille jooksurada on osaliselt ka säilinud ja looduses tuvastatav. Ehitisregistri andmetel kinnistul hooned ja taristu puudub. Maa-ameti kaardirakenduse järgi läbib kinnistut siiski elektri maakaabelliin (PÕHJA:KEI) kaitsevööndiga 1+1m. Kinnistu peale ulatub ka Tallinn-Paldiski põhimaantee 50m laiune kaitsevöönd.

Taotleja soovib muuta planeeringuga kavandatud parkimisalade asukohta, lisaks arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, millega seoses on vajalik täpsustada planeeringut projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 4, 5 ja 7 alusel (projekteerimistingimustega saab asjakohasel juhul täpsustada: arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid). Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb ettepaneku muuta parkimisalade asukohti ja ulatust (kinnistu põhifunktsiooniks saab parkla, mis võtab enda alla enamuse kinnistu pindalast), parkimiskoha mõõtmeid (sõiduautode asemel kavandatakse veokite parkla) ja liikluskorraldust (kahesuunaline liiklus on kavandatud ühesuunalisena). Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Planeeringuga on Põhjakaare tn 10 kinnistule kavandatud kõik hoonevälised parkimiskohad, mida on kokku 78 kohta. Nende hulgas kaks invaparkimiskohta. Kinnistule on lubatud püstitada kuni 2500 m² ehitisealuse pinnaga 15m kõrgune 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega üks ärihoone.

Arvestades lubatud ja kavandatavate ehitiste (parkla) erinevust, ei avalda kavandatud tegevus oluliselt mõju keskkonnale ning võib öelda, et see sobitub igati keskkonda. Kavandatav veokite

parkla sobib oma olemuselt olemasoleva tankla kõrvale. Kavandatav ehitis ja tegevusala on kooskõlas kinnistu sihtotstarbega (ärimaa).

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmisel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul 01.07-16.07.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Põhjakaare tn 10 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Luha tn 13e, Luha tn 15, T8 Tallinn-Paldiski, Põhjakaare tn 6, Põhjakaare tn 8, Niidu tn 7) omanikele. Põhjakaare tn 8 ja Põhjakaare tn 10 kinnistud kuuluvad ühele omanikule, mistõttu ei olnud vaja neid eraldi teavitada. Niidu tn 7 ja Luha tn 15 omanik on Keila linn.

Avalikku istungit läbi ei viidud. Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Puudutatud isikud avaldasid/ei avaldanud eelnõu kohta arvamust

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 4 punktide 4, 5, 7, § 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 arvestades OÜ Tinter-Projekt esindaja Arvo Vahtra poolt 09.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlust koos eskiisiga (Lisa 1, asendiskeem koos ettepanekuga planeeringu täpsustamiseks):

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Põhjakaare tn 10 kinnistule** (edaspidi ka kinnistu) veokite parkla ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistu (katastritunnus 29601:001:0229) suurus on 6470 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on lahendatud tähtajatu ning tasuta realservituudi kaudu, mis on seatud Põhjakaare tn 6 kinnistule Põhjakaare tn 10 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Ehitisregistri andmetel puuduvad kinnistul nii hooned kui ka taristu, kuid Maa-ameti kaardirakenduse järgi läbib kinnistut elektri maakaabelliin (PÕHJA:KEI) kaitsevööndiga 1+1m. Vastavalt Keila linna üldplaneeringule (Keila linna üldplaneeringut Põhja tn 8 kinnistu osas muutis Keila Linnavolikogu 28.01.2014 otsusega nr 1 kehtestatud Põhja tn 8 kinnistu detailplaneering) asub kinnistu ärimaa juhtotstarbega alal.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

Põhjakaare tn 10 kinnistul on hoonestamise aluseks jätkuvalt Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 57 on kehtestatud Keila linn, Põhja 8 kinnistu osa detailplaneering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringut järgmiselt:

- 1) Täpsustatakse maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise (parkla) võimalikku asukohta vastavalt Lisale 1;
- 2) Sademevee käitlemisel lähtuda säästlikest lahendustest ja rakendada SuDS lahendusi. Jätksuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub

sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Sademeveed tuleb käidelda maksimaalselt kinnistu piires – näiteks: sademevee kogumine ja suunamine hoidlasse, vett läbilaskvad katendid, haljastatud imbalad, parkimiskohtade juurde põõsaste ja puude istutused, mis seovad vett ja annavad sõidukitele kuuma ajal varju. Parkla katenditelt kogutud sademevee puhastamiseks näha ette õli- ja bensiinipüüdur enne immutussüsteemidesse suunamist;

- 3) Parkimisalast üle jäävale alale (ka sademevee imbalad) istutada põõsad ja puud, et kompenseerida ja vähendada parklas tekkiva soojussaare mõju;
- 4) Projekteerida pädeva isiku poolt ohutu ja sujuv liikluslahendus;
- 5) Projektlahenduses kirjeldada ja anda lahendused, kuidas tagatakse veokijuhtidele elementaarsed hügieeni ja olmetingimused.

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”, samuti tuleohutuse ja tervisekaitse jt normidele ning heale tavale; teeprojekti koostamisel ja tööde tegemisel juhendumata Eestis kehtivatest teehoiutöödega seotud õigusaktide, standardite, normdokumentide ja asjakohaste juhendite terviktekstidest;

2) koosseis: asukohaskeem - vabas mõõtkavas; asendiplaan M 1:500 esitada maaapealsete ja maa-aluste tehnovõrkudega plaanil koos krundi piiridega, lõiked, profiilid; seletuskiri ja tehnilised näitajad, muud olulised joonised, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

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 ehitusteatist või 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 paberkandjal 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).

IV Üldnõuded:

- 1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;
- 2) tagada krundiga piirneva tänava korrashoid.

2. Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 kehtivad viis aastat väljaandmisest.

3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Korraldus teha taotlejale ning Põhjakaare tn 6, Põhjakaare tn 8, Põhjakaare tn 10, Luha tn 13e, T8 Tallinn-Paldiski kinnistute omanikele 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
Keilas Põhjakaare tn 10 kinnistule
veokite parkla ehitusprojekti koostamiseks
detailplaneeringu olemasolul“ juurde**

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Põhjakaare tn 10 kinnistule veokite parkla ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul.

Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 57 on kehtestatud Keila linn, Põhja 8 kinnistu osa detailplaneering (edaspidi planeering), mille alusel on moodustatud mh Põhjakaare tn 10 katastriüksus. OÜ Tinter-Projekt esindaja Arvo Vahtra soovib 09.03.2022 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimusi Põhjakaare tn 10 kinnistule TIR parkla ehitusprojekti koostamiseks (TIR parkla all mõeldakse siinkohal rahvusvahelisi kaubavedusid tegevate veokite parkimisala) edaspidi nimetatud veokite parkla.

Põhjakaare tn 10 (katastritunnus 29601:001:0229) kinnistu suurus on 6470 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Põhjakaare tänavalt. Kinnistu on hoonestamata. Varasemalt on kinnistul asunud kooli staadion, mille jooksurada on osaliselt ka säilinud ja looduses tuvastatav. Ehitisregistri andmetel kinnistul hooned ja taristu puudub. Maa-ameti kaardirakenduse järgi läbib kinnistut siiski elektri maakaabelliin (PÕHJA:KEI) kaitsevööndiga 1+1m. Kinnistu peale ulatub ka Tallinn-Paldiski põhimaantee 50m laiune kaitsevöönd.

Taotleja soovib muuta planeeringuga kavandatud parkimisalade asukohta, lisaks arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, millega seoses on vajalik täpsustada planeeringut projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktide 4, 5 ja 7 alusel (projekteerimistingimustega saab asjakohasel juhul täpsustada: arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid). Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb ettepaneku muuta parkimisalade asukohti ja ulatust (kinnistu põhifunktsiooniks saab parkla, mis võtab enda alla enamuse kinnistu pindalast), parkimiskoha mõõtmeid (sõiduautode asemel kavandatakse veokite parkla) ja liikluskorraldust (kahesuunaline liiklus on kavandatud ühesuunalisena). Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Planeeringuga on Põhjakaare tn 10 kinnistule kavandatud kõik hoonevälised parkimiskohad, mida on kokku 78 kohta. Nende hulgas kaks invaparkimiskohta. Kinnistule on lubatud püstitada 2500 m² ehitisealuse pinnaga 15m kõrgune 3 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega üks ärihoone.

Arvestades lubatud ja kavandatavate ehitiste (parkla) erinevust, ei avalda kavandatud tegevus oluliselt mõju keskkonnale ning võib öelda, et see sobitub igati keskkonda. Kavandatav veokite

parkla sobib oma olemuselt olemasoleva tankla kõrvale. Kavandatav ehitis ja tegevusala on kooskõlas kinnistu sihtotstarbega (ärimaa).

Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. 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 punktidele 4, 5 ja 7 saab projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku §-s 27 nimetatud juhul. Sama paragrahvi lõige 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. 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 ehitis 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. Lõige 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.

Ehitusseadustiku kohaselt küsiti Põhjakaare tn 10 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõule arvamust naaberkinnistute omanikelt ehk Luha tn 13e, T8 Tallinn-Paldiski, Põhjakaare tn 6, Põhjakaare tn 8) omanikud. Põhjakaare tn 8 ja Põhjakaare tn 10 kinnistud kuuluvad ühele omanikule, mistõttu ei olnud vaja neid eraldi teavitada. Niidu tn 7 ja Luha tn 15 omanik on Keila linn. Arvamust küsiti Transpordiametilt, kuna Põhjakaare tn 10 kinnistule ulatub Tallinn-Paldiski põhimaantee 50m laiune kaitsevöönd, Transpordiamet on ka naaberkinnistu T8 Tallinn-Paldiski valdajaks. Arvamust küsiti Elektrilevi OÜ-lt, kuna kinnistut läbib elektri maakaabelliin (PÕHJA:KEI) kaitsevööndiga 1+1m ja Keila Vesi AS-lt, kuna kinnistut läbib sademevee kraav, mis on ette nähtud ühendada linna sademeveesüsteemi peakollektoriga perspektiivse ülevoolu kaudu. Projekteerimistingimuste kooskõlastamine teiste riigiametitega polnud vajalik, sest selles piirkonnas pole teisi riigiameti haldusalas olevat objekti (nt raudteed, muinsus- või looduskaitseobjekti, veekogu, põllumajandussüsteemi, maardlat vm) ning

projekteerimistingimuste sisus ei ole riigiametite haldusalasid (nt tervisekaitse, keskkonnakaitse, tuleohutus vm) puudutavaid asjaolusid.

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

Vastavalt haldusmenetluse seadusele teatati Põhjakaare tn 10 kinnistu omanikule, naabritele (Luha tn 13e, Põhjakaare tn 6, Põhjakaare tn 8 kinnistute omanikud) ja Transpordiametile projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade avaldati Keila Lehes. Teates märgiti 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 pandi avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei olnud vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tehti menetlusest teatamisel ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.

Ehitusseadustiku § 28 alusel annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja § 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 avalikustati projekteerimistingimused Keila linna kodulehel.

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest taotlejat, maaomanikku, samuti Luha tn 13e, Põhjakaare tn 6, Põhjakaare tn 8 kinnistute omanikke, AS-i Keila Vesi, Elektrilevi OÜ-d ja Transpordiametit.

Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud 08.03.2022. Avatud menetlusest teavitamisega kulusid ei kaasne.

Korralduse jõustumine: Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

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

Eelnõu esitaja:

Koostaja:
Ramul Saarnit
linnaarhitekt
6790712

27.06.2022