

**EELNÕU**

Projekteerimistingimuste määramine Allika tn 7 kinnistul olemasoleva üksikelamu lammutusprojekti ja uue korterelamu ehitusprojekti koostamiseks

Keila Linnavalitsusele esitati Timmo Lassi poolt 16.09.2021 projekteerimistingimuste taotlus ja 22.02.2022 e-kirjaga lisamaterjalid (käesoleva korralduse Lisa 1) Allika tn 7 kinnistule **5-korruselise korterelamu projekteerimiseks**. Menetlusse kaasati ka Allika tn 7 omanik Prepack OÜ, edaspidi Arendaja.

Allika tn 7 kinnistu (katastritunnus 29601:001:0465) suurus on 2062 m<sup>2</sup> ja maa kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%.

Ehitisregistri (edaspidi EHR) andmetel on Allika tn 7 katastriüksusel 1969. a kasutusele võetud kahekorruseline ja ehitisealuse pinnaga 68 m<sup>2</sup> üksikelamu (EHR kood 116028158) ja ühekorruseline majandushoone ehitisealuse pinnaga 45 m<sup>2</sup> (EHR kood 116028159).

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks korruselamumaa, kus korruselamumaa või üldmaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama 90% alast ja kus parkimine lahendatakse vastavalt võimalustele kruntidel või üldkasutataval alal. Korruselamumaa juhtfunktsiooniga aladel tuleb arvestada, et vähemalt 50% maa-alast peab jääma kõigile avatuks.

Allika tn 7 asub olemasolevate 4-5-korruseliste elamute piirkonnas. Ida poole jääb kahekorruseline ärihoone, põhjas asub Pae tn 11 viiekorruseline elamu, läänes Põllu tn 1a ja Allika tn 8 viiekorruselised elamud ja alajaama hoone. Kinnistu piirneb läänest ja edelast Allika tänavaga. Olemasolev maapind on tasane.

Naaberkinnistute suurused on vahemikus 647-3962,8 m<sup>2</sup>, hoonestuse ehitisealused pinnad on vahemikus 262-816 m<sup>2</sup>. Lähipiirkonna kinnistutel asuvate korterelamute hoonestustihedus (suletud brutopinna ja kinnistu pindala suhe) on vahemikus 0,33 – 1,70.

Keila linna uue (menetluses oleva) üldplaneeringu arendusüksuste kaardi järgi on ala tähistatud kui 6.4.8 Suur korterelamupiirkond. Menetluses oleva üldplaneeringuga kavandatava arengu eesmärk on planeerida korterelamupiirkond mugava kasutustaristu ja mitmekesiste rohealadega terviklikuks ja esteetiliseks keskkonnaks. Piirkonna ehitus- ja kasutustingimustena on asjakohane välja tuua järgmine:

- *Parklate rajamisel lisada täiendavat haljastust, sh parkla-alad liigendada haljastusega.*
- *Korterelamupiirkonnas mitmekesistada väliruumi. Planeerida spordi- ja mänguväljakuid.*
- *Muruplatside asemel näha ette harvemini niitmist vajavaid pindu ja lahendustes vähendada niidupinda madalate põõsasistutusega*
- *Korterelamupiirkonnas soodustada linnaaiandust, mis mitmekesistaks kortermajade elanike vaba aja veetmise võimalusi, pakuks lisategevust pensionäridele ja väikelastega*

*perekondadele ning ühtlasi suurendaksid kortermajade alade liigirikkust ja ökoloogilist mitmekesisust.*

- *Eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt murukärje kasutamist, et tagada sõidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega.*
- *Kortermajade ümber pole piirete rajamine lubatud (v.a lastemänguväljaku, koerte jalutamise platsi jm osas).*

Riigikohus on möönnud kohaliku omavalitsuse üksuse võimalust võtta õigusaktidega lubatud piirides kaalumise teostamisel arvesse ka üldplaneeringu tööversioonis väljendatud arengueesmärke ja tugineda selles dokumendis esitatud põhjendustele (vt Riigikohtu 20.03.2014 otsus nr 3-3-1-87-13, p 12; 08.08.2016 otsus nr 3-3-1-88-15, p 23).

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikest 1 ei kuulu kavandatav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral KeHJS § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamise läbiviimine kohustuslik. Projekteerimistingimustega kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, st tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega, ning seetõttu KeHJS § 6 lõike 2<sup>1</sup> kohaselt tegevusega, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Samas KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu<sup>1</sup>“ § 13 punkti 2 (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine) loetellu planeeritav tegevus (ühe korterelamu rajamine olemasolevate korterelamute vahele koos selle hoone elanikele ja külalistele parkimisvõimaluste loomisega) ei kuulu. KeHJS § 6 lõike 2<sup>3</sup> kohaselt võib sama paragrahvi lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud eelhindangu jätta andmata, kui kavandatav tegevus jääb väljapoole lõike 2<sup>1</sup> reguleerimisala ja lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Projekti elluviimisel ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Seega arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ning asjaolu, et projekteerimise eesmärk on kooskõlas Keila linna kehtiva üldplaneeringuga, ei ole vajalik anda projekteerimistingimuste keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik projekteerimise ja ehitusloa menetluse käigus, sh tuleb läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.

Arvestades naabruses olevate korterelamute mahtusid ja nende kinnistute hoonestustihedust, samuti maaomaniku soove ja uue üldplaneeringu visioone, võib lubada kinnistule analoogseid hoonemahtusid, kui hoone projekteeritakse keskkonda sulanduvalt ning korrastades ja luues lisandväärtusi linnaruumi.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila linna veebilehel kahe nädala jooksul alates xx.xx.2022 - xx.xx.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Allika tn 7 kinnistu omanikule ja puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Pae tn 11, Põllu tn 1a, Põllu tn 1b, Põllu tn 3, Põllu tn 5, Allika tn 5a, Allika tn 8, Paldiski mnt 6) omanikele või nende esindajatele (korterühistud). Projekteerimistingimuste eelnõu koostamiseks viidi läbi 07.12.2021 kaasamiskoosolek ja küsiti naabrite arvamust. 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 eeltoodust 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 lõike 4, § 28, § 31, § 33 lõike 1 alusel ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7 ja § 17 lõikest 8 ning arvestades Timmo Lassi poolt 16.09.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlust ja *esitatud arvamusi /ei esitatud arvamusi:*

1. Määrata projekteerimistingimused Allika tn 7 kinnistule (edaspidi kinnistu) korterelamu 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) kinnistu võib olla hoonestatud ühe korterelamuga ja ühe alla 20m<sup>2</sup> suuruse abihoonega (kasvuhoone, kuur vmt). Kaasaegse korterelamu arhitektuurse lahenduse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevat olukorda ja väljakujunenud linnaruumi miljööd. Arhitektuurse lahenduse eskiis (sh erinevaid vaateid võimaldav ruumiline illustratsioon) tuleb kooskõlastada linnavalitsusega;
- 2) kavandata hoone asukoht vastavalt arhitektuursele lahendusele, kuid Põllu tn 3 kinnistu piirist minimaalselt 4 meetri kaugusel;
- 3) suurim ehitistealune pind on 610 m<sup>2</sup> ja suletud brutopind 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) hoone võib olla maksimaalselt 5-korruseline, 5. korruse suletud brutopindala võib olla maksimaalselt 75 % hoone suurima pindalaga korruse suletud brutopinnast;

- 5) hoone suurim kõrgus on 17 meetrit, arvestades maapinna keskmist kõrgust hoone ümber. 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. Kinnistu piirile ei tohi järske kaldeid projekteerida. Projektis esitada kogu kinnistu vertikaalplaneerimine, sh näidata kinnistu kõigi servade maapinna projektkõrgused;
- 6) hoones võib olla maksimaalselt 25 elukorterit;
- 7) hoone  $\pm 0.00$  kõrgus vastavalt projektlahendusele;
- 8) hoone fassaadide kompositsioon lahendada terviklikult. Hoone tänavapoolsed fassaadid peavad olema liigendatud ja rõdude või katuseterrassidega. Seinte välisviimistluses eelistada traditsioonilisi materjale, nt krohvi, kivi, tellist, puitu, vineeri, metalli, klaasi jt materjale. Keelatud on plast- ja palkvooder. Fassaadi kompositsioonis kasutada vähemalt kahte materjali. Välisviimistluse värvilahendus vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile;
- 9) eelistatavalt projekteerida hoonete lamekatuse. Katusekalle  $0^{\circ} \dots 20^{\circ}$ . Võttes arvesse Allika tn sademeveesüsteemi piiratud läbilaskevõimet, rajada soovitatavalt kogu lamekatuse õhukese ekstensiivse rohekatusena, kuna viimane vähendab koormust sademeveesüsteemidele, pikendab katusekatte eluiga ja vähendab kuumasaarte teket. Arvestades Keila linna kliimanetraalsuse eesmärke peab siiski vähemalt 100m<sup>2</sup> ulatuses lamekatuse rajama rohekatusena ja ülejäänud 5.korruse katuse heleda katttega;
- 10) projekteerida korteritele üks ühine peasissepääs;
- 11) korterite insolatsioonitingimused peavad vastama normidele (EVS 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetes). Projekti koosseisus esitada insolatsioonianalüüs, mis peab käsitlema kõiki kortereid, kus insolatsioon väheneb eespool nimetatud standardi Lisas G toodud vaatluspäeval;
- 12) lahendada parkimine oma kinnistul arvestusega minimaalselt 1 sõidukikoht 1 korteri kohta. Lisaks rajada kinnistule ühiskasutuseks (nii elanikele kui külalistele), sademete eest kaitstud min. 18 jalgratta kohta ühiskasutatavas panipaigas ja hoonest väljas 14 jalgratta kohta;
- 13) määrata liikluskorralduse põhimõtted vastavalt EhS § 26 lg 4 p 9. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) tuleb kaasata projekti koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik;
- 14) liitumised tehnovõrkudega lahendada vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Kinnistu asub kaugkütte piirkonnas, soojavarustuseks on kohustuslik liituda linna kaugküttevõrguga.

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](mailto:info@keilavesi.ee)).

Kaugküttevõrguga liitumiseks esitada taotlus uue tarbimiskoha liitumiseks, mis on võimalik taotleda läbi Utilitas Eesti AS kodulehe: <https://www.utilitas.ee/liitu-kaugkuttega/>

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/>

Elektrikaablite kaitsevööndis tegutsemiseks taotleda kaitsevööndis tegutsemise luba. Õhuliinide all üle 4,5m kõrguste mehhanismidega töötamine on Elektrilevi OÜ loata keelatud. <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/kaitsevoondi-kooskolastused>. Loa taotlemisel lisada asendiplaani joonis ja EHR-s Elektrilevi OÜ poolt lisatud märkus;

- 15) sademeveed tuleb kokku koguda hoone katustelt ja kõvakattega pindadelt ning immutada pinnasesse kinnistu piires. Sademeveed ei tohi sattuda naaberkinnistutele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks 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. Äärmisel juhul, kui eksperthinnangu alusel on vaja kasutada osaliselt ka sademeveekanaliseerimist, siis koostada projekt vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Parkimislahenduste tegemisel kaaluda osaliselt nn „murukivi“ vmt kasutamist, et tagada üheaegselt hea kandevõime ja sademevee imavusega pind. Parkimisala vihmavee saab kokku koguda ka parkimiskohtade ette rajatava immutuspeenraga. Kinnistu kõvakattega pindadelt kokku kogutud sademevee saab suunata haljasalale rajatavasse viibetiiki/haljastatud märgalale, mis tavaolukorras võib omada puhke- ja mänguväljaku otstarvet. Viibetiigi ülevool suunata näiteks kuppelrestluugiga restkaevu kaudu sademevee kanalisatsiooni;
- 16) kinnistul peab haljasalade osakaal olema minimaalselt 25%, kuhu projekteerida puhkeala(d) püstitatava hoone elanikele. Elujõuline kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Allika tänava äärde kõnnitee serva näha ette madalate põõsaste (kõrgus max 1m) istutus;
- 17) minimaalne nõutav tulepüsivusklass - vastavalt tuleohutusnõuetele;
- 18) 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 ja kaugkütte liitumispunktid;
- 19) lahendada prügi ja muude jäätmete paigutus ning äraveo lahendus. Projekteerida maa-alused süvamahutid. Näha ette 4 konteinerit: segaolmejäätmed, segapakend, biojäätmed ja paber-kartong. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega, arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele;
- 20) korterelamu ehitamine (nt kaasneda võiv vibratsioon) ei tohi ohustada naabermajade seisundit ja konstruktiivset stabiilsust. Projektis kirjeldada võimalikke ohtusid ja määrata, millised ehitusaegsed kontrollmõõtmised tuleb naabermajadele teha;
- 21) hoonesse ja parklasse projekteerida elektriautode laadimistaristu vastavalt EhS § 65<sup>1</sup> lõike 4 punktile 1;
- 22) linnavalitsus võib põhjendatud juhtudel lubada nõuetest 3, 5 ja 7 minimaalset kõrvalekaldumist, kui tagatakse hoone miljõosse sobivus. Nimetatud kõrvalekalleteks tuleb eelnevalt, eskiisi ja põhjenduste esitamisel, saada linnavalitsuse nõusolek;

- 23) korterelamu ehitamine ja krundi pinnasestruktuuri ümberkujundamine ei tohi halvendada ümbritsevate kruntide hüdrogeoloogilisi tingimusi. Teha koostööd lähinaabritega;
- 24) piirdeaiad ei ole lubatud, välja arvatud Põllu tn 3 kinnistu poolsele piirile. Piirdeaiad ulatus leppida kokku Põllu tn 3 kinnistu omanikuga;
- 25) projekteerimise alusuuringuna teostada pinnases radooni kontsentratsiooni mõõtmine ja esitada koos ehitusloa taotluse dokumentatsiooniga. Projektis käsitleda radoonitõrje meetmeid;
- 26) puudega inimeste erivajadusi arvestades peab liikumisvõimalus kinnistule ja hoonesse olema tagatud vastavalt kehtivatele normidele. Hoonesse sisenemisel ja hoonesisestelt peab olema tagatud liikumine ratastooliga, selleks tuleb hoonesse kavandada ja välja ehitada vajalikud kaldteed. Kõik käiguteed ja ukseavad peavad võimaldama ratastooliga liikumist. Lähtuda universaalse disaini (kaasav disain) põhimõtetest: [https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki\\_kaasava\\_elukeskkonna\\_kavandamine\\_loomine.pdf](https://www.astangu.ee/sites/default/files/media/koiki_kaasava_elukeskkonna_kavandamine_loomine.pdf) ;
- 27) ehitusloa väljastamise eelduseks on muuhulgas peatükis II ja III kirjeldatud taristu projekteerimise ja ehitamise lepingu sõlmimine kinnistu omaniku ja Keila linnavalitsuse vahel.

### III Arhitektuur-ehituslikud nõuded Allika tänava rekonstrueerimisprojektile:

- 1) vastavalt asendiskeemile (käesoleva korralduse Lisa 2) koostada projekt, mis käsitleb Allika tänava sõidutee, kergliiklustee ning parkimiskohtade ehitamist (vajadusel, terviklahendusest tulenevalt ka teiste alaga külgnevate teede rekonstrueerimist); piirkonna haljasalade asukohti, haljastamist; prügimajade asukohti; tänavavalgustuse rajamist; sademevee ärajuhtimist ja immutamist ning vajadusel olemasolevat tehnovõrkude nihutamist/ümbertõstmist;
- 2) Allika tänava sajuvee käitlemise hõlbustamiseks kasutada sademevee imbsüsteemi või teisi säästlikke lahendusi (näiteks haljasaladele viibetiigi rajamist), kuna piirkonna sademeveekanalisatsiooni jõudlus on ammendumas. Sademevee ärajuhtimiseks kasutada säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustike rajamist. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest. Äärmuslikul juhul on osalises mahus lubatud suunata tänava sademeveed olemasolevasse sajuveekanalisatsiooni vastavalt AS Keila Vesi tehnilistele tingimustele. Tänavamaalt kokku kogutud sademevee saab suunata külgnevatele haljasaladele ja selleks spetsiaalselt rajatavasse viibetiiki/haljastatud märgalale, mis tavaolukorras võib omada puhke- ja mänguväljaku otstarvet. Viibetiigi ülevool suunata näiteks kuppelrestluugiga restkaevu kaudu sademevee kanalisatsiooni.  
Sademeveesüsteemi projekteerimisel:
  - määrata võimalused ärajuhitava sademevee suunamiseks valgala põhiveejuhtmesse või suublasse;
  - määrata erinevate tehiskatete ja haljastuse osakaal;
  - vett halvasti läbilaskvate katendite, eelkõige parklate ja platside kavandamisel tuleks hinnata saastunud sademevee puhastamise vajadust ja sellest tulenevalt seada tingimuseks, kas: - sademevee juhtimine haljasalale ja üldjuhul sealt edasi sademeveesüsteemi; - sademevee eelpuhastamine kohapeal juhtimisega sademevee- või reoveekanalisatsiooni; -

platside katusega katmine saastunud sademevee tekke vältimiseks; - sademevee juhtimine reoveepuhastisse, mis peab olema eelnevalt kooskõlastatud vee-ettevõtjaga;

- võimalusel ja vajadusel määrata puhasti asukoht;
  - määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted ja tingimused äravoolu suunamiseks, reguleerimiseks ja lubatud sademeveeuputuse alade kujundamiseks;
  - määrata tingimused sademeveesüsteemi hoolduseks vajalikuks juurdepääsuks (juurdepääsuteed või juurdepääs maastikul);
  - määrata muud konkreetsest asukohast ja projekteeritava rajatise olemusest sõltuvad tingimused välisruumi kujundamiseks (näiteks nõuded tiigile või viibealale kui maastiku kujundamise elemendile);
- 3) tänavavalgustus lahendada vastavalt AS Keila Vesi tehnilistele tingimustele;
  - 4) sõiduteede, jalg- ja kergliiklusteede lumest puhastamine lahendada vallitamisega, milleks näha ette piisavad alad. Lume äravedamise lahendus on lubatud vaid põhjendatud juhtudel ning kokkuleppel Keila Linnavalitsusega;
  - 5) Allika tänav on kahe-suunalise liiklusega;
  - 6) sõidutee ja kergliiklustee eraldamine lahendada projekteerimise käigus (äärekiviga, haljasalaga, erinevad katendid või muu lahendus);
  - 7) kergliiklustee ja sõiduteede laiused peavad vastama standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Standardist kõrvalekaldumine on lubatud vaid põhjendatud juhtudel ning kokkuleppel Keila Linnavalitsusega. Parkimisalade asukohtade ja suuruste ning prügimajade (eelistada maa-aluseid konteinereid) asukohtade määramisel peab silmas pidama projekteeritava ala esteetilist terviklahendust;
  - 8) projekt peab sisaldama ümberkujundatavate alade vertikaalplaneeringut;
  - 9) jalg- ja kergliiklusteede ning ülekäikude projekteerimisel arvestada liikumispuudega inimeste vajadustega;
  - 10) juurdepääsuteede projekteerimisel arvestada pääste- ja prügiautode vajadustega;
  - 11) hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on muuhulgas Allika tänava rekonstrueerimisprojekti esitamine Keila Linnavalitsusele. Tänavarekonstrueerimisprojekt peab olema koostatud vähemalt põhiprojekti staadiumis vastava pädevusega isiku poolt ja käsitlema kõiki eespool kirjeldatud projekti osi. Allika tänava rekonstrueerimisprojekti käsitletav ala on kirjeldatud asendiskeemil (käesoleva korralduse Lisa 2) punase joonega;
  - 12) hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on Allika tn väljaehitamine rekonstrueerimisprojektiga ettenähtud mahus ja tasuta linnale üle andmine.

#### IV 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; vundamendi plaanid, korruste plaanid ning lõiked ja

vaated (vaadetel 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.

#### V 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 alaosa 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).

#### VI 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 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 Allika tn 7 kinnistul olemasoleva üksikelamu lammutusprojekti ja uue korterelamu ehitusprojekti koostamiseks” juurde**

**Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Allika tn 7 kinnistul olemasoleva üksikelamu lammutusprojekti ja uue korterelamu projekti koostamiseks.**

Keila Linnavalitsusele esitati Timmo Lassi poolt 16.09.2021 projekteerimistingimuste taotlus ja 22.02.2022 e-kirjaga lisamaterjalid Allika tn 7 kinnistule **5-korruselise korterelamu projekteerimiseks**. Menetlusse kaasati ka Allika tn 7 omanik Prepack OÜ, edaspidi Arendaja.

**Arvestades naabruses olevate korterelamute mahtusid ja nende kinnistute hoonestustihedust, samuti maaomaniku soove ja uue üldplaneeringu visioone, võib lubada kinnistule analoogseid hoonemahtusid, kui hoone projekteeritakse keskkonda sulanduvalt ning korrastades ja luues lisandväärtusi linnaruumi.**

*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 1 kohaselt on hoone püstitamiseks 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 § 28: Projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.*

*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. (3) Pädev asutus kaasab menetlusse taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. (4) Pädev asutus esitab 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 ehitamine puudutada. (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.*

*EhS §-ist 31 lähtuvalt kaasati menetlusse naaberkinnistute (Pae tn 11, Põllu tn 1a, Põllu tn 1b, Põllu tn 3, Põllu tn 5, Allika tn 5a, Allika tn 8, Paldiski mnt 6) omanikud või nende esindajad (korterühistud).*

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

*Naaberkinnistu omanik ja korteriühistud avaldasid/ei avaldanud eelnõu kohta arvamust. Avalikustamisel esitati arvamusi/ei esitatud arvamusi, millega arvestati/ei arvestatud.*

*Projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamine riigiametitega polnud vajalik, sest selles piirkonnas pole ühegi riigiameti haldusalas olevat objekti (nt maanteed, raudteed, muinsus- või looduskaitseobjekti, veekogu, põllumajandussüsteemi, maardlat vm) ning projekteerimistingimuste sisus ei ole riigiametite haldusalasid (nt tervisekaitse, keskkonnakaitse, tuleohutus vm) puudutavaid asjaolusid.*

*Ehitusseadustiku § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.*

*Keila Linnavolikogu 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 projekteerimistingimuste taotlejat, Allika tn 7 kinnistu omanikku, naaberkinnistute (Pae tn 11, Põllu tn 1a, Põllu tn 1b, Põllu tn 3, Põllu tn 5, Allika tn 5a, Allika tn 8, Paldiski mnt 6) omanikke või nende esindajad (korterühistud).

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

**Korralduse jõustumine:** Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

**Korralduse kooskõlastamine:** Korralduse kooskõlastavad õigusnõunik Marju Vipper, linnasekretär Maris Mäger.

Eelnõu esitaja:

**Inge Angerjas**  
abilinnapea

Koostaja:  
**Ramul Saarniit**  
linnaarhitekt  
**6790712**

19.04.2022