



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

10.11.2022 nr 2-2/311

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Haapsalu mnt 57a kinnistule administratiivhoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks**

Priit Kaljapulk soovib 26.07.2022 esitatud taotluse alusel projekteerimistingimusi Haapsalu mnt 57a kinnistul asuva administratiivhoone (ehitise kood 116024223) laiendamiseks üle 33% esialgu kavandatud mahust.

Haapsalu mnt 57a (katastritunnus 29601:010:0310) kinnistu suurus on 9811 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% ärimaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Haapsalu maanteelt. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul lisaks administratiivhoonele, mis on kasutusele võetud 1976. aastal, kaarhall-ladu (ehitise kood 116024224, kasutusele võetud 1983), mis on seoses juurdeehituse planeerimisega kavas lammutada.

**Projekteerimistingimused on vajalikud, kuna taotleja soovib laiendada hoonet üle 33% esialgu kavandatud mahust. Taotleja soovib hoonet laiendada külge ehitamisega, lisades juurdeehitusega kondiitri- ja kulinaariatsehhi täiendavad ruumid ja osaliselt Rõõmu Kaubamaja laoruumide pinnad. Olemasoleva hoone ja juurde ehitatava osa vahel on kaetud varikatuse alune ala.**

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib hoone 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.

Haapsalu mnt 57a kinnistu asub Keila linna läänepoolsel äärealal, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib ärimaa juhtotstarve, kus ärimaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja kus parkimine tuleb lahendada krundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnorajatistest, liiklusest jm tulenevaid) nõudeid Haapsalu mnt 57a kinnistu kohta. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on vajalik ka Rõõmu ärikvartalis mõõdukalt rikastada avalikku ruumi ja parandada selle sidusust, milleks on käesoleval krundil mh uue haljastuse kavandamine hoonete vahelisele alale. Laiendatud ärihoone sobitub oma otstarbelt ja mahult teda ümbritsevate teiste ärihoonete vahele.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustati Keila linna veebilehel kolme nädala jooksul 14.10-04.11.2022, avalikustamise info avaldati 21.10.2022 Keila Lehes ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Haapsalu mnt 57a kinnistu omanikule ning puudutatud naabriteks

olevate kinnistute (Haapsalu mnt 57, Haapsalu mnt 57b ja Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam) omanikele või riigimandi puhul valitsejatele. Haapsalu maantee kinnistu kuulub Keila linnale ja omaniku teavitamine ei olnud vajalik.

Keila Linnavalitsus tegi ettepaneku määrata projekteerimistingimused ilma avalikku istungit läbi viimata. Avalikku istungit läbi ei viidud.

Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Puudutatud isikutest vastas avalikustamisele tingimustega kooskõlastusega AS Eesti Raudtee. Tingimused on loetletud Lisas 1.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 26 lõike 1, lõike 2 punkt 2, lõike 3 ja lõike 4 punktide 3, 4, 5, 6 ja 9, § 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 Arhitektuuribüroo KONTUUR OÜ esindaja Priit Kaljapulk poolt 26.07.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest koos eskiisiga:

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Haapsalu mnt 57a** kinnistul asuva tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt Lisas 1 toodule.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Korraldus teha taotlejale ning Haapsalu mnt 57, Haapsalu mnt 57b ja Jõe tn 70c // Turu tn 1 // Keila raudteejaam 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