



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

17. veebruar 2022 nr 41

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Paldiski mnt 31 tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul**

Keila Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 36 on kehtestatud Harju KEKi Paldiski mnt äärsete kinnistute detailplaneering (edaspidi planeering), mille alusel on moodustatud mh Paldiski mnt 31 katastriüksus. AS RTG projektbüroo esindaja Sander Sauk soovib 09.12.2021 esitatud taotluse ja 30.12.2021 esitatud lisadokumentide alusel projekteerimistingimusi Paldiski mnt 31 kinnistul asuva tootmishoone laiendamiseks ja Paldiski mnt 31 kinnistu liitmiseks Keki tn 8 kinnistuga.

Paldiski mnt 31 (katastritunnus 29601:003:0044) kinnistu suurus on 132338 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% tootmismaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Keki tänavalt. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 22 hoonet. Paldiski mnt 31 kinnistuga liidetav Keki tn 8 kinnistu on 100% tootmismaa ja suurusega 2830 m<sup>2</sup>. Keki tn 8 kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üks kahekorruseline hoone ehitisealuse pinnaga 324 m<sup>2</sup>.

Taotleja soovib Paldiski mnt 31 ja Keki tn 8 liitmise tulemusel tekkiva kinnistu:

- hoonestusala suurendada 10 % ulatuses
- täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi
- täpsustada maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta
- täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid
- täpsustada krundijaotust

Taotleja soovib **suurendada planeeringuga kavandatud ehitusala**, mis ulatuks osaliselt väljapoole praeguseid Paldiski mnt 31 kinnistu piire (muu hulgas kinnistuga liidetava Keki tn 8 kinnistu peale), millega seoses on vajalik täpsustada planeeringut projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 2 alusel (projekteerimistingimustega saab asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest) maksimaalselt 10% ulatuses. Lisaks soovib taotleja **täpsustada krundijaotust** ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 8 alusel, mille käigus Paldiski mnt 31 kinnistu liidetakse Keki tn 8 kinnistuga. Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb

ettepaneku muuta hoonestusala nii, et viimase hulka kuuluks osaliselt ka Keki tn 8 kinnistu. Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi. Kavandatav ei muuda planeeringu põhilahendust ja seda on võimalik ellu viia ka pärast käesolevate projekteerimistingimustega tehtavaid täpsustusi.

Planeeringu kohaselt on lubatud Paldiski mnt 31 kinnistu ehitistealune maksimaalne maapealne pind 57000m<sup>2</sup>, hoonete maksimaalne kõrgus 15m ja 4 korrust ning kinnistule võib püstitada kuni 30 hoonet. Kinnistu kõikide hoonete kogu suletud netopind võib olla 68400m<sup>2</sup>. Planeeringu järgi asuvad kinnistul servituudi seadmise vajadusega alad tehnovõrkude rajamiseks (soojatorustik, veetoru, kanalisatsioonitoru, sadeveetoru, sidekanalisatsioon ja elektriakaabel), kuid kinnistusraamatusse servituute kantud ei ole. Keki tn 8 kinnistul on planeeringu kohaselt ehitistealune maksimaalne maapealne pind 1300 m<sup>2</sup>, hoonete maksimaalne kõrgus 15m ja 4 korrust ning kinnistule võib püstitada kuni 3 hoonet. Kinnistu kõikide hoonete kogu suletud netopind võib olla 1300 m<sup>2</sup>. Planeeringu järgi asuvad kinnistul servituudi seadmise vajadusega alad tehnovõrkude rajamiseks (elektriakaabel), kuid kinnistusraamatusse servituute kantud ei ole.

### **Projekteerimistingimused on vajalikud, kuna Taotleja soovib püstitada tootmishoone ehitisealuse pinnaga 4000m<sup>2</sup>.**

Planeeringuga lubatud hoonestusala suurendatakse. Lisanduva hoonestatava ala pindala on 1250 m<sup>2</sup>, mis on kogu planeeringu järgsest hoonestusalast (200210 m<sup>2</sup>) **alla 1%** ja jääb seega alla ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktis 2 toodud 10% piiri. Arvestades kõiki projekteerimistingimustega lubatud muudatusi planeeringus (Keki tn 5 hoonestusala muutus 827m<sup>2</sup>), alates planeeringu kehtestamisest, jääb ehitusala muudatuste summa samuti alla ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punktis 2 toodud 10% piiri.

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 21.01-05.02.2022 ja saadeti ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Paldiski mnt 31 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Ehitajate tee 6, Paldiski mnt 23, Paldiski mnt 33, Paldiski mnt 35, Keki tn 4, Keki tn 7) omanikele. Ehitajate tee kinnistu kuulub Keila linnale ja omaniku teavitamine ei olnud vajalik.

Tehnovõrgu valdajatest kaasati Entek AS, kes arvamust ei avaldanud. Keila Linnavalitsus tegi ettepaneku määrata projekteerimistingimused ilma avalikku istungit läbi viimata.

Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest. Puudutatud isikutelt avalikustamise käigus vastuväiteid ega arvamusi ei laekunud.

Lähtudes eeltoodust ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 4 punkti 2, 4 ja 8, § 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 AS RTG projektbüroo esindaja Sander Sauk poolt 09.12.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlust koos eskiisiga (Lisa 1, maa-ala plaan koos ettepanekuga planeeringu täpsustamiseks):

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas Paldiski mnt 31** kinnistul asuva tootmishoone laiendamise ehitusprojekti koostamiseks ja Paldiski mnt 31 kinnistu liitmiseks Keki tn 8 kinnistuga. Juurdepääs kinnistule on Keki tänavalt.

Paldiski mnt 31 (katastritunnus 29601:003:0044) kinnistu suurus on 132338 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% tootmismaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Keki tänavalt. Kinnistu on hoonestatud. Ehisregistri andmetel asub kinnistul 22 hoonet.

Paldiski mnt 31 kinnistuga liidetav Keki tn 8 kinnistu on 100% tootmismaa ja suurusega 2830 m<sup>2</sup>. Keki tn 8 kinnistu on hoonestatud. Ehisregistri andmetel asub kinnistul üks kahekorruseline hoone ehitisealuse pinnaga 324 m<sup>2</sup>.

Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub kinnistu tootmismaa juhtotstarbega alal ning Keila Linnavolikogu 25.09.2009 otsusega nr 36 kehtestatud Harju KEKi Paldiski mnt äärsete kinnistute detailplaneering näeb kinnistu maa kasutuse sihtotstarbena ette 100% tootmismaa.

### I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

**Paldiski mnt 31** kinnistul on hoonestamise aluseks jätkuvalt korralduse p 1 nimetatud detailplaneering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringut järgmiselt:

- 1) Paldiski mnt 31 (moodustatava kinnistu) kinnistu hoonestusala on suurendatud, kogu planeeringut arvestades 1 % ulatuses (hoonestusala asukoht on näidatud käesoleva korralduse Lisas 1), seega on lubatud ehitistealune pind kokku on 59550 m<sup>2</sup>.
- 2) Rakendada säästlikke sademevee käitlemise lahendusi, näiteks: vett läbilaskvad katendid, haljastatud imbalad, parkimiskohtade juurde põõsaste ja puude istutused, mis seovad vett ja annavad sõidukitele kuumal ajal varju.
- 3) Kaaluda võimalust ja teha koostööd osaihinguga Keila Tervisekeskus sademevee suunamiseks lumetootmise reservtiiki.
- 4) Hoone arhitektuurinõuded vastavalt planeeringule (seletuskiri ptk 3.3)
- 5) Kinnistul asuvate tehnovõrkude ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja kooskõlastada ehitusprojekt enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 6) Projekteeritav hoone peab olema energiatõhusus.
- 7) Olemasolevate trasside sh kaugküttetrassi ümbertõstmiseks ja rekonstrueerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajatelt.
- 8) Projekteeritavate hoonete ja rajatiste alla jäävate puude raiumiseks taotleda raieluba ja näha ette maksimaalselt asendusistutusi omal kinnistul või linna avalikel haljasaladel. Puude likvideerimise täpsed tingimused lepitakse kokku raieloa väljastamisel.

### 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” ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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 lõige 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, fotod olemasolevast olukorrast ja soovitatavalt perspektiivvaated.

### 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 ehitusteatast 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 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).

### 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 Paldiski mnt 31, Keki tn 8 ja naaberkinnistute omanikele ja aktsiaseltsile Entek 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