



KEILA  
LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Keila

30. detsember 2021 nr 379

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas kinnistule üksikelamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks**

esitas 09.11.2021 taotluse projekteerimistingimuste määramiseks  
kinnistul asuva elamu laiendamiseks üle 33%.

17.12.2021 kaasati menetlusse piirinaabrid ja  
kinnistute omanikud, kellel paluti esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamus  
hiljemalt 27.12.2021. Naabrid projekteerimistingimuste kohta arvamust ei avaldanud.

kinnistu suurus on 1556 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve  
on 100% elamumaa (edaspidi nimetatud ka kinnistu). Juurdepääs kinnistule on Haapsalu  
maanteelt. Kinnistul asuvad 1925. a kasutusele võetud 61 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga, 195 m<sup>3</sup>  
mahuga, kahekorruseline viilkatusega elamu ( ) ja 58,5 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga  
181 m<sup>3</sup> mahuga, ühekorruseline viilkatusega abihoone .

**Taotleja soovib hoonet laiendada külge ehitamisega, pikendades hoonet põhiliselt lääne  
suunas.** Katuseks on mõeldud olemasoleva hoonega analoogne viilkatus koos katuseakende ja  
vintskappidega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib elamu 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 40 elamukrunt asub Keila põhjaosa aedlinnas Keilat läbiva Haapsalu maantee  
ääres, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib väikeelamumaa juhtotstarve, kus  
maapealsete korruste arv ei tohi olla suurem kui kolm ja kus parkimine tuleb lahendada  
elamukrundil. Üldplaneeringus ei ole rohkem (loodusest, miljööst, tehnorajatistest, liiklusest  
jm tulenevaid) nõudeid Haapsalu mnt 40 kinnistu kohta.

Ümbritsevate (Haapsalu maanteest põhjapoolisel alal)

kinnistute suurused on 578 - 2185 m<sup>2</sup>, elamute ehitisealused pinnad 67-227 m<sup>2</sup>, mahud  
342-955 m<sup>3</sup>, täisehituse protsent on vahemikus 6 – 25%. Piirkonnas on elamutel elukorruseid

1-2, millele võivad lisanduda keldri- või pööningukorrused. Piirkonnas leiab erinevaid katusetüüpe (kelp-, poolkelp-, viil-, lamekatused, ühepoolse kaldega katused), kuid põhiliselt on levinud viilkatus. Ka hoonete kõrgused on erinevad, 5-9 m.

Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, hoonete kõrgust ja mahtu leiab Keila Linnavalitsus, et kavandatav elamu laiendus sobitub piirkonda nii mahuliselt, otstarbalt kui ka hoonestuslaadilt.

Lähtudes eelnevast, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 2, lõike 3 ja 4, § 28, § 31 lõigete 2, 3, lõike 4 punkti 2, § 33 lõike 1 alusel ning juhindudes Keila Linnavalikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades Kaido Vällik poolt 09.11.2021. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust ja asjaolu, et naaberkinnistute omanikud arvamust ei avaldanud:

1. Määrata projekteerimistingimused **Keilas** (katastritunnus ) kinnistule:

#### I Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

- 1) Üksikelamu laiendusprojekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda ning väljakujunenud linnaruumi. Kinnistul võib olla üks kuni 9 m kõrgune (arvestades olemasolevast maapinnast) üksikelamu maksimaalselt kahe maapealse korrusega ja üks ühekorruseline maksimaalselt 5m kõrgune abihoone. Lisaks võib olla kinnistul kasvuhoone või muud alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned. Kinnistu hoonete suurim ehitisealune pind kokku on 200 m<sup>2</sup>. Katusetüüp – kooskõlas piirkonna katustega, soovitatavalt viilkatus vintskappide ning katuseakendega. Eskiisprojekt esitada linnavalitsusele kooskõlastamiseks.
- 2) Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks tellis, puit, krohv, katusel plekk, eterniit, sindel). Keelatud on ristnurkadega ja ümarpalkidest palkmaja ehitamine. Välisseinte välisviimistluses ei tohi kasutada plastkatteid. Üksikelamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega. Värvilahendus – vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile ja ümbritsevate hoonetega sobitatud.
- 3) Minimaalne nõutav tulepüsivusaste - TP3. Arvestada tuleohutuskujadega või rakendada meetmeid tule leviku tõkestamiseks.
- 4) Elamu asukoht – määratud olemasoleva vundamendiga. Ehitusjoon asub olemasoleva hoone tänavääse välisseina mõttelisel sirgjoonel. Elamu laiendamine – peamiselt juurde/külge ehitus. **Ehitamiseks naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.** Prügikonteineri asukoha projekteerimisel naaberkinnistu piirile lähemale kui 3 m tuleb võtta naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- 5) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega.
- 6) Asendiplaanil näidata juurdepääsud, parkimine oma krundil (min 2 kohta), prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ±0.00, nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid, kaugused naaberkinnistute hoonetest, katendid. Näidata asendiplaanil olemasolev ja laiendatav hoone osa eristatavalt.

7) Lahendada sademeveete juhtimine platsidelt ja katustelt, hoonest eemale naaberkinnistuid kahjustamata. Rakendada säästlikke ja looduslikke sademevee lahendusi.

8) Tänaväärseks piirdeaiaks võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga, puidust lippaied läbinähtavusega min 25% ühe jooksva meetri kohta või metallvarbaed. Olemasolevad hekid säilitada.

9) Veevarustus ja reovete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.

Ohutu vahekauguse määramiseks olemasolevate kinnistustisest trasside ja projekteeritava laienduse vahel teha koostööd aktsiaseltsiga Keila Vesi.

10) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.

Elektri õhuliini 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>

11) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

12) Soojavarustus lahendada lokaalselt. Õhksoojuspumpsüsteemide puhul peab olema tagatud naaberkinnistutele leviva tööstusmüra normtase vastavalt Keskkonnaministri määrusele, vastu võetud 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (aluseks võtta tööstusmüra sihtväärtus elamumaa aladel päeval 50dB ja öösel 40dB). Projektis näidata korruseplaani ja asendiplaanil soojuspumba asukohad (kui projekteeritakse või olemasolev).

13) Esitada energiatõhususe arvutus ja energiamärgis ehitisregistri kaudu.

## 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 lõiked ja vaated (vaadetel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid) tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; seletuskiri ja tehnilised näitajad; vajadusel olulised sõlmed, detailid; fotod olemasolevast olukorrast. **Kõikidel joonistel näidata olemasolevad ja projekteeritud tarindid graafiliselt eristatavalt.**

## 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 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 kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Linnaarhitektil korraldada korralduse teatavakstegemine kinnistu omanikule ja naaberkinnistute Haapsalu mnt 38 ja Tamme tn 2b 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)

Marju Vipper  
õigusnõunik linnasekretäri  
ülesannetes