

KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

25. aprill 2019 nr 128

**Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Pargi tn 37 kinnistule paariselamu
ehitusprojekti koostamiseks**

Projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirjaga, esialgne asendiskeem ja paarismaja eskiis avalikustati Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 29.03.2019 ja saadeti 28.03.2019 (ehitisregistri kaudu) ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Pargi tn 37 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50) omanikele ja Kruusa tn 15 Korteriühistule. Avalikku istungit läbi ei viidud. Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest. Vaikne tn 46 kinnistu omanik SOS Lasteküla Eesti Ühing kirjalikku arvamust ettenähtud tähtaja jooksul ei esitanud. Kruusa tn 15 Korteriühistu saatis 08.04.2019 c-kirjaga ettepaneku täiendada projekteerimistingimusi nõudega rajada Pargi tn 37 kinnistu ja Kruusa tn 15 kinnistu ühisele piirile piirdeaed eesmärgiga suunata Pargi tänavalt otse Kruusa tn 15 kinnistule suunduv jalakäijate liiklus Kruusa tn 15 kinnistust mööda. Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 48, 50 omanikelt tuli 01. aprillil 2019 arvamuse esitamise tähtaja pikendamise taotlus (10 päeva võrra) ning 15. aprillil 2019 kirjalik arvamus kolme põhipunktiga: 1) Projekteerimistingimuste andmine on vastuolus planeerimisseaduse (edaspidi ka PlanS) §125 lõikega 5; 2) Projekteerimistingimuste eelnõu ning kavandatud hoonestusala asukoht on vastuolus Keila linna üldplaneeringu ning Haapsalu mnt 60 detailplaneeringuga; 3) Projekteerimistingimuste andmine toob kaasa ebaproportsionaalselt suured negatiivsed mõjud põlispuudele, mis toob endaga kaasa põlispuude hävinemise ning avalikust kasutusest kaob roheala. Rohkem arvamusi avalikustamise käigus ei tulnud.

Keila Linnavalitsuse seisukohad kirjalikele arvamustele: Kruusa tn 15 Korteriühistu ettepanek on arvesse võetud, käesoleva korralduse punkti 1. I 10) on täpsustatud. Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas PlanS §125 lõikega 5. Projekteerimistingimusi on täpsustatud lähtudes naaberkinnistute omanike murest, et projekteerimistingimused ning kavandatud hoonestusala asukoht on vastuolus Keila linna üldplaneeringu ning Haapsalu mnt 60 detailplaneeringuga: hoonestusala tänavapoolseks kauguseks on määratud min 1 m asemel min 4 m – nii on piisavalt ruumi Pargi tänava perspektiivseteks arendusteks. Keila Linnavalitsus on seisukohal, et mõjud Pargi tn 37 põlispuudele saab viia minimaalseks (st maksimaalselt tuleb võib-olla maha võtta 2 puud kompenseerides seda asendusistutusega ning alles jäävad 18 puud pääsevad hävinemisest ning ka ehitusaegsetest võimalikest vigastustest) ning piirkonnas on väga ulatuslik avalikus kasutuses olev rohealade võond. Põhjendused ja selgitused on konkreetsemalt lahti kirjutatud käesoleva korralduse seletuskirjas.

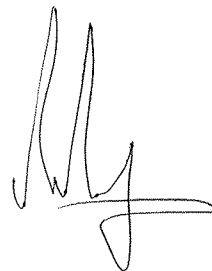
Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 ja lõike 3 alusel ning juhindudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades Keila Linnavalitsuse soove ja arengusuundi:

1. Määrata projekteerimistingimused nr 26019 **Keilas Pargi tn 37** (29601:002:0103), 1948 m² suurusele kinnistule (edaspidi kinnistu), mille sihtotstarve on 100% elamumaa, paariselamu (edaspidi elamu) ehitusprojekti koostamiseks. Ehitisregistri andmetel on Pargi tn 37 kinnistu hoonestamata. Kinnistu omanik on Keila Linn. Kinnistu asub Pargi tn ja Tervise tn ristmiku juures. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

- 1) Elamu projekt koostada kaasaegse arhitektuurse lahendusega arvestades olemasolevat olukorda, väljakujunenud linnaruumi miljööd ning käesoleva korralduse Lisas 1 toodud ruumiprogrammi.
- 2) Eskiislahendus kooskõlastada linnaarhitektiga ja linnaaednikuga.
- 3) Kinnistul võib olla üks maksimaalselt kahekorruline elamu (suurima kõrgusega 9 m) ja üks abihoone (panipaik tööriistadele ja ratastele) kõrgusega kuni 5 m ja ehitusaluse pinnaga kuni 20 m². Kogu krundi ehitusalune pind võib olla kokku maksimaalselt kuni 300 m² (täisehitus 15,4%). Katus – kald- või viilkatus (harjajoone suund peab olema paralleelne kinnistu piiriga, katusekalded 20, 25, 30, 45, 50°).
- 4) Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks kivi, puit, krohv, katustel näiteks profiilplekk, eterniit). Elamu projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega.
- 5) Näha ette tuleohutusnõuete tagamiseks vastavad meetmed, arvestades vahekaugusi naaberkinnistutel asuvatest hoonetest.
- 6) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos insener-tehniliste võrkudega, näidata olemasolev säilitatav ja rajatav haljastus.
- 7) Hoonetusala asukoht tänavapoolsest piirist vähemalt 4 m. Abihoone paigutada tagaaeda.
- 8) Näidata juurdepääs elamule Pargi tänavalt. Näidata jalakäijate, kergliikluse ja transpordi juurdepääsud hoonele, parkimine oma kinnistul ning jalgrataste parkla.
- 9) Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.
- 10) Tänavaaäärde ja Kruusa tn 15 kinnistu piirile näha ette hoonega sobiv kuni 1,5 m kõrgune piirdeaed. Mänguväljakud jm väikevormid lahendada vastavalt vajadusele ning miljöösse sobivana.
- 11) Põlispuud maksimaalselt säilitada.
- 12) Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 13) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.
- 14) Kinnistu külgneb Keila linna kaugküttepiirkonnaga. Soojavarustus lahendada kas vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või lokaalselt.
- 15) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.

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 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 hoonete nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruste plaanid ning lõiked ja vaated - vaadetes näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid - tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; uste ja akende spetsifikatsioon; seletuskiri ja tehnilised näitajad ning energiamärgis; vajadusel olulised sõlmed, 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 ehitusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need Keila Linnavalitsusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse. Seejärel esitada linnavalitsusele arhiveerimiseks kooskõlastuste koondtabeliga arhitektuur-ehituslik osa kõikide tehnovarustuse alaosa 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;
- 3) tööde käigus tagada väärtusliku kõrghaljastuse kaitse ja inimestele ohutus.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.
3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
4. Korraldus teha teatavaks Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 omanikele ja Kruusa tn 15 Korteriühistule.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Enno Fels
Linnapea



Maris Mäger
Linnasekretär



Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu
**“Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Pargi tn 37 kinnistule paariselamu
ehitusprojekti koostamiseks”** juurde

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Pargi tn 37 kinnistule (edaspidi ka kinnistu) paariselamu ehitusprojekti koostamiseks.

Keila Linnavalitsus on otsustanud ehitada Pargi tn 37 kinnistule paariselamu (kogukonnas elamise teenuse maja 5+5 kliendile). Kinnistu kuulub Keila linnale ja krunt on praegu hoonestamata. Kinnistu asub nn Loode-Keila aedlinnas, mis on vastavalt üldplaneeringule väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ala. Kinnistu külgneb Kruusa tn korruselamutega. Juurdepääs kinnistule on Pargi tänavalt.

Kinnistu suurus on 1948 m² ja sihtotstarve on 100% elamumaa.

Suurimate ehitusmahtude määramisel on võetud aluseks Keila Linnavalitsuse 2017. a detsembris tehtud hinnapäring koos ruumiprogrammiga ja saadud hinnapakumised koos mõnede väljapakutud esialgsete eskiisidega.

Vastavalt **planeerimisseaduse** (edaspidi PlanS) § 125 lõikele 5 võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste ehitamist, kui 1) ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestab hoonestuslaadi ja 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.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on ehitise püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt on projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse kinnitatud konkreetsele ehitisele kohaldatavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohalik omavalitsus aluseks planeeringutes või muul viisil maakasutust korraldavates dokumentides sisalduvaid ehituslikke tingimusi. Projekteerimistingimused väljastatakse pärast linnaehituslikku kaalutlemist linnavalitsuse istungil hiljemalt 30 päeva jooksul. Projekteerimistingimuste väljastamisel võtab kohalik omavalitsus aluseks kavandatava hoone sobivuse väljakujunenud keskkonda, üldplaneeringus määratud tingimused ja arvestab, et projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Arvestades naabrite huvi Pargi tn 37 kinnistu suhtes ja kooskõlas ehitusseadustiku §-iga 31 otsustas Keila Linnavalitsus korraldada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena ja küsida naaberkinnistute omanike arvamusi projekteerimistingimuste eelnõule.

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

Vastavalt haldusmenetluse seadusele teavitati Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50 kinnistute omanikke ja Kruusa tn 15 Korterühistut projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade avaldati 29.03.2019 Keila Lehes (ja projekteerimistingimuste sisust ka 05.04.2019 Keila Lehes). Teates märgiti taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg.

Projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirjaga, esialgne asendiskeem ja paarismaja eskiis avalikustati Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 29.03.2019 ja saadeti 28.03.2019 (ehitisregistri kaudu) ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Pargi tn 37 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 46, 48, 50) omanikele ja Kruusa tn 15 Korterühistule. Avalikku istungit läbi ei viidud. Puudutatud isikutel oli oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Projekteerimistingimuste kooskõlastamine riigiametitega (ehitusseadustiku §31 lõike 4 punkti 1 alusel) pole 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.

Vaikne tn 46 kinnistu omanik SOS Lasteküla Eesti Ühing kirjalikku arvamust ettenähtud tähtaja jooksul ei esitanud.

Avalikustamise käigus laekus kaks kirja:

Kruusa tn 15 Korterühistu saatis 08.04.2019 e-kirjaga ettepaneku täiendada projekteerimistingimusi nõudega rajada Pargi tn 37 kinnistu ja Kruusa tn 15 kinnistu ühisele piirile piirdeaed eesmärgiga suunata Pargi tänavalt otse Kruusa tn 15 kinnistule suunduv jalakäijate liiklus Kruusa tn 15 kinnistust mööda. Ettepanek on arvesse võetud korralduse punktis 1 I 10).

Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 48, 50 omanikelt tuli 01. aprillil 2019 arvamuse esitamise tähtaja pikendamise taotlus (10 päeva võrra) ning 15. aprillil 2019 kirjalik arvamus kolme põhipunktiga:

Vastuväide 1: Projekteerimistingimuste andmine on vastuolus PlanS §125 lõikega 5 (vt seadusesätte sisu eespool). Vastuväitjad on seisukohal, et paariselamu ei sobi üksikelamute piirkonda paariselamu kui hoonelaadi ja otstarbe poolest. Lisaks rõhutavad nad, et Keila linna üldplaneeringus ei ole määratud piirkonna üldisi kasutus- ja ehitustingimusi ning projekteerimistingimuste andmise aluseks olevaid tingimusi. Nende arvates (tuginedes Tallinna Ringkonnakohtu 25.02.2019 otsusele nr 3-17-2721, mis on veel jõustumata) on projekteerimistingimuste väljastamine võimalik vaid juhul, kui üldplaneering sätestab vajaliku täpsusastmega ehituslikud ja arhitektuursed tingimused (sellega tagatakse avalikkuse laiem kaasamine, mis on PlanS eesmärk). Vastuväidete esitajad juhivad Keila Linnavalitsuse tähelepanu ka õiguskantsleri 24.09.2018 seisukohale nr 7-5/181207/1804016, milles õiguskantsler on leidnud, et projekteerimistingimuste kehtestamiseks peaks üldplaneering sisaldama täpsemaid ehitustingimusi, nii nagu näeb ette ehitusseadustiku § 26 lg 4. Vaidlustajad on veendumusel, et õiguspärane oleks olnud algatada Pargi tn 37 kinnistule uue detailplaneeringu koostamine.

Keila Linnavalitsus on seisukohal, et Keila linna üldplaneeringu kohaselt on Pargi tn 37 kinnistul tegemist väikeelamumaa juhtotstarbega alaga – see on üks üldine kasutustingimus ning projekteerimistingimuste andmise aluseks olev tingimus. Üldplaneeringus on järgmised teemakaardid, millest tuleneb Pargi 37 kinnistule järgmine sisu:

Teemakaart	Sisu Pargi 37 kinnistu jaoks
1. Funktsionaalne tzoneerimine	Väikeelamumaa
2. Liiklusskeem	Kinnistule on juurdepääsuks kõrvaltänav

3. Puhkealad ja kergliiklusteed	Kinnistul ei ole puhke- ja haljasalade ning kergliiklusteede võrgustikku ega selle osasid
4. Piirangud ja kaitsetsoonid	Kinnistul ei ole piiranguid ja kaitsetsoone
5. Tehnorajatised ja põhitrassid	Kinnistul ei ole tehnorajatised ja põhitrasse

Üldplaneeringu seletuskirjas peatükis 3.1 „Funktsionaalne tzoneerimine (maa- ja veealade üldised ehitus- ja kasutustingimused)“ on määratud maakasutustingimused väikeelamumaa juhtotstarbega alal:

Tingimus	Pargi 37 kinnistu projekteerimistingimused
Väikeelamumaa juhtfunktsiooniga aladel peavad väikeelamu või üldmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast.	Kooskõlas üldplaneeringuga
Parkimine lahendatakse elamukruntide maa-alal.	Kooskõlas üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste punktis 8 on nõue lahendada parkimine oma kinnistul.
Moodustatavad elamukrundid peavad olema pindalaga vähemalt 800m ² .	Kooskõlas üldplaneeringuga. Kinnistu suurus on 1948 m ² .
Haljastuse täiendav takseerimine ning elamualade ja ehitusõiguse planeerimine nii, et olemasolev väärtuslik haljastus ei kahjustuks.	Projekteerimistingimuste punktides 2, 6 ja 11 on nõuded: põlispuud maksimaalselt säilitada, asendiplaanil näidata olemasolev säilitatav ja rajatav haljastus, eskiislahendus kooskõlastada linnaaednikuga
Elamumaade vahelise üldmaa reserveerimine vähemalt 10% ulatuses	Naabruses on ca 2 ha ulatuses põlispuudega kaetud alasid, mis on taotlemisel munitsipaalomandisse.

Ehitusseadustiku § 26 lõige 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.

PlanS § 125 lõike 5 punktis 2 nimetatud „üldplaneeringus määratud vastava ala üldised, projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused“ on eeltoodust lähtudes Keila linna üldplaneeringus olemas ning täpsemad tingimused tulenevad väljakujunenud keskkonnast ja hoonestuslaadist, millega avalikkus on harjunud, kuna projekteerimistingimuste andmisel peab arvestama hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi.

Järgnevalt on analüüsitud väljakujunenud keskkonnast ja hoonestuslaadist tulenenud tingimusi ehitusseadustiku § 26 lõike 4 punktide kaupa:

Ehitusseadustiku § 26 lõike 4 punkt	Väljakujunenud keskkond ja hoonestuslaad	Pargi tn 37 projekteerimistingimustes
1) kasutamise otstarve	Ümbruskonnas on väikeelamumaad, ridaelamumaad korruselamumaad ja üldmaad (haljasalad)	Kuna tegemist on väikeelamute ja korterelamute vahelise alaga, siis sobib Pargi 37 kinnistule ka paariselamu tüüpi ehk kahe korteriga maja – antud juhul kogukonnas elamise teenuse maja, mis on otstarbalt ikkagi elamu.
2) suurim lubatud arv maa-alal	Piirkonnas on väikeelamukruntidel elamu + kõrvalhoone või ainult elamu	Kinnistul võib olla üks elamu ja üks mitteehitusloakohustuslik abihoone.
3) asukoht	Lahtine hoonestusviis, kindlat ehitusjoont ei ole – hoonete kaugused tänavapiirist on alates 4 m.	Hoonestusala asukoht on määratud arvestades üldjuhul tuleohutuskuja 8 m tagamise vajadusega. Kuna Pargi 39 ja Vaikne 46 kuurid on rajatud Pargi 37 piirile, siis võimaldavad projekteerimistingimused ka Pargi 37 hooneid neile kuuridele lähemale rajada arvestades tuleohutusnõuetega. Hoonestusala asukoht tänavapoolsest piirist on 4 m.
4) lubatud suurim ehitisealune pind	Ehitusalused pinnad on väikeelamute piirkonnas väga erinevad. Detailplaneering, mille alusel on ehitatud, lubab üsna suuri ehitusaluseid pindasid 225 m ² -st 395 m ² -ni. Täisehitused 19-32%.	300 m ² . Arvestatud on ka võimalusega ehitada 1-korruseline maja, mis peab rahuldama ruumiprogrammi nõuded. Täisehitus max 15,4%.
5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus	Detailplaneeringus orienteeruvalt 9 m (max 2 korrust). Piirkonnas on hoonetel erinevad kõrgused.	Elamu kõrgus max 9 m (2 korrust).
6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Detailplaneeringus: harjajoone suund peab olema paralleelne ehitusala joonega ehk kinnistu piiriga; katusekalded 20°, 25°, 30°, 45°, 50°; ehitusmaterjalidele	Katus – kald- või viilkatus (harjajoone suund peab olema paralleelne kinnistu piiriga, katusekalded 20, 25, 30, 45, 50°). Hoone välisviimistluse projekteerimisel eelistada traditsioonilisi ehitusmaterjale (seintel näiteks

	piiranguid ei seata. Piirkond ongi selliselt välja ehitatud. Seinte välisviimistlustes domineerivad puit, krohv, kivivooder, katustel eterniit, plekk, bituumensindlid, katusekivi	kivi, puit, krohv, katustel näiteks profiilplekk, eterniit).
7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	-	Pole asjakohane
8) ehitusuuringu tegemise vajadus	-	Pole asjakohane
9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Põlispuud inventariseeritud, väärtuslikud suures osas säilitatud.	Põlispuud tuleb maksimaalselt säilitada, eskiis kooskõlastada linnaaednikuga.

Keila linna üldplaneering on kehtestatud 2002. aastal. Uue üldplaneeringu koostamisel keskendutakse kindlasti piirkondade üldiste kasutus- ja ehitustingimuste ning projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate täpsemate tingimuste väljatöötamisele silmas pidades ka ehitusseadustiku § 26 lõike 4 asjakohaseid punkte, kuid ka praegu kehtiva üldplaneeringu alusel on võimalik projekteerimistingimusi väljastada. PlanS § 125 lõike 5 mõte on lihtsustada menetlustoiminguid olukordades, kus puudub avalik huvi. Keila Linnavalitsus loobus uue detailplaneeringu koostamisest ja asendas selle Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ning nn Loode-Keila piirkonda projekteerimistingimuste väljastamisega koos puudutatud isikute teavitamisega, eelnõudele arvamuse küsimisega. Vt <http://www.keila.ee/et/detailplaneeringud> ja <http://www.keila.ee/et/projekteerimistingimuste-eelnoude-avalikustamine>.

Vastuväide 2: Projekteerimistingimuste eelnõu ning kavandatud hoonestusala asukoht on vastuolus Keila linna üldplaneeringu ning Haapsalu mnt 60 detailplaneeringuga. Vastuväitjad juhivad tähelepanu, et projekteerimistingimuste eelnõu juurde lisatud esialgsel asendiskeemil on hoonestusala kavandatud Pargi tänavale liiga lähedale, kusjuures hoonet teenindav juurdepääsutee ja parkla on asetatud lausa Pargi tänavakoridori. Samuti suhtusid vastuväitjad kriitiliselt asendiskeemi ideesse liigendada krunt õueks elamuga ja üldkasutatavaks mängualaks tõlgendades seda kinnistu jagamisena ja nähes elamu jaoks mõeldud maatükil liiga suurt täisehitusprotsenti, mis olevat vastuolus ka projekteerimistingimustega. **Keila Linnavalitsus** soovib siinkohas meenutada, et selline lahendus pakuti välja arvestades naaberelanike mitmete soovidega: kõigi põlispuude säilitamise eesmärgil, naabrite ja kogukonnase elamise teenuse maja vahele puhvri loomiseks, avalikult kasutatava haljasala-puhkeala säilitamiseks. Keila Linnavalitsusel ei ole kavas Pargi tn 37 kinnistut jagada ja edasisel projekteerimise menetlemisel, arvestades viimaseid vastuväiteid, ei ole puhvri loomine enam vajalik ning kinnistu on kavas võtta kasutusele tervikliku elamukrundina, mida saab otstarbekamalt kasutada ja kujundada. Sellest lähtudes saab hoonestusala määrata Pargi tn piirist min 4 m

kaugusele ning parkla saab rajada kinnistule ilma Pargi tänava maad puudutamata. Nii säilib Pargi tänava koridor, kuhu saab planeerida jalgtee ja -rajad. Keila Linnavalitsus ehitab juba 2019. aastal välja Vaikne tänava läbimurde Kruusa tänavani, mis on paralleelne Pargi tänava läbimurde trassiga ja asendab seda ning suurendab võimalusi Loode-Keila elurajoonile juurdepääsuks. Vaikse tänava läbimurde rajamisega säilitab Keila linn, Kruusa tn 23b ja Pargisaare kinnistutel asuvad tammed ja rohealad.

Vastuväide 3: Projekteerimistingimuste andmine toob kaasa ebaproportsionaalselt suured negatiivsed mõjud põlispuudele, mis toob endaga kaasa põlispuude hävinemise ning avalikust kasutusest kaob roheala.

Vastuväitjad on veendunud, et Pargi tn 37 kinnistule elamu ehitamisel kahjustatakse oluliselt suurt hulka põlispuuid, sest see ehitatakse puudele lähemale kui 5 m. Nende jaoks on Pargi tn 37 haljasala olulise tähtsusega, mida tuleb säilitada ja kasutada piirkonna elanike huvides, milleks nad on Haapsalu mnt 60 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluses ettepanekuid teinud. Vastuväitjad leiavad, et Keila Linnavalitsus ei ole arvestanud PlanS § 12 lõike 2 põhimõtet, mille kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid, ja § 8 elukeskkonna parendamise põhimõtet, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Vastuväitjate meelest ei ole Keila linn nõuetekohaselt kaalunud kogukonnas elamise teenuse maja asukohtade teisi alternatiive lähtudes otstarbekast, mõistlikust ja säästlikust maakasutusest. Ka projekteerimistingimuste eelnõus sooviti näha kaalutlusi, millest lähtudes leiab Keila linn, et Pargi tn 37 kinnistule hoone püstitamine on kooskõlas planeerimiseseaduse üldpõhimõtetega. Lisaks märgiti, et kui linn leidis, et Pargi tn 37 kinnistu asub mitmekesise miljööga turvalises asukohas, siis kuna kogukonnas elamise teenuse maja on esialgsel asendiplaanil kavandatud Pargi tänavale liiga lähedale ja kui Pargi tänava läbimurre ellu viiakse (mis on naabrite arvates ülioluline), siis osutub rahulik idülliline miljöö näiliseks. Vastuväitjad on seisukohal, et kogukonnas elamise teenuse maja ehitamisel piirkonda, kus on juba SOS Lasteküla ja hoolduspere, tekivad negatiivsed mõjud nii kogukonnas elamise teenuse maja, SOS lasteküla ja hoolduspere elanikele, samuti tekivad sotsiaalsed pinged piirkonna elanike ja laste hulgas. Naabrid viitavad vastavasisulisele protestikirjale ligi 100 allkirjaga, mis esitati Keila Linnavalitsusele 2018. a septembris. Naabrid süüdistavad Keila Linnavalitsust Loode-Keila elanikega koostöö mittetegemises ja avaliku huvi ja arvamuse eiramisest.

Keila Linnavalitsus esitas kogukonnas elamise teenuse maja alternatiivide analüüsi avalikult <http://www.keila.ee/et/detailplaneeringud> ning eraldi ka Pargi tn 37 kinnistu naabritele. Pargi tn 37 kinnistule on võimalik ehitada maja ja seda kasutada kooskõlas PlanS üldpõhimõtetega (§ 12 lg 2 ja § 8). Elu on pidevas muutumises, samuti ei saa eeldada, et linnaruumis muutuseid kunagi ei toimu. Linnavalitsus on korduvalt selgitanud, miks on valitud just antud kinnistu rajamiseks sinna kogukonnas elamise teenuse maja. Hoone rajamiseks kinnistule on pakutud piirinaabritele erinevaid kompromisse ja lahendusi. Pakutud on, et hoonet ei rajata keset kinnistut, hoone on viidud eemale naabermajadest, on jäetud puhvertsoon naaberkinnistutest viies puutepunkti rajatava hoonega võimalikult kaugele.

Rajades Pargi tn 37 kinnistule paarismaja, saavad sellega parema elukeskkonna linna omad sotsiaalset tuge vajavad elanikud. Piirinaabrid peavad mõistma, et ka kinnistu omanikul on kinnistu kasutamiseks õigused, mitte ainult kohustus arvestada piirinaabrite huvidega. Eriti antud juhul, kui on pakutud kinnistu kasutamiseks välja erinevaid võimalusi ja püütud vastu tulla kõikidele piirinaabrite poolsetele etteheidetele.

Septembris 2018 kogutud ca 100 allkirja kohta on hiljem selgunud, et allkirja andsid paljud inimesed neile eksitava info andmise tulemusel (allkirjade kogujad väitsid esmalt, et Pargi tn 37 kavandatakse hullumaja, hiljem väideti, et linn tahab Pargi tn 37 kinnistul kasvavad tammed maha raiuda). Pärast seda korraldas Keila Linnavalitsus mitmeid kogukonnas elamise teenust tutvustavaid üritusi. Praeguseks on vastuseisjateks alles jäänud vaid Pargi tn 34, 36, 39, Vaikne tn 48, 50 omanikud.

Rohkem arvamusi avalikustamise käigus ei tulnud.

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 avalikustatakse projekteerimistingimused Keila linna kodulehel. **Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused:** Korralduse väljaandmisel täiendavaid kulutusi ei ole, projekteerija leidmiseks korraldab linnavalitsus riigihanke. **Korralduse jõustumine:** Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

Korralduse kooskõlastamine: Korralduse kooskõlastavad linnapea Enno Fels, linnasekretär Maris Mäger.

Timo Suslov, abilinnapea
Siiri Hunt, 679 0712, siiri.hunt@keila.ee 18.04.2019

Lisa 1

Keila Linnavalitsuse korralduse

**“Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Pargi tn 37 kinnistule paariselamu
ehitusprojekti koostamiseks” juurde**

Ruumiprogramm

KOGUKONNAS ELAMISE MAJA 10-le
KLIENDILE (2x 5 - liikmelist peretüüpi
kogukonda)

1. 10 magamistuba (soovitav suurus 9-15m²)
2. 2 avatud köök- elutuba (5-le kliendile)
3. Esik, kus oleks ka välisriiete garderoob
4. 2 duširuumi
5. 3- 4 WC-d
6. Pesupesemisruum (pesumasin + kuivati; koht pesurestile,)
7. Koristusvahendite ruum
8. Väliterrass