

## EELNÕU

### *Informeerimiseks:*

- *Kalda põik 1 ja 3 maaomanik - eraisik*
- *Kalda põik 5, 7, 9, 11, 17, 19 maaomanik - Kalda KV OÜ*

### *Arvamuste küsimiseks:*

- *Keila linn, Kalda põik 10, Kalda põik 12, Kalda põik 2, Kalda põik 2a, Kalda põik 4, Kalda põik 6, Kalda põik 8 korteriühistu*
- *Keila linn, Kalda põik 14, Kalda põik 16, Kalda põik 18, Kalda põik 20 korteriühistu*
- *Keila linn, Kalda põik 22, Kalda põik 24, Kalda põik 26, Kalda põik 28, Kalda põik 30, Kalda põik 32, Kalda põik 34 korteriühistu*

*Eelnõu avalikustada linna veebilehel.*

**Keila**

**.... mai 2019 nr ....**

### **Projekteerimistingimuste määramine Keilas Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksustele üksikelamute ehitusprojektide koostamiseks detailplaneeringu olemasolul**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2 punktide 1-3, lõike 4 punktide 2, 4 ja 8, § 28, § 31 ja § 33 lõike 1 alusel ning juhendudes Keila Linnavolikogu 28. septembri 2010. a määruse nr 14 „Keila linna ehitusmäärus“ § 4 lõike 2 punktist 7, § 17 lõikest 8 ning arvestades Anastasia Senetskaja poolt 03.01.2019. a ja Kalda KV OÜ esindaja Raivo Rimmelgas poolt 17.04.2019. a esitatud projekteerimistingimuste taotlusi:

*Käesolev projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja lisaga ning projekteerimistingimuste taotlus avalikustada Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 31.05.2019 ja saata 27.05.2019 ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ning lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Kalda põik 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 kinnistute omanikke esindavatele korteriühistutele. Avalikku istungit läbi ei viida. Puudutatud isikutel on oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.*

1. Määrata projekteerimistingimused nr 26119 **Keilas Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksustele** (edaspidi nimetatud ka krundid) üksikelamute ehitusprojektide koostamiseks. Krundid asuvad Keila jõe ja raudtee lähedal, kus vastavalt Keila linna üldplaneeringule kehtib keskuse segahoonestusala juhtotstarve (elamute, äride ja sotsiaalmaade jaoks). Tegemist on ka üldplaneeringu kohase kesklinna miljööväärusliku alaga.

Katastriüksus:

- Kalda põik 1 (29601:001:0291) on pindalaga 881 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;

- Kalda põik 3 (29601:001:0292) on pindalaga 739 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 5 (29601:001:0293) on pindalaga 876 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 7 (29601:001:0294) on pindalaga 760 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 9 (29601:001:0295) on pindalaga 763 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 11 (29601:001:0296) on pindalaga 828 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 17 (29601:001:0301) on pindalaga 963 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa;
- Kalda põik 19 (29601:001:0302) on pindalaga 670 m<sup>2</sup> ja sihtotstarbega 100% elamumaa.

Nimetatud krundid on moodustatud Keila linn, Tuula tee 5 kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering) ja omaniku soovi alusel ning mõeldud kaheperemajade ehitamiseks.

Planeering on kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.02.2013 otsusega nr 4. Planeeringuga on kavandatud kolm ridaelamut, viis kahepereelamut (edaspidi nimetatud ka paarismaja, kaksikelamu), tänav (praegune Kalda põik), lastemänguplats ja jõeäärne üldkasutatav puhkeala. Ridaelamu iga boks moodustab korteriomandi ja asub omaette krundil (suurustega 311...363 m<sup>2</sup>). Viis paarismaja oli planeeritud viiele krundile. Ridaelamud, tänav, lastemänguplats on välja ehitatud, jõeäärne puhkeala on rajamisel. Kaksikelamukrundid on omaniku soovi alusel kaheks jagatud, nüüd on endise viie asemel kümme krunti (Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 katastriüksused). Kalda põik 13 ja 15 katastriüksustele on ehitatud paarismaja nii, et ühe pere korter asub Kalda põik 13 krundil ja teise pere korter asub Kalda põik 15 krundil.

Projekteerimistingimuste taotlejad (planeeringuala arendaja ja Kalda põik 1 ja 3 uus omanik) soovivad projekteerimistingimusi, mis võimaldavad paarismaja asemel ehitada igale krundile ühe üksikelamu (edaspidi nimetatud ka ühepereelamu, eramu), kusjuures üksikelamud peavad arhitektuurselt sarnanema või sobima olemasoleva kaksikelamuga. Detailplaneeringus on paarismaja kruntidel ühesugune ehitusõigus: suurim ehitusalune pind 400 m<sup>2</sup>, suurim korruselisus 2, suurim kõrgus 9 m, hoonete arv 3 (paariselamu + 2 abihoonet). Taotlejad soovivad ehitusõiguse jagamist, st suurim ehitusalune pind igal eramukrundil peaks olema 200 m<sup>2</sup>. Seega soovivad taotlejad detailplaneeringu täpsustamist hoonestusala, arhitektuuriliste tingimuste ning hoonestuslaadi osas ehk ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 lubatud ulatuses.

Kui üksikelamud tulevad Kalda põik 13 ja 15 kruntidel asuva paarismajaga sarnase arhitektuuriga, siis tekib Kalda põik tänava Keila jõe poolsesse külge terviklik tänavapilt. Paarismajade asendamine üksikelamutega ei halvenda linnaruumilist üldmuljet. Ridaelamutele tekib täiendavaid vaatekoridore jõe suunas. Üksikelamu võimaldab võrreldes paarismajaga selle elanikele suuremat privaatsust ja sõltumatust, mis omakorda võimaldab arendajal kergemini leida kinnistutele ostjaid. Üksikelamud sobituvad hoonestuslaadilt teisel pool jõge asuva eramute alaga, neid alasid hakkab ühendama käesoleval hetkel rajatav jalakäijate sild ja jõeäärne puhkeala koos kergliiklusteega. Projekteerimistingimuste andmine on kooskõlas õigusaktidega (arvestatud on jõekalda ehituskeeluvööndiga ja kindlaks on tehtud, et lähedal asuvate arheoloogiamälestise ja raudtee kaitsevööndid ei ulatu planeeringualale või projekteerimistingimustega määratud hoonestusalale) ja Keila linna üldplaneeringuga. Projekteerimistingimuste andmine ei halvenda naabrite olukorda ega ole vastuolus avaliku huviga.

#### I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

Üksikelamute projekteerimisel võtta aluseks planeering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse planeeringut järgmiselt:

- 1) Igal Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksusel on suurim ehitusalune pind 200 m<sup>2</sup> ja suurim hoonete arv 2 (üksikelamu + abihoone). Krundil ei tohi olla rohkem hooneid, sh pindalaga 0...20 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 5 m, mis ehitusseadustiku kohaselt ei vaja ehitusluba ega ehitusteatist.
- 2) Iga Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksuse hoonestusala asub 50 m kaugusel Keila jõe veepiirist (vastavalt looduskaitseeadusele ja planeeringule) ning üldjuhul 4 m kaugusel katastriüksuse piirist vastavalt korralduse Lisale 1. Kalda põik 1 ja 3 katastriüksuste hoonestusalade vahelist kaugust võib vähendada naabrite kokkuleppel ja ehituslikke tuleohutusmeetmeid rakendades. Kalda põik 5 ja 7 katastriüksuste hoonestusalade vahelist kaugust võib vähendada naabrite kokkuleppel ja ehituslikke tuleohutusmeetmeid rakendades. Kalda põik 9 ja 11 katastriüksuste hoonestusalade vahelist kaugust võib vähendada naabrite kokkuleppel ja ehituslikke tuleohutusmeetmeid rakendades. Kalda põik 17 ja 19 katastriüksuste hoonestusalade vahelist kaugust võib vähendada naabrite kokkuleppel ja ehituslikke tuleohutusmeetmeid rakendades.
- 3) Üksikelamud peavad arhitektuurselt kokku sobima Kalda põik 13 ja 15 katastriüksustel asuva paarismajaga. Elamu on soovitatav liigendada suuremaks ja väiksemaks mahuks nagu Kalda põik 13 ja 15 paarismaja. Seinte välisviimistluses peab domineerima puitlaudis või krohvi ja puitlaudise kombinatsioon. Värvilahenduses peab domineerima hele- ja tumehalli kombinatsioon. Hooned ei tohi olla ühevärviliselt hallid. Täiendavalt valitud värvid peavad harmoneeruma ka Kalda põik ridaelamutega. Hoonete katusetüübiks on kaldkatused, mille kalded on vahemikus 15-10°. Keelatud on kelpkatused. Katusekatteks eelistada plekki. Katuse harjajoon kavandada tänavaga enam-vähem risti.
- 4) Igal eramukrundil peab olema vähemalt kaks sõiduauto parkimiskohta.
- 5) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks aktuaalne topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovõrkudega. Asendiplaanil näidata juurdepääs, vajalikud parkimiskohad, prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ±0.00, nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid. Lahendada sademetevete juhtimine hoonetest eemale naaberkiinnistuid kahjustamata.
- 6) Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele/lepingule.
- 7) Lahendada prügi ja muude jäätmete paigutus ning 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 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 hoonete 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; 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 alaosade 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 koos Lisaga 1 kehtivad viis aastat väljaandmisest.
  3. Projekteerimistingimused koos Lisaga 1 avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.
  4. Korraldus teha teatavaks taotlejale ja maaomanikule ning Kalda põik ridaelamute korteriühistutele.
  5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
  6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Enno Fels  
Linnapea

Maris Mäger  
Linnasekretär

## **Seletuskiri**

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu  
**“Projekteerimistingimuste määramine  
Keilas Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19  
katastriüksustele üksikelamute  
ehitusprojektide koostamiseks  
detailplaneeringu olemasolul”** juurde

**Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksustele üksikelamute ehitusprojektide koostamiseks detailplaneeringu olemasolul.**

03.01.2019. a esitas Anastasia Senetskaja projekteerimistingimuste taotluse soovides tingimusi Kalda põik 1 ja 3 kinnistutele üksikelamute projekteerimiseks. Kinnistutel kehtiva Keila linn, Tuula tee 5 kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringus (edaspidi planeering) on nende kinnistute asukohta ette nähtud üks krunt kaheperemaja ehitamiseks.

Planeering on kehtestatud Keila Linnavolikogu 26.02.2013 otsusega nr 4. Planeeringuga on kavandatud kolm ridaelamut, viis kahepereelamut (edaspidi nimetatud ka paarismaja, kaksikelamu), tänav (praegune Kalda põik), lastemänguplats ja jõeäärne üldkasutatav puhkeala. Ridaelamu iga boks moodustab omaette korteriomandi ja asub omaette krundil (suurustega 311...363 m<sup>2</sup>). Viis paarismaja oli planeeritud viiele krundile. Ridaelamud, tänav, lastemänguplats on välja ehitatud, jõeäärne puhkeala on rajamisel. Kõik kaksikelamukrundid on omaniku soovi alusel kaheks jagatud, nüüd on endise viie asemel kümme krunti (Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 katastriüksused). Kalda põik 13 ja 15 katastriüksustele on ehitatud paarismaja nii, et ühe pere korter asub Kalda põik 13 krundil ja teise pere korter asub Kalda põik 15 krundil.

*Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktile 1 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt arvestatakse projekteerimistingimuste andmisel: 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.*

Kuna ehitusseadustiku § 27 lõikes 3 on öeldud, et ehitusseadustiku § 27 lõikes 1 alusel ei anta projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks“, kaalus Keila Linnavalitsus, kas ühepereelamute ehitamine paarismajade asemele on planeeringu olemuslik muutmine.

Planeeringus on nõue (tsitaat): „Hoonestus lahendada komplekselt - nii ridaelamud kui paariselamud peavad moodustama ühtse ansambli, st kui katusekalle valitakse vahemikus 0-45°, siis valitud katusekalle peab olema kõigile hoonetel ühesugune. Hoonete välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.“.

Ridaelamud on lamekatusega, välisviimistluseks on valge krohvi ja tumepuuni puitlaudise kombinatsioon. Püstitatud paarismaja arhitektuur on omanäoline, liigendatud mahtudega, 15° kaldega katuste kompositsiooniga. Kuna arendaja kavatses kõik paariselamud ehitada ühe projekti järgi,

nõustus linnavalitsus kaldkatustega, kuigi ridaelamud olid ehitatud lamekatustega. Ka Kalda põik 17 ja 19 katastriüksustel on sama projektiga kaksikelamu ehitamiseks väljastatud ehitusluba.

Kuna projekteerimistingimuste taotleja soovis ehitada kaks lamekatustega ja eriilmelist üksikelamut asus Keila Linnavalitsus seisukohale, et tegemist on planeeringu olemusliku muutmisega ning tagastas projekteerimistingimuste taotluse viidates taotluse vastuolule planeeringuga, andes selgitusi ehitusseadustiku § 27 mõtte kohta ja tehes ettepaneku mõelda täpsemalt läbi, kuidas kavandada elamuid kooskõlas planeeringuga. Keila Linnavalitsus leidis ka, et projekteerimistingimuste määramisel tuleb Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksuseid koos käsitleda eesmärgiga saavutada Kalda põik tänava äärde terviklik ruumilahendus.

Planeeringuala arendaja Kalda KV OÜ esindaja Raivo Remmelgas, olles kursis Anastasia Senetskaja projekteerimistingimuste menetluse tulemustega ja lähtudes potentsiaalsete ostjate soovidest üksikelamute ehitamiseks, tegi ettepaneku määrata planeeringut täpsustavad projekteerimistingimused võttes aluseks Kalda põik 13 ja 15 kaksikelamu arhitektuuri ning esitas 17.04.2019. a projekteerimistingimuste taotluse Kalda KV OÜ-le kuuluvatele Kalda põik 5, 7, 9, 11, 17, 19 katastriüksustele üksikelamute ehitusprojektide koostamiseks.

Keila Linnavalitsus otsustas määrata samad tingimused ka Kalda põik 1 ja 3 kinnistutele.

*Ehitusseadustiku § 27 lõige 4: **Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud: 1) kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud; 2) hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest; 3) kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest; 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi; 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; 6) ehitusuuringu tegemise vajadust; 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid; 8) planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.***

*Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena ehitusseadustiku §-s 27 nimetatud juhul. Sama paragrahvi lõige 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. Lõike 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku. Lõige 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 või ehitamine puudutada. Lõige 5 ütleb, et kui projekteerimistingimuste eelnõu kohta esitatakse kooskõlastamise või arvamuste avaldamise käigus märkusi, võtab pädev asutus neid asjakohaselt arvesse või põhjendab arvestamata jätmist. Lõige 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.*

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

*Vastavalt haldusmenetluse seadusele tuleb katastriüksuste omanikele ja naabritele (ridaelamute korteriühistud) teatada projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade tuleb avaldada Keila Lehes. Teates märgitakse lühidalt taotluse sisu, avatud menetluse korras antava õigusakti eelnõu ja taotluse väljapaneku aeg ja koht ning ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtaeg. Projekteerimistingimuste taotlus koos lisadega ja eelnõu koos seletuskirja ja muude asjassepuutuvate dokumentidega pannakse avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele vähemalt kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei ole vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tuleb menetlusest teatamisel teha ettepanek asja arutamiseks ilma avalikku istungit läbi viimata.*

*Ehitusseadustiku § 28 alusel annab projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti ja § 33 lõike 1 kohaselt kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.*

*Keila Linnavalikogu 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.*

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest taotlejat ja maaomanikku, samuti Kalda põik ridaelamute korteriühistuid.

**Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused:** täiendavad kulutused on seotud kirjalike teadete posti teel edastamisega puudutatud isikutele, riigilõivu (8 x 25 eurot) on projekteerimistingimuste taotlejad Keila Linnavalitsusele tasunud.

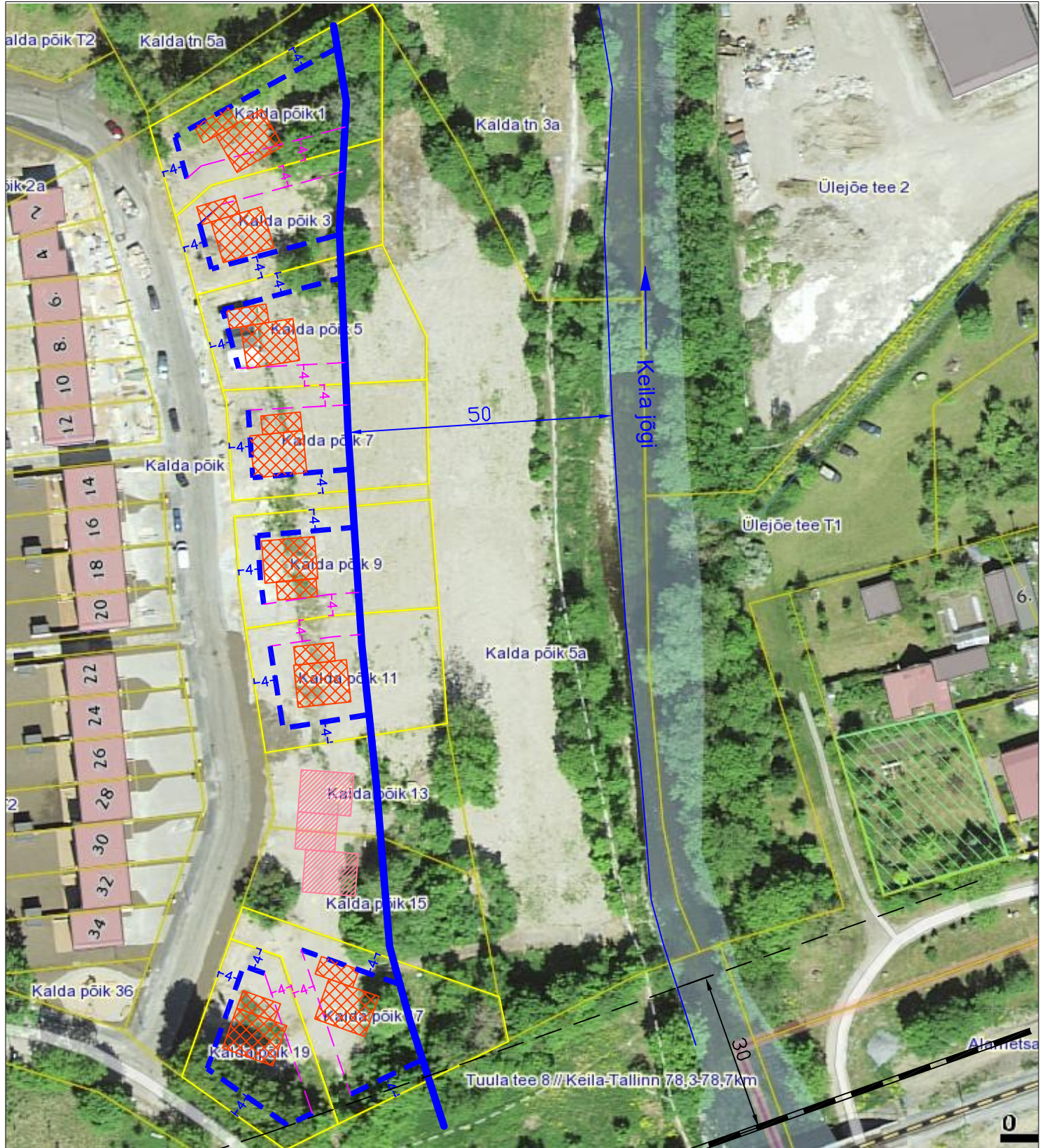
**Korralduse jõustumine:** Korraldus jõustub korralduse teatavakstegemisest.

**Korralduse kooskõlastamine:** Korralduse kooskõlastavad linnaape Enno Fels, linnasekretär Maris Mäger.

Timo Suslov  
Abilinnapea

Siiri Hunt, 679 0712, [siiri.hunt@keila.ee](mailto:siiri.hunt@keila.ee) 20.05.2019

Lisa 1 Keila Linnavalitsuse korraldusele  
 "Projekteerimistingimuste määramine Keilas Kalda põik 1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 19  
 katastriüksustele üksikelanute ehitusprojektide koostamiseks detailplaneeringu olemasolul"



- KATASTRIÜKSUSE PIIR
- HOONESTUSALA PIIR
- HOONESTUSALA PIIR, KUS VÕIB PIIRILE LÄHEMALE EHITADA KOKKULEPPEL NAABRIGA JA TULEOHUTUSMEETMEID RAKENDADES
- KALDA EHITUSKEELUVÖÖNDI PIIR
- PROJEKTEERITAV RAUDTEE
- PROJEKTEERITAVA RAUDTEE KAITSEVÖÖNDI PIIR
- PAARISELAMU
- PROJEKTEERITAVA HOONE PÕHIMÕTTELINE ASUKOHT, TÄPSUSTATAKSE PROJEKTIGA



**TINGMÄRGID**

krundi pind	1200 m <sup>2</sup>
sihtotstarve ja detailplaneeringu liides	E100
kõrgus meetrites	1200
koruste arv +/-	2
hoonete arv	2
krundi	

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEVATE KINNISTUTE PIIRID
- MOODUSTAVA KRUNDI PIIR
- KEILA JÕE VEEKAITSEVÖÖND 10M KALDAST
- KEILA JÕE KALLASRADA 20M KALDAST
- KEILA JÕE KALDA EHTUSKEELUVÖÖND 50M KALDAST
- KEILA JÕE PIIRANGUVÖÖND 100M KALDAST
- RAUTTEE KAITSEALA
- KEILA-TALLINN RAUTTEE
- OLEMASOLEVAD PUUD
- 1. VÄÄRTUSKLASS - ERITI VÄÄRTUSLIK PUITTAIM
- 2. VÄÄRTUSKLASS - VÄÄRTUSLIK PUITTAIM
- 3. VÄÄRTUSKLASS - OLULINE PUITTAIM
- 4. VÄÄRTUSKLASS - VÄHEVÄÄRTUSLIK PUITTAIM
- 5. VÄÄRTUSKLASS - LIKVIDEERITAV PUITTAIM
- TOPO-GEOALUSELT PUUDU OLEVA PUITTAIME UMBKAUDNE ASUKOHT
- RAJATAVATE HOONETE VÕIMALIKUD ASUKOHA RÜDALAMU/PAARIMAJA
- EHTUSALA
- ISTUTATAVAD PUUD/ PÕOSAD/ELAVPIIRE-LAUSISTUS
- KRUNTIDE VÄHEL VÕRKPIIRE KOOS ELAVPIIRE-DEGA, h=1,8 m
- TÄNAVATE POOLSED PIIRDED h=1,2 m
- /lisaks elavpiirdele lubatud traditsioonilist materjalidest piirdeid: puit, metall- või kivipostid/
- ÜLDMAA /Ü/
- PLANEERITAVELISE EHTISE MAA-ALA RÕHEALA
- ROHEALA
- PLANEERITUD HOONESTUS
- PLANEERITUD KÕNNITEED /JALGRATTAJATEED/ASFALTTIIDE
- KRUNDILE SISSESÖIT
- JALAKÄIJATE PÄASUD
- P2 PLANEERITAV PARKIMINE PLATSIL
- LAMMUTATAVAD HOONED
- PLANEERITAV MÜRAKAITSEVALL /nõlv koos haljastusega/
- PLANEERITUD KANALISATSIOONITORUSTIKU SERVITUUDI ALA 4 m
- PLANEERITUD SOOJAJATORUSTIKU SERVITUUDI ALA 5 m

**KRUNDI EHTUSOIGUS JA KITSENDUSED**

hoonegrupi nr.	pos. nr.	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	hoonete alune pind m <sup>2</sup> /maapealne/	hoonete kõrgus (m) /vajadusel min. /	hoonete kõrgus (m) abs.kõrgus(m)	hoonete arv /arv /	mea sihtotstarve ja osakaalu % /detailplaneeringu liides kaupa/	mea sihtotstarve ja osakaalu % /kasutuskuse liides kaupa/	suletud brutopind /kasutuskuse liides kaupa/	suletud brutopind /maapealne/	tuleohtusis	arhitektuursed nõuded	kitsendused
I	1	320	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	2	320	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	3	340	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	4	330	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	5	350	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	6	345	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	7	345	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	8	332	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	9	322	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	10	355	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	11	355	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	12	360	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	13	350	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	14	360	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	15	325	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	16	325	170	3/12 m	1	Er100	Er100	280	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	17	1620	400	2/9m	3	EE100	EE100	800	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	18	1635	400	2/9m	3	EE100	EE100	800	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	19	1600	400	2/9m	3	EE100	EE100	800	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	20	1625	400	2/9m	3	EE100	EE100	800	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	21	1620	400	2/9m	3	EE100	EE100	800	TP2	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	22	6000	-	-	-	Ümr100	Ümr100	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23a	3927	-	-	-	L100	L100	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23b	2637	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23c	800	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23d	7	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23e	298	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	23f	185	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	24	230	100	1/8m	1	Ü	Ü	-	TP3	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	25a	515	170	3/12 m	1	Er100	Er100	220	TP3	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	25b	288	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
I	25c	227	-	-	-	-	-	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-
II	26	85	-	-	-	T100	T100	-	-	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	hoonete välispiiride kasutades traditsioonilist ehitusmaterjali	-	-

Tuula tee 5 - 23111m<sup>2</sup>, reformimata riigimaa - 1095 m<sup>2</sup>, Kalda tn 9 85 m<sup>2</sup>, kokku 24291 m<sup>2</sup>

**ANDMED KRUNDIDE MOODUSTAMISEKS**

pos.	aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	moodustatse kinnistust või riigi maale	liidetavate lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup>	osade senise suurus (katasitruktuse liik)	
1	Kalda tn. 14	Er100	320	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22791	T100
2	Kalda tn. 16	Er100	320	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22791	T100
3	Kalda tn. 18	Er100	330	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22781	T100
4	Kalda tn. 20	Er100	340	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22771	T100
5	Kalda tn. 22	Er100	350	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22761	T100
6	Kalda tn. 24	Er100	345	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22766	T100
7	Kalda tn. 26	Er100	345	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22776	T100
8	Kalda tn. 28	Er100	332	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22779	T100
9	Kalda tn. 30	Er100	322	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22789	T100
10	Kalda tn. 32	Er100	355	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22756	T100
11	Kalda tn. 34	Er100	355	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22756	T100
12	Kalda tn. 36	Er100	360	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22751	T100
13	Kalda tn. 38	Er100	350	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22761	T100
14	Kalda tn. 40	Er100	360	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22751	T100
15	Kalda tn. 42	Er100	325	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22786	T100
16	Kalda tn. 44	Er100	325	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22786	T100
17	Kalda põik 1	EE100	1620	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 21491	T100
18	Kalda põik 3	EE100	1635	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 21476	T100
19	Kalda põik 5	EE100	1600	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 21491	T100
20	Kalda põik 7	EE100	1625	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 21486	T100
21	Kalda põik 9	EE100	1620	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 21491	T100
22	-	Ümr	6000	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 17111	T100
23	-	L100	3987	-	-	T100
23a	-	-	3120	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111 - 20351	T100
23b	-	-	800	reformimata riigimaa	1095 - 295	reformimata riigimaa
23c	-	-	7	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111 - 22828	Tuula tee 5 29601:007:0024
23d	-	-	298	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111 - 22885	Tuula tee 5 29601:007:0024
23e	-	-	185	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111 - 17111	Tuula tee 5 29601:007:0024
24	-	Ü100	230	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111 - 22881	T100
25a	-	-	515	reformimata riigimaa	1095 - 807	reformimata riigimaa
25b	-	-	288	Tuula tee 5 29601:007:0024	23111- 22885	T100
25c	-	-	227	Kalda tn 9 29601:007:0029	85	T100
26	-	-	85	-	-	T100

**GEOALUS A GEO OÜ**  
Töö koostaja:  
Töö number: 11025  
Möödistamise aeg: veebruar 2011

<b>KAT</b> KAT-ehitised OÜ Reg. nr. 11332047, Müüskohal: Tallinn, aadress: Kesklinna linnaosa, aadress: Kesklinna linnaosa, aadress: Kesklinna linnaosa, aadress: Kesklinna linnaosa	<b>KEILA LINNAVALITSUS</b>	101-3 2011-3 A
arhitekt Katri Uibo 56906371	KEILA LINN TUULA TEE 5 KINNISTU NING SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING	101-3 DP m 1:500 DP-3
	PÕHIJONIS	



