

EELNÕU

Keila

....detsember 2019 nr.....

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Tööstuse tn 16 kinnistule olemasoleva tootmishoone laienduse ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul

Keila Linnavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 35 ja 30.04.2013 otsusega nr 9 on kehtestatud Tööstuse tn 7, Tööstuse tn 7a, Tööstuse 7b, IDV I ja IDV II kinnistute ja lähiala detailplaneering (edaspidi planeering).

OÜ Alevikinnisvara soovib muuta planeeringu alusel projekteeritud olmekorpuse asukohta osaliselt väljapoole planeeringuga määratud hoonestusala, 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) 4,2% ulatuses. Selline planeeringu muutmine ei ole vastuolus ehitusseadustikus esitatud tingimustega. Projekteerimistingimuste taotleja teeb ettepaneku nihutada hoonestusala nii, et hoonestusalast jääks välja kinnistu kagunurgas olev kõrghaljastusega ala. Sel juhul säilib ikkagi Tööstuse tänava äärse kõrghaljastuse põhimõte. Taotletav ei ole vastuolus Keila linna üldplaneeringus sätestatud üldiste kasutus- ja ehitustingimustega, õigusaktide ja avaliku huviga ning ei muuda väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimuste andmisel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Käesolevate projekteerimistingimuste eelnõu koos seletuskirja ja seotud materjalidega avalikustada Keila Linna veebilehel kahe nädala jooksul alates 13.12.2019 ja saata samal nädalal ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 ja lõike 6 kohaselt arvamuse küsimiseks Tööstuse tn 16 kinnistu puudutatud naabriteks olevate kinnistute (Tööstuse tn 10e, 10d, 10c, 12, 15) omanikele. Tööstuse tn 16 ja 18 kinnistud kuuluvad ühele omanikule, mistõttu ei ole Tööstuse tn 18 omanikku teavitada vaja.

Avalikku istungit läbi ei viida. Puudutatud isikutel on oma arvamuse andmiseks seaduses ettenähtud tähtaeg 10 päeva eelnõu saamisest.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 2, lõike 4 punkti 2, § 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 arvestades OÜ Alevikinnisvara esindaja Veljo Varind'i poolt 19.11.2019. a esitatud projekteerimistingimuste taotlust koos eskiisiga (Lisa 1, maa-ala plaan koos ettepanekuga planeeringu täpsustamiseks):

1. Määrata projekteerimistingimused nr 27219 **Keilas Tööstuse tn 16 kinnistule** (edaspidi ka kinnistu) olemasoleva tootmishoone laienduse (olmeruumide ploki) ehitusprojekti koostamiseks. Kinnistu (29601:011:0071) on suurusega 13911 m² ja

sihtotstarbega 50% tootmismaa, 50% ärimaa. Juurdepääs kinnistule on Tööstuse tänavalt.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üks ühekorruseline tootmishoone ehitusaluse pinnaga 1364 m² ja kõrgusega 12 m (ehitamisel). Hoone on osaliselt ehitatud planeeringuga määratud hoonestusalast väljapoole Keila Linnavalitsuse 03.07.2015. a korraldusega nr 238 antud ehitusloa alusel.

Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub kinnistu äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal, kus peavad äri- või tootmismaa otstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast ja kus parkimine tuleb lahendada kruntidel.

Planeeringus on kinnistu edelanurka ette nähtud kõrghaljastuse säilitamine/rajamine. Sama koha peale on aga ehitamisel tootmishoone. Kõrghaljastusega alade säilitamise/rajamise nõue on planeeringu läbiv motiiv. Tööstuse tänava äärde on planeeritud puistud nii, et paarideks arvestatud kinnistutel on üks kinnistu piire ületav puistu.

Keila Linnavalitsus on Tööstuse tn 16 kinnistul lubanud tootmishoone ehitada kõrghaljastuse rajamiseks ettenähtud kohale põhjusel, et antud asukohas ei olnud tegelikult väärtuslikku kõrghaljastust ning väärtuslik kõrghaljastus oli juba olemas kinnistu põhja- ja kagunurgas.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

Tööstuse tn 16 kinnistul on hoonestamise aluseks jätkuvalt Tööstuse tn 7, Tööstuse tn 7a, Tööstuse 7b, IDV I ja IDV II kinnistute ja lähiala detailplaneering. Projekteerimistingimustega täpsustatakse detailplaneeringut järgmiselt:

- 1) Hoonestusala paikneb vastavalt Lisale 1;
- 2) Kinnistu kagunurgas peab säilima kõrghaljastusega ala. Kinnistu täisehitamisel peab maksimaalselt säilitama olemasolevat kõrghaljastust, soovitatavalt ka kinnistu põhjanurgas.

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 hoone nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid; vundamendiplaan, korruste plaanid ning lõige ja vaated (vaadatel näidata välisviimistluse materjalid, värvitoonid ja kõrgusmärgid) tuleb vormistada M 1:50 või M 1:100; uste ja akende spetsifikatsioon; seletuskiri ja tehnilised näitajad; vajadusel olulised sõlmed, detailid ja fotod olemasolevast olukorrast.

III Projekti esitamine:

Ehitusteatis või ehitusloa taotlus ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 vastav ehitusprojekt esitada Keila Linnavalitsusele menetlemiseks elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui ehitusteatis 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 Tööstuse tn 10e, 10d, 10c, 12, 15 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.

Enno Fels
Linnapea

Maris Mäger
Linnasekretär

Seletuskiri

Keila Linnavalitsuse korralduse eelnõu
**„Projekteerimistingimuste määramine
Keilas Tööstuse tn 16 kinnistule
olemasoleva tootmishoone laienduse
ehitusprojekti koostamiseks
detailplaneeringu olemasolul”** juurde

Korralduse eelnõu eesmärk on projekteerimistingimuste määramine Keilas Tööstuse tn 16 kinnistule olemasoleva tootmishoone laienduse ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringu olemasolul.

OÜ Alevikinnisvara esindaja Veljo Varind esitas 19.11.2019. a projekteerimistingimuste taotluse koos eskiisiga (Lisa 1, maa-ala plaan koos ettepanekuga detailplaneeringu täpsustamiseks) soovides ehitada olmekorpuse osaliselt väljapoole planeeringuga määratud hoonestusala.

Kinnistu (29601:011:0071) on suurusega 13911 m² ja sihtotstarbega 50% tootmismaa, 50% ärimaa. Juurdepääs kinnistule on Tööstuse tänavalt.

Vastavalt Keila linna üldplaneeringule asub kinnistu äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal, kus peavad äri- või tootmismaa otstarbega krundid moodustama vähemalt 80% alast ja kus parkimine tuleb lahendada kruntidel.

Kinnistu on moodustatud Tööstuse tn 7, Tööstuse tn 7a, Tööstuse 7b, IDV I ja IDV II kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeering) alusel, mis on kehtestatud kahes osas: Keila Linnavalikogu 25.08.2009 otsusega nr 35 ja 30.04.2013 otsusega nr 9.

Tööstuse tn 16 ja 18 kinnistud kuuluvad ühele omanikule, kusjuures kinnistusraamatu andmetel on Tööstuse tn 18 kinnistule määratud tähtajatu teeservituut Tööstuse tn 16 kinnistu kasuks (ulatusega vastavalt Lisale 1).

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul üks ühekorruseline tootmishoone ehitusaluse pinnaga 1364 m² ja kõrgusega 12 m (ehitamisel). Hoone on osaliselt ehitatud planeeringuga määratud hoonestusalast väljapoole Keila Linnavalitsuse 03.07.2015. a korraldusega nr 238 antud ehitusloa alusel.

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 möödas 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. Vastavalt lõike 4 punktile 2 saab projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

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 4 kohaselt esitab pädev asutus 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 arvamuse 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.

Ehitusseadustiku kohaselt küsitakse Tööstuse tn 16 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõule arvamust naaberkinnistute omanikelt ehk Tööstuse tn 10e, 10d, 10c, 12, 15 omanikelt. Tööstuse tänava ja Tööstuse tänava T1 kinnistute omanik on Keila linn. Projekteerimistingimuste kooskõlastamine riigiametitega 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.

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

Vastavalt haldusmenetluse seadusele teatatakse Tööstuse tn 16 kinnistu omanikule ja naabritele (Tööstuse tn 10e, 10d, 10c, 12, 15 omanikud) projekteerimistingimuste avatud menetluse algatamisest. Menetluse algatamise teade avaldatakse 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 lisaga ja eelnõu koos seletuskirja ja muude asjaspuutuvate dokumentidega pannakse avalikkusele tutvumiseks linna veebilehele kaheks nädalaks. Avaliku istungi läbiviimine ei ole vajalik, kuna projekteerimistingimuste sisu ei puuduta avalikku huvi. Seetõttu tehakse menetlusest teatamisel 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 avalikustati projekteerimistingimused Keila linna kodulehel.

Linnavalitsus informeerib kirjalikult projekteerimistingimuste väljastamisest taotlejat (maaomanikku), samuti Tööstuse tn 10e, 10d, 10c, 12, 15 kinnistute omanikke.

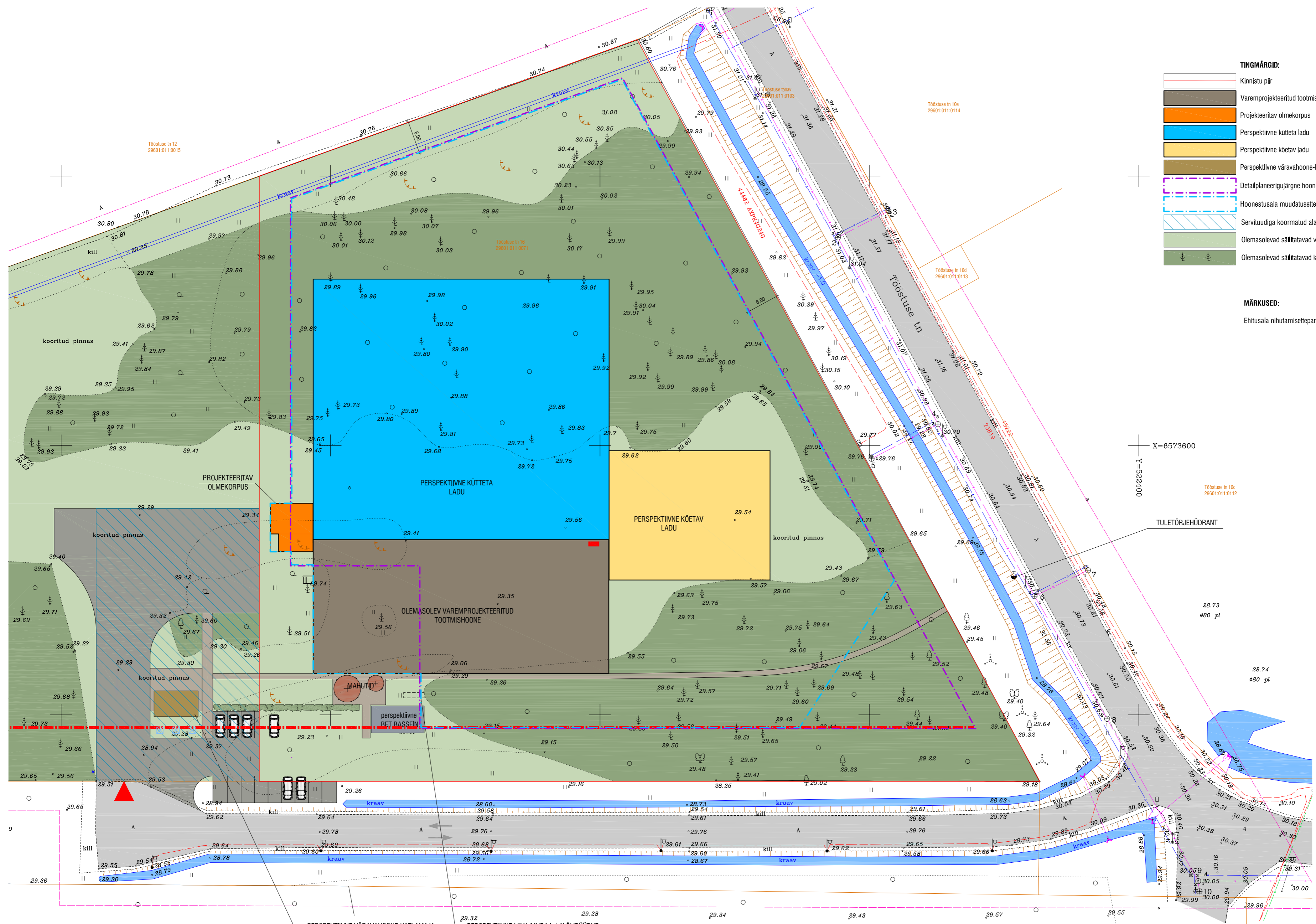
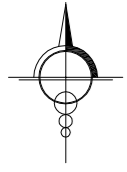
Korralduse rakendamiseks vajalikud kulutused: täiendavaid kulutusi ei ole, riigilõivu (25 eurot) on projekteerimistingimuste taotleja Keila Linnavalitsusele tasunud. Avatud menetlusest teavitamisega kulusid ei kaasne.

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 03.12.2019



- TINGMÄRGID:**
- Kinnistu piir
 - Varemprojekteeritud tootmishoone
 - Projekteeritav olmekorpus
 - Perspektiivne kütteta ladu
 - Perspektiivne kōetav ladu
 - Perspektiivne vāravaoone-katlamaja
 - Detailplaneerijūrgne hoonestusala piir
 - Hoonestusala muudatusetepanek
 - Servituudiga koormatud ala Tōōstuse tn 16 kasuks
 - Olemasolevad sālilitavad vōi taastatavad haljasalad
 - Olemasolevad sālilitavad kōrghaljasusega alad

MÄRKUSED:
Ehitusala nihutamisetpanek: 440m² (4,2%)

X=6573600
Y=522400