

Projekteerimistingimused nr 1811802/05824

Kuupäev 06.09.2018

Projekteerimistingimuste andja

Keila Linnavalitsus 75014422
KESKVÄLJAK 11 KEILA 76608
Telefon 679 0700 , e-post KLV@KEILA.EE
ENNO FELS LINNAPEA

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1811002/09585
Kuupäev	14.09.2018

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

1. Määrata projekteerimistingimused nr 24818 Keilas Ülesõidu tn 1 (29601:001:0137) 1658 m² suurusele kinnistule (edaspidi kinnistu), mille sihtotstarve on Keila Linnavalitsuse 06.09.2018 korralduse nr 295 kohaselt 30% ärimaa, 70% elamumaa, olemasolevate hoonete lammutamiseks ja 3-korruselise korterelamu-ärihoone ehitusprojekti koostamiseks. Ehitisregistri andmetel asub Ülesõidu tn 1 kinnistul perearstikeskus (1950-ndatel ehitatud) ja garaaž. Hooned on amortiseerunud ja ei ole kasutuses.

I Arhitektuur- ehituslikud nõuded:

NÕUDED OLEMASOLEVATE HOONETE LAMMUTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 1) Lammutatavate hoonete omanikul esitada ehitusloa saamiseks – hoone lammutamiseks: hoone mõõdistusjoonised, põhikonstruktsioonide loetelu ja vajadusel nende ajutise toetamise kirjeldus, lammutustööde järjekord ja tehniline kirjeldus ning tehnoõrkude lahtiühendamise tehniline kirjeldus ja hoone põhilised tehnilised näitajad.
- 2) Näidata lammutamisel tekkivate ehitusmaterjalide kogused ja nende jäätmekäitluse nõuete kohane utiliseerimine ja/või taaskasutamine.
- 3) Tehnoõrkude lahtiühendamine kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

TINGIMUSED UUE HOONE PROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 4) Kortерelamu-ärihoone (edaspidi hoone) projekt koostada kaasaegse ja esindusliku arhitektuurse lahendusega arvestades asukohaga Keskväljaku ääres, kesklinna miljööalal ning kiriku vaatekoridori ääres.
- 5) Projekt tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Keila Linnavalitsusega ja Muinsuskaitseametiga. Eskiisprojekt peab sisaldama ruumilist illustratsiooni.
- 6) Kinnistul võib olla üks korterelamu-ärihoone (orienteeruvalt 26 korteriga), mille põhimahul on kolm maapealset korrust: esimene korrus peamiselt äripindadele, teine ja kolmas korrus peamiselt korteritele. Lisaks võib hoonel olla keldri- või soklikorrus, kuhu on soovitatav paigutada korterite panipaigad. Hoone maapealse osa põhimaht võib olla maksimaalselt 12,5 m kõrgune.
- 7) Keila Linnavalitsuse ja Muinsuskaitseameti nõusolekul (otsustatakse eskiisstaadiumis) võib hoonel olla väikses mahus neljas korrus brutopinnaga kuni 100 m². Hoone maapealne kõrgus selles osas võib olla kuni 13,5 m. Hoone 13,5 m kõrgune osa peab olema arhitektuurne aktsent ja kaunistama hoonet. Näiteks võib hoone kõrgeim osa olla arhitektuurne nurgalahenduse element, trepikoda katusele pääsuks või kolmanda korruse mõnede korterite ja/või äripinna kaldkatusealune osa või aatriumi katus.
- 8) Krundi suurim ehitusalune pind on 900 m². Hoone suurim brutopind on 3000 m².
- 9) Hoonestusala kaugus kinnistu piiridest: Keskväljaku poolsest piirist 0 m, Roheline tn 5 kinnistu piirist 0 m, Ülesõidu tänava piirist on 0 m, Rohelise tänava piirist 6 m. Hoonestusala piiridest ei tohi üle ulatuda hoone ükski osa.
- 10) Hoone põhimaht paigutada Keskväljak 3//3a ja 5 hoonetega ühele ehitusjoonele. Hoone kõrgus ja arhitektuurne lahendus peavad sobima Keskväljak 3//3a ja 5 hoonetega. Hoone mahuline ja arhitektuurne lahendus peavad sobima ka teiste kesklinna miljööala hoonete mahtudega (vajadusel liigendada fassaadi). Keskväljaku ja Ülesõidu tänava nurgas peab hoonel olema nurgalahendus. Fassaadilahenduses peavad äripinnad korteritest eristuma. Fassaadid peavad olema keskusele sobivalt (arvestades jalakäijate rohkest) piisavalt detailirohked.
- 11) Katusetüübiks sobivad viilkatus, kaldkatus ja lamekatus. Katuserass on lubatud ainult juhul, kui selle projektsioon maapinnal on vähemalt 45 m kaugusel Rohelise tänava elamutest ning hoone ja Rohelise tänava elamute vahel säilitatakse kõrghaljastus.
- 12) Hoone välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ja linnakeskusele omaseid vääriskaid materjale (seintel näiteks fassaadikivi, puitu, tellist, heledaid krohvipindu, klaasi, katustel näiteks katusekivi, valtsplekki). Vältida imiteerivaid materjale.
- 13) Maja projekteerimisel tuleb arvestada energiasäästu nõuetega.
- 14) Näha ette tuleohutusnõuete tagamiseks vastavad meetmed.
- 15) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnoõrkudega.
- 16) Lahendada sõiduautode, teenindava transpordi ja jalakäijate juurdepääsud hoonele Ülesõidu tänavalt. Kortерite parkimiskohad on ette nähtud Roheline tn 5 kinnistul vastavalt Keila linn, Roheline tn 5 ja 7 ning Ülesõidu tn 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule. Juurdepääs Roheline tn 5 parklale on soovitatav kavandada Ülesõidu tn 1 kinnistu kaudu. Ülesõidu tn 1 kinnistule kavandada äripindade parkimiskohad. Äripindade parkimiskohad võivad osaliselt asuda Ülesõidu tänava-alas, kui need on avaliku kasutusega ja ei häiri liiklust. Arvestada orienteeruvalt 1 parkimiskoht 1 korteri / 1 äripinna kohta.
- 17) Kinnistu puhkeala (haljastus, lastemänguväljak) peab moodustama vähemalt 20% kinnistu pindalast. Elujõulised puud maksimaalselt säilitada.

18) Lahendada sademetevete juhtimine hoonest eemale naaberkinnistuid kahjustamata. Hoonealust maapinda võib tõsta minimaalselt: maapinna tõus ümbritsevatest Keskväljaku ja Ülesõidu tn kõnniteedest maja suunas max 4%.

19) Piirdeaedade rajamine on keelatud.

20) Veevarustus ja olme- ning sadevete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

21) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

22) Kinnistu asub kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

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

24) Projekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Linnavalitsus võib vajadusel määrata täiendavaid kooskõlastusi või puudutatud isikutelt arvamuste küsimisi.

25) Projekteerimisel lähtuda järgmisest ehitamise ajagraafikust: kinnistul olevate hoonete lammutamine hiljemalt 2019. a veebruariks; uue hoone valmimine hiljemalt 2021. a veebruariks.

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 majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusele 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“, samuti tuleohutuse, 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 tuua Linnavalitsusele arhiveerimiseks kooskõlastuste koondtabeliga arhitektuur-ehituslik osa koos kõikide tehnovarustuse alaosa 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 projekteerimistingimused ja iseloomulikud fotod.

IV Üldnõuded:

1) ehitusloata ei ole lubatud ehitamist alustada;

2) tagada krundiga piirneva tänava korrashoid.

Vaidlustamisviide

6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Märkus

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat väljaandmisest.

3. Projekteerimistingimused avalikustada Keila linna veebilehel ja sellekohane info Keila Lehes.

4. Korraldus teha teatavaks Muinsuskaitseametile ning Ülesõidu tn 3 ja Roheline tn 2, 4 ja 4a kinnistute omanikele.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	Kortermaja- ärihoone
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamise või rajamine

Katastritunnus	Katastriüksuse koa-aadress
29601:001:0137	Harju maakond, Keila linn, Ülesõidu tn 1

Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1811002/09585_Koondvaade.pdf			14.09.2018		
Korraldus nr 296	LV_korraldus_nr_296_Projekteerimistingimuste_maaramine_Keilas_Ulesoidu_tn_1_kinnistule_olemasoelvate_hoonete_likvideerimiseks_ja_uue_korterelamuarihoone_ehitusprojekti_koostamiseks.pdf	Muu lisa		06.09.2018	Keila Linnavalitsus	