



KEILA
LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Keila

12. november 2020 nr 328

Projekteerimistingimuste määramine Keilas Tööstuse tn 6 kinnistule laohoone ehitusprojekti koostamiseks

Vaido Varusk esitas 14.09.2020 taotluse projekteerimistingimuste määramiseks Tööstuse tn 6a kinnistul laohoone ehitusprojekti koostamiseks.

30.10.2020 kaasati menetlusse Tööstuse tn 6 kinnistu naaberkinnistute Tööstuse tn 1, 2, 4, 5, 8, Veski tn 7, 10 omanikud, kellel paluti esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamus hiljemalt 08.11.2020. Kaaskirjas oli öeldud, et kui naabrid selleks ajaks arvamust ei avalda, loetakse, et nad ei soovi projekteerimistingimuste eelnõu kohta arvamust avaldada. 02.11.2020 teatas Maa-amet Tööstuse tn 8 kinnistu omaniku esindajana, et ei esita vastuväiteid Tööstuse tn 6 kinnisaja projekteerimistingimuste eelnõule, ning palus Maa-amet kaasata ehitusloa menetlusse. Teised naabrid ei avaldanud projekteerimistingimuste kohta arvamust.

Tööstuse tn 6 (katastritunnus 29601:011:0010) kinnistu suurus on 17552 m² ja sihtotstarve on 100% tootmismaa (edaspidi nimetatud ka *kinnistu*). Juurdepääs *kinnistule* on Tööstuse tänavalt. Ehisregistri andmetel asuvad *kinnistul* 1997. a kasutusele võetud 648 m² ehitisealuse pinnaga, 3055 m³ mahuga 1-korruseline 5,7 m kõrgune laohoone ja enne 2003. a ehitatud 3640 m² ehitisealuse pinnaga, 20389,4 m³ mahuga 2-korruseline 6,5 m kõrgune tootmishoone. Taotleja soovib *kinnistule* ehitada 2800 m² (40x70 m) ehitisealuse pinnaga ca 13,5 m kõrguse laohoone (PVC-kattega, terasprofiilidest karkassiga viilhalli, katusekaldega ~18°). Taotletava laohoone väljaehitamisel on *kinnistu* täisehitus ~37%. Laohoone maht on ~28700 m³

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 võib uue ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks asendada detailplaneeringu menetluse projekteerimistingimuste menetlusega, kui projekteeritav hoone sobitub piirkonda otstarbe, mahu ja hoonestuslaadi poolest ning hoone püstitamine on kooskõlas üldplaneeringu maakasutus-, ehitus- jm tingimustega.

Laohoone püstitamine on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna *kinnistu* asub Keila lõunaosas Tööstuse tänava tootmispiirkonnas, kus vastavalt kehtivale üldplaneeringule kehtib äri- ja tootmismaa juhtotstarve, kus äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid peavad moodustama vähemalt 80% alast ja parkimine lahendatakse kruntidel.

Ümbritsevate Tööstuse tn 1, 2, 4, 5, 8, Veski tn 7, 10 kinnistute suurus on 778-30460 m², hoonete arvud kinnistutel 1-9, täisehitused 14-54%, tootmis-, lao-, olme-, valve-, kontori- jm hoonete ehitisealused pinnad on vahemikus 10-4328 m², mahud 43-137057 m³, kõrgused 3,3-

38 m, korruste arvud 1-9, katused on lamekatused ja madalad viilkatused, välisviimistlusmaterjalideks on betoon, profiilplekk, krohv, PVC-kate.

Tööstuse tänava ääres *kinnistu* lähedal kehtivad kaks detailplaneeringut, mis on alles elluviimisel ehk nendega määratud ehitusõigust ei ole realiseeritud ja kinnistud on hoonestamata. Keila Linnavolikogu 25.08.2009 otsusega nr 35 kehtestatud Tööstuse tn 7, 7a, 7b, IDV I ja IDV II kinnistute detailplaneeringuga on kavandatud 6 tootmis ja 2 tootmis-ärikrunti suurustega on 12794-91042 m², kus on järgmised ehitusõigused: kruntide suurimad hoonete arvud on vahemikus 4-9, täisehitused 40-42%, ehitisealused pinnad 5100-36200 m², kõrgused 15 m, korruste arvud 4, katused kaldega 0-30°.

Keila Linnavolikogu 27.03.2010 otsusega nr 8 kehtestatud Tammiku ja Kaasiku kinnistute detailplaneeringuga on kavandatud 4 tootmis-ärikrunti suurustega on 11015-28967 m², kus krundi suurim hoonete arv on 4, täisehitus 35-37%, tootmishoonete suurimad ehitisealused pinnad krundi kohta on 4000-10000 m², kõrgused 15 m, korruste arvud 4 maapealset ja 1 maalune, katused kaldega 0-30°.

Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, hoonete kõrgust ja mahtu, samuti naabruses kehtivaid detailplaneeringuid, leiab Keila Linnavalitsus, et kavandatav laohoone sobitub piirkonda nii mahuliselt, otstarbalt kui ka hoonestuslaadilt.

Kinnistul on kitsenduseks ainult üks OÜ Elektrilevi elektrimaakaabelliin koos kaitsevööndiga, kusjuures taotletava tootmishoone asukohas (*kinnistu* edelanurgas) pole ühtegi maakasutuspiirangut.

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 1, lõike 3, § 28, § 31 lõigete 2, 3 ja lõike 4 punkti 2, § 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 Vaido Varuski poolt 14.09.2020. a esitatud projekterimistingimuste taotlust ja asjaolu, et Tööstuse tn 1, 2, 4, 5, 8, Veski tn 7, 10 kinnistute omanikud ei esitanud vastuväiteid projekterimistingimuste eelnõule:

1. Määrata projekterimistingimused **Keilas Tööstuse tn 6** (katastritunnus 29601:011:0010) kinnistule:

I Arhitektuur-ehituslikud nõuded:

- 1) Projekteritav laohoone võib olla kuni 14 m kõrgune (arvestades olemasolevast maapinnast) ja ehitisealuse pinnaga kuni 2900 m². Katusetüüp – viilkatus katusekaldega 10-30°.
- 2) Hoone välisviimistluse projekterimisel eelistada betooni, krohvi, profiilplekki, PVC-katet. Värvilahendus – eelistada heledaid, ümbritsevate hoonetega sobitatud värvitoone.
- 3) Minimaalne nõutav tulepüsivusaste ja tule leviku tõkestamine – vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- 4) Laohoone asukoht – *kinnistu* edelaosas, *kinnistu* piiridest minimaalselt 4 m kaugusel.
- 5) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks kuni 1 aasta vanune topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 koos tehnovrkudega.

- 6) Asendiplaanil näidata juurdepääsud, parkimine oma krundil, prügikonteinerite asukoht, säilitatav ja rajatav haljastus, hoone ± 0.00 , nurkade maapinna absoluutkõrgused ja koordinaadid, kaugused naaberkinnistute hoonetest.
- 7) Lahendada sajutevete ärajuhtimine platsidelt ja katustelt, hoonest eemale naaberkinnistuid kahjustamata.
- 8) Tänaväärne piirdeaed võib olla kuni 2 m kõrgune, materjaliks on soovitatav kasutada läbipaistvaid võrkpaneele.
- 9) Veevarustus, reovete ja sajuvete kanalisatsioon lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.
- 10) Elektrivarustus lahendada vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele või liitumislepingule.
- 11) Lahendada olmeprügi paigutus ja äraveo lahendus. Anda selgitus, mida tehakse ehitusjäätmetega arvestades nõudeid utiliseerimisele või taaskasutamisele.
- 12) Soojavarustus lahendada vajadusel lokaalselt või vastavalt gaasivõrgu (projekteerimisel) valdaja tehnilistele tingimustele.

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”, 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; vundamendi plaanid ning lõiked 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:

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 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 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. Linnaarhitekt Siiri Hundil korraldada korralduse teatavastegemine taotlejale, kinnistu omanikule ja naaberkinnistute Tööstuse tn 1, 2, 4, 5, 8 ja Veski tn 7, 10 omanikele.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enno Fels
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Maris Mäger
linnasekretär