

## Projekteerimistingimused

### Haudejaama tee 7b, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond:

**1. Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** üksikelamu (kood 11101) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.

**2. Üldandmed** - 366 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Haudejaama tee 7b (katastritunnus 67401:001:0585) kinnistu on hoonestamata. Hoone asukoha valikul tuleb arvestada kinnistul asuvate (elektrimaakaabelliin, sidekaabel) kitsenduste ja nende kaitsevöönditega.

Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Paralepa ja Uuemõisa ehitistingimuste piirkonnas. Haudejaama tee 7b kinnistu on hoonestamata ja asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ elamu maa-alal. Paralepa ja Uuemõisa ehitistingimuste piirkonnas esitatakse elamukruntide kohta lisaks muudele ehitistingimustele ka suurim lubatud ehitistealune pind või täisehitusprotsent sõltuvalt katastriüksuse suurusest (Lisa 2). Projekteerimistingimusi taotletakse elamu projekteerimiseks. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Asukohaliselt asub krunt Haudejaama tee ääres ning külgneb teiste tänavaäärsete hoonestatud kinnistutega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib Haapsalu Linnavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused. Hoone kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga kus on planeeritud ala elamumaa sihtotstarbega. Eelnevast tulenevalt otsustati detailplaneeringu koostamine asendada projekteerimistingimuste andmisega. Kinnistule on määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused elamu ehitamiseks.

Ehitusseadustik § 31 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 on projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatud linna kodulehel ajavahemikul 19.08.2025 - 01.09.2025.

Projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 projekteeritav hoone peab sobituma mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, p 2 üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ja laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

**3. Hoonestusala** – Naaberkruntide piiridest arvestada hoonestusala kauguseks 4 meetrit (Lisa 1). Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Kui projekteeritava elamu kuja naaberkiinnistutel asuvate olemasolevate hoonetega jääb alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike võtetega, sh vajadusel tulemüüri. Hoone asukoha valikul tuleb arvestada kiinnistul asuvate kitsenduste ja nende kaitsevöönditega. Kiinnistut läbivad (Lisa 4): elektrimaakaabelliin, sidekaabel, isiklik kasutusõigus (tunnusega PARI\_847891).

Samale katastriüksusele peab mahtuma parkimine, jäätmete käitlus jm elamu teenindamiseks vajalikud ehitised. Projekteerimisel arvestada Haudejaama tee teekaitse vööndiga. Ehitades lähemale kui 10 m tee servast tuleb projekt kooskõlastada tee valdajaga.

#### **4. Krundi ehitusõigus:**

- krundi kasutusotstarve – elamumaa;
- hoonete lubatud suurim arv – üks üksikelamu;
- suurim lubatud ehitisealune pind – elamukruntide kuni 600 m<sup>2</sup> suurim lubatud täisehitusprotsent on 30 % (109,8 m<sup>2</sup> ehitisealune pind);
- põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %;
- hoonete lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast – elamu ≤ 8,5 m;
- naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus 8m;
- maapealsete korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja väljakujunenud ehitustavast.

#### **5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:**

- projekteeritavad hooned peavad mahuliselt ja otstarbalt sobituma piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- hoonete katusetüüp: lame-, kald -või viilkatus;
- katusekalle: 0-45 kraadi;
- katuse harjajoon: elamu harjajoone suund viilkatuse puhul paralleelne Haudejaama teega;
- välisviimistlusmaterjalid: seinad – värvitud või peitsitud puitlaudis, krohv, kivi;
- katusekate – plekk, katusekivi, asbestivaba eterniit või rullmaterjal;
- avatäited – lahendada projektiga;
- vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkiinnistutele;
- elektriliitumine – taotleda tehnilised tingimused Imatra Elekter AS-lt;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-lt;
- uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga (ÜVK) on kohustuslik kui ala asub ÜVK piirkonnas;
- küte – kiinnistu asub kaugküttepiirkonnas, eelistada kaugküttega liitumist muudele alternatiividele;
- projekteeritud elamu ehitusprojekt peab sisaldama hoone sisekliima tagamise nõudeid, arvutuslikku energiatarbimist, energiavajadust ja energiamärgise vormi.

Energiamärgis ja sellega seotud andmed kanda märgise väljaandja poolt ehitisregistrisse;

- hoone tulepüsivusklass – TP3.

**6. Haljastus ja heakord** – lahendada projektiga, s.h. anda krundisise teede-platside asukohad, pinnakatted; välisvalgustus, haljastus (s.h. istutatav, maha võetavad ja säilitatav kõrghaljastus). Min 50% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on nõutuga võrreldes palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda. Lahendada olmeprügi kogumine.

## ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE ELAMU MAA-ALADEL HAAPSALU LINNASTUS (Lisa 2)

- elamu maa-aladel peab hoonet ümbritsev ala elamumaa katastriüksusel olema osaliselt haljastatud. Üksnes kõvakattega pinnad väljapool hoonestatud ala ei ole lubatud;
- aedlinnaised elamualad Uuemõisa alevikus, Haapsalu tuumalas teiste hulgas peavad soodustama liigirohkust ja elupaiku. Aedlinnaised elamualad on olulised osad linna rohevõrgustikust;
- katastriüksuste eesaedade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna väljakujunenud miljööst – näiteks viljapuude kasutus, leht- või okaspuude osakaal jmt.
- hekkide rajamisel tuleb jälgida, et see ei hakkaks piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.

**7. Piirded ja väravad** – Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m, kõrguse määramisel ja piirdeaia tüübi valikul ja materjalide kasutusel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast. Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.

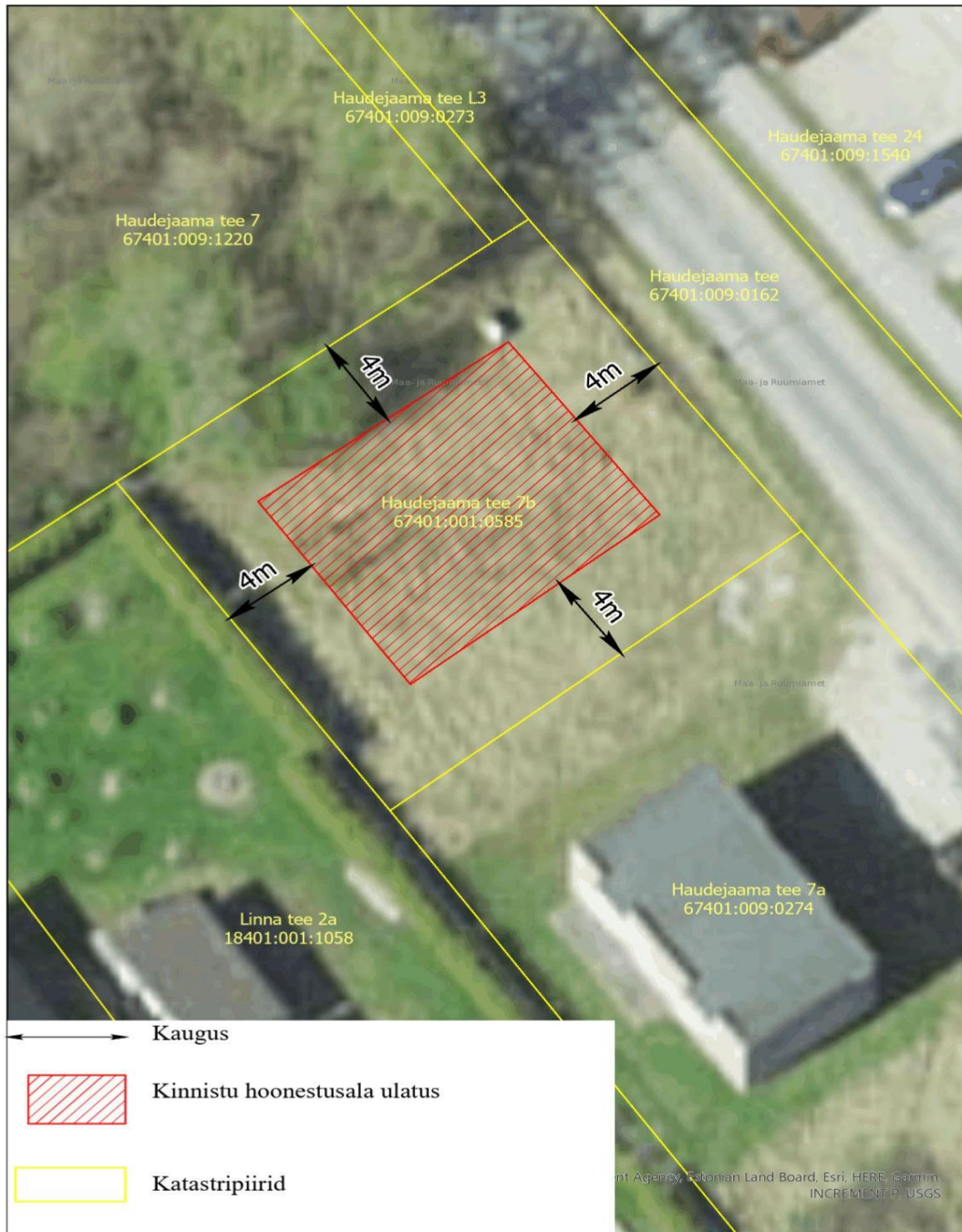
**8. Liikluskorraldus ja parkimine** – Samale katastriüksusele peab mahtuma parkimine, jäätmete käitlus jm elamu teenindamiseks vajalikud ehitised;

- juurdepääs elamu maa-alale tuleb tagada avalikult teelt;
- juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut;
- teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
- parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt;

**9. Ehitusuuringud** – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).

**10. Ehitusprojekti kooskõlastused:** Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1 hoonestusalaga. Ehitades lähemale naaberkinnistu piirile kui 4 m tuleb asukoht kooskõlastada naabriga. Hoone asukoha valikul tuleb arvestada kinnistul asuvate kitsenduste ja nende kaitsevöönditega. Kinnistut läbivad: elektrimaakaabelliin, sideehitise kaitsevöönd, isiklik kasutusõigus (Lisa 4 – kitsendused).



Lisa 2. Haudejaama tee 7b (katastritunnus 67401:001:0585) kinnistu on hoonestamata ja asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ elamu maa-alal.

The screenshot displays a digital planning interface for Haapsalu. On the left, there is a sidebar with the city's coat of arms and a list of planning documents and layers. The main area shows a map with different colored zones: a large red area (TR), a green area (EE), and a purple area (TR). A specific plot, 'Haudejaama tee 7b' with cadastral number 67401:001:0585, is highlighted in cyan. Other nearby plots are labeled, including 'Linnu tee 2a' (18401:001:1058) and 'Linnu tee 2' (18401:001:1057). On the right, a detailed information panel titled 'Elamu maa-ala' provides the following details:

**Kirjeldus:**  
 ÜP jaotis 2.5.1. ja 3.2.4.  
 Elamu maa-ala on lubatud:  
 • üksik- või ridaelamu. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt jaotis 2.4.).  
 • kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse, korterelamu-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned, garaažid ning pargid ja puhkealad, kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;  
 • muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised.

**Maakasutus ja ehitustingimused:**

- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alele peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamiste otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised.
- Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnostruktuuri varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel.
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanike vajaliku ehitistehnikatariistu arendada.

Lisa 3. Taotluses soovitud hoonestusala arvestab Haudejaama tee kaitsevööndiga, mis on 10m teeservast.



Lisa 4. Arvestada tuleb kinnistul asuvate kitsenduste ja nende kaitsevöönditega. Kinnistut läbivad: elektrimaakaabelliin, sideehitise kaitsevöönd, isiklik kasutusõigus (tunnusega PARI\_847891).

