

Projekteerimistingimused

Laskuri tn 10, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** üksikelamu (kood 11101) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed:** 984.0 m² pindalaga Laskuri tn 10 on 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 18301:009:0770) ning asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ järgi segafunktsiooniga maa-alal (SE). Kinnistu on hoonestamata. 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, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1, p 2 ja lg 6 toodust ja ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 saab kohalik omavalitsus väljastada projekteerimistingimused ehitusõiguse andmiseks.

Hoone kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga. Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ on määratud antud asukohas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Täpsemalt on välja toodud ptk. 2.4.1.2. projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused kruntide hoonestamisel Haapsalu linna tuumalal (Lisa 1).

Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust¹ ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused. Laskuri tn 10 kinnistuni viib ligipääsu tee läbi Mulla tn 10 läbiva eratee avalikuks kasutuseks seatud sundvalduse Haapsalu Linnavalitsuse kasuks, kuni Laskuri tänava lõik 2 munitsipaalomandis olevale teele (Lisa 1).

¹Hoonestustihedus – hoonete maapealse suletud brutopinna suhe maa-ala pindalasse. Maa-ala on hoonestatava katastriüksuse piirist 100 m raadiusesse jäävate katastriüksuste ala. Hoonestustiheduse arvestusse kaasatakse katastriüksused, milles pindalast üle 50% jääb 100 m raadiusesse ja mille maakasutuse sihtotstarve ühtib üle 50% ulatuses kavandatava sihtotstarbega.

Laskuri tn 10 jääb väärtusliku maastiku alale (Lisa 4). Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Säilitada tuleb olemasolevat kõrghaljastust.

Haapsalu linna üldplaneering 2030+ järgi on segafunktsiooniga maa-alal lubatud:

- üksikelamu või mahult piirkonda sobituv korterelamu;
- elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused.

3. Hoone asukoht krundil:

- naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus: 8 m, < 8 m lubatud naabriga kokkuleppel, seejuures tuleb tagada tuleohutus ja naabrusõigused (Lisa 2);
- määrata hoone +/-0.00;
- vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel, arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;
- Laskuri tänava lõik 2 tee kaitsevöönd on 10 m tee servast. Ehitamisel kaitsevööndisse tuleb asukoht kooskõlastada tee valdajaga (Lisa 3, eskiislahendus planeeritava hoone asukohaga).

4. Maakasutus ja ehitustingimused segafunktsiooniga maa-alal Haapsalu linnastus:

- uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- juurdepääs tuleb tagada avalikult teelt;
- hoonestustihedus elamu maa-alast erineva, st muu juhtotstarbega maa-alal, on ≤ 0.50 , millest tulenevalt tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada hoonestustiheduse analüüs;
- kavandatav hoonestus ei tohi mastaapselt erineda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist;
- kavandada tuleb läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele;

5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused segafunktsiooniga maa-alal:

- katusetüüp – lamekatus, viilkatus;
- katusekatte materjal – lahendada projekteerijal;
- katusekalle 0°- 45° kraadi;
- hoonele võib paigaldada päikesepaneele ainult vähese vaadeldavusega kohtadele, üldjuhul ainult kinnistu hooviala poole. Hoone tänavapoolsele katuseviilule on lubatud paigaldada päikesepaneele ainult juhul, kui päikesepaneelid ei ole katusepinnast visuaalselt eristuvad;
- välisseina välisviimistlus – puit, krohv, looduslik kivi;
- sokliosa betooni tooni või looduskivi;
- värvitoonid määrata projektiga;
- avatäited - lahendada projektiga;
- hoone tulepüsivusklass TP3;
- küttelahendus - eelistatud on uute hoonete liitumine kaugküttevõrguga, kui liitumine on majanduslikult otstarbekas. Vastasel juhul on lubatud alternatiivsed lahendused, nt gaas, elekter vms.

6. Haljastus ja heakord segafunktsiooniga maa-alal Haapsalu linnastus:

- katastriüksuste hoonestamisel ja juurde ehitamisel eelistada olemasoleva haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele;
- min 10% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus;
- haljastuse kavandamisel tuleb esmalt lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõttest, seejärel lähtuda määratud haljastuse osakaalust (kui see on juhtotstarbele üldplaneeringus antud) ning alles seejärel leida muid viise haljastuse tagamiseks katastriüksusel koostöös linnavalitsusega;
- kui olemasoleva haljastuse säilitamiseks võimalused puuduvad, tuleb katastriüksusele rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja katastriüksuse kasutusega;
- igal hoonestatud katastriüksusel võiks kasvada vähemalt üks puu, soovitatavalt lehtpuu, et tagada linnahaljastuse säilimine.

7. Piirded:

- piirdeaia vajadus ja kujundus projekteerija lahendada;

8. Liikluskorraldus ja parkimine:

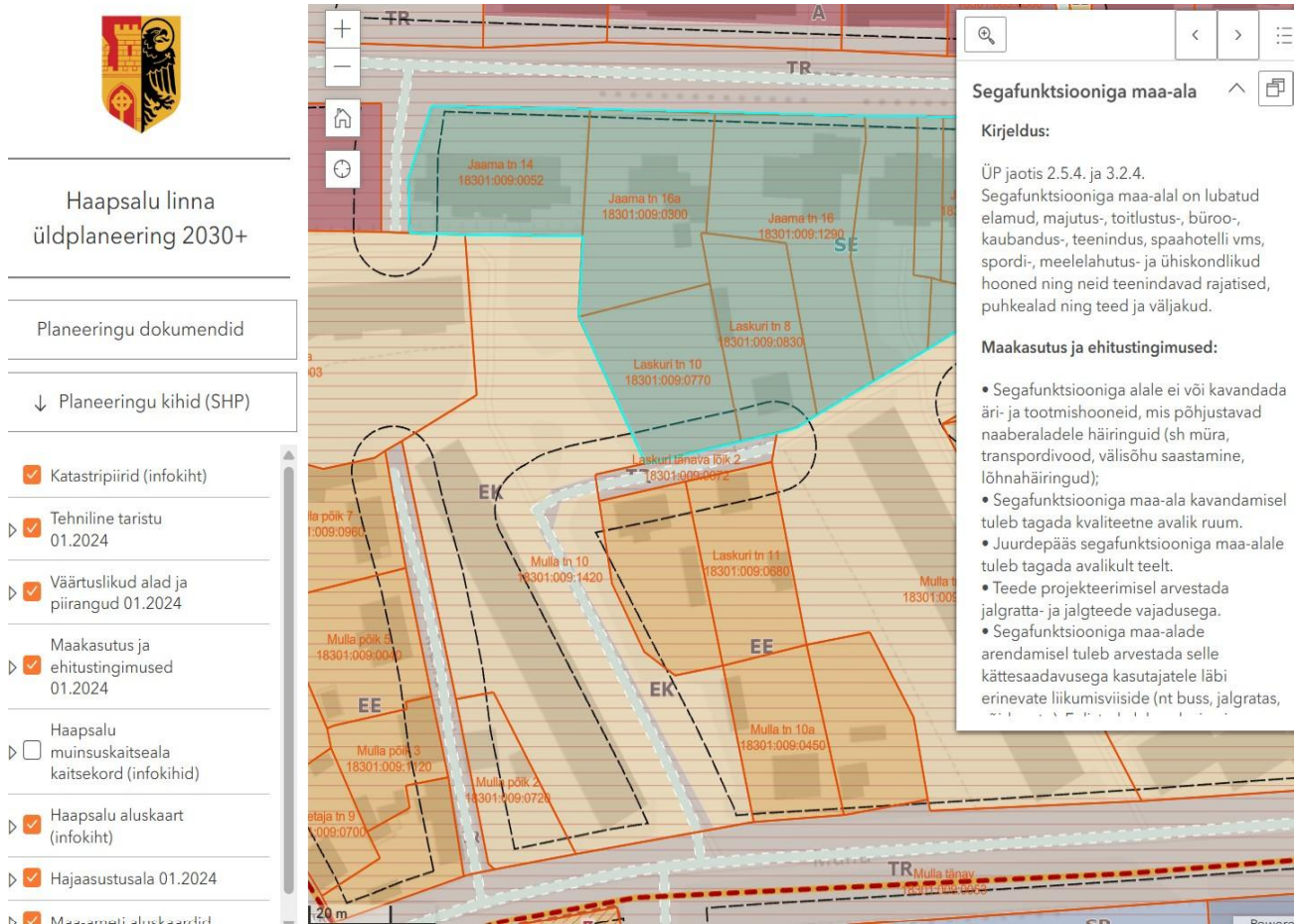
- parkimine lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad;

9. Ehitusuuringud:

- koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).

10. Kooskõlastused: Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1. Laskuri tn 10 asukoht Haapsalu linna üldplaneering 2030+ joonisel segafunktsiooniga maa-alal (SE) ja Haapsalu linna tuumalal. Mulla tn 10 erakinnistut läbivale teele on seatud sundvaldus Haapsalu linna kasuks, et oleks tagatud ligipääs avalikult kasutatavale teelõigule Laskuri tänava lõik 2 – le mis on ligipääsuteeks Laskuri tn 10, 8, 11 ja 13 kinnistuteni.



Lisa 2. Hoonestusala skeem. Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus: 8 m, < 8 m lubatud naabriga kokkuleppel, seejuures tuleb tagada tuleohutus ja naabrusõigused.



Lisa 3.
Esitatud asendiskeem üksikelamu asukohaga kinnistul.



Lisa 4. Kinnistu asub väärtuslikul maastikul.

Haapsalu linna üldplaneering 2030+

Planeeringu dokumendid

↓ Planeeringu kihid (SHP)

☒ Katastripiirid (infokiht)

▷ ☒ Tehniline taristu 01.2024

▷ ☒ Väärtuslikud alad ja piirangud 01.2024

▷ ☒ Maakasutus ja ehitustingimused 01.2024

▷ ☐ Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord (infokihid)

▷ ☒ Haapsalu aluskaart (infokiht)

▷ ☒ Hajaasustusala 01.2024

▷ ☒ Maa-ameti aluskaardid

Väärtuslik maastik

Kirjeldus:

ÜP jaotis 3.2.5.
Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+. Üldplaneeringuga on väärtuslike maastike piire täpsustatud ning arvatud väärtuslike maastike koosseisust välja teedelt ning radadelt mittevaadeldav vähemväärtuslik maastik, et väärtuslike maastike hulka oleks arvatud vaid kõige väärtuslikumad alad ning eraomandile ei seataks mittevajalikke piiranguid. Üldplaneeringuga määratakse kohaliku tähtsusega väärtuslike maastikena kõrge loodusliku ning kultuuripärandilise väärtusega rohumaad Tuuru-Sinalepa-Kiideva külades ning Haeska külas, et vältida alade kasutuselevõttu intensiivsete põllumaadena ning säilitada rohumaade looduslik ja kultuuriline säilimine meie maastikel.

Üldtingimused: