

Projekteerimistingimused

Saare tn 12, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** abihoone (kood 12744) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed** – 714 m² pindalaga Saare tn 12 kinnistu (katastritunnus 18301:014:0800) on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul abihoone (ehr kood 105002625) mida soovitakse laiendada üle 33% olemasolevast mahust ja üksikelamu (ehr kood 105002624). 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 otstarbalt 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. 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).
3. **Hoonestusala** – Projekteerimistingimuste andmisel lähtutakse olemasoleva abihoone asukohaga ja soovist hoonet laiendada hoovipoole. Hoone rajamisel naaberkinnistupiirile lähemale kui 4m tuleb võtta naaberkinnistu omanike kirjalik nõusolek. Tulemüür tuleb rajada Niine tn 51 ja Saare tn 14 kinnistute poole (Lisa 2).
4. **Krundi ehitusõigus:**
 - krundi kasutusotstarve – elamumaa;
 - hoone tüüp – abihoone;
 - hoonete maksimaalne lubatud arv – 3 (1+2 või 2+1) eluhoone ja kaks abihoonet;
 - hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – abihoonel ≤ 6 m;
 - hoonestustihedus tuumalas elamu maa-alal – ≤ 0.40 . Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- korruselisus: korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast;
- soovituslik katusetüüp: lamekatus, viilkatus, katusekalle 30-45 kraadi;
- välisviimistlusmaterjalid: seinad - värvitud puitlaudis, krohv, kivi või omavahel kombineerituna;
- katusekatte materjal – plekk, katusekivi;
- kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi ning hoonete omavahel sobitumist nii arhitektuurselt kui välisviimistluse osas;
- määrata hoone +/-0.00;
- vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel, arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;
- avatäited – lahendada projektiga;
- elektriliitumine – olemasolev;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-lt liitumise puudumisel;
- elamu küte ja ventilatsioon projekteeri lahendada;
- hoone tulepüsivusklass – TP3.

6. Haljastus ja heakord:

- lahendada projektiga, sh anda krundisiseste teede-platside asukohad, pinnakatted, välisvalgustus;
- haljastus minimaalselt 30 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Kui nõutud haljastusprotsent ei ole katastriüksuse suuruse või väljakujunenud hoonestuse tõttu täidetav, on võimalus haljastustingimus tagada katastriüksusele vähemalt ühe lehtpuu istutamisega;
- asendiplaanil näidata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- lahendada olmeprügi kogumine.

7. Piirded:

- tänaväärne piire võib olla sokliga puitlippidest aed kõrgusega kuni 1,8 m;
- naaberkruntide vahel võib olla hekiga tihendatud võrkpiire või puitlippidest aed;
- sissepääsu värav/väravad projekteerida ühe sõiduauto pikkuse tagasiastega kinnistu piirist.

8. Liikluskorraldus ja parkimine:

- juurdepääs on olemasolev;
- parkimine lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad;
- parkimiskohtade projekteerimisel näidata asendiplaanil pargitavate autode asukoht.

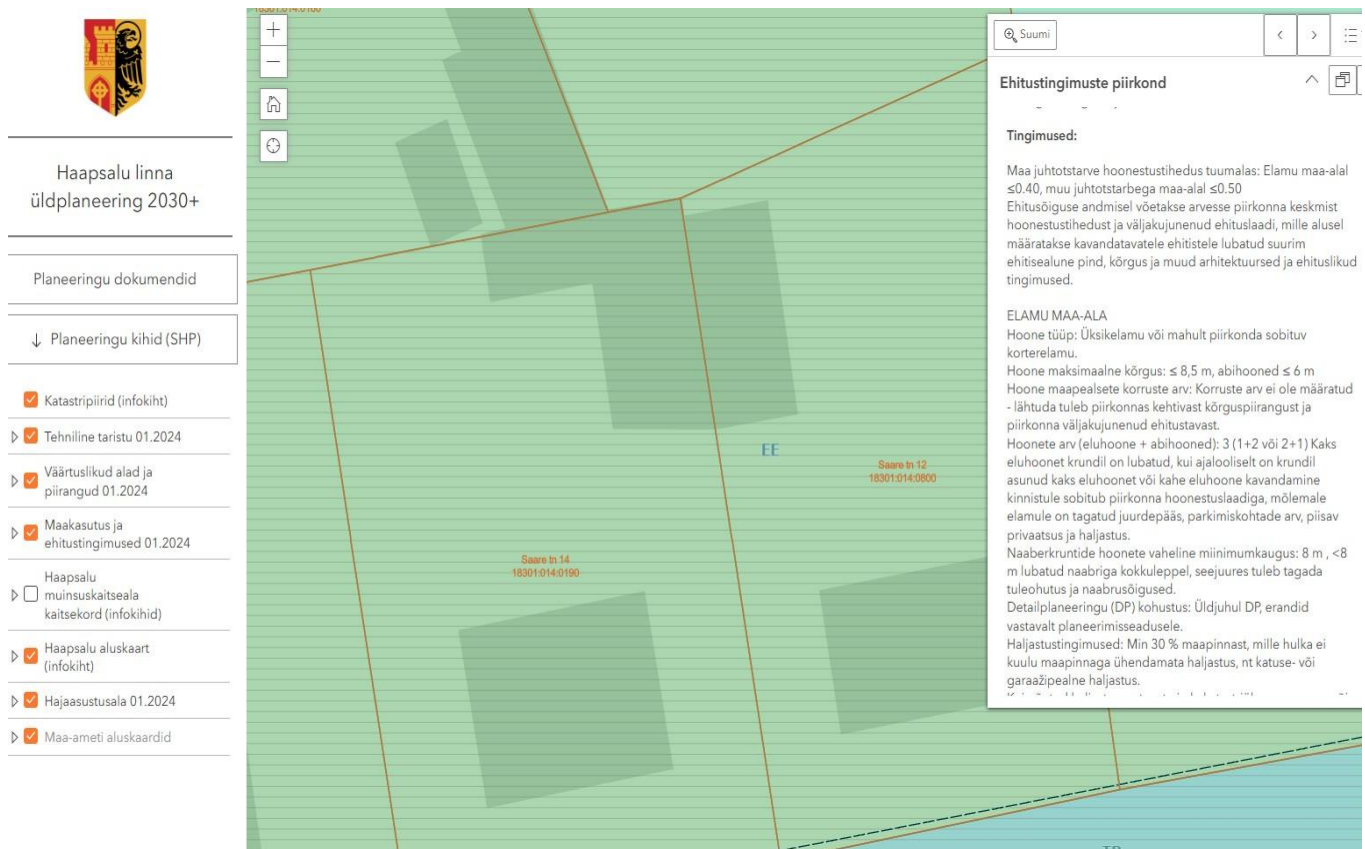
9. Ehitusuuringud – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan) kus on märgitud naaberkinnistul asuvad hooned 10 m kinnistu piirist.

10. Ehitusprojekti kaasamine ja kooskõlastused:

- ehitusprojekt kooskõlastatakse: Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1. Saare tn 12 asukoht Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ kaardil. Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub Saare tn 12 kinnistu Haapsalu linnastu tuumala ehitustingumuste piirkonnas vastavalt seletuskirja ptk. 2.4.1.2.

Saare tn 12 hoonestusala on kinnistu piirist 4m. Lähemale ehitades peab olema naaberkinnistu omanike kirjalik nõusolek. Naaberkinnistul asuvatest hoonetest tuleohutuskaja 8m või lahendatakse ehituslikult tulemüüri.



Lisa 2. Planeeritava abihooone asukoht asendiplaanil. Geodeetilisel mõõdistusel tuleb märkida ka naaberkinnistutel olevad hooned (Niine tn 15) mis jäävad kinnistu piirist 10 m kaugusele.

