

Projekteerimistingimused kaksikelamu ehitusprojekti koostamiseks  
Mustika tn 1, Paralepa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** kasutusotstarbe kood 11102, **ridaelamu või kaksikelamu sektsioon** (juhul kui on oma katus ja sissepääs maapinnalt) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.

**Üldandmed** - 1008 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga elamumaa sihtotstarbega Mustika tn 1 (katastritunnus 18401:001:1006) ei ole ehitusregistri andmetel hoonestatud. Krunt piirneb Mustika ja Nelgi tänavaga. Projekteerimistingimusi taotletakse **kaksikelamu** projekteerimiseks. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas elamumaa-alal (Lisa 1).

**Soovitakse projekteerida ehitusloa kohustuslikku kaksikelamu sektsiooni olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale.** Vastavalt planeerimisseadusest § 125 lg 1 p 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 ja p 2 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 kus on planeeritud ala elamumaa sihtotstarbega. Eelnevast tulenevalt otsustati detailplaneeringu koostamine asendada projekteerimistingimuste andmisega.

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 27.11 - 10.12.2025.

2. **Hoonestusala** - naaberkruntide piiridest arvestada hoonestusala kauguseks 4 meetrit. Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus:  $\leq 8$  m,  $< 8$  m lubatud naabriga kokkuleppel. Tuleohutus tuleb sellisel juhul tagada ehituslikult (Lisa 3).

### **3. Krundi ehitusõigus:**

- krundi kasutusotstarve – elamumaa;
- hoone tüüp – kaksikelamu sektsioon (kood 11102);
- hoonete lubatud arv – projekteerimistingimustega lubatud üks kaksikelamu krundil;
- suurim lubatud ehitisealune pind<sup>1</sup> – elamukruntidel pindalaga 1001-1300 m<sup>2</sup> on kokku hoonete ehitisealune pind 240 m<sup>2</sup>;
- hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – elamu ≤ 8,5 m;
- naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus: 8 m, <8m lubatud naabriga kokkuleppel ja piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega;
- maapealsete korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja väljakujunenud ehitustavast.

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

- projekteeritav hoone peab mahuliselt ja otstarbalt sobituma piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- katusetüüp: kald -, viil- või lamekatuse;
- katusekalle: 0-45 kraadi;
- 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 naaberkinnistutele;
- elektriliitumine – olemasolev;
- 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 (Lisa 2);
- küte – lahendada projektiga;
- projekteeritud kaksikelamu 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 – vastavalt kasutusotstarbest.

**<sup>1</sup>Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %.**

### **5. Haljastus ja heakord:**

- lahendada projektiga, s.h. anda krundisiseste teede-platside asukohad, pinnakatted;
- välisvalgustus, haljastuse lahendus;

- minimaalselt 50% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus;
- lahendada olmeprügi kogumine.

#### **6. Piirde 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  $\frac{1}{3}$  kuni  $\frac{1}{2}$  lipi laiusest. Lahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus;
- Mustika ja Nelgi tänava nurgal nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.

#### **7. Liikluskorraldus ja parkimine:**

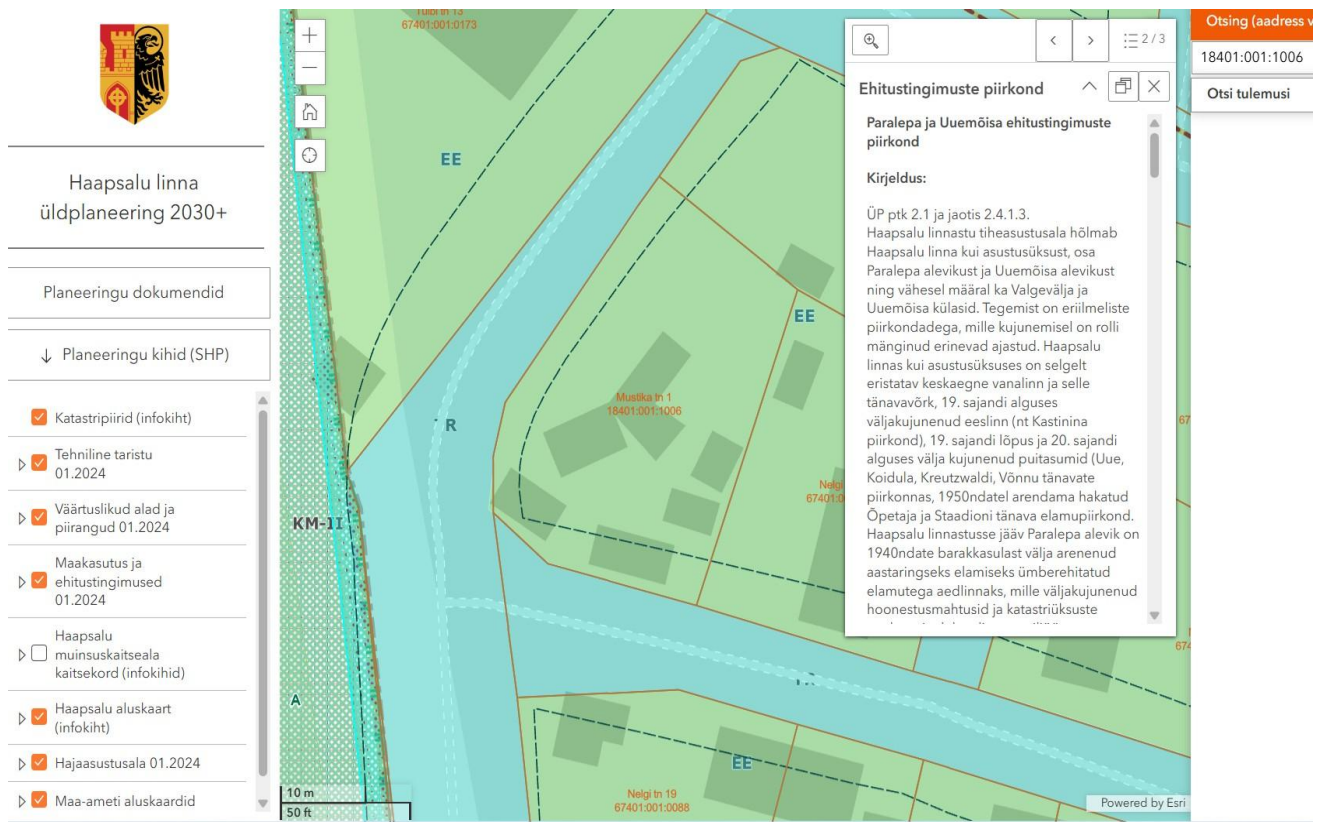
- juurdepääs elamu maa-alale tuleb tagada avalikult teelt;
- juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut;
- uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega;
- teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
- parkimine lahendatakse omal kinnistul, minimaalselt 2 kohta iga elamuühiku teenindamiseks.

#### **8. Ehitusuuringud** – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan peab hõlmama naaberkinnistuid 8 m kinnistu piirist).

#### **9. Ehitusprojekti koostöölastused:** Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1. Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas elamumaa-alal.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 tulenevalt 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.



## Lisa 2. Haapsalu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu (ÜVK) ala.



Lisa 3. Hoonestusala - naaberkruntide piiridest arvestada hoonestusala kauguseks 4 meetrit. Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Naaberkruntide hoonete vaheline minimumkaugus:  $\leq 8$  m,  $< 8$  m lubatud naabriga kokkuleppel. Tuleohutus tuleb sellisel juhul tagada ehituslikult.



 Kinnistu hoonestusala ulatus

 Katastripiirid