

Projekteerimistingimused (eel nõu)

Kajaka tn 33, 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 - 835 m² suuruse pindalaga elamumaa sihtotstarbega Kajaka tn 33, Uuemõisa alevikus, Haapsalu linnas (katastritunnus 67401:009:0730) kinnistu on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel asub kinnistul koodiga 105010419 suvila, aiamaja (11103) mis soovitakse ümberehitada ja laiendada üle 33% olemasolevast mahust üksikelamuks.

Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas ja elamu maa-alal (Lisa 2). Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas esitatakse elamukruntide kohta lisaks muudele ehitustingimustele ka suurim lubatud ehitistealune pind või täisehitusprotsent sõltuvalt katastriüksuse suurusest. Projekteerimistingimusi taotletakse elamu projekteerimiseks. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Asukohaliselt asub krunt Kajaka tänava 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 eel nõu avalikustatud linna kodulehel ajavahemikul 22.01.2026 - 04.02.2026.

Projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 projekteeritav hoone peab sobituma mahuliselt ja otstarbelt 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 soovitusliku hoonestusala kauguseks 4 meetrit (Lisa 1). Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Kui projekteeritava elamu kuja naaberkinnistutel asuvate olemasolevate hoonetega jääb alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike võtetega, sh vajadusel tulemüüriga.

Samale katastriüksusele peab mahtuma parkimine, jäätmete käitlus jm elamu teenindamiseks vajalikud ehitised.

4. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutusotstarve – elamumaa;
- hoonete lubatud suurim arv – üks üksikelamu;
- suurim lubatud hoonete alune ehitisealune pind kokku – elamukruntidel üle 800 m² suurim lubatud ehitisealune pind on 220 m²;
- põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %;
- hoonete lubatud suurim kõrgus olemasolevast maapinnast – elamu $\leq 8,5$ m;
- naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus 8m, <8m lubatud naabriga kokkuleppel;
- 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: viilkatus;
- katusekalle: 30-45 kraadi;
- katuse harjajoon: elamu harjajoone suund paralleelne Kajaka tänavaga;
- välisviimistlusmaterjalid: seinad – värvitud või peitsitud puitlaudis, krohv, kivi;
- katusekate – plekk, katusekivi, asbestivaba eterniit või rullmaterjal;
- avatäited – lahendada projektiga;
- vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga – 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;
- kütelahendus – projekteerija lahendada;
- 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 krundisistest 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.

7. Jäätmekäitlus - Jäätmete liigiti kogumine lahendada vastavalt kehtivale Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.

8. 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 laiuselt.

9. 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;

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

11. Ehitusprojekti koostöölased: Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsus.

Lisa 1. Soovitav hoonestusala. Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Kui projekteeritava elamu kuja naaberkinnistutel asuvate olemasolevate hoonetega jääb alla 8 meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike võtetega, sh vajadusel tulemüüriaga.



 Kinnistu hoonestusala ulatus

 Katastripiirid

Lisa 2. Kajaka tn 33 (katastritunnus 67401:009:0730) kinnistu on hoonestatud ja asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ joonise järgi Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas ja elamu maa-alal.



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 (infokiht)



Otsing (aadress v

67401:009:0730

Otsi tulemusi

Elamu maa-ala

Kirjeldus:

ÜP jaotis 2.5.1. ja 3.2.4.

Elamu maa-alal on lubatud:

- üksik-, kaksik- või ridaelamud.

Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt jaotis 2.4.).

- kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, 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.

Lisa 3. Eskiislahenduse joonised.



