

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused (eelnoõ) **Tööstuse tn 2, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond**

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:

Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04195 (menetluse nr 548049) büroohoone (kood 12201). Soovitakse püstitada uus büroohoone.

1.2. Kehtivad planeeringud:

- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- Tööstuse 2 detailplaneering, töö nr R-37-04, kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse korraldusega 13.jaanuar 2005 nr 26.

1.3. Katastriüksuse (krundi) asukoht ja üldandmed:

Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Tööstuse tn 2 (katastritunnus 18301:019:0019), maa sihtotstarve 100% tootmismaa pindalaga - 19285m². Ehitusregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised hooned: kontor (ehr kood 105003034), garaaž (ehr kood 105003035), ladu (ehr kood 105003036), töökoda (ehr kood 105003037), karkassladu (ehr kood 105015553). Laohoone lammutatakse täielikult. Kinnistu kuulub kehtestatud Tööstuse 2 detailplaneeringu planeeringualasse. Detailplaneeringu eesmärk oli erastamata krundi jagamine kaheks omaette krundiks, kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuursete hoonestustingimuste määramine ning viia krundi ehitusõigus vastavusse tegeliku kasutusega.

Detailplaneeringu muudatused on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga 2030+ ehitusõigusega (segafunktsiooniga maa-ala). Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringut olemuslikult. Ehitusseadustik (EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 21 aasta. EhS § 27 lg 4 lubab asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud: hoonestusala tingimusi ja arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. **Hoonestusala suurendamine kuni 10%:** projekteerimistingimustega suurendatakse krundi hoonestusala alla 10% ehk 1,68 % võrra. Suurenemise mahu arvutus: $148,6 \times 100 / 8854,8 = 1,68\%$. **Arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi:** büroohoone soovitud kõrgus on kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga. Täpsustatakse katusekallet ja välisviimistlusmaterjale.

1.4. Perspektiivne maantee teekoridor:

Kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering 2030+ sätestab Haapsalu ümbersõidutee üldise asukoha. Kogu kinnistu ulatuses tuleb arvestada perspektiivse maantee teekoridori rajamise võimalusega.

1.5. Juurdepääs avalikule teele:

- Säilib olemasolev olukord.

2. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

Ehitustingimuste piirkond: Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkond. Uuemõisa ehitustingimuste ala on Uuemõisa alevikus ja raudteetammist põhja poole jäävas Uuemõisa küla osas. Mitteleamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25 %.

Soovitud Tööstuse tn 2 detailplaneeringu täpsustused on toodud tabelis:

	Detailplaneeringu lahendus	Projekteerimistingimused
Korruselisus ja kõrgus	Kuni 2 korrust, vajadusel katusekorrus. Rajatavad hooned ei tohi ületada olemasolevate hoonete kõrgust. Lubatud maksimaalne kõrgus 10 meetrit.	Hoone kõrgus vastavalt planeeringus toodule
Katusekalle ja materjal	Katusekalle ca 30 kraadi ja tumepruun profiilplekk	Lamekatusega hoone ja katusekattematerjal PVC materjal
Fassaadi viimistlusmaterjalid	Silikaattellis	Puitvooder
Hoonete arv	Suurim lubatud arv 4 hoonet	Lammutatakse täielikult laohoone ja asemele ehitatakse uus büroohoone seega kokku jääb kinnistule 4 hoonet

Lubatud hoonete arv ja ehitusalune pind:

Tööstuse 2 detailplaneeringu järgi on lubatud suurim hoonete arv 4. Ei muutu.

Ehitusalune pind kokku 3800 m². Ehitusalune pind ei ületa antud näitajat.

Lubatud suurim kõrgus:

hoonete ja ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast maksimaalselt 10 m.

Korruselisus: vastavalt planeeringule

Katuse tüüp ja kalle: Lamekatusega hoone ja katusekattematerjal kaasaegne PVC materjal

Välisviimistlus: soovituslikud puitvooder. Projektiga määrata välisviimistluse värvitoonid.

Piirdeaed: valida sobilik piirdeaia lahendus.

Teed ja juurdepääs: juurdepääs säilib olemasolevast asukohast.

Vertikaalplaneerimine: krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele.

Sadeveelahendus on krundi vertikaalplaneerimise osa mis lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Sadeveelahendus lahendatakse krundipiires.

Haljastus: lahendada projektiga;

Elektriliitumine: olemasolev;

Küte- ja ventilatsioon: hoone kütte - ja ventilatsiooni lahendus projekteerija lahendada;

Veevarustus - ja kanalisatsioon:

- veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt tehnilistele tingimustele.
- **Energiamärgis:** projekteeritud ehitusprojekt peab sisaldama hoone sisekliima tagamise nõudeid, arvutuslikku energiatarbimist, energiavajadust ja energiamärgise vormi. Energiamärgis ja sellega seotud andmed kanda märgise väljaandja poolt ehitisregistrisse;
- **Tuleohutus:** Tulepüsivusaste ja -ohutus vastavalt tuleohutusnormidele.

3. Ehitus- ja muude uuringute vajadus:

- Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alusele.
- Topo-geodeetiline uuringu tegija esitab digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele <https://evald.ee/haapsalulinn/>
- Täiendavate uuringute vajadus selgub projekti koostamise käigus.

4. Ehitusprojekti koosseis ja vormistamine:

4.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Insener-tehnilised nõuded lahendada ehitusprojektiga vastavalt Eesti Projekteerimismõnnetele (EPN) ja Eesti Vabariigi Standarditele (EVS).

4.2. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest Eesti Projekteerimismõnnetest (EPN), Eesti Vabariigi Standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

4.3. Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavat kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.

4.4. Ehitusloa taotlemiseks esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

4.4.1. seletuskiri,

4.4.2. asukohaskeem,

4.4.3. asendiplaan,

4.4.4. arhitektuur-ehituslik lahendus,

4.4.5. konstruktiivne osa,

4.4.6. veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus,

4.4.7. soojavarustus ja ventilatsioon,

4.4.8. elektripaigaldis,

4.4.9. tuleohutus,

4.4.10. energiamärgis,

4.4.11. muud ehituse eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid,

4.4.12. ehitusprojekti staadiumist lähtuv hoone hooldusjuhend,

4.4.13. jäätmete, sh ehitusjäätmete, käitlemine ja äraveo lahendus.

4.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanel.

- Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.
- Asendiplaanile kanda servituudid, lammutatavad, olemasolevad ja kavandatavad ehitised, piirded, haljastus, taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info.
- Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile.

4.6. Ehitusprojektile lisada projekteerimistingimused, tehnilised tingimused, vajadusel kooskõlastused.

5. Ehitusloa taotlemine ja menetlemine

5.1. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt Ehitisregistri juhendile digitaalselt E-ehituse platvormi (www.ehr.ee) kaudu Haapsalu linnavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

5.2. Haapsalu Linnavalitsusel on õigus esitada ehitusprojekt Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks ja määrata sõltuvalt projekti lahendusest täiendavaid kooskõlastusi.

6. Üldosa

6.1. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

6.2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat

Lisa 1. Uue büroohoone asukoht

