

Välja mü detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused (eel nõu)
Valdi tee 10, Nõmme küla, Haapsalu linn, Lääne maakond:

- 1. Projekteeritava rajatise kasutamise otstarve:** muu reovee kogumise, puhastamise ja heitvee suublasse juhtimisega seotud rajatis (kood 22239) vastavalt Majandus- ja taristuministri 26.02.2021 määrusele nr 51.

Üldandmed: 1997m² pindalaga elamumaa sihtotstarbega Valdi tee 10 (katastritunnus 67401:001:0368) on hoonestatud. Valdi tee 10 asub üksikelamu (ehr kood 121363689) ja garaaz (ehr kood 121363690).

Valdi tee 8 kinnistule soovitakse biopuhasti imbväljak (ehitusregistri kood 221506667) ja Valdi tee 10 kinnistule jääb biopuhasti (221506665). Naabrid on kooskõlastanud kokkuleppe ühiselt kasutada ja hooldada rajatist.

Kinnistu kuulub Ridala vallavolikogu otsusega 17.05.2007 nr 206 kehtestatud Ridala valla osäüldplaneeringut muutva Välja maaüksuse detailplaneeringu planeeringualasse. Detailplaneeringuga lahendati elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine ning tehnovõrkude, rajatiste, liikluskorralduse ja juurdepääsutee planeerimine. Detailplaneeringu alal on hoonetele ette nähtud ühisveevärk, mis rajatud ühisest puurkaevust. Seega on biopuhasti rajamine naaberkinnistu omanike nõusolekul võimalik ja reostusohu joogiveele ei teki kuna ka puurkaev jääb kaitsealast väljapoole. Välja mü detailplaneering nägi ette ühisveevärgi ja perspektiivse ühiskanalisatsiooni. Ühinemine ühiskanalisatsiooniga pole ka lähiajal võimalik. Projekteerimistingimustega soovitakse muuta detailplaneeringu lahendust ning projekteerida biopuhasti imbväljakuga. Selline lahendus on võimalik kuna alal asub ühisveevärk ja naaberkinnistu omanikud on andnud kooskõlastused. Ehitusseadustik (EhS) § 27 lg 4 p 5 lubab asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta.

Detailplaneeringu muudatused on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga 2030+. Planeeritakse biopuhastiga imbväljaku projekteerimist (Lisa 1) mis rajatakse kahasse Valdi tee 8 ja Valdi tee 10 kinnistutel. 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 19 aastat.

Ehitusseadustik (EhS) § 27 lg 2 p 1-3 kohaselt projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse:

- 1) hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda;
- 2) et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga (kuja asukoht on kooskõlastatud naaberkinnistu omanikega);

3) üldplaneeringus määratud tingimusi.

2. Hoonestusala:

- Ei muudeta.

3. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- uute hoonete ja tehnovõrkude kavandamisel peab arvestama asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustab ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- lubatud lahendus on kinnine kogumismahuti või biopuhasti (Valdi tee 8 kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal);
- imbväljaku suublast (Valdi tee 10) on kaitsekuja 50 meetrit. Kujade kattumine naaberkinnistule tuleb kooskõlastada kinnistute omanikega.

Ülejäänud lahendused vastavalt detailplaneeringu lahendusele.

6. Ehitusuuringud:

Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani. Asendiplaanile kanda kõik ehituskeelu-, kaitse- ja piiranguvõõndid, servituudid, olemasolevad ja kavandatavad ehitised, piirded, haljastus, taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info. Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad. 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/>.

4. Kooskõlastused:

- Haapsalu Linnavalitsus
- Eelnevad kooskõlastused on võetud naaberkinnistute omanikelt:
Nõmme küla, Välja tee 4, (67401:001:0392)
Nõmme küla, Välja tee 6, (67401:001:0394)
Nõmme küla, Välja tee 8, (67401:001:0395)
Nõmme küla, Valdi tee 10, (67401:001:0368)
Nõmme küla, Valdi tee 12, (67401:001:0371)

Lisa 1. 50 m kaitsekuja biopuhasti suublast lasub naaberkinnistutel. Vajalik kirjalik kooskõlastus naaberkinnistu omanikega. Valdi tee 8 kinnistule soovitakse biopuhasti imbväljakut (ehitusregistri kood 221506667) ja Valdi tee 10 kinnistule jääb biopuhasti (221506665). Naabrid on kooskõlastanud kokkuleppe ühiselt kasutada ja hooldada rajatist.

