Projekteerimistingimused (eelnõu)
Tallinna mnt 70, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:
Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/04285 (menetluse nr 549068) ajutise PVC halli püstitamiseks (ehr kood 121455937) kaheks aastaks. Muu laohoone (ehitise kasutamise otstarbe kood 12529).

1.2. Kehtivad planeeringud ja väljastatud projekteerimistingimused:
- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162. Vastavalt üldplaneeringus toodule asub kinnistu äri maa-alal. (ÜP jaotis 2.5.3. ja 3.2.4.).
- Kinnistule on väljastatud 2023 aastal projekteerimistingimused millega kavandatakse ehitada uus kaubandushoone ehitisealuse pinnaga 4000 m2 ning seda teenindavad ehitised (sh abihoone ja parkla). Olemasolev büroohoone on kavandatud tervikuna lammutada.
- Kehtestatud detailplaneering puudub.

1.3. Katastriüksuse asukoht ja üldandmed:
Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Tallinna mnt 70 (katastritunnus 67401:009:0244).
Maa sihtotstarve 100% tootmismaa, pindalaga 11 711 m^2 , millest 818 m^2 on looduslik rohumaa , 4440.0 m² on õuemaa ja 6453.0 m² on muu maa.

1.4. Ehitised:
Ehitisregistri andmetel on kinnistul büroohoone (kasutamiseotstarbe kood 12201) (ehitisregistri kood), Ettevõtlusala Veetorustik (ehitisregistri kood 105014523), Tallinna Mnt 68a Sideühendus (ehitisregistri kood 221371436), Sisendveetorustik (ehitisregistri kood 220779652), Kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 221337549) ning kinnistut läbib elektrimaakaabelliin.

Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kohaselt asub Tallinna mnt 70 katastriüksus detailplaneeringu kohustusega Haapsalu linna tiheasustusalal. Planeerimisseaduse § 125 lg 4 järgi detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav ehitusseadustikus sätestatud ajutise ehitise püstitamiseks. Ajutine ehitis paigaldatakse lühemaks ajaks kui 5 aastat. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused, kuna ajutisele PVC hallile on vaja taotleda ehitusluba. Ehitise kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga kus on planeeritud ala sihtotstarbega.

1.5. Kitsendused ja piirangud:
Elektrimaakaabelliin. Imatra Elekter AS tingimused.
Ehitusprojekt kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga kuna ala kuhu soovitakse paigutada ajutine PVC hall läbib elektrimaakaabelliin.
Sideehitis maismaal.
Vee- ja kanalisatsioonitorustik.

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

Lubatav suurim ehitisalune pind:
PVC halli ehitisealune pind võib olla kuni 500 m^2, kuna tegemist on ajutise ehitisega.
Lubatud hoonete ja rajatiste arv:
Projekteerimistingimuste alusel on lubatud paigaldada üks PVC hall.
Lubatud suurim kõrgus:
PVC halli kõrgus võib olla kuni 10m.
Teed ja juurdepääs:
Olemasolevalt munitsipaalomandis olevalt Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee L35. Mahasõit olemasolevalt riigimaanteelt Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee L14. Ligipääsu planeerimisel Kaevu tänav L1, mis on eratee, tuleb seada tee kasutamiseks servituudileping.
Sadeveed: Projektiga lahendada maa-ala sademevete kogumine ja ärajuhtimine, ehitistelt langeva sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.
Haljastus: Projekti koostamisel arvestada olemasoleva olukorraga.
Põhjavesi: Kavandatav PVC hall asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.
Elektriliitumine: olemasolev;
Tuleohutus: Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe. 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/

4. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil.

- 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.
- Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

5. Ehitusloa taotlemine ja menetlemine

Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt Ehitisregistri juhendile digitaalselt E-ehituse platvormi (www.ehr.ee) kaudu Haapsalu linnavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.
Ehitusprojektile lisada projekteerimistingimused, tehnilised tingimused, vajadusel kooskõlastused.

6. Üldosa

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Lisa 1. Ajutise PVC halli asukoht. Tagada tuleohutus ehituslikult kui Tallinna mnt 70a jääb lähemale kui 8m.