Projekteerimistingimused (eelnõu)
katlamaja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks
Niine tn 34, Haapsalu linn, Lääne maakond

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:
Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06236 (menetluse nr 562311). Katlamaja (kasutusotstarbe kood 12745) laiendamine ja kaasajastamine.
Utilitas Eesti AS planeerib laiendada Haapsalu keskkatlamaja kuni 33% olemasoleva hoone mahust. Juurdeehituse pikkus 27,4 m ja laius 7,7 m (Lisa 1).
Utilitas Eesti AS planeerib laiendada Haapsalu keskkatlamaja olemasolevat kütuselao hooneosa. Juurdeehituse eesmärk on parandada veotranspordi liikumist ning tagada kütuse paremad ja sujuvamad väljalaadimise tingimused.

1.2. Kehtivad planeeringud ja väljastatud projekteerimistingimused:
- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- Kehtestatud detailplaneering puudub.

1.3. Katastriüksuse asukoht ja üldandmed:
Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Niine tn 34 (katastritunnus 18301:014:0860).
Maa sihtotstarve 100% tootmismaa, pindalaga 4207 m^2 .

1.4. Ehitised:
Ehitisregistri andmetel on kinnistul katlamaja ehitisealuse pinnaga 1227.5 m^2 , kasutusotstarbe kood 12745 (ehitisregistri kood 105003438), kaugküttetorustik (ehitusregistri kood 220675821), katlamaja soolahoidla-alajaam 178.0 m^2 (ehitusregistri kood 120818476), korsten (ehitusregistri kood 220815979).

Rekonstrueerimise käigus kaasajastatakse olemasolev hakkepuidukatel, suurendades selle töökindlust ja võimalusel nimikoormust. Lisaks ehitatakse täiendav 6 MW hakkepuidukatel, mis võimaldab suurendada taastuvenergia baasil soojusenergia tootmist ning asendada või viia miinimumini põlevkiviõli põletamine. Samuti rekonstrueeritakse kütuse etteandesüsteem, kohandades olemasolevat konveier- ja etteandesüsteemi nii, et ühest kütuselaost saab varustada kahte hakkepuidukatelt. Kolmest olemasolevast põlevkiviõli katlast eemaldatakse kaks (5 MW ja 10 MW), jättes alles 15 MW katla, mida saab vajadusel kohandada kerge kütteõli kasutamiseks reservkütusena. Keskkonnanõuetele vastamiseks paigaldatakse elektrifilter, mis vähendab tahkete osakeste sisaldust heitgaasides ja tagab vastavuse 2030. aastast kehtima hakkavatele normidele.

Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kohaselt asub Niine tn 34 Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkonnas. Tuumalas reguleeritakse ehitustegevust läbi hoonestustiheduse näitaja. Põhjendatud juhul on tuumalas lubatud kõrgem hoonestustihedus, kui kavandatakse avaliku kasutusega hoonet. Niine tn 34 katastriüksus asub detailplaneeringu kohustusega Haapsalu linna tiheasustusalal. Soovitakse projekteerida ehitusloa kohustuslikku juurdeehitust.

Vastavalt planeerimisseadusest § 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 või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused. Hoone kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga kus on planeeritud ala tootmismaa sihtotstarbega. Eelnevast tulenevalt otsustati detailplaneeringu koostamine asendada projekteerimistingimuste andmisega.

1.5. Kitsendused ja piirangud: Kitsendustest lasub kinnistul: kaugküttetorustik ja Telia Eesti AS-le kuuluv sideliin.

2. <u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;</u>
Lubatav suurim ehitisalune pind: lubatud on laiendada katlamaja kuni 33% olemasolevast mahust;
Mürataseme summutamiseks kasutada kaasaegseid materjale mis vastavad normidele;
Viimistlusmaterjalid: planeeritava juurdeehituse välisilme peab järgima olemasoleva hoone stiili;
Avatäited: projekteerija lahendada;
Ventilatsioon: projekteerija lahendada;
Lubatud suurim kõrgus: juurdeehitatava mahu kõrgus kuni 8m.
Teed ja juurdepääs: olemasolevalt Niine tänavalt;
Haljastus: projekti koostamisel arvestada olemasoleva olukorraga;
Elektriliitumine: olemasolev;
Tuleohutus: tulepüsivusaste ja -ohutus vastavalt tuleohutusnormidele.

<u>3. Ehitus- ja muude uuringute vajadus:</u>

- 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. <u>Asendiplaan</u> 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 (olemasolev ja likvideeritavad puud), taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info.
- Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

5. <u>Ehitusloa taotlemine ja menetlemine</u>

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, Telia Eesti AS-le kuuluva sidekaabli ümberprojekteerimiseks tehnilised tingimused ja vajadusel kooskõlastused.

6. <u>Üldosa</u>

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

Lisa 1. Projekteeritava katlamaja laienduse asukoht maa- ja ruumiameti plaanil. Laienduse asukoht paikneb Niine tänava poolsel alal. Säilitada olemasolev kõrghaljastus.