Projekteerimistingimused (eelnõu)
Tulbi tn 6, Paralepa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus: Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/06537 (menetluse nr 562315) üksikelamu (kood 11101).

1.2. Kehtivad planeeringud:

- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- Kehtiv detailplaneering puudub.

1.3. Katastriüksuse asukoht ja üldandmed:

Haapsalu linn, Tulbi tn 6 (katastritunnus 67401:001:0175), maa sihtotstarve 100% elamumaa pindalaga – 1879 m^2. Ehitusregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Krunt piirneb Tulbi tänav J1 ja Tulbi tänavaga. Projekteerimistingimusi taotletakse üksikelamu projekteerimiseks. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas elamumaal (Lisa 1). Soovitakse projekteerida ehitusloa kohustuslikku üksikelamut olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale.

1.5. Juurdepääs avalikule teele:

- Tulbi tn 6 piirneb munitsipaalomandis oleva Tulbi tänava teega ja Tulbi tänav J1 teega. Juurdepääs projekteerida Tulbi tänava poolt

2. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

Ehitustingimuste piirkond: Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkond.
Elamu tüüp: üksikelamu;
Lubatud hoonete arv: projekteerimistingimustega on lubatud üks üksikelamu;
Lubatud ehitisealune pind: 1601…1900 m^2 suurusel elamukrundil on suurim lubatud ehitisealune pind 270 m^2 . Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %. Samale katastriüksusele peab mahtuma parkimine, jäätmete käitlus jm elamu teenindamiseks vajalikud ehitised;
Hoonestusala: naaberkruntide piiridest arvestada hoonestusala kauguseks 4 meetrit. Hoone kavandamine naaberkrundi piirile lähemale kui 4 meetrit eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus: ≤ 8 m, < 8 m lubatud naabriga kokkuleppel. Tuleohutus tuleb sellisel juhul tagada ehituslikult
Katuse tüüp: kald -, viil- või lamekatus;
Katusekalle: katusekalle: 0-45 kraadi;
K**atusekate**: plekk, katusekivi, asbestivaba eterniit või rullmaterjal;
Välisviimistlusmaterjalid: seinad – värvitud või peitsitud puitlaudis, krohv, kivi;
Avatäited: lahendada projektiga;
Hoone maksimaalne kõrgus: ≤ 8,5 m
Hoone maapealsete korruste arv: korruste arv ei ole määratud - lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast;

Piirdeaed: 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 laiusest. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel või asendamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.
Teed ja juurdepääs: juurdepääs planeerida Tulbi tänavalt;
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, s.h. anda krundisiseste teede-platside asukohad, pinnakatted, välisvalgustus, haljastuse lahendus; minimaalselt 50% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Lahendada olmeprügi kogumine.
Elektriliitumine: olemasolev või vajadusel taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt;
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 Projekteerimisnormidele (EPN) ja Eesti Vabariigi Standarditele (EVS).
4.2. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest Eesti Projekteerimisnormidest (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 ehitusjäärmete, käitlemine ja äraveo lahendus.

4.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil.

- Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.
- Asendiplaanile kanda servituudid, 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 Linnavalitsus esitab ehitisregistri kaudu ehitusprojekti kooskõlastamiseks Päästeametile.

6. Üldosa

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

Lisa 1. Kinnistu asub Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.3. järgi Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas elamumaa-alal.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 tulenevalt 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.