Projekteerimistingimused
Uus-Sadama tn 45, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:
Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02512 (menetluse nr 539526) sadamakai taastamine (ehr kood 221494518, ehitise kasutamise otstarbe kood 21511).

1.2. Kehtivad planeeringud:
- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- Uus-Sadama tn 45 (endine Uus-Sadama tn 49) asub kehtestatud Uus-Sadama tn 25 detailplaneeringu alal.

1.3. Katastriüksuse asukoht ja üldandmed:
Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Uus-Sadama tn 45 (katastritunnus 18401:001:0671). Ehitusregistri andmetel asub katastriüksusel sadamakai (ehitusregistri koodiga 221484999). Ehitusregistrisse on andmete esitamise teatisega kantud arhiivimaterjali alusel sadamakai andmed (ehitusregistri koodiga 221494518) Lisa 1. Sadamakai on avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud rajatis. Olemasoleva sadamakai (mille laiendamisena planeeritakse sadamakai taastamist) maa sihtotstarve on 100% ärimaa, pindalaga 3786 m^2 , kõlvikute kaardil muu maa.

1.4. Ehitised:
Ehitusregistri andmetel asub katastriüksusel sadamakai (ehitusregistri koodiga 221484999). Ehitusregistrisse on andmete esitamise teatisega kantud arhiivimaterjali alusel sadamakai andmed (ehitusregistri koodiga 221494518).
Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kohaselt asub Uus-Sadama tn 45 katastriüksus detailplaneeringu kohustusega Haapsalu linna tiheasustusalal. Ehitusseadustik § 26 lg 1 järgi on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus, või muudel seaduses sätestatud juhtudel.
Ehitusseadustiku (EhS) § 4 lg 3 p 6 kohaselt on ehitise rekonstrueerimine muuhulgas ehitamine, mille käigus taastatakse osaliselt või täielikult hävinud ehitis olemuslikult sarnasena. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused. Ehitise kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga planeeritud ala sihtotstarbega.

1.5. Kitsendused ja piirangud:
Krundile ulatub navigatsioonimärgi mõjupiirkond.
Avaliku kasutusega kõnniteele on seatud servituudiala.
Keskkonnaamet andis arvamuse, et Natura elupaiga alal on väikeluige rändepeatuskohta (EELIS kood KLO9129193) millega tuleb ehitustööde käigus arvestada. Sõltuvalt tahkete ainete mahust on keskkonnaloa taotlemise menetluse käigus vaja koostada eelhinnang (Vabariigi Valitsus määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 11 p 1 ja 7 ning § 15 p 8) või kui tahkete ainete maht ületab 10 000 m3, on kohustuslik keskkonnamõju

hindamine (KeHJS § 6 lg 1 p 17[1]). Enne ehitustegevusega alustamist on vaja taotleda Keskkonnaametilt keskkonnaluba tahkete ainete paigutamiseks mere põhja (veeseadus § 187 p 10).

2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded:
Sadamakai ehitusprojekti koostamise aluseks on arhiivist saadud ehitusprojekt mis pärineb enne 1919 aastast (Lisa 2);
Sadamakai pikkus ja laius: võtta taastamise aluseks arhiivi joonised, ca 108 meetrit ja laius ca 11,5 meetrit;
Rekonstrueerimise käigus taastada osaliselt või täielikult hävinud ehitis olemuslikult sarnasena. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle maht ja kasutusotstarve ei muutu ning arhitektuurilised lahendused ei muutu või muutuvad väga vähesel määral ajakohaste ehitusmaterjalide või tehnosüsteemide kasutuselevõtu esitatavate nõuete täitmise tõttu. Seega on ehituskeeluvööndis olemasoleva ehitise asemele võimalik rajada olemuslikult sarnane ehitis ning sellisel juhul ei ole tegu mitte uue ehitise rajamisega vaid olemasoleva rekonstrueerimisega;
Üleujutusoht: Holmidepealsel tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada üleujutusohuga. Kavandatavate ehitiste +-0.00 peab olema vähemalt 2,4 meetri kõrgusel.
Välisviimistlus: betoon, detailid lahendada projektiga.
Teed ja juurdepääs: juurdepääs säilib olemasolevast asukohast.
Elektriliitumine: vajadusel taotleda tehnilised tingimused.
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/

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. elektripaigaldis,
4.4.7. tuleohutus,
4.4.8. muud ehituse eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid,

4.4.9. ehitusprojekti staadiumist lähtuv hoone hooldusjuhend.

4.5. Asendiplaanil kajastada:

- Projekteeritav rajatis siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.
- Asendiplaanile kanda servituudid, lammutatavad, olemasolevad ja kavandatavad ehitised, taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info.
- Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

5. Ehitusloa taotlemine ja menetlemine

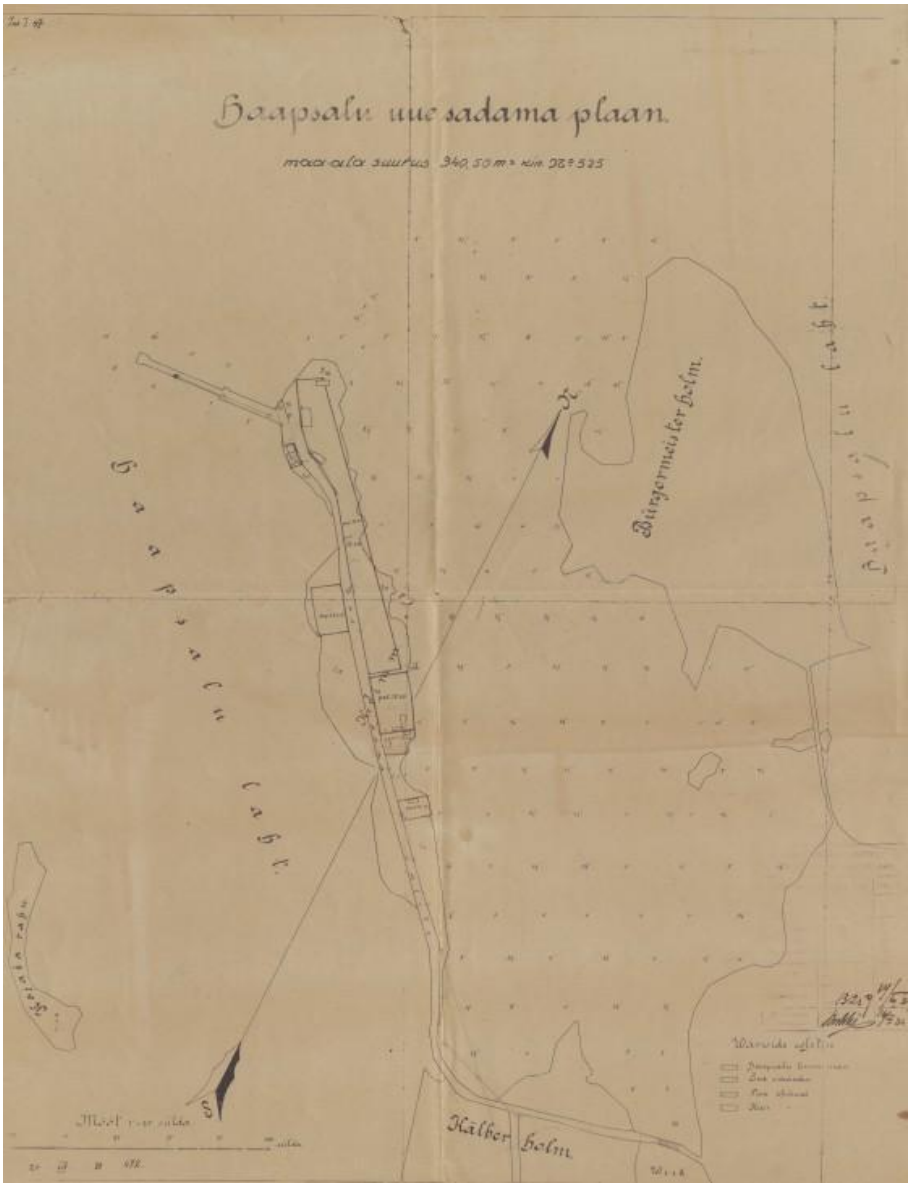
5.1. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt Ehitisregistri juhendile digitaalselt E-ehituse platvormi (www.ehr.ee) kaudu Haapsalu linnavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

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

6. Üldosa

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Lisa 1. Taastatava sadamakai asukoht.

Lisa 2. Uue sadama plaan aastast 1893.a.