Projekteerimistingimused
L.Koidula tn 28, Haapsalu linn, Lääne maakond

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:
Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/05869 (menetluse nr 558238) üksikelamu laiendamine üle 33% (ehr kood 105000447)

1.2. Kehtivad planeeringud ja kaitsealad:
- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- Haapsalu muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd on kinnitatud Vabariigi Valitsuse
- 04.01.2024. a. korraldusega nr 536.
- Kehtestatud detailplaneering puudub.

1.3. Katastriüksuse asukoht ja üldandmed:
Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, L.Koidula tn 28 (katastritunnus 18301:007:1140). Maa sihtotstarve elamumaa 100% , pindalaga 505 m^2 . L.Koidula tn 28 hoonet soovitakse laiendada üle 33% olemasolevast mahust. Hoone asub tiheasustusalal kus kehtib detailplaneeringu koostamise nõue. Planeerimisseadus § 125 lõige 5 lubab kohaliku omavalitsuse üksusel 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.
Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kohaselt asub L.Koidula tn 28 katastriüksus Haapsalu linnastu tiheasustusalal, muinsuskaitsealal ja muinsuskaitse kaitsevööndis, miljöoväärtuslikul Uue-Koidula tänava ümbruse puitasumi alal.

1.4. Ehitised:
Ehitisregistri andmetel on kinnistul üksikelamu (ehitisregistri kood 105000447) ehitisealuse pinnaga 88 m^2 , majandushoone (ehitisregistri kood 105000448) ehitisealuse pinnaga 58 m^2 , piire ja värav (ehitisregistri kood 220506712), kuur (ehitisregistri kood 105000449).

1.5. Kitsendused ja piirangud:
Kitsendustest lasub kinnistul:
1. Kultuurimälestise kaitsevöönd (ÜP ptk 3.1. ja jaotis 3.1.1.). Kui kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
2. Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevöönd (ÜP jaotis 3.1.5.).
3. Ehitustingimuste piirkond. Haapsalu muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi ning holmide ehitustingimuste piirkond **(**ÜP ptk 2.1 ja jaotis 2.4.1.1.).
4. Miljööväärtuslik ala: Uue-Koidula tänava ümbruse puitasum (ÜP jaotis 3.1.7.4.).Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik

miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

2. <u>Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded</u>

Projekteerimistingimuste alusel on lubatud laiendada olemasolevat elamut üle 33%;
Olemasolevale hoonele projekteerida hoovi poole uus maht. Projekteerimisel arvestada Uue-Koidula tänava ümbruse miljööväärtusliku ala tingimustega:

• Remondi ja ümberehituse käigus tuleb säilitada maja esialgne iseloom, fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
• Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõtteist. Juurdeehitus peaks oleva suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.
• Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.
• Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve.
• Korstnapitsid on ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina..
• Säilitada hoone paiknemine tänava servas, ühel joonel teiste hoonetega.
• Arhitektuurne lahendus peab tagama umberehitatava hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Sobitada projekteeritava hoone kõrgus tänaval paiknevate hoonetega sobivale kõrgusele, et ei oleks järske üleminekuid;
Lubatud maksimaalne kõrgus: ≤ 7,5 m;
Teed ja juurdepääs: olemasolev;
Sademevesi: sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele. Sadeveelahendus on krundi vertikaalplaneerimise osa mis lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus;
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.

<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, 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, tehnilised tingimused, vajadusel kooskõlastused. Ehitusprojekt kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga ja Päästeametiga.

6. <u>Üldosa</u>
Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.
Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Lisa 1. L.Koidula tn 28 olemasoleva hoone asukoht.