

Projekteerimistingimused

Suur-Liiva tn 25, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritavate hoonete kasutamise otstarve:** üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed** - 1477 m² suuruse pindalaga elamumaa sihtotstarbega Suur-Liiva tn 25 (katastritunnus 18301:003:1090) kinnistu on hoonestamata. Suur-Liiva tn 25 kinnistul kehtib Kastinina detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 25.04.1997 otsusega nr 37. Antud planeeringuga jagati kinnistu viieks pereelamukrundiks. Planeeritud elamukruntidele määrati ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused, sh heakorra ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Detailplaneeringu alusel moodustatud kruntidest 4 on hoonestatud.
3. **Detailplaneeringu täpsustamine** – Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 võib linnavalitsus ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks anda detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Kastinina detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle kahekümne kolme aasta. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 ja 4 alusel saab täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi ning arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi. Käesolevate tingimustega täpsustatakse detailplaneeringu alusel moodustatud Suur-Liiva tn 25 krundi ehituslikke tingimusi järgmiselt:
 - 3.1. detailplaneeringu järgi on krundi maksimaalne lubatud hoonete ehitusealne pind – 200 m². Projekteerimistingimustega suurendatakse hoonete ehitisealust pinda kuni 10% ehk kuni 220 m²-ni.
Hoonete ehitisealuse pinna suurendamisega 10% ulatuses ei toimu kehtestatud detailplaneeringu olemuslikku terviklahenduse muutmist, vaid täpsustatakse ühe planeeringuala krundi piires kavandatavate hoonete ehituslikke tingimusi.
4. **Kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigus:**
 - krundi kasutusotstarve – elamumaa;
 - hoonete lubatud suurim arv – 2;
 - hoonete lubatud suurim ehitisealne pind – kuni 200 m², täpsustusega – 220 m²;
 - hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast – 8,5 m.
5. **Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:**
 - korruselisus: kuni kaks;
 - katusekalle: kaldkatus, räästanurk ca 30 kraadi;
 - põhihoone katuse harjajoon paralleelne Suur-Liiva tänavaga;
 - välisviimistlus: soovituslik kasutada värvitud puit- või krohvipindu; katusekate – plekk, katusekivi või rullmaterjal; vooderdamata palkmaja ei ole lubatud;
 - määrata hoonete +/-0.00;
 - vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel, arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;
 - avatäited – lahendada projektiga;
 - elektriliitumine – taotleda tehnilised tingimused Imatra Elekter AS-ilt;

- veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-lt;
 - hoonete küte ja ventilatsioon projekteerija lahendada;
 - hoonete tulepüsivusklass – TP3;
 - hoonete kavandamisel kinnistu piirile lähemale kui 4m, eeldab naaberkinnistu omanike kirjalikku nõusolekut;
 - mitte kavandada hooneid ranna ehituskeeluvööndisse.
6. **Haljastus ja heakord** – lahendada projektiga, s.h. anda krundisiseste teedepiiride asukohad, pinnakatted; välisvalgustus, haljastus (s.h. istutatav, säilitatav kõrghaljastus); hoonestamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.
 - lahendada olmeprügi kogumine;
 7. **Piirded** – tänaväärne piire võib olla sokliga või ilma puitlippidest aed kõrgusega kuni 1,5m. Naaberkruntide vahel võib olla võrkpiire või puitlippidest aed, kõrgus ja piirde asukoht leitakse naabritega kokkuleppel;
 8. **Liikluskorraldus ja parkimine** – juurdepääs kinnistule nii jalakäijatele kui sõidukitele kavandada Suur-Liiva tänavalt, asukoht täpsustada projektis; krundil näha ette vähemalt 3 parkimiskohta;
 9. **Ehitusuuringud** – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).
 10. **Ehitusprojekti koostajad:** Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond. Vajadusel naaberkinnistute omanikud.