

EELNÕU

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused **Tallinna mnt 79, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn**

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** muu kaubandushoone (kood 12319) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed:** 2828 m² pindalaga hoonestamata ärimaa kinnistul Tallinna mnt 79 Uuemõisa alevikus, (katastritunnus 67401:009:0106) kehtib Põldotsa kinnistu detailplaneering (nr 166-04), mis on kehtestatud Ridala Vallavalituse 26.11.2004 korraldusega nr 494. Põldotsa kinnistu detailplaneeringuga täpsustati Linnatee, Haudejaama tee ja Tallinna mnt vahelise ala detailplaneeringuga määratud kruntide arvu, suuruseid ja sihtotstarbeid Põldotsa maaüksuse piires. Ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1 alusel võib linnavalitsus anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Põldotsa kinnistu detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 19 aastat. Sama paragrahvi lg 4 punktide 4 ja 7 alusel võib projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud:
 - 4) arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi;
 - 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid.
3. **Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus Tallinna mnt 79 kinnistul:**
 - krundi kasutusotstarve – ärimaa;
 - hoonete lubatud suurim arv – 2;
 - hoonete lubatud suurim ehitusalune pind – 2088 m²;
 - hoonete lubatud suurim kõrgus – 8 m ümbritsevast planeeritud maapinnast.
4. **Projekteerimistingimustega taotletav ehitusõigus:**
 - krundi kasutusotstarve – ärimaa (vastab planeeringule);
 - hoonete arv – 1 (vastab planeeringule);
 - hoonete suurim ehitusalune pind – ca 650 m² (vastab planeeringule)
 - hoonete suurim kõrgus – ca 7 m ümbritsevast planeeritud maapinnast (vastab planeeringule).
5. **Hoone asukoht krundil:** Kavandatav kaubandus-teenindushoone jääb detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale.
6. **Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:**

Detailplaneeringus krundi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi ei käsitletud. Projekteerimistingimustega antakse järgmised täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused projekteeritavale hoonele:

Projekteerimisel lähtuda piirkonnas välja kujunenud kaubandus- ja teenindushoonete hoonestuslaadist. Projekteeritava hoone esifassaad Tallinna mnt

ääres paigutada kõrvalkinnistul (Tallinna mnt 77) asuva kütusetankla hoonega ühele ehitusjoonele maanteest. Tallinna mnt poolne esifassaad võib olla kaasaegselt ilmetatud ning arhitektuurse omapäraga. Fassaadide viimistlemisel võib kasutada erinevaid kaasaegseid materjale ja/või nende omavahel kombineerimist.

- korruselisus: 2 maapealset korrust;
- katusetüüp: lamekatus;
- katusekalle: madalakaldega või lame;
- välisviimistlusmaterjalid: projekteerija valikul; fassaadikatetel mitte kasutada neoonvärvitoone;
- määrata hoone +/-0.00;
- avatäited – lahendada projektiga;
- vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;

7. Ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste võimalik asukoht ja tehnosüsteemide lahendused:

Detailplaneeringus nähti ette erinevate tehnosüsteemide lahendused, kuid planeeringu kehtestamisest on möödas 19 aastat ning selles osas tuleb lähtuda järgnevast:

- elektriliitumine – taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt;
- nõrkvool ja andmeside – taotleda tehnilised tingimused võrguteenuste osutajalt;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-lt;
- hoone küte ja ventilatsioon projekteerija lahendada;
- sademevee lahendamiseks väljaspool oma kinnistut taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Linnavalitsusest.

8. Haljastus ja heakord: Detailplaneering nägi ette kruntide Tallinna mnt poolsesse serva puude istutamise väljaspool krundi piire teemaa haljasalale. Antud asukohas on ka praegu olemasolevad puud. Krundi haljastus ja heakord tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kuna planeeritud ala on madal nähti detailplaneeringus ette kruntide täitmine lähtuvalt teede kõrgustest.

Projektiga anda krundisiseste teede-parklate asukohad, nende pinnakatted; välisvalgustus, haljastus (s.h. istutatav, mahavõetav ja säilitatav kõrghaljastus). Transpordiameti nõusolekul võib kavandada parkimiskohad ka Tallinna mnt ääres asuva kergliiklustee äärde väljaspool krundi piiri. Analoogsed lahendused on kinnistute Tallinna mnt 77 ja 81 ees. Lahendada olmeprügi jm kaubanduses tekkivate jäätmete kogumine ja konteinerite asukohad krundil; krundi piirete lahendus ja vajadus esitada ehitusprojekti.

9. Liikluskorraldus ja parkimine: Detailplaneeringu kohane juurdepääs Tallinna mnt 79 krundile oli lahendatud kõrvalkinnistu kaudu olemasoleva juurdepääsuga Tallinna maanteelt ehk siis praeguste kinnistute Tallinna mnt 81a ja 81b kaudu. Projekteerimistingimustega täpsustatakse juurdepääsu asukoht Tallinna maanteelt ning see saab olema ühtne kinnistutele Tallinna mnt 79, 81, 81a. Antud

lahendusele on eelnõusoleku andnud Transpordiamet koos lisatingimustega mahasõidu projekteerimiseks.

10. Ehitusuuringud: koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).