

Projekteerimistingimused

Laskuri tn 3, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** hotell, motell, külalistemaja (kood 12111) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed:** 892 m² pindalaga Laskuri tn 3 on 100% elamumaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 18301:009:1380) ning asub korterelamu maa-alal (EK). Kinnistul on ehr-i andmetel üksikelamu (11101) ekr koodiga 105000919 ja abihoone (12744) ehitusregistri koodiga 105000920.

Olemasoleva amortiseerunud üksikelamu asemele soovitakse projekteerida kahe korruseline külalistemaja. Väärtusliku maastiku alal on lubatud amortiseerunud hooned lammutada ja planeerimisseaduses toodu lubab püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Planeeritav hoone on välimuselt üksikelamu tüüpi majutushoone mis ei domineeri tänavapildis ja sobitub ümbritsevasse keskkonda.

Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandataavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused. Kinnistul on olemasolev juurdepääs Laskuri tänavalt.

Kinnistu asub Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkonnas. Projekteerimistingimuste koostamisel on arvestatud Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ sätestatud ehitustingimusi Haapsalu linnastu tuumalal.

Laskuri tn 3 jääb väärtusliku maastiku alale. Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. **Lubatud kaitsetegevused: olemasolevate amortiseerunud hoonete lammutamine või korrastamine ning taaskasutamine.** Säilitada tuleb olemasolevat kõrghaljastust.

Haapsalu linna üldplaneering 2030+ järgi on korterelamu maa-alal lubatud:

- korterelamud;
- elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused;
- **kõrvalotstarbena** hoolekandeaustuse-, ühiselamu-, majutus-, tootlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned, garaažid ja pargid ning puhkealad kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda.

Korterelamu maa-alal on detailplaneeringu kohustus: üldjuhul detailplaneering, erandid vastavalt planeerimisseadusele.

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1, p 2 ja lg 6 toodust ja ehitusseadustiku § 26 lg 2 p 1 saab kohalik omavalitsus väljastada projekteerimistingimused ehitusõiguse andmiseks.

3. Hoone asukoht krundil:

- naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus: 8 m, < 8 m lubatud naabriga kokkuleppel, seejuures tuleb tagada tuleohutus ja naabrusõigused;
- määrata hoone +/-0.00;
- vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel, arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;

4. Maakasutus ja ehitustingimused korterelamu maa-alal Haapsalu linnastus:

- uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- juurdepääs tuleb tagada avalikult teelt;
- hoonestustihedus elamu maa-alast erineva, st muu juhtotstarbega maa-alal, on ≤ 0.50 , millest tulenevalt tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada hoonestustiheduse analüüs (lisatud hoonestustiheduse mõiste Haapsalu linna üldplaneeringust 2030+ ja tingimuste lõpus toodud hoonestustiheduse analüüs)¹;
- ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust¹ ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused;
- kavandatav hoonestus ei tohi mastaapselt erineda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist;
- kavandada tuleb läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele;
- võimaldada erivajadustega inimeste juurdepääs hoonele;
- eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused korterelamu maa-alal:

- katusetüüp – lamekatus, viilkatus, kelpkatus;
- katusekatte materjal – lahendada projekteerijal;
- katusekalle 0°- 45° kraadi;
- hoonele võib paigaldada päikesepaneeli ainult vähese vaadeldavusega kohtadele, üldjuhul ainult kinnistu hooviala poole. Hoone tänavapoolsele katuseviilule on lubatud paigaldada päikesepaneeli ainult juhul, kui päikesepaneelid ei ole katusepinnast visuaalselt eristuvad;
- välisseina välisviimistlus – krohv, looduslik kivi;
- sokliosa betooni tooni või looduskivi;

¹Hoonestustihedus – hoonete maapealse suletud brutopinna suhe maa-ala pindalasse. Maa-ala on hoonestatava katastriüksuse piirist 100 m raadiusesse jäävate katastriüksuste ala. Hoonestustiheduse arvestusse kaasatakse katastriüksused, milles pindalast üle 50% jääb 100 m raadiusesse ja mille maakasutuse sihtotstarve ühtib üle 50% ulatuses kavandatava sihtotstarbega.

- keelatud on neonsete ning liigerksate toonide kasutamine;
- värvitoonid määrata projektiga;
- avatäited - lahendada projektiga;
- hoonete tulepüsivusklass – vastavalt kasutusotstarbele;
- küttelahendus - eelistatud on uute hoonete liitumine kaugküttevõrguga, kui liitumine on majanduslikult otstarbekas. Vastasel juhul on lubatud alternatiivsed lahendused, nt gaas, elekter vms.

6. Haljastus ja heakord korterelamu maa-alal Haapsalu linnastus:

- katastriüksuste hoonestamisel ja juurde ehitamisel eelistada olemasoleva haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele;
- min 10% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus;
- haljastuse kavandamisel tuleb esmalt lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõttest, seejärel lähtuda määratud haljastuse osakaalust (kui see on juhtotstarbele üldplaneeringus antud) ning alles seejärel leida muid viise haljastuse tagamiseks katastriüksusel koostöös linnavalitsusega;
- kui olemasoleva haljastuse säilitamiseks võimalused puuduvad, tuleb katastriüksusele rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja katastriüksuse kasutusega;
- igal hoonestatud katastriüksusel võiks kasvada vähemalt üks puu, soovitatavalt lehtpuu, et tagada linnahaljastuse säilimine. Lehtpuu neelab välisõhust paremini saastaineid ja toodab linnakeskkonnas enam hapnikku kui muu haljastus.

7. Piirded:

- piirdeaia vajadus ja kujundus projekteerija lahendada;

8. Liikluskorraldus ja parkimine:

- parkimine lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad;

9. Ehitusuuringud:

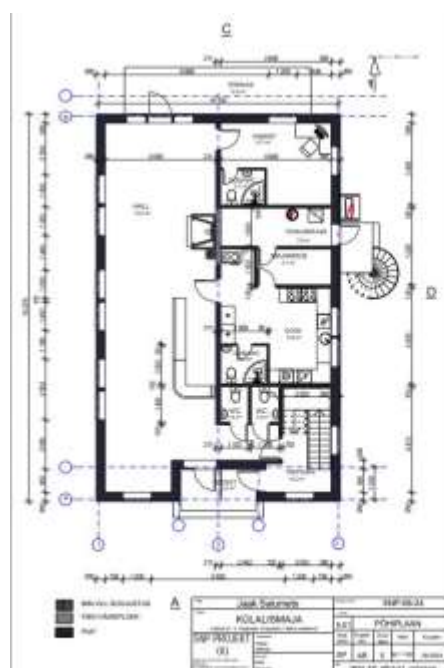
- koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).

10. Kooskõlastused: Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1.
Laskuri tn 3 asukoht Haapsalu linna üldplaneering 2030+ joonisel korterelamu maa-alal (EK).



Esitatud eskiislahendus omaniku sooviga projekteerida majutushoone – külalistemaja.



Lisa 3. Hoonestustiheduse analüüs.

¹Hoonestustihedus – hoonete maapealse suletud brutopinna suhe maa-ala pindalasse. Maa-ala on hoonestatava katastriüksuse piirist 100 m raadiusesse jäävate katastriüksuste ala. Hoonestustiheduse arvestusse kaasatakse katastriüksused, milles pindalast üle 50% jääb 100 m raadiusesse ja mille maakasutuse sihtotstarve ühtib üle 50% ulatuses kavandatava sihtotstarbega.

SP - maa-ala pindala				
SB - hoonete brutopind kokku				
FAR - Hoonestustihedus (näitab hoonete brutopinna suhet maa-ala pindalasse)				
Piirkonna brutopinna suhe maa-ala pindalasse (koos Laskuri tn 3)	S_B	S_P	FAR	
Laskuri tn 3 (E 100%) plan äri	112 m ²	892.0 m ²	0,12	
Laskuri tn 1(Ä 100%)		833 m ²		
Lihula mnt 2 (Ä 100%)	308 m ²	323 m ²	0,90	
Jaama tn 32 (Ä 100%)	4817 m ²	2359 m ²	2,04	
	5237	4407	1,18	
Seega need kinnistud on kokku	4407 m ²			
Nende hoonete brutopind on kokku	5237 m ²			
Nende kinnistute FAR, ehk hoonete brutopinna suhet maa-ala pindalasse	1,18			
Planeeritav Laskuri tn 3 külalistemaja	S_B	S_P	FAR	
Laskuri tn 3(E 100%) plan Ä 100%	334,6 m ²	892 m ²	0,37	
Piirkonna brutopinna suhe maa-ala pindalasse koos Laskuri tn 3	5459,6	4407	1,23	
Piirkonna brutopinna suhe maa-ala pindalasse ilma Laskuri tn 3	5125 m ²	3515 m ²	0,68	