

Projekteerimistingimused (eel nõu)

Tallinna mnt 21a, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** üksikelamu (kood 11101) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed** – 998 m² pindalaga Tallinna mnt 21a kinnistu (katastritunnus 18401:001:0907) ei ole hoonestatud. Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 on detailplaneeringu koostamine nõutav linnas ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib Haapsalu Linnavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised. Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused. Hoone kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga. Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ on täpsemalt välja toodud ptk. 2.4.1.2. projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused kruntide hoonestamisel Haapsalu linna tuumalal (Lisa 3).
3. **Hoonestusala** – Projekteerimistingimuste andmisel ei lähtuta osaliselt Tallinna mnt ääres tajutavast ehitusjoonest, sest Tallinna mnt ääres ei ole kogu tänava ulatuses (sh mõlemal tänava poolel) ühtset ehitusjoont välja kujunenud ega ka kogu kvartalit hõlmava planeeringuga määratud. Kinnistu hoonestusala (Lisa 1) ulatuse määramisel lähtutakse 4 meetrit kogu kinnistupiirist. Tulenevalt tuleohutuskujast tuleb projekteerida uued hooned minimaalselt 8 m kaugusele naaberkinnistutel asuvast hoonest (Tallinna mnt 21 elamust ja Jalaka 16 abihoonest). Uue hoone võib projekteerida 4 m kaugusele naaberkinnistu piirist tingimusel, et hoonete vaheline kuu jääb 8 m. Kui seda ei saavutata siis tuleb projekteerida tulemüür.
4. **Krundi ehitusõigus:**
 - krundi kasutusotstarve – elamumaa;
 - hoonete lubatud suurim arv – 3 (1+2) 1 eluhoone ja 2 abihoonet;
 - hoonete lubatud suurim kõrgus maapinnast – ≤ 8,5 m;
 - hoonestustihedus tuumalas elamu maa-alal – ≤ 0.40.
5. **Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:**
 - korruselisus: korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast;
 - soovituslik katuseüüp: viilkatus, katusekalle 30-45 kraadi;
 - välisviimistlusmaterjalid: seinad - värvitud puitlaudis, krohv, kivi või omavahel kombineerituna;
 - katus – plekk, katusekivi;
 - kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi ning hoonete omavahel sobitumist nii arhitektuurselt kui välisviimistluse osas.
 - määrata hoone +/-0.00;
 - vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel, arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;

- avatäited – lahendada projektiga;
 - elektriliitumine – võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel;
 - veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-lt;
 - elamu küte ja ventilatsioon projekteerija lahendada;
 - projekteeritud elamu ehitusprojekt peab sisaldama hoone sisekliima tagamise nõudeid, arvutuslikku energiatarbimist, energiavajadust ja energiamärgise vormi. Energiamärgis ja sellega seotud andmed kanda märgise väljaandja poolt ehitisregistrisse.
 - hoonete tulepüsivusklass – TP3.
6. **Haljastus ja heakord** – lahendada projektiga, s.h. anda krundisest teedeplatside asukohad, pinnakatted, välisvalgustus;
 - haljastus minimaalselt 30 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Kui nõutud haljastusprotsent ei ole katastriüksuse suuruse või väljakujunenud hoonestuse tõttu täidetav, on võimalus haljastustingimus tagada katastriüksusele vähemalt ühe lehtpuu istutamisega;
 - lahendada olmeprügi kogumine.
 7. **PiirDED** – tänaväärne piire võib olla sokliga puitlippidest aed kõrgusega kuni 1,8 m. Naaberkruntide vahel võib olla ka hekiga tihendatud võrkpiire või puitlippidest aed, kõrgus ja piirde asukoht leitakse naabritega kokkuleppel.
 8. **Liikluskorraldus ja parkimine** – juurdepääs kinnistule nii jalakäijatele kui sõidukitele on olemasolev. Juurdepääs on lahendatud Tallinna maantee mahasõidult (Lisa 2). Krundil näha ette 2 parkimiskohta.
 9. **Ehitusuuringud** – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).
 10. **Ehitusprojekti koostöölastused:** Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1. TALLINNA MNT 21a PROJEKTEERIMISTINGIMUSTES TOODUD KUJADEGA – KINNISTU PIIRIST 4 M , NAABERKINNISTU HOONETEGA PEAB JÄÄMA 8M TULEOHUTUSKUJA VÕI TAGATAKSE TULEOHUTUS EHTUSLIKULT.



Lisa 2. LIGIPÄÄSUTEE TALLINNA MAANTEELT.

+

Infopäring

<

>

Mahuta

Näita mõõtmeid

Kaldaerofotod

×

XY: 6533341.09, 474134.77

BL: 58.938403, 23.55075

H: 5.5 m

Registreeritud KÜ (18301:010:0053) 1/3

Lae alla

KÜ kitsendused

Minu kataster

Lähiaadress	Tallinna maantee
Asustusüksus	Haapsalu linn
Omaavalitsus	Haapsalu linn
Maakond	Lääne maakond
Moodustamise aeg	6. september 2013.a.
Muudatuse registreerimise aeg	8. märts 2025.a.
Muudatuse põhjus	Katastriandmete parandamine MaaKatS § 19 ³ alusel
Maa maksustamishind	38658.00 €
Sihtotstarve 1	Transpordimaa 100%
Pindala	38658.0 m ²

► Asustusüksus (Haapsalu linn) 2/3

► Metainfo (533474) 3/3

Tallinna mnt 21 a kinnistu asukoht Tallinna maantee ääres ja ligipääsutee asukoht.

Y: 6533376.95, 474107.51

L: 58.938723, 23.550272

H: 5.5 m

Registreeritud KÜ (18401:001:0907) 1/3

Lae alla

KÜ kitsendused

Minu kataster

Üninus	18401:001:0907
Lähiaadress	Tallinna mnt 21a
Asustusüksus	Haapsalu linn
Omaavalitsus	Haapsalu linn
Maakond	Lääne maakond
Moodustamise aeg	19. juuli 2024.a.
Muudatuse registreerimise aeg	28. veebruar 2025.a.
Maa maksustamishind	48513.00 €
Sihtotstarve 1	Elamumaa 100%
Pindala	998.0 m ²

Asustusüksus (Haapsalu linn) 2/3

Metainfo (533474) 3/3

Lisa 3. Tallinna mnt 21 a asukoht Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ kaardil.

