

Projekteerimistingimused üksikelamu ehitusprojekti
koostamiseks Lehise tn 3b, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** üksikelamu (kood 11101) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed** – 651 m² pindalaga Lehise tn 3b kinnistu (katastritunnus 18401:001:1021) 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. Haapsalu linna üldplaneeringus 2030+ on täpsemalt välja toodud ptk. 2.4.1.2. projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused kruntide hoonestamisel Haapsalu linnastu tuumalal. Hoone kasutusotstarve on kooskõlas üldplaneeringuga.
3. **Hoonestusala** – kinnistu hoonestusala ja ulatuse määramisel lähtutakse 4 meetrit kogu kinnistupiirist. Tulenevalt tuleohutuskujast tuleb projekteerida uued hooned minimaalselt 8m kaugusele naaberkinnistutel asuvast hoonest (Lehise tn 3 elamust). Uue hoone võib projekteerida 4m kaugusele naaberkinnistu piirist tingimusel, et hoonete vaheline kuja jääb 8m. Kui seda ei saavutata siis tuleb projekteerida tulemüür. Üldplaneeringu koondkaardil jääb Lehise tn 3b kinnistu bensiinijaama ohualasse.
4. **Krundi ehitusõigus:**
 - krundi kasutusotstarve – elamumaa;
 - hoonete lubatud suurim arv – üks eluhoone;
 - põhihoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – $\leq 8,5$ m;
 - hoonestustihedus tuumalas elamu maa-alal – ≤ 0.40 .Tuumalas reguleeritakse ehitustegevust läbi hoonestustiheduse näitaja¹. Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

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.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- korruselisus: korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast;
- soovituslik katusetüüp: viilkatus, katusekalle 30-45 kraadi;
- katuse harjajoon: elamu harjajoon paralleelne Lehise tänava poolse kinnistupiiriga;
- 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 krundisiseste teede-platside 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;

7. Piirded – tänaväärne piire võib olla sokliga puitlappidest aed kõrgusega kuni 1,8 m. Naaberkruntide vahel võib olla ka hekiga tihendatud võrkpiire või puitlappidest aed, kõrgus ja piirde asukoht leitakse naabritega kokkuleppel.

8. Liikluskorraldus ja parkimine – Juurdepääs kinnistule lahendada Lehise tänavalt. Krundil näha ette 2 parkimiskohta.

9. Ehitusuuringud – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).

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

Lisa 1. Lehise 3b projekteerimistingimustes toodud kujadega ja hoonestusalaga – kinnistu piirist 4m , naaberkinnistu hoonega 8m tuleohutuskuja või tagatakse tuleohutus ehituslikult.



Lisa 2. Lehise tn 3b asub Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkonnas. Kinnistu asukoht Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kaardil koos teede kaitsekujadega mis on 10 meetrit. Ligipääs kinnistule lahendada Lehise tänavalt.

