

Projekteerimistingimused

Hõbevalge, Pusku küla, Haapsalu linn, Lääne maakond

1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1. Taotlus:

Projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02728 (menetluse nr 540716) üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744).

1.2. Kehtivad planeeringud:

- Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Üldplaneering on vastu võetud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 27. september 2024 nr 162.
- kehtiv detailplaneering puudub.

1.3. Katastriüksuste (krundi) asukoht ja üldandmed:

Lääne maakond, Haapsalu linn, Pusku küla, Hõbevalge (katastritunnus 18401:001:1092), maa sihtotstarve 100% maatulundusmaa pindalaga - 12 627 m². Hõbevalge kinnistu asub hajaasustusalal¹. Hajaasustusalal on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid, uushoonestusalasid ning endiseid aiandusühistuid. Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi. **Projekteerimistingimuste andmise eeltingimuseks on juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääs on tagatud olemasolevalt avalikult Karjatse-Lellu teelt (kohaliku tee kaitsevöönd 10m) krunte ühendava planeeritava Lellu tee kaudu.** Ümbruskonna hoonestatud maaüksuste maakasutus on üldjoontes elumumaad ja maatulundusmaad ning hoonete kasutamise otstarve on elamud ja neid teenindavad muud ehitised nagu abihooned, kuurid jms.

1.4. Ehitised:

Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

1.5. Kitsendused ja piirangud:

- Ilmekas teelõik väärtuslikul maastikul.
Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine; kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus; harjumuspärane metsavaade; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid. Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes tuleb asustuse laiendamisel järgida väljakujunenud külatüüpi – hajaküla.
- Riigitee kaitsevöönd. Kinnistu piirneb idast Rohuküla-Ahli-Ridala teega kuid sellelt mahasõitu ei planeerita.
Riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit (EhS § 71 lõige 2). Planeeritav hoone laiendus jääb tee kaitsevööndialast välja. Arvestada tuleb teekaitsevööndist tulenevate nõuetega. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

¹ Haapsalu linna üldplaneering 2030+ ptk 2 maakasutus-ja ehitustingimused ja ptk 2.2. hajaasustusalal ehitustingimused.

Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajuste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

1.6. Juurdepääs avalikule teele:

- Projekteerimistingimuste andmise eeltingimuseks on juurdepääs avalikult teelt. Juurdepääs võib olla mahasõit avalikult teelt, notariaalselt seatud servituut vms tõendatav lahendus.
- Juurdepääs olemasolevale avalikule Karjatse-Lellu teele (kohaliku tee kaitsevöönd 10m) krunte ühendava planeeritava Lellu tee kaudu. Karjatse – Lellu teelt ristmiku mahasõiduprojekt peab olema kooskõlastatud Haapsalu Linnavalitsusega. Enne ehitusloa taotlemist hoonetele peab olema väljaehitatud (minimaalselt kruuskattega tee) Lellu tee (katastritunnus 18401:001:1094). Enne ehitusloa taotlust tuleb seada reaalservituut juurdepääsu tagamiseks Hõbevalge kinnistu igakordse omaniku kasuks.

2. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

Hoonete vahelised kaugused: Hoonestusala planeerida mahasõiduga Lellu teelt nii, et uue hoonestuse kaugus kinnistu piirist 20 meetrit ning **riigitee kaitsevööndist, mis jääb kinnistule äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit.**

Lubatud hoonete arv ja ehitusalune pind:

projekteerimistingimuste alusel on lubatud ehitada üks üksikelamu ja abihooneid kuni kolm. Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärase ehitisealust pinda. Üksikelamu kuni 300 m² ja ühe abihoone ehitusalune pind kuni 150 m².

Lubatud suurim kõrgus:

hoonete ja ehitiste suurim lubatud kõrgus maapinnast – põhihoone ≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m. Määrata hoone +/-0.00.

Korruselisus: kuni kaks korrust.

Katuse tüüp ja kalle vaba.

Katusekatte materjal soovitavalt kivi, roog, plekk.

Välisviimistlus: soovituslikud materjalid laudis, kivi või krohvitud seinad. Projektis määrata välisviimistluse värvitoonid. Soovitame kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

Elamu ja abihoonete välisviimistlus peaksid moodustama ühtse terviku.

Piirdeaed: vajadusel kasutada õueala ümber haljastusega vahelduvat piirdeaeda. Piirkonnas on levinud kiviaiad, roigasaiaid. Valida piirdeaed mis sobitub sellel alal projekteeritavate hoonetega ja loodusega. Kui kavandatakse ka piirdeaed, tuleb piirdeaia projekt lisada elamu projekti koosseisu.

Teed ja juurdepääs: juurdepääs olemasolevale avalikule Karjatse-Lellu teele krunte ühendava planeeritava Lellu tee kaudu.

Vertikaalplaneerimine: krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele. Arvestada, et lähialal on tegemist soostunud madala alaga. Liigveeoh.

Sadeveelahendus on krundi vertikaalplaneerimise osa mis lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Säilitada olemasolev kraavitus. Vajadusel ümberehitada ja tagada kraavi äravooluvõimalus.

Haljastus: projekti koostamisel arvestada olemasoleva olukorraga. Väärtuslikel maastikel tuleb 70% maatulundusmaa katastriüksuse territooriumist säilitada loodusliku alana.

Põhjavesi: kinnistu asub kaitsmata põhjaveega alal;

Elektriliitumine: taotleda liitumistingimused Imatra Elekter AS-st;

Küte- ja ventilatsioon: hoone kütte - ja ventilatsiooni lahendus projekteerija lahendada;

Veevarustus - ja kanalisatsioon:

- veevarustus lahendada Lellu teemaale rajatava ühise puurkaevu baasil;
- lubatud on biopuhasti või kinnine kogumismahuti;
- katastriüksusele peab mahtuma kavandatava hoone teenindamiseks vajalik reoveekäitlussüsteem koos kujadega. Kujade kattumisel naaberkinnistule peab kooskõlastama kuja ala naaberkinnistu omanikuga. Kanalisatsioonisüsteemi planeerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri määrusest “Kanaliseerimisühendite planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”.
- **Energiamärgis:** projekteeritud üksikelamu ehitusprojekt peab sisaldama hoone sisekliima tagamise nõudeid, arvutuslikku energiatarbimist, energiavajadust ja energiamärgise vormi. Energiamärgis ja sellega seotud andmed kanda märgise väljaandja poolt ehitisregistrisse;
- **Tuleohutus:** Tulepüsisvuse ja -ohutus vastavalt tuleohutusnormidele.

3. Ehitus- ja muude uuringute vajadus:

- Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alusele.
- Topo-geodeetiline uuringu tegija esitab digitaalse maa-ala plaani ning uuringu aruande tellijale ja 10 päeva jooksul uuringu valmimise päevast alates ehitisregistrile ja kohaliku omavalitsuse üksusele <https://evald.ee/haapsalulinn/>
- Täiendavate uuringute vajadus selgub projekti koostamise käigus.

4. Ehitusprojekti koosseis ja vormistamine:

4.1. Ehitusprojekt koostada vastavalt majandus-ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“. Insener-tehnilised nõuded lahendada ehitusprojektiga vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (EPN) ja Eesti Vabariigi Standarditele (EVS).

4.2. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest Eesti Projekteerimisnormidest (EPN), Eesti Vabariigi Standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

4.3. Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavat kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.

4.4. Ehitusloa taotlemiseks esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

4.4.1. seletuskiri,

4.4.2. asukohaskeem,

4.4.3. asendiplaan,

4.4.4. arhitektuur-ehituslik lahendus,

4.4.5. konstruktiivne osa,

4.4.6. veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus,

4.4.7. sooja-varustus ja ventilatsioon,

- 4.4.8. elektripaigaldis,
- 4.4.9. tuleohutus,
- 4.4.10. energiamärgis,
- 4.4.11. muud ehituse eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid,
- 4.4.12. ehitusprojekti staadiumist lähtuv hoone hooldusjuhend,
- 4.4.13. jätmete, sh ehitusjäätmete, käitlemine ja äraveo lahendus.

4.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil.

- Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.
- Asendiplaanile kanda kõik ehituskeelu-, kaitse- ja piiranguvööndid, servituudid, olemasolevad ja kavandatavad ehitised, piirded, haljastus, taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info.
- Uue hoonestuse kaugus peab olema kinnistu piirist 20 meetrit, riigimaanteest 30 meetrit....
- Ehitusprojekti asendiplaanil näidata mahasõit Lellu teelt, krundi siseste platside asukohad, mõõdud, katendid jm asjakohane arvestades normide kohaseid pöörderaadiusi jms.
- Parkimine lahendada kinnistul vastavalt kehtivale Eesti Standardile.

4.6. Ehitusprojektile lisada projekteerimistingimused, tehnilised tingimused, vajadusel kooskõlastused.

4.7. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Haapsalu linna üldplaneering 2030+.

5. Ehitusloa taotlemine ja menetlemine

5.1. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt Ehitisregistri juhendile digitaalselt E-ehituse platvormi (www.ehr.ee) kaudu Haapsalu linnavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

5.2. Haapsalu Linnavalitsusel on õigus esitada ehitusprojekt Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks ja määrata sõltuvalt projekti lahendusest täiendavaid kooskõlastusi.

5.3. Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes realservituuti nõudvate tegevuste kavandamise korral tuleb enne ehitusloa taotlemist sõlmida vajalikud servituudi lepingud (tee, tehnovõrgud jm) ja lisada need taotlusele.

6. Üldosa

6.1. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

6.2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat

Lisa 1. Hoonestusala planeerida mahasõiduga Lellu teelt nii, et uue hoonestuse kaugus kinnistu piirist 20 meetrit ning riigitee kaitsevööndist äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit.

