

# Projekteerimistingimused nr 2311802/01707

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2211002/13954 (esitatud 13.02.2023)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2311802/01707
Haldusakti kuupäev	03.05.2023
Haldusakti väljaandja	Haapsalu Linnavalitsus (reg. kood 75012802)
Haldusakti allkirjastaja	INNAR MÄESALU

### Menetluse kokkuvõte

Seisukohad kooskõlastajate, arvamuse avaldajate ja kaasatute poolt	Seisukohti, arvamusi ei esitatud.
--	-----------------------------------

#### Avalikustamise kokkuvõte

Projekteerimistingimuste eelnõu koos hoone eskiislahendusega oli avalikustatud linna kodulehel ajavahemikul 3.04.2023 kuni 17.04.2023. Avalikustamise perioodil eelnõu kohta arvamusi, ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

### Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

---

## Haldusakti üldised tingimused

---

### Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

---

### Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 03.05.2028 (kaasa arvatud).

---

### Haldusakti vaidlustamine

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Haapsalu Linnavalitsus, null, hlv@haapsalulv.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

**Seotud ehitised**

<b>Jrk</b>	<b>Ehitise nimetus</b>	<b>EHR kood</b>	<b>Ehitise aadress</b>
1		121395735	Lääne maakond, Haapsalu linn, Uuemõisa alevik, Tallinna mnt 70

---

Ehitis

---

**Ehitise üldinfo****Näitaja****EHR andmed**

Ehitise liik

Hoone

Ehitise nimetus

Ehitisregistri kood

121395735

Omandi liik

Ehitise seisund

Esmane kasutusaasta

Esmase kasutuselevõtu aasta  
on oletuslik

Ehitise aadress

Lääne maakond, Haapsalu linn, Uuemõisa alevik, Tallinna mnt 70

**Projekteerimistingimuste põhjendus****Näitaja****Tingimuste andmed**Projekteerimistingimuste  
väljastamise alus ehitiseleEhitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused  
detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel  
Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel

**Näitaja****Tingimuste andmed**

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 rakendamise põhjendus	<p>&lt;p&gt;Haapsalu Linnavalitsus kaalus, kas algatada Tallinna mnt 70 kinnistule detailplaneeringu koostamine või väljastada kaubandushoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib Haapsalu Linnavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised.&lt;/p&gt;&lt;p&gt;Projekteerimistingimused saab väljastada kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobumisel määrab Haapsalu Linnavalitsus projekteerimistingimustega ehitusseadustiku § 26 lg 4 nimetatud tingimused. &lt;/p&gt;&lt;p&gt;Projekteerimistingimuste menetluse algatamiseks kaalus linnavalitsus taotluses ja selle lisades esitatud hoone kokkusobivust piirkonna hoonestuslaadi ja väljakujunenud keskkonnaga, arvestades sealjuures kavandatava hoone mahulisust ja kasutusotstarvet.&lt;/p&gt;&lt;p&gt;29. 03.2023 algatas Haapsalu Linnavalitsus korraldusega nr 321 projekteerimistingimuste andmiseks avatud menetluse. Avatud menetlusega saab selgitada välja tingimuste väljaandmise võimalikkuse ning see annab avalikkusele võimaluse menetluses osaleda. Menetluse algatamise eelduseks oli, et ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud vastava ala üldiseid kasutus- ja ehitustingimusi. Samuti ei olnud ehitise püstitamine vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Avatud menetlusega avalikustati linna veebilehel eelnõuna ka antavad projekteerimistingimused ning kavandatava hoone eskiislahendus. Menetlusele kaasati naaberkinnisasjade omanikud.&lt;/p&gt;</p>
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine

**Näitaja****Tingimuste andmed**

Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs

11712 m<sup>2</sup> suuruse pindalaga tootmismaa sihtotstarbega Tallinna mnt 70 (katastritunnus 67401:009:0244) kinnistul asub ehitisregistri andmetel hoonetest büroohoone ning muud erineva sihtotstarbega maa-alused rajatised. Kinnistule kavandatakse ehitada uus kaubandushoone ehitisealuse pinnaga 4000 m<sup>2</sup> ning seda teenindavad ehitised (sh abihoone ja parkla). Olemasolev büroohoone on kavandatud tervikuna lammutada. Hoone võib lammutada nõuetekohase lammutusprojekti alusel väljastatud lammutusloa olemasolul.

Tallinna mnt Rannarootsi tee ning Ehitajate tee vahelises lõigus on välja kujunenud valdavalt kaubandus- ja teenindushoonestusega piirkond. Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu (kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38) kohaselt on Tallinna mnt äärsed alad kirjeldatud lõigus reserveeritud valdavalt segahoonestusaladeks (tähisid S1 ja S2) ja vähesel määral nii elamualaks (tähisega E1) kui ka tootmisalaks (tähisega T2). Tallinna mnt 70 kinnistu jääb üldplaneeringu järgi tootmisalale T2. Üldplaneeringu järgi on T2 tootmisalal lubatud lisaks tootmismaa maakasutuse sihtotstarbele ärimaa, transpordimaa, üldmaa ja maatulundusmaa sihtotstarbed. Üldplaneeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on sobiv kaubandushoone püstitamiseks.

Projekteerimistingimustega taotletava kaubandushoone suurimad mõõtmed (nii ehitisealune pind kuni 4 000 m<sup>2</sup>, hoone kõrgus kuni 8,5 m, kui ka Tallinna mnt poolne fassaadi pikkus, kuni 55 m), paiknemine tänava ühtsel ehitusjoonel Tallinna mnt 68a kinnistu hoonega jm tingimused (nt haljastuse maht - kõrghaljastus minimaalselt 5%) sobituvad nii mahult kui ka otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja arvestavad selle hoonestuslaadi. Piirkonnale on omane taotletava parkimisala paiknemine ja suurus. Tallinna mnt 70 kinnistu kitsama külje laius on ligikaudu 85 m, mis ületab minimaalset laiust (30 m), millega on tagatud ehitusõigus.

**Ehitise kasutamise otstarbed**

<b>Kasutamise otstarve</b>	<b>Osakaal</b>
Toidukauplus (12311)	1/1

**Projekteerimistingimused**

<b>Teema</b>	<b>Täpsustus</b>
Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus	Projekteeritava hoone kasutamise otstarve: kaubandushoone (kood 12311) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51. Krundi kasutusotstarve – tulevane otstarve ärimaa.
Ehitise suurimad lubatud mõõtmed	Kinnistu on peaaegu ristkülikukujulise põhiplaaniga, mille kitsamad küljed piirnevad avalikult kasutatavate tänavatega. Põhjast piirneb kinnistu Tallinna maanteega ja lõunast Kaevu tänavaga. Tallinna mnt ääres paigutada projekteeritava kaubandushoone esifassaad kõrvalkinnistul (Tallinna mnt 68a) asuva kaubandushoonega ühele ehitusjoonele maanteest. Mitte kavandada hoonet naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, et tagada nõutav tuleohutuskuja naaberkiinnistu hoonestusest.
Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	kaubandushoone lubatud suurim ehitisealune pind – kuni 4000 m <sup>2</sup>
Ehitise kõrgus (m)	kaubandushoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – 8,5 m
Ehitiste arv (tk)	hoonete lubatud suurim arv krundil – 2 (kaubandushoone ja abihoone)
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	Projekteerimisel lähtuda piirkonnas välja kujunenud kaubandushoonete hoonestuslaadist. Tallinna mnt poolne esifassaad võib olla kaasaegselt ilmestatud ning arhitektuurse omapäraga. Fassaadide viimistlemisel võib kasutada erinevaid kaasaegseid materjale ja/või nende omavahel kombineerimist. -korruselisus: kaubandushoonel 2 maapealset korrust; -katusetüüp: lamekatuse; -katusekalle: madalalaldega või lame; -välisviimistlusmaterjalid: projekteerija valikul; fassaadikatetel mitte kasutada neonvärvitoone; -määrata hoone +/-0.00; -avatäited – lahendada projektiga; -vertikaalplaneerimine – krundi maapinna planeerimisel ja kõrguste muutmisel arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkiinnistutele;

Teema	Täpsustus
Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	-elektriliitumine – taotleda täiendavad 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.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	Koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	Haljastus ja heakord – lahendada projektiga, s.h. vertikaalplaneerimine, anda krundisiseste teede-parklate asukohad, nende pinnakatted; välisvalgustus, haljastus (s.h. istutatav, mahavõetav ja säilitatav kõrghaljastus). Lahendada olmeprügi jm kaubanduses tekkivate jäätmete kogumine ja konteinerite asukohad krundil; krundi piirete lahendus ja vajadus esitada ehitusprojektis. Liikluskorraldus ja parkimine – juurdepääs krundile kavandada Tallinna maanteelt ja Kaevu tänavalt, asukohad anda ehitusprojektis. Tallinna maanteelt juurdepääsu saamiseks sõlmida juurdepääsu servituut Tallinna mnt 70a kinnistu omanikuga. Parkimine lahendada omal krundil; parkimiskohtade arv peab vastama kehtivatele normidele. Projektiga lahendada krundisisene liikluskorraldus.

**Ehitise asukoht**

<b>Kuju nr</b>	<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	kaubandushoone
	Koordinaadid	1. 6533300.38 475552.03 2. 6533238.78 475590.41 3. 6533240.82 475626.62 4. 6533253.08 475646.30 5. 6533329.46 475598.71 6. 6533300.38 475552.03

**Ehitisel on 1 kuju****Dokumendid**

Dokumendi liik: Muu lisa

<b>Jrk</b>	<b>Faili andmed</b>
1	Faili nr
	Faili nimetus
	Fail
	Väljaandja/koostaja (kpv)
	Üleslaadija
	Haapsalu Linnavalitsuse korraldus
	Haapsalu Linnavalitsuse korraldus.pdf
	Haapsalu Linnavalitsus (03.05.2023)
	AIVAR SEIN