

Detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused
Sadama tn 26, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** kolme või enama korteriga elamu (kood 11220) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed:** 1738 m² pindalaga hoonestamata ühiskondlike ehitiste maa kinnistul Sadama tn 26 (katastritunnus 18301:002:0008) kehtib Sadama tn 26 ja 28 kruntide detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 26.09.2008 otsusega nr 234. Antud planeeringuga on määratud kruntide ehitusõigus ja hoonestustingimused, sealhulgas on määratud kruntide suurimaks lubatud korruselisuseks kolm korrust.

Käesolevate tingimustega täpsustatakse Sadama tn 26 ja 28 detailplaneeringuga määratud hoonestusala, sihtotstarbe ning arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi Sadama tn 26 kinnistu osas alljärgnevalt:

- Täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Detailplaneeringuga on määratud Sadama tn 26 krundi maakasutuse sihtotstarbeks 75% elamumaa ning 25% ärimaa. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 1 võib asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada elamu kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu. Käesolevate projekteerimistingimustega määratakse Sadama tn 26 maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaaks.
- Täpsustatakse kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala tingimusi. Hoonestusala suurendatakse ca 8% ulatuses esialgsest lahendusest – projekteerimistingimustega lubatakse hoonestusala paralleelset suurendamist Tagalahe suunas 48,2 m² võrra vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud hoonestusala laiendamise skeemile.
- Suurendatakse detailplaneeringuga määratud suurimat korterite arvu kinnistul. Detailplaneeringuga on Sadama tn 26 krundi suurimaks lubatud korterite arvuks 14, käesolevate projekteerimistingimustega suurendatakse lubatud korterite arvu 17-ni.
- Täpsustatakse arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi kolmanda korruse projekteerimise osas – käesolevate tingimustega lubatakse hoone 3. korrusele rajada ka 3. korruse ehitisealust pinda ületavaid konsoolseid varikatuseid tingimusel, et kolmanda korruse suletud pind jääb antud korruse detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiresse. 3. korruse varikatused ei tohi ületada detailplaneeringus määratud madalamate korruste hoonestusala.

Antud täpsustused ei kujuta endast detailplaneeringu olemuslikku muutmist, kuna detailplaneeringuga on kinnistule ette nähtud ka ärimaa sihtotstarve ning seetõttu on lubatud kavandatavasse hoonesse planeerida ka äripindasid. Omaniku soov on kinnistule ehitada ainult korterelamu kasutusotstarbega hoone ning äripindasid mitte planeerida, mistõttu ei tähendaks krundi sihtotstarbe muutmine 100%

elamumaaks ning lubatud korterite arvu suurendamine vajadust rohkemate parkimiskohtade järele antud kinnistul. Muus osas detailplaneeringuga määratud tingimusi ei täpsustata.

3. Kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus:

- krundi kasutusotstarve – 75% elamumaa, 25% ärimaa;
- hoonete lubatud suurim arv – 1;
- hoone lubatud suurim ehitiste alune pind – 603 m²;
- hoone lubatud suurim absoluutkõrgus (Balti kõrgussüsteemi järgi) – madalam osa 9,75 m, osaliselt kõrgem osa 12,75 m. Amsterdami nullile vastavad kõrgused on vastavalt ca 9,95 m ja ca 12,95 m.

4. Hoone asukoht krundil: Detailplaneeringus määratud hoonestusala suurus on 603 m², mida võib vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 suurendada, vähendada, keerata või nihutada kuni 10% (60,3 m²) ulatuses esialgsest lahendusest. Ette on nähtud hoonestusala suurendamine paralleelselt Tagalahe suunas 48,2 m² võrra vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud hoonestusala laiendamise skeemile. Kavandatav hoone peab tervikuna paiknema antud projekteerimistingimustega määratud hoonestusalal.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

- korruselisus – hoone kõrgem osa kolm korrust, madalam osa kaks korrust;
- katusetüüp – lamekatus, madalakaldeline kaldkatus;
- katusekalle 0-10 kraadi;
- katusekate - rullmaterjal;
- välisviimistlus – betoon, puit, klaas, metall; keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine; fassaadilahenduses tuleb muuhulgas kasutada puitu;
- avatäited – puit või puitaluminiiumkonstruktsioon; mitte kasutada plastraamidega aknaid;
- kõrguslik sidumine $\pm 0.00 = +2.25 \dots 2.75$ (Balti süsteem), hoone 0-kõrgus peab olema kõrgemal, kui 2,4 meetrit kehtiva kõrgussüsteemi järgi, et vältida üleujutusohu.
- vertikaalplaneerimine – maapinna kalded anda Tagalahe suunas, Tagalahe kallas kindlustada maakividest laotisega. Arvestada, et sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;
- elektriliitumine – lahendada vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimuste või liitumislepingu alusel. Detailplaneeringu järgselt on Sadama tn 26 elektrivarustus kavandatud Sadama tn 30 detailplaneeringus ette nähtud alajaama (tunnus M317816479) baasil topelt kaabelliinidega;
- veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Detailplaneeringu järgselt on hoone veevarustus kavandatud Sadama tänaval asuvast ühisveevärgi magistraaltorustikust teleskoopsete splindipikendustega maakraanidega kinnistupiiril.
- hoone lokaalne küte ja ventilatsioon projekteerija lahendada, keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine;

- projekteeritud hoone ehitusprojekt peab sisaldama hoone sisekliima tagamise nõudeid, tegelikku energiatarbimist, energiavajadust ja energiamärgise vormi. Energiamärgis ja sellega seotud andmed kanda märgise väljaandja poolt ehitisregistrisse.
 - hoone tulepüsivusklass – TP1.
6. **Haljastus ja heakord:** lahendada projektiga, s.h anda pinnakatted, välisvalgustus, haljastus; lahendada olmeprügi kogumine. Planeeringu põhikaardil on näidatud istutatav kõrghaljastus. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Sadama 26 ja 28 hoonete vahelisele alale on kavandatud puhkeala/mänguväljaku asukoht. Kruntide haljastamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.
 7. **Piirded:** Vastavalt detailplaneeringule on piirdeid lubatud rajada hoovialal üldkasutatavate ning privaatsete alade piiritlemiseks vastavalt planeeringu põhikaardil näidatule, parklatele võib rajada tõkkepuid. Lubatud on kuni 1,5 m kõrgune puitlippa, varbaed, hekk (ka kombineerituna puitlipp või varbaiaga).
 8. **Liikluskorraldus ja parkimine:** juurdepääs krundile on Sadama tänavalt. Detailplaneeringuga on krundile ette nähtud 20 parkimiskohta. Projekteeritud parkimiskohtade arv peab vastama kehtivale linnatänavate standardile.
 9. **Ehitusuuringud:** koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).