

Projekteerimistingimused

Saue tn 9//9a, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. Hoonete kasutamise otstarbed: kolme või enama korteriga elamu (kood 11220/11222), kahe korteriga elamu (kood 11210/11212) ja abihoone (12744) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. Saue tn 9//9a (katastritunnus: 18301:003:1250) elamumaa sihtotstarbega kinnistu pindalaga 1713 m² asub Haapsalu linnas, Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27013). Kinnistul asub kaks olemasolevat elamut, millest üks korterelamu ning majandushoone. Omaniku soov on korrastada kinnistul asuvad ajaloolised hooned, taastada nende ajalooline välimus, lisada neile väikesemahulisi juurdeehitusi ja püstitada kinnistu lõunaossa uus kõrvalhoone. Projekteerimistingimuste koostamisel on lähtutud Planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1. Projekteeritavad hooned peavad sobituma mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Haapsalu linna üldplaneeringu (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84) alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon pere- ja ridaelamute maa ning projekteeritavad eluhooned ja abihooned on kooskõlas üldplaneeringuga.
3. Hoonete asukoht krundil: naaberkrundi piirile lähemal kui nelja meetri kaugusel asuva olemasoleva hoonestuse ümberehitamine ja laiendamine ning uue hoone paigutamine eeldab naaberkrundi omaniku kirjalikku nõusolekut. Kui projekteeritava hoone kuja naaberkinnistutel asuvate olemasolevate hoonetega jääb alla 8 meetri, tuleb tagada hoone naaberkinnistu poolsete konstruktsioonide (seinad, aknad, räästad jms) tulekindlus ehituslike võtetega.
4. Hoonete ehitusõigus:
 - 4.1. Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4, kaks elamut ja kaks abihoonet;
 - 4.2. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 600 m²;
 - 4.3. Hoonete suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast viilkatuse harja peale:
 - 4.3.1. olemasolev elamu (Saue tn 9) – kuni 8,5 meetrit;
 - 4.3.2. olemasolev elamu (Saue tn 9a) ja abihoone – kuni 6 meetrit;
 - 4.3.3. uus abihoone – kuni 8,0 meetrit.
5. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:
 - hooned peavad sobituma väljakujunenud keskkonda; hoonete mahud kavandada piirkonnale iseloomulikud;
 - korruselisus – olemasolev elamu (Saue tn 9) ning uus abihoone – kaks maapealset korrust, kus teine korrus katusealune korrus, Saue tn 9a elamu ning olemasolev laiendatav abihoone – üks korrus;
 - katusetüüp – tänaväärsel elamul säilitada piirkonnale iseloomuliku kaldega viilkatus, hoovipoolsete hoonete katusekalded lahendada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, vajadusel säilitada olemasolev katusekalle. Juurdeehitatavatel hooneosadel on lubatud kinnistu ajalooliste katuste kalletest madalamad katusekalded, s.h lamekatatus. Uus ehitatav abihoone lahendada viilkatusega, katusekalle valida piirkonnale iseloomulik (ca 40-45 kraadi);
 - katusekate – valtsitud tsinkplekk;

- välisviimistlus - värvitud puitlaudis, krohv, betoon, paekivi; välisviimistluse värvitoonid määrata projektiga, uute hoonemahtude fassaadikäsitlus lahendada kaasaegselt, mitte kopeerida ajalooliste hoonete fassaade, detaile;
 - aknad-uksed - puidust;
 - piirded – piirete kavandamisel projekteerida piirkonnale iseloomuliku kõrgusega ning hoonete arhitektuurse lahendusega sobiv puitpiire ja -väravad;
 - kõrguslik sidumine määrata projektiga; sademevett ei ole lubatud lasta valguda naaberkinnistutele;
 - elektriliitumine – võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste või liitumislepingu alusel;
 - veevarustus ja kanalisatsioon - vajadusel taotleda täiendavad tehnilised tingimused Haapsalu Veevärk AS-st.
6. Krundi haljastus ja heakord – lahendada projektiga (anda pinnakatted, lahendada õueala valgustus, haljastus jms); lahendada olemprügi kogumine.
 7. Liikluskorraldus – juurdepääs kinnistule Saue tänavalt; parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskohtade arvu määramisel lähtuda linnatänavate standardis toodud parkimismaterjalist.
 8. Ehitusuuringud – koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).
 9. Ehitusprojektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga, Päästeametiga.