

Projekteerimistingimused (eelnõu)

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

1. **Projekteeritava hoone kasutamise otstarve:** kaubandushoone (kood 12311) vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed** - 11712 m² suuruse pindalaga tootmismaa sihtotstarbega Tallinna mnt 70 (katastritunnus 67401:009:0244) kinnistul asub ehtisregistri andmetel hoonetest büroohoone ning muud erineva sihtotstarbega maa-alused rajatised. Kinnistule kavandatakse ehitada uus kaubandushoone ehitisealuse pinnaga 4000 m² 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 (tähised 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.

3. **Hoonestusala** – Kinnistu on peaaegu riskülikukujulise 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 naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, et tagada nõutav tuleohutuskaja naaberkinnistu hoonestusest.

4. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutusotstarve – tulevane otstarve ärimaa;
- hoonete lubatud suurim arv krundil – 2 (kaubandushoone ja abihoone);
- kaubandushoone lubatud suurim ehitisealune pind – kuni 4000 m²;
- kogu krundi hoonestuse täisehituse % - 38;
- kaubandushoone lubatud suurim kõrgus maapinnast – 8,5 m.

5. Arhitektuursed, ehituslikud ja 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: lamekatus;
- katusekalle: madalakaldega 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 naaberkinnistutele;

6. Ehitise teenindamiseks vajalike rajatiste võimalik asukoht ja tehnosüsteemide lahendused:

-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.

7. 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.

8. 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.

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