

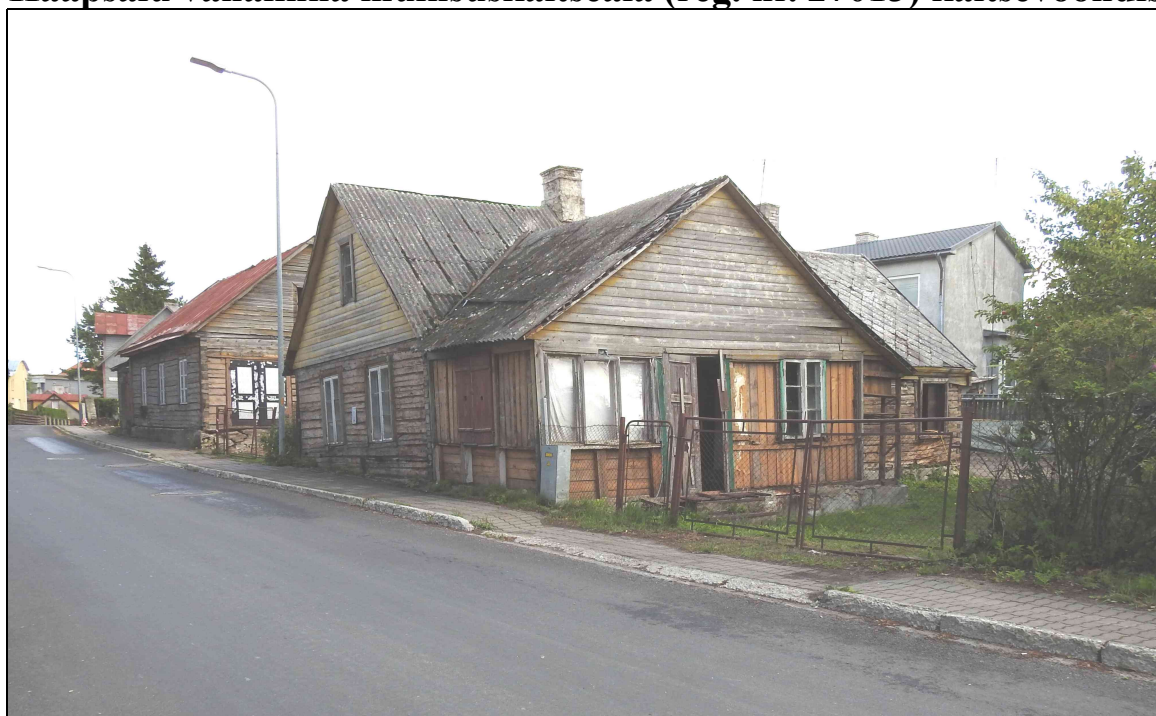
Argepo OÜ

Välja talu, Haeska küla,
Haapsalu linn, Läänemaa 90407
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Reg. nr. 12006522
EEP002010

Haapsalu linnas Kalda tn 27//29 kinnistu DETAILPLANEERING

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27013) kaitsevööndis



Tellija: **Erko Tasa**

Töö nr. **A-11-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2018

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavolikogu 25.05.2018 otsus nr 70 Detailplaneeringu algatamine (Kalda tn 27//29, Haapsalu linn).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 2018. a aprillis koostatud Kalda tn 27//29 krundi topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr. 27-2018).
4. Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24. nov. 2006 otsusega nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine, uutele elamukruntidele ehitusõiguse ning arhitektuursete ja ehituslike hoonestustingimuste määramine, kruntide teenindamiseks vajalike tehnoorkude põhimõtteliste asukohtade, haljastuse, heakorrapõhimõtete, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27013) kaitsevööndis. Planeering hõlmab Kalda tn 27//29 kinnistut.

Krundi suurus on 1580 m², katastritunnus 18301:006:0037, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu registriosa number 2751832.

Planeeritav kinnistu piirneb ida poolt Eha tn 2a elamukrundiga ja selle juurdepääsuteega (Eha tänav), Kalda tn 29a elamukrundiga, lõunast Kalda tn 29 a ja 29b juurdepääsuteega (Kalda tänav) ning lääne poolt Kalda tänavaga.

Planeeritav kinnistu on kiilukujuline, keskelt veidi laiem, teravikuga põhja suunas. Kinnistule pääseb Kalda tänavalt kahest kohast. Kinnistul asub kolm hoonet: kaks elamut ja kivist kuur, mis asuvad krundi põhjapoolses osas. Kinnistut läbib Eha tn 2a teenindav kanalisatsioonitoru. Lõunapoolses osas on vana viljapuuaed. Kinnistu asub kallakul, kus maapinna kõrgusmärgid kinnistu piires on + 4,15 põhjatipus ja +1,65 lõunaosas. Lõunaosa maapind on võrreldes hoonete juures olevast maapinnast üle 1 m madalamal ja madalamal naaberkruntide ja tänavate pinnast. Sajuveed valguvad kinnistu lõunaosale.

Ümbruskonna hoonestus on väga mitmekesine ja kirju.

Planeeritavast kinnistust lääne pool asuvad korterelamud, mis varjavad vaate merele Kalda tänavalt:

Kalda 26 – 3-korruseline lamekatusega ja krohvitud seintega korterelamu,

Kalda 24 – 2-korruseline silikaatseintega profiilplekk-katusega korterelamu.

Planeeringualast ida poole jäävad pereelamud:

Eha tn 2 – väike 1-korruseline silikaatvoodriga ja profiilplekk-katusega elamu, katusekalle ca 40°;

Eha tn 2a – 2-korruseline pritskrohviga kaetud kiviellamu, väikese kaldega kiviimitatsiooniga profiilplekist kattega viilkatus;

Kalda 29a – 1,5-korruseline silikaattellisvoodriga elamu, mille eterniitkattega katuse kalle on suurem kui 45°.

Lõuna pool asuval Kalda tn 31 1-korruselisel elamul on laudvoordiga seinad ja kiviimitatsiooniga plekk-katus.

Ümbruskonnas domineerivad keskmise kõrgusega lippaiad.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2018. a aprilli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Kalda tn 27//29 elamukrunt jagatakse kaheks peaaegu ühesuuruseks elamukrundiks Kalda tn 27 ja Kalda tn 29. Ühele krundile jääb olemasolev hoonestus ja teisele vana viljapuu. Ühele krundile jääb olemasolev hoonestus ja teisele vana viljapuu.

Mõlemale krundile on planeeritud ehitusõigus ja hoonestustingimused ühele elamule ja ühele abihoonelale. Olemasolevad elamud on lubatud lammutada. Hoonete arhitektuur peaks olema kaasaegne, järgides piirkonnale iseloomulike hoonete mahte. Kahe krundi hooned peavad moodustama arhitektuurselt ühtse hoonetekompleksi.

4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Elamukrundi jagamist taotleb krundi omanik. Krundi jagamist soosib krundi kahe numbriline aadress. Krunt on pikliku kujuga ja sellise suurusega, mis võimaldab moodustada kaks ca 790 m² suurust elamukrundi.

Olemasolev hoonestus on amortiseerunud ja vajab uuenduskuuri või lammutamist. Koos uute hoonete lisamisega saab moodustada kaasaegse antud piirkonda sobiva elamugrupi.

4.3. Vastavus üldplaneeringule.

Linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks väikeelamumaa (EV) – pere-, ridaelamute ja kuni 2 korruseliste korterelamute maa. Planeeritav tegevus vastab linna üldplaneeringule

4.4. Kruntimine.

Kalda tn 27//29 elamukrunt jagatakse kaheks elamukrundiks.

Maa-ala bilanss:

| <i>Olemasolev krunt</i> | | | <i>Planeeritavad krundid</i> | | |
|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Aadress</i> | <i>Suurus</i> | <i>Sihtotstarve</i> | <i>Aadress</i> | <i>Suurus</i> | <i>Sihtotstarve</i> |
| Kalda 27//29 | 1580 m ² | E | Kalda tn 27 | 785 m ² | E |
| | | | Kalda tn 29 | 795 m ² | E |
| Kokku: | | | | 1580 m ² | |

4.5. Ehitusõigus.

| <i>Pos nr</i> | <i>Aadress</i> | <i>Krundi suurus</i> | <i>Sihtotstarve</i> | <i>Lubatud hoonete arv krundil</i> | <i>Lubatud korterite arv</i> | <i>Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind</i> | <i>Hoonete lubatud kõrgus maapinnast</i> |
|---------------|----------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------|---|--|
| 1. | Kalda tn 27 | 785 m ² | EV/EP/E | 2 tk | 2 tk | 180 m ² | Elamul 9,0 m (+12,85), abihoonel 4,5 m |
| 2. | Kalda tn 27 | 795 m ² | EV/EP/E | 2 tk | 2 tk | 180 m ² | Elamul 9,0 m (+11,50), abihoonel 4,5 m |

EV – pere-, ridaelamute ja kuni 2 korruseliste korterelamute maa (planeeritud krundi sihtotstarvete tingmärgid vastavalt linna üldplaneeringule);

EP – pereelamu maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

E – elamumaa 001 (katastriüksuse kasutamise sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38.

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusala on kantud põhijoonisele.

4.6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Elamutel on lubatud 2 korrust (1. korrus + katusekorrus), abihoonetel 1 korrus.

Ehitiste katusekalle: elamul kaldkatused (viilkatus) – räästanurgaga 30-45°. abihoonel kaldkatuse (viilkatus või ühepoolsekaldega katus) 5-30°.

Katuse harjajoon: elamu põhimahul paralleelne Kalda tänavaga.

Kohustuslik ehitusjoon: Kalda tänava äärne piir, või kuni 2 m tagasiaste piirist.

Välisviimistlusmaterjalid: seinad – klaas, värvitud puitlaudis. Katus – plekk, katusekivi. Keelatud on algupäraseid jäljendatavate materjalide (plastraamidega aknad, plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk katusel jms) kasutamine välisviimistluses. Vooderdatud palkmaja ei ole lubatud. Kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi.

Hoonete +/- 0.00 peab olema vähemalt +2,2m.

Olemasolevad elamud on lubatud lammutada ja asemele ehitada kaasaegne elamu.

Kalda tn 29 krundile on lubatud püstitada kas üksikelamu, paarismaja või samas mahus korterelamu ja abihooone.

Hoonete arhitektuuri laad kaasaegne, järgides piirkonnale iseloomulikke hoone mahte (lisaks põhimahule võib kavandada rõdusid, verandasid, terrasse), katusekaldeid, viimistlus-materjale.

5. Muinsuskaitse.

5.1. Muinsuskaitse eritingimused.

Planeeritav krunt asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27013 kaitsevööndis holmide miljööväärtslikul alal.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg9¹ detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala või selle kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded.

Vastavalt Kultuuriministri määruse 04.07.2011 nr 13 Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord §5 lg3 ei ole Muinsuskaitseameti nõusolekul muinsuskaitse eritingimuste koostamine ja nendega arvestamine kohustuslik juhul kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala kaitsevöönd, kuid planeeritavale maa-alale ei jää mälestisi ega nende kaitsevööndeid ja planeeringuga kavandatav ilmselgelt ei mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse 1580 m² suuruse elamukrundi jagamist kaheks elamukrundiks, uuele krundile elamu ja abihooone ehitamist. Uue elamu kõrgus ei ületa naaberelamute kõrgust. Kavandatavate hoonete maht ei erine piirkonna olemasoleva hoonestuse mahtudest.

5.2. Muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndis järgida Muinsuskaitseaduses ja Haapsalu muinsuskaitseala põhimääruses sätestatud nõudeid.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;

2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivaid ehitisi;

3) paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatise või muid konstruktsioone.

6. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb Kalda tänavaga. Pääsud kruntidele on planeeritud Kalda tänavalt. Kalda tn 29 krundile on planeeritud pääs ka Kalda tn 29a juurdepääsuteelt.

Parkimine on planeeritud kruntidele 2-4 kohta ühel krundil. Tänavaaäres on parkimine keelatud.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 27.06.2018nr 4.-2/60.

Veevarustus:

Kalda tn 27 – olemasolev ühine veesisendus rekonstrueeritakse.

Kalda tn 29 – veesisendus on planeeritud Kalda tn 29a juurdepääsuteel asuvalt torustikult.

Kanalisatsioon:

Kalda tn 27 – olemasolev krundi läbiv isevoolne kanalisatsioonitorustik rekonstrueeritakse. Torustiku eesvooluks on planeeritud Kalda tänaval asuv vaatluskaev (nr 4350) 2,36/0,67/0,71.

Kalda tn 29 – reoveed juhitakse Kalda 29a juurdepääsuteel asuvasse kanalisatsioonikaevu.

8. Elektrivarustus.

Olemasolev elektriühendus rekonstrueeritakse. Planeeritavale Kalda tn 29 krundile on vajalik uus liitumine vastavalt liitumislepingule kohaliku elektrivõrguga – Imatra Elekter AS.

Joonisele on kantud maakaablite asukohad ja vajalikud servituudid kaitsevööndite ulatuses. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m.

9. Side.

Joonisele on kantud olemasolevad sideliinid. Kalda 27 ühendus rekonstrueeritakse ja rajatakse ühendus Kalda 29 hoonega.

10. Küte ja ventilatsioon.

Lokaalne küte. Võimalik on ahjuküte, elektriküte, õhksoojuspump, õhk-vesi soojuspump.

Planeeritavad ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud, ventilatsioonimüra tekitavaid seadmeid mitte suunata naaberelamute poole.

11. Haljastus ja heakorraldus.

Planeeritava ala lõunapoolses osas on vana viljapuuaiend, kus säilitamist vääri vaid puid-põõsaid on vähe. Alles võib jätta mõne viljapuu, millele on võimalik teha noorenduslõikust. Peale Kalda 29 krundi pinna täitmist rajatakse õue pinnakatted: murupinnad ja teekatted.

Rajatakse uued piirded ja väravad Kalda tänav poolsetele piiridele. Tänaväärsed piirded ja väravad puidust, kõrgusega 1,2-1,4 m (lippaed). Kruntide vahel võib olla hekiga tihendatud võrkpiire või puitaed. Elamukruntide vahelised piirded on olemas, vajadusel rekonstrueerimise käigus rajatakse piirded soklile.

12. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Kuna planeeritava kinnistu hoonestamata maa-ala on madalam kui hoonestatud ala, siis on planeeritud krundi pinna mõningast täitmist. Sadevete kanalisatsioon lähikonnas puudub. Sajuvete juhtimine reoveekanalisatsiooni ja naaberkruntidele on keelatud. Sajuvete kogumiseks ja pinnasesse juhtimiseks rajatakse Kalda 29 krundi kaguossa madalamasse kohta imbkaev.

13. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6:2012/A1:2013 ja EVS 812-7 nõuetele.

Elamud ja abihooned – I kasutusviis.

Rajatavate hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levimist teisele ehitisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit, kaugus krundi piirist üldjuhul 4 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Põhijoonisel on näidatud tule müüride vajadus.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest, millede vahekaugused on kuni 200 m. Lähim tuletõrjehüdrant (nr 76 Ø100) asub Kalda tänaval planeeritava ala kõrval Kalda tn 27//29 elamute vahelise värava ees.

Väliskustutusvee vajadus elamutel ja abihoonetel on 10 l/s kolme tunni vältel.

14. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeringuala asub Haapsalu linna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Sellest tulenevalt on vaja ehitustegevuse kavandamisel arvestada muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivaid kitsendusi vastavalt Muinsuskaitseadusele ja Haapsalu muinsuskaitseala põhimäärusele.

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse piirdega. Lisaks tänavavalgustusele võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

16. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse uued krundid.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud.
3. Projekteeritakse hooned.
4. Teostatakse vajalikud lammutustööd ja Kalda 27 krundi täitmine.
5. Rajatakse hooned ja ühendused tehnovõrkudega.
6. Rajatakse piire ja väravad.
7. Taastatakse ja rajatakse haljastus ning teekatted kruntidel.

Koostas: arh. Reet Aedviir