

# SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse 7.08.2019 korraldus nr 694 Detailplaneeringu algatamine (Niine tn 49, Haapsalu).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt jaanuaris 2018 mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani M1:500 (töö nr 02-2018).
4. Niine tn 49 kinnistu detailplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 29.06.2018otsusega nr 77.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta osaliselt kinnistu kehtivat ehitusõigust: suurendada elamu lubatud maksimaalset kõrgust. Krundi kasutamise sihtstarvet, hoonete suurimat lubatud arvu ja suurimat lubatud ehitisealust pinda ei muudeta. Planeeringu koostamisel arvestatakse krundil kehtiva detailplaneeringuga. Haapsalu Linnavolikogu poolt kehtestatud planeering jääb kehtima naaberkiinnistutel Saare 10a ja 10b.

## 3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalus, Niine tänava äärsel elamualal ja hõlmab Niine tn 49 kinnistut, mille suurus on 2597m<sup>2</sup>, katastritunnus 18401:001:0067, sihtstarve 100% elamumaa. Munitsipaalomandis kinnistu hoonestusõigus on antud Haapsalu Linnamajanduse Aktsiaseltsile linna üürikorteritega elamu ja abihoone püstitamiseks.

Hoonestamata kinnistu piirneb idast, lõunast ja läänest elamukruntidega, põhjast tootmismaa krundiga Niine 47a, kus asuvad põlevkiviõli mahutid (mark D) 2x400 m<sup>3</sup> kujaga 50m. Eelneva detailplaneeringu koostamise käigus hinnati mahutite ohutuid kaugusi lähtuvalt erinevate valdkondade õigusaktidest. Võimaliku reostuse suhtes tundlikke objekte (nt puurkaev) ei ole planeeringuga kavandatud.

Üle Niine tänava põhja- ja loodesuunda jäävad viiekorruselised korterelamud.

Kinnistul ei kasva I (eriti väärtuslik puu) ja II (väärtuslik puu) väärtusklassi kuuluvaid puid. Kinnistul kasvab III väärtusklassi (oluline puu) kuuluv puu, kolmeharuline kask. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Niine tänavalt.

Niine tänaval on välja ehitatud ühiskommunikatsioonide trassid.

## 4. Detailplaan.

### 4.1. Planeeringulahendus.

Planeeringuga muudetakse Niine 49 kinnistul kehtivat ehitusõigust osaliselt: kõrguse osas. Kehtiva planeeringuga määratud kõrgus 8,5m arvestab hoone kõrgusega maapinnast katuseeni. Lubatud oli ka lamekatuse. Käesoleva planeeringuga suurendatakse hoone suurimat lubatud kõrgust kuni 9,6m, mis on suurim kõrgus katuseharja peale. Maksimaalne kõrgus on seotud absoluutkõrgusega mis on 16,5m.

#### **4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.**

Planeeritud kõrguse muudatus ei ole suur. Naaberkinnistute Saare 10a ja 10b ehitusõigus jääb kehtima ja vastavalt sellele on lubatud nendele kruntidele ehitada elamud suurima kõrgusega 9m. Suurema mahuga hoone puhul Niine 49 krundil on põhjendatud ka veidi suurem kõrgus - 9,6m viilkatuse harja peale.

Planeeritud kõrguse muudatus annab võimaluse ehitada hoonele kolmas korrus, nii et varem planeeritud ehitisealune pind ei suurene.

Lähinaabruses asuvad järskude viilkatustega üksikelamud ja üle Niine tänava paiknevad 5-korruselised madalate viilkatustega korterelamud. Planeeritava korterelamu üldine maht peab olema lihtne, madalakaldelise viilkatusega. Kuid kolmekorruseline maja peab olema liigendatud fassaadidega, ka katuste lahendus peab olema liigendatud. Elamule kavandada rõdusid, terrasse vms.

Abihoone jääb varem planeeritud asukohta ja selle ehituslikke parameetreid ei muudeta.

Planeeringuga ei muudeta Haapsalu linna üldplaneeringut, kinnistu sihtostarve on elamumaa.

#### **4.3 . Ehitusõigus.**

Planeeritud krundi ehitusõiguse näitajad ja hoonestusala on toodud põhijoonise (joonis nr 3) tabelis. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhi- ja võimaliku abihoone ehitisealune pind.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on lubatud jäätmemaja ja ühe kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ning kuni 3 m kõrguse (puhke)rajatise püstitamine ka väljaspoole hoonestusala eeldusel, et arvestatakse tuleohutusnõudeid ja naaberkinnistute omanike õigusi.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamumaa.

Planeeringuga korterite arvu ei määrata, kuid lähtuda tuleb parkimisvajadusest vähemalt üks koht korteri kohta.

#### **4.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.**

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, sobituma keskkonda.

Elamu suurim kõrgus planeeritud maapinnast 9,6m (abs. kõrgus 16,5m), maapinna tõstmine hoone ümber maksimaalselt 0,3m; abihoone kõrgus kuni 4,0m (abs.10,8m).

Korruselisus: kuni 3 maapealset korrust ja üks keldrikorrus (kolmekorruseline osa lahendada liigendatult);

Katusetüüp: madal kald- või viilkatus;

Katusekalded: 0-40 kraadi;

Katusematerjalid: vastavalt katusetüübile ja piirkonda sobivad;

Viimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit (ka kombineeritult);

Avatäited: vaba;

+/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus, arvestades vajadusega pääseda elamusse ka ratastooliga;

Ehitusjoon: ei ole;

päikesepaneelid paigutada hoonele, nii et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena.

Võimalik jäätmemaja ja abihoone, varjualune lahendada koos elamu projektiga, nii et ehitised sobituksid omavahel.

## **5. Liikluskorraldus.**

Planeeringuala piirneb loode poolt Niine tänavaga. Pääs krundile Niine tänavalt. Parkimine tuleb tagada oma krundil vastavalt korterite arvule. Sõidukite parkimisvajaduseks arvestada üks koht korteri kohta. Tänavaaäres on parkimine keelatud.

Projektis näha ette ka jalgratasete parkla/hoidla vastavalt standardile 843:2016 *Linnatänavad*.

## **6. Veevarustus, olmekanaliseerimine ja sademevesi.**

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonistel nr 4 ja nr 5 võrguettevõtete ja Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete arvust, asendiplaanist ja ruumiprogrammist.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on aluseks AS Haapsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 29.03.2018 nr 4.-2 / 48. Sademevee lahendusel on aluseks Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud Niine 49 kinnistu, Saare ja Pihlaka tänavate sademevee kanalisatsiooni tehnilised tingimused.

Veevarustuse liitumispunkt krundi osas on ette nähtud Niine tn veetorustiku olemasolevast liitumispunktist kinnistu piiril.

Krundi kanaliseerimine on planeeritud Niine tn iseoolse kanalisatsioonitorustiku liitumispunktist krundi piiril.

Haapsalu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas aastateks 2014-2025 käsitletakse sademevee ärajuhtimist valgalade kaupa. Niine tn 49 kinnistu, Saare ja Pihlaka tänavad jäävad valgalasse nr 7, mis piirneb Lihula mnt, Nurme, Tamme ja Vahtra tn-tega. Valgala eesvooluks on Sireli-Tamme tn olemasolev sademeveekollektor, mis suubub Haapsalu reoveepuhasti juures mere-roostikualale.

Niine tn 49 kinnistul on olemasolevalt sademeveekanaliseerimine, mis kogub kokku kinnistul oleva sademevee ja mille kaudu juhitakse ka Niine tn-lt kogutud veed Saare tn ääres olevasse kraavi. Sealt edasi liigub sademevesi Pihlaka tn ääres olevasse kraavi suubumisega Tamme tn sademeveekanaliseerimisele. Niine tn 49 kinnistul olev torustik on amortiseerunud ega ole piisav Niine tn sademevee ära juhtimiseks. Saare ja Pihlaka tn te kraavide süsteem on rajatud sademevee kogumiseks ja immutamiseks pinnasesse.

Läbi Niine tn 49 kinnistu kulgev sademeveekanaliseerimine on ette nähtud rekonstrueerida Niine tn-lt kogutud sademevee juhtimiseks Saare tn-le. Saare tn-le olemasoleva kraavi asukohale on planeeritud uus torustik. Projekteerimisel kavandada torustik alates Saare tn 16 kinnistu ees olemasolevast torustikust kuni Pihlaka ja Tamme tn ristumisel oleva eelvoolu suubumiseni. Saare ja Pihlaka tn on lisaks sademeveekanaliseerimisele ette nähtud kogu trassi pikkuses paralleelne drenaažitorustik. Projekteerimisel näha ette ka tänavate pinnavee juhtimiseks restkaevud ja torustiku dimensioneerimisel lähtuda valgala sademevee hulka iseloomustavad arvnäitajatest. Planeeritud maapinna kalded peavad arvestama sajuvete ärajuhtimise võimalust vastavalt ÜVK arengukavale. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Planeeritud krundi sademeveete juhtimine ühiskanalisatsioonitorustikku on keelatud. Drenaaži- ja sademeveed tuleb juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni. Sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed kehtestatud nõuetele.

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla (korterelamud). Planeeringuala paikneb tiheasustusosalal. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik suurim normveehulk elamute alal 15l/s 3 tunni jooksul.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest Lihula mnt - Niine nt ristmikul (nr 97) ja Lihula mnt – Saare tn ristmikul (nr 34) (vt joonis nr 5).

Ehitistesisene tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

## **7. Elektrivarustus**

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Imatra Imatra Elekter AS tehnilistele tingimustele 08.03.2018 nr 25-18.

Elektrivarustus on lahendatud olemasolevate Katlamaja- ja Staadioni 10/0,4kV alajaamade baasil. Alajaamades seadistada uued 0,4 kV fiidrid. Uutest fiidritest on planeeritud 0,4 kV kaabelliin planeeritud krundini Niine tn 49. Krundi piirile tee äärde on ette nähtud transiit- ja liitumiskilbid.

Kruntide Saare tn 10a ja 10b elektriühenduse saamiseks on krundi nr 1 (Niine 49) transiitkilbist pikendatud haruliin läbi krundi nr 1 Saare tn poolse piirini. Krundi Saare tn 10b piirile on ette nähtud paigaldada kruntide liitumiskilbid.

Liitumiseks esitada liitumistaotlus. Kruntide elektrivarustuse lõplik tehniline lahendus töötatakse välja liitumistaotluse menetlemisel.

Projekteerimisel, kui on teada juurdepääsude, parkimis- ja õueala asukoht, anda lahendus ka kruntide välisvalgustuseks.

## **8. Soojavarustus**

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas, kuid kuna kavandatakse korterelamuid, on soovitatav kaaluda kaugküttega liitumist. Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine on lahenduse kohaselt võimalik kavandada nii kaugküttega kui lokaalselt.

Soovitatav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteleahendused (ka kombineeritult) on vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad (sh maasoojus). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteahelid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Kaugkütte lahenduse koostamisel on aluseks AS Utilitas Eesti Haapsalu osakonna tehnilised tingimused nr 01/18 (12.03.2018).

Soojuskandja parameetrid:

- a) kütte  $P1/P2 = 0,40/0,31$  MPa;  $t = 950/550C$   
b) soe vesi  $P1/P2 = 0,40/0,32$  MPa;  $t = 600/250C$

Väljastatava soojushulga reguleerimise skeem: tsentraalne - kvalitatiivne; kohalik kvantitatiivne.

Liitumispunktiks on kavandatud Niine tn poolne kinnistu piir ja see on võimalik välja ehitada kahest punktist, kas piki Niine tn-t (punkt ÜK1 ca 180 m) või läbi kinnistu Niine tn 36 (punkt ÜK2 ca 100 m) (vt joonis nr 5).

Kaugkütte lahenduse puhul arvestada, et soojusenergia andmine katkestatakse suveperioodil vastavalt soojusallika ja soojusvõrkude remondi graafikule, millest teatatakse eelnevalt tarbijale.

Projekteerimisel arvestada, et soojussõlm tuleb ette näha eraldi lukustatavas ruumis, varustada vajaliku armatuuri, automaatika- ja kontrollmõõteriistadega. Soojussõlme ruum peab omama elektrivalguse ja vee ärajuhtimise võimalusega.

Eritingimused ja nõuded:

Paigaldada plaatsoojusvahetitega (AISI 316) täisautomaatne soojussõlm;

Maja küttesüsteemi täitmisel soojustrassi veega paigaldada veemõõtja;

Soojusenergia arvesti paigaldab AS Utilitas Eesti;

Paigaldada kaitseautomaat 1x2A soojusenergia kauglugemissüsteemi tarbeks;

Projekteerida ja välja ehitada uus sisestusharud liitumispunktist kuni hooneteni eelisoleeritud keevitatavatest torukomponentidest (II isol.klass).

Detailplaneeringule väljastatud tehnilised tingimused jäävad jõusse objekti projekteerimise ja ehituse ajaks, kuid mitte rohkem kui 3 aastaks juhul kui ehitust pole alustatud.

Ühendatavad koormused tuleb tehnilises projektis täpsemalt välja arvutada. Liitumispunkti väljaehitamiseks tuleb sõlmida AS Utilitas Eestiga liitumisleping, milles näidatakse ära liitumistasu suurus. Torustiku põhivõrgust kuni liitumispunktini ehitab välja AS Utilitas Eesti.

## 9. Telekommunikatsioon

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 29836397 (väljastatud 08.03.2018).

Planeeringualal olemasolevalt sideliinirajatised puuduvad.

Sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on planeeritud sidekaevust HPS-457.

Projekteerimisel näha hoonetele ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda (planeeritava) sõidutee alale. Sisevõrk rajada SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

## **10. Haljastus ja heakorrastus.**

On lubatud likvideerida planeeringualalale jäävad puud ja põõsad, kuid soovitus on võimalusel säilitada kolmeharuline kask. Hoonestamisel ja teede rajamisel arvestada naaberkinnistutel kasvava väärtusliku ja olulise haljastuse säilimisega (Niine 51 – hariliku elupuu hekk ja Pihlaka 2 hariliku kadaka põõsad ning hariliku elupuu hekk).

Krunt tuleb heakorrastada ja haljastada, rajada käiguteed ja murupinnad vastavalt heakorra projektile. Haljasala kavandamisel järgida, et haljasala osakaal ei oleks väiksem kui kõvakattega alad.

Täiendav haljastus on ette nähtud naaberkruntide poolsetel aladel (Pihlaka 2, Saare 10a, 10b). Sobivad lahendused on hekid ja põõsaste grupid. Suurema haljasala puhul võib istutada mõned puud.

Arvestades ilmakaari, tuleb ette näha üks kompaktsem roheala (puhkeala, mänguväljak).

Kasutada mitte mürgiseid taimi.

Kõvakattega alad lahendada soovitavalt sillutiskiviga eristades jalakäijate liikumisteed (nt teist värvi sillutiskiviga).

Parkimisala kavandamisel tuleb näha ette lumeladustamise võimalus.

Krundile on lubatud rajada piirded. Tänavaaärne piire või hekk lubatud kõrgusega u 1,4m. Kruntide vahelised piirded on lubatud kuni 1,6m, puit või võrkpiirded. Kruntide ühistel piiridel tuleb piirde tüüp ja kõrgus kooskõlastada vastava piirinaabriga.

Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb ette näha suletavad kogumiskonteinerid tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel ja hoonestusest vähemalt 2m kaugusel. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga

## **11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.**

Planeeritav kinnistu on tasane, kõrgusega u 6.60m. Pinnast ei ole vaja tõsta. Elamu ümbruses võib vajadusel täita pinnast kuni 0,3m, et sajuveed hoonest eemale juhtida ning immutada pinnasesse oma krundil või juhtida sadeveekanalisisatsiooni. Sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud. Naaberkrundi Pihlaka tn 2 piirile rajada ca 30cm olemasolevast maapinnast kõrgem piirde alune monoliitbetoonist sokkel.

## **12. 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 min. tulepüsivusklassiks korterelamul on TP 2, abihoonel TP 3.

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 või krundi piirile ehitades tulemüüri. 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 m<sup>2</sup>, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Käesolevas planeeringus ületab kogupind 400 m<sup>2</sup> ja hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8m.

Hoonete kokku ehitamisel rakendada õigusaktides ette nähtud ehituslike abinõusid (nt tulemüür). Abihoone on kavandatud ehitada Saare 10a ja 10b piirile tulemüüri.

### **13. Keskkonnakaitse abinõud.**

Säilitada võimalusel kolme haruline kask. Säilitatavat puud on vajalik ehitustööde ajal kaitsta.

Jäätmekäitlus peab vastama jäätmeseadusele ja Haapsalu linna jäätmehooldus eeskirjale. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine.

### **14. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus. Võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Krunt on lubatud piirata piirdega.

### **15. Servituutude seadmise vajadus.**

Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud. Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses. Isiklikud kasutusõigused pole joonise loetavuse huvides graafiliselt näidatud. Joonisel nr 4 (Tehnovõrkude lahendus) on kajastatud servituutide seadmise vajadus tehnovõrkude osas. Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### *Elektripaigaldiste kaitsevööndid*

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### *Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid*

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustikutelgjoonest mõlemale poole on 2m.

#### *Sideehitise kaitsevööndid*

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemale poole sideehitist 1m.

### **16. Planeeringu elluviimine.**

2. Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.
3. Krundi omanik sõlmib liitumislepingud ja ehitab välja täiendavad liitumispunktid.
4. Rajatakse hooned ja ühendused tehnovõrkudega.
5. Rajatakse haljastus ning teekatted krundidel.
6. Vajadusel teha servituutide kanded kinnistusraamatusse.