

Haapsalu linnas Haava tn 12 kinnistu DETAILPLANEERING



Tellija: **CM&T Investments OÜ**

Töö nr. **A-03-20**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2020

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 11. märts 2020 nr 226 Detailplaneeringu algatamine (Haava tn 12, Haapsalu linn, Haapsalu linn).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. Geodeesia 24 OÜ poolt 2020. a aprillis koostatud Haava tn 12 maa-ala plaan tehnoõrkudega M 1:500 (töö nr 3806-20).
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 kaheks või kolmeks elamumaa krundiks. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone püstitamiseks, kruntide teenindamiseks vajalike tehnoõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorralduse määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalu linna idaosas ja hõlmab kinnistut koha-aadressiga Haapsalu linn, Haapsalu linn, Haava tn 12. Kinnistu registriosa number on 1148632, katastritunnus 18301:011:0350, pindala 1839 m², katastriüksuse sihtotstarve 100 % elamumaa. Kinnistu omanik on CM&T Investments OÜ.

Haapsalu linna üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa, ridaelamute, kuni kahekorruseliste korterelamute maa.

Planeeringuala vahetus läheduses asub kahe kuni kolme korruseliste korterelamute, kahekorruseliste üksikelamute ja ühekorruseliste endiste garaažikooperatiivide piirkond. Piirkonna arhitektuurne ilme on kirju. Hoonete korruselisus 1-3. Katuste kalded 0-45°, materjalideks bituumen, eterniit ja plekk. Hoonete välisviimistluses on nii laudvoodrit kui ka krohvipindasid.



Läänenaaber - Metsa 65 3-korruseline elamu



Vaade piki Haava tänavat ida poole



Vaade planeeringualalt põhja poole



Vaade piki Haava põik tänavat

Planeeritav kinnistu piirneb loodest Haava tänavaga ja kirdest Haava põik tänavaga, kagust Haava põik tn 2 (katastritunnus 18301:011:1010) ja edelast Metsa tn 65 (katastritunnus 18301:011:0730) elamukruntidega.

Kinnistul on elamu, aiamaja, 2 abihoonet, 2 varikatust ja kasvuhuone. Hooned ja rajatised on amortiseerunud. Krundil on vanad enamasti väärtusetud viljapuud: õunapuud, kirsid. Haava tänava äärsel piiril kõrge sirelihekk

Maapinna kõrgusmärgid krundil on vahemikus +2,0 kuni +2,6, st tänavate pinnast 0,5 – 0,7 m madalamal.

Ühiskommunikatsioonide trassid: vesi, kanalisatsioon, elekter ja side on olemas Haava ja Haava põik tänaval. Kinnistu olemasolevad liitumispunktid on Haava põik tänava trassidelt.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2020. a aprilli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Kinnistu jagatakse kolmeks elamukrundiks. Kaks veidi väiksemat ja 1 suurem krunt. Igale kruntidele planeeritakse rajada pereelamu ja abihoone. Lubatud ehitistealune pind ei ületa 35%.

Planeeringu lahendus vastab Haapsalu linna üldplaneeringule.

Haava tänava pool asub ehitusjoon krundi piiril, Haava põik tänava ehitusjoon astub krundi piirist 6 m tagasi. Hooned või hoonete osad peavad asuma tänavate ehitusjoonel. Kruntide pos. 2 ja pos. 3 hooned on lubatud vajadusel ehitada 10 m ulatuses omavahelisele piirile. Sel juhul eraldatakse hooned tule müüriaga.

4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Kinnistu asub elamupiirkonnas, kus on nii suuremaid kui ka väiksemaid krunte. Kolmeks jagamisel tekivad sobiva proportsiooniga krundid suurusega ligi 600 m² ja 700 m², mis on lähikonnale omane.

4.3. Kruntimine.

<i>Aadress</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pos. nr</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Haava tn 12	1839 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	1	546 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)
			2	546 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)
			3	747 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)

4.4. Ehitusõigus.

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
			<i>arv krundil</i>	<i>kõrgus</i>	<i>ehitisealune pind</i>
1	546 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	2 tk	Elamu – 8,5 m, abihoone – 5 m	190 m ²
2	546 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	2 tk	Elamu – 8,5 m, abihoone – 5 m	190 m ²
3	747 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	2 tk	Elamu – 8,5 m, abihoone – 5 m	260 m ²

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ – elamumaa (E). Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele – pereelamumaa (EP).

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

4.5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Elamul on lubatud 2 korrust max kõrgusega maapinnast 8,5 m ja abihoonel 1 korrust max kõrgusega maapinnast 5,0 m. Maapinda on lubatud täita ja tõsta kuni tänavate kõrguseni (kõrgusmärgini ca +3,0). Elamute absoluutkõrgused ei ületa +12,0 ja abihooned +8,5.

Hooned või hoonete osad peavad asuma tänavate ehitusjoonel, st krundi Haava tänava poolsel piiril ja Haava põik tänava pool 6 m kaugusel krundi piirist.

Lubatud katusekalle 0 – 45°. Katusekatte materjalideks kivi või plekk, puit- ja rookatus ei ole lubatud. Katuse harjajoon elamu põhimahul kruntidel pos. 1 ja 2 paralleelne Haava tänavaga ja pos. 3 paralleelne Haava põik tänavaga.

Välisviimistlusmaterjalid: seinad – klaas, betoon, kivimaterjal, krohv, puitlaudis. Vooderdamata palkmaja ei ole lubatud.

Kolme krundi rajatavad hooned peavad moodustama arhitektuurselt laadilt ühtse kompleksi, st sarnased katusekalded, sarnased materjalid. Pärast esimese krundi hoonete projekteerimist täpsustatakse vajadusel teiste kruntide hoonestamise arhitektuurseid tingimusi.

Elamute $\pm 0.00 = \text{ca} + 3,3 - 3,8 \text{ m}$.

5. Liikluskorraldus.

Planeeringuala piirneb loodest Haava tänavaga ja kirdest Haava põik tänavaga. Pääsud kruntidele pos. 1 Haava tänavalt, pos. 3 Haava põik tänavalt. Krundile pos. 2 võib rajada pääsu Haava tänavalt või Haava põik tänavalt

Parkimine toimub elamukruntidel, ca 2 kohta igal krundil. Parkimine õuel, varjualuses, garaažis. Tänavaaäres parkimine ei ole lubatud.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhatakse linna kanalisatsioonivõrku. Ühe krundi (pos. 2) liitumispunkt on välja ehitatud. Pos. 1 ja 3 krundi jaoks on vaja juurde rajada uued liitumispunktid. Võimalikud asukohad on kantud põhijoonisele.

7. Elektrivarustus.

Liitumiseks elektrivõrguga on vajalik sõlmida liitumislepingud Imatra Elekter AS-iga. Liitumiskilp jagatavale Haava tn 12 krundile asub krundi põhjanurga juures koos jaotuskilbiga.

Liitumiskilbid pos. 1 ja 3 jaoks paigaldatakse kruntide piiri äärde. Võimalik lahendus on kantud põhijoonisele.

Tänavavalgustus on olemas.

8. Side.

Sidekanalisatsioon ja õhuliini jaotusmast asuvad Haava tänava servas. Liitumiseks sidevõrguga on vajalik sõlmida liitumislepingud võrgu valdajaga.

Sideõhuliin jaotusmastist kuni Metsa tn 65 korterelamuni on vajalik ringi tõsta, et see ei ületaks planeeritavat krunti pos. 1.

9. Küte ja ventilatsioon.

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

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

10. Haljastus ja heakorrastus.

Krundil on vähe säilitamist väärivaid puid. Alles saab jätta ainult mõned paremas seisukorras olevad puud ja põõsad. Maha on lubatud võtta vanad väheväärtuslikud ja haiged viljapuud.

Krunt heakorrastatakse ja haljastatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Rajatakse käiguteed, murupinnad, istutatakse puid ja põõsaid.

Krundile rajatakse piirded koos väravatega. Piirete kõrgus ca 1,4m, Lubatud on nii puit- kui ka võrkpiirded. Kõrged plankaiad ei ole lubatud. Võrkpiirdeid võib täiendada hekkidega.

Metsa tn 65 poolsed aiad rekonstrueerida ühiselt vastavalt omavahelisele kokkuleppele.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Olemasoleva krundi pind on tänavate pinnast ja Metsa tn 65 krundi pinnast oluliselt madalam. Kruntide pinda on lubatud tõsta tänavate kõrguseni (kõrgusmärgini ca +3,0). Rajatavate hoonete ümbrus natuke kõrgem, et sajuveed hoonest eemale juhtida, immutada pinnasesse oma krundil või juhtida restkaevude kaudu tänaval kulgevasse sadevee kanalisatsiooni. Olemas on drenaaž, mis jääb kruntidele pos. 1 ja 2, sadevee kogumiskaev ja ühendus tänavatrassiga krundil pos. 2. Vajalik on rajada drenaaž ümber hoonete ja rekonstrueerida vajalikud ühendused tänavatrassiga.

Vajadusel juhtida liigvesi kruntidelt pos. 1 ja 3 läbi krundil pos. 2 rekonstrueeritava süsteemi on vajalik krundile pos. 2 seada servituut.

Sajuvete juhtimine naaberkruntidele (ka planeeringualal) ei ole lubatud. Vajadusel rajada naaberkruntide vahelised piirded sokliga.

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 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.

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

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant (nr 102, Ø110) asub Haava tänava ääres Haava põik tänava nurgal planeeringuala põhjatipust 20 m kaugusel. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m. Planeeritavate elamukruntide hooned jäävad veevõtukohale lähemale kui 150 m.

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

13. Keskkonnakaitse abinõud.

Säilitatavaid puid on vajalik ehitustööde ajal kaitsta.

14. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse piirdega. Tänavatel on olemas tänavavalgustus. Lisaks tänavavalgustusele võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

15. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse katastriüksused.
2. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse elamud ja abihooned.
3. Sõlmitakse liitumislepingud ja ehitatakse välja täiendavad liitumispunktid.
4. Rajatakse hooned ja ühendused tehnovõrkudega.
5. Rajatakse haljastus ning teekatted kruntidel.

Koostas: arh. Reet Aedviir