

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 18. juuni 2014 nr 459 Detailplaneeringu algatamine (Nurme tn 2, Haapsalu).
- 2) Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemiga.
- 3) Geo-Laser OÜ poolt koostatud maa-ala topograafiline plaan M 1:500 (töö nr. 08-0114).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Haapsalu linnas ja hõlmab Nurme 2 kinnistut.

Planeeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse suurendamine, et laiendada olemasolevat ärihoonet.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalu kesklinnas.

Nurme tn 2 krundi andmed:

–katastritunnus 18301:010:1230;

–kinnistusraamatu registriosa number 639432;

–pindala 3952 m²; (1737 m² õuemaad ja 2215 m² muu maa) ehitusalune pind 821 m²;

–sihtotstarve 100% ärimaa;

–krundi omanik on OÜ SRS Kaubandus.

Kinnistu piirneb idast Niine tn 12 elamukrundiga (kü nr 18301:010:1000), lõunast Turu tn 15 reformimata riigimaaga, millele on rajatud linna avalik parkla, läänest Turu tänava lõiguga 2 (kü nr 18301:010:0031) ja põhjast Nurme tänavaga (kü nr 18301:007:0046).

Nurme tn 2 krundil on 1 hoone ehitusaluse pinnaga 821 m², hoone põhimahu harjajoon on paralleelne Nurme tänavaga. Hoone kaugus Nurme tänava poolsest krundi piirist on ca 15 m. Hoone kaugus Turu tänava poolsest piirist on 1,4 m.

Hoonest Nurme tänava poole asub parkimisplats sissesõiduga Turu tänava poolt ja väljasõiduga Nurme tänava poole. Hoonest ida ja lõuna poole jääb võrkaiaga piiratud asfaltkattega õu. Krundi kirde- ja edelapoolses nurgas on muruplatsid mõne puuga. Hoone I korrusel on tegutsev postkontor, II korrusel bürooruumid. Olemas on ühendused linna vee-, kanalisatsiooni- ja soojatrassidega ning side- ja elektrivõrkudega.

Nurme tn 2 krunt asub Haapsalu kesklinnas äripiirkonnas kaubamaja vahetus läheduses. Hooned on piirkonnas mitme funktsiooniga. 1.-2. korrustel müügipinnad ja ülemistel korrustel büroo- või ka eluruumid.

Lääne pool Posti tn 41 krundil asub kaarkatusega 2-korruseline endine pangahoone, kus hetkel tegutseb toitlustusasutus ja II korrusel on bürooruumid. Seinte viimistuseks on kasutatud halli CemStone plaati (kivipurukattega plaat).

Posti 41a krundil on 8-korruseline hoone, mille kahel esimesel korrusel on äripinnad ja 3.-8. korrusel eluruumid. Hoone 8-korruseline osa on väiksem 2-korruselisest osast. Välisviimistluses on kasutatud erinevat värvi fassaadiplaat, värvitud vineeri ja klaasi.

Kaubamaja hoonel Tallinna mnt 1 krundil on 1-3 korrust. Põhimaht on 2-korruseline. Lamekatusega hoone, mille välisviimistluses on kasutatud ohtralt metalli ja klaasi.

Nurme 2 krundist lõunasse jääb Niine põik 4 OÜ A&T Elekter Elektrikeskuse 1-2 korruseline hoone, mille välisviimistluseks on kasutatud profiilplekki. 1-korruselisel osal on lamekatus ja 2-korruselisel osal väikese ühepoolse kaldega katus.

Ida poole jäävad Niine tänava äärsed 4-korruselised korterelamud:

Niine 12 – „Palivere“ plokist seintega, kahepoolse kaldega katus, uus plekkate.

Niine 14 on värskelt remonditud, seinad on krohvitud ja värvitud. Lamekatus.

Põhja pool üle Nurme tänava on tekstiilivabriku hoone Nurme tn 1. 2 korrust, kelpkatus ca 40° kaldega, katusekatteks profiilplekk. Seinad krohvitud ja värvitud.

Niine 10c – 3-korruseline korterelamu, välisilmelt sarnane Nurme vabriku hoonega: krohvitud ja värvitud seintega ja kelpkatus 35-40°, katusekatteks profiilplekk.

Nurme ja Posti tänava nurgal on silikaattellistest veetorn, mis on 8-9 korruse kõrgune.

Haapsalu linna kehtiva üldplaneeringu järgi jääb Nurme tn 2 krunt segahoonestusega alale, kus on lubatud kuni 8-korruselised nii kaubandus-, teenindus- ja büroohooned kui ka valitsus- ja ametiasutused ning elamud.

4. Detailplaan.

4.1. Planeeringulahendus ja põhjendus.

Planeeritav tegevus vastab Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule. Krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused olemasoleva ärihoone laiendamiseks.

1-korruseline juurdeehitus on planeeritud olemasolevast hoonest lõuna poole. Hoonestusala kaugus Niine 12 krundi piirist on 4 m. Juurdeehituse läänepoolne sein jääb samale joonele olemasoleva hoonega. Hoone rajamisel kuni lõunapoolse krundipiirini tuleb piirile rajada tulemüür. Olemasolev hooneosa rekonstrueeritakse. Vajadusel võib parema arhitektuurse ja plaanilise lahenduse saamiseks olemasoleva osa ka lammutada. Hoone kahekorruseline osa (30% ehitusalusest pinnast) koos varjestatud ventilatsiooniseadmetega võib asuda hoonestusala lääneosas.

Hoone mahuks on planeeritud ca 2800 m² brutopinda. Hoone idatiiva ette on planeeritud laadimisala. Parkimisplatsid asuvad krundi põhjaosas. Sissepääsud krundile on olemasolevatel asukohtadel Turu ja Nurme tänavalt.

Nurme tn 2 krundi täisehitusprotsent on praegu 20%. Uue hooneosa lisamine seni vähe kasutatud õuealale kesklinna ärikvartalis on igati mõistlik. Linnakeskuses asuva krundi parem kasutus, avalikkusele suunatud funktsiooniga ning kaasaegse arhitektuuriga hoone rikastab oluliselt linnakeskust.

4.2. Ehitusõigus.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Hoonete lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Nurme tn 2	3952 m ²	BT, BB/Ä	1 tk	2200 m ² (täisehitusprotsent 56%)	10,0 m,

BT – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; BB – kontori- ja büroohoone maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

Ä – ärimaa, 002 (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 - Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusala on kantud põhijoonisele.

4.3. Arhitektuurised ja ehituslikud nõuded.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Juurdeehitus paigutada olemasolevast hoonest lõuna poole. Katuse harjajoon kaldkatuste puhul paralleelselt Nurme tänavaga. Uue hoone kaasaegne arhitektuurne lahendus peab sobima olemasolevasse keskkonda. Uue hoone või olemasoleva hoone üle 33% laiendamise ehitusprojekti koostamise eelselt tuleb arendajal korraldada parima arhitektuurse lahenduse saamiseks vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Väiksema laiendamise projekt tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

- 1) Hoonete lubatud arv krundil – 1;
 - 2) hoonestuse lubatud korruselisus – 2 (ca 30% hoone ehitusalusest pinnast on 2-korruseline osa, ca 70% 1-korruseline osa);
 - 3) hoone lubatud kõrgus maapinnast – 10 m (absoluutkõrgusega max +18,30);
 - 4) katuste lubatud kalle – 0 - 30°;
 - 5) välisviimistlus – kesklinna sobivad väärrikad kõrge kvaliteedilised viimistlusmaterjalid.
- Hoone 1. korruse ±0,00 = ca +8,80.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav krunt piirneb põhjast Nurme tänavaga ja läänest Turu tänavaga. Niine tänav ääres on mõlemal pool kõnniteed, mis on sõiduteest eraldatud mururibadega. Turu tänavala on kitsam ja kõnnitee on välja ehitatud ainult ca 60 m Tallinna mnt 1 krundiga piirneval lõigul. Planeeringualast lõuna pool on kõnnitee Niine põik 4 krundil hoone ja tänav vahelisel alal.

Nurme tn 2 krundile pääsuks kasutatakse olemasolevaid pääsusi. Sisse- ja väljapääsud on planeeritud nii Turu tänavalt kui ka Nurme tänavalt. Selleks laiendatakse olemasolevaid juurdepääsusi kuni 6 meetrini. Nurme tänav poolt on ka kaubaautode ligipääs laoesisele laadimisalale. Nurme tänav sissesõidu nurgad on planeeritud olemasolevatest laugemad.

Laadimisala tähistatakse, laadimisalal on parkimine keelatud.

Turu tänav äärde hoone ja sõidutee vahele rajatakse kõnnitee. Kõnniteeks koos jalgrattahoidjate ja lipuvarrastega on planeeritud praegune muruplats krundi loodenurgas. Laiendatud on ka jalakäijate ala hoone ees. Kõnniteedele tuleb rajada madala äärekiviga kohad pealesõiduks lapsevankritele ja ratastoolidele.

Parkimisplatsid on planeeritud hoonest Nurme tänav poole. Hoone mahtu on veel kord vähendatud ja mahuks planeeritud ca 2800 m² brutopinda, mis jaguneb liigiti: kauplus – 2200 ja büroo – 600 m².

Parkimiskohtade vajadus krundil:

<i>Ehitise liik</i>	<i>Brutopind</i>	<i>Parkimismormatiiv (parkimis-koht/ suletud brutopinna m²)</i>	<i>Parkimiskohti normatiivi järgi</i>
Uus kauplus	2200	1/120	18,33
Büroo (asutus)	600	1/200	3,0
Kokku:	2800		21,33=22 kohta

Parkimiskohtade arv on arvatud Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivide järgi (EVS 843:2003 Tabel 10.1). Arvestatud on linnakeskusega III-V klass. Ehitiste parkimismormatiivi tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima väärtusena, vahevööndis ja äärelinnas vähima väärtusena, mida poolte kokkuleppel võib suurendada. Uute ja oluliselt ümberehitatavate alade detailplaneeringus ei tohi reeglina parkimiskohti kavandada tänavale. Parkimiskohtade konkreetne normatiivne vajadus täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

Krundile on planeeritud 4 parkimisala kokku 29 parkimiskohaga. Kõige lähem kauplusepoolne parkimiskoht on planeeritud invasõidukutele. Sõiduautode parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. Hoonepoolsetel parkimiskohtadel (4tk) on lubatud ainult lühiajaline parkimine, st. parkimine poeskäigu ajaks. Lühiajaline parkimine vastavalt EVS 843:2003 punkt 3.136 tähendab kuni 2 tundi kestev parkimine. Ööpäevaringne parkimine sellel asukohal ei ole lubatud. Paigaldada selgitav tahvel 873a parkimisaja piiranguga. Parkimist Turu tänav äärde ei ole varem planeeritud ega planeerita ka käesoleva planeeringuga. Kõik normatiivsed parkimiskohad ja lisaks veel 7 parkimiskohta mahuvad Nurme 2 krundile. Ümbruskonna parkimisprobleemi leevendamise võimaluseks on vajadusel 5 parkimiskoha väljaehitamine Nurme tänav äärse haljasriba arvelt Nurme 2 krundi ees.

Kaalutud on ka maa-aluse parkla rajamist. Kuna kõik nõutavad parkimiskohad + 7 lisakohta mahuvad krundile, siis ei ole maa-aluse parkla rajamine otstarbekas.

Juurdepääsu laiendused ja parkimiskohad asfalteeritakse. Vajadusel rekonstrueeritakse katted kogu krundi ulatuses. Kõnniteed kaetakse kivisillutisega.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Olemasoleval hoonel on vee- ja kanalisatsioonühendused linna võrkudega olemas. Uued ühendused projekteeritakse vajadusel vastavalt Haapsalu Veevõrk AS tehnilistele tingimustele.

7. Elektrivarustus.

Olemasolevates hoonetes on elektrivarustus olemas. 0,4 kV kaabeljaotusvõrk tõsta ümber krundilt tänavaalale eelmisest transiitkilbist kuni järgmiseni. Hoone kilp asendada uue kilbiga. Täiendavad võimsused lepitakse kokku kohaliku elektrivõrguga – Imatra Elekter AS.

Nurme tänaval ja avalikus parklas on olemas tänavavalgustus. Joonisele on lisatud ka Haapsalu linna tänavavalgustuse rekonstrueerimise projekti raames projekteeritud tänavavalgustus.

Hoone esise ja parkla valgustamiseks on soovitatav paigaldada valgustid hoone fassaadile.

Ehitusele ettejäävad maakaablid likvideeritakse ja tehakse uued ühendused. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m.

8. Side.

Krundil on sideühendus on olemas. Uued ühendused tehakse tehakse krundisiseseelt.

9. Küte ja ventilatsioon.

Hoone soojavarustus on planeeritud linna soojavõrgust.

Ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud ja mahtuma hoone lubatud kõrguse sisse.

10. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315, EVS 812-7:2008/AC:2011, EVS 812-6:2012 ja Siseministri määrusele nr 44 02.09.2010.

IV ja V kasutusviis – kauplus, kohvik ja bürooruumid.

Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP1.

Tule levik ühelt ehitisele teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkiinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoone ja naaberkiinnistutel asuvate hoonete vahekaugus on üle 20m. Hoone rajamisel krundi lõunapoolsele piirile on nõutav tulemüür.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest, millede vahekaugused on ca 200 m. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Turu tänaval ja Niine ja Nurme tänava nurgal ca 80 m kaugusel.

11. Haljastus ja heakorrastus.

Säilitada haljastus ja puud-põõsad krundil, mis ei jää otseselt hoone ja parkimiskohtade alla. Püramiidjad elupuud istutada ringi koos suure mullapalliga.

Hoonete ümbrus korrastatakse ja rekonstrueeritakse pinnakatted.

Krundil tänavapoolsetele piiridele ei rajata piirdeid. Kesklinna ärikruntidel ei ole piirdeid nõutud. Piire rajatakse Niine tn 12 poolsele piirile. Piirde ja heki lahendus on arutelu käigus

kokku lepitud naaberkrundi omanikega. Laadimisalaga külgnevale lõigule kavandatakse tihe puitpiire min. kõrgusega 1,5 m, naabritevahelisel kokkuleppel võib piirde kõrgust vajadusel suurendada 2,0 meetrini. Muudel lõikudel võib olla metallist võrkpiire kõrgusega ca 1,5 m. Hoone projektiga täpsustatakse tiheda piirdega laadimisplatsi asukoht piiril, samuti piirde lahendus, mis kooskõlastatakse piirinaabritega täiendavalt. Piirdele lisatakse arendaja poolt tiheda keskmise kõrgusega (1-1,5m) hekk. Hekk rajatakse ka Niine 12 elamukrundi Nurme tänava poolsele lõigule ca 6 m ulatuses ja haljasalale Nurme 2 krundi kirdenurgas.

Vertikaalplaneerimisega tagada sajuvete valgumine hoonest eemale tänavate poole. Sajuvede valgumine naaberelamu krundile ei ole lubatud. Krundi pinna kõrguse olulist muutmist ei planeerita.

Sademeveed kogutakse krundi kattega pindadelt ja katustelt ning juhitakse sademevede kanalisatsioonivõrku. Sademevee kanalisatsioon koos restkaevudega on olemas planeeringualast lõuna pool Turu tänaval ja parkimisplatsil. Sademevee kanalisatsiooni pikendatakse piki Turu tänavat ja sinna ühendatakse Nurme 2 krundi sademevede kanalisatsioon.

Kuna lume paigutamise kohta krundil napib, siis tuleb koristatud lumi krundilt ära vedada.

12. Keskkonnakaitse abinõud.

Ehitustööde käigus tuleb pöörata võimalikult suurt tähelepanu tänavate ja naaberkruntide haljastuse ja pinnakatete säilitamisele. Vajadusel võtta kasutusele kaitsemeetmeid.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Haapsalu Linnavolikogu 25.01.2013 määrusele nr 68 Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri. Jäätmete ja taara kogumine ning ladustamine lahendada hoone ehitusõigusega määratud mahus. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

Liiklus- ja tehnoeadmete müra tase planeeringualal ei tohi ületada Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määruses nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid esitatud normtasemetest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. Ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud ning asuma krundi ehitusõigusega määratud mahus.

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Niine tänaval ja avalikus parklas on tänavavalgustus. Hoone varustatakse tulekahju- ja valvesignalisatsioonisüsteemidega.

14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel korraldatakse uue hoone või suuremamahulise juurdeehitusega hoone parima arhitektuurse lahenduse saamiseks arhitektuurivõistlus.
2. Väljalõigatud variandi järgi projekteeritakse hooned ja tehnilised kommunikatsioonid.
3. Tõstetakse ringi ehituse alla jäävad elektriablid ja rajatakse sademevee kanalisatsioon.
4. Rajatakse planeeritav ehitusmaht ja rekonstrueeritakse ühendused tehnovõrkudega.
5. Rajatakse kõnniteed, sõiduteed ja platsid.
6. Heakorradatakse ja haljastatakse krunt, rajatakse hekk Niine 12 krundile lisaks piirdele.

Koostas: arh. Reet Aedviir