

LIHULA MNT.23 KRUNDI DETAILPLANEERING



Omanik: Autoart OÜ

Tellija: Autoart OÜ

Objekt: Lihula mnt. 23 detailplaneering

Asukoht: Lihula mnt. 23, Haapsalu linn, Läänema, katastritunnus 18301:019:060

LIHULA mnt.23 KRUNDI DETAILPLANEERING
Lihula mnt. 23, Haapsalu linn, Läänemaa
Kooskõlastused

Töö nr.PN-26-07

Projekteerija

P.Nekras

Haapsalu, 2007

=====

Tegevusluba EP 00325 FIE - 0001

Ehitajate tee 19-7, Uuemõisa
Tel. 056 672016

SISUKORD

I SELETUSKIRI

Kooskõlastused

II Seletuskiri

1. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Olemasolev olukord
4. Detailplaan
 - 4.1 Ehitusõigused
 - 4.2 Arhitektuurse lahenduse printsiibid
5. Liikluskorraldus
6. Tehnovõrgud
7. Tuleohutuse abinõud
8. Keskonnakaitse

III Fotod planeeritavast alast

IV Joonised

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Asukoha skeem | M1:10000 |
| 2. Geo.alus | M1:500 |
| 3. Tugijoonis | M1:500 |
| 4. Põhijoonis | M1:500 |
| 5. Illustratsioon-1 | M1:500 |

V Juurdeehitus

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Seletuskiri | |
| 2. Joonised : | |
| 1) Asendiplaan | AP-1 |
| 2) Vaated läänest ja põhjast | AE 1 |
| 3) Vaated idast ja lõunast | AE 2 |
| 4) Põhikorruse plaan | AE 3 |
| 5) Katusealuse plaan | AE 4 |
| 6) Lõige | AE 5 |
| 7) Vundamendi olaan | AE 6 |

VI Lisad, detailplaneeringu korraldamise materjalid.

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus nr.630, 12.september 2007,detailplaneeringu algatamise kohta. 1 ek.
2. Haapsalu linnas, Lihula mnt. 23 krundi detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE 3ek.
3. Lisa Lihula mnt. 23 krundi detailplaneeringu lähteülesandele. 1 ek.
4. Haapsalu Veevärk tehnilised tingimused 28.08.2007 nr.1-6/226 2ek.
5. Õiend Haapsalu Lihula mnt 23 haljastuse kohta 11.10.2007 - Lembitu Tarang konsultant IV, metsamajandus. Maamajanduse Infokeskuse Kutsekoda . 1 ek.
6. Detailplaneeringu algatamise teade 13.09.2007 nr.7-1.3/4743 1 ek.
7. Teade Lääne Elus Lihula mnt. 23 krundi detailplaneeringu algatamise kohta
8. Lääne Maavalitsuse detailplaneeringute järelevalve Haapsalu linnas 09.10.2007 nr. 2.1-4/2881 1 ek.
9. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus Lihula mnt.23 detailplaneeringu vastuvõtmise kohta 24. oktoober 2007 nr. 793 1 ek.
10. Teade Lääne Elus Lihula mnt. 23 krundi detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku arutelu kohta.
11. Detailplaneeringu (Lihula mnt. 23) finantseerimise ja koostamise leping 18.10.2007 2ek.
12. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus Lihula mnt.23 detailplaneeringu kehtestamise kohta 16.11.2007 nr.853 1 ek.
13. Teade Lääne Elus Lihula mnt. 23 krundi detailplaneeringu kehtestamise kohta

I Seletuskiri

1.Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Haapsalu linnas Lihula mnt. 23 asuva tootmiskaakrundi planeerimine osaliselt ärimaaks . Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigus, arhitektuursed tingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus ja juurdepääsud krundile, et ehitada juurdeehitus olemasolevale endisele katlamajale.

Planeeritav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

EV Planeerimisseadus ;

Haapsalu linna üldplaneering- kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr. 84

Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 12.09.2007, nr 630 .

Lähteülesanne

Topograafiline plaan Lihula mnt 23 katastriüksus(18301:019:0060) koostatud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 23.09.2007a. (töö nr.456-2007).

2.Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu suurusega 1322 m² , katastritunnus 18301:019:0060, kinnistu nr. 428732, sihtotstarve 100% tootmiskaat, omanik Autoart OÜ.

Krundist põhjapool oleval kinnistul paikneb 2-e kordne korterelamu , lõuna poolt piirneb krunt väikeelamukrundi abihoonetule müüri ja kergehitisega , idast Fortum AS kinnistu haljastushooned jäävad kaugemale .

Ol.olev hoone ajaliselt mitmes järgus paekivist ja silikaadist ehitatud endine katlamaja.

Olemasolevad tehnilised kommunikatsioonid: veetrassid, kõrgepingekaabel ja elektri madalpinge kulgevad piki Lihula maanteed .Lähim võimalik kanalisatsiooniga liitumispunkt naaberkrundil Lihula mnt.21 (vajalik kahepoolne kirjalik kokkulepe).

3.Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav tegevus vastab Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr. 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule. Olemasolev tootmiskaakrunt jagatakse sihtotstarbelt mõtteliselt kaheks: tootmishoonete maa 75%(Th) ja äri-ja teenindusettevõtete maa 25% (Ä). Planeeringus määratud krundile sissepääsud ja liitumine tehnovõrkudega, lubatud kuni kahekorruselise tootmishoone ehitamine.

3.1 Kruntimine

Olemasolev tootmismaakrunt jagatakse sihtotstarbelt mõtteliselt kaheks: tootismaa 75%(T) ja äri-ja teenindusettevõtete maa-ala 25% (Ä).

Ol.oleva hoone ja rajatava juurdeehituse baasil on plaanis kinnistul luua autoremonditöökoda ja sinna juurde ka autotarvikute kauplus. Tekkinud katusealuse-pööningu saab ära kasutada ettevõtte kontori- ja olmeruumidena.

3.2 Ehitusõigus

1)Kruuntide kasutamise sihtotstarbed; tootmishoonete maa 75%(Th) ja äri-ja teenindusettevõtete maa 25% (Ä).

2)Hoonete suurim lubatud arv krundil-1-2tk.

3)Ehitusalune suurim pindala 410m² .

4)Ehitise lubatud kõrgused maapinnast 8,5m.

3.3 Arhitektuursed nõuded

Olemasolevad hooned plaanil määratud.

Ol. olev hoone ajaliselt mitmes järgus paekivist ja silikaadist ehitatud endine katlamaja.

1) Hoonete korruselisus –kuni 2(1+katusekorrus).

2) Katuse kalded – 0-30°.

3) Katusekatteks – kaldkatusel värvitud plekk-katusekate.

4) Välisviimistlus- krohv, krohvilaadsed viimistlusplaadid, puit.

5) kohustuslik ehitusjoon –ol.oleva hoone ehitusjoon.

Hoone juurdeehituse projekt tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linna arhitektiga.

4. Liikluskorraldus

Planeeritavale maa-alale on kaks juurdepääsu Haapsalu linna munitsipaalomandisse kuuluvalt Lihula maanteelt (lõunapoolselt ainult sissesõit).

Olemasolevat liikluskorraldust planeeritaval alal ei muudeta. Kavandatava hoonestuse ette ja õuealale rajatakse kivitatega teed-parklad .

Autode parkimine (~10 kohta)toimub krundil kus mõned parkimiskohad kavandatud Lihula maantee äärsele tänavamaale, kuna krunt paikneb maanteest tagasiastega (võrreldes naaberkruntidega ca 7,5m) .

Lihula maantee ja krundi vahelisele alale tuleb jätta reservmaa (ca 3,5m) tulevasele rajatavale kõnniteele ja kommunikatsioonitrassidele.

5.Tehnovõrgud

Kõik olemasolevad tehnovõrgud on kantud detailplaanile.
Olemasoleval hoonel toimiv elektrivarustus ja veetrass.
Olemasolevate veetrasside omanik on AS Haapsalu Veevärk.Kaitsevöönd mõlemale poole torutrassi telge on 2m. Torutrassi kaitsevööndis on ilma trassi valdaja loata keelatud töötada löökmehanismidega, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Majandus ja joogivesi saadakse Haapsalu linna veevõrgust.

6. Veevarustus

Veevarustus lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 28,08,2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/226. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

7. Kanalisatsioon

Lähim võimalik kanalisatsiooniga liitumispunkt naaberkrundil Lihula mnt.21 (vajalik kahepoolne kirjalik kokkulepe).

Kanalisatsioon lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 28,08,2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/226. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

8. Elektrivarustus

Kinnistul Lihula mnt.23 on olemas kehtiv leping Fortum Elekter AS-ga. Olemasolev elektrikaabel piki Lihula maanteed .

9.Haljastus ja heakorrastus

Krundil Lihula mnt. 23 arvestatav kõrghaljastus paikneb planeeritud juurdeehitusest eemal ja ehitustegevust ei piira.

Krundi olemasolev tänaväärne piirdeaed likvideeritakse, piirdeaed krundiga Lihula mnt.21 rajatakse kruntide piirile. Kruntide vaheliseks piirdeks võib olla haljastusega tihendatud võrk. Krundil piki Lihula maanteed paiknev erineva liigikusega kõrghaljastus korrastatakse vastavuses tehtud dendroloogilisele hinnangule-olemasolevad puud enamikus vigastatud või nakatud seenhaigustesse, vajavad profülaktilist eemaldamist seoses võimaliku ohtlikkusega hoonetele ja õhuliinidele. Krunt haljastatakse väikeehitusele sobivalt vastavalt omaniku soovile.

10.Tuleohutuse abinõud

Projekteeritavad hooned on tulepüsivusklassiga TP2 , IV ja VI kasutusviis.

Kavandatavad hooned on paigutatud krundile vastavalt EV Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded:

TP2 hoonete vaheline tuleohutuskuja on 8m. Sama kinnistu hooneid võib ehitada lähemale kui 8m. Sel puhul rakendatakse tuletõkkeseksiooni, mille maksimaalsuurused on vastavalt määruse lisas 2 antud tabelis .

Kavandatud hooned on paigutatud krundi piirist vähemalt 4m ja naaberhoonestusest vähemalt 8m kaugusele (kokkuleppel naabriga võib lähemale).

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojektis eraldi, sõltuvalt hoone või rajatise tehnoloogilisest ehituslikust ning kasutamisest tulenevatest nõuetest.

Soovitav on välja ehitada autonoomne tulekahjusignalisatsioonisüsteem.

Kruntidele planeeritud hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on ettenähtud juurdepääsuteed.

Veevõtukohaks on Neste tankla tuletõrjehüdrant(180m).

11.Keskkonnamõjud

Planeeritaval alal keskonda reostavad objektid puuduvad.

Autode remontimise ala peab olema kaetud vett mitteläbilaskva materjaliga.

Kanaliseerimise osas projekteerida pesula väljundile õli- liivapüüdur signaalvoolualarmiga. Sade- ja dreenaazvete juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

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

12.Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1;2002.

Krundile rajatakse piirded .Tänavavalgustuse puudumisel võiks kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Võimalik rakendada naabrivalvet.

Koostas:Pavel Nekras