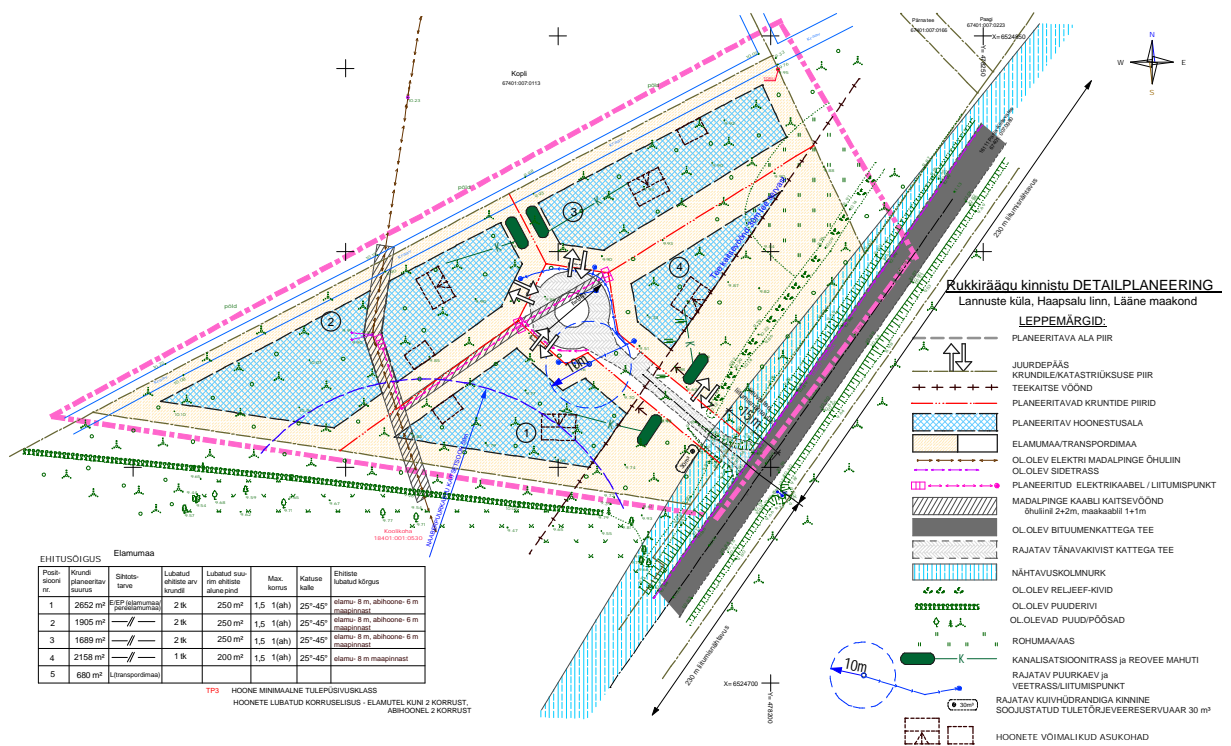


Tiitelleht

RUKKIRÄAGU KINNISTU DETAILPLANEERING



SNP Projekt OÜ

Detailplaneering, Rukkiräägu (1801:001:05 31) kinnistu,
Lannuste küla, Haapsalu linn, Lääne maakond, töö nr.
SPN-03-23

Omanik: SALUMÄE ARENDUS OÜ (reg. 16252212)

Tellijä: Tiit Salumäe , tiit.salumae@gmail.com, t. 59192053)

Objekt. Rukkiräägu kinnistu detailplaneering

Asukoht: Rukkiräägu (1801:001 :0531) kinnistu (registriosa nr. 20051850) , Lannuste küla,
Haapsalu linn, Lääne maakond

RUKKIRÄÄGU KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr.	SPN-03-23
Projekteerija	Pavel Nekras
Kontrollis	Ants Rajando

Haapsalu, 2023

SNP Projekt OÜ, MTR 11393557
registreering EEP001206
Ehitajate tee 19-7, Uuemõisa
Tel. 056 672016

KOOSKÕLASTUSTE TABEL

1. Lääne-Eesti Päästikeskus

2. Maanteeamet

3. Imatra Elekter AS

KÖITE KOOSSEIS

Tiitelleht	1
KOOSKÕLASTUSTE TABEL	3
KÖITE KOOSSEIS	4
GRAAFILINE OSA	4
LISAD (menetlusdoku mendid).....	5
SELETUSKIRI	6
1.Üldosa.	6
1. Detailplaneeringu lähtemat erjalid.....	6
2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.	6
3. Olemasolev olukord	6
4. Detailplaan.....	7
2.2 Juurdepääsuteed. Liikluskorraldus.	7
2.3 Vertikaalplaneerimine.....	7
2.4 Krundi ehitusõigus	8
2.5. Kitsendused ja servituudid	8
3. Olulisemad arhitektuurirõõud ehituste le.	8
4. Kaitsevõõndid, keelualad ja ehitiste vahelised kujud	9
4.1.Tuleohutuse abinõud	10
4.2.Elektiliivid ja –kaablid.	10
4.3. Veevarustus ja –kanalisatsioon.	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
5.Keskkoõnatingimused	11
5.1. Haljastuse ja heakorrastuse põõimõõtted	11
5.2. Keskkoõnakaitse abinõud	11
6. Kommunikatsioonid	12

GRAAFILINE OSA

GP-1	Situatsiooni skeem	m1:20000
GP-2	Tugijoonis	m1:1500
GP-3	Põõhijoonis	m1:1500
GP-4	Illustratsioon	m1:1500

FOTOD

LISAD (menetlusedokumentid)

1. KORRALDU 08. märts 2023 nr 273 Detailplaneeringu algatamine
(Rukkiräagu, Lannuste küla, Haapsalu linn). 2
lehel
2. Rukkiräagu detailplaneeringu LÄHTES EISUKOHAD,
Lisa 1, Haapsalu Linnavalitsuse 08.03.2023 korraldusele 3 lehel
3. Lisa 2, Haapsalu Linnavalitsuse 08.03.2023 korraldusele 1
lehel
4. Lisa 3, Väljavõte Ridala valla üldplaneeringust 1
lehel
5. Transpordiameti Seisukohtade väljastamine Rukkiräagu kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks 3 lehel

SELETUSKIRI

1. Üldosa.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähte materjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 08. märts 2023 nr 273 Detailplaneeringu algatamine (Rukkiräagu, Lannuste küla, Haapsalu linn)
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. ATGeo OÜ poolt 2023. aasta veebruaris koostatud Rukkiräagu maaüksuse plaan tehnoorkudega M 1:500, töö nr. 11 -2023.
4. Ridala valla üldplaneering, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18. veebruari otsusega nr 38

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on eraomand uses ärimaa kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine neljaks elamumaa (u 1700 m² – 2700 m²) ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, teenindamiseks vajalike tehnoorkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

3. Olemasolev olukord

Planeeringuala suurus on 9084 m². Planeeritav maa-ala asub Lannuste külas ning on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab eraomandis olevat Rukkiräagu kinnistut (registriosa number 20051850). Kinnistu katastritunnus on 18401:001:0531 ja sihtotstarve 100% ärimaa, pindala 9084 m².

Kinnistule ulatuvad jär gmised seadusejärgsed kitsendustest ja kaitsvööndid:

- valguskaabel - sideehitis maismaal VID121711218;
- elektriõhuliin alla 1 kV tunnus FID593398,
- riigi maantee -avalikult kasutada va Parila-Kiideva maantee (tee nr 16111) kaitsevöönd.

Kinnistul madalamad lehtpuud ja võser ik, reljeef on osaliselt ebatasane, maapinna kõrgusmarg id on vahemikus +9,4 kuni +10,4.

4. Detailplaan

4.1. Planeeringulahendus

Planeeringuga on lahendatud olemasoleva (ärimaa) maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaa, hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsu paiknemine.

Kinnistu jagatakse transpordimaaks ja neljaks elamukrundiks, kaks veidi väiksemat ja kaks suuremat krunti. Igale kruntidele planeeritakse rajada pereelamu ja abihoone.

Pääs kinnistule on olemasolev toimiv lahendus Parila-Kiideva teelt 16111 mahasõiduna planeeringu transpordimaale.

Planeerimisjoonis määrab järgmised lahendused:

- 1 krundi maakasutuse sihtotstarbe määramine
- 2 krundi aadressi ja nimetuse
- 3 juurdepääsuteed
- 4 krundi ehitusõiguse
- 5 sanitaar- ja tuletõrjekujad
- 6 liikluskorralduse ja parkimise
- 7 keskkonnakaitse abinõud
- 8 vajalikud servituudid

4.2 Planeeringulahenduse põhjendused.

Ridala valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringu algatav maastikuala perspektiivsel segahoonestusalal, mis on detailplaneeringu kohustusega ala. Linnavalitsus toetab omaniku soovi pakkuda Haapsalu kuurortlinna lähialal täiendavalt suvilakrunte.

4.3 Kruntimine.

Praegune aadress	Krundi suurus	Planeeritav aadress	Krundi planeeritav suurus	Katastriüksuse praegune sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritava sihtotstarve	Märkused
Rukkiräägu	9084 m ²	Rukkiräägu 1	2652 m ²	Ä(ärimaa)	E (elamumaa)	
		Rukkiräägu 2	1905 m ²	— // —	E (elamumaa)	
		Rukkiräägu 3	1689 m ²	— // —	E (elamumaa)	
		Rukkiräägu 4	2158 m ²	— // —	E (elamumaa)	
		Rukkiräägu tee	680 m ²	— // —	L(transpordimaa)	

4.4 Ehitusõigus

Positsiooni nr.	Krundi planeeritava suurus	Sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Lubatud suurim ehitiste alune pind	Max. korrus	Katuse kalle	Ehitiste lubatud kõrgus
1	2652 m ²	E/EP (elamumaa/pereelamumaa)	2 tk	250 m ²	1,5 1(ah)	25°-45°	elamu- 8 m, abihoone- 6 m maapinnast
2	1905 m ²	—//—	2 tk	250 m ²	1,5 1(ah)	25°-45°	elamu- 8 m, abihoone- 6 m maapinnast
3	1689 m ²	—//—	2 tk	250 m ²	1,5 1(ah)	25°-45°	elamu- 8 m, abihoone- 6 m maapinnast
4	2158 m ²	—//—	1 tk	200 m ²	1,5 1(ah)	25°-45°	elamu- 8 m maapinnast
5	680 m ²	L(transpordimaa)					

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

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

4.5. Arhitektuurised ja ehituslikud nõuded.

- suurim korruselisus: elamul kuni kaks korrust ja abihoonetel üks korrus;
- ehitise katusetüüp: kaldkatuse, viilkatuse, katusekalle 10-45°; abihoonetel lubatud ka lamekatuse;
- anda soovituslikud tingimused planeeritavale alale kavandatud avate hoonete arhitektuurse laadi kohta;
- katuse harjajoon: lahendada planeeringuga;
- välisviimistlusmaterjalid: määrata planeeringuga,

Rajatavate hoonete korruselisus elamul kuni kaks ja abihoonetel üks. Soovitav katusekalle 10-45°, abihoonetel lubatud ka lamekatuse, katusematerjaliks kivi, plekk või kleepmaterjalid.

Välisviimistluses kasutada võimalikult naturaalseid materjale: puit- või kivimaterjal.

Põhijoonisele on kantud olemasolevate hoonete ja rajatavate hoonete orienteeruvad asukohad. Hoonetealuseid pindu tuleks täita ca 0,5 m. Ümber vundamentide on soovitatav rajada drenaaž. Keldrikorruseid ei ole soovitatav antud alal rajada. Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu Linnavalitsusega. Vajadusel täiendatakse detailplaneeringut projekteerimistingimustega.

5. Liikluskorraldus

Pääs planeeringualale Parila-Kiideva teelt 16111 mahasõiduna planeeringu transpordimaale kus on tagatud ümberpööramise võimalus.

Mahasõit planeeringu alale 100m kaugusel kohaliku Pärna tee ristmikust.

Pääs planeeritavatele kruntidele avalikul juurdesõiduteelt (transpordimaalt).

Ristumiskoha/mahasõidu kavandamisel on lähtutud normidest ja Transpordiameti juhise st „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“.

Peatee liitumisnähtavus 230m, liituva tee liitumisnähtavus 15m.

Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 p unktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerepiimi muutust põhjustavat maapara ndustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sade mevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Sadeveed immutata kse haljasaladele, liigvesi juhitakse planeeringu loo deservaga piirnevasse kuivenduskraavi.

Parkimine toimub elamukrundidel, ca 2 kohta igal krundil. Parkimine õuel, varjualuses, garaažis. Juurd esõidutee ääres parkimine ei ole lubatud. Avalikul teel on ümberpöõramise võimalus.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad t ehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Tr anspondiameti juhendis „Nõuded tehnovõ rkude ja -rajatiste tee maale kavandamisel“ toodud põhimõtete st.

Kõik arendusalaga seot ud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse t egevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpord iametile nõusoleku saamiseks.

Veevarustus lahendatakse ühise puurkaevuga. Prognoositav veevajadus rajataval puurkaevul ühe majapidamise kohta ei ületa $2,1 \text{ m}^3$ ööpäevas, veehaarde ulatus $R=10\text{m}$.

Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prü gikastid jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist kru ndi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Kaevud peavad paiknema kohas, mida ei ohusta pinnavee üleujutused.

Heitvete kogumine lahendada omal krundil kogumismahutiga või biopuhastiga (ar vestada nõut ud mõjuvööndiga) või reovee tarbeks kogumismahutiga ja hallvee tarbeks imbsüsteemiga.

Kogumismahutite valikul tuleb eelistada selleks ette nähtud tüüpseid mahuteid. Kogumiskaevude hooldamine ja tühjendamine vastu võtukohtadesse peab toimuma kooskõlas Haapsalu linna heakorra eeskirjale ja jäätmehoolduseeskirjale. Omanikud on kohustatud kogumiskaevu täitumisel, kuid mitte harvemini kui üks kor d aastas, korraldama selle tühjendamise.

Kogumiskaev peab mahutama vähemalt kahe nädala arvestusliku reovee koguse. Kaevu korrasoleku eest vastutab kinnistu omanik. Kogumiskaevud peavad olema vettpidavad ja asuma tühjendamismasinale hästi ligipääsetavas kohas.

Kogumiskaev ei tohi häiseda ning peab olema ohutu teistele inimestele ja ümbritsevale keskkonnale. Paigaldatavate kogumismahutite nõuetele vastavuse tagamiseks määratakse ehitusprojekti koosseisus mahuti täpne suurus, mark ja muud tehnilised andmed.

Kaitsevöönd mõlemale poole torutrassi telge on 1-5 m sõltuvalt trassi sügavusest. Torutrassi kaitsevööndis on ilma trassi valdaja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Planeeringuala asub alal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud. Mõjuvööndid ei tohi ulatuda naaberkinnistule, välja arvatud juhul, kui kinnistu omanik on andnud kooskõlastuse antud kitsendusele

7. Tuleohutuse abinõud

Kui soovitakse ehitada ehitusalast piiri poole, tuleb arvestada tuleohutuse nõuetega. Kui soovitakse ehitada lähemale kui 4m piirist, tuleb projekt naabriga kooskõlastada. See tagab võimaluse hooned rajada TP-3 tulepüsivusklassiga. Hoonete tulepüsivusklassid määratakse juba iga hoone ehitusprojekti eraldi, sõltuvalt hoone või rajatise ehituslikust ning kasutamise tulenevatest nõuetest. Planeeritud hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiused juurdepääsud. Välise kustutusvee veevõtukohaks on rajatav KUIVHÜDRANDIGA KINNINE SOOJUSTATUD TULETÕRJEVEERESERVAAR 30 m³ vastavuses Siseministri 01.03.2021. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korra shoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (01.03.2021). Vee hulk veekogus peab tagama igal aastajal, igasuguste ilmastiku tingimustega tulekustutuseks vajaliku voluhulga. Hajaasustusega piirkonna ehitistele, ühepere- ja kaksikelamutele määratakse normvoluhulk välistuletõrjeks 10 l/s 3 tunni vältel. Veevõtukoha kaugus mööda juurdepääsuteed on maksimaalselt 100 m.

8. Elektiliinid ja –kaablid.

Kavandatavate hoonete teenindamiseks vajalik elektrivarustus planeerida koostöös võrguettevõttega kuni ühendusteni olemasoleva tehnovõrguga.

Uute elamute elektrivarustus tagatakse liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga (Imatra Elekter AS).

Detailplaanile on kantud elektriliini võimalik asukoht ja vajalikud servituudid.

Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus Asjaõigusseaduse ja EV valitsuse määruse Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus on:

Piki õhuliine-maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:

-alla 1 kV pingega liinide korral 2m ja kuni 20 kV pingega liinide korral 10m;

*piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmisest kaablist paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;

*alajaamade ja jaotusseadmete ümber – maa-ala 2m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmeist.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrguehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlike materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtte loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooned ja rajatise, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid. Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtte loata keelatud sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5m. Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtte loata keelatud tõotada löök-

mehhanismidega, planeerida pinnast, t eha mullatöid sügavamal kui 0,45m ning ladustada ja teisealdada raskusi. Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatudelekt riliinide valdaja loal. Aedades ei tohi viljapuude kõrgus ületada 4m.

Eramaale planeeritud uut ele elektriliini lõikudele tuleks seada kaitsevõ öndi laiust arvestavad linservitunud praeguse kinnistu esmasel jagamisel praeguste omanike poolt enne elamukruntide müüki uutele omanikele.

9. Keskkonnatingimused

9.1. Haljastuse ja hea korrastuse põhimõtted

Krundil on vähe säilitamist vääri vaid puid. Alles saab jätta ainult mõned pare mas seisukorra olevad puud ja põõsad. Maha on lubatud võtta vanad väheväärt uslikud ja haiged viljapuud.

Krunt heakorrasatakse ja haljastatakse vast avalt krundi omaniku soovile. Rajatakse käiguteed, murupinnad, istutatakse puid ja põõsaid.

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

9.2. Keskkonnakaitse abinõud

Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaiüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast.

Planeeritava ala liikluskorralduse ja inimtegevuse planeerimisel tuleb arvestada Veeseadust, Asjaõigusseadust, Metsaseadust.

Planeeringualal säilitatakse võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.

Detailplaneeringu peaesmärk on planeeringuala maakasutuse muutmine ja hoonete ning tehnovõrkude planeerimine. Arvestades olemasolevat situatsiooni planeeringualal võib väita, et kruntide ja hoonestuse rajamine korrastab olemasolevat olukorda Rukkiräagu kinnistul. Põhja- ja pinnavee kaitse tagamisel lähtutakse eelkõige Veeseadusest ja selle alusel kehtestatud määrustest. Kinnistute valdajad on muuhulgas kohustatud heakorra ja avaliku korra eeskirja alusel - rakendama meetmeid kinnistu reostamise ja risustamise vältimiseks; - omama kinnistul prügi ja tahkete jäätmete paigutamiseks jäätmete kogumisevahendit (jäätmekonteinerit, jäätmekotte, komposterid jne) ning kindlustama nende õigeaegse tühendamise ja väljaveo ning hoidma korrastatud juurdepääsuteed nendele; - tagama heitveekaevu korrastatud leku, veepidavuse, korrektselt sulgumise ja ümbruse hoidmise.

Kaitstavaid loodu objekte ning muinsuskaitse objekte planeeringualal ei paikne. Detailplaneering teeb ettepaneku Rukkiräagu kinnistul kasvava kõrghaljastuse maksimaalseks säilimiseks.

9.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse riskide vähendamiseks võib piirata krundid kuni 1,4m piirdega. Soovitav on välja ehitada tulekahju- ja valvesignalisatsioon.

10. Kommunikatsioonid

Elektrivarustus on planeeritud Imatra Elekter AS poolt kinnistule paigaldatavast liitumispunktist ning rajatavast elektri maakaablist.

Veevarustus on planeeritud lahendada rajatavatest ühisest puurkaevust.

Väline tuletõrjeverustus ehitada välja vastavalt standardile.

Olmekanalisatsiooni lahenduseks käesolevas planeeringus on kogumismahuti rajamine.

Sadevesi immutatakse krundi piires.

Koostas:

Pavel Nekras