

Seletuskiri

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse 30.03.2011 korraldus nr 221 „Detailplaneeringu algatamine (Raudtee tn 7, 7a, Haapsalu).
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukohta skeemiga M 1:1000.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500 (Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 10.05.2011 töö nr 087-2011).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.
- 5) Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Ca 2000m² suurune planeeringuala hõlmab Raudtee tn 7 ja 7a kinnistut, mis koosneb kahest katastriüksusest. Kinnistu piirneb Raudtee, Mulla ja Õpetaja tänavate ning Raudtee 9, 9a elamukrundiga.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada kinnistu kaheks üksikelamukrundiks.

Planeeringuga määratakse mõlemale krundile ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus ja juurdepääsud kruntidele.

3. Olemasolev olukord.

Planeeringuala asub Haapsalus, Õpetaja-Raudtee tänavate vahelisel miljööväärtslikul alal. Tegemist on heas korras, aedlinliku ilmega pereelamute piirkonnaga, mis kavandati 1950-ndate aastate Haapsalu generaalplaaniga. Ala hoonestus on ajastule omaselt tagasihoidlik, püstitatud paari tollase tüüpprojekti järgi. U 45⁰ räästaturgaga hooned asuvad harjajoonega paralleelselt tänavatega ühisel ehitusjoonel.

Raudtee 7, 7a kinnistu koosneb kahest katastriüksusest:

- Raudtee 7 (katastritunnus 18301:013:0770, pindala 1463m², sihtostarve 100% elamumaa);
- Raudtee 7a (katastritunnus 18301:013:0043, pindala 244m², sihtotstarbe 100% elamumaa.

Planeeritaval kinnistul asuvad 2000 aastal ehitatud Raudtee tänava äärne pereelamu ja piki Raudtee 9 krundi piiri amortiseerunud garaažiboksid.

Planeeritav kinnistu on ühendatud linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, elektriliinidega. Õpetaja tänaval on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaablid ja Mulla tänava kaugküttetorustikud.

Tuletõrjevõõtu hüdrant asub Õpetaja tänaval planeeritavast kinnistust paari meetri kaugusel.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. on kehtestatud Haapsalu linna Üldplaneeringu järgi on planeeringu ala juhtfunktsioon pereelamutemaa. Käesolev planeering, mis teeb ettepaneku jagada 1707m² elamukrunt kaheks pereelamukrundiks, vastab üldplaneeringule.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks planeeritavatele

krundile maakasutuse kitsendusi.

Planeeringulahenduse sobivus linnaruumi:

Tegemist on Raudtee, Mulla ja Õpetaja tänavate äärse nurga krundiga. Tüüpilised Õpetaja tn krundid on suurusega ca 750-700m², seega planeeritavate kruntide suurus (ca 850m²) vastab piirkonna kruntide keskmisele suurusele.

Mulla ja Õpetaja tänava äärse nurgakrundi hoonestamine piirkonnale iseloomulike mahtudega pereelamuga täiendab ja lõpetab Õpetajate tänava äärse elamuala. Hoone planeeritakse Õpetaja tänavale iseloomulikule ehitusjoonele. Planeeritava hoone arhitektuursed nõuded tulenevad antud miljööalale üldplaneeringuga määratud nõuetest:

- Pidada kinni kvartali ühest iseloomulikumast ühisjoonest: ehitusjoone paiknemisest krundi sügavuses.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema olemasolevatele naaberhoonetele.
- Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Majandushoone sobib ehitada krundi sügavusse, soovitavalt kokkuehitatuna naaberkinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja tuleohutusnõuete täitmine.

4.2 Planeeringulahendus.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev elamukrunt kaheks elamukrundiks. Elamukruntidele nähakse ette ehitusõigus, kummalegi elamukrundile üksikelamu ja abihoone ehituse.

Juurdepääsud kruntidele on avalikelt tänavatelt. Raudtee 7 krundi juurdepääs on jätkuvalt Raudtee tänavalt. Õpetaja tänava äärde planeeritud krundi juurdepääs on kavandatud Õpetaja tänavalt, mitte Mulla tänavalt.

4.3 Kruntimine.

olemasolevad krundid:

<i>Olemasolev aadress</i>	<i>Olemasolev suurus katastri andmetel/ tegelik maakasutus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Raudtee 7	1463 m ² / 1493m ²	100% elamumaa EV
Raudtee 7a	244 m ²	„
Kokku:	1707 m ² /1737m ²	„

Olemasolev katastriüksus Raudtee 7 on vormistatud katastrisse plaani- ja kaardimaterjali alusel ja seetõttu ebatäpne. Planeeritud kruntide kinnistuteks vormistamisel korrigeeritakse pindalad vastavalt tegelikule kasutusele.

planeeritud krundid :

<i>Planeeritud aadress</i>	<i>Planeeritud suurus m²</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve planeeringus/katastris</i>
Raudtee 7	831m ²	100% EV/E
Õpetaja 6a	908 m ²	100% EV/E
Kokku:	1737 m ²	

Planeeritud kruntide sihtotstarvete tingmargid vastavalt linna üldplaneeringule:

EV – väikeelamumaa (s.h. pereelamumaa);

Katastriüksuste sihtotstarvete tingmargid vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a. määrusele nr 155:

E - elamumaa 001.

4.4.Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud planeeritud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritud krundi suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast harjajoone peale elamu/abihoone</i>
1.	Raudtee 7	831 m ²	EV	2 tk- 1 põhihoone (üksikelamu) ja 1 abihoone	250 m ²	8,0m/ 5m
2.	Õpetaja 6a	906 m ²	EV	2 tk - 1 põhihoone (üksikhoone) ja 1 abihoone	260 m ²	8,5m /5m
	Kokku:	1737 m ²				

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

4.5.1 Õpetaja tn 6a

Kohustuslik ehitusjoon on 5m Õpetaja tänava äärsest krundi piirist. Elamu tuleb paigutada krundile, nii et hoone põhimaht, harjajoone on paralleelne Õpetaja tänavaga. Ehitusjoonest ettepoole võivad ulatuda varikatused, trepid, räästad.

Kaugus Mulla tänavalt peab olema vähemalt 4meetrit.

Abihoone on planeeritud krundi Raudtee 9 poolsele krundipiirile, kus praegu asuvad amortiseerunud garaažiboksid. Need hooned võib soovi korral rekonstrueerida või lammutada ja asendada uue majandushoonega. Krundi piiril peab säilima tulemüür, ka siis kui abihooneid ei soovita ehitada, sest selle taga asuvad Raudtee 9 abihooned.

Uue elamu arhitektuurne lahendus peab arvestama väljakujunenud elamupiirkonna iseloomuga ja sobituma olemasolevasse miljösse. Elamu projekt tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

Õpetaja tn 6a hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- 1) lubatud korruselisus: kuni 2 (esimene korrus ja katusekorrus);
- 2) suurim kõrgus: maapinnalt katuseharja peale 8,5m (abs kõrgus = 11,6m), abihoone, suurim kõrgus 4,0m;
katuse harjajoone suund: elamu põhimahu harjajoone suund paralleelne Õpetaja tänavaga;
abihoone lubatud risti Õpetaja tänavaga, Raudtee 9 krundi piirile võib ehitada tulemüüriga madala (kuni 10⁰) ühepoolse kaldega hoone, tulemüüri kõrgus vastavalt normidele;
- 3) lubatud katusetüüp: elamul viilkatus, abihoonel ühepoolne madal kaldkatus;
- 4) elamu lubatud katusekalle: 40-45°; abihoonel ca 10⁰;
- 5) lubatud katusekatted: kivi, plekk;
- 6) välisviimistlusmaterjalid: elamul klaas, värvitud laudvooder, krohv või mõlemad materjalid kombineeritult; Keelatud on

algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Abihoonel puit või krohv.

Voorderdamata palkmaja ei ole lubatud;

- 7) piirded: piirded kõrgusega 1,4-1,5 m
sokliga puitlippaed või võrkaed hekiga tihendatult.
- 8) $\pm 0,00$ sidumine: $\pm 0,00 = \text{ca } +3.70$; krundi maapinna absoluutkõrguste vahemik on 2.83- 3.33m. Uue elamu ümbruse maapinna kõrgus on planeeritud 3.30-3.20m. Krundile sissesõidu asukohta täpsustatakse hoonete ehitusprojektis. Projektis määrata sissesõidutee kõrgus, nii et tänavasajuveed ei valguks õuealale.

Raudtee tn 7 hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- 1) lubatud korruselisus: 1 + katusekorrus);
- 2) suurim kõrgus: maapinnalt katuseharja peale 8,0m (abs kõrgus =10.9m), abihooned 1, suurim kõrgus 4m;
katuse harjajoone suund: elamu põhimahu harjajoone suund paralleelne Raudtee tänavaga;
abihoonetel lubatud risti Raudtee tänavaga, lubatud ühepoolne katusekalle;
- 3) lubatud katusetüüp: elamul viilkatus, abihoonel ühepoolne kaldkatus;
- 4) elamu lubatud katusekalle: 45° ; abihoonel ca 10° ;
- 5) lubatud katusekatted: kivi, plekk;
- 6) välisviimistlusmaterjalid: elamul klaas, värvitud laudvooder; abihoonel puit või krohv;
- 7) piirded: tänavate äärsed piirded kõrgusega 1,4-1,5 m sokliga puitlippaed, kruntide vahel võib olla hekiga tihendatud võrkaed; Raudtee tänava äärse piirde võib ehitada krundi planeeritud piirile;
- 8) $\pm 0,00$ sidumine: $\pm 0,00 = \text{ca } +3.30$; krundi maapinna absoluutkõrguste vahemik on 2.60-2.97m.

Kuna Raudtee 7, 7a krundil asuv tulemüür (olemasolevate garaažide tagumine sein) on ühtlasi Raudtee 9 elamu ja abihoone otsmine sein, siis tuleb seda arvesse võtta kui soovitakse vanad garaažid lammutada ja ehitada või mitte ehitada uued abihooned. Kui garaažid lammutatakse, tuleb säilitada olemasolev piiril asuv sein, tagada selle stabiilsus või ehitada uus sein. Garaažide lammutamiseks on vajalik taotleda linnavalitsuselt lammutusprojekti alusel lammutusluba. Projekt tuleb kooskõlastada Raudtee 9 omanikuga.

5. Liikluskorraldus.

Haapsalu üldplaneeringule vastavalt on Mulla tänav jaotustänav, Raudtee ja Õpetaja tänavad kõrvaltänavad. Kõik nimetatud tänavad on kahepoolse liiklusega. Raudtee ja Õpetaja tänava ääres pole kõnniteid välja ehitatud. Kõnnitee puudub ka planeeritava krundi Mulla tänava äärsel küljel. Tänav kõrgusmärke ja lähiümbruse liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

Nii sõidukite kui jalakäijate pääsud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud kõrvaltänavatelt. Õpetaja 6 krundi sissepääsud/sõidud täpsustatakse elamu projekteerimisel. Planeeritud juurdepääs on vähemalt 3,5 m laiune.

Elamukruntidele on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Parkimise lahendus lubatud varjualuses, garaažis või õuealal.

Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kas asfalt- või kivistega.

6. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevede kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

Raudtee 7 krunt on ühendatud linna ühisvee ja –kanalisatsiooniga.

Planeeritud Õpetaja tn 6a krundi ühendused ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud Õpetaja tänaval asuvatest torustikest.

Vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused projekteerida vastavalt Haapsalu Veevärgi tehnilistele tingimustele.

Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad trassid ja planeeritavate trasside võimalikud asukohad.

Elamukruntide sademeveed immutatakse omal krundil. Sademevede valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Õpetaja 6a ja Raudtee 7 kruntidele (lõunapoolsele garaažide esisele madalamale alale) on võimalik rajada drenaažitorustik ja juhtida see Raudtee tänava äärsesse kraavi.

7. Elektrivarustus.

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS.

Elektrivarustus planeeritakse olemasolevast õhuliinist, edasi

sisestused maakaabliga. Madalpinge õhuliini kaitsetsoon on 2+2 m ja

maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m. Planeeritaval kinnistul paiknevad üks Raudtee tänava äärne tänavavalgustuse post (jäab Raudtee 7 krundile) ja ühe Mulla tänava äärse elektrikposti kaldtugi (jäab Õpetaja 6 krundile).

Raudtee, Õpetaja ja Mulla tänavate äärne tänavavalgustus on välja ehitatud.

Mulla ja Õpetaja tänavate nurgal paikneb Mulla alajaam.

8. Küte.

Elamule on planeeritud rajada autonoomne küte.

Mulla tänaval asuvad linna kaugkütetorustikud, nii et läbi liitumislepingu on võimalik Õpetaja 6 krunti liita linna kaugküttevõrguga.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Uue elamu krundile rajatakse kattega sissesõiduteed ja murupinnad, väikeelamu ümbrusesse sobiv haljastus. Planeeritaval kinnistul kasvavad paar vanemat puud ei asu hoonestusalal ja omanik võib neid soovi korral kasutada õueala haljastuses, soovi korral need raieloa alusel maha võtta ja kujundada uus terviklik õueala lahendus. Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektidega, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike.

Olemasoleval Raudtee 7 kinnistu piirile (v.a. Raudtee tänava esine hiljem juurdeerastatud maa-ala) on ehitatud 1,35m kõrgustest värvitud puitlappidest sokliga piire. Planeeritud kruntide omavahelised piire võib olla analoogne või hekiga tihendatud võrkpiire. Piire peab olema sokliga, et vältida Õpetajata 6a kõrgemalt krundilt sajuvete valgumist Raudtee 7 krundile.

Õpetaja tänava vastas olevate kruntide tänavapoolseteks piireteks on ca 1,4m kõrgused tihedad hekid. Ka planeeritud Õpetaja 6a krundi tänaväärseks piirdeks võib istutada tiheda heki.

10. Tuleohutuse abinõud.

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr 315 „Ehitiste ja selle osale esitatavad tuleohutusabinõud“. Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt 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 naaberkinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tulemüüri paiknemine näidatud asendiplaanil. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant (15 l/sekundis, ringsüsteemiga toru, kahepoolne toide) asub Õpetaja tänaval planeeritava krundi esisel haljaribal.

Hüdrantide kasutusraadius on ca 200 m.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse, mis asuvad elamukruntidel. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga. Vältida tuleb sademevete valgumist naaberkruntidele.

12. Servituutide seadmine.

Talumise kohustus on olemasolevate elektripostide osas, mis asuvad planeeritud kruntidel. Raudtee tn 7 krundil asub tänavavalgustuslambiga elektripost. Õpetaja tn 6a krundile jääb Mulla tänava äärse elektriposti tugipost.

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Planeeritud elamukrundid on piiratud väravatega välispiiretega. Tänav, juurdepääsude ja hoonetevahelise ala hea nähtavus on tagatud välisvalgustusega. Lisaks võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Raudtee 7 parkimisala on Raudtee tänava ääres (Raudtee 7a katastriüksusel), piirdeaia ees. Võimalik on piirde rajamine krundi tänava äärsele piirile.

Õpetaja 6a on sõidukite parkimine lahendatud krundisiselt, piirdeaia tänavast eraldatult.

14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse uued katastriüksused ning kinnistud.
2. Seatakse vajalikud servituudid ja sõlmitakse kitsenduslepingud.
3. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse hooned ja tehniliste tingimuste alusel tehnovõrgud, sõlmitakse liitumislepingud.