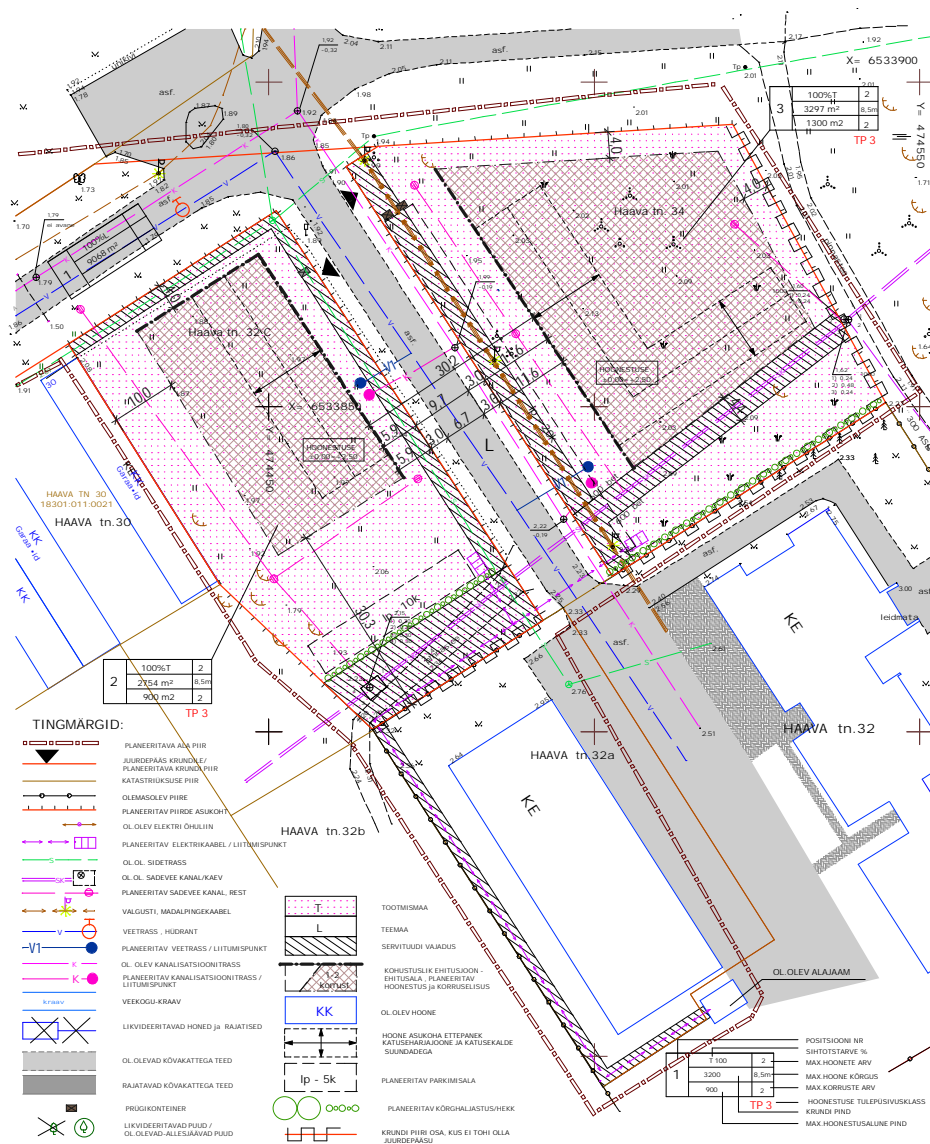


Tiitelleht

HAAVA TÄNAVA LÕIK 2 DETAILPLANEERING



SNP Projekt OÜ

Detailplaneering, Haava tänava lõik 2, Haapsalu, töö nr.
SNP-03-11

Omanik: Haapsalu linn

Tellija: Haapsalu Linnamajanduse AS

Objekt: Haava tn. Lõik 2 detailplaneering

Asukoht: Lääne Maakond, Haapsalu linn, Haava tänava lõik 2
18301:0011:0038

HAAVA TÄNAVA LÕIK 2 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Töö nr.	SNP-03-11
Vastutav spetsialist	Ants Rajando
Projekteerija	Pavel Nekras

Haapsalu, 2011

=====

SNP Projekt OÜ, MTR 11393557
registreering EEP001206
Jaagu talu, Kolu küla, Ridala vald, Läänemaa
Tel. 056 672016 pavel.nkras@gmail.com

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu lähte materjalid	4
2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk	4
3. Olemasolev olukord	4
4. Detailplaan	5
4.1. Vastavus üldplaneeringule	5
4.2. Kruntimine	5
4.3. Ehitusõigus	5
4.4. Arhitektuurised ja ehituslikud nõuded	5
5. Liikluskorraldus	6
6. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
7. Sadeveed, vertikaalplaneerimine	6
8. Elektrivarustus	6
9. Haljastus ja heakorraldus	6
10. Tuleohutuse abinõud	7
11. Keskkonnakaitse abinõud	7
12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	7
13. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	7
14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord	7

GRAAFILINE OSA

GP-1	Asendiskeem	M 1:5000
GP-2	Tugiplaan	M 1:500
GP-3	Põhijoonis 1	M 1:1500
GP-4	Põhijoonis 1/2	M 1:500
GP-4	Illustratsioon	M 1:500

DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE MATERJALID**FOTOD**

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid .

Planeeringu koostamise aluseks olid:

1. EV Ehitusseadus
2. EV Planeerimisseadus
3. Looduskaitseadus
4. Jäätmeseadus
5. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
6. Haapsalu linna üldplaneering kehtestatud Haapsalu Linnavalikogu 24.11.2006 otsusega nr. 84
7. Topograafiline plaan M1:500 digitaalkujul (Geo-Laser OÜ 10.08.2010 töö nr. 03-0810, Haapsalu Maamöödubüroo OÜ)
8. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus nr. 489 03.08.2010
9. Haapsalu linna ehitusmäärus
10. Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud LÄHTESEISUKOHAD.
11. Ajalehes „Lääne Elu“ ilmunud teade planeeringu algatamise kohta
12. Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused 08.02.2011 a. nr 4.-2/58-2

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärk on jagada munitsipaalomandis olev katastriüksussihtotstarbega transpordimaa „Haava tänava lõik 2“, nii et Haava tänava lõpus moodustatakse kaks uut krunti. Kruntidele määratakse ehitusõigus laohoonete ja –platside ehitamiseks, sihtotstarbeks määratakse vastavalt linna üldplaneeringule tootmismaa.

Planeeringu lahenduse põhjendus:

Planeeritavad tootmismaakrundid külgnevad tootmismaa kruntide ja garaažikooperatiivide kruntidega. Garaažidemaalale on üldplaneeringus kavandatud uueks sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa. Seega vastavad planeeritud laohoonete- ja platside tootmismaakrundid antud piirkonna iseloomuga. Planeeritavad hooned arvestavad oma mahtudega naaberhoonestust (1-2 korruselised).

3. Olemasolev olukord

Detailplaneering on algatatud 03. septembril 2010.a Haapsalu Linnavalitsuse KORRALDUSEGA nr. 489. Detailplaneeringu algatamisest on avalikkusele teatatud ajalehes „Lääne Elu“ 16.09.2010.

Planeeritakse Haapsalu linna munitsipaalomandis oleva Haava tänava kinnistu (reg. nr. 2780932) koosseisus asuvat katastriüksust Haava tänava lõik 2 (pindala 15119m², katastritunnus 18301:011:0038, sihtotstarve transpordimaa), mis algab Metsa tänava ristmikust ja ulatub kuni AS Haapsalu Veevärk Haava tänava 32 krundini.

Planeeritava Haava tänava lõik 2 ääres paiknevad garaažid ja AS Haapsalu Veevärgile kuuluvad tootmismaa kinnistud.

Kahepoolse liiklusega asfaltkattega tänaval puuduvad kõnniteed. Välja on ehitatud tänavavalgustus. Asfalteeritud tänava osa lõpeb ümberpööramisplatsiga Haapsalu Veevärgi ees. Olemasolevad kõrgusmärgid rajatavatel tootmismaa kruntidel on vahemikus 2,09-1,88m (seega osa tänavast on suurimate veetõusude korral üleujutatav) kaldega põhja suunas.

4. Detailplaan

4.1. Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav tegevus vastab Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule.

4.2. Kruntimine

Munitsipaalomandis olev transpordimaa katastriüksus „Haava tänava lõik 2“ jagatakse nii et Haava tänava lõpus moodustuks kahel pool tänavat kaks uut krundi. Kruntidele on planeeritud sihtotstarve „tootmismaa“. Kruntidele määratakse ehitusõigus hoonete ja –platside ehitamiseks.

Praegune aadress	Krundi suurus	Planeeritav aadress	Krundi planeeritav suurus	Sihtotstarve	Märkused
Haava tänava lõik 2	15119 m ²	Haava tänava lõik 2	9068m ²	L	
		Haava tn. 32 C	2754 m ²	T	
		Haava tn. 34	3297 m ²	T	

4.3 Ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus - sihtotstarbed, lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pindala on näidatud detailplaneeringu joonisel.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud krundi ehitusõiguse näitajad.

Positsiooni nr.	Planeeritav aadress	Krundi planeeritav suurus	Sihtotstarve	Lubatud ehitiste arv krundil	Lubatud suurim ehitiste alune pind	Ehitiste lubatud kõrgus
1	Haava tänava lõik 2	9068m ²	L			
2	Haava tn. 32 C	2754 m ²	T	2 tk.	900 m ²	8,5 m
3	Haava tn. 34	3297 m ²	T	2 tk.	1300 m ²	8,5 m

4.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

- Hoonete korru selisus – laohoonetel kuni 1, bürooruumidel 2, oluline on lubatud suurim kõrgus
- Katusekatteks – kivi, profiiplekk või kleepmaterjalid
- katusekalle – 0⁰- 20⁰
- Harjajoonte valdav suund paralleelne kohustusliku ehitusjoonega.
- Välisviimistlus – krohv, puit, fassaadikivi, värvitud profiiplekk jms.
- Hoonete ±0,00 mitte vähem kui +2,30m, soovitatavalt 2.50m.

Hoonete mahulise projekteerimise nõuded on esitatud lähtuvalt piirkonnale iseloomulikust naaberhoonestusest.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

5. Liikluskorraldus.

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud Haava tänava lõik 2`lt.

Planeeritud sisetee on lahendatud lausega 4,0m - asfaltkattega.

Hoonete teenidamiseks vajalik parkimine on planeeritud tootmismaakruntidele parkimiskohti minimaalselt 11 krundi kohta. Parklakte katteks asfaltkate (sama näidata ka joonistel).

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee ja kanalisatsioonitrassid on Haava tänaval olemas. Põhijoonisel on ära näidatud planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside põhimõtteline asukoht ühendamisel tänava trassidega, liitumiskohad täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Planeeritud krundid on kavandatud liita olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikega vastavalt AS Haapsalu Veevärgi tehnilistele tingimustele, mis taotletakse enne hoonete projekteerimist.

7. Sadeveed, vertikaalplaneerimine

Olemasolevad kõrgusmärgid rajatavatel tootmismaa kruntidel on valdavalt alla 2,09m. Arvestades, et Haapsalus peaks ehitusaluse maapinna absoluutne kõrgus olema vähemalt 2 m (üleujutuste tõenäosus üks kord 25 a jooksul) ning uute elamute esimese korruse põrand ei tohiks olla madalamal kui 2,2 m, on planeeringus tehtud et tepanek rajada 2,2 m piirist kõrgemale tootmishoonete põrandate 0-pind. Krundi pinda tuleks tõsta, täita ümbritsevatest tänavatest kõrgemale (+2,30 või enam), et vältida sade- ja üleujutusvete valgumist planeeritud kruntidele. Sadeveed Haava tn.32C krundilt juhitakse kõrvalasuvasse kraavi või krundi lõunapoolset osa läbivasse sadevee kanalisatsiooni. Ümber Haava tn. 34 rajatava laohoone tuleb rajada drenaažitorustik, mis tuleb ühendada olemasoleva sadevee kanalisatsiooniga. Tagada sadevete äravool kruntidelt nii, et need ei valguks naaberkruntidele.

Põhijoonisele on kantud sadevete äravoolu lahendused planeeritavatel kruntidel.

8. Elektrivarustus

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS ja Haapsalu Veevärk AS. Elektrivarustus planeeritakse Haava tn. 32 krundi olemasolevast alajaamast. Krundil asuvate maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m, planeeritud toitekaabli paigaldus toimub kinnisel meetodil.

Krunti läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid.

Planeeritavatele kruntidele on planeeritud territooriumi valgustus.

9. Haljastus ja heakord

Likvideerida olemasoleva võsa ja planeerida uus haljastus. Pärast hoonete ehitamist rajada teed, platsid ja ülejäänud aladele rajada muru pinnad jm haljastus. Haljastamisel on soovitatav kasutada puuliike, mis on Haapsalu mereäärsetes tingimustes hästi kohandunud – hõberemmelgas, punane kontpuu, sanglepp ning paju.

Võrkpiirded värvata ja rajada krundi piirile ja planeeringus näidatud asukohtadele.

10. Tuleohutuse abinõud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada ohtulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoo netevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonestusala on planeeritud naaberkruntide hoonetest kaugemale kui 8 m.

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

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005. Nõute ohane tuletõrjevõrkevarustus nähakse ette ehitusprojektiga.

Kustutusvesi saadakse Haava tänavale rajatavast tuletõrjehüdrandist 10-25m kaugusel planeeritavatest kruntidest.

11. Keskkonnakaitse abinõud

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

Sõlmitakse lepingud jäätmekäitlus firmaga.

Lisaks laohoonetele ja -platsidele on planeeritud tootmiskaakruntidel lubatud linnakeskkonda sobilik tootmistegevus, mis ei too endaga kaasa õhusaastet, müra või muud elukeskkonnale (elumajad ca 300m kaugusel) kahjulikke mõjusid.

12. Servituutide seadmine

Haava 34 kruunti läbivale sademevee torustikule on vajalik seada servituut 2+2 meetrit.

Haava 32c krundilt on vaja võimaldada juurdepääs Haava 32b krundile, vajalik seada juurdepääsute servituut. Naaberkrundile planeeritava maakaabli kaitsetsooniks on vaja 1+1 m ja madalpinge õhuliinile 2+2 m.

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse piirdega. Territooriumile tuleb rajada õuevalgustus ja korraldada ööpäevaringne valve.

14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Moodustatakse uued katastrüksused.
2. Seatakse vajalikud servituudid ja sõlmitakse kitsenduslepingud.
3. Projekteeritakse ja ehitatakse hooned.
4. Rajatakse ja rekonstrueeritakse vajalikud ühendused tänava- tehnoorkudega.
5. Korraldatakse õuealad, rajatakse uued asfaltkatted ja murupinnad, rajatakse kruntide piirded ja väravad.

Koostas:

Pavel Nekras