

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavolikogu otsus 27. 03. 2009 nr 269 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga M 1:2000.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500 (Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 30.04.2009 töö nr 167-2009).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.
- 5) Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- 6) AS Haapsalu Veevärk tehnilised tingimused 13.05.2009 nr 4-26/21.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Ca 7000m² suurune planeeringuala asub Haapsalus, Suure viigi kaldal Suur holmil Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg.nr.27013) kaitsevööndis. Holmide miljööväertuslikul alal asuv Holmi kalda 18 krunt piirneb Holmi kalda ja Kaluri tänavatega ning põhja poolt Holmi kalda 18a krundiga, maa-aluse kanalisatsioonipumpla krundiga Kaluri 21a ja „Kaluri“ alajaama krundiga.

Planeeringuala hõlmab ühte kinnistut Holmi kallas 18 (sihtotstarbega tootmismaa). Kinnistu kohta kehtib Haapsalu Linnavolikogu 23.09.2005 otsusega nr 215 kehtestatud detailplaneering, mis näeb ette tootmismaa kruntimise kahe korterelamu ja viie ridaelamu kruntideks ning kahe- ja kolmekorruseliste korterelamute ja ridaelamu ehitamist.

27.03.2009 algatati detailplaneering, millega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ja kruntida olemasolev Holmi kallas 18 krunt ümber pereelamukruntideks ja määrata kruntide ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus ja juurdepääsud pereelamute ehitamiseks.

Vastavalt 1.07.2009. kehtima hakanud planeerimisseaduse § 9 lg7 on lisandunud mõiste „üldplaneeringu põhilahendus“ ja vastavalt sellele ei muudeta käesoleva detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahendust (ei ületata kehtivat kõrguspiirangut, maakasutuse juhtfunktsioon on jätkuvalt elamumaa), vaid täpsustatakse elamumaa kasutust (korterelamute asemele kavandatakse pereelamute ehitamist). Käesoleva planeeringu kehtestamisega kaotab kehtivuse varasem, 23.09.2005 kehtestatud Holmi kallas 18 detailplaneering.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav maa-ala on tekkinud alles 20-ndal sajandil seoses tootmispiirkondade arendamisega holmidel. Kalurikolhoos „Lääne kaluri“ poolt täideti merd ja planeeritaval krundil asus kalurikolhoosi parkla. Seetõttu paiknevad krundist põhjapool endised tootmiskrundid senini lammutamata tootmishoonetega (naaberkrundil Holmi kallas 18a asub põlengu läbi kannatada saanud laona kasutusel olev endine tootmishoone). Idasse jääb kolhoosi kontorihoone ja elamu. Lõunasse, Holmi kalda tänava vastasküljel paikneb tihe väikeelamutekvartal (endine kaluriküla, milles küll originaalhooneid on tänaseks vähe säilinud, enamik elamuid on ümberehitatud või asendatud uute majadega. Kokkuvõtteks: planeeringuala lähinaabruse hoonestus on kujunenud eri aegadel ja seetõttu küllaltki vastuoluline.

Planeeritavat krunti ümbritsevad tänavad on kasutusel kahesuunalistena, kõnniteid välja ehitatud ei ole, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Bussipeatus asub Kaluri tänaval, planeeritava ala vahetus läheduses.

OÜ Idaseri omandis olev tootmismaakrunt Holmi kallas 18 on hoonestamata 5929m² suurune maaüksus katastritunnusega 18301:002:0023. Krunt on kasutuseta, seal kasvavad üksikud põõsad, saarepuu.

Vee-, kanalisatsioonitorustikud, madalpinge õhuliin, kõrgepingekaabel kulgevad piki Kaluri tänavat, tuletõrjerveevõtu hüdrant asub Kaluri tänaval.

Piirkonna kliimat kujundava tuuleroosi andmetel valitsevad loodetuuled juulis ja edela, lõunatuuled jaanuaris. Meretuultest põhjustatud veetõus ja üleujutused esinevad üldjuhul kaks korda aastas (kevad ja sügisel), veetaseme võimaliku kõrgusega kuni 1,5m abs. Keskmiselt 40-aastase intervalliga esineb veetõusu kuni 2.0m abs. (viimati 9.jaan.2005.a.).

Linna üldplaneeringuga on kehtestatud ehituskeeluala piir antud piirkonnas 20m merekaldast ja seega ei ulatu ehituskeeluala planeeringualale.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. on kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering. Üldplaneering näeb ette antud maa-alale üldise sihtotstarbe korterelamute maa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada elamumaa kasutust ja kavandada korterelamumaa asemele pereelamutemaa.

Planeeringulahenduse sobivus linnaruumi:

Planeeritav krunt asub mitme erineva hoonestusega ala vahel. Planeeritavast alast põhja pool asuvad praegused tootmismaakrundid, kuhu üldplaneeringu ja kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kavandatud kuni kolme korruseliste korterelamute maaks. Idasse jäävad endise Lääne Kaluri mitmekordne kelpkatusega kontorihoone ja pereelamute krundid. Lõunasse üle Kaluri tänava jääb kompaktne pereelamute piirkond, kus domineerivad ühekordsed, viilkatuste mahus väljaehitatud katusekorrustega elamud. Krundi läänekülg avaneb Suurele viigile.

Seega on Holmi kallas 18 krunt oma asukoha poolest mitmete erinevate hoonestusvõimalustega krunt: ühelt poolt võiks jätkata korruselamute alana, teisalt sobiks kaasaegsed ja suurema mahuga pereelamud üleminekuks korruselamutelt väiksemate pereelamutele.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjendus: kui koostati eelmist (praegu kehtivat detailplaneeringut), siis olid Holmi kalda 18 –st põhjapoole jäävad maad üldplaneeringu kohaselt tootmismaad ja üleminekuks tootmismaa ja pereelamu kruntide vahele oli sobivam kavandada korterelamud ja ridaelamu. Praegune üldplaneering näeb ette hoonestada Suure viigi kalda pealsed maad mitte suurte tootmishoonetega, vaid kuni kolmekorruseliste korterelamutega. Seega on põhjendatud, et korterelamute kvartal piirneks lõuna poolt kaasaegse arhitektuuriga pereelamute grupiga, mis omakorda liitub varem ajapikku väljakujunenud pereelamualaga.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek jagada praegune krunt kuueks elamukrundiks ja määrata ehitusõigus igale krundile pereelamu ehitamiseks. Elamuala lähedal asub linnaliini bussipeatus, mis võimaldab bussiühenduse linna keskuse, koolide, lasteaedade ja kauplustega. Lähimaks puhkealaks on Vasikaholmi rand, Väikese viigi ümbrus. Perspektiivselt saavad heakorrastatud kindlasti ka Suure holmi kaldad.

Majad kavandatakse paigutada kruntidele, nii et võimaldada kõigile elamutele ilusaid õhtupäikesega vaateid Suurele viigile ja Eeslahele.

Elamuala ümbruse puuduseks on praegu põhjapoolsel naaberkrundil paikevad amortiseerunud ja põlengus kannatanud tootmishooned, seal puuduv heakorrastus ja kirdesse jääv „Kaluri“ alajaam.

Planeeritud kruntide suurus (vahemikus 1041-883m²) vastab piirkonna keskmise elamukrundi suurusele. Samuti kavandatud hoonestuse kõrgus 8,5m. Naabruses paiknevad hooned ei asu tänavate suhtes kindlal ehitusjoonel. Uus elamugrupp on kavandatud ehitada põhimahuga Kaluri tänava äärse kohustuslikule ehitusjoonele 4m piirist. Holmi kalda poolsed majad saavad suurema eesaia, ehitusjoon 8-10m piirist.

4.2 Planeeringulahendus.

Planeeringuga tehakse ettepanek kruntida Holmi kallas 18 kinnistu kuueks pereelamukrundiks. Elamukruntidele nähakse ette ehitusõigus, mis näeb ette elamukrundile elamu ja abihoone ehituse.

Uushooned moodustavad elamugrupi, kus elamud nr 4, 5, 6 on paigutatud Kaluri tänava äärde (4m krundi piirist), nr 1, 2, 3 Holmi tänava äärde (8m krundi piirist) ja abihooned krundi sügavusse.

4.3 Kruntimine.

Olemasolev tootmiskaakrunt jagatakse kuueks pereelamukrundiks.

olemasolevad krundid:

<i>Olemasolev aadress</i>	<i>Olemasolev suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
<i>Holmi kallas 18</i>	<i>5929 m²</i>	<i>100% T</i>
<i>Kokku:</i>	<i>5929 m²</i>	

planeeritud krundid :

<i>Planeeritud krundi number</i>	<i>Planeeritud suurus m²</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve planeeringus / katastris</i>
<i>1</i>	<i>1026</i>	<i>EV E</i>
<i>2</i>	<i>1041</i>	<i>EV E</i>
<i>3</i>	<i>1041</i>	<i>EV E</i>
<i>4</i>	<i>883</i>	<i>EV E</i>
<i>5</i>	<i>1040</i>	<i>EV E</i>
<i>6</i>	<i>898</i>	<i>EV E</i>
<i>Kokku:</i>	<i>5929 m²</i>	

Planeeritud kruntide sihtotstarvete tingmärgid vastavalt linna üldplaneeringule:

EV – väikeelamumaa (s.h. pereelamumaa);

Katastriüksuste sihtotstarvete tingmärgid 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>Planeeritud krundi pos nr.</i>	<i>Planeeri-tud 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 elamu/ abihoone</i>
1.	1026m ²	EV	2 tk – 1 elamu, 1 abihoone	250 m ²	8,5m/6m
2.	1041m ²	EV	2 tk - 1 elamu, 1 abihoone	250 m ²	8,5m /6m
3.	1041m ²	EV	2 tk – 1 elamu, 1abihoone	250 m ²	8,5m/6m
4.	883m ²	EV	2 tk – 1 elamu, 1 abihoone	250 m ²	8,5m/6m
5.	1040m ²	EV	2 tk – 1 elamu, 1 abihoone	250 m ²	8,5m/6m
6.	898m ²	EV	2tk – 1 elamu, 1 abihoone	250 m ²	8,5m/6m

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Kavandatava hoonestuse arhitektuurikeel on taotluslikult modernistlik, et kaootiliseks muutunud maastikku uue kujundi abil mõnevõrra korrastada. Eesmärgiks on väärtustada vaated, võimaldada elanikele heakorrastatud, kaasaegsete mugavustega elukeskkond.

Hoonete asukohad kruntidel on kavandatud, nii et ka Kaluri tänava äärsed elamud saaksid osaliselt otse vaateid Suure viigi poole. Majad paigutatakse üksteise suhtes nihkes nõ maleruutudena.

Kohustuslik ehitusjoon on kruntidel nr 5 ja 6 - 4m Kaluri tn äärsest krundi piirist. Elamud paiknevad kruntidel paralleelselt Suure viigi ja Kaluri tänava äärse krundi piiriga.

Kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja üks abihoone. Kokkuleppel naaberkruntide omanikega võib hoonestusala suurendada ja ehitada abihooned tulemüüri krundipiirile. Soovitav on projekteerida krundile üks kompaktne hoone, millesse on kavandatud ka vajalikud abihooned.

Käesolev planeering näeb ette lamekatustega pereelamute ehitamist. Selline katusetüüp võimaldab soovi korral ehitada elamutele katuseterrasse. Sama põhimõttega on planeeritud ka kõrval kruntide (Holmi kallas 20) korterelamud. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud antud alale ehitada kuni kolmekorruselisi korterelamuid, ka kehtiv planeering lubab osaliselt kolmanda korruse ehitamist. Sellest lähtuvalt on ka planeeritud kruntidel pos nr 4, 5, 6 lubatud ehitada väikeses mahus (aluspinna 10m²) kolmas korrus. Kõrgem ehitusmaht võimaldab ehitada heade merevaadetega nõ vaatetorn-verandat, mis oleks ka pääsuks katuseterrassidele.

Elamute arhitektuurne lahendus on planeeritud kaasaegne, miljöoalasse sobitumiseks liigendatakse mahtusid, kasutatakse väärrikaid viimistlusmaterjale (puit, kivi, krohv). Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on elamukruntidel planeeringuga piiritletud:

- 1) lubatud kõrgused: elamu suurim kõrgus 8,5m;
abihoonete suurim kõrgus kuni 6m.

- 2) lubatud katusekalded : lamekatustega (0-kaldega)
- 3) lubatud katusetüüp: lamekatus
- 4) välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv või naturaalne kivi või samad materjalid kombineerituna.
Keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.
Välisvoodrita palkmaja ei ole lubatud.
- 5) piirded: kruntide tänavatepoolne piire kõrgusega
 - a) Holmi kalda ääres kuni 1,2m
 - b) Kaluri tn ääres kuni 1,4-1,5 m

puitlippaed või metallaed; võrkaed on lubatud kruntidevahelise sisepiirdena.
- 6) ±0,00 sidumine: ±0,00 = +2.20; kruntide maapinna absoluutkõrguste vahemik on +0.84- +1.47m. Kruntide maapinda tuleb tõsta kuni 1,7-1,9, et vältida üleujutust. Maksimaalsed üleujutused umbes 40 aastase vahemike järel on ulatunud +2.0m.

5. Liikluskorraldus.

Tänava kõrgusmärke ja lähiümbruse liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

Kahepoolse liiklusega tänavad on asfalteeritud, kuid kõnniteed ei ole välja ehitatud.

Nii sõidukite kui jalakäijate pääs kruntidele on kavandatud tänavalt.

Kruntidele nr 1, 2, 3 on planeeritud juurdepääsud Holmi kalda tänavalt, nr 4, 5, 6 Kaluri tänavalt. Juurdepääsute kruntidele on vähemalt 3,5 m laiused.

Vajalikud parkimiskohad rajatakse igale krundile. Elamukruntidele on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kas asfalt- või kivikattega, murukivi.

6. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

Ühendused on planeeritud Holmi kalda ja Kaluri tänavalt pereelamute kruntideni. Liitumispunktid igale krundile eraldi krundi piiridele. Vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused projekteerida vastavalt Haapsalu Veevärgi tehnilistele tingimustele.

Planeeritud elamukruntide maalt tuleb eelnevalt lammutada Holmi kallas 18a krundi teenindanud veetorustik.

Planeeritud krundid on väikse kaldega Holmi kalda (nr 1, 2, 3) ja Kaluri tänav poole (4, 5, 6). Krundisiselt immutada sademevesi krundile või rajada drenaažitorustikud. Vältida sademevee valgumist naaberkrundile.

Krundile nr 3 jäävat sademevee kanalisatsioonitorustikku võib kasutada krundi sadevee juhtimiseks Suurde viiki.

7. Elektrivarustus.

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS.

Elektrivarustus planeeritakse olemasolevast „Kaluri“ alajaamast. Ühendus teha maakaabliga. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m. Kaablid on planeeritud osaliselt üle kruntide 3 ja 4, paralleelselt olemasolevate kanalisatsioonitorustike kõrvale, kuhu niikuinii on vajalik torustikele servituudi seadmine.

Kaluri tänava äärne tänavavalgustus on välja ehitatud.

8. Küte.

Planeeritavas piirkonnas puudub kaugküttetorustik. Igale elamule rajatakse autonoomne küte. Võimalik on ka maaküte + lisaküte elektriga.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Elamute ümbrus korrastatakse, rajatakse kattega sissesõiduteed ja murupinnad, väikeelamu ümbrusesse sobiv haljastus. Planeeringuga on lubatud ja soovitatav haljastuse rajamine kruntidel Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektidega, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike. Planeeritaval alal ei ole säilitamisele kuuluvaid puid.

Kuna kruntide 3 ja 4 põhjapoolne külg piirneb praegu hooldamata tootmismaakruntidega, siis on soovitatav sellele krundipiirile rajada piirdeaed, mis võib olla kõrgem ja mida võiks tihendada-täiendada haljastusega. Kuna samas asuvad ka tehnovõrkude kaitsevööndid, siis on soovitatav kasutada piiridel ronitaimi (metsviinapuu, humal jms), mitte suure juurestikuga puid-põõsaid, mida torustike remondi käigus võidakse hiljem vigastada.

Kõrghaljastus pakub elamukruntidele suuremat privaatsust, kaitseb tänavamüra ja –tolmu eest, kuid väga suureks kasvavaid puid ei ole mõtet istutada Suure viigi poolsete merevaadete ette, pigem Kaluri tänava äärde.

Kruntidele rajatakse väravad ja piirded. Kruntide omavahelised piirded võivad olla hõredamad (ka võrkpiirded on lubatud) haljastusega täiendatud, tänava äärsed tihedamad ja esinduslikumad. Kujundus valida uuele elamugrupile ühtse kõrguse ja materjali valikuga. Suure viigi poolsed piirdeaiad on lubatud kõrgusega 1,2m, kaluri tänava äärsed võivad olla kõrgemad, kuni 1,4m. Piirded peaksid olema sokliga. Selline lahendus võimaldab kruntide pinda tõsta võrreldes neid ümbritseva maapinnaga. Lahendus väldib ka sademete valgumist naaberkruntidele

Vertikaalplaneerimine.

Planeeritav ala oma praeguste kõrgustega (ca 1-1,5m) on Haapsalus u 40 aasta taguste suurimate veetõusude (kuni +2.0m) korral üleujutatav. Krundid on planeeritud tõsta, nii et õuealad oleksid kõrgusega 1,5- 1,8, elamute +-0.00 võib olla minimaalselt +2,2.

Sademete kanaliseerimise puudumine eeldab pinnavee lokaalset käitlemist, immutamist murupindadesse. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaber elamukruntidele.

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 ehitist 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.

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.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritaval alal ei ole kavandatud keskkonnaohtlike objekte.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse, mis asuvad elamukruntidel. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

12. Servituutide ja naabrusõiguse seadmine

Krunte pos nr 3 ja 4 läbivatele kanalisatsioonitorustikele on vajalik seada servituut 2+2 meetrit ja 1+1 meetrit elektrikaablitele.

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse väravatega välispiiretega. Tänav, juurdepääsude ja hoonetevahelise ala hea nähtavus on tagatud välisvalgustusega. Lisaks võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesele, piirdeaiaga tänavast eraldatult.