

# Seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavolikogu otsus 28. nov. 2008 nr 241 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukohta skeemiga M 1:3000.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500 (Haapsalu Maamöödubüroo OÜ 28.11.2008 töö nr 622-2008).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.
- 5) Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.
- 6) AS Haapsalu Veevõrk tehnilised tingimused 25.02.2009 nr 1-6/102.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Ca 33000m<sup>2</sup> suurune planeeringuala hõlmab Raudtee tn 2 ja 16 krunte Haapsalus, mis asuvad Raudtee tänava ja raudtee krundi Kiltsi tee 1 vahel. Planeeritavad krundid asuvad kultuurimälestiste ühises kaitsevööndis, sest Haapsalu raudteejaama hooneteansambli üksikobjektidele on kehtestatud üks ühine kaitsevöönd (vt joonis Haapsalu üldplaani, muinsuskaitse, miljöövärtuslikud alad). Elamukruntideks planeeritaval alal kaitsealuseid ehitisi ei ole.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ja kavandada Raudtee tänava äärde neli väikeelamumaa krunti pereelamute ehitamiseks.

Elamumaaks planeeritakse tootmismaa krunt Raudtee 16 ja osa Raudtee 2 krundist, mille praegune sihtstarve on ühiskondlike hoonete maa, ärimaa ja liiklusmaa.

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

## 3. Olemasolev olukord.

Munitsipaalomandis olevatest Raudtee tn 2 ja 16 kruntide maast (32327 m<sup>2</sup>) planeeritakse elamumaaks 4415m<sup>2</sup>.

Elamukruntideks planeeritav ala külgneb idast Raudtee tänavaga, lõunast väikeelamukrundiga Raudtee tn 18, läänest, raudteekrundiga Kiltsi tee 1, põhjast jätkuvalt Raudtee tn 2 krundi osaga.

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut:

1) Raudtee tn 2 suurusega 31570 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 50% ühiskondlike ehitiste maa, 30% ärimaa, 20% liiklusmaa, katastritunnus 18301:013:0005 – omanik Haapsalu linn.

2) Raudtee tn 16 suurusega 757 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa, katastritunnus 18301:0135:0006 – omanik Haapsalu linn.

Raudtee tn 2 krundil asuvad muinsuskaitse alused raudteejaama ehitised:

- Haapsalu raudteejaama peahoone perrooniga (mälestis nr 15396)
- Haapsalu raudteejaama kaubaladu platvormiga (mälestis nr 15404).

Raudtee tn 16 krundil on lammutatud endised ehitised (kaalumaja, kontorihoone). Krundil on betoneeritud laoplatz.

Elamukruntideks planeeritav ala on hoonestamata.

Raudtee tänava äärsel kraavi pervel kasvavad puud.

Vee-, kanalisatsioonitorustikud, madalpinge õhuliin, kõrgepingekaabel kulgevad piki Raudtee tänavat, tuletõrjerveevõtu hüdrandid asuvad Raudtee tänaval.

Elamukruntideks planeeritav ala asub vanal jõeorul. Pealmise pinnasekihi all paikneb liivsavi, voolav savi, kiht saviliiva, peenliiv ja aluskihiks kõva saviliivmoreen. Kuigi pinnas ei ole ehitusgeoloogiliselt hea, on see sobiv väiksemahuliste pereelamute ehitamiseks. Raudtee tänavaäärne on veidi parema alusega kui läänepoolne, Jaama oja poolne krundiosa.

#### **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 ühiskondlike hoonete maa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ja kavandada planeeritavale alale Raudtee tänava äärde neli väikeelamumaa krunti.

Nii linna üldplaneering kui maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ näeb ette linnapilti kahjustava ja amortiseerunud vanametalli vastuvõtupunkti lammutamist ja maade ümberplaneerimist.

##### Planeeringulahenduse sobivus linnaruumi:

Olukord, kus Raudtee 16 tootmismakrundil toimus elamupiirkonda mittesobiv vanametalli kokkuost, oli linna üldplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringus ette nähtud lõpetada. Peale vanametalli kogumise ja ladustamise lõpetamist, alustati Raudtee 16 krundi ja sellega külgneva ala planeerimist.

Oma asukoha poolest linnas on ala sobiv elamukruntideks. Lähedal asuvad kauplused, turg, kool, staadion, Paralepa rand ja puhkeala, bussijaam.

Raudtee tänava ääres paiknevad põhiliselt pereelamute krundid ja planeeringuga tehakse ettepanek jätkata elamupiirkonna arendamist nelja uue pereelamukrundiga, nii et arvestataks piirkonna kruntide ja hoonestuse iseloomu.

Planeeritud kruntide suurus (vahemikus 908-1127 m<sup>2</sup>) vastab Raudtee tänava keskmise krundi suurusele. Planeeringuala külgneb Raudtee-Õpetaja tänavate miljööväärtseliku elamurajooniga, kus asuvad 1950-date teise poole tüüpprojektide järgi ehitatud individuaalelamud, ca 750 m<sup>2</sup> kruntidel. Piirkonda iseloomustab kindel ehitusjoon. Uutele kruntidele ehitatavate elamute arhitektuursed nõuded (mahud, kõrgus, katuse räästanurk, harjajoon jms.) arvestavad uute hoonete miljöösse sulandumisega. Majandushoone sobib ehitada krundi sügavusse, soovitatavalt kokkuehitatuna naaberkiinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja tuleohutusnõuete täitmine.

Elamukrundid on kavandatud maa-alale, nii et säilitatakse raudtee äärne haljastusega täiendatav jalakäijatete võimalus ja Lille tänava võimalik pikendus munitsipaalkrundil Raudtee 2. Säilitatakse Raudtee tänava äärsed suured puud.

##### **4.2 Planeeringulahendus.**

Planeeringuga tehakse ettepanek kavandatakse neli uut pereelamukrunti Raudtee tänava äärde. Seega muudetakse Raudtee 16 (tootmismaa) krunt ja osa Raudtee 2 (ühiskondlike hoonete maa, liiklusmaa, ärimaa) krundist elamumaaks. Elamukruntidele nähakse ette ehitusõigus, mis näeb ette elamukrundile elamu ja abihoone ehituse.

Uushooned moodustavad elamugrupi, kus elamud on paigutatud Raudtee tänava äärde, abihooned krundi sügavusse. Olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse heas seisukorras olevad puud (v.a. hoonestusalal ja sissesõiduteel).

Raudtee rööbastiku ja planeeritud elamukruntide vahele jääval u 11-10 m laiusel maaribal jätkub jalakäijate liikumise, planeeritakse piki rööbastikku kulgeva olemasoleva allee pikendamist. Raudtee 18 krundi ja alleega kergliiklustee vahele jääv 319 m<sup>2</sup> suurune maatükk on planeeritud elamumaakrundiks (pereelamumaa). Krunt on ajutine ja ette nähtud liita Raudtee 18 elamukrundiga ja sellele ei ole määratud ehitusõigust hoonete ehitamiseks.

#### 4.3 Kruuntimine.

##### olemasolevad krundid:

<i>Olemasolev aadress</i>	<i>Olemasolev suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Raudtee 16	757 m <sup>2</sup>	100% T
Raudtee 2	31570 m <sup>2</sup>	50% Üh, 30% Ä 20% L
Kokku:	32327 m <sup>2</sup>	

##### planeeritud krundid :

<i>Planeeritud aadress</i>	<i>Planeeritud suurus m<sup>2</sup></i>	<i>Planeeritud sihtotstarve planeeringus/katastris</i>
Raudtee 2	27155 m <sup>2</sup>	B/Ä,
Raudtee 16	1127 m <sup>2</sup>	EV/E
Raudtee 16a	1037 m <sup>2</sup>	EV/E
Raudtee 16b	1024 m <sup>2</sup>	EV/E
Raudtee 16c	908 m <sup>2</sup>	EV/E
Raudtee 18c	319 m <sup>2</sup>	EV/E
Kokku:	32327 m <sup>2</sup>	

Planeeritud kruntide sihtotstarvete tingmärgid vastavalt linna üldplaneeringule:

EV – väikeelamumaa (s.h. pereelamumaa); B – ärimaa; Üh – ühiskondlike hoonete maa; L – transpordimaa;

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

E - elamumaa 001; Ä – ärimaa 002; Üh – ühiskondlike ehitiste maa 016; L - transpordimaa 007; T- tootmismaa 003.

#### 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>Sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast elamu/abihoone</i>
1.	Raudtee 2	27155 m <sup>2</sup>	B	2 tk - jaama peahoone, kaubaladu	3600 m <sup>2</sup>	Ol.olevate hoonete katuseharjade kõrgus
2.	Raudtee 16	908 m <sup>2</sup>	EV	2 tk - 1 põhihoone, 1 abihoone/	250 m <sup>2</sup>	8,5m /5m
3.	Raudtee 16a	1024 m <sup>2</sup>	EV	2 tk – 1 põhihoone, 1 abihoone	250 m <sup>2</sup>	8,5m/5m
4.	Raudtee 16b	1037 m <sup>2</sup>	EV	2 tk – 1 põhihoone, 1 abihoone	250 m <sup>2</sup>	8,5m/5m
5.	Raudtee 16c	1127 m <sup>2</sup>	EV	2 tk – 1 põhihoone, 1 abihoone	260 m <sup>2</sup>	8,5m/5m
6.	Raudtee 18a	319 m <sup>2</sup>	EV	-	-	-
	Kokku:	32327 m <sup>2</sup>				

#### 4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Kohustuslik ehitusjoon on 5m Raudtee tänava äärselt krundi piirist. Hooned tuleb paigutada kruntidele säilitades maksimaalselt kõrghaljastust, eriti hoonete ja tänava vahelisel alal.

Abihooned on planeeritud kruntide sügavusse, raudtee poolsesse osasse. Kokkuleppel naaberkruntide omanikega võib hoonestusala suurendada ja ehitada abihooned tuleohutusnõudeid täites krundipiirile.

Elamute arhitektuurne lahendus peab arvestama väljakujunenud elamupiirkonna iseloomuga ja sobitama uued elamud olemasolevasse miljösse. Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

Ehitustegevust kultuurimälestiste kaitsetsoonis reguleerib Muinsuskaitseamet ja selle rakendusaktid ning muinsuskaitseala põhimäärus. Olemasolevate kaitsealuste hoonete remondi projekti koostamise aluseks on nõutavad eritingimused. Uute hoonete ehitusprojektid kooskõlastatakse muinsuskaitseametiga.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on elamukruntidel planeeringuga piiritletud:

1. lubatud korruselisus: kuni 2, suurim kõrgus 8,5m, abihooned 1, suurim kõrgus 6m;
2. katuse harjajoone suund: elamute põhimahu harjajoone suund paralleelne Raudtee tänavaga; abihoonetel lubatud risti Raudtee tänavaga;
3. lubatud katusekalded : 20° (±5°);
4. lubatud katusekatted: kivi, profiilplekk või kleepmaterjalid;
5. lubatud katusetüüp: kaldkatuse;
6. välisviimistlusmaterjalid: laudvooder, laudvooder krohvi või naturaalse kiviga kombineerituna. Keelatud on algupärasteid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine. Vooderdamata palkmaja ei ole lubatud;
7. piirid: kruntide tänavatepoolne piire kõrgusega 1,4-1,5 m puitlippaied või metallaaied; võrkaied on lubatud kruntidevahelise sisepiirdena ja raudtee poolsetel piiridel;
8. ±0,00 sidumine: ±0,00 = +3.30 ; kruntide maapinna absoluutkõrguste vahemik on 2.53- 2.77m. Täitmine ca 20-30 cm.

#### 5. Liikluskorraldus.

Haapsalu üldplaneeringuga on Raudtee tänav planeeringualasse jäävas lõigus kavandatud kõrvaltänavaks. Raudtee tänav on kahepoolse liiklusega, mõlemale poole tänavat on planeeritud 1,5 m laiused kõnniteed.

Tänav kõrgusmärke ja lähiümbruse liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

Nii sõidukite kui jalakäijate pääs kruntidele on kavandatud tänava alt. Asukohad täpsustatakse elamute projekteerimisel.

Planeeritud juurdepääsud on vähemalt 3,5 m laiused. Raudtee tn 2 krundile juurdepääs asub Lille tänava pikendusel, mahasõit Raudtee tänavalt 5 m laiune. Sama mahasõitu on otstarbekas kasutada ka Raudtee tn 16 krundile pääsemiseks.

Samuti kulgeb raudteeäärse kergliiklustee ühendus Raudtee tänava kõnniteega piki Lille tänava pikendust Raudtee 2 krundil.

Vajalikud parkimiskohad rajatakse igale krundile. Elamukruntidele on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Raudtee tn 2 krundil on parkimiseks olemasolevate garaažibokside tagune ala.

Teed ja parklad Raudtee 2 krundil on vastavalt AÕS §155 avalikult kasutatavad.

Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kas asfalt- või kivikattega.

## **6. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevete kanalisatsioon.**

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

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

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

Planeeritud elamukruntide maalt tuleb eelnevalt lammutada varem Raudtee 16 krundi teenindanud vee- ja kanalisatsiooni torustikud. Jätkuvalt munitsipaalomandisse jäävale Raudtee 2 krundile tuleb ümber tõsta Raudtee 16 elamukrundile jääv veetorustik (vastavalt SWECO Projekt AS-i projektile nr 09210-T4).

Raudtee tänava ääres asub olemasolev sademevete kraav. Planeeringuga nähakse ette Raudtee tn 16b ja 16c kruntidele jääva kraavi likvideerimine täielikult ja 16a krundi esiselt osaliselt asendades kraavi sademevete kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritud krundid on väikse kaldega Raudtee tänava poole. Krundisiseselt immutada sademevesi krundile või rajada drenaažitorustikud, mis juhtida säilivasse Raudtee tänava äärsesse kraavi. Vältida sademevete valgumist naaberkrundile.

Raudtee 16a krundile jäävat sademevete kanalisatsioonitorustikku võib kasutada krundi sadevete juhtimiseks tänaväärsesse kraavi.

Elamukruntide sadeveed saab juhtida vastavalt kas tänava äärsesse kraavi või drenaaži torustikku.

## **7. Elektrivarustus.**

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS.

Elektrivarustus planeeritakse Raudtee tänava olemasolevast elektriliinist. Üle tee õhuliiniga, edasi sisestused maakaabliga. Madalpinge õhuliini kaitsetsoon on 2+2 m ja maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m. Planeeritud kruntidel läbivaid trasse ei ole.

Raudtee tänava äärne tänavavalgustus on välja ehitatud.

## **8. Küte.**

Raudtee tänaval puudub kaugküttetorustik. Igale elamule rajatakse autonoomne küte. Võimalik on ka maaküte + lisaküte elektriga.

## **9. Haljastus ja heakorrastus.**

Puud kasvavad Raudtee tänaväärsel kraavipervedel, osaliselt tänavamaal, osaliselt planeeritud elamukruntidel. Heas seisukorras puud tuleb säilitada (s.h. linna maal asuvad tamm ja kased). Puude seisukorra kohta on koostatud dendroloogiline hinnang. Põhijoonisel on ära näidatud säilitatavad ja likvideeritavad puud. Kõrghaljastus pakub elamukruntidele suuremat privaatsust, kaitseb tänavamüra ja –tolmu eest. Maha võtta on lubatud puud, mis jäävad uushoonestuse, juurdesõiduteede ja parkimiskohtade alla.

Elamute ümbrus korrastatakse, rajatakse katttega sissesõiduteed ja murupinnad, väikeelamu ümbrusesse sobiv haljastus. Planeeringuga on lubatud ja soovitatav täiendava haljastuse rajamine kruntidel. Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektidega, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike.

Kruntidele rajatakse väravad ja piirded, kõrgusega 1,4-1,5 m. 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.

Elamukruntide ja raudteerööbastiku vahele jäävale alale on planeeritud jalakäijatete koos alleega.

#### **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 tulepüsisivusklassiks 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 naaberkiinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Raudtee rööbastiku poolsest krundi piirist võib abihooned ehitada minimaalselt 3m kaugusele, kuna puudub vajadus arvestada tuleohutuskujaga (naaberhooneid läheduses ei asu).

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. Lähimad tuletõrjehüdrandid (15 l/sekundis, ringsüsteemiga toru, kahepoolne toide) asuvad Raudtee tänaval. Hüdrantide kasutusraadius on ca 200 m.

#### **11. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeeritaval alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte. Säilitatakse võimalikult palju heas seisukorras puid. Ehitustööde käigus kaitstakse neid vigastuste eest.

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

Tagada Raudtee tänava sademevete jätkuv äravool (likvideeritavad kraaviosad asendatakse drenaažitorudega). Vältida tuleb sademevete juhtimist naaberkruntidele.

Endisel EMEX-i laoplatsidele eesti Geoloogiakeskuse poolt on tehtud pinnasevee keskkonnaseisundi uuringuid. 2003.a. hinnangul on pinnasevees fenoolide sisaldus valdavalt madal. Aastast 2002 on Haapsalu laoplatz betoneeritud, mis vähendas oluliselt pinnasevette saaste migreerumise võimalusi. Saadud tulemused näitavad, et laoplatside pinnasevees analüüsitud raskemetallide sisaldused jäävad mitmeid kordi madalamaks lubatud piirarvust.

#### **12. Servituutide seadmine.**

Raudtee 18a krunti läbivale veetorustikule ja Raudtee 16b ja 16c krunte läbivale sademevete kanalisatsioonile on vajalik seada servituut 2+2 meetrit.

#### **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 krundisisiselt, piirdeaiaga 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 tehnovõrgud, sõlmitakse liitumislepingud. Kui abihooned kavandatakse naaberkruntide piiridele lähemale kui 4 meetrit, kooskõlastada väikeehitiste asukohad vastava piirinaabriga.
4. Tõstetakse munitsipaalmaale ümber Raudtee 16 krunti läbiv veetorustik.
5. Rajatakse juurdepääsud kruntidele, hooned ja tehnovõrgud. Elamukruntidele ja väljaspool kruntide piire jäävate kruntide teenindavate vajalike juurdepääsuteede, sademevete truupide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Koostas: arh. Reet Aedviir