

# Seletuskiri

## **1. Detailplaneeringu lähtematerjalid:**

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 07.11.2006 nr 814 (Kalda 25) detailplaneeringu algatamise kohta, koos lisatud lähteülesannetega.
- 2) Detailplaneeringu maa-ala digitaalne geodeetiline plaan M 1:500 koos olemasolevate tehnoorkudega -/Geo-Laser OÜ moodistus töö nr 09-0407.
- 3) Haapsalu linna üldplaan

## **2. Aukoht ja planeeringu eesmärk:**

Planeering hõlmab Kalda tn 25 kinnistut Haapsalus, mis asub pereelamute piirkonnas Kalda ja Eha tänavate nurgal. Suur krunt piirneb 2 naaberelamukrundiga (väikeelamumaa).

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva 1564m<sup>2</sup> suuruse väikeelamukrundi jagamine kaheks omaette väikeelamukrundiks. Kavandatud kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused.

Planeering vastab üldplaneeringule ja sellega ei muudeta käsitletava piirkonna üldisi kehtivaid hoonestusprintsippe ega sihtotstarbeid.

## **3. Olemasolev olukord:**

- Planeeritavate väikeelamukrundi pindala on 1564m<sup>2</sup> (katastritunnus 18301:006:0120, kinnistu registriosa nr 3148032).
- ehitised – krundil asuvad kahekorruseline puitelamu (Kalda ja Eha tänavate nurgal) ja lammutatud kõrvalhoone vundament. Krundi idapoolsele piirile on Eha tn 1 majavalduse poolt ehitatud tulemüüri abihoone.
- tehnoorkud – krunt on ühendatud linna ühisveevärgi ja elektriakaablitega.
- juurdepääs krundile on Kalda tänavalt
- haljastus – Krundi Kalda tänava poolsel alal kasvavad suured puud ja ilupõõsad. Ülejäänud õuealal kasvavad vanemad viljapuud ja püsililled.
- krunt on tase pinnaga.

## **4. Planeerimislahendus:**

### Lahenduse põhjendus:

Planeeritava krundi suurus on piisav kahele linna krundile. Kummalegi krundile on pääs otse avalikult tänavalt. Suurem osa jagatavast krundist on hoonestamata, seega on võimalik planeerida uue pereelamu rajamist hoonestamata maa-alale.

### Lahendus:

Olemasolev 1564m<sup>2</sup> suurune krunt jagatakse kaheks omaette väikeelamukrundiks. Ühele krundile jääb olemasolevatest elamu (Kalda 25), teine on hoonestamata krunt (Eha 1a).

Kummalegi krundile võib ehitada pereelamu ja abihoone. Eha tänava ehitusjoon (5m tänavast) on kohustuslik.

#### 4.1 Kruntimine

Kalda tn 25 krunt jagatakse kaheks krundiks.

#### *Olemasolev krunt:*

Address	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Kalda 25	1564	Väikeelamumaa EE

#### *Planeeritavad krundid:*

Kalda 25	ca 624 m <sup>2</sup>	EE
Eha 1a	ca 940 m <sup>2</sup>	EE

#### **4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus:**

Pos nr.	Krundi aadress	krundi suurus m <sup>2</sup>	Ehitus-alune pind	Täisehit use %	Korruselisuus, lubatud suurim kõrgus max/h	ehitiste arv krundil	Maa sihtotstarve
1	Kalda tn 25	624	160	25	Elamul 2/ ol.olev kõrgus abihoonel 1/6m	2	100% väikeelamumaa EE
2	Eha 1a	940	200	21	Elamul 2/ 8,5m abihoonel 1/6m	2	100% väikeelamumaa EE

#### 4.3 arhitektuursed nõuded

Kuna planeeritavad krundid asuvad olemasolevas varem väljakujunenud elamupiirkonnas, siis uued elamud arvestavad alale iseloomulike ehitusmahtudega, ehitusalusepinna, kõrguse, katusekallete, viimistlusmaterjalidega.

#### Eha 1a uute hoonete projekteerimistingimused:

1. hoonestuse korruselisuus - elamul kuni 2, kõrge viilkatuse korral 1 + katusekorrus; abihoone – ühe korruseline;
  2. minimaalne tulepüsivusklass – TP3;
  3. katusekalded 30o - ca 45o, elamu katuseharjajoon põhimahul paralleelne Eha tänavaga;
  4. välisviimistlus – soovitatavalt puit (laudvooder), võimalik kombineeritult krohviga jms;
  5. avatäited – ukсед-aknad soovitatavalt puidust;
  6. hoone puhta pöranda kõrgus vastavalt projekteerija ettepanekule, nii et harja kõrgus planeeritavast maapinnast ei ületaks 8,5m (abihoonel 6m).
  7. arhitektuurne laad kaasaegne;
- Vajadusel võib arhitektuurseid nõudeid täiendada projekteerimistingimustega.

#### **5. Liikluskorraldus:**

Jagamisel moodustatud krundid omavad mõlemad otse pääsu tänavalt. Kalda 25 säilitab olemasoleva sissepääsu Kalda tänavalt. Samasse on ette nähtud võimalus ehitada garaaž või autovarjualune ning täiendav parkimiskoht õuealal. Krundile Eha 1a on planeeritud sõidu- ja jalgvärv Eha tänavalt vastavalt hoone asukohale krundil, mis täpsustatakse elamu projektis. Ka sellele krundile on ette nähtud 1-2 parkimiskohta.

#### **6. Tehnovõrgud:**

##### Soojavarustus:

Olemasolev elamud on ahjuküttega. Planeeritud elamud kavandatakse autonoomse küttega.

#### Veevarustus ja kanalisatsioon:

Ol.olev elamu on ühendatud linna ühisveevärgi, olmeveed kogutakse kogumiskaevu. Elamu tuleb ühendada Eha tänaval asuva kanalisatsiooni torustikuga. Uue elamu veevarustus ja kanalisatsioon liitub Eha tänaval asuva ühisveevärgi ja kanalisatsiooni torustikega.

Tulekustutusvesi saadakse lähimatest hüdrantidest, mis asuvad Kalda ja Kreutzwaldi tänavatel.

#### Elektrivarustus –

Kalda 25 elamu on varustatud elektriga liitumislepingu alusel Fortum Elekter AS-iga. Eha 1a elektrivarustus rajatakse vastavalt liitumislepingu alusel Fortum Elekter AS-iga.

Sidevarustus – sidevarustus krundile Eha 1a on planeeritud Eha tänava asuvast sidekanalisatsiooni kaevust.

#### **7. Keskkonnakaitse, heakord:**

Haljastusest – Kalda 25 krundil säilitada kõik suured puu. Eha 1a krundile kavandada haljastus kooskõlas projekteeritava elamuga.

Vanast puuviljaaiast säilitatakse või võetakse puid maha omanike soovide kohaselt. Kruntidel on piirkonnale iseloomuliku kõrgusega puitpiire. Kruntide vaheline piire võib olla haljastusega täiendatud võrkpiire.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Nõutav on liitumine linnas korraldatud jäätmeveoga.

#### **8. Tuleohutusnõuded:**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004.a. määrusele nr 315.Olemasolevate ehitiste, naaberkruntidel paiknevate hoonete ja planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP-3, ehitiste vaheliseks kujaks 8m. Vajadusel vähendada kuja, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (projekteerida vastav sein tulemüürina).

Ehitamisel krundi piirile lähemale kui 4m, tuleb projekt kooskõlastada vastava piirinaabriga. Hoonete projekteerimisel lähtuda "Tuleohutusnormidest ET-1-0109-0235".

Soovitav on paigaldada tulekahju valvesignalisatsioon.

#### **9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded:**

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks piiratakse krundid piirdeaedadega. Kasutada võib liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

Koostas:

arhitekt Evi Otsa