

TÖÖ NR: 04-0703

TELLIJA: Haapsalu Linnavalitsus

Üldplaneeringut muutev Kalda tn 40 krundi detailplaneering Haapsalus

OÜ Disarek
Keila 2008

Tegevdirektor: Siiri Hunt
Dipl. arhitekt: Siiri Hunt

EESSÕNA

Detailplaneering on algatatud Kalda tn 40 kinnistu omaniku Peeter Turnau taotlusel. Detailplaneering on koostatud Haapsalu Linnavalitsuse tellimusel.

Planeeringualaks on Haapsalu linnas asuv Kalda tn 40 kinnistu ja sellega piirnevate tänavate (Kalda tn ning Kiltsi tee) lõigud.

Planeeringu eesmärgiks on määrata Kalda tn 40 kinnistu sihtotstarve "väikeelamumaaks", kruntida maa-ala väikeelamukruntideks, määrata neile ehitusõigus ja hoonestustingimused. Sellega muudetakse Haapsalu linna üldplaneeringut, mille kohaselt kehtib Kalda tn 40 kinnistul "parkide ja haljasalade maa" juhtfunktsioon.

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Haapsalu Linnavalikogu 23.02.2007.a otsus nr 105 "Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine (Kalda tn 40, Haapsalu)";
- "Kalda tn 40 krundi detailplaneeringu lähteülesanne", kinnitatud Haapsalu Linnavalikogu 23.02.2007.a otsusega nr 105;
- Haapsalu linna üldplaneering;
- Fortum Elekter AS tehnilised tingimused nr 75-07, 15.06.2007.a;
- Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused nr 1-6/173, 12.06.2007.a;
- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6330079, 28.06.2007.a;
- Haapsalu linna ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus.

Planeeringuga on:

- määratud Kalda tn 40 kinnistu jagamine 4 väikeelamukrundiks;
- tsoneeritud tänava-alad, antud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- määratud tehnorajatiste paigutus;
- määratud tuleohutuse, keskkonna- ja tervisekaitse ning kuritegevuse ennetamise abinõud;
- tehtud ettepanekud kinnisomandite kitsendusteks;
- esitatud arhitektuursed nõuded ja soovitused;
- antud haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Haapsalu linna üldplaneeringu muutmiseks.

SISUKORD

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Üldlahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
4. Tänavad, liiklus- ja parkimiskorraldus
5. Tehnovarustus
6. Keskkonnatingimused
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:5000
2. Tugiplaan M 1:500
3. Detailplaan M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan M1:250

Lisad

1. Haapsalu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
2. Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks jm menetlusedokumentid (sh kooskõlastused)
3. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust
4. Dendroloogiline inventuur, Lembitu Tarang´u töö, aprill 2007
5. Fortum Elekter AS tehnilised tingimused
6. Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused
7. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused

SISSEJUHATUS

Topograafilise plaani tehnovõrkudega Kalda tn 40 kinnistu kohta on koostanud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 13.03.2007.a tööga nr 127-2007.

Planeeringuala kõrghaljastuse dendroloogilise ülevaatus teostas 2007.a aprillis Lembitu Tarang.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 14.04.2008.a, millel osalesid tellija lähedastega, Haapsalu Linnavalitsuse ametnikud ning planeerija.

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Haapsalu linna keskosas Paralepa lahe lähedal Kiltsi tee ja Kalda tn nurgal (vt joonised 1 ja 2). Planeeringuala moodustab Kalda tn 40 kinnistu ja piirnevate tänavate lõigud.

Planeeringuala ümbruse kujundavad põhjas ja idas üksikelamud, läänes ning lõunas haljasalad. Kinnistule paistavad ajalooline raudteejaam, Paralepa laht ning Jaama tänava äärne ärikeskus.

Kalda tn 40 kinnistu rekviisiidid:

- katastritunnus 18301:009:0009;
- kinnistusraamatu registriosa nr 1085832;
- sihtotstarve “üldmaa”;
- pindala 4643 m².

Kalda tn ja Kiltsi tee tänava-alad kuuluvad munitsipaliseerimisele.

Planeeritav kinnistu on looduslikus seisus, hoonestamata. Kõrghaljastus paikneb põhiliselt kinnistu piiridel (vt ka dendroloogilist inventuuri lisas 4).

Maapind langeb ühtlaselt lääne suunas. Kinnistu maapinna kõrgused on vahemikus 3.55...1.20 m. Üleujutuse piir ulatus 2005.a jaanuaris kõrgusmärgini 1.93 m.

Kinnistul paikneb Osmussaare garnisoni mälestuskivi.

Kinnistust kagus on Jaama tn, Kalda tn ja Kiltsi tee ringristmik. Piirkonnas on välja ehitatud jalgteede võrk, tänavavalgustus ja muud linna tehnovõrgud (veevarustus, reo- ja sajuvete kanalisatsioon, side ning elekter). Jaama tänavale ning Kiltsi teele on Sweco Projekt AS poolt projekteerimisel sajuvetekanaliseerimine.

Vastavalt Haapsalu linna üldplaneeringule kehtib kinnistul “parkide ja haljasalade maa” juhtfunktsioon (vt lisa 3).

2. ÜLDLAHENDUS

Planeeringuga on kavandatud Kalda tn 40 kinnistu jagamine neljaks üksikelamukrundiks. Vajalik tehnovarustus on planeeritud rajada Kalda tänavale lähtudes samal tänaval olevatest trassidest.

Kavandatuga tehakse ettepanek muuta Haapsalu linna üldplaneeringut määrates kehtiva “parkide ja haljasalade maa” juhtfunktsiooni asemele “pere- ja ridaelamute maa”. Nimetatud muudatus on otstarbekas arvestades maaomaniku taotlust realiseerida maa elamukruntidena. Planeeritav “pere- ja ridaelamute maa” sobib Kalda tn 40 kinnistu juhtfunktsiooniks arvestades naabruses paikneva elurajooniga. Paralepa parkmetsade ja ranna lähedus korvab üldkasutatava haljasala vähenemise seoses Kalda tn 40 kinnistule elamukruntide rajamisega. Linnakeskuse ja puhkeala vahelise ühenduse tagavad olemasolevad jalgteed, mis on perspektiivis ette nähtud laiendada kergliiklusteede vajadusteks.

Kinnistul paiknev Osmussaare garnisoni mälestuskivi paigutatakse uude asukohta.

Elamukruntide rajamisel tuleb arvestada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse maksimaalse säilimisega (vastavalt joonisele 3 ja lisale 4).

Uued elamute mahud ja arhitektuur tuleb sobitada Kalda tänava väärtusliku miljöö ning hoonetega. Samas peaks uushoonestuse arhitektuurikeel olema kaasaegne. Kalda tänava elamud tuleb paigutada joonisel 3 määratud ehitusjoonele.

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Planeeringuga on jagatud Kalda tn 40 kinnistu neljaks krundiks (pos nr 1...4 joonisel 3). Kõik krundid moodustatakse Kalda tn 40 kinnistu jagamise teel. Krundid Kiltsi tee ja Kalda tänava munitsipaliseerimiseks määratakse eraldi tööga tänavaid tervikuna hõlmates.

Krundid 1 ja 2 on planeeritud suurusega 1382 m², krunt 3 on 970 m² ja krunt 4 pindalaga 909 m².

Igale krundile võib ehitada ühe üksikelamu ja ühe abihoone. Elamud võivad olla kuni 7,5 m kõrgused ja maksimaalselt 2-korruselised. Abihoonete suurim kõrgus võib olla 4 ning korruselisus 1. Kruntide täisehitused jäävad vahemikku 14...17%. Kruntidel 1 ja 2 on suurimaks ehitusaluseks pinnaks määratud 200 m², kruntidel 3 ja 4 on see näitaja 150 m². Joonisel 3 on määratud elamute orienteeruv ± 0.00 kõrgus (seotud maapinna absoluutse kõrgusega, mis on Kalda tn ääres 3.50 m ja Kiltsi tee ääres 3.00 m).

4. TÄNAVAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualas asuva Kalda tn ja Kiltsi tee lõigud. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liiklusega, äärekividega ning sajuvete kanalisatsiooniga.

Mõlemal tänaval on lisaks sõiduteele kahele poole välja ehitatud kõnniteed. Ka Paralepa lahe poolses küljes on kõnnitee, mis jääb haljasala koosseisu. Viimatinimetatu ning Kiltsi tee kõnnitee on tulevikus kavas laiendada kergliiklustee vajadusteks (alus: üldplaneering, vt ka lisa 3), kuid käesolev planeering seda ei käsitle. Jalgteede laiendamine on edaspidi võimalik piirnevate haljasalade arvelt.

Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud Kalda tänavalt. Joonisel 3 on näidatud krundi külj, kuhu võib rajada sõiduvärava. Sõiduvärava asukoht täpsustatakse projektistaadiumis.

Elamute juures vajalik parkimine tuleb korraldada kruntidel. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil on 2.

Tänavate kaitsevööndite laiuks planeeringualal on 0 m.

5. TEHNOVARUSTUS

Veevarustus

Vastavalt Haapsalu Veevärk AS-i tehnilistele tingimustele nr 1-6/173, 12.06.2007.a (vt lisa 6) on uute elamukruntide veevarustus planeeritud Kalda tänava veetorustikust. Liitumispunktid (maakraan spindlipikenduse ja kaepga) rajada kruntide piirile (vt ka joonis 3).

Reovete kanalisatsioon

Vastavalt Haapsalu Veevärk AS-i tehnilistele tingimustele nr 1-6/173, 12.06.2007.a (vt lisa 6) suunatakse uute elamute reoveed Kalda tänava reovete kanalisatsiooni. Rajatavad kanalisatsioonilõigud on planeeritud isevoolsed, arvestades, et kruntide ehitusaluseid maapindu tuleb tõsta (vt ka joonis 3). Liitumispunktid (vaatlustorud) rajatakse kruntide piirile.

Sajuvete kanalisatsioon

Vastavalt Haapsalu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr 1-6/173, 12.06.2007.a (vt lisa 6) tuleb kruntide sajuveed immutada kruntide piires. Kruntide 1 ja 2 sajuveed võib suunata ka krundil 1 paiknevasse sajuvetekanaliseerimisele, millele on vaja seada servituut. Tänavate sajuveed voolavad Kalda tänava ja Kiltsi tee sajuvetekanaliseerimisele. Kiltsi teele on Sweco Projekt AS poolt projekteerimisel uus sajuvetekanaliseerimine (vt ka joonis 3).

Elektrivarustus

Vastavalt Fortum Elekter AS-i 15.06.2007.a tehnilistele tingimustele nr 75-07 (vt lisa 5) on planeeritud Õpetaja 10/0,4 kV alajaama võrgus sisselõike tegemine Kalda 40 kinnistut läbivale kaablile, transiitkilbi ning harukaabli paigaldamine piki Kalda tänavat kuni planeeritavate kahekohaliste liitumiskilpideni kruntide piiril (vt joonis 3).

Tänavavalgustus

Planeeringualal on tänavavalgustus olemas ning sellega seoses muudatusi ei kavandata.

Side

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i 28.06.2007.a tehnilistele tingimustele nr 6330079 (vt lisa 7) on planeeritud sidetrassi ehitus Kalda tänavale algusega rajatavast sidekaevust, mis paigutatakse sidekaevu JNI-112 lähedale Kalda tänava alasse, kuni uute kruntide piirideni.

6. KESKKONNATINGIMUSED

Keskkonnakaitse

Planeeritavad elamukrundid ei kujuta endast ohtu keskkonnale. Uute elamute veevarustus on ette nähtud linna ühisveevärgist ning reoveed tuleb juhtida linna ühiskanalisatsiooni.

Tervisekaitse

Planeeringuala paikneb linnakeskuse lähedal, puhkeala ja elurajooni piiril, kaugel häirivatest tootmisobjektidest.

Võimalikuks müraallikaks on selles piirkonnas tänavate liiklus. Haapsalu linna üldplaneeringus on reserveeritud trass Tallinn-Haapsalu-Rohuküla linnasisese lõigu ümberpaigutamiseks, mille väljaehitamisel peaks perspektiivis Kiltsi tee liiklus vähenema. Müra leviku takistamiseks peaks Kiltsi tee äärde rajama mitmerindelise haljastuse (puud, hekk, põõsad).

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeritavate elamute minimaalsed tulepüsivusklassid on TP3.

Hoonestusalade määramisel min 4 m krundi piirist on arvestatud hoonetevaheliste kujade (8 m) tagamisega. Kujasse võib ehitada kokkuleppel naabriga ja kooskõlas tuleohutusnõuetega (nt tule müüri ehitamine või naaberkinnistul ehituskeeluala suurendamine).

Tuletõrjehüdrant asub Kalda tänaval planeeritavate kruntide vahetus läheduses. Veevarustuseks on ringveevõrk Ø 150 mm. Tuletõrjevesi peab olema tagatud 2 tunni vältel 10 l/s lisaks olmeveele.

Kuritegevuse ennetamine

Planeeritavaid krunte ümbritseval alal on välja ehitatud korralik sõidu-, jalgteede ning tänavavalgustuse võrk, mis hõlbustab orienteerumist ja parandab piirkonna ülevaatlikkust.

Majapidamiste rajamisega suureneb koha peremehetunne, mis ohjeldab kuritegelikku koningenti. Kruntide piiridele on ette nähtud piirdeaedade rajamine. Krundisisene valgustus lahendada projektistaadiumis. Vajadusel kasutada valveteenust või käivitada naabrivalve.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

- 1) geodeetilise märgi kaitsevöönd 10 m;
- 2) sidekaabli kaitsevöönd 2 m kaablist;
- 3) servituudi vajadus Elion Ettevõtted AS kasuks sidekanalisatsiooni teenindamiseks;
- 4) sajuvete kanalisatsiooni kaitsevöönd 2 m mõlemale poole ja servituudi vajadus Haapsalu Linnavalitsuse kasuks kanalisatsiooni teenindamiseks;
- 5) elektri kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist;
- 6) servituudi vajadus Fortum Elekter AS kasuks elektri kaabli teenindamiseks.

Kitsendustest konkreetsel kinnistutel vt joonisel 3.

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Välisviimistluses eelistada naturaalseid ja looduslähedasi välisviimistlusmaterjale. Uute hoonete mahud tuleb Kalda tänava ehitusjoonel sobitada Kalda tänava vastasküljel asuva hoonestusega. Uushoonestuse arhitektuurne laad peaks olema kaasaegne. Võimalusel projekteerida elamud tervikliku grupina, ühe arhitektuurse käekirjaga. Katusekalded peaksid jääma vahemikku 20...42°. Ühe krundi hoonestusel võib kasutada maksimaalselt kahte erinevat kaldenurka. Katuseharja suund peaks olema enam-vähem risti või paralleelne krundipiiriga.

Kalda tänava äärsete piirdeaedade suurimaks kõrguseks võib olla 1,6 m. Materjalides peaks domineerima puit. Piirdeaedade kujundus tuleb sobitada rajatava elamu arhitektuuriga.

Kiltsi tee äärsed ja Paralepa lahe poolsed piirded peaksid sobima ümbritsevate haljasaladega, st peaksid olema hõredad (max kõrgus 1,2 m) ja haljastusega tihendatavad. Haljastuse kõrguse ja materjali valik - vaba.

Naaberkruntide vaheliste piirete tüübid valida koostöös naabriga. Piirete suurim kõrgus võib olla 1,6 m.

Haljastus

Olemasolevaid elujõulisi puid (vt joonis 3 ja lisa 4) tuleb maksimaalselt säilitada (igal kurndil vähemalt 75%).

Muud haljastamise küsimused lahendada projektistaadiumis.

Heakord

Sajuveed tuleb immutada kruntide piires.

Kruntide pos nr 1...3 maapinda tuleks tõsta üleujutuspiirist kõrgemale. Maapinna tõstmisel (plan maapind 2.00 m üle merepinna) tuleb kruntide lahepoolsele ja Kiltsi tee poolsele küljele rajada tugimüür.

Prügikonteinerite asukohad lahendada projektistaadiumis. Prügikonteinerid paigutada soovitatavalt väravate lähedale.

Jäätmed tuleb likvideerida vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduskirjale.