

## Haapsalu Tallinna mnt, Lihula mnt ja Kuuse tn vahelise ala detailplaneering

### **SELETUSKIRI**

#### 1. Detailplaneeringu eesmärgid:

- Korrastada kvartali auto- ja jalakäijate liiklus, tagada gümnaasiumi ja elamute kruntidele piisav suletus ja privaatsus;
- Lihula mnt 3 ärihoone juurdeehitusvõimaluste analüüs ja tingimuste määratlemine;
- Täiendavate parkimisalade leidmine.

#### 2. Detailplaneeringu koostamise alused

##### 2.1. Linna üldplaneering

Haapsalu linna 2006 aastal kehtestatud üldplaneering ei muuda planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbeid. Maksimaalseks lubatud hoonete kõrguseks on 5 korrust. Kruntide senist maakasutuse sihtotstarvet ei ole üldplaneeringuga muudetud.

##### 2.2. Detailplaneeringu lähteülesanne

Lähteülesanne on koostatud Haapsalu linnavalitsuse poolt ja kinnitatud linnavalitsuse korraldusega 23. mail 2006, nr 414. Lähteülesanne on lisatud käesoleva töö juurde, vt lisa nr 1

##### 2.3. Varem koostatud detailplaneeringud

Detailplaneeringuga käsitletava ala kohta puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

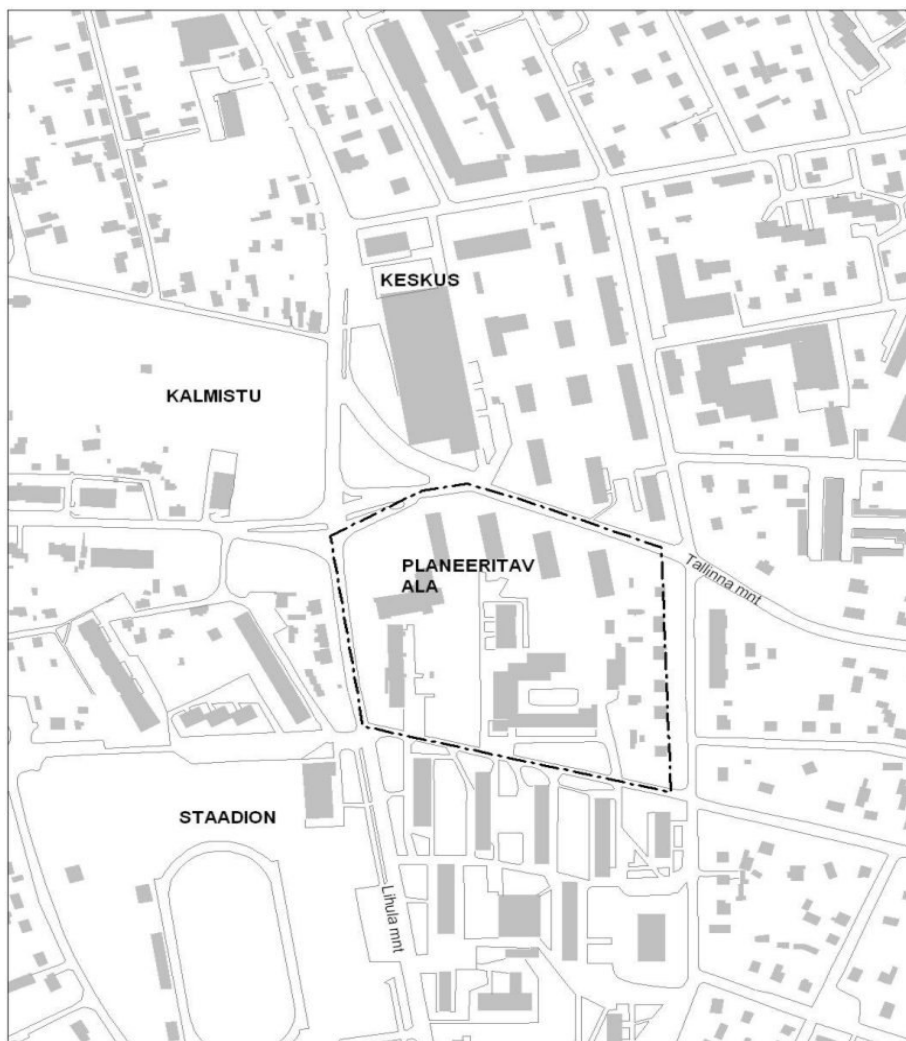
##### 2.4. Uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud Haapsalu Maamöödubüroo poolt geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1: 500. Ehitusgeoloogilise hinnanguna on kasutatud Haapsalu generaalplaani koosseisus Riikliku Ehitusuuringute Instituudi poolt 1986. a koostatud Ehitusgeoloogilist aruannet (töö nr 3338E). Nagu selgub lisatud ehitusgeoloogilisest

uringust (v t lisa nr 2) moodustab planeeritava ala pinnase mitme meetri paksune liivakiht, vesi asus maapinnast sügavamal kui 8 m.

### 3. Planeeritava ala asend linnaruumis

Planeeritav ala asub valdavalt 1960 – 70datel välja kujunenud Haapsalu uues linnasüdames, külgnedes kahe olulise magistraali – Tallinna ja Lihula maanteega.



Planeeritava ala asukohaskeem

#### 4. Olemasoleva olukorra analüüs

##### 4.1. Ala kujunemine

Planeeritav ala ja selle lähiümbrus oli kuni 1960date aastateni hoonestamata, vaid teenindusmaja krundi Tallinna mnt poolses servas asus 19. saj ehitatud linna vaestemaja. Lihula ja Tallinna mnt lõikumiskoha dominandiks oli ja on tänagi Haapsalu vana kalmistu. Linnaruumis mõjub kõrgete põlispuudega surnuaed võimsa ruumielemendina, sulgedes läänekaarest kaubanduskeskuse ja teenindusmaja vahelise välja venitatud trapetsi kujulise linnaväljaku. Haapsalu, nagu paljude teistegi linnad probleemiks on linnakeskuse täitume parkivate autodega, napib ruumi jalakäijale.

Planeeritava ala ja temaga külgneva Haapsalu keskuse üldilme pärineb 1960date aastate linnaehituslikest põhimõtetest – hoonestus paikneb vabaplaneeringuliselt, vähe on tähelepanu pööratud hoone juurde kuuluva krundi ja tänavaruumi piiritlemisele. Kuna autosid oli tollal kordades vähem kui täna, napib nii kooli kui ka elamute ümbruses parkimiskohti.

##### 4.2. Tänapäevane seisukord

Tänapäevaste olukorda iseloomustavad lisatud kolmteist fotot ja kommentaarid nende juures.

Kokkuvõtlikult:

- Planeeritaval alal on hoone juurde kuuluv krunt kaotanud oma mõtte, kogu territoorium on ümbruskonna elanike poolt ühiselt kasutatav;
- Pargitakse kõikjal, nii kooli peaukse esisel platsil, kooli mänguväljakul, teenindusmaja esisel jalakäijate alal kui ka elamute vahelistel haljasaladel;
- Ohtlik liikluskorraldus Kuuse tänaval, hommikusel tipptunnil on segamini nii kooli saabuvad lapsed, peatuvad kui ka läbisõitu üritavad autod;
- Puudub kergliiklustee põhiliste elamupiirkondade ja kooli vahel.

##### 4.3. Detailplaneeringu koostamise käigus toimus Haapsalu Linnavalitsuses

planeeringu lähteülesannet, eesmärke ja eskiisi variante tutvustav koosolek. Leiti, et planeeringuga tuleks sulgeda stiihiliselt kujunenud läbikäiguteed kvartalis. Tallinna mnt elamute tarbeks leida koht ühisele prügimajale. Teenindusmaja juurdeehituste kohta arvati, et nad peaks oma mõõtudelt olema sellised, mis ei varjaks päiksevalgust ning tagaks Lihula mnt 1 esifassaadi akendest võimalikult avara vaate.

## Vaata pildilehed

## 5. Detailplaneeringu põhilahendus

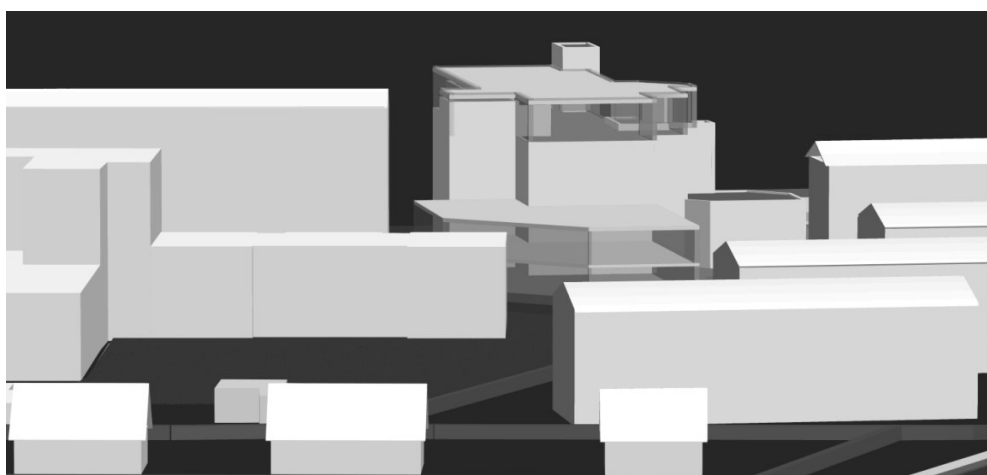
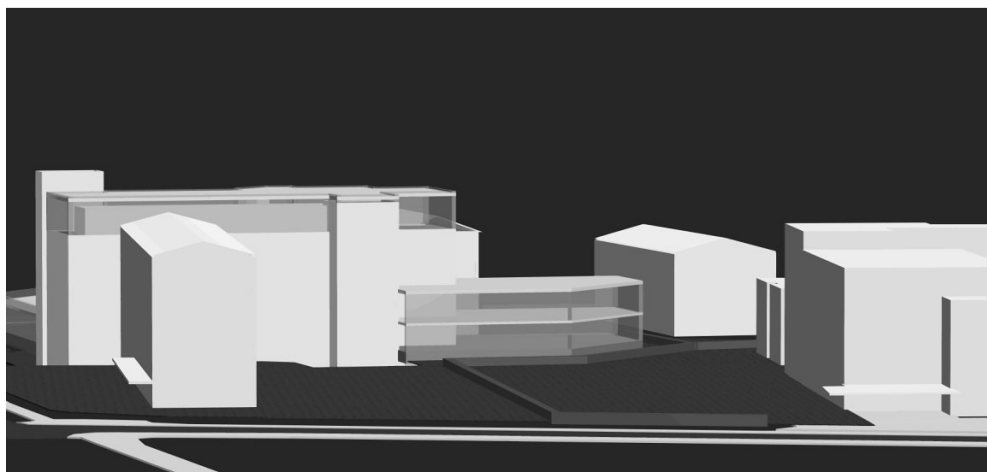
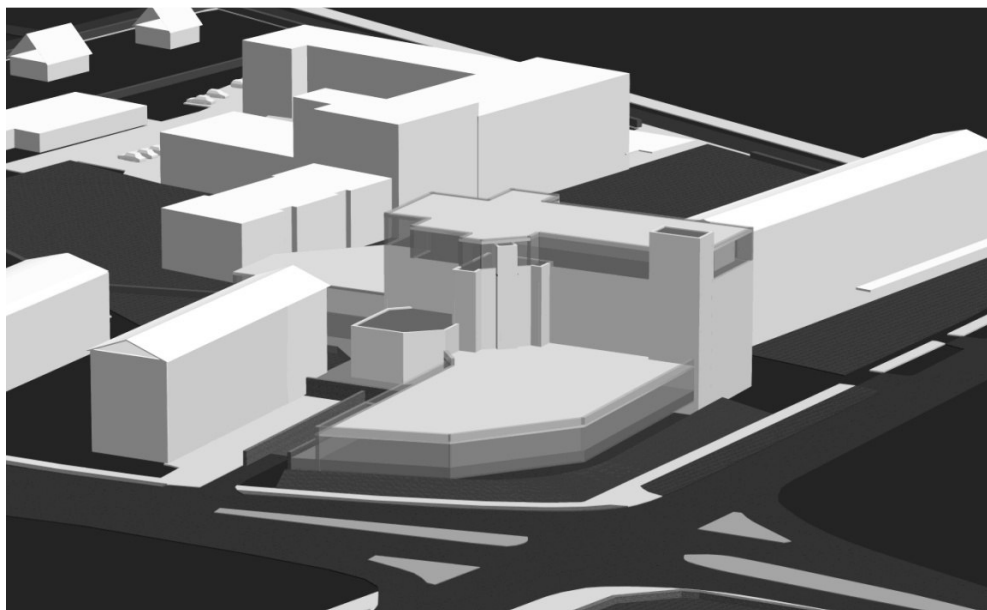
Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevate kruntide maakasutuse sihtotstarbeid, küll on muudetud hoonestusõigust ja vähesel määral krundipiire. Planeeringu kohaselt muutub kvartal kinniseks, s t senised stiihiliselt tekkinud läbikäigud kvartalist suletakse. Kruntide hoonestusõigus selgub detailplaneeringu põhijooniselt. Teiseks oluliseks muudatuseks on teenindusmaja ümbruse parkimise viimine hoone soklikorrusele. Selle tulemusel suureneb avatud avalik ruum, linnakodanike kasutusse lisandub ligi 1000 m<sup>2</sup> suurune katuseterrass vaatega kesklinnale.

Alljärgnevalt on detailplaneeringu lahendust selgitatud funktsionaalsete piirkondade viisi:

Lihula mnt 3 (teenindusmaja). Olemasolevat krunti on suurendatud ristmiku suunas riigimaa arvelt ja idaservast gümnaasiumi krundi arvelt. Olemasolevale hoonele on planeeritud kaks juurdeehitust ning põhihoone täna osaliselt viiekorruseline maht on lubatud ehitada välja täies ulatuses. Mõlema juurdeehituse poolmaa-alust korrust on kavas kasutada parklana (v t lisa nr 3), kus kohti u 50 autole. Gümnaasiumi poolne kahekorruseline juurdeehitus sulgeb majadevahelise tuulekoridori ja muudab kooli õue hubasemaks. Ristmiku ja olemasoleva teenindusmaja vahelisele alale on kavandatud ühekorruseline juureehitus, mille katusepind kujundatakse avalikuks platsiks. Siin on võimalik pidada ka suvekohvikut.

Juurdeehituste arhitektuurinõuded: juurde- ja pealeehituse kavandamisel arvestada olemasoleva hoone arhitektuuriga. Koolipoolse juurdeehituse projekteerimisel tagada Lihula mnt 1 elamu lõunapoolse otsa korterite isolatsioon. Hoonel ja juurdeehitustel on 0-kaldega katuslaed.

Lihula mnt 1, Tallinna mnt 2, 4 ja 6 korterelamute krundid. Detailplaneeringuga on suurendatud Lihula mnt 1 elamu krunti riigi omandis oleva parkla arvelt 98 m<sup>2</sup> ja Lihula mnt 3 arvelt 68 m<sup>2</sup> võrra, tänu allasõidurambi piirdele muutub elamu õu teenindusmaja poolt suletuks ja oluliselt privaatemaks kui täna. Loetletud nelja elamukrunti käsitletakse planeeringus ühise territooriumina. Ühiskasutuses parklad, laste mänguväljakud ja pesukuivatusala. Kruntidele on ettenähtud ühine piirdeaed kahe sissesõiduga Tallinna mnt. Parkimiskohtade ja prügimaja juurde pääsuks on teedele seatud servituut. Kruntide Tallinna mnt poolsesse serva on soovitatav istutada hekk. Ühised lastemänguväljakud on planeeritud Tallinna mnt 4 ja Tallinna mnt 6 krundile. Tallinna mnt 2 ja 4 lõunapoolsele piirile on kavandatud krunt prügimajale.



Detailplaneeringu põhilahenduse 3D illustatsioon. Ülal vaade Lihula mnt 3 krundile ristmiku kohalt, keskel vaade kooli hoovist ja all vaade Niine tn teenindusmaja suunas.

Kuuse tn 1 Haapsalu Gümnaasium. Eelkõige tuleb kooli krunt ümbritseda korrektse piirdeaiaga lõpetamiseks hoovi kasutamist läbikäiguõuena. Piirde põhjapoolse lõigu ilmestamiseks ja tuultele tihedamaks muutmiseks istutada hekk. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek tsoneerida kooli krunt järgnevalt:

- Koolimaja lõunakülje ja Kuuse tn vaheline haljasala kujundada kooli lipuväljakuks. Teede katteks kasutada sobivates toonides betoonist sillutiskive, lipuvarraste ümbruses betoonist murukive. Vältimaks autode sõitu kooli peaukse esisele platsile ja lipuväljakule paigaldada platsi kõnniteepoolsesse serva ning lipuväljaku idaserva dekoratiivsed betoonist tõkised. Läbi mõtlemist vajab lendude mälestuskivide paigutus ja kujundus. Ühe võimalusena võiks kaaluda haljastusse sobiva paest madala piirde rajamist, mille pealispinnale saaksid kooli lõpetajad kanda oma lennu numbri ja aasta. Ala vajab detailset haljastusprojekti.
- Kooli idapoolsesse majandusõue on planeeritud 47 autole parkimiskohad. Kavandatud parklate kohal kasvavatele puudele tellida dendroloogiline hinnang ja otsustada nende edasine säilitamine. Puude säilimise korral võib parklakohtade arv väheneda u 5 võrra. Osa parklakohti on kavandatud katta betoonist murukiviga. Kooli siseõuele on planeeritud koht varjualuse ehitamiseks jalgrataste jm spordiinventari tarbeks.
- Krundi põhjaossa, kõige suletumale ja vaiksemale õuealale on võimalus rajada vabaõhuklass. Õpilaste mängu ja palliplatsid jäävad koolimaja lääneküljele.

Kuuse tn laiendamine. *Detailplaneeringus on tehtud ettepanek (tänav ei asu tervikuna planeeritaval alal) laiendada Kuuse tn tänavast lõunas asuvate korterelamute kruntide arvel ning rajada sinna kergliiklustee. Kooskõlas linna üldplaneeringuga moodustab see osa linna piirilt Randsalust algavast ja raudteejaama juures lõppevast kergliiklusteest.*

## 6. Vertikaalplaneerimine ja sadeveed

Detailplaneeritava ala kruntide olemasolev vertikaalplaneerimine üldjoontes säilib. Kuna siinne pinnas on hea imamisvõimega on kruntide siseteedelt sadeveed juhitud ümbritsevatele murupindadele. Lihula mnt 3 rekonstrueeritava hoone katustelt, terrassidelt ja teedelt kogunev sadevesi juhatakse Jaama tn rajatavasse sadevete kanalisatsiooni.

## 7. Liiklus ja parkimine

Detailplaneering lähtub olemasolevast Haapsalu linnakeskuse liiklusskeemist. Kuna K-projektis on koostamisel Jaama tn ja Tallinna ning Lihula mnt ristmiku uus liiklusskeem, on tehtud ettepanek arvestada selles töös ka käesoleva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga on oluliselt muudetud teenindusmaja ümbruse parkimist. Juurdeehituste ja osaliselt ka olemasoleva hoone soklikorrus võetakse kasutusele parklana. Parkla põrandapinna abs kõrgus on 6,0m, seega asub parkla ümbritsevast maapinnast u 2 m allpool. Sisse ja väljasõit parklast on kavandatud umbes tänase parklasse sõidu kohale Tallinna mnt. Vaid väljasõit soklikorruse parklast on võimalik Lihula mnt. Orienteeruv parkimiskohtade arv Lihula mnt 3 krundil (soklikorruksel) on 51, Lihula mnt 1 ning Tallinna mnt 2, 4 ja 6 kruntidel 63 ja gümnaasiumi krundil Kuuse tn 1 47. Sissesõit Lihula mnt 3 alusesse ja gümnaasiumi õues asuvasse parklasse võiks toimuda läbi tõkkepuuga varustatud värava. Esimese parkla kasutamine oleks tasuline, kooliõue parklat võiksid kasutada vaid kooli personal ja õpilased.

*Arvestades parkimiskohtade nappust Haapsalu keskkuses, tasub kaaluda maa-aluse parkla rajamist Lihula ja Tallinna mnt ristmiku tänavamaa alla, ühendades nii Lihula mnt 3 soklikorruse parkla ja üle tänava projekteeritud ärihoone maa-aluse parkla.*

*Detailplaneeringu autor teeb ettepaneku muuta ühesuunalise liiklusega Kuuse tänava liiklusuund vastupidiseks, s t Niine tn poolt Lihula mnt suunas. Selle muudatuse tulemusel väljuksid lapsed neid kooli toovatest autodest kooli pool, ega peaks sõiduteed ületama. Ilmselt vähendaks sõidusuuna muutus mingil määral ka Tallinna ja Lihula mnt ristmiku tiptunni koormust.*

## 8. Prügimajandus

*Lihula mnt 5 ja Kuuse tn 1 krundil jäävad prügikonteinerid olemasolevatele kohtadele. Tallinna mnt äärsete elamute tarbeks rajatakse prügimaja. Prügimaja krunt (310 m<sup>2</sup>) moodustatakse Kuuse tn 1 krundist. Lihula mnt 3 ärihoone prügikogumise seadmed paigutatakse hoone ja Lihula mnt vahelisele alale, tulevase alajaama veerde. Kogumisseadmete ala kaetakse betoonkivist sillutisega ja ümbritsetakse tiheda metallvõrguga. Prügi kogumiskoha väljaehitamine eeldab projekti. Ärihoone projekteerimisel kaaluda varianti, kus jäätmete kogumise ja eeltöötlemise koht asuks omal krundil hoone mahus.*



## 9. Tehnovõrgud

### 9.1 Elekter

Planeeritaval alal säilivad olemasolevad elektrivõrgud. Rekonstrueeritava ärihoone suureneva energiatarbe rahuldamiseks on planeeringus reserveeritud koht uue alajaama tarbeks hoone ja Lihula mnt vahelisele haljasribale.

### 9.2 Tänavavalgustus

Kvartalit ümbritsevate tänavate tänavavalgustuse lahendust ei ole muudetud, olemasolevad valgustid vajavad vahetamist. Lihula mnt 3 ärihoone katuseterrassi ja jalgteede valgustus lahendatakse hoone projektiga, soovitav on kasutada madalaid pargivalgusteid ja prožektoreid.

Gümnaasiumi lipuväljaku valgustus lahendatakse haljastusprojektiga, soovitavalt kasutada madalaid pollarvalgusteid ja prožektoreid.

### 9.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Säilivad olemasolevad sisendtrassid, mida tuleb vastavalt ärihoone muutuvatele vajadustele rekonstrueerida.

### 9.4 Soojavarustus

Säilivad olemasolevad sisendtrassid, mida tuleb vastavalt ärihoone muutuvatele vajadustele rekonstrueerida.

## 10. Tuleohutuse tagamine

Detailplaneeritava ala rekonstrueeritav ärihoone ja olemasolev koolimaja kuuluvad TP1 tulepüsivusklassi, IV kasutusviis, ülejäänud hooned tulepüsivusklassi TP2. Hoonetevahelised kujad on planeeringuga tagatud. Tuletõrjevee saamiseks tulevad uuendada Lihula mnt 3 kõrval kaevus ning gümnaasiumi krundi edelaosas asuv tuletõrjevee hüdrant.

## 11. Keskkonnatingimused

Planeeritaval alal kasvab rohkelt lehtpuid, kooli õues ka mõned kuused.

Detailplaneeringu kohaselt tuleb neist üksikud teede või parklate alla jäävad puud maha võtta. Mahavõetavate puude asemele istutada kooli hoovile uued puud. Kooli hoov vajab heakorra- ja haljastusprojekti.

Tallinna ja Lihula mnt äärsed puud vajavad dendroloogilist hinnangut ning ilmselt suures osas välja vahetamist. Puud võiks istutada ka Kuuse tn lõunaserva

kavandatud kergliiklustee ja sõidutee vahelisele eraldusribale. Haljastus lahendada tänavate rekonstrueerimisprojektiis.

## 12. Kuritegevuse riskide vähendamine

Detailplaneeringus käsitletav kompaktses hoonestusega ala asub Haapsalu kesklinnas. Oluline on tagada järjekindel kontroll nii hoonetes, nende ümbruses ja parklates. Turvalisust aitab tõsta kruntide piiramine piirdeaedadega, millega välditakse juhuslike inimeste sattumist krundile. Äri- ja ühiskondlike hoonete turvalisust aitavad tõsta valveseadmed, turvalised uksed ja turvaklaasidega aknad.

*Kursiivis tekst on planeeringu autori soovitus planeeringualast välja jääva linnaruumi arendamise kohta.*

Koostas:

Tõnis Padu