

PLANEERINGU KOOSSEIS

A DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU
2. MENETLUSDOKUMENDID

B SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	
1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID.....	3
1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
3.1 ASUKOHT.....	3
3.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
4. KINNISTU PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
4.1 PLANEERITAVA KINNISTU EHITUSÕIGUS.....	7
4.2 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED.....	7
4.3 TEED, LIIKLUS JA PARKIMISKORRALDUS.....	7
4.4 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	7
4.5 PLANEERITUD TEHNOVÕRGUD.....	8
4.5.1. VEEVARUSTUS.....	8
4.5.2. KANALISATSIOON.....	8
4.5.2.1. OLMEKANALISATSIOON.....	8
4.5.2.2. SAJUVEEKANALISATSIOON.....	9
4.5.3. DRENAAZ	9
4.5.4. SOOJAVARUSTUS.....	10
4.5.5. ELEKTRIVARUSTUS.....	10
4.5.6. SIDEVARUSTUS.....	10
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	10
4.7 SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE SEADMISE VAJADUS.....	10
4.8 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	10
4.9 TULEOHUTUSNÕUDED.....	11
4.10 KURITEGEVUSE ENNETAMINE.....	11

C LISAD

MAAKATASTRI VÄLJAVÕTE
MAHULINE ILLUSTRATSIOON
TÄNAVA VAATED
INSOLATSIOONISKEEM
TEHNILISED TINGIMUSED

D JOONISED

SITUATSIOONISKEEM
TUGIPLAAN M 1:500
PÕHIJONIS M 1:500
TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:500
VERTIKAALPLANEERING M 1:500

E KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
KOOSKÕLASTUSTE LEHED

1 SISSEJUHATUS

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus, vastu võetud 13. november 2002.a (RT I 2002, 99, 579);
- Haapsalu linna ehitusmäärus, kinnistatud Haapsalu Linnavolikogu 26.11.2004 määrusega nr 47;
- Haapsalu linnavalitsuse korraldus 11. juuli 2006 nr 563 detailplaneeringu algatamise kohta;
- OÜ Kolm Kolme planeeringu algatamise ettepaneku avaldus 21.06.2006 nr 7-1.3/3549.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID:

- Haapsalu Linnavolikogu 24.11.06 otsusega nr 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering;
- Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri, kinnitatud Haapsalu Linnavolikogu 01.05.05 määrusega nr 64;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine: linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“;

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD:

- Metsa tn 61 topo-geodeetilised uurimistööd, REIB OÜ, töö nr TT-2183

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva elamukrundi Metsa tn 61 ehitusõiguse muutmine, et ehitada krundile uus kaheksa korteriga kahekorruline korterelamu (suurendatakse hoonestatavat ala, määratakse arhitektuursed hoonestustingimused, lahendatakse parkimine ja tehnovõrkude põhimõttelised asukohad).

3 OLEMASOLEV OLUKORD

3.1 ASUKOHT

Planeeritav ala asub Haapsalu linnas, Läänemaal.

3.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritava ala suurus on 0,2 ha hõlmates Metsa tn 61 kinnistut (1681 m²) ning osa sellega külgnevatest Haava ja Metsa tänavatest.

Metsa tn 61 kinnistu asub Haapsalu kesklinna äärealal ning piirneb kahest küljest tänavatega- Metsa põhitänavaga ja Haava jaotustänavaga.

Krunt asub Haapsalu linna üldplaneeringu järgi pere- ja ridaelamute maa-alal ning jääb suurematest arenduspiirkondadest välja. Piirkonnas suurim lubatud korruselisus on 2. Planeeritav ala asub eriilmelises piirkonnas, kus on segamini pere- ja korterelamud ning ühiskondlikud hooned. Lähedal on üldplaneeringuga reserveeritud polüfunktsionaalsed alad, kus elamumaa ja ärimaa sihtotstarbed segunevad.

Piirkonna hoonestus on segu puidust üksikelamutest ja väiksematest korterelamutest ning hilisemal ajal ehitatud valdavalt 3-korruselistest paneelkorterelamutest. Planeeritav kinnistu külgneb loodes 2-korruseliste (1+katusekorrus) üksikelamutega ja idas 2-korruselise korterelamuga. Haava tänava vastaspool on 3-korruseline korterelamu, Metsa tänaval üle tee 2-korruseline korterelamu.

Krundil asub 2-korruseline korterelamu (1+katusekorrus). Hoonel on terav viilkatus ja puitlaudisest välisviimistlus. Krundi idaservas on lagunevad puukuurid ja põhjapool vana silikaattellistest suitsuahi.

Krundi ümbritseb puitlippidest hõre madal piire Metsa tn ääres. Haava tn äärne piir on enamjaolt tähistamata. Ülejäänud krundipiiri tähistavad naaberkiinnistute aiad. Ümberkaudsete korterelamute hoovid on avatud.

Krundi pind on liigniiske ja sinna voolavad kokku ka tõstetud kõrvalkruntide pinnaseveed. Lõuna- ja lääneosa ning maja ümbrus on veidi kõrgemad.

Krundi väärtuslikuma haljastusega osa on Metsa tn poolne kinnistu serv, kus kasvavad krundi piiril puud (arukask, hõberemmelgas) ja põõsad (harilik sirel), mis säilitatakse. Ülejäänud ala on küllaltki võsastunud, leidub paar vana viljapuud, mis säilitamist ei vääri. Haava tn ääres kasvab poolkuivanud ja ladvast kärbitud hõberemmelgas, küll krundist väljas, kuid tee maa-alal ning õhuliini all.

Haava tänava ääres puudub kõnnitee. Metsa tn ääres on tõstetud kõnnitee. Tänavavalgustus on Haava tänaval küllaltki hõre, Metsa tn on paremini valgustatud.

Haava tn all kulgeb kanalisatsiooni- ja vee- ning osaliselt ka dreneažitrass, tänava haljasalal sadeveekanaliseerimise-, side-, tsentraalkütte- ja madalpingetrass. Haava ja Metsa tn all on kanalisatsiooni-, vee- ning madal- ja kõrgepingetrassid.



Foto 1. vaade krundi põhjaosast elamule



Foto 2. vaade Haava tänavalt krundile



Foto 3. vaade Haava tänavalt kuurile



Foto 4. vaade krundilt Haava tänavale



Foto 5. vaade Metsa tänavalt krundile



Foto 6. vaade krundi põhjaossa

4 KINNISTU PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 PLANEERITAVA KINNISTU EHTUSÕIGUS

Metsa tn 61 krundile on planeeritud 2-korruseline 8 korteriga elamu. Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa, mida planeeringuga ei muudeta. Krundile ei ole lubatud ehitada üle 1 hoone. Hoone suurim ehitusalune pind on 500 m², so maksimaalselt 30% krundi pindalast.

4.2 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

- Hoonestusviis on lahtine;
- Hoone Metsa tn poolse osa 2 korrus on tagasiastega (vt põhijoonis, hoone mahud);
- Ehitusjoon on määratud kõrvalolevate hoonete järgi krundi piirist 9,5 ja 5 m;
- Katusekalle 0-10°;
- Hoone kõrgus-2 korrust / 8 m;
- Hoone sokli kõrgus 0,35-0,95 m
- Krundi piiril võrkpiire koos haljaspiirdega, kõrgus maks. 1,3 m;
- Välisviimistluses kasutada soovitatavalt puitu ja krohvi, mitte kasutada imiteerivaid materjale.

4.3 TEED, LIIKLUS JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs Metsa tn 61 krundile on planeeritud nii jalakäijatele kui sõidukitele Haava tänavalt. Normatiivne parkimiskohtade arv on $8 \times 1,5 = 12$. Parkimine on paigutatud krundi eemaleulatuvasse põhjanurka, kuhu on planeeritud varikatusega parkimisplats 9-le sõidukile. Iga korterile on tagatud vähemalt 1 parkimiskoht hoovis. Hoone ette Haava tn äärde on planeeritud 3 parkimiskohta külalistele, mis jäävad tänava maa-alale.

Planeeritava asfaltkattega sõidutee ja parkla pindala kokku on 450 m².

Planeeritud ala piires on kavandatud 1,5 m laiune kõnnitee Haava tn äärde, mida on soovitatav jätkata kogu tänava pikkuses.

4.4 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundi Metsa tänava ääres heas seisukorras olev kõrghaljastus säilitatakse. Planeeritud on vabakujuline hekk krundi põhjaosa piirile ning pügatav 1,3 m kõrgune hekk Haava tn poolsele piirile ja parkla otsa. Planeeritud on ka 3 viljapuud põhjaossa ning okaspuu (soovitatavalt torkav kuusk, harilik kuusk v nulg) kaguossa. Hoovis on planeeritud murupinda ca 600 m².

Planeeritaval kinnistul likvideeritakse võsa ja mõned vanad viljapuud. Ülejäänud kõrghaljastus säilitatakse. Tänavaa maa-alal Haava tänaval paiknev vana ja ohtlikus seisukorras hõberemmelgas likvideeritakse.

4.5 PLANEERITUD TEHNOVÕRGUD

4.5.1 VEEVARUSTUS

Ööpäevane veetarbimine	7,2 m ³ /d
Maksimaalne tarbimine tunnis	1,8 m ³ /h

Veemõõdusõlm paigaldatakse selleks ettenähtud ruumi keldrikorruisel.

Hoone veemõõdusõlm ja liitumistorustike täpne lahendus antakse VK (veevarustuse ja kanalisatsiooni) ehitus- ja põhiprojekti mahus.

Liitumine lahendatakse olemasoleva tänavatorustiku D 100 baasil.

Liitumispunkt näha ette kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele. Liitumistorustikud rajada hooneni lühimal trassil ja tuua läbi vundamendi hülsis. Planeeritav torustik paigaldada PE survetorustikest De 110 PN 10 - 1,8 m sügavusele tihendatud ja kuivale alusele. VK ehitusprojekti mahus täpsustatakse ühenduskoht olemasoleva torustikuga.

Liitumispunkt näha ette kinnistu piirist kuni 1 m kaugusele. Liitumistorustikud rajada hooneni lühimal trassil ja tuua läbi vundamendi hülsis. Planeeritav torustik paigaldada PE survetorustikest De 110 PN 10 - 1,8 m sügavusele tihendatud ja kuivale alusele.

Väliseks tulekustutuseks vajalik tuletõrjervee vooluhulk tagatakse Metsa tänavaa olemasoleva hüdrandi baasil. VK- põhiprojekti mahus näidata ära lähima hüdrandi täpne asukoht.

Tuletõrjevesi saadakse Haava ja Haava põik tänavate nurgal asuvast veevõtukohest. Kaugus 150 m.

4.5.2 KANALISATSIOON

4.5.2.1 OLMEKANALISATSIOON

Ööpäevane veetarbimine	7,2 m ³ /d
------------------------	-----------------------

Hoone kanaliseerimine on ettenähtud Haava tänavaa De 400 isevoolse olmekanaliseerimise torustiku baasil.

Ühenduskaevuks on olemasolev kaev 5, mis tuleb vajadusel renoveerida.

Liitumispunkt (kontrollkaev) nähakse ette kinnistu piirist makimaalselt 1,0 m kaugusele. Ehitusprojekti mahus täpsustatakse liitumispunkti asukoht.

VK ehitusprojekti tegemisel lugeda paisutuskõrguseks tänava kanalisatsiooni kaevu luugi kõrgusmärk.

Hoonele ehitatakse kolm hooneväljundit. Hooneväljundkaevud paigaldatakse ~ 3 m kaugusel vundamendist. Krundisisene võrk ehitatakse siledaseinalistest kanalisatsiooni PVC muhvtorudest Ø 160 mm. Kaevudena kasutatakse teleskoopilisi plastkaeve D 400/315 malmluukidega.

Välistorustiku kalded määratakse lähtudes torude läbimõõtudest, vastavalt kehtivatele normidele ning õigusaktidele. Torustiku kalle $i = 0,008$, kui joonisel pole näidatud teisiti.

Hooneväljundite ja harude ühendamine plastkaevudesse D 400/315 tehakse äravoolutoru diameetri kõrguses 45°-se nurga all. Olmekanalisatsioonis kasutatakse ainult rennpõhjaga kaeve.

Hoonesisene kanalisatsiooni torustik paigaldada HTP sisekanalisatsiooni torudest. Hoones kasutada sisekanalisatsiooni muhvidega plasttorusid De 32...110.

Torude läbiminekul tuletõkke piiretest ei tohi nende piirete tuletõkke omadused halveneda. Selleks varustatakse läbiviigud tuletõkkemansettidega ja tihendatakse tuletõkkemastiksiga.

4.5.2.2 SAJUVEEKANALISATSIOON

Kinnistu sajuvee eelvooluks on Haava tn De 250 sajuvee kanalisatsiooni torustik.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Sajuvee kanalisatsiooni vooluhulgad on arvutatud vihma intensiivsuse juures 80 l/sek.ha. (koef. $K=1,0$).

Sajuvesi katuselt	4,0 l/s
Sajuvesi teedelt ja platsidelt	5,0 l/s
	Kokku: 9,0 l/s

Sadevee ärajuhtimine haljasaladelt lahendatakse vastavalt vertikaalplaneerimisele.

Katuse sajuvesi juhitakse ära sisemise torustikuga. Sisemisele sajuveekanaliseerimisele näha ette kolm hooneväljundit. Sajuvee kanalisatsioonitorustikud ehitatakse PVC torudest Ø 110...200 mm.

Hoolde- ja restkaevud ehitatakse teleskooptüüpi, PEH plastikust.

Sajuvesi juhitakse tänava torustikku ülepumpamise teel.

Ülepumpla dimensioneeritakse põhiprojekti mahus.

Täpne lahendus näidata VK epõhiprojektis.

4.5.3 DRENAAŽ

Drenaazvee summaarne vooluhulk on ca 1,0 l/s.

Kinnistule, Metsa tn. 59 poolsesse külge paigaldatakse дренаazi torustik, kuna pinnavee tase on eeldatavalt kõrge. Samuti tuleb ette näha drenaaž ümber hoone vundamendi.

Drenaažvesi juhitakse koos sajuveega Haava tänava sajuvee torustikku.

4.5.4 SOOJAVARUSTUS

Hoone soojavarustus lahendatakse vastavalt AS Eraküte Haapsalu Osakonna tehnilistele tingimustele nr. 04/08. Liitumispunktiks on olemasolev kamber nr 30. Ühendamiseks lubatud hoone summaarne soojuskoormus on 180 kW.

Soojussõlm lahendatakse vastavalt tehniliste tingimuste nõuetele põhiprojekti mahus. Torustik on planeeritud ehitada maa-alusena eelisoleeritud kütetorustikest. Torud paigaldatakse vähemalt 1 m sügavusele 100 mm paksusele tihendatud liivast alusele. Pealt kaetakse torustik vähemalt 100 mm paksuselt puhta liivaga.

4.5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektri varustus lahendatakse Haava tänava madalpinge kaabli baasil. Krundi piirile näha ette elektri liitumiskilp.

4.5.6 SIDEVARUSTUS

Objekti välis-sidevarustuse liitumis punkt on olemasolev kaev 398. Side kaablisissetus rajatakse orienteeritult vaskaabliga, võimalusel kasutatakse lisaks optilist kaablit.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Maapind on Metsa 61 krundil ümbritsevat ala arvestades kohati madalam. Tee on kinnistu keskosa kõrgusest üle poole meetri kõrgemal. Kuna ala on lohus, siis on ka koguneva sadevee äravool raskendatud. Planeerimislahendusega kavandatakse maapinna kalded, mis suunavad sadevee hoonest eemale ja krundi äärealale, kus vesi maapinda imbub ja drenaažitoru kaudu ära juhitakse. Parkla sadevesi juhitakse kaevu kaudu sadeveekanaliseerimisele.

4.7 SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE SEADMISE VAJADUS

Planeeringuga antud alale reaalse kasutusservituute ei seata.

4.8 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Jäätmete kogumine korraldatakse kinnistul vastavalt Haapsalu jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed kogutakse liigiti. Kinnistu omanik on kohustatud liituma Haapsalu linna korraldatud jäätmeveoga.

4.9 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Tulepüsivusklass planeeritud hoonele on TP3.

4.10 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeritav kinnistu piiratakse võrkpiirdega, millele Haava tn ääres lisandub ka pügatud hekk. Piirde väravad on lukustatavad. Kuritegevust pärsib ka hetkel mahajäetud ala korrastamine.