

Omanik: Kolm Kolme OÜ

Tellija: Kolm Kolme OÜ

Objekt: Kopli tn.18 detailplaneering

Asukoht: Kopli tn. 18, Haapsalu linn,Läänema,katastritunnus 18301:008:0024

KOPLI tn.18 KRUNDI DETAILPLANEERING
Kopli tn.18, Haapsalu linn, Läänemaa

Töö nr.

SNP-14-08

Projekteerija

P.Nekras

Haapsalu, 2008

=====

==

SNP Projekt OÜ, registreering EEP001206

Ehitajate tee 19-7, Uuemõisa

Tel. 056 672016

SISUKORD

I SELETUSKIRI

I Kooskõlastused

II Seletuskiri

1. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Olemasolev olukord
4. Detailplaan
 - 4.1 Ehitusõigus
 - 4.2 Arhitektuurse lahenduse printsiibid
5. Liikluskorraldus
6. Tehnovõrgud
7. Tuleohutuse abinõud
8. Keskkonkaitse

III Fotod planeeritavast alast

IV Joonised

- | | |
|-------------------|----------|
| 1. Asukoha skeem | M1:10000 |
| 2. Geo.alus | M1:500 |
| 3. Tugijoonis | M1:500 |
| 4. Põhijoonis | M1:500 |
| 5. Illustratsioon | M1:500 |

V Lisad, detailplaneeringu korraldamise materjalid.

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus nr.429, 11.juuni 2008,detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Haapsalu linnas, Kopli tn 18 krundi detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE
3. Päästeameti kooskõlastus põhijoonisel.
4. Päästeameti kooskõlastus illustratsioonil.
5. Väljavõte ajalehest „Lääne Elu“ detailplaneeringu algatamise kohta
6. Haapsalu Veevärk tehnilised tingimused 26.06.2008 nr.1-6/268
7. Olemasolevate trasside plaan
8. Detailplaneeringu (Kopli tn 18) finantseerimise ja koostamise leping.

I Seletuskiri

1.Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu asukohaga Kopli tn 18,Haapsalu linn, Läänemaa, eesmärk on jagada kinnistu kolmeks iseseisvaks elamukrundiks suurusega 688m², 629 ja 688m² . Planeeringuga ei muudeta antud piirkonna üldisi kehtivaid hoonestusprintsipi ega sihtotstarbeid. Planeeritav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

EV Planeerimisseadus ;

Haapsalu linna üldplaneering- kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr. 84

Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 11.06.2008, nr 429 .

Lähteülesanne

Topograafiline plaan Kopli tn 18 katastriüksus(18301:008:0024) koostatud Haapsalu Maamöödubüroo OÜ poolt 31.07.2008a.

2.Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu suurusega 1953m² , asub väikeelamute rajoonis.

OÜ Kolm Kolm`le kuuluval 1953m² suurusel Kopli tn 18 (katastritunnus 18301:008:0024) krundi kirdepoolsel osal paikneb olemasolev elamu ja abihoone, millel saab olema omaette kinnistu uue omanikuga. Ülejäänud krunt on hoonestamata.

Krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa.(EP).Kinnistu piirneb loodest, edelast ja kagust hoonestatud naaberkrundiga. Kirdest piirneb krunt Kopli tänavaga.

Olemasolevad tehnilised kommunikatsioonid: vee- ja kanalisatsioonitrassid, kõrgepingekaabel ja elektri madalpinge kulgevad piki Kopli tänavat.

Sadekanalisatsioon algab Kopli tn.18 kirdenurgast, ületab Kopli tänavat ja suundub merre. Krunt liigniiske, rajatava hoonestuse ümbrus vajab täitmist ja olemasolev sadevee drenaaz korrastamist.

3.Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav tegevus vastab Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr. 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule. Olemasolev väikeelamukrunt

jagatakse kolmeks iseseisvaks väikeelamukrundiks (EP)ligikaudse suurusega 688m², 629 ja 688m², määratud kruntide sissepääsud ja juurdepääsutee, liitumine tehnovõrkudega.

3.1Kruntimine

Planeeritavale alale on kavandatud kolm väikeelamukrunti ; krunt nr.1-688m²(Kopli tn 18),krunt nr.2-637m²(Kopli tn 18a) ja krunt nr.3 -629m²(Kopli tn 18b).

3.2Ehitusõigus

- 1)Kruntide kasutamise sihtotstarbed;100% väikelamumaa.
- 2)Hoonete suurim lubatud arv krundil-2tk(elamu ja 1 abihoone)
- 3)Ehitise lubatud suurim pindala 200m² (1), 200m² (2), 200m²(3).
- 4)Ehitise lubatud kõrgused maapinnast 8,5m-elamul, 6m abihoonel.

3.3 Arhitektuursed nõuded

Olemasolevad hooned plaanil määratud, asuvad väljaspool Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndit.

Olemasoleva hoone renoveerimisel ja tekkivate kruntide hoonestamisel järgida miljööväärtslikku ja antud piirkonnale omast ehitus- ja viimistluslaadi.

- 1) Hoonete korruselisus –elamud kuni 1(1+katusekorrus), abihoone 1 korrus.
- 2) Katuse kalded – 35°-45°.
- 3) Katusekatteks – valtsplekk, plekk või kivikatus
- 4) Katusehari - Kopli tn 18 paralleelne tänavaga; Kopli tn 18a ja 18b paralleelne või risti Kopli tänavaga
- 5) Välisviimistlus- värvitud laudvooder, voodrikivi.
- 6) Avatäited –puidust.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linna arhitektiga.

4. Liikluskorraldus

Planeeritavale maa-alale on juurdepääs Haapsalu linna munitsipaalomandisse kuuluvalt Kopli tänavalt. Juurdepääsuks kruntidele Kopli tn18a 1 ja 18b tuleb on tagatud teeservituudiga üle krundi 1- Kopli tn 18.

Planeering ei too kaasa muutusi Kopli tänava liikluskorralduses, sest säilib endine sissesõit tänavalt. Kavandatavate elumajade juurde rajatakse kivikattega teed .

Autode parkimine (2-3kohta)toimub kruntidel.

5.Tehnovõrgud

Kõik olemasolevad tehnovõrgud on kantud detailplaanile.

Olemasoleval eluhoonel toimiv kanalisatsiooni- ja veetrass.

Olemasolevate veetrasside omanik on AS Haapsalu Veevärk.Kaitsevöönd mõlemale poole torutrassi telge on 2m. Torutrassi kaitsevööndis on ilma trassi valdaja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Majandus ja joogivesi saadakse Haapsalu linna veevõrgust.

Krunti läbivale trassidele on vajalik seada servituut2+2m.

6. Veevarustus

Veevarustus lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 26,06,2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/268. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

7. Kanalisatsioon

Olemasoleval eluhoonel liitumispunkt krundil .

Kanalisatsioon lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 26,06,2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/268. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

8. Elektrivarustus

Moodustuval kinnistul Kopli tn 18 on olemas kehtiv leping Fortum Elekter AS-ga. Kinnistutele Kopli tn 18a ja 18b tagatakse elektrivarustus liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga Fortum Elekter AS. Olemasolev elektrikaabel piki Kopli tänavat .

9.Haljastus ja heakorrastus

Rajatavatel kruntidel Kopli tn18a ja 18b arvestatav kõrghaljastus ehitusalal puudub ja ehitustegevust ei piira.

Kruntide tänava äärsed piirded ja väravad –puidust piirdeaed ja värava kõrgus u 120 cm, kruntide vaheliseks piirdeks võib olla haljastusega tihendatud võrk.

Kopli tn18 ja Kopli tn 20 piirile planeerida sokliga aed, mis välistaks vete valgumise naabrikrundile

Kõrghaljastusena lubatud kruntidele üksikud puud et mitte piirata päikesevalgust naaberkruntidele. Krundid haljastatakse väikeelamule sobivalt vastavalt elanike soovile.

10.Tuleohutuse abinõud

Projekteeritavad hooned on tulepüsivusklassiga TP3.

Kavandatavad majad on paigutatud krundile vastavalt EV Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded:

TP3 hoonete vahelin tuleohutuskaja on 8m. Sama kinnistu hooneid võib ehitada lähemale kui 8m. Sel puhul rakendatakse tuletõkkesektsiooni, mille maksimaalsuurused on vastavalt määruse lisas 2 antud tabelis .

Kavandatud hooned on paigutatud krundi piirist vähemalt 4m kaugusele (kokkuleppel naabriga võib lähemale).

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojektis eraldi, sõltuvalt hoone või rajatise tehnoloogilisest ehituslikust ning kasutamisest tulenevatest nõuetest.

Soo vitav on välja ehitada tulekahju- ja valvesignalisatsioon.

Kruntidele 2-3 planeeritud hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks on ettenähtud 3,5m laiune juurdepääsu servituut.

Veevõtukohaks on Kopli ja Aiavilja tänava ristmiku tuletõrjehüdrant 50m kaugusel.

11.Keskkonnamõjud

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Elamute kütteks on ette nähtud kohtkatlamajad tahkeküttele ning osaline elektriküte.

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

12.Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1;2002.

Kruntidele rajatakse piirded .Tänavavalgustuse puudumisel võiks kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Võimalik rakendada naabrivalvet.

Koostas:Pavel Nekras