

## KÖITE SISUKORD

1. Kooskõlastused.
2. Haapsalu Linnavolikogu otsus

### I Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.
2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.
3. Olemasolev olukord.
4. Detailplaan.
  - 4.1 Kruntimine.
  - 4.2 Ehitusõigus.
  - 4.3 Arhitektuursed nõuded.
5. Liikluskorraldus.
6. Veevarustus ja kanalisatsioon.
7. Elektrivarustus.
8. Haljastus ja heakorrastus.
9. Tuleohutuse abinõud.
10. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

### II Joonised.

1. Asukoha skeem M 1: 3750
2. Väljavõte Raudtee ja Raudtee tänavaga piirneva hoonestatud ala detailplaneeringust.
3. Tugiplaan M 1:500
4. Detailplaan M 1:500
5. Illustratsioon M 1:500

### III Detailplaneeringu koostamise materjalid.

1. Haapsalu Linnavolikogu otsus 26. aug. 2005 nr. 204, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Lähteülesanne koos graafilise lisaga M 1:2000
3. Koopia planeeringu algatamise teatest 28. aug. 2005 ajalehes „Lääne Elu
4. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping 25. 08. 2006
5. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 18. 12. 2006 a. koostatud Raudtee 38 topograafiline plaan tehnoorkudega. M 1:500.
6. Haapsalu Veevõrk AS tehnilised tingimused vee ja kanalisatsioonitorustiku planeerimiseks Raudtee tn 38, Haapsalus

# I Seletuskiri.

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavolikogu otsus 26. aug. 2005 nr. 204 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga M 1:2000
- 3) Raudtee 38 krundi ja sellega külgneva ala topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500.
- 4) Raudteega ja Raudtee tänavaga piirneva ala detailplaneering.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav kinnistu asub Haapsalus Raudtee tn. nr. 38. Planeeringu eesmärgiks on Raudtee 38 krundi ehitusõiguse muutmine, maakasutuse sihtotstarbe „ärimaa“ muutmine „väikeelamumaaks“, maaüksuse kruntimine ja kruntidele ühepereelamute ehitamiseks vastava ehitusõiguse, arhitektuursete hoonestustingimuste määramine.

## 3. Olemasolev olukord.

Albert Tammele kuulub kinnistu Raudtee 38, suurusega 3950 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100 % ärimaa, katastritunnus 18301:013:0780. Kinnistu piirneb loodesuunast Raudtee tänavaga, idast Raudtee 40 kinnistuga, lõunasuunast ja edelast riigi reservmaaga ning loode- ja läänesuunast kinnistutega Raudtee 36 ja Raudtee 32. Kinnistu on hoonestatud ühekordse, 45° katusekaldega, puitkonstruktsioonis hoonega, millele on liidetud hiljem lõuna- ja lääneküljele juurdeehitatud puukuure. Krundil asuvad veel kaks eraldiseisvat kuuri: üks krundi loodeküljel, teine idas. Kinnistu edelaosas on vana väljakasvanud õunaaed. Juurdepääs kinnistule toimub Raudtee tänavalt. Olemasolev hoone on ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonitorustikuga ning elektrivarustusega. Olemasolev võrkpiire ei asu kinnistupiiril. Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord, seisuga dets. 2006. a.

## 4. Detailplaani.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtestatud detailplaneeringut. Kinnistu sihtotstarve muutmine ärimaast väikeelamumaaks.

### 4.1 Kruntimine.

Olemasolev kinnistu on planeeritud jagada neljaks eraldiseisvaks väikeelamukrundiks, suurustega: 804 m<sup>2</sup>, 921 m<sup>2</sup>, 1447 m<sup>2</sup>, 778 m<sup>2</sup>. Et tagada uutele kinnistutele pos. 3 ja pos.4 juurdepääs olemasoleva kruusakattega tee pikendusena, kinnistu lääneküljelt, on määratud uuele planeeritud kinnistule pos. 3. servituut, juurdepääsutee tarbeks. Krundile pos. 1 on määratud loode ja läänekülge servituut kruntide pos.3 ja pos.4 veevarustuse ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks.

Olemasolev krunt

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Raudtee 38	3950	Ärimaa

## Planeeritava krundid

Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Raudtee 38	804	Väikeelamumaa
Raudtee 40	921	Väikeelamumaa
Raudtee 42	1447	Väikeelamumaa
Raudtee 44	778	Väikeelamumaa

## 4.2 Ehitusõigus.

Planeeritud kruntide ehitusõigus.

Pos. nr	Krundi aadress	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Ehitusalune pind	Täisehituse %	Max. kõrgus	Hoonete arv	Sihtotstarve
1	Raudtee 38	804	200	25	8,5	2	EE
2	Raudtee 40	921	200	22	8,5	2	EE
3	Raudtee 42	1447	250	17	8,5	2	EE
4	Raudtee 44	778	200	26	8,5	2	EE

## 4.3 Arhitektuursed nõuded.

- 1) Hoonestuse korruselisus: väikeelamud – kuni 2, abihooned – kuni 1.
- 2) Katusekalded: üksikelamutel korruselisusega kuni 2 korrust – katusekalle 0-30°  
Variandina lubatud üksikelamutel korruselisega 1,5 korrust – katusekalle kuni 45°  
Abihoonete katusekalle 0-30°
- 3) Katusekatteks- plekk, kivi, bituumenkate. Keelatud rookatus.
- 4) Väisviimistlus – puit, krohv või kivivooder.
- 5) Avatäited – puit
- 6) ± 0,00: pos 1 – 5,6m; pos 2 – 5,8m; pos 3 – 4,3m; pos 4 – 4,6m

## 5. Liikluskorraldus.

Kruntidele pos.1 ja pos. 2 pääs otse Raudtee tänavalt. Kruntidele pos. 3 ja pos. 4 pääs Raudtee 36 elamu eest kulgeva kruusakattega juuredpääsutee pikendusena. Krundile pos. 3 määrata servituut krundile pos.4 juurdepääsu tagamiseks. Sõidukite parkimine tagada omal kinnistul, vähemalt 2 parkimiskohta kinnistul.

## 6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustus lahendatakse linna veevõrgu baasil, veeühendus Raudtee tänava trassist. Kanalisatsioonühendus linna kanalisatsioonitrassi, trass Raudtee tänaval. Elamute pos. 3 ja pos. 4 kanalisatsioon teostada ülespumpamise teel. Vee ja kanalitrassi ehitamiseks määrata krundile pos.1 servituut 2+2m trassist.

**7. Elektrivarustus.**

Liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS. Olemasolevad liinid Raudtee tänava ääres.

**8. Haljastus ja heakorrastus.**

Säilitatakse puud mis ei jää elamutele liiga lähedale. Krundid piirata tänavapoolselt küljelt 1,2m kõrguse võrkpiirdega, mida võib tihendada hekiga või puitlattidest samakõrguse piirdega. Kruntidevahelised piirded ehitada võrkpiiretena, kõrgusega kuni 1,5m mida tihendada põõsaste või hekiga. Krundid haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt väikeelamu krundile sobivalt ning omanike soovidele vastavalt.

**9. Tuleohutuse abinõud.**

Hoonestus on planeeritud TP 3 tulepüsivusklassile vastavalt. Hoonete kaugus naaberkinnistute hoonestusest vähemalt 8m. Abihooned paigutada kinnistupiiridele tulemüüriga blokeeritud. Lähim tuletõrjehüdrant asub Raudtee tänaval, Raudtee 32 ja 38 krundipiiri läheduses ja katab antud planeeringu vajadused.

**10. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeeritud hoonestusega ei kaasne reostuseohtu. Olmejäätmed kogutakse selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse regulaarne tühjendamine jäätmete äraveofirmaga.

**11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Krundid piiretakse piideaedadega. Kasutada võib liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes võib edukalt kasutada naabrivalvet.

Koostas arh. Vallo Valge.