

# Seletuskiri

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest.

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse 06.04.2011 korraldus nr 224 „Detailplaneeringu algatamine (Lai tn 2, Haapsalu).
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukohta skeemiga.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500 (Haapsalu Maamöödübüroo OÜ 12.08.2011 töö nr 227-2010).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeering käsitleb Lai tn 2 kinnistut, mis piirneb Lai tn 4, 6 ja Õhtu kallas 11 elamukruntidega.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata hoonestamata elamukinnistule ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, samuti määratakse haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus ja juurdepääsud kruntidele.

## 3. Olemasolev olukord.

Planeeringuala asub Haapsalus, vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis ja linna üldplaneeringuga määratud Õhtu kalda miljöövärtuslikul alal, mille teeb väärtuslikuks rannaala planeering, eriilmeline hoonestus, haljastuse ja väikevormide harmoonia, kaldaäärsete pargid (Ernst Enno mälestussambaga park, Wiedemanni skväär, kuhu on kavandatud F.J.Wiedemanni pargi rajamine), kaunid vaated lahele, kaldaäärsete roostike liigirikas linnustik.

Õhtu kalda puiestee paikneb Haapsalu vanalinnast läänes. Suur osa puiestee äärselt puitelamutest pärineb 19.saj lõpust, 20 sajandi algusest. E.Enno park rajati 1930-ndatel. Ala hoonestus on suhteliselt ebahühtlane. Vanema hoonestuse moodustavad u 100 aasta vanused väikesed puitelamud. Õhtu kalda lähistel asuvad Haapsalu uhkemad puitelamud, pärit Haapsalu kuurordi õitseajast. Vanema hoonestuse vahele on ehitatud 1980-ndatel kolm suuremahulist villat. Üks neist on ümberehitatud majutusasutuseks, millele 1990 ehitati lisaks puit-kiviviimistlusega uus hoone. 1990-ndatest pärinevad planeeritava kinnistu naabruses paiknevad elamud.

Õhtu kalda hoonestuse terviklikku ilmet rikuvad siia 1970dail ehitatud korruselamud.

Hoonestamata Lai tn 2 kinnistu asub Õhtu kalda ja Laia tänava nurgal ja on olnud pikemat aega kasutuseta ja hooldamata.

Tasase pinnaga krunt on suurimate veetõusude korral üleujutatav.

## 4. Detailplaan.

### 4.1 Üldosa.

Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. on kehtestatud Haapsalu linna Üldplaneeringu järgi on planeeringu ala juhtfunktsioon pereelamutemaa. Käesolev vastab üldplaneeringule. Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Üldplaneeringus on toodud nõuded uusehitustele, mis ehitatakse krundil asunud vanade hoonete asemele: uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus, maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne

lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

1990-ndal lammutati Laia-Õhtu kalda nurgal asuvalt alalt seal asunud väheväärtuslikud amortiseerunud puitmajad ja maa-ala jagati kolmeks uueks elamukrundiks. Neist kahele ehitati elamud, kolmas krunt on hoonestamata.

#### 4.2 Planeeringulahendus.

##### Planeeringulahenduse sobivus linnaruumi:

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek ehitada Lai tn 2 kinnistule uus elamu, mis oma üldiste mahtude ja viimistlusega arvestab piirkonnale iseloomulike põhimõtetega, kuid mille arhitektuuri keel on kaasaegne.

Elamu on kavandatud krundi sügavusse krundi kirdenurka, pikema küljega piki Õhtu kalda tänavat, pea samale ehitusjoonele Lai tn 1 nurgakrundil asuva elamuga. Selline lahendus jätab avara vaate põhja poolt piki Laia tänavat lõunasse suundujale, jätab avatuks Lai tn 4 ja Õhtu kalla 11 vaated ning võimaldab rajada krundile tänavaäärne iluaed.

Planeeritud villatüüpi elamu on põhiliselt ühekorruseline, osaliselt kahe korruseline. Viimistluseks on puit, materjal, millega on viimistletud enamuse Õhtu kalda äärseid elamuid. Lubatud on ka krohvitud pinnad.

Elamu on kavandatud lamekatuse, maksimaalse kõrgusega 8,5m maapinnalt. See on tavapärase kahekorruselise elamu kõrgus.

#### 4.3 Ehitusõigus.

<i>Aadress</i>	<i>Planeeritud krundi suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast harjajoone peale elamu/abihoone</i>
Lai tn 2	1002 m <sup>2</sup>	EV pereelamu maa	2 tk- 1 põhihoone (üksikelamu) ja 1 abihoone	330 m <sup>2</sup> s.h. 2-korruseline osa 145m <sup>2</sup>	8,5m/ 3,5m

#### 4.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hoonestusala kaugus naaberkinnistutest Lai tn 4, 6 on minimaalselt 4meetrit, Laia tänavaäärsest kinnistupiirist 11.40m, Õhtu kalda äärsest piirist 7,50m. abihoone kaugus Õhtu kallas 11 krundi piirist 1m.

Elamu põhimaht on paralleelne Õhtu kalda tänavaga.

Abihoone on planeeritud krundi kirdenurka. Õhtu kallas 11 kinnistupoolne otsasein tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele.

Uue elamu ja abihoone arhitektuurne lahendus peab arvestama väljakujunenud elamupiirkonna üldise iseloomuga ja sobituma olemasolevasse miljöösse.

##### Lai tn 2 hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- 1) lubatud korruselisus: kuni 2 (s.h. teine korrus võib olla maksimaalselt 145m<sup>2</sup>);

- 2) suurim kõrgus: esimese korruse kõrgus maapinnalt 5,8m (kõrgus on antud katuseterrassi piirde peale), kahekorruselise hooneosa kõrgus maapinnalt + 8,5m (absol.k.10,10), abihoone kõrgus +3,5m;
- 3) lubatud katusetüüp: lamekatus või madalakaldeline kaldkatus;
- 4) elamu lubatud katusekalle: 0 -10<sup>0</sup>;
- 5) välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv;  
Õhtu kallas 11 krundi piiri äärne abihoone otsasein ehitatakse arvestades tuleohutusnõudeid tuldtakistava seinana.  
Keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine, vooderdamata palkmaja ei ole lubatud;
- 6) piirded: sokliga puitpiirded naaberkruntide piiril kõrgusega 1.60m, tänavate äärne piire kõrgusega 1.20, täiendatud hekiga;
- 7) ±0,00 sidumine: ±0,00 = +2.40; krundi maapinna olemasolev absoluutkõrguste vahemik on 1.39-1.66m. Krundi keskosa pinda on planeeritud tõsta ca 30cm (absol. kõrgusega 1.90m).

## 5. Liikluskorraldus.

Haapsalu üldplaneeringule vastavalt on Lai tänav kahepoolse liiklusega kõnniteedega kõrvaltänav. Õhtu kallas on planeeritud põhiliselt kergliiklusteena, mis teenindab ka Õhtu kalda äärseid krunte. Linn planeerib ja vastavalt rekonstrueerib Eeslahe äärse tee, kaldakindlustus ja haljastuse.

Käesoleva planeeringuga tänavate kõrgusmärke ja lähiümbruse liikluskorraldust ei muudeta.

Nurgakrundile on hea juurdepääs nii Laialt kui Õhtu kalda tänavalt. Põhisissepääs elamule on planeeritud Laialt tänavalt, sõidukitega juurdepääs Õhtu kalda tänavalt.

Elamukrundile on ettenähtud minimaalselt 2 parkimiskohta. Parkimise lahendus lubatud varjualuses, garaažis või õuealal.

Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kivikattega.

## 6. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevede kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

Planeeritud Lai tn 2 kinnistu ühendused ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud laial tänavatänaval asuvatest torustikest.

Vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused projekteerida vastavalt Haapsalu Veevärgi tehnilistele tingimustele.

Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad trassid ja planeeritavate trasside võimalikud asukohad.

Elamukruntide sademeveed immutatakse omal krundil, osaliselt kasutatakse ära krundi läbivat sademevede torustikku (d=200), millesse juhitakse lamekatustelt kogutud veed.

Torustik tuleb hoonestusalalt ümber tõsta.

Sademevede valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

## 7. Elektrivarustus.

Liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS. Laial tänavas asub elektriühenduseks vajalik kilp ja transiitkilp. Mõõtekilp on paigaldatud krundi piirile. Õhtu kalda äärne tänavavalgustus on välja ehitatud.

## 8. Küte.

Elamule on planeeritud rajada autonoomne küte maakütte baasil.

## 9. Haljastus ja heakorraldus.

Uue elamu krundile rajatakse kattega sissesõiduteed ja murupinnad, rajatakse haljastusprojekti alusel väikeelamu ümbrusesse sobiv haljastus. Krundile istutatakse uued puud ja põõsad kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike. Maha on võetud kinnistu kagunurgas kasvanud vana suur saarepuu ja linna maalt vaher. Säilitatakse kõik kastanid.

Naaberkruntide vahelised piirded on puidust, sokliga, et vältida sajuvete valgumist naaberkruntidele. Tänavate äärsete piirete ette istutatakse hekk (nt jaapani enelas).

#### **10. Tuleohutuse abinõud.**

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr 315 „Ehitiste ja selle osale esitatavad tuleohutusabinõud“. Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsisvusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkiinnistu hooneteni (hoone kaugus krundi piirist 4 m), tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant (15 l/sekundis, ringsüsteemiga toru, kahepoolne toide) asub Laia ja Väike-Liiva tn ristmikul (ca 100m). Hüdrantide kasutusraadius on ca 200 m.

#### **11. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavasse ja regulaarselt tühjendatavasse konteinerisse, mis paigaldatakse Öhtu kalda poolse krundi sissepääsutee äärde. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

Vältida tuleb sademevete valgumist naaberkruntidele.

#### **12. Servituutide seadmine.**

Laial tänaval asuva transiitkilbini viiv kaabel on paigaldatud osaliselt Lai tn 2 kinnistule ja sellele on vaja seada servituut (maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole kaablit).

#### **13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Kinnistu suletakse väravatega piirdeaiaga. Tänav, juurdepääsude ja hoonetevahelise ala hea nähtavus on tagatud välisvalgustusega. Lisaks võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

Lai tn 2 sõidukid pargitakse suletud õuealal.

#### **14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse hooned ja tehniliste tingimuste alusel tehnovõrgud, sõlmitakse liitumislepingud.

Detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse on koostanud Allianss Arhitektid OÜ.

Planeeringu vormistas Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ.