

# Uus-sadama tn 8, 8a kinnistut detailplaneeringu eskiislahenduse s seletuskiri

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 25. jaanuar 2012 nr 63 Detailplaneeringu algatamine (Uus-Sadama tn 8, 8a, Haapsalu).
- 2) Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemiga.
- 3) Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud Uus-Sadama 8 ja 8a kruntide topograafiline plaan tehnoõrkudega M 1:500.
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.
- 5) Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“.

## 2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala asub Haapsalu linnas ja hõlmab Uus-Sadama tn 8, 8a kinnistut.

Planeeringu eesmärgiks on Uus-Sadama tn 8 ja 8a katastriüksuste liitmine. Planeeritavale krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, krundi teenindamiseks vajalike tehnoõrkude põhimõttelised asukohad, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule.

## 3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ca 1900 m<sup>2</sup> suurusega ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27013 kaitsevööndis holmidepealsel miljöövärtuslikul hoonestusalal Väikese Viigi ääres.

Uus-Sadama 8, 8a kinnistu nr 585832 koosneb kahest katastriüksusest:

- Uus-Sadama tn 8, katastritunnus 18301:002:0032, pindala 790 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Uus-Sadama tn 8a, katastritunnus 18301:002:0033, pindala 684 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa;

Kinnistu omanik on Sabakonn OÜ.

Kinnistu piirneb loodest Kaluri 2, põhjast Sadama 29, 29a ja idast Uus-Sadama 6 väikeelamukruntidega. Edelast piirneb krunt Uus-Sadama tänavaga.

Kinnistul on 2 salvkaevu, vanu õunapuid ja pöösaid. Hooned on lammutatud.

Kuna kinnistu asub Kaluri tänava alguses, siis on kunagine elamu olnud paralleelne Kaluri tänava majadega ja otsaga tänava poole. Uus-Sadama tänava hooned on harjajoonega põhiliselt paralleelsed Uus-Sadama tänavaga. Uus-Sadama 2 ja 4 hooned astuvad tänavajoonest veidi tagasi, krundi piiril on puitpiire. Uus-Sadama 12 ja 14 hooned on tänavajoonel. Naaberkruntide Kaluri 2 ja Uus-Sadama 6 hooned asuvad krundi sügavuses.

Olemasolevad tehnilised kommunikatsioonid: vee- ja kanalisatsioonitrassid, sidekanalisatsioon, kõrgepingekaabel ja elektri madalpinge õhuliinid kulgevad piki Kaluri ja Uus-Sadama tänavat.

## 4. Ajalooline ülevaade.

Holmidepealne asub Haapsalu ajaloolisest linnasüdamest loodes, sügavalt lahte sirutuval poolsaarel. Linnaosa tänavavõrk kujunes välja 19. saj. teisel poolel, pärast uue sadama valmimist Krimmi holmi tipus. Arvatavasti sellest ajast oli pärit ka hoone Uus-Sadama tn. 8 kinnistul. 1882.a. linna-



plaanil on hoone olemas.

Väljavõtte Haapsalu linna 1882.a. plaanist:

## 5. Detailplaan.

### 5.1. Vastavus üldplaneeringule.

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

Uus-Sadama 8, 8a kinnistu 2 katastriüksust liidetakse üheks krundiks. Krundile määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone püstitamiseks arvestades linna üldplaneeringus esitatud Holmidepealsele miljöövärtuslikule hoonestusalale uusehitiste püstitamise nõudeid.

Lähtudes ajaloolisest situatsioonist ei ole krundile planeeritud kohustuslikku ehitusjoont tänava poole.

Vanalinna ja holmide osas on rannaäärsete hoonete kaugus merest 20-30 m. Lähtudes Haapsalu vanalinna tavapärasest hoonestusmustrist on üldplaneeringus korrigeeritud ehituskeeluala ja vähendatud seda Väikese Viigi ääres ca 20 meetrini. Ehituskeeluvööndi piir ulatub planeeritavate kruntide tänavapoolse piirini.

### 5.2. Kruntimine.

Kaks katastriüksust liidetakse

<i>Jrk nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Suurus</i>	<i>Planeeritav aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>
1.	Uus-Sadama 8	18301:002:0032	790 m <sup>2</sup>	Uus-Sadama 8	1474 m <sup>2</sup>
2.	Uus-Sadama 8a	18301:002:0032	684 m <sup>2</sup>		

### 5.3. Ehitusõigus.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtotsutarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Uus-Sadama 8	1474 m <sup>2</sup>	E/EP	2 tk	400 m <sup>2</sup>	elamu 8,5 m torn 10,6 m abihoone 5,0 m

E – elamumaa (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 - Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

EP – pereelamu maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele).

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele. Hoonete võimalik paigutus illustreerival joonisel on illustreeriva tähendusega. Hoonete konkreetsed suurused ja asukohad hoonestusalal täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

### 5.4. Muinsuskaitse eritingimused.

Planeeritav ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27013 kaitsevööndis holmidepeasel miljöövärtuslikul hoonestusalal.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt Planeerimisseaduse §9 lg9<sup>1</sup> detailplaneering koostada, arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala või selle kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded.

Vastavalt Kultuuriministri määruse 04.07.2011 nr 13 Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord §5 p3 ja p4 ei ole Muinsuskaitseameti nõusolekul

muinsuskaitse eritingimuste koostamine ja nendega arvestamine kohustuslik juhul kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala kaitsevöönd, kuid planeeritavale maa-alale ei jää mälestisi ega nende kaitsevööndeid ja planeeringuga kavandatav ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist keskkonda ega sulge muinsuskaitseala vaadeldavust.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse 1474 m<sup>2</sup> suurusele krundile pereelamu. Hoone põhimahu kõrguseks on planeeritud 8,5 m ja torni kõrguseks 10,6 m. Krundi asukohast tingituna ei varja rajatav elamu vaateid vanalinnale.

### **5.5. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused.**

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis järgida Muinsuskaitseaduses ja Haapsalu linna põhimääruses sätestatud nõudeid.

Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused vastavalt Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005.a. määrusega nr 181 kehtestatud Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse §8-le.

1) Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

2) Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

1. püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
2. paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

### **5.6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.**

Nõuded uusehitustele Holmidepealse miljööväertusliku hoonestusala Holmi kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tänava vaheliste kvartalite alapiirkonnas (Haapsalu linna üldplaneering).

Üldjuhul on nõue säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon ja hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele. Kuna Uus-Sadama 8 krunt asub Uus-Sadama ja Kaluri tänava murdekohas, siis on vana hoonestus järginud pigem Kaluri tänava hoonestuse paralleelsust ja olnud Uus-Sadama tänavaga nurga all.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Hooned paigutada krundile arvestades kaugust tänavajoonest sarnaselt Kaluri 2 krundiga. Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Uus abihoone kavandada krundi sügavusse.

- 1) Hoonestuse korruselisus – elamul – 2, abihoonel – 1.
- 2) Katuste kalded – 25°- 45°.
- 3) Katusekatteks – katusekivi, plekk.
- 4) Välisviimistlus – värvitud puitlaudis, krohv, klaas.
- 5) Avatäited soovitatavalt puidust.

Keelatud on algupäraseid jäljendavate materjalide (plastraamidega aknad, plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk katusel) kasutamine välisviimistluses. Vooderdamata palkmaja ei ole lubatud. Kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi.

Elamu 1. korruse  $\pm 0,00 \geq +2,20$ .

Kruntide tänavapoolne puitpiire rajada kõrgusega ca 1,5 m.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitekti ja muinsuskaitse spetsialistiga.

## **6. Liikluskorraldus.**

Planeeritav ala piirneb edelast Uus-Sadama tänavaga. Pääs krundile on Kaluri tänava poolsest otsast. Tänavaaäres on kõnnitee.

Vajalikud parkimiskohad (2-3 kohta) rajatakse oma krundile.

## **7. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Liitumispunktid on olemas. Olemasolevaid salvkaeve on otstarbekas kasutada kastmisvee saamiseks.

## **8. Elektrivarustus.**

Liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga – Imatra Elekter AS.

Olemasolev elektri õhuliin on tänava ääres. Ühendus tehakse kas Kaluri 2 krundi ees olevalt postilt või Uus-Sadama krundi ees olevalt postilt maakaabliga. Olemasolevatel postidel on elektri õhuliin, tänavavalgustus ja tänavavalgustuse toiteliin. Otstarbekas on liinide rekonstrueerimisel asendada õhuliinid maakaablitega.

Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m ja madalpinge õhuliinile 2+2 m. Krundi läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid.

## **9. Küte.**

Elamu soojavarustus on planeeritud soojuspumbaga. Veekollektor paigaldatakse viiki. Veekollektori torud täidetakse vaid etanooli baasil külmakandjatega. Kollektor uputatakse veekogu põhja. Lisaraskustega välistatakse kollektori pinnale tõus.

Torustiku paigaldamiseks tuleb seada servituudid.

## **10. Haljastus ja heakorrastus.**

Säilitada võiks mõne noore vahtra ja hõbepaju krundi tänavapoolsel alal. Valikuliselt võiks säilitada ka mõne vana õunapuu ja sirelipõõsa ning kujundada krundi haljastuse olemasolevast taimmaterjalist. Kruntidel leidub ka vanu püsililli.

Hoonete ümbrus korrastatakse, rajatakse kattega sissesõidutee ja murupinnad.

Kruntide tänavajoonetele rajada puitpiire kõrgusega ca 1,5 m, mille kujundus oleks sobiv antud piirkonna miljösse.

## **11. Keskkonnakaitse abinõud.**

Detailplaneeringuala on maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi väärtusliku maastiku alal.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis järgida Muinsuskaitseaduses ja Haapsalu linna põhimääruses sätestatud nõudeid.

Kruntide hoonestamisel arvestatakse Väike-Viigi lähedusega ja ranna ehituskeeluvööndiga (üldplaneeringu järgi ca 20 m).

Arvestatakse muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivaid kitsendusi vastavalt Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005.a. määrusega nr 181 kehtestatud Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse §8-le. ja Haapsalu linna üldplaneeringus esitatud Holmidepealsele miljöväärtuslikule hoonestusalale uusehitiste püstitamise nõudeid.

Veekollektori torud täidetakse vaid etanooli baasil külmakandjatega. Kollektor uputatakse veekogu põhja. Lisaraskustega välistatakse kollektori pinnale tõus.

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

## **12. Tuleohutuse abinõud.**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt 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

naaberkinnistu 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 tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant asub Uus-Sadama ja Holmi kalda tänava nurgal ca 150 m kaugusel planeeritavast alast, teine hüdrant asub ca 200 m kaugusel Sadama tänaval.

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

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt piiratakse piirdega. Lisaks tänavavalgustusele võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

### **14. Servituutide vajadus.**

Uus-Sadama tänavale, Väikese-Viigi haljasalale ja Väikesele viigile seatakse servituut veekollektori paigaldamiseks ja ühendamiseks.

### **15. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel liidetakse kaks katastriüksust üheks krundiks.
2. Sõlmitakse liitumislepingud ja kitsenduslepingud.
3. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse hooned ja tehnilised kommunikatsioonid.
4. Rajatakse hooned ja ühendused tehnovõrkudega.
5. Heakorrastatakse ja haljastatakse krunt.

Koostas: arh. Reet Aedviir