

Omanik: Raivo Laubert

Tellija: Raivo Laubert

Objekt: Tallinna mnt. 7 detailplaneering

Asukoht: Tallinna mnt.7, Haapsalu linn,Läänema,katastritunnus 18301:010:0320

**TALLINNA mnt.7 KRUNDI DETAILPLANEERING**  
**Tallinna mnt.7, Haapsalu linn, Läänemaa**

Töö nr.

SNP-24-08

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. Keskkonnakaitse

#### **III Fotod** planeeritavast alast

#### **IV Joonised**

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 1. Geoalus           | M1:500   |
| 2. Asukoha skeem     | M1:10000 |
| 3. Tugijoonis        | M1:500   |
| 4. Põhijoonis        | M1:500   |
| 5. Illustratsioon    | M1:500   |
| 6. Juurdepääsu plaan | M1:100   |

**V Lisad**, detailplaneeringu korraldamise materjalid.

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus nr.19, 11.juuni 2007,detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Haapsalu linnas, Tallinna mnt. 7 krundi detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE
3. Väljavõte ajalehest „Lääne Elu“ detailplaneeringu algatamise kohta
4. Haapsalu Veevõrk tehnilised tingimused 11.09.2008 nr.1-6/341
5. Detailplaneeringu (Tallinna mnt.7) finantseerimise ja koostamise leping.

## I Seletuskiri

### 1.Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu asukohaga Tallinna mnt. 7, Haapsalu linn, Läänemaa, eesmärk on jagada kinnistu kaheks iseseisvaks elamukrundiks suurusega 1646m<sup>2</sup>, ja 958m<sup>2</sup>.

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 10.01.2007, nr 19 .

Lähteülesanne

Topograafiline plaan Tallinna mnt 7 katastriüksus(18301:010:0320) koostatud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 09.05.2007a.

### 2.Olemasolev olukord

Planeeritav kinnistu suurusega 2604m<sup>2</sup>, asub väikeelamute (EE) rajoonis.

Raivo Laubertile kuuluval 2604m<sup>2</sup> suurusel Tallinna mnt. 7 (katastritunnus 18301:010:0320) krundi läänepoolsel osal paikneb olemasolev elamu ja abihoone, millest saab olema omaette kinnistu . Ülejäänud krunt on hoonestamata.

Krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa (EE). Kinnistu piirneb läänest, põhjast ja idast hoonestatud naaberkrundiga. Lõunast piirneb krunt Tallinna maanteega.

Olemasolevad tehnilised kommunikatsioonid: vee- ja kanalisatsioonitrassid, kõrgepingekaabel ja elektri madalpinge kulgevad piki Tallinna maanteed.

Sadekanalisatsioon puudub. Krunt reljeefne, märgatava kallakuga läänest itta .

### 3.Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav tegevus vastab Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr. 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule. Planeeringuga ei muudeta antud piirkonna maakasutuse ega üldisi kehtivaid hoonestusprintsipi ,sihtotstarbeid ja põhimõtteid. Krundi jagamine on põhjendatud tänu olemasoleva krundi suurusele (2604m<sup>2</sup>). Antud piirkonnas asuvate naaberkruntide suurus on ligilähedane planeeritud elamukruntidele. Mõlemad krundid saavad juurdepääsu krundile avalikult tänavalt.

Planeeritav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Olemasolev väikeelamukrunt jagatakse kaheks iseseisvaks väikeelamukrundiks (EP)ligikaudse suurusega 1646m<sup>2</sup> ja 958m<sup>2</sup>, määratud kruntide sissepääsud ja juurdepääsutee, liitumine tehnovõrkudega.

### 3.1 Kruntimine

Planeeritavale alale on kavandatud kaks väikeelamukrunti ; krunt nr.1-1646m<sup>2</sup>(Tallinna mnt. 7 ) ja krunt nr.2 - 958m<sup>2</sup> (Tallinna mnt. 7a) .

### 3.2 Ehitusõigus

- 1)Kruuntide kasutamise sihtotstarbed;100% väikeelamumaa (EE).
- 2)Hoonete suurim lubatud arv krundil-2-3tk(elamu ja 1-2 abihoonet)
- 3)Ehitise lubatud suurim pindala 300m<sup>2</sup> (1), 280m<sup>2</sup> (2).
- 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 kruuntide hoonestamisel järgida miljööväärtuslikku ja antud piirkonnale omast ehitus- ja viimistluslaadi.

- 1) Hoonete korruselisus –elamud kuni 2, abihooone 1 korrus.
- 2) Katuse kalded – 25°-45°.
- 3) Katusekatteks – plekk või kivikatus
- 4) Katusehari – eluhoone põhimahul paralleelne Tallinna maanteega.
- 5) Välisviimistlus- puit, krohv, kombineeritud krohviga vms.
- 6) Avatäited –puidust/plastikust.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linna arhitektiga.

## 4. Liikluskorraldus

Planeeritavale krundile Tallinna mnt.7a on rajatav betoonkivist juurdepääs olemasoleva naaberkrundi mahasõidu laienduselt. Planeering ei too kaasa muutusi Tallinna mnt. liikluskorralduses, sest säilivad endised mahasõidud tänavalt. Kavandatava elumaja juurde rajatakse kivitatega teed-platsid .

Autode parkimine (2-3kohta)toimub kruntidel.

## 5. Tehnovõrgud

Kõik olemasolevad tehnovõrgud on kantud detailplaanile.

Olemasoleval eluhoonel toimiv oma vahenditega rajatud veetrass mis kuulub likvideerimisele pärast uue trassi ja liitumispunkti rajamist Tallinna maantee äärde.

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

Krundi läbivale olemasolevale veetrassidele on vajalik seada servituut2+2m seniks , kuni pole Haapsalu Veevärgi poolt rajatud uut veetrassi väljapoole krundi territooriumi.

## 6. Veevarustus

Olemasoleval eluhoonel toimiv oma vahenditega rajatud veetrass mis kuulub likvideerimisele pärast uue trassi ja liitumispunkti rajamist Tallinna maantee äärde.

Veevarustus lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 11,09,2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/341. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

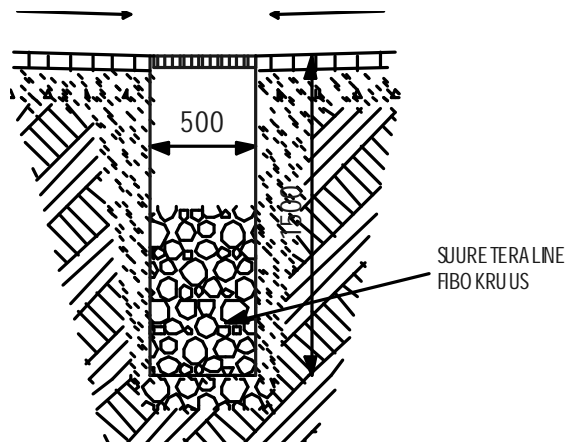
## 7. Kanalisatsioon

Olemasoleval eluhoonel kogumismahutiga krundil toimiv lokaalne kanalisatsioon .

Kanalisatsioon lahendada vastavuses Haapsalu Veevärgi poolt 11,09,2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1-6/341. Projektlahendus kooskõlastada Haapsalu Veevärk AS-ga.

## 8. Sadevete dreenaaz

Moodustuval kinnistul Tallinna mnt. 7a on märgatav maapinna kõrguste vahe , kus oleks otstarbekas rajada dreenaaz piki naaberkrundi (Tallinna mnt.7 ) piiri ja kollektoriga juhtida kogutud liigvesi rajatavasse killustikkaevu, kus see immutatakse pinnasesse.



## 9. Elektrivarustus

Moodustuval kinnistul Tallinna mnt. 7 on olemas kehtiv leping Fortum Elekter AS-ga. Kinnistutele Tallinna mnt.7a tagatakse elektrivarustus liitumislepingu alusel kohaliku elektrivõrguga Fortum Elekter AS. Olemasolev elektriliin piki Tallinna maanteed .

## **10. Haljastus ja heakorrastus**

Rajataval krundil Tallinna mnt. 7a arvestatav kõrghaljastus ehitusalal puudub ja ehitustegevust ei piira.

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

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

## **11. Tuleohutuse abinõud**

Projekteeritavad hooned on tulepüsisivusklassiga 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 tuletõkkeseksiooni, mille maksimaalsuurused on vastavalt määruse lisas 2 antud tabelis .

Kavandatud hooned on paigutatud krundi piirist vähemalt 4m kaugusele ja 8m kaugusele naaberkrundi hoonetest (kokkuleppel naabriga võib lähemale).

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

Soovitav on välja ehitada tulekahju- ja valvesignalisatsioon.

Veevõtukohaks on tuletõrjehüdrant 50m kaugusel.

## **12. Keskkonnamõjud**

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Elamute kütteks on ette nähtud kohtkatlamajad tahkeküttele ning osaline elektriküte.

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

## **13. 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