

Seletuskiri eskiisile.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 12. okt. 2007 nr 750 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga M 1:2000.
- 3) Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 2009.a. veebruaris koostatud Vee tn 5a topograafiline plaan tehnoõrkudega M 1:500

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeering hõlmab Vee tn. 5a krunti Haapsalus.

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva väikeelamukrundi jagamine kaheks väikeelamukrundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine pereelamute ehitamiseks. Planeeringuga ei muudeta üldplaneeringut, antud piirkonna üldisi kehtivaid hoonestusprintsippe ega sihtotstarbeid.

3. Olemasolev olukord.

Vee tn. 5a krunt asub Haapsalu muinsuskaitsealal reg. nr. 27013.

Krunt piirneb põhjast Vee tn. 3b (kat. nr. 18301:005:0110) elamukrundiga (E), idast Promenaadi 3 (kat. nr. 18301:005:0028) üldmaakrundiga (Üm), lõunast Jaani tänava pikendusega ja läänest Vee tn. 5 (kat. nr. 18301:005:0340) elamukrundiga (E).

Vee tn. 5a. - kinnistu nr. 227832, katastritunnus 18301:005:0170. Kinnistu suurus 1553 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Omanikuks on Ruth Raudvee.

Krunt on hoonestamata rohumaa, krundi idaosas on mõni suur puu ja mullahunnik.

Vee tn. 5 krundile rajati hooned 18 sajandi I pooles. Praegune Vee 5a krundi asukohal oli aed. Vee 5a krunt eraldati Vee 5 krundist aastal 2000.

4. Planeeringulahendus.

Vee tn. 5a krunt jagatakse kaheks pereelamukrundiks suurusel 774 ja 778 m².

Ehitusõigus: lubatud ehitistalune pind - 200 m² (st. täisehitusprotsent kuni 26%);
 lubatud ehitiste arv krundil - 2 tk. (1 põhihoone + abihoone);
 ehitiste lubatud kõrgus - 8,5 m;
 lubatud katusekalle - 30-45°

Jaani tänava pikenduseks oleva juurdepääsutee nimetuseks võiks olla Jaani tänav ja nimetada krundid Jaani tn 3 ja Jaani tn 5.

Jaani tn 3 krundile paigutatav hoone võiks ühe küljega olla paralleelne tänavaga ja võrdlemisi lähedal, et markeerida tänavajoont (kohustuslik ehitusjoon). Tänav on kitsas, piire tuleks paigutada krundi piirist ca 2m taha poole (hoone joonele).

Jaani tn 5 krundile võiks paigutada hoone paralleelselt krundi idapoolse piiriga. Hoone võiks olla nihutatud krundi keskele, et säilitada vaateid piki tänavat merele ja linnutornile. Sellise paigutuse puhul on paremad vaated ka rajatavatest elamutest ida suunas. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud, ka harjajoon on vaba.

Konkreetsel vajadusel võib kokkuleppel naaberkrundi omanikuga rajada majandushooned krundi piirile. Majandushoone ehitamisel krundi piirile lähemale kui 4 m (kaugus naaberkrundi hoonest 8 m) peab piiril olev hoone sein vastama tulemüüri nõuetele.

Kavas on säilitada suured puud Jaani tn 5 krundil. Hoonete mahu perspektiivsel kavandamisel tuleb arvesse võtta piirkonna miljöölist väärtust. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Soovitav on kasutada hoonete viimistluses värvitud laudvoodrit, krohvitud soklit ja valtsplekk-katust.

Antud planeeringulahendus on vastavuses Haapsalu linna üldplaneeringuga.

5. Tehnovõrgud.

Kanaliseerimisvõrg on tänaval olemas. Vajalik on liitumine.

Veevõrg on olemas Vee tänaval ja ühendus kuni Vee 3b hooneni. Vee saamiseks on tarvis rajada: 1) kas uus tänavavõrg Vee tänavalt kuni hooneteni. Kuna trasside välja ehitamine linna maal sõltub linna arengukavast, siis kiirema ehitussoovi korral tuleb veetrass ehitajal ise välja ehitada (ca 80 m piki tänavat). 2) või teha ühendus kruntidesiseselt põhja poolt Vee tn 3 naaberkrundilt.

6. Üleujutusohud.

Kuna planeeritavad elamukrundid asuvad madalal mereäärsel alal, siis tuleks kruntide madalamaid kohti täita vähemalt kõrgusmäärgini +1,5. Samal ajal tuleks vältida sadevete valgumist Vee 3b krundile (õu +1,3). Kalded tänavate poole. Kõrguste vahe puhul üle 0,5 m tuleks naaberkrundi piirile rajada tugimüür. Hoonete puhta põrandapinna kõrgus ei tohiks olla madalamal kui +2,2.