

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavolikogu otsus 30. nov. 2007 nr 169 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukoha skeemiga M 1:2000.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500.
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeering hõlmab Kuuse tn. 32, 32a, 32b ja 32c krunte Haapsalus.

Planeeringu eesmärgiks on planeerida viis ühiskondlike hoonete krunti, et ehitada igale krundile üks väikelastekodu pereelamu. Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus ja juurdepääsud kruntidele. Vastavalt üldplaneeringule planeeritakse Kastani kaubanduskeskuse parklalaienduse krunt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ja kavandada kolm väikeelamumaa krunti ning osa üldmaa krundist ühiskondlike hoonete maaks.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritava ala pindala on ca 14500 m² ja see piirneb põhjast Kuuse tänavaga (foto 1, 7), idast Vahtra tänavaga (foto 9), lõunast Kastani 9a noortekodu (kü. nr. 18301:015:0029) ja Kastani 9 väikelastekodu (kü. nr. 18301:015:0020) ühiskondlike hoonete maa kruntidega (foto 11), edelast Kuuse 26 (kü. nr. 18301:015:0006) ja Kuuse 24 (kü. nr. 18301:015:0007) korruselamukruntidega (foto 5, 6) ning läänest Kuuse 28 ärikrundiga (Kastani pood, kü. nr. 18301:015:0005) (foto 1).

Planeeringuala koosneb neljast kinnistust:

- 1) Kuuse tn 32 suurusega 6807 m², sihtotstarve 100% üldmaa, katastritunnus 18301:015:0032 (Vahtra haljasala) – omanik Haapsalu linn.
- 2) Kuuse tn 32a suurusega 1561 m², sihtotstarve 100% väikeelamumaa, katastritunnus 18301:015:0033, reg. nr. 2238532 – omanik Eesti Vabariik.
- 3) Kuuse tn 32b suurusega 1470 m², sihtotstarve 100% väikeelamumaa, katastritunnus 18301:015:0034, reg. nr. 2238632 – omanik Eesti Vabariik.
- 4) Kuuse tn 32c suurusega 1475 m², sihtotstarve 100% väikeelamumaa, katastritunnus 18301:015:0035, reg. nr. 2238732 – omanik Eesti Vabariik.

Krundid on hoonestamata ja seal kasvavad valdavalt männid ja võsa (foto 6-10, 12). Maa-ala läbivad sissetallatud teerajad ja kagu-loode suunaliselt kraav (foto kaanel) ning Kuuse 26 korterelamu vee- ja sideühendus. Ala loodenurgas on Ostu alajaam (foto 2), väljaehitatud juurdepääsutee Kastani poe tahaküljele (foto 3, 4) ja sissetallatud juurdepääsuteed ja rajad Kuuse 26 ja 28 kruntidele (foto 5, 6).

Vetrassid kulgevad piki Kuuse ja Vahtra tänavat lähimad kanalisatsioonikaevud on planeeringuala lääneosas Kuuse 32 krundil ja Kuuse tänaval Kuuse 25 ees. Sidekanalisatsioon kulgeb parallelselt Kuuse tänavaga teeäärsest kraavist lõuna pool. Kuuse tänava servas on ka elektri- ja sideõhuliinid.

Bussipeatused asuvad Kastani poe juures ja Vahtra tänaval (foto 1, 9).

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2008. a. märtsi seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. on kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering. Üldplaneering näeb ette antud maa-alale osaliselt väikeelamumaa ja osaliselt üldmaad. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ja kavandada kolm väikeelamumaa krunti ning osa üldmaa krundist ühiskondlike hoonete maaks.

Väikelastekodu pereelamute paigutamiseks on antud asukoht ideaalne, kuna asub väikelastekodu vahetus läheduses eramurajoonis. Kuna krundid ja hoonestus kavandatakse praegusele haljasalale, siis on krundidel kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõue. Kavandatavad uued hooned jätkavad kuuse-vahtra tänavate väikeelamupiirkonnale iseloomulikku hoonestust. Asukoht on suhteliselt vaikne ja privaatne, samas on lähedal Kastani pood ja liinibussi peatused poe juures ja Vahtra tänaval. Väikelastekodu, noortekodu ja väikelastekodu moodustavad ühise sotsiaalse suunitlusega kompleksi.

4.2 Planeeringulahendus.

Kuuse 32a, 32b, ja 32c kruntide sihtotstarve muudetakse ühiskondlike hoonete maaks. Kuuse 32 krundi lõunaossa on planeeritud 2 Üh sihtotstarbega krunti. Igale krundile rajatakse üks väikelastekodu pereelamu. Krundid on planeeritud ühise piirdega.

Elamud on planeeritud kahte gruppi kahe erineva hoonetüübiga. Üks grupp moodustub 3-st elamust liikumispuudega (ratastooli-) lastele. See hoonetegrupp on planeeritud ühe ühise sissesõiduteega ja ühise mänguväljaku ning prügimajakesega. Teise grupi moodustavad 2 Vahtra tänava äärsed krunti, millele rajatakse elamud vaimupuudega lastele. Mänguväljak on planeeritud ühine noortekoduga Kastani 9a krundi põhjaosas.

Hooned on planeeritud kruntide tänavapoolsetest piiridest 15 m kaugusele, et oleks võimalik säilitada kõrghaljastus tänava ja hoonete vahel.

Kuuse 32 läänenurk on planeeritud ärimaaks. Sellele krundile jääb Ostu alajaam, Kastani poe prügikonteinerite plats ja osa juurdepääsuteest. Sellele krundile on planeeritud ca 8 parkimiskohta ja ehitusõigus taara kokkuostupunkti rajamiseks.

4.3 Kruntimine.

Kuuse 32 üldmaakrunt on jagatud neljaks krundiks: 2 ühiskondlike hoonete maa krunti väikelastekodu pereelamute jaoks ja üks transpordimaa krunt, millel on olemasolevad ja planeeritavad juurdepääsuteed ja tehnovõrgud ning üks ärimaakrunt Kastani kalanduskeskuse parkimise laiendamiseks. Seda ärikrunti on hiljem võimalik vajadusel liita Kuuse 28 krundiga.

Kuuse 32a, 32b ja 32c kruntide piire ei muudeta, muutub sihtotstarve.

<i>Olemasolevad krundid</i>			<i>Planeeritud krundid</i>		
<i>Olemasolev aadress</i>	<i>Olemasolev suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Planeeritud aadress</i>	<i>Planeeritud suurus</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>
Kuuse 32	6807 m ²	Üm	Kuuse 28a	838 m ²	Ä
			Kuuse 32	2954 m ²	L
			Kuuse 32c	1484 m ²	Üh
			Vahtra 14	1531 m ²	Üh
Kuuse 32a	1561 m ²	EE	Kuuse 32a	1561 m ²	Üh
Kuuse 32b	1470 m ²	EE	Kuuse 32b	1470 m ²	Üh
Kuuse 32c	1475 m ²	EE	Vahtra 12	1475 m ²	Üh
Kokku:	11313 m ²			11313 m ²	

4.4. Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Kuuse 28a	838 m ²	Ä	1 tk	60 m ²	5 m
2.	Kuuse 32	2954 m ²	L	2 tk	60 m ²	5 m
3.	Kuuse 32a	1561 m ²	Üh	2 tk	300 m ²	8,5 m
4.	Kuuse 32b	1470 m ²	Üh	2 tk	300 m ²	8,5 m
5.	Kuuse 32c	1484 m ²	Üh	2 tk	300 m ²	8,5 m
6.	Vahtra 12	1475 m ²	Üh	2 tk	300 m ²	8,5 m
7.	Vahtra 14	1531 m ²	Üh	2 tk	300 m ²	8,5 m
	Kokku:	11313 m ²				

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Kuuse tänava äärde. Vahtra tänava ääres ei ole kohustuslikku ehitusjoont. Hooned tuleb paigutada kruntidele säilitades maksimaalselt kõrghaljastust, eriti hoonete ja tänava vahelisel alal.

Kuuse tänava äärsete kruntide elamute harjajooned paralleelselt Kuuse tänavaga

Arhitektuurne lahendus peab tagama uute hoonete sobivuse olemasolevasse miljöösse säilitades maksimaalselt kõrghaljastust.

Hoonestuse korruselisus – kuni 2 (1+ katusekorrus).

1) Katuste kalded – 20°- 45°.

2) Katusekatteks – kivi, profiilplekk või kleepmaterjalid.

3) Välisviimistlus – värvitud laudvooder, laudvooder krohvi või naturaalse kiviga kombineerituna.

4) ±0,00 = +2,20

Kruntide tänavatepoolne puitpiire rajada kõrgusega ca 1,5 m.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb põhjast Kuuse tänavaga ja idast Vahtra tänavaga. Kuuse 32a, 32b ja 32c kruntidele on planeeritud üks ühine juurdepääsutee Kuuse tänavalt. Elamugrupi keskel on autode ümberpööramise ja parkimise võimalus. Juurdepääsutee on vähemalt 3,5 m laiune, mahasõit Kuuse tänavalt 5 m laiune.

Üle Kuuse 32 krundi kirdenurga on välja ehitatud asfaltkattega ca 5m laiune juurdepääsutee Kastani poe taha. Juurdepääsutee läbib planeeritavat Kuuse 28a krunti, millele on planeeritud 8 parkimiskohta Kastani poe personali jaoks.

Sama mahasõitu kasutades on planeeritud ka juurdepääs Kuuse 26 korterelamu juurde. Juurdepääs otse Kuuse tänavalt Kuuse 26 krundile võimaldab välja ehitada parkimiskohad elamust põhja ja vajadusel ka ida poole maja taha.

Vahtra 12 ja 14 kruntidele on pääsud planeeritud Vahtra tänavalt.

Vajalikud parkimiskohad rajatakse igale krundile. Lisaks on planeeritud 3 parkimiskohta Kuuse tänava sissesõidu juurde värvate lähedale Kuuse 32 transpordimaa krundile.

Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kas asfalt- või kivikattega.

Kuuse tänava serva rajatakse 3 m laiune kergliiklustee. Kergliiklustee eraldatakse sõiduteest äärekiviga. Vahtra tänava serva rajatakse kõnnitee.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhatakse linna kanalisatsioonivõrku.

Ühendused on planeeritud Kuuse tänavalt piki juurdepääsuteed pereelamute grupi keskele. Liitumispunktid igale krundile eraldi krundi piiridele.

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

7. Elektrivarustus.

Liitumislepingle alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS.

Ühendus tehakse olemasolevast Ostu alajaamast planeeritava ala loodenurgast soovitatavalt maakaabliga. Liitumispunktid rajatakse ühisest punktist Kuuse 32b sissepääsu kõrvalt. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m ja madalpinge õhuliinile 2+2 m. Krundi läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid.

8. Küte.

Igale elamule rajatakse autonoomne küte. Võimalik on maaküte + lisaküte elektriga. Hoonetesse on vajalik ehitada põrandaküte.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Säilitada võimalikult palju kõrghaljastust kruntidel, eriti hoonete ja tänava vahelistel aladel.

Hoonete ümbrus korrastatakse, rajatakse kattega sissesõiduteed ja murupinnad. Rajatakse mänguväljakud ja vajadusel varjualused.

Lastekodu pereelamute krundid piiratakse ühise piirdega. Puitpiirde kõrgus võiks olla sama, mis väikelaste- ja noortekodu kruntidel, ca 1,5 m. Kujundus valida selline, mis sobiks olemasolevate piiretega. Kruntide omavahelised piirid võib vajadusel markeerida haljastusega.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Hoonetegrupi keskele on planeeritud rajada ühine prügimajak. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

10. Tuleohutuse abinõud.

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

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks 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 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 vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kuuse tänaval Kuuse 25 sissesõidu juures ja Kuuse-Vahtra tänava nurgal. Hüdrantide kasutusraadius on ca 200 m.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Säilitatakse võimalikult palju kõrghaljastust. Ehitustööde käigus kaitstakse lähemalolevaid puid vigastuste eest.

Olemasolevad kraavid asendatakse drenaazidega.

Vältida tuleb sadevete juhtimist naaberkruntidele.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse ühise välispiirdega, milles on 2 väravat. Elamutes on ööpäevaringne valve. Tänavad ja juurdepääsud on valgustatud. Lisaks võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistud, seatakse vajalikud servituudid.

2. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse hooned ja tehnovõrgud, sõlmitakse liitumislepingud.

3. Rajatakse juurdepääsud, hooned ja tehnovõrgud,

Koostas: arh. Reet Aedviir