

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 13.01.2005 nr 27 detailplaneeringu algatamise kohta koos kinnitatud lähteülesandega.
- 2) Detailplaneeringu ala geodeetiline alusplaan M 1:500 (Haapsalu Maamõõdubüroo töö nr 464-2005).

2. Asukoht ja planeeringu eesmärk:

Planeeritava ala asub Haapsalu muinsuskaitseala kaitsetsoonis Öhtu kalda tänava ääres. Planeeringu eesmärk on jagada Öhtu kallas 27 väikeelamukrunt kaheks. Uus üldmaakrunt tagaks naabruses asuvatele korruselamutele juurdepääsud avalikus kasutuses olevalt linna maalt. Kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused.

3. Olemasolev olukord:

Planeeritava ala suurus on ca 2500m² ja seal asuvad kaks munitsipaalomandis olevat väikeelamukrunti. Krundid on moodustatud vastavalt varasematele maaeraldustele.

Kummalgi krundil asub üks puitelamu ja suhteliselt amortiseerunud puidust abihooned. Öhtu kallas 27 elamu on antud piirkonna üks vanemaid säilinud hooned (vt väljavõtte linnaplaanist). Öhtu kallas 25 põhjapoolne naaberkrunt on kuulunud skulptor Juhan Raudsepale.

Puitelamud ei ole küll eeskujulikus seisukorras, kuid sellisenagi sobivad hästi antud miljöösse.

Öhtu kalda 27 õu on põhiliselt piirdeta. Krundi lõunaosas asub asfalteeritud juurdepääsutee osa, mida kasutavad naaberkruntide Öhtu kallas 29 ja Kalda 14a korterelamute elanikud.

Neil kruntidel puudub linna ühisveevarustus ja kanalisatsioon.

4. Planeerimislahendus:

Käesoleva planeeringu põhiline eesmärk on krundipiiride muutmine, mitte kruntide ehitusõiguste muutmine (v.a. täisehitus % muutumine seoses kruntide pindalade muutmisega).

Kruntimine:

1. Planeeringu käigus muutus tellija soov kahe munitsipaalomandis oleva krundi omavahelise piiri muutmise osas, nii et Öhtu kallas 25 ja 27 kruntide omavahelisi piire ei muudeta.

Öhtu kallas 27 krunt jagatakse kaheks selliselt, et juurdepääsuteena kasutuses olev krundiosa moodustaks omaette üldmaakrundi suurusega 184m².

Antud lahendus on vajalik selleks, et tagada kortermajade elanikele senine juurdepääs Öhtu kalda tänavalt avaliku kasutusega munitsipaalmaalt, mitte erastamisele kuuluvalt väikeelammumaalt.

Kruntide ehitusõigused:

Öhtu kallas 25 ja 27 :

1. sihtotstarve - väikeelamumaa
2. kummalgi krundil on lubatud hoonete arv 2;
3. hoonestuse korruselisus kuni 2 (1+ katusekorrus);
4. suurim hoonestatav ala: Öhtu kallas 25 - 260m² (24%)
Öhtu kallas 27 – 210m² (22%)

Olemasolevad elamud kuuluvad rekonstrueerimisele.

Arhitektuuri nõuded elamute remondiks:

- viilkatuste (45o räästanurgaga) katted – traditsiooniline valtsitud tsinkplekk;

- välisseinad – värvitud puitlaudis;
- aknad – puitraamidega, eeskujuks olemasolevad aknad (säilitada olemasolev suurus, klaasijaotus, profiilid); Õhtu kallas 27 akende välja vahetamisel on lubatud taastada varasem kuue-klaasiga aknajaotus;
- välisüksed – puidust tahvelüksed;
- korstnad – korstnapitsid ehitada samaajastu hoonete eeskujul;
- räästalahendus – säilitada olemasolevad lahendused
- Õhtu kallas 27 lõunapoolset fassaadi võib hoone terviklikkust silmaspidavalt kavandada aknaid, veranda;
- piirded – puitlipaad ja –väravad kõrgusega 1,2-1,5m.
- Olemasolevad amortiseerunud kuurid võib lammutada ja nende asemele ehitada uued abihooned. Uued kuurid tuleb ehitada puitlaudisega viimistletult. Hoonetele on ette nähtud kalkkatused, katteks valtsitud plekk või olemasolev katusekate eterniit. Kivi imiteeriva pleki kasutamine on keelatud, samuti plastmass raamidega aknad.

Pindade tabel

Address või positsioon	OI. olev pindala m ²	OI.olev sihtotstarve	Planeeritud pindala m ²	Planeeritud sihtotstarve
Õhtu kalda 25	1011	EE väikeelamumaa	1011	EE väikeelamumaa
Õhtu kalda 27	1139	EE väikeelamumaa	Ca 969	EE väikeelamumaa
Õhtu kalda 27a	-	Ü üldmaa	Ca 170	Ü üldmaa

Planeeritud kruntide suurused täpsustatakse geodeetiliste mõõdistustega.

5. Keskkonnakaitse ja heakord:

Kruntidele paigaldatakse prügikastid kõval alusel ja sõlmitakse vastavad lepingud prügiveedu korraldava firmaga.

Puudest on ette nähtud säilitada suured tänava äärsed vahtrad, pajud kuuluvad pügamisele. Hoonete vahetus läheduses kasvavad suured puud (kastan ja vaher) on ette nähtud maha võtta, kuna nad kahjustavad olemasolevaid puitelamuid.

Puude maha võtmisel tuleb järgida kehtivat korda.

Õuel kasvavat võsa ja viljapuid tuleb piirata, säilitavat haljastust hooldada.

6. Liikluskorraldus, teed ja platsid:

Õhtu kalda tänav on väga kitsas. Vastavalt kehtivale raudteetammi ja Õhtu kalda vahelise ala detailplaneeringule lõpeb Õhtu kalda tänav tupikuna koos ümberpööramisplatsiga, et tagada elanikele autoga juurdepääs oma krundile.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded:

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleks ehitada kruntidele tänavale iseloomulikud värvitud puitpiirded ja – väravad.

Tänaväärne välisvalgustus on olemas.

8. Tehnovõrgud:

Planeeritavad krundid ei ole ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Õhtu kalda tänavale tuleb projekteerida ja rajada vastavad torustikud, millega ühendatakse kõik tänaväärseid krundid.

Ühendused elektri- ja sidekaablitega on olemas.

9. Tuleohutusnõuded:

Olemasolevate hoonete tuleohutusklass on TP-3. Elamute remontimisel ja uute hoonete projekteerimisel tuleb võtta kasutusele abinõud lähtudes Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315.

Erinevatel kruntidel paiknevate puitehitiste vahelised kujud on minimaalselt 8,0m. See tagab võimaluse rajada hooned tulepüsivusklassiga TP-3. Kuja vähendamise vajadusel projekteerida vastav sein tulemüürina. Öhtu kallas 25 elamu koos abihoonega paikneb tulemüüriga piirnevalt vahetult Öhtu kallas 23 piiril. Kruntide vahelisel piiril asuvad olemasolevad kuurid on tulemüüriga.