

Tellija: Viiman Baltic OÜ  
Täitja: Klotoid OÜ  
Juhataja: Indrek Himmist.....  
Arhitekt: Raivo Kotov.....  
Koostas: Pille Hein.....

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 12  
jooniseid 6  
otsuseid 4  
kooskõlastuste lehti 5  
tehnilised tingimused 5  
lisad 4

tel. 453 3723  
GSM 508 4489  
faks 453 3695  
e-mail [klotoid@sarma.ee](mailto:klotoid@sarma.ee)

Pikk tn 23  
93812 Kuressaare  
reg. nr. 10207096

SISUKORD	lk. nr.
OTSUSED	
KOOSKÕLASTUSED	
SELETUSKIRI	
1. ÜLDOSA	
1.1. Planeeritav ala	3
1.2. Lähteandmed	3
1.3. PLANEERINGU EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	
2.1. Planeeritava ala asukoht	3-5
2.2. Planeeritava ala ajaloost	5
2.3. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6-7
2.4. Suur-Mere 18 kinnistu andmed	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	
3.1. Sihtotstarbe muutmine	8
3.2. Hoonestus	8
3.3. Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks	8
3.4. Krundi ehitusõigus	9
3.5. Liikluskorraldus	9
3.6. Piirded	9
3.7. Haljastus ja heakord	9
3.8. Keskkonnatingimused	9-10
3.9. Tehnovõrgud	10
3.10. Tuleohutus	11
4. KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE	11
5. SERVITUUTIDE VAJADUS	12
6. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED	12
JOONISED	
Asukohaskeem	leht 1
Situatsiooniskeem	leht 2
Tugiplaan M 1:500	leht 3
Hoonestuse skeem M 1:500	leht 4
Maakasutuse skeem M 1:500	leht 5
Tehnovõrkude planeering M 1:500	leht 6
Planeeringu illustratsioon	
7. TEHNILISED TINGIMUSED	
8. LISAD	

## HAAPSALU LINNAS, SUUR-MERE 18 DETAILPLANEERINGU

### S E L E T U S K I R I

#### 1. ÜLDOSA.

**1.1. Planeeritav ala:** Haapsalu linn, Suur-Mere 18

#### 1.2. Lähtematerjalid

- Haapsalu Linnavolikogu otsus nr. 195 17.06.2005 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks
- Muinsuskaitse eritingimused Haapsalu vesi- ja mudaravila Suur-Mere tn 18 koostaja OÜ Eensalu & Pihel märts, 2005.
- Haapsalu linnas üldplaneeringuna kehtiv RPI Eesti Projekt 1987 töö nr 1104-85/87 "Haapsalu linna ja kuurordi generaalplaani korrektuur"
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (koostas Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ, mai 2005)

#### 1.3 Planeeringu eesmärk

Planeeritava ala suurus ca 1600 m<sup>2</sup>.

Käesoleva planeeringu ülesanne on krundiehitusõiguse muutmise ja uue sihtotstarbe määramine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Planeeritava ala asukoht

Planeeritav kinnistu paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal. Maa-ala piirneb läänest Suur-Mere tänavaga, idast Promenaadi tänavaga, põhjast Suur-Mere 20 maaüksusega ning lõunast Suur-Mere 16a ja Promenaadi 6 kruntidega.

Planeeritaval alal kehtib hetkel üldplaneeringuna RPI Eesti Projekt 1987 töö nr 1104-85/87 "Haapsalu linna ja kuurordi generaalplaani korrektuur"

Krundi idapiirist algab Tagalahe kaldale rajatud ajalooline promenaadiala. Ajalooliselt on promenaadi äärne ala olnud hoonestatud. Ümbritsevat piirkonda kujundab valdavalt puitarhitektuur. Esinevad mõned ajaloolised esinduslikud dominanthooned. Vaade villa "Friedheim", selle piirkonna arhitektuursele dominandile, Promenaadi poolt

## 2.2. Planeeritava ala ajaloost

Krundil on hetkel üks hoone. Ajalooliselt oli hoone ehitatud mudaravilaks. Algselt oli hoone T- kujulise põhiplaaniga ühekorruseline puithoone. Hoone peafassaad oli suunatud Mere tänavale. Tiiva põhjafassaadi kõrvale on rajatud maa-alune mudahoidla. 1960 aastatel ehitati kõnealune ravila ümber Laine nimeliseks sanatooriumiks. Hoone põhiplaan jäi sarnaseks, peale ehitati teine korrus. Välisseina laudis eemaldati ning kaeti krohvimattidega, mis krohviti. Ajaloolised puitdekoratsioonid fassaadil hävinesid kogu ulatuses.

## 2.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Olemasolev kahekorruseline hoone on oma põhiplaanilt T-kujuline ning asub Suur-Mere tänava ääres. Käesoleval hetkel on hoone elamiskõlbmatu ning seisab tühja ja rüüstatuna. Hoone põhjafassaadi kõrval paikneb maa-alune mudareservuaar.

Reljeef on suhteliselt madal ja tasane loodusliku kaldega mere poole. Abs. kõrguste vahe krundil on ca 1,35 meetrit mere poolt kuni ca 3,90 meetrini Suur-Mere tänava poole.

Hoone lõunapoolse fassaadi ääres kasvab kuni 5 puud, milledest 3 on Muinsuskaitse eritingimuste andmetel (OÜ Eensalu & Pihel, märts 2005) kuni 50 aastased. Ülejäänud osas paikneb enamus kõrghaljastusest Promenaadi poolse piiri ääres.

Promenaadi poolse krundipiiri ääres kasvav kõrghaljastus.

Kogu kinnistule on hetkel üks juurdepääs Suur-Mere tänavalt.

Seadusjärgsete kitsendustena kehtivad kinnistul Looduskaitseseadusest tulenev ehituskeeluvöönd 50 m rannajoonest ning Muinsuskaitseseadusest tulenevad kitsendused.

## 2.4 Suur-Mere 18 kinnistu andmed seisuga 17.06.2005

Kinnistu omanik	Ytrearne Jan Egil
Kinnistu suurus	1536 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	Ärimaa 100%
Katastriüksuse tunnus	18301:004:0210
Kinnistu reg. nr.	3317

## 3. PLANEERINGU LAHENDUS

### 3.1 Sihtotstarbe muutmine

Planeeritavast alast Promenaadi poole jäävatel kruntidel on põhiliselt elamud. Põhja poolse krundil asub endine ravila hoone, mis käesoleval hetkel seisab tühjana. Haapsalu linna antud piirkonnas kehtib hetkel üldplaneeringuna RPI Eesti Projekt 1987 töö nr 1104-85/87 "Haapsalu linna ja kuurordi generaalplaani korrektuur" Kuna käesolevaga on planeeritud krundile korterelamud, siis sellega tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringu järgset sihtotstarvet ärimaast elamumaaks.

### 3.2 Hoonestus

Vaadeldav ala asub Suur-Mere tänava ja Promenaadi vahel. Suur-Mere tänavale on omane perimetraalne hoonestus, Promenaadi ääres on ajalooliselt hoonestus asunud, planeering teeb ettepaneku see taastada.

Muinsuskaitse eritingimused nõuavad Suur-Mere tänava ääres uut hoonemahtu, mis jääks olemasoleva hoonega mahult, kõrguselt ja põhiplaani samaks. Linnaehituslikel kaalutlustel on planeeritud uus, pikem, L-kujuline hoone, mis paikneb Suur-Mere tänava ääres järgides tänavajoont – hoone koosneb kahest mahust, mis on omavahel väikese nurga all.

Promenaadi äärne hoone on väiksem, ning astub samasse ansamblisse Promenaadi 6 kinnistul paikneva hoonega. Parkimine on lahendatud nii, et kõik autod paiknevad Suur-Mere tänava äärse hoone soklikorruusel, jättes kahe hoone vahelise õueala vabaks, kuhu saab rajada laste mänguväljaku jms.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on üle vaadatud hoone põhjaküljel olev mudareservuaar. Tegemist on väheväärtusliku ehitisega, mille lae konstruktsiooniks on nõukogude ajal toodetud õõnespaneelid. Seega ei pea arhitektuurne lahendus arvestama mudareservuaariga ning see kuulub lammutamisele. Lammutustööde ajaks on vajalik arhitektuurajalooline järelvalve.

Hetkel paikneb osa Suur-Mere 16a kuurist Suur-Mere 18 krundil. Vastavalt omanike vahelisele kokkuleppele jäävad krundi piirid endiseks ning see osa hoonest, mis ulatub üle piiri on planeeritud lammutatavaks.

### 3.3 Ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Vastavalt Looduskaitseeadusele kehtib tiheasustusega alal ehituskeeluvöönd 50 m rannajoonest. Promenaadi tänava olemasolev hoonestus on rannajoonele lähemal, kui 50 meetrit. Uus hoone on planeeritud ehitada olemasoleva hoonestusega vahele ning rannajoonest suhteliselt samale kaugusele. Seega teeb planeering ettepaneku vähendada ehituskeeluvööndit krundil analoogselt naaberkruntide hoonestusega 50 meetrilt 20 meetrile.

### 3.4 Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud pindala:	1541 m <sup>2</sup>
Krundi sihtotstarve:	Elamumaa 100 %
Lubatud hoonete max arv krundil:	2
Hoone abs kõrgus	12,1 m (Suur-Mere tänava poolne hoone kõrgus maapinnast tänava poolt vaadates 8,1 m, hoovi poolt vaadates 9,4 m, Promenaadi poolse hoone harja kõrgus maapinnast 10,5 m)
Hoonete korruselisus	Suur-Mere tänava äärne 2,5 korrust Promenaadi äärne 2 korrust
Katusekalle:	Suur-Mere tänava äärne hoone – lame Promenaadi äärne hoone – 20-40 kraadi
Harjajoon:	Suur-Mere tänava äärne hoone paralleelselt Suur-Mere tänavaga Promenaadi äärne hoone paralleelselt Promenaadi tänavaga.
Täisehituse protsent:	55 %
Väisviimistlus materjalid:	Soovituslikult kasutada naturaalseid viimistlusmaterjale (puit, kivi jne) Keelatud on

kasutada imiteerivaid materjale (näit. plastikaknad)

Hoone projekteerimisel võtta arvesse tavapärast üleujutusala piiri 2,0 meetrit.

### 3.5 Liikluskorraldus

Sisse- ja väljasõit krundile on planeeritud Suur-Mere tänavalt.

Joonisel on markeeritud olemasolev sõidutee ja kergliiklustee. Kuna Promenaadi tänav on mõeldud kergliiklusteena, siis sellelt küljelt sisse- ja väljasõite krundile ettenähtud ei ole. Promenaadi poolsele piirile võib rajada jalgvärava ning sealt kaudu saab liikuda jalgsi või kergliiklusvahenditega.

Parkimine on krundil lahendatud Suur-Mere tänav poolse hoone all, pool maa-alusena.

Parkimiskohtade arv krundil peaks olema ca 18 kohta.

Parkimiskohtade normatiivne arv on väljaarvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843.2003 "Linnatänavad" Aluseks on võetud Elamute parkimismatiiv ning arvestatud korterite arvu (ca 19) ning, et elamud planeeritakse äärelinna.

Hoonestuse joonisel on näidatud parkimise võimalik paigutus.

### 3.6 Piirded

Olemasolevate piiretena on põhiliselt kasutatud traatvõrku. Kuna Promenaadi äärses piirkonnas on valdavaks piirdetüübiks puitlippaiad, tuleks kasutada uute piirdeaedade materjalina puitu. Samuti võiks olemasolevad võrkaiad asendada puitaedadega.

Piirete täpne arhitektuurne lahendus anda koos hoone projektiga.

### 3.7. Haljastus ja heakord

Hoonestuse ja parkla alla jäävad puud likvideeritakse.

Haljastamisel lähtuda põhimõttest, et iga mahavõetava puu asemel istutada uus puu. Täpne haljastuse lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

### 3.8. Keskkonnatingimused

- Planeeritud tegevusega ei kaasne keskkonna probleeme ja avariilisi riske. Antud aadressil ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Haapsalu linna varasema generaalplaani kohaselt on antud maa-alale ettenähtud ühiskondlikud hooned, käesolev planeering teeb ettepaneku rajada krundile korterelamud. Planeeritud elanike arv (Suur-Mere 18 kinnistul kokku 19 korterit, ehituskeeluvööndisse ehitataval elamul neist 5 korterit) ei ületa antud piirkonna keskkonna taluvust.
- Planeeritav territoorium ei asu maastiku- või looduskaitsealal. Maa-alal ei ole täheldatud ka haruldaste taimede või taimekoosluste kasvukohti ega muid looduskaitseobjekte. Elamu on planeeritud Promenaadi tänav äärsete hoonetega ühele joonele ning paikneb Tagalahe veepiirist ca 20 m kaugusel.
- Elamud ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Elamute kütteks on planeeritud kaugküte. Alternatiivsena saab soojavarustuse lahendada ka elektrikütte baasil. Kohaliku katlamaja ettenähtud käesoleva planeeringuga ei ole, seega ei teki ka täiendavat õhusaastet antud piirkonnas.

- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus. Orienteeruv veetarbimine kogu kinnistul on ca 8 m<sup>3</sup> ööpäevas.
- Krundile on planeeritud sademevete torustik, mis on suunatud läbi õlipüüduri merre. Sademeevee kanalisatsiooni ja puhasti projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 269 31.07.2001 a (jõustunud 01.01.2005) "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".
- Vastavalt Haapsalu linna jäätmehooldus eeskirjale nr 64, 01.04.2005 on krundivaldaja kohustatud paigaldama oma krundile prügikonteinerid. Jäätmed koguda konteineritesse ja tühjendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel. Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

### 3.9 Tehnovõrgud

Elekter – Elamute elektritoite saamiseks on Fortum Elekter AS väljastanud tehnilised tingimused nr. 49-05 19.07.2005 a. Vastavalt tehnilistele tingimustele on krundile planeeritud komplekt-trafopunkt. Alajaama toide tuua sisselõikega Suur-Mere tänava all paiknevast Wiedemaani-Laine alajaama vahelisest 10kV kaablist. Korterite arvestikapid paigaldada hoonetesse.

Veevarustus – Veeühenduse saamiseks on Haapsalu Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr. 1-6/179 11.07.2005. Vastavalt tehnilistele tingimustele on Promenaadi tänavale planeeritud uus veetorustik, mis on ühendatud Suur-Mere tänava veetorustikuga ja Promenaadi tänaval paikneva veetorustikuga. Uuele veetrassile on planeeritud tuletõrjehüdrant.

Promenaadi tänava äärne hoone veeühendus on planeeritud uuest Promenaadi veetrassist, Suur-Mere tänava äärne hoone hakkab vett saama Suur-Mere tänava veetrassist.

Kanalisatsioon - Heitvete kanaliseerimiseks on Haapsalu Veevärk AS väljastanud tehnilised tingimused nr. 1-6/179 11.07.2005. Vastavalt tehnilistele tingimustele on elamute kanalisatsioonitorustik planeeritud ühendada lähimasse Promenaadi tänaval asuvasse kanalisatsioonikaevu.

Sademeevee kanalisatsioon – Sademevete ärajuhtimiseks kõvakattega aladelt ja katustelt on planeeritud krundile sademevete torustik, mis suunatakse toruga merre. Sademevete torustiku projekteerimisel võtta arvesse tavapärasest üleujutusala piiri 2,0 meetrit.

Sademeevee kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 269 31.07.2001 a (jõustunud 01.01.2005) "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord".

Küte – Elamute kütte võib lahendada nii elektrikütte kui ka kaugkütte baasil.

Elamute varustamiseks kaugküttega on AS Eraküte Haapsalu osakond väljastanud tehnilised tingimused nr. 06/05 18.07.2005 a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kaugkütte torustik planeeritud Supluse tänaval asuvast soojustrassist mööda Supluse ja Suur-Mere tänavat kuni planeeritava alani. Seal edasi kuni hooneteni.

Side – Sideühenduse saamiseks on Elion Ettevõtted AS väljastanud tehnilised tingimused nr. 3855972 18.07.2005 a. Vastavalt tehnilistele tingimustele on sidetrass planeeritud elamutesse Suur-Mere tänaval asuvast sidekaevust. Nimetatud sidekaev on

planeeritud ümbertõstetavaks, kuna olemasoleva kaevu kohale on planeeritud soojustrass.

Täpsed kaablite ja torustike suurused ning asukohad määratakse eraldi projektlahendustega.

### **3.10 Tuleohutus**

Planeeritava ala näol on tegemist vanalinna kitsaste kruntidega, kus sageli on hooned ehitatud krundi piiride äärde. Eesti Vabariigis kehtivate normide järgi peab hoonete vaheline kuja olema 8 meetrit.

Käesolevaga on planeeritud hoonestus naaberkruntide hoonetele lähemal, kui 8 meetrit.

Promenaadi 6 põhjapoolsesse kuuri otsa ning Suur-Mere 16a kuuri põhjapoolsesse otsa on planeeritud tulemüürid, mis peavad ulatuma vähemalt 1 meetri üle kuruide mõlema otsa ning mille kõrgus peab olema 0,6 meetrit kõrgem, kui olemasoleva hoone katuseharja kõrgus.

Promenaadi 6 ja Suur-Mere 16a piiride lähedusse on planeeritud alajaam. Kuna alajaam on planeeritud piirile lähemale, kui 8 meetrit, siis on alajaama Promenaadi 6 poolsesse külge kavandatud tulemüür, mille pikkus peab olema vähemalt 1 meetri pikem üle alajaama nurga ning kõrgus vähemalt 0,6 meetrit kõrgem planeeritava alajaama kõrgusest. Suur-Mere 16a ja planeeritava alajaama tulemüür tuleb omavahel ühendada.

Suur-Mere tänava äärse uue hoone põhjapoolne sein on osaliselt planeeritud tuletõkkeseinana.

*Projekteerimisel võtta aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse määruses nr. 315 01.01.2005 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".*

Uus hüdrant on planeeritud Promenaadi tänavale Suur-Mere 20 ja Promenaadi 3 kruntide vahele.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu.

## **4. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

01.01.2003. a kehtima hakanud uue Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad sissemurdumise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotud kuritegevuse, varguste ja süütamise riski.

Hea jälgitavus vähendab kuriteohirmu, sissemurdumise riski, vägivaldsete kuritegude riski: Samuti vähendab autodega seotud kuritegude esinemisriski.

Varguste või muu kuritegevuse ärahoidmiseks on võimalik palgata valvur, kes hoiab piirkonnal silma peal. Hästi töötab ka naabrivalve. Kuriteohirmu saab vähendada ka politsei või turvateenistuse poolt teostatava regulaarse jälgimise ja patrullimise abil.

Tagumiste juurdepääsude vältimine ning uste ja akende turvaliseks muutmine vähendab sissemurdumise riske.



Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja hästi valgustatud teed vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Vajalik on ka piisav valgustus, elamute hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Oluline tegur on maa-ala korrashoid. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu.

Kindlate reeglite sätestamine omaniku või omanike ühenduse poolt üldkasutatavate kohtade osas suurendab peremehetunnet ja parandab korrashoidu ja vähendab seega ka kuriteohirmu. Süttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu. Vältida tuleb süttivast materjalist prüginõude kasutamist.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

## 5. SERVITUUTIDE VAJADUS.

Servituudi/kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Sisu	Ruumiline ulatus
Isiklik kasutusõigus	Suur-Mere 18	Eesti Energia AS	Krundile planeeritud alajaam, alajaama toiteks planeeritud kõrgepingekaabel ning juurdepääs alajaamale.	Kaablipikkus ca 30 m, alajaama ja juurdepääsu alla jääv maa-ala ca 180 m <sup>2</sup>

## 6. SEADUSJÄRGSSED KITSENDUSED, MILLEGA KRUNDIOMANIKEL TULEB ARVESTADA.

1. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunt asub Läänemere ääres**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Looduskaitseseadus (RT I 2004, 38, 258; RT I 2004, 53, 373; RT I 2005, 15, 87; RT I 2005, 22, 152) § 37 lg 1, 3, §40 lg 6**

2. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunt paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal.**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Muinsuskaitseseadus § 16 (RT I 2004, 25, 171), § 24 (RT I 2004, 25, 171)**

3. Kitsendusi põhjustav objekt: **Krunti läbivad või tulevikus läbima hakkavad tehovõrgud- ja rajatised.**

**Õiguslik alus: Eesti Vabariigi Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 14 ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993 72/73, 1021) § 15<sup>2</sup>. Tehnovõrgu ja -rajatise talumine**