

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 23. veebr. 2010 nr 113 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemiga M 1:2000.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan M 1:500.
- 4) Kehtiv Kuuse 32, 32a, 32b, 32c kruntide detailplaneering.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeering hõlmab Kuuse tn. 32, 32a, 32b, 32c, Vahtra tn. 12 ja 14 krunte Haapsalus.

Planeeringu eesmärgiks on muuta ühiskondlike ehitiste maa kruntide ehitusõigust (vähendada ehitiste lubatud suurimat kõrgust ja suurendada hoonestatava ala suurust, et ehitada kruntidele ühekorruselised lastekodu elamud.

Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritava ala pindala on ca 10500 m² ja see piirneb põhjast Kuuse tänavaga (foto 1, 2), idast Vahtra tänavaga, lõunast Kastani 9a noortekodu (kü. nr. 18301:015:0029) ja Kastani 9 väikelastekodu (kü. nr. 18301:015:0020) ühiskondlike hoonete maa kruntidega, edelast Kuuse 26 (kü. nr. 18301:015:0006) korterelamu krundiga (foto 4) ja läänest Kuuse 28a ärikrundiga (kü. nr. 18301:015:0005).

Kuuse tänava põhjaservas on pereelamud. Vahtra tänavast ida pool on üldmaa sihtotstarbega puhkealana kasutusel olev metsatukk

Planeeritaval alal asuvad üks üldkasutatava maa krunt (Kuuse tn 32, pindalaga 2954m²) ja 5 ühiskondlike ehitiste krunti:

- 1) Kuuse tn 32a pindalaga 1561m²
- 2) Kuuse tn 32b pindalaga 1470m²
- 3) Kuuse tn 32c pindalaga 1475m²
- 4) Vahtra tn 12 pindalaga 1475m²
- 5) Vahtra tn 14 pindalaga 1531m²

Kõik krundid on munitsipaalomandis. 5-le ühiskondlike ehitiste krundile on 15.09.2009 seatud eesti vabariigi kasuks hoonestusõigus tähtjaga 3 aastat. Kõik krundid on hoonestamata.

Kruntidel kasvavad valdavalt männid, sekka mõned lehtpuud (foto 3-6). Maa-ala keskosas on lagendik (foto 5, 6), mis jääb Kuuse 32 krundikagupoolsesse osasse. Maa-ala läbivad sissetallatud teerajad ja kagu-loode suunaliselt kraav (foto 3) ning Kuuse 26 korterelamu vee- ja sideühendus. Ala loodenurgas on välja ehitatud juurdepääsutee Kastani poe õuealale ja Kuuse 26 ja 28 kruntidele.

Veetrassid kulgevad piki Kuuse ja Vahtra tänavat. Lähimad kanalisatsioonikaevud on planeeringualast lääne pool Kuuse 28a krundil ja Kuuse tänaval Kuuse 25 ees. Sidekanalisatsioon kulgeb paralleelselt Kuuse tänavaga teeäärsest kraavist lõuna pool. Kuuse tänava servas on ka elektri- ja sideõhuliinid. Sadevete torustik kulgeb piki Kastani tänavat. Lähim kaugküttetorustik asub Kuuse 26 krundil.

Bussipeatused asuvad Kastani poe juures ja Vahtra tänaval.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2010. a. veebruari seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Käesoleva planeeringuga muudetakse ühiskondlike ehitiste maa kruntide ehitusõigust. Kruntide piirid ja kasutamise sihtotstarbed jäävad samaks. Planeeringulahendus vastab üldplaneeringule.

Lastekodu elamute paigutamiseks on antud asukoht ideaalne, kuna asub olemasoleva väikelastekodu vahetus läheduses. Naabruses asuvad korterelamu, pereelamud ja väike metsatukk. Kruntidel on kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise nõue. Asukoht on suhteliselt

vaikne ja privaatne, samas on lähedal Kastani pood ja liinibussi peatused poe juures ja Vahtra tänaval. Väikelastekodu, noortekodu ja väikelastekodu pereelamud moodustavad ühise sotsiaalse suunitlusega kompleksi.

4.2 Planeeringulahendus.

Igale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on planeeritud üks lastekodu elamu, kokku

5 tk. Juurdepääsud kruntidele Kuuse tänava poolt kvartalisiseselt munitsipaalomandis olevalt Kuuse 32 üldkasutatava maa krundilt. Vahtra 12 ja 14 kruntidele on antud võimalus vajadusel pääs krundile ka otse Vahtra tänavalt.

Krundid on planeeritud ühise piirdega, väravad Kuuse 32 krundi loodeosas ja Vahtra tänava ääres. Üldmaa krundile on planeeritud ühine mänguväljak, autode ümberpööramise plats, prügimajake ja tänavavalgustus. Tehnovõrgud on planeeritud kvartalisiseselt.

Kuna elamud planeeritakse liikumispuudega (ratastooli-) lastele, siis sellest tuleneb vajadus projekteerida hooned 1-korruselistena. Käesoleva planeeringuga vähendatakse kruntidele ehitamiseks lubatud suurimat kõrgust ja suurendatakse lubatavat ehitusalust pinda.

Hooned on planeeritud kruntide Kuuse Tänav poolsest piirist 11 m kaugusele ja Vahtra tänava poolsest piirist 12 m kaugusele, et säilitada võimalikult palju kõrghaljastust tänava ja hoonete vahel. Kruntidele on lubatud ehitada kaks ehitist, põhihoone ja abihoone. Planeeritud on terviklik, ühtse arhitektuurse lahendusega hoonetegrupp.

4.3 Kruntimine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kruntide piire ega sihtotstarbeid.

4.4. Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>
1.	Kuuse 32	2954 m ²	Üm	1 tk	40 m ²	4,5 m
2.	Kuuse 32a	1561 m ²	Üh	2 tk	450 m ²	lamekatus 4,5 m kaldkatus 7,0 m
3.	Kuuse 32b	1470 m ²	Üh	2 tk	450 m ²	lamekatus 4,5 m kaldkatus 7,0 m
4.	Kuuse 32c	1484 m ²	Üh	2 tk	450 m ²	lamekatus 4,5 m kaldkatus 7,0 m
5.	Vahtra 12	1475 m ²	Üh	2 tk	450 m ²	lamekatus 4,5 m kaldkatus 7,0 m
6.	Vahtra 14	1531 m ²	Üh	2 tk	450 m ²	lamekatus 4,5 m kaldkatus 7,0 m
	Kokku:	10475 m ²				

Olemasolevate kruntide sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord":

Üm - üldkasutatav maa; Üh - ühiskondlike ehitiste maa.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeritud. Hooned tuleb paigutada kruntidele säilitades maksimaalselt kõrghaljastust, eriti hoonete ja tänavate vahelisel alal.

Arhitektuurne lahendus ja viimistlusmaterjalide kasutus peab tagama uute hoonete sobivuse olemasolevasse miljöösse.

Hoonestuse korruselisus – 1. Katuste kalded – 0°- 30°. Katusekattele piiranguid ei esitata.
Välisviimistlus – puit, puit krohvi või naturaalse kiviga kombineerituna. Hoonete ±0,00 = +5,60.

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. Kruntidele on planeeritud üks ühine juurdepääsutee Kuuse tänavalt mööda Kuuse 32 üldkasutatava maa sihtotstarbega munitsipaalomandis olevat krunti. Elamugrupi keskel on autode ümberpööramise ja parkimise võimalus. Juurdepääsutee on vähemalt 3,5 m laiune, mahasõit Kuuse tänavalt 5 m laiune. Vahtra 12 ja 14 kruntidele on antud võimalus pääseda vajadusel otse Vahtra tänavalt.

Lisaks on planeeritud igale krundile paar parkimiskohta ja 3 parkimiskohta Kuuse tänava sissesõidu juurde värvate lähedale.

Juurdepääsud ja parkimiskohad rajatakse kas asfalt- või kivikattega.

Kuuse tänava serva on reserveeritud asukoht 3 m laiusele kergliiklusteele. Kergliiklustee eraldatakse sõiduteest äärekiviga. Vahtra tänava serva rajatakse kõnnitee.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust, reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 01.03.2010 nr. 4.-2/5.

Ühendused on planeeritud Kuuse tänavalt piki kvartalisest juurdepääsuteed Kuuse 32 krundil. Liitumispunktid igale krundile eraldi krundi piiridele. Veetrassil on vajalik ühendus Vahtra tänava trassiga läbi Vahtra 12 krundi.

Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad trassid ja planeeritavate trasside võimalikud asukohad. Krunte läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid kaitsevööndite ulatuses. Vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd on 2+2m.

7. Sadevete ärajuhtimine.

Sadevete ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Haapsalu Linnavalitsuse poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 05.03.2010 nr 7-2.15/1097.

Sadevete ärajuhtimiseks rajatakse ümber hoonete drenaaž. Krunte läbiv kraav asendatakse drenaažiga ja sadeveed juhitakse piki Vahtra tänavat Kastani tänava sadevete kanalisatsiooni. Kuuse tänava servas asuv kraav asendatakse drenaažiga kergliiklustee ehitamise käigus.

8. Elektrivarustus.

Liitumislepingute alusel kohaliku elektrivõrguga – Fortum Elekter AS.

Ühendus tehakse olemasolevast Ostu alajaamast, mis asub planeeritavast alast loodes Kastani 28a krundil, soovitatavalt maakaabliga. Liitumispunktid rajatakse ühisest punktist kvartali keskel. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m ja madalpinge õhuliinile 2+2 m. Krunti läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid.

Kuuse 32 üldmaakrundile on planeeritud tänavavalgustus. Teiste kruntide valgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

9. Küte.

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

10. Haljastus ja heakorras.

Säilitada võimalikult palju kõrghaljastust kruntidel, eriti hoonete ja tänava vahelistel aladel. Kohustuslik on säilitada heas seisukorras suuremad ja nooremad puud. Hoonete, teede ja platside alla jääv haljastus likvideeritakse. Vajalikud mahavõetavad puud märgitakse ära hoonete ja rajatiste mahamärkimise käigus ning vormistatakse raieluba.

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

Lastekodu pereelamute krundid piiratakse ühise piirdega. Puitpiirde kõrgus on sama, mis väikelaste- ja noortekodu kruntidel, ca 1,5 m. Kujundus valida olemasolevate piiretega sobiv. Kruntide omavahelised piirid võib vajadusel markeerida haljastusega. Kui tekib vajadus on lubatud krundid eraldada ka omaette piiretega.

Kruntide maapinna kõrgust on lubatud muuta ca 0,3 m ulatuses. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestuse, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sajuvesi ei voolaks naaberkruntidele. Planeeritavale alale rajatakse drenaaž ja sajuveed juhitakse Kastani tänava sadevete kanalisatsiooni.

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

11. Tuleohutuse abinõud.

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

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt 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 naaberkruntidele 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.

12. Keskkonnakaitse abinõud.

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

Vältida tuleb sadevete juhtimist naaberkruntidele.

Olemasolevad kraavid asendatakse drenaažidega ja sadeveed juhitakse Kastani tänava sadevete kanalisatsiooni.

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

14. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks hoonete, tehnovõrkude ja juurdepääsude projekteerimisel.

2. Sõlmitakse liitumislepingud ja seatakse vajalikud servituudid.

3. Rajatakse juurdepääsud, hooned ja tehnovõrgud.

4. Rajatakse haljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir