****

|  |  |
| --- | --- |
| Detailplaneeringu nimetus | Nõmmemetsa kinnistu detailplaneering |
| Aadress | Nõmmemetsa, Nõmme küla, Haapsalu linn, Lääne maakond |
| Plan ID |  |
| Koostaja ärinimi | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159  |
| Vastustav arhitekt | Loona Lepp |
| Koostamise kuupäev | 2022-06-03 |
| Huvitatud isik | M/M Holding OÜ reg 14871164 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Osaühing Visioonprojektreg nr 10481526Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310www.visioonprojekt.eu | tel +372 5017159loona@visioonprojekt.eu | MTR EP10481526-0001(reg kuupäev 27.03.2003) |

**KAUSTA SISUKORD**

* Seletuskiri
* Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust
* Joonis 2 – põhijoonis 1:500
* Joonis 3 – tugiplaan 1:500
* Joonis 4 – tehnovõrgud 1:500
* Joonis 5 – illustratsioon

**SELETUSKIRI**

**SISUKORD**

[1 Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid 3](#_Toc60242913)

[1.1 Lähtedokumendid 3](#_Toc60242914)

[1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud 3](#_Toc60242915)

[1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärk 3](#_Toc60242916)

[2 Olemasoleva olukorra kirjeldus 3](#_Toc60242917)

[2.1 Vastavus üldplaneeringule 3](#_Toc60242918)

[2.2 Planeeritava ala moodustab kinnistu 3](#_Toc60242919)

[2.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid 3](#_Toc60242920)

[2.4 Olemasolevad ehitised 3](#_Toc60242921)

[2.5 Olemasolev haljastus 3](#_Toc60242922)

[2.6 Abs. Kõrgused, reljeef 3](#_Toc60242923)

[2.7 Olemasolev liiklusskeem 3](#_Toc60242924)

[2.8 Kehtivad kitsendused 3](#_Toc60242925)

[3 Kontaktvööndi analüüs 3](#_Toc60242926)

[4 Planeering 4](#_Toc60242927)

[4.1 Krundijaotusplaan 4](#_Toc60242928)

[4.2 Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded 4](#_Toc60242929)

[4.3 Liikluskorralduse põhimõtted 5](#_Toc60242930)

[4.4 Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus 5](#_Toc60242931)

[4.5 Haljastus ja heakord 5](#_Toc60242932)

# Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

## Lähtedokumendid

Haapsalu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 28. juuli 2021 nr 642

## Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ, töö nr 629G22, kuupäev 15.03.2022

## Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva maatulundusmaa kinnistu jagamist elamumaa, transpordimaa, tootmismaaja üldkasutatava maa kruntideks, planeerida kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendadakruntide juurdepääsud, haljastuse-ja heakorrapõhimõtted ning määrata liiklus-ja parkimiskorraldus.

# Olemasoleva olukorra kirjeldus

## Andmed planeeritava maa-ala kohta

Planeeringuala suurus on 11,2 ha. Planeeritav maa-ala on hoonestamata, asub Haapsalu linnas osaliselt Nõmme külas ja osaliselt Rohukülas.Planeeringuala hõlmab:

1. eraomandis olevaid kinnistu reg-osa nr 2746132 – katastritunnus 67401:001:0488; koha-aadress Nõmmemetsa, Nõmme küla, Haapsalu linn, Lääne maakond; sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 9,72 ha;
2. munitsipaalomandis olev kinnistu reg-osa nr2665232 – katastritunnus 67401:001:0477; koha-aadress Nõmme tee, Rohuküla, Haapsalu linn, Lääne maakond; sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 17,9 ha (planeeringualas käsitletud osaliselt (ca 0,4 ha));
3. riigiomandis olev kinnistu reg-osa nr 14686650, valitseja: Riigi Metsamajandamise Keskus –katastritunnus 67401:001:1181; koha-aadress Haapsalu metskond 10, Nõmme küla, Haapsalu linn, Lääne maakond; sihtotstarve 100 % maatulundusmaa, pindala 60,18 ha (planeeringualas käsitletud osaliselt (ca 1,0 ha);

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja projektid

* Ridala valla üldplaneering kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 84 „Ridala valla üldplaneeringu kehtestamine“
* Lääne maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud Riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud:

* Nakiniidu DP kehtestatud 25.09.2008 – OV ID 1840243
* Väljaotsa DP kehtestatud 30.10.2008 – OV ID 1840242
* Välja DP kehtestatud 29.06.2007 – OV ID 1840258
* Tiina DP kehtestatud 27.04.2006 – OV ID 1840122

## Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised puuduvad.

## Olemasolev haljastus

Krunti katab tihe kõrghajlastus mõningate lagedate aladega.

## Abs. Kõrgused, reljeef

Ala on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 5.96 kuni 9.43. Maapind langeb põhjast lõunasse.

## Olemasolev liiklusskeem

Planeeritavat ala piirab põhjast Kellukese tee L1, idast Nõmme tee, läänest Välja tee. Alast lõunas asub Valdi tee mis asub Valdi elamukinnistute vahel.

## Kehtivad kitsendused

* Avalikult kasutatava teekaitsevööndid. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rak.s §23,28,30
	+ teekaitsevöönd Nõmmetee (tee nr 6740083, kohalik tee)
	+ teekaitsevöönd Kellukese tee (tee nr 6740082)
* Detailplaneeringu koostamise vajadusega ala – üldplaneeringuga reserveeritud elamuala E4.

# Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav krunt jääb vastavalt kehtivale Ridala valla üldplaneeringule reserveeritud elamualale E4. Lähipiirkonda on planeeritud analoogseid elamualasid.

Algatamisest - Anda ülevaade paikkonnale omastest säilinud maastikest, ajaloolisest ja kultuuriväärtuslikust miljööst.

# Planeering

**Väljavõte Ridala valla üldplaneeringust, mis oli käesoleva detailplaneeringu koostamisel aluseks:**

***Ehituslikud piirangud kompaktselt asustatud alal***

*Kompaktselt asustatud aladel on elamumaa sihtotstarbega hoonestusala täisehituse*

*protsent seotud krundisuurusega.*

* *suurusega kuni 1 500 m2(1 500 m2 väljaarvatud) – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada kuni 2 hoonet, s.h üks elamu);*
* *suurusega 1 500 kuni 2 500 m2 (2 500 m2 väljaarvatud) – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada kuni 3 hoonet, s.h üks elamu);*
* *suurusega 2 500 m2 ja üle selle – vastavalt detailplaneeringule (s.h määratakse lubatud hoonete arv).*
* *äri-, sotsiaal- ja tootmismaa kruntide täisehitus määratakse vastavalt detailplaneeringule.*

*Olemasolevate hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel ja uute hoonete ehitamisel*

*peab hoone harmoneeruma asumi väljakujunenud hoonestusega. Järgida tuleb*

*paikkonnas juba välja kujunenud traditsioonilisi ehitustingimusi: hoonete asetsemine*

*tänava suhtes, ehitusmahtusid, katusekaldeid ja -tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale*

*jne. Olemasolevate hoonete akende vahetamisel arvestada hoonele iseloomulikku*

*akende jaotust.*

*Piirkondlikud elamualade arendused tuleb lahendada arhitektuurselt ja maastikuliselt*

*tervikuna.*

*Uute hoonete rajamisel tuleb arvesse võtta juba olemasolevate hoonete mahte ning*

*tänaval peab tekkima hoonete paigutuse ühtlane rütm. Uued hooned ja juurdeehitised*

*peavad asetsema oma põhimahuga ehitusjoonel. Eelistada väike-hooneid ja madalat*

*hoonestust. Väikeelamute maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust.*

*Krundi, mille katastriüksuse sihtotstarbeks on elamumaa, minimaalne lubatud pindala,*

*millele antakse ehitusõigus, on olemasolevatel selgelt piiritletavatel kompaktse*

*asustusega territooriumi osadel 900 m2.*

*Välisvoodrita palkmaju on lubatud ehitada vaid hajaasutatud piirkonda. Hoonete*

*värvilahendused (värvipass) ja fassaadide muudatused tuleb kooskõlastada Ridala*

*Vallavalitsusega. Uued ja rekonstrueeritavad tänavavalgustuse, elektri- ja sideliinid*

*tuleb kompaktse asustusega ala piirides rajada maakaablina.*

## Planeeringu idee

Täiendava elamuala planeerimine loob Haapsalu linna uusi elukohti, mis elavdab piirkonna arengut ja linnale laekuv tulumaksu osa suureneb. Planeeringu algatamiseks ja piikonna kasutuselevõtmiseks on avalik huvi.

Planeeritakse elamukrundid, üldakutatava maa krunt ning neid teenindavad liikluskrundid.

## Vastavus üldplaneeringule

Kavandatud sihtotstarve vastab üldplaneeringus kavandatud väikeelamualale. Kruntide minimaalseks suuruseks on arvestatud 3500m2. Arvestatud on kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise kohustust.

Koostatav detailplaneering ei muuda Ridala valla üldplaneeringut.

## Krundijaotusplaan

Vastavalt tellija soovile on planeeritavale maa-alale kavandatud:

 23 elamukrunti üksikelamute ehitamiseks

\*\_1 tootmismaa krunt pumpla ja puurkaevu rajamiseks

\*\_4 transpordimaa krunti planeeritavate kinnistute teenindamiseks

\*\_1 üldkasutatav maa kinnistu avalikeks vajadusteks, näiteks tuletõrje veevõtukoht, avalik parkla, mäguväljak.

## Planeeritud kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Põhijoonisele on kantud planeeritud krundile antud positsiooninumber, ligikaudne pindala, lubatud hoonestusala piir ja soovituslik põhihoone paiknemine. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Hoonestusviis lahtine. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi teepoolse piiriga.

Hoonestusalad on jäetud avarad, et peale haljastuse hindamist krundipõhiselt, oleks võimalik hoonete paigutust valida lähtuvalt haljastuse maksimaalse säilitamise eesmärgist.

Jälgitud on üldplaneeringu nõudeid

* uute üksikelamukruntide minimaalne suurus 3500m2.
* Suurusega 2 500 m2 ja üle selle täisehituse% vastavalt detailplaneeringule (s.h määratakse lubatud hoonete arv).

Ehitusõigus (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus) vt põhijoonise.

Arhitektuurinõuded ehitistele:

* suurim korruselisus:elamu kuni kaks korrust;abihoone üks korrus;
* ehitiste katusetüüp:kaldkatus,viilkatus, lamekatus;
* ehitiste katusekalle: 0-45o
* välisviimistlusmaterjalid: laud, kivi, krohv, lubatud ka palk; katus –katusekivi, plekk, puit-või bituumensindel, rullmaterjaljms,lubatud ka rookatus
* Uutele elamukruntidele planeeritavad elamud peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku. Lubatud on kasutada tüüpprojekte, kuid hooneid tuleb siiski varieerida näiteks välisviimistluse materjalidega, eri suunas asetusega vms, et vältida tuima kordumist.
* Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale.
* Alla 20m² väikeehitisi ei tohi ehitada väljapoole hoonestusala piiri.
* Piirete kõrgus kuni 1,5m. Piirete rajamine ei ole kohutuslik.

## Liikluskorralduse põhimõtted

Elamumaa kruntidele on juurdepääsud planeeritud kahelt tupikteelt, et vähendada piirkonnas juhuslikult ringi sõitvate inimeste arvu. Teemaa planeeritud laiusega 12m. Liikumiskiiruse vähendamiseks sirgetel teelõikudel kasutatakse liikluskünniseid.

Tupikteede lõpud on omavahel ja Kellukese teega ühendatud kergliiklusteega. Kergliiklustee teemaa planeeritud laiusega 5m.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016, mille järgi elanike ja külaliste parkimiskohtade summaarne normatiiv üksikelamu krundi kohta on 3. Parkimiskohtade paigutamisel järgida väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise vajadust. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga.

## Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt üldplaneeringule asub ala perspektiivses ÜVK arendamise piirkonnas. Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine toimub ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (ÜVK) alusel.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette veevarustus puurkaevu ja pumbamaja baasil.

Reovee kanaliseerimiseks paigutatakse kruntidele klaasplastist kogumismahutid kuni piirkonna kanaliseerimiseni. Põhijoonisel on näidatud perspektiivne reoveekanalisatsiooni torustiku paiknemine. Torustikele planeeritud servituudi vajadusega alad.

Elektrivarustus planeeritud vastavalt Imatra OÜ kirjale nr 13069 03.06.2022.

Ala elektrivarustuseks on planeeritud rajada uus 10kV haruliin, 10/0,4kV komplektjaotusalajaam ja uuest alajaamast 0,4kV liinid planeeringualale.

Liinide trassidele ja alajaamale planeeritud servituudi vajadusega alad.

Sidevarustus planeeritud lahendada õhu kaudu.

Hoonete kütmiseks kasutada energiatõhusaid kütteviise, näiteks soojuspumbad. Lisaks on lubatud kasutada puiduküttel küttekoldeid.

## Haljastus ja heakord

Planeeritaval ala kaetud kõrghaljastusega. Enne hoonete projekteerimist tuleb tuvastada väärtuslik kõrghaljastus, mis tuleb säilitada. Hoonete paiknemist ehitusalal vastavalt täpsustada.

Täiendavate puude ja põõsaste istutamisel eelistada kodumaiseid liike.

## Tuleohutuse tagamine

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Planeeritavad hoonestusalad asuvad krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega, minimaalselt TP3.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

Kustustus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed, mille tupiklõppudes on ümberpööramisplatsid 12X14m.

Tuletõrje veemahuti rajatakse krundile pos 29 vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Nõutav mahti kasulik maht min 30m³.

Tuletõrje veemahutiga ühendatakse tuletõrje veetorustik, millele planeeritud kaks hüdranti teede äärde arvestusega, et hüdrant peab paiknema kustutatavast ehitisest kuni 200 meetri kaugusel.

## Servituutide määramine

Planeeritavad servituudi vajadusega alad näidatud põhijoonisel.

## Uuringute teostamise vajadus

Hoonete projekteerimise eel tuvastada aluspinnase ehitusgeoloogilised omadused ja radoonisisaldus.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete

projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Välisvalgustuse rajamine

- Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine

- Krundi haljastuse läbimõeldud lahendusega tagada hea nähtavus

- Soovituslik on varustada hooned ja territoorium valvesignalisatsiooniga

- Liituda naabrivalvega

# Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

# Planeeringu rakendamise võimalused

Planeerimise elluviimise ligikaudne ajakava;

Kruntide moodustamine 0,5a

Ehitiste projekteerimine 0,5a

Ehitiste ehitamine 3,5a

Kasutuslubade taotlemine 0,5a

Planeeringu realiseerimise lõpptähtaeg ei saa olla pikem kui 5 aastat.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäästeed, tehnovõrgud ja –rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik ennem ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Haapsalu Linnavalitsusel) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Loona Lepp

vastutav arhitekt