

Haapsalu linnas Lõokese tn 9 kinnistu DETAILPLANEERING



Tellija: **Ott Raatpalu**

Töö nr. **A-05-19**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2019

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 27. veebr. 2019 nr 164 Detailplaneeringu algatamine (Lõokese tn 9, Haapsalu linn, Haapsalu linn).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 2019. a märtsis koostatud Lõokese tn 9 topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr 17-2019).
4. Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24. nov. 2006 otsusega nr 84.
5. Ungru tee elamukvartali detailplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 11.07.2006 korraldusega nr 562.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elumumaa krundiks. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused üksikelamu ja abihoone püstitamiseks ning kruntide teenindamiseks vajalike tehnoorkude põhimõttelised asukohad. Lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalu linna Ungru tee elamukvartalis ja hõlmab kinnistut koha-aadressiga Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lõokese tn 9. Kinnistu registriosa number 13057550, katastritunnus 18301:016:0054, pindala 3158 m², katastriüksuse sihtotstarve 100 % elumumaa. Kinnistu omanik on Ott Raatpalu.

Planeeritav krunt piirneb põhja poolt Lõokese tänavaga, ida poolt Lõokese tn 7 (katastritunnus 18301:016:0052) elamukrundiga, lõuna poolt Lõokese põik 2 (katastritunnus 18301:016:0068) ja Kuldnoka tn 1 (katastritunnus 18301:016:0069) elamukruntidega ning lääne poolt Lõokese tn 11 (katastritunnus 18301:016:0056) elamukrundiga.

Kinnistu on hoonestamata. Naaberkinnistud ida ja lõuna pool on veel hoonestamata. Läänepoolsele naaberkrundile Lõokese 11 on püstitatud krundi keskele üksikelamu.



Lõokese tn 9



Lõokese tn 11



Kinnistul on hõre männimets üksikute kaskedega. Maapinna keskmine kõrgusmärk krundil on + 3,0, ligikaudu samal tasapinnal ümbruskonnaga.

Lõokese tänava servades on välja ehitatud ühiskommunikatsioonide trassid: vesi, kanalisatsioon, elekter ja side.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2019. a märtsi seisuga.

4. Detaillaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Lõokese tn 11 omaniku soovil eraldatakse Lõokese tn 9 kinnistust 10 m laiune riba liitmiseks Lõokese tn 11 krundiga, ülejäänud osa jagatakse kaheks võrdse suurusega elamukrundiks. Lõokese tn 9 ja 9a kruntidele planeeritakse rajada pereelamu ja abihoone.

Lõokese tn 11 krundiga liidetavale maaüksusele ei rajata hooneid, seda on planeeritud kasutada naaberhoonete vahelise haljasribana. 400 m² suurune maatükk liidetakse Lõokese tn 11 3028 m² suuruse elamukrundiga. Lõokese tn 11 krundi uueks suuruseks on planeeritud 3428 m².

Planeeringu lahendus vastab Haapsalu linna üldplaneeringule kuid muudab kehtivat detailplaneeringut kuna ridaelamumaa asemele planeeritakse pereelamumaa. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud Ungu tee elamukvartali detailplaneeringu lahendust: kohustuslik ehitusjoon 10 m Lõokese tänava poolsest krundi piirist. Hoonestusalade kaugused kruntide omavahelistest piiridest on planeeritud 4 m.

4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Lõokese tänava äärsete ridaelamukruntide omanikel puudub soov ehitada ridaelamut.

Naaberkrundile Lõokese tn 11 on rajatud üksikelamu. Suurema privaatsuse tagamiseks soovib naaberkrundi omanik suurendada Lõokese tn 11 krunti. Ridaelamute asemele üksikelamute ehitamise korral elamute vaheline kaugus suureneb, säilib hoonete ümber suuremas mahus olemasolevat kõrghaljastust, liikluskoormus väheneb.

Lõokese tn 9 kinnistule 9 ridaelamuboksi asemele kahe üksikelamu ehitamine vähendab oluliselt Lõokese tänava äärse hoonestuse mahtu.

4.3. Kruntimine.

<i>Aadress</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Aadress</i>	<i>Suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Lõokese tn 9	3158 m ²	E/ER (elamumaa/ ridaelamumaa)	Lõokese tn 9	1379 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)
			Lõokese tn 9a	1379 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)
			Lõokese tn 11 krundiga liidetav maaüksus	400 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)

Lõokese tn 11 uus suurus – 3428 m² (3028+400).

4.4. Ehitusõigus.

<i>Pos. nr</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud</i>		
				<i>arv krundil</i>	<i>kõrgus</i>	<i>ehitisealune pind</i>
1.	Lõokese tn 9	1379 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	2 tk	Elamu – 8,5 m, abihoone – 5 m	300 m ²
2.	Lõokese tn 9a	1379 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	2 tk	Elamu – 8,5 m, abihoone – 5 m	300 m ²
3.	Lõokese tn 11 krundiga liidetav maaüksus	400 m ²	E/EP (elamumaa/ pereelamumaa)	-	-	-

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ – elamumaa (E). Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele – pereelamumaa (EP).

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusalad on kantud põhijoonisele.

Lõokese tn 11 krundiga liidetavale maaüksusele ei planeerita ehitusõigust.

4.5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Elamul on lubatud 2 korrust max kõrgusega maapinnast 8,5 m (abs. kõrgus +12,2) ja abihoonel 1 korrust max kõrgusega maapinnast 5,0 m (abs. kõrgus +8,5).

Elamu või elamu osa peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel 10 m kaugusel krundi Lõokese tänava poolsest piirist.

Lubatud katusekalle 0 – 30°. Katusekatte materjalideks kivi või plekk, puit- ja rookatus ei ole lubatud. Katuse harjajoon elamu põhimahul paralleelne Lõokese tänavaga.

Välisviimistlusmaterjalid: seinad – klaas, betoon, kivimaterjal, krohv, puitlaudis. Vooderdamata palkmaja ei ole lubatud.

Rajatavate hoonete arhitektuurne laad peaks sobima naaberkrundi elamu arhitektuuriga.

Elamu $\pm 0.00 = ca +4,0-4,5$ m.

5. Liikluskorraldus.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Lõokese tänavaga. Pääsud elamukruntidele Lõokese tänavalt. Parkimine toimub oma krundil, ca 2 kohta. Tänav ääres on parkimine keelatud.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Tänavatrassid ja liitumispunktid on välja ehitatud vastavalt Ungu tee elamukvartali detailplaneeringule. St liitumispunktid planeeritava Lõokese tn 9a krundi jaoks on olemas. Planeeritava Lõokese tn 9 krundi jaoks on vaja juurde rajada uued liitumispunktid. Võimalikud asukohad on kantud põhijoonisele.

7. Elektrivarustus.

Tänavatrassid on rajatud ja jaotus- ja liitumiskilbid paigaldatud kruntide piiri äärde. Liitumiskilp planeeritava Lõokese 9a jaoks on olemas, planeeritava Lõokese 9 krundi jaoks on vaja paigaldada liitumiskilp. Võimalik lahendus on kantud põhijoonisele. Liitumiseks elektrivõrguga on vajalik sõlmida liitumislepingud Imatra Elekter AS-iga.

Tänavavalgustus rajatakse linna poolt peale ehitatavate hoonete valmimist ja kasutusele võtmist.

8. Side.

Joonisele on kantud olemasolev sidekanalisatsioon ja liitumispunktid. Naaberkrundile jääv liitumispunkt on vajalik tõsta tänavatsooni. Liitumiseks sidevõrguga on vajalik sõlmida liitumislepingud võrgu valdajaga.

9. Küte ja ventilatsioon.

Lokaalne küte. Võimalik on ahjuküte, elektriküte, õhksoojuspump, õhk-vesi soojuspump ja maaküte.

Planeeritavad ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud, ventilatsioonimüra tekitavaid seadmeid mitte suunata naaberelamute poole.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Krunt heakorrastatakse ja haljastatakse vastavalt krundi omaniku soovile. Rajatakse käiguteed ja murupinnad. Säilitada võimalikult palju heas seisukorras olevaid puid kruntide piiride läheduses ja Lõokese tn 11 krundiga liidetaval maaüksusel. Joonistel on ära märgitud ainult väärtuslikumad säilitatavad puud. Säilitatavaid puid on vajalik ehitustööde ajal kaitsta. Maha on lubatud võtta hoonestusaladele jäävad puud, haiged ja ohtlikud puud ning likvideerida võsa.

Krundile rajatakse piirded koos väravatega. Piirete kõrgus ca 1,4m, st sama kõrge Lõokese tn 11 krundi piirdega. Lubatud on nii puit- kui ka võrkpiirded. Kõrged plankaiad ei ole lubatud. Võrkpiirdeid võib täiendada hekkidega.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Vajalik on liitumine korraldatud jäätmeveoga.

11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Rajatavat hoone ümbrust on vaja tõsta, et sajuveed hoonest eemale juhtida ja immutada pinnasesse oma krundil. Krundi pind on enam-vähem samal kõrgusel tänav ja naaberkruntide pinnaga. Sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

12. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6:2012/A1:2013 ja EVS 812-7 nõuetele.

Elamud ja abihooned – I kasutusviis.

Rajatavate hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levimist teisele ehitisele peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit, kaugus krundi piirist üldjuhul 4 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant (nr 189 Ø110) asub Tulbi tänaval ca 170 m kaugusel ja järgmine (nr 188 Ø110) ca 300 m kaugusel planeeringualast.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 150 m. Ungru tee elamukvartali hoonetele tulekustutusvee tagamiseks on vajalik välja ehitada veetrassile planeeringujärgsed nõuetekohaste vahekaugustega hüdrandid. Põhijoonisele on kantud rajatava hüdrandi ligikaudne asukoht.

Väliskustutusvee vajadus elamutel ja abihoonetel on 10 l/s kolme tunni vältel.

13. Keskkonnakaitse abinõud.

Säilitada võimalikult palju heas seisukorras olevaid puid kruntide piiride läheduses ja Lõokese tn 11 krundiga liidetaval maaüksusel. Säilitatavaid puid on vajalik ehitustööde ajal kaitsta.

14. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt piiratakse piirdega. Tänavatel on olemas tänavavalgustus. Lisaks tänavavalgustusele võib kasutada liikumisanduriga õuevalgustust. Linna tingimustes annab edukalt kasutada naabrivalvet.

15. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse katastriüksused.
2. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse elamud ja abihooned.
3. Krundi omanik sõlmib liitumislepingud ja ehitab välja täiendavad liitumispunktid.
4. Rajatakse hooned ja ühendused tehnovõrkudega.
5. Rajatakse haljastus ning teekatted kruntidel.

Koostas: arh. Reet Aedviir