

**Töö nr 463**

**Läänemaa, Haapsalu linn, Herjava küla**

**Karina kinnistu**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

TELLIJA: Haapsalu Linnavalitsus

Posti 34

90504 Haapsalu

472 5300; hlv@haapsalulv.ee

HUVITATUD ISIK: Florado OÜ(äriregistrikood 11537878)

juhatuse liige Ando Arula

Sepa, Punikvere küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond

ando.arula@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. Planeeringu koostamise alused 3](#_Toc95375831)

[2. PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc95375832)

[3. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA SELLE LÄHIÜMBRUSES 3](#_Toc95375833)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja suurus 3](#_Toc95375834)

[3.2. Krundijaotus 3](#_Toc95375835)

[3.3. Olemasolevad hooned 3](#_Toc95375836)

[3.4. Kasutusotstarbed 3](#_Toc95375837)

[3.5. Vertikaalplaneerimine 3](#_Toc95375838)

[3.6. Haljastus ja keskkond 4](#_Toc95375839)

[3.7. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 4](#_Toc95375840)

[3.8. Tehnovõrkudega varustatus 4](#_Toc95375841)

[3.9. Kehtivad piirangud 4](#_Toc95375842)

[3.10. Ruumilise keskkonna analüüs 4](#_Toc95375843)

[4. Planeeringu ettepanek 5](#_Toc95375844)

[4.1. Krundijaotus 5](#_Toc95375845)

[4.2. Krundi ehitusõigus 5](#_Toc95375846)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 5](#_Toc95375847)

[4.4. Piirded 5](#_Toc95375848)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 5](#_Toc95375849)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 6](#_Toc95375850)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 6](#_Toc95375851)

[4.8. Tuleohutusnõuded 6](#_Toc95375852)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 7](#_Toc95375853)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 7](#_Toc95375854)

[6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 7](#_Toc95375855)

[7. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE 7](#_Toc95375856)

[8. PLANEERINGUALA NÄITAJAD 8](#_Toc95375857)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 16.06.2021, töö nr M130621.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Tugiplaan M 1:1000

AS-03 Põhijoonis M 1:1000

1. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamise alused

**Koostamise alused**

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 08.07.2021. a.

**Koostamise lähtedokumendid**

* 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;
* Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud 03.06.2019 määrusega nr 45;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruar 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, planeerida kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendada kruntide juurdepääsud, haljastuse ja heakorrapõhimõtted ning määrata liiklus- ja parkimiskorraldus.

# PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS JA SELLE LÄHIÜMBRUSES

## Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Haapsalu linnas Herjava külas, jäädes 3,5 km kaugusele Haapsalu linnast. Planeeringuala paikneb Herjava tee ja Pleesi tee ristumisalas.

Planeeringuala suurus on 1,41 ha.

## Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust:

* kinnistu Karina (katastritunnus 67401:001:0874),suurus 14080 m².

## Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

Planeeringuala lõunaosas, Herjava tee ääres paikneb bussiootepaviljon.

## Kasutusotstarbed

Kinnistu Karina sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, langusega kirdesse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3.80 – 2.70m.

## Haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on kõrghaljastusega. Planeeringuala lääne- ja keskosa on looduslik rohumaa, kus loodepiiri äärde jääb kadastik ja üksikud männid, ning edelapiiri äärde (Herjava tee äärde) väike lehtpuusalu. Planeeringuala idaosa on kaetud tiheda puistuga, kus domineerivad lehtpuud.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb edelas kruusakattega kohaliku Pleesi teega (tee nr 6740107)ja kagus riigi kõrvalmaanteega 16107 Herjava teega.

Planeeringualale jäävale kinnistule on juurdepääs Pleesi teelt.

## Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringualaga piirneval alal puuduvad tsentraalsed tehnotrassid. Planeeringualast läänes u 75m kaugusel (kinnistul Hea, katastritunnusega 67401:008:0149) paikneb alajaam „Juurika” ja elektriõhuliin  1–20kV. Alajaamast lähtuvad elektri elektriõhuliinid alla 1kV.

Planeeringuala läbivad madalpinge õhuliinid (varustavad elektrienergiaga naaberkinnistuid) ja sidekaablid.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad piirangud:

* avalikult kasutatava tee teekaitsevöönd 16107 Herjava tee (riigitee);
* ranna ja kalda piiranguvöönd;
* elektri õhuliin alla 1kV kaitsevöönd;
* sideehitiste kaitsevöönd.

## Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Haapsalu linna (endine Ridala vald) Herjava külas, jäädes Taga lahest 1,5km kaugusele kagusse ja Haapsalu linnastu 3,5 km kaugusele.

Planeeringuala piirneb kahest küljest maanteedega, Pleesi tee ja Hervaja tee. Planeeringuala naaberkinnistu idas on suur (2,13 ha) maatulundusmaa sihtotstarbega, metsaga kaetud ja hoonestamata kinnistu Mere, naaberkinnistu lõunas on elamumaa sihtotstarbega kinnistu Kasekivi, mis on hoonestatud eluhoonetega (üksikelamu abihooned). Planeeringuala naaberkinnistud lõunas on 920m² suurused elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestatud suvemajadega.

Lähim tihedamalt hoonestatud ala jääb u 300m kaugusele itta, piki Herjava teed paiknev Herjava küla.

Planeeringualast kagusse jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud, mis on hoonestamata.

Käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Haapsalu linnaga. Planeeringuala jääb Pleesi tee ja Herjava tee ristumisalasse. Kohalik Pleesi tee lõppeb riigi kõrvalmaanteega 16107 Herjava tee ja peale ristumist, jätkub tee riigi kõrvalteena 16108 Herjava-Kõnnu tee. 16107 Herjava tee ja 16108 Herjava-Kõnnu tee viivad riigi põhimaanteeni 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla.

Planeeringuala kõrval Herjava tee ääres paikneb bussipeatus Pleesi tee.

Peamised äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Haapsalu linnas ja Uuemõisa alevikus (u3 km kaugusel). Samuti suuremad koolid ja lasteaiad asuvad Haapsalu linnas.

Planeeringualast läände-edelasse jääb rannikuala, mis on Väinamere hoiuala. Piirkonda iseloomustab metsaga kaetud rannikualad, kus leidub omapärased kadastikke, puis- ja rannaniite. Rannikule jäävad laiud, kus pesitseb palju merelinde. Planeeringualast põhja jääb Silma looduskaitseala, mis on rahvusvahelise tähtsusega veelindude rändepeatus-, pesitsus- ja sulgimispaik, looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, kaitsealuseid liike ja nende elupaiku kaitsev ala.

Planeeringualast lõunasse jääb üldplaneeringukohane puhkeala, kus peab säilima looduslikkus, kuhu on lubatud ehitada vaid vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. Ala on vajalik rohekoridoride säilitamiseks ning toimib puhveralana elamualade ja maanteede elamualade vahel.

Piirkonnas on head võimalused puhketurismiks. Loodud on puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi (sh turismitalud nt linnu- ja jahiturismi edendamiseks). Ala iseloomustavad looduslikult väga kaunid paigad.

Üldplaneering näeb ette linnalähedase piirkonna (kolmnurga Herjava, Rohuküla, Panga) väljaarendamise (võrgud, teed, ehitustingimused).

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas infrastruktuur, hea ühendus nii linna kui ka sotsiaalobjektidega ja mitmekülgne puhkamisvõimaluste olemasolu.

Planeeringulahendus näeb ette alale elukeskkonna, mis sobib nii elamute kui ka suvilate ehitamiseks. Elamukruntide lisandudes piirkonda suureneb puhke- ja elamuala, täieneb piirkonnas elanikkond.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeringu maa-alale jääv maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu on ette nähtud eskiislahenduses jagada 7 krundiks:

Pos 1 krunt suurusega 3050 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 2 krunt suurusega 2142 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 3 krunt suurusega 2150 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 4 krunt suurusega 2425 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 5 krunt suurusega 2660 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 6 krunt suurusega  247 m², sihtotstarve tootmismaa;

Pos 7 krunt suurusega 1426 m², sihtotstarve transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 5

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 4 (elamu + 3 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8,5 m elamu; 5 m abihoone

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa

Hoonete suurim arv krundil 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 50 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 5m

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 10–45°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8,5 m – elamu; 5 m – abihoone

Maksimaalne korruselisus 2 –elamu; 1 – abihoone

Välisviimistlus: kivi, krohv, betoon, klaas, puit, vineer, palk

Katusematerjal: katusekivi, rullmaterjal, plekk, roog, eterniit, puit- või bituumensindel.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, nt hoonete fassaadidel plastvooder. Hoone fassaadide värvitoonid valida naturaalsed.

Ühel krundil peavad hooned moodustama terviku, olema ühtse arhitektuurse laadiga.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Haapsalu linna arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded

Kompaktse asustusega territooriumi osadel ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,5 m, läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgemad kui 1,2 m.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine piki trassi on keelatud.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Pleesi teelt (nr 6740107).

Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos7, mis on tupiktee ja millele on planeeritud ümberpööramise plats.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid.

**Parkimine:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ehitise otstarve** | **Normatiivneparkimiskohtade arv(väikeelamute ala)** | **Planeeritudparkimiskohtade arv** |
|
| Planeeritud elamu | 5× 2 = 10 | 10 |

Seitsmele üksikelamule on planeeritud kokku 10 parkimiskohta. Igale üksikelamule on tagatud 2 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik. Säilitada heas korras puud ja kadastikud. Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoonete, moodustuval õuealal, teede ja tehnovõrkude alal.

Kruntidel säilitada olemasolevast metsaalast vähemalt 80%.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016nõuetele.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutada erinevaid põõsa- ja puuliike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob atraktiivse elukeskkonna.

Hoonestuse iseloomust lähtuvalt oleksid aiakujunduse lahendused looduslähedased (maakivid, puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad).

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt jäätmekäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale jäätmekäitlejale.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud kompostris või aunas oma kinnistu piirides.

## Vertikaalplaneerimine

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2.70 – 3.80m, langusega loodest kagusse.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja korrastatakse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittekaldumine naaberkinnistutele.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Detailplaneerimisprojektis on kinnistule kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tulepüsivusklassiga TP3. Kui on vajadus ehitada hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivatest tuletõrje-eeskirjadest.

Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest muudest normatiividest.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub 300m kaugusel loodes kinnistul Nurme (67401:008:0068).

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on veevarustuse tagamiseks planeeritud puurkaev ja reovee heitvete biopuhasti. Puhasti paigaldatakse planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 7, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks.

Alternatiivse variandina iga krundi heitvete kogumiseks mahuti. Mahuti paigaldatakse krundile tee äärde, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks.

# Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute või suvilate planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

# Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* süttimatust materjalist prügikonteineridja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
* hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
* territooriumi korrashoid;
* vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
* tulekindlate materjalide kasutamine;
* paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
* soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

# VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

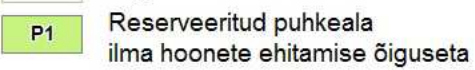
**Reserveeritud elamumaa (E2)** ‒ elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kus krundi minimaalseks suuruseks on 1500m².

**Väljavõte kehtivast Ridala valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**

****

****

****

****

****

****

****

****

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette kinnistu jagamine viieks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks tootmismaa sihtotstarbega ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määratakse ehitusõigus üksikelamute või suvilate ehitamiseks.

Moodustatud krundid on suuremad kui pindalaga 1500m², kuhu on lubatud hooneid ehitisealuse pinnaga225m².

**Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

# PLANEERINGUALA NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus 1,41 ha

Kavandatud kruntide arv 7

Krunditud maa bilanss:

elamumaa 12427m² 88,1%

tootmismaa  247m²  1,8%

transpordimaa 1426 m² 10,1%

Külli Samblik, arhitekt,

Optimal Projekt OÜ

04.03.2022