

Haapsalu linnas Võnnu tn 30 kinnistu DETAILPLANEERING

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27013) kaitsevööndis



Tellija: **Argo Ladva**

Töö nr. **A-13-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Muinsuskaitse eritingimused: **arh. Ants Rajando**

Haeska 2018

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 31. okt. 2018 nr 986 Detailplaneeringu algatamine (Võnnu tn 30, Haapsalu linn).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga.
3. OÜ K&J poolt 2018. a aprillis koostatud Võnnu tn 30 maa-ala plaan tehnoõrkudega M 1:500 (töö nr. 0304 2018).
4. Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24. nov. 2006 otsusega nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamukrundi ehitusõiguse muutmine: hoonete ehitisealuse pinna suurendamine, lubatud suurima kõrguse suurendamine. Võnnu tänava äärne elamu nr 1 säilitatakse olemasolevas mahus. Planeeringuga määratakse kinnistu ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused uue elamu ja abihoone püstitamiseks õuealale.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27013) kaitsevööndis Endla-Kreutzwaldi tn miljööväärtuslikul alal. Planeering hõlmab Võnnu tn 30 kinnistut, mis asub Võnnu ja F.R. Kreutzwaldi tänava nurgal muinsuskaitseala kaitsevööndi piiril. Kaitsevööndi piir kulgeb mööda F.R. Kreutzwaldi tänavat.

Krundi suurus on 938 m², katastritunnus 18301:006:0270, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu registriosa number 126532.

Planeeritav krunt piirneb põhja poolt Võnnu tn 28a elamukrundiga, lääne poolt Endla tn 13b ja F.R. Kreutzwaldi tn 6 elamukrundidega, lõunast F.R. Kreutzwaldi tänavaga ja ida poolt Võnnu tänavaga. Põhipäas krundile on Võnnu tänavalt, teine pääs F.R. Kreutzwaldi tänavalt.

Kinnistul asub kaks elamut ja kaks abihoonet. Üks elamu asub Võnnu tänava ääres tänavajoonel ja teine krundi sügavuses põhjapoolse piiri ääres. Abihooned asuvad krundi lääneosas. Krundi kesk- ja lõunaosa on õu koos murupindade ja viljapuuaiaga. Krunt on piiratud võrkaiaga, mida täiendab Kreutzwaldi tänava pool kõrge sirelihekk.

Maapinna keskmine kõrgusmärk krundil on + 6,0, samal tasapinnal ümbruskonnaga.

Võnnu tänava äärne hoonestus on sarnane 1-1,5 korruselise puithoonestus. Elamud asuvad valdavalt tänavajoonel. Seinad värvitud puitlaudis, katusekatteks valtsplekk. Krundid on piiratud tänava poolt tihedate plankaedadega.



Võnnu tänav



Võnnu tn 30

F.R. Kreutzwaldi tänava ääres on lähikonnas hooneid vähe ja needki enamasti otsaga tänava poole. St. elamud on paraleelsed Võnnu ja Endla tänavatega. Seinad värvitud puitlaudis, katusekatteks enamasti valtsplekk. Tänaväärsed piirded on nii plankaiad kui ka võrkaiad koos hekkidega (enamasti sirel).



Fr. R. Kreutzwaldi tänav



Elamu nr 2 ja naabermaja Võnnu 28a

Lähikonna kruntide sügavustes asuvad elamud ja juurdeehitused on tänavateäärsetest kõrgemad ja rajatud hiljem.

Elamu nr 2 on tänaväärsest elamust madalam ja ligi poole hoone mahust moodustavad kuurid, mis on elamuosa külge ehitatud ilmselt erinevatel aegadel. Hoone Võnnu tn 28 krundi poolne sein on tulemüür, mille kaugus krundi piirist on 0,4-0,5 m. Hoone on amortiseerunud. Kuuriosade risti asetsevad katused on juhtinud vihmavett aastaid hoone konstruktsioonidesse. Vana eterniitkatus on kohati sisse langenud. Hoone välisilme on lihtne, säilitamist väärivad puitdetaile hoone fassaadidel praktiliselt pole.



Vaade elamule nr 2 hoovi poolt

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2018. a novembri seisuga.

4. Detaillaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Krundi sügavuses Võnnu tn 28 poolse piiri ääres asuv amortiseerunud elamu nr 2 lammutatakse. Asemele ehitatakse suurem elamu-abihoone. Võnnu tänavajoonel asuv elamu säilib ja abihoone krundi läänenurgas rekonstrueeritakse samas mahus.

Olemasolev tulemüür säilitatakse horisontaalse osa kõrguselt, kõrgem viiluosa lammutatakse. Tulemüüri äärde on planeeritud rajada hoone 1-korruseline madala kaldkatusega kuuriosa. Hoone kõrgem kuni 7 m kõrgune 1,5 korruseline osa on planeeritud rajada krundi piirist kaugemale kui 4 m. Uus elamu rajatakse lammutatavast elamust kõrgem, et saaks kasutada hoone katusekorrust. Uus hoone ei ületa kõrguselt naaberkindistute kruntidel asuvate hoonete kõrgust. Koos kuuriosa ja katusealuse terrassiga on uue hoone ehitusalune pind vanast elamust nr 2 ligi poole suurem.

4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Olemasolev elamu nr 2 on amortiseerunud ja selle tehniline seisund ei võimalda kapitalremonti. Hoone on mõistlik lammutada. Uue hoone puhul on võimalik projekteerida soovidekohane ruumide lahendus, mida vana hoone remontimine ei võimalda. Olemasolevat tulemüüri on võimalik teha madalamaks ja viia hoone kõrgem osa naaberkrundist kaugemale, et hoone varjaks võimalikult vähe põhjanaabri lõunapäikest. Ka naaberkruntide sügavustes asuvad elamud ja juurdeehitused on tänavateäärsetest kõrgemad. Lähikonna hoonestuse mahte ja

arhitektuuri arvestava elamu-abihoone rajamine krundi sügavusse ei muuda tänavavaateid ei sega muinsuskaitseala vaadeldavust ega sulge kaugvaateid.

4.3. Vastavus üldplaneeringule.

Linna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks väikeelamumaa (EV) – pere-, ridaelamute ja kuni 2 korruseliste korterelamute maa. Planeeritav tegevus vastab linna üldplaneeringule.

4.4. Kruntimine.

Võnnu tn 30 krundi suurus on 938 m², katastritunnus 18301:006:0270, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu registriosa number 126532. Krundi andmed jäävad samaks.

4.5. Ehitusõigus.

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ – elamumaa (E).

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 tk.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 250 m² (täisehitusprotsent 26,6%).

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – elamul 7,0 m (abs kõrgus +13,00), abihoonel ja elamu kuuriosal 4,5 m (abs kõrgus +10,50)

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

Ehitusõiguse näitajad ja hoonetusala on kantud põhijoonisele.

4.6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Elamul on lubatud 2 korrust (1. korrus + katusekorrus), abihoonel ja elamu kuuriosal 1 korrus.

Ehitiste katusekalle: elamul kaldkatused (viilkatus) – räästanurgaga 30-45°, abihoonel ja elamu kuuriosal kaldkatuse (ühepoolse kaldega katuse) 5-30°.

Katuse harjajoon elamul nr 1 on paralleelne Võnnu tänavaga. Planeeritaval hoonel kas paralleelne või risti Fr.R.Kreutzwaldi tänavaga.

Elamu nr 1 asub Võnnu tänava ehitusjoonel, teised hooned asuvad õuealal ja nendel puudub kohustuslik ehitusjoon.

Välisviimistlusmaterjalid: seinad – klaas, värvitud puitlaudis; katus – plekk. Keelatud on algupäraseid jäljendatavate materjalide (plastraamid, aknad, plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk katusel jms) kasutamine välisviimistluses. Vooderdamata palkmaja ei ole lubatud. Kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi. Uus hoone peab arhitektuurselt laadilt sulanduma antud miljösse jälgides piirkonnale iseloomulikke hoone mahte (lisaks põhimahule võib kavandada rõdusid, verandasid, terrasse), katusekaldeid, viimistlus-materjale.

Elamu-abihoone +/- 0.00 ca +6,6 m.

5. Muinsuskaitse.

Planeeritav ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27013 kaitsevööndis.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg8 detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Detailplaneeringu lähteseisukohad lubavad esitada eritingimused detailplaneeringu koosseisus.

Muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette muinsuskaitseala, kinnismälestiste või nende kaitsevööndi säilitamise ning vaadeldavuse tagamise nõuded.

5.1. Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused.

Ehitustegevuse kavandamisel tuleb muinsuskaitseala kaitsevööndis järgida Muinsuskaitseseaduses ja Haapsalu muinsuskaitseala põhimääruses sätestatud nõudeid.

Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatud kaitsevööndi ülesanded on:

1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus;

2) kinnismälestise ja muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi ulatus, selles kehtivad nõuded ja kitsendused määratakse muinsuskaitseala põhimääruses.

Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- 1) püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
- 2) püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivaid ehitisi;
- 3) paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatiseid või muid konstruktsioone.

5.2. Muinsuskaitse eritingimused.

Eritingimuste koostamisel on lähtutud Kultuuriministri määrusest 01.07.2015 nr 4 Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord.

Planeeritava alal ei asu muinsuskaitseala, kinnismälestisi ega kultuuriväärtuslikke objekte. Planeeringuala jääb Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg. nr. 27013 kaitsevööndisse, Endla-Kreutzwaldi tn miljööväärtuslikule alale.

Linnaosa asub Haapsalu Vanalinna südamikust lõunas. Kuni 19. saj. lõpuni asusid siin Uuemõisa mõisa põllud. Sajandivahetusel jagati endine põllumaa umbes 1000 m² suurusteks obrokikruntideks ja hoonestati.

Antud ala on terviklik 20.saj alguses rajatud puitasum hästi säilinud algupäraste detailidega puitelamutega. Siinsed majad on ehitatud suhteliselt lühikese aja vältel. Võrreldes samast perioodist pärit pitsisliste puitvilladega Haapsalu lahe äärsetes kvartalites on siinsed nii mahult kui detailidelt tagasihoidlikud.

Lähikonnas kruntide sügavustes asuvad tänavaäärsetest elamutest kõrgemad elamud ja elamute juurdeehitused on hilisemad ehitised.

Üldplaneering esitab nõuded ehitustegevuseks Endla-Kreutzwaldi tn miljööväärtuslikul alal.

Juhul kui hooneid korrastatakse tuleb jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid. Remondi ja ümberehituste käigus tuleb säilitada maja esialgne iseloom.

Uusehituste puhul on tähtis säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – hoonete paiknemine tänava servas, ühel joonel. Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Elamu nr 2 asub krundi sügavuses ja on tänavaäärsest elamust madalam. Ligi poole hoone mahust moodustavad kuurid, mis on elamuosa külge ehitatud ilmselt erinevatel aegadel ja ilma vundamendita. Hoone Võnnu tn 28 krundi poolne sein on tulemüür, mille kaugus krundi piirist on 0,4-0,5 m. Kuuriosade risti asetsevad katused on juhtinud vihmavett aastaid hoone konstruktsioonidesse. Vana eterniitkatus on kohati sisse langenud. Hoone välisilme on lihtne, säilitamist väärivad puitdetailid hoone fassaadidel on väga vähe. Üksikuid säilinud detaile saab kasutada näidistena uute detailide valmistamisel (sarikaotsad, uste ja akende hinged).

Kuna olemasoleva hoone korrastamine algsel kujul on tema tehnilise seisukorra tõttu keeruline, siis hoone lammutatakse osaliselt. Säilitatakse tulemüür rõhtse osa kõrguselt ja kelder hoone all. Lammutusprojekti koostamise käigus selgitatakse lammutamise ulatus, kas saab alles jätta mõne paremini säilinud palkseina osa. Koostatud lammutusprojekti järgi tuleb taotleda ehitusluba lammutamiseks. Lammutatava hoone asemele rajatakse suurem kuid ümbruskonna hoonestuse mahte arvestava arhitektuuriga elamu-abihoone. Nii lammutusprojekt kui ka uue hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Vaadeldava ala selgelt perimetraalset hoonestusviisi rõhutavad tänavaäärsed tihedad plankaiad

ja kohati hekid. Kruntide selgepiiriline eraldatus tänavaruumist peaks säilima ka tulevikus. Piirkonna haljastus on suhteliselt tagasihoidlik ja koosneb põhiliselt viljapuuadadest ning sirelipuhmaist kruntide tänaväärsetes osades.

Antud piirkonnas on välja kujunenud tava ehitada uued elamud krundi sügavusse kõrgematena kui tänaväärseid ja säilitada tänaväärseid elamud traditsiooniliselt madalad. Nii säilivad muinsuskaitseks väärtuslikud tänavavaated.

Muinsuskaitseala piiril asuva Võnnu tn 30 krundi sügavusse rajatav hoone on tänavatelt vaevalt märgatav Võnnu tänava poolt kõrge plangu ja Fr.R.Kreutzwaldi tänava poolt kõrge sireliheki tõttu (ka Fr.R.Kreutzwaldi tänava poole võib rajada plankaiat). Kavandatavad muudatused ei mõjuta muinsuskaitseala või kinnismälestiste säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

6. Liikluskorraldus.

Planeeritav krunt piirneb ida poolt Võnnu tänavaga ja lõuna poolt Fr.R.Kreutzwaldi tänavaga. Pääsud krundile on mõlemalt tänavalt, kusjuures põhipääs on Võnnu tänavalt.

Parkimine toimub oma krundil, kuni 2 kohta. Tänavate ääres on parkimine keelatud.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Vajalikud ühendused tänavavõrkudega on olemas. Vajalikud ühendused elamu-abihoonega rekonstrueeritakse krundisiseselt.

8. Elektrivarustus.

Vajalikud ühendused on olemas. Ühendus elamu-abihoonega rekonstrueeritakse krundisiseselt.

9. Side.

Joonisele on kantud olemasolevad sideliinid. Vajalik ühendus on olemas.

10. Küte ja ventilatsioon.

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

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

11. Haljastus ja heakorrasutus.

Krunt on haljastatud ja heakorrasutatud. Ehitusele ette jäävad põõsad istutatakse ringi. Pärast ehitustööd taastatakse murupinnad.

Krundil on olemas piirded koos väravatega. Kruntide omavahelistel piiridel on võrkpiirded, mida täiendavad hekid. Fr.R.Kreutzwaldi tänava pool on võrkpiire koos sirelihekiga, Võnnu tänava pool puitväravad. Tänavate poolsed võrkpiirded on lubatud asendada plankaiaga, mille kõrgus on sama, mis Võnnu tänava äärsetel plankudel.

12. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Rajatava hoone ümbrust on vaja tõsta minimaalselt, et sajuveed hoonest eemale juhtida ja immutada pinnasesse oma krundil. Krundi pind on enam-vähem samal kõrgusel tänavate pinnaga. Sajuvede juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

13. 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. Põhijoonisel on näidatud tulemüüride vajadus.

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

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest, millede vahekaugused on kuni 200 m. Lähim tuletõrjehüdrant (nr 14 Ø100) asub Fr.R.Kreuzwaldi tänaval planeeritava krundi nurgast ca 14 m kaugusel ja järgmine (nr 15 Ø110) Kreuzwaldi-Endla tn nurgal lähemal kui 100 m.

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

14. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeringuala asub Haapsalu linna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja Endla-Kreutzwaldi tn miljööväärtuslikul alal. Sellest tulenevalt on vaja ehitustegevuse kavandamisel arvestada muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivaid kitsendusi vastavalt Muinsuskaitseadusele ja Haapsalu muinsuskaitseala põhimäärusele ning ehituslikke nõudeid ehitamisel miljööväärtuslikul alal.

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

16. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse elamu-abihoone.
2. Teostatakse vajalikud lammutustööd.
3. Rajatakse uus elamu-abihoone ja ühendused tehnovõrkudega.
4. Taastatakse ja rajatakse haljastus ning teekatted kruntidel.

Koostas: arh. Reet Aedviir