

Madise-Antsu neli detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused
Kitse tee 1, Vilkla, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. **Projekteeritavate hoone kasutamise otstarve:** abihoone (12744) vastavalt Majandus- ja taristuministri 26.02.2021 määrusele nr 51.
2. **Üldandmed:** 3590 m² pindalaga Kitse tee 1 (katastritunnus 67401:007:0126) on hoonestatud. Ehitusregistri andmetel on kinnistul üksikelamu (ehr kood 121365460), puurkaev (ehr kood 221385654), biopuhasti ja imbtunnel (ehr kood 221385655). Kinnistu kuulub Ridala vallavolikogu otsusega 22.09.2009 nr 204 kehtestatud Madise-Antsu neli detailplaneeringu planeeringualasse. Detailplaneeringu eesmärk oli hoonestamata Madise-Antsu neli kinnistust viie elamumaa krundi eraldamine, eesmärgiga rajada neile ühepereelamud koos võimalike kõrvalhoonetega. Planeeritavatele elamukruntidele ehitusõiguse ja hoonestamistingimuste määramine ning tehnovõrkude, rajatiste, liikluskorralduse ja juurdepääsutee lahenduse planeerimine.

Peale Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kehtestamist asub kinnistu rohevõrgustiku astmelaua (A) alal¹. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses (Lisa 1).

Detailplaneeringu muudatused on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga 2030+ . Soovitud muudatused on hoonestusala suurendamine kuni 10% ja kinnise reoveemahuti asemel biopuhastiga imbväljak.

Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringut olemuslikult. Detailplaneeringu lahendusega laiendatakse hoonestusala 8,9%.

Ehitusseadustik (EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 20 aastat.

EhS § 27 lg 4 lubab asjakohasel juhul projekteerimistingimustega täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud:

- 2) **hoonestusala tingimusi**, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest;
- 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise **võimalikku asukohta**.

¹ Rohevõrgustiku - astmelaud (A) – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud üleminekuala. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

3. Hoonestusala:

- detailplaneeringu lahendusena on hoonestusala ette nähtud 859.2 m² ja soovitud ala suurus on 935.6 m², seega suureneb hoonestusala 8,9%.

4. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

- uue hoone kavandamisel on arvestatud selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning moodustab ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- lubatud lahendus on kinnine kogumismahuti või biopuhasti (immutatakse kraavi, kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal);
- kujade kattumine naaberkinnistule tuleb kooskõlastada omanikuga.

Ülejäänud lahendused vastavalt detailplaneeringu lahendusele.

Madise-Antsu neli detailplaneeringus toodud tingimused ja Kitse tee 1 detailplaneeringut projekteerimistingimustega täpsustatavad tingimused on toodud tabelis:

	Detailplaneeringu lahendus	Projekteerimistingimused
Hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses	Hoonestusala suurus 859.2 m ²	Projekteerimistingimustega suurendatakse hoonestusala 935,6 m ² ehk 8,9% võrra. EhS § 27 lg 4 p 2 lubab projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest

5. Krundi haljastus ja heakord:

- lahendada projektiga hoonete lähiümbruse heakord;
- min 50 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus;
- lahendada olmeprügi kogumine, õuevalgustus ja võimalusel säilitada kinnistul elujõulist kõrghaljastust.

6. Piirded ja väravad:

- kõrgus kuni 1,5 meetrit;
- piirete rajamisel tuleb lähtuda piirkondlikust traditsioonist.

7. Liikluskorraldus:

- parkimine lahendada omal kinnistul, näha ette vähemalt kaks parkimiskohta;
- Munitsipaalomandis oleva Kitse tee kaitsevöönd on 10m teeservast.

8. Kooskõlastused:

- Päästeamet, Haapsalu Linnavalitsuse ehitus- ja linnakeskkonnaosakond, maa- ja planeerimisosakond.

Lisa 1. Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kehtestamist asub kinnistu rohevõrgustiku astmelaua (A) alal¹. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses

Haapsalu linna üldplaneering 2030+

Planeeringu dokumendid

↓ Planeeringu kihid (SHP)

- ☒ Katastripiirid (infokihit)
- ☒ Tehniline taristu 01.2024
- ☒ Väärtuslikud alad ja piirangud 01.2024
- ☒ Maakasutus ja ehitustingimused 01.2024
- ☒ Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord (infokihid)
- ☒ Haapsalu aluskaart (infokihit)
- ☒ Hajaasustusalala 01.2024
- ☒ Maa-ameti aluskaardid

Rohevõrgustik - astmelaua (A)

Kirjeldus:

ÜP jaotis 3.2.3.

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning suuteline ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslik ja poollooduslik koolustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoriidoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnanähtude ökoloogilist toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliima-muutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökodukid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb:

- Tugialad - piirkonnad, millele rohevõrgustiku süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitse väärtusega. Tugialadel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõrge olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitsealad väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne).
- Rohekoridorid - tugialasid toetavad infrastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.
- Astmelauad - tugialade ja rohekoriidoride paremaks ühenduseks loodud üleminekalad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hõppelaua efekti.

Otsing (aadress või kinnistunumber): 67401:007:0126

Otsi tulemusi

67401:007:0126, Kinnis tee 1

Lisa 2. Hajaasustusala



Haapsalu linna
üldplaneering 2030+

Planeeringu dokumendid

↓ Planeeringu kihid (SHP)

☒ Katastripiirid (infokihit)

☒ Tehniline taristu 01.2024

☒ Väärtuslikud alad ja piirangud 01.2024

☒ Maakasutus ja ehitustingimused 01.2024

☒ Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord (infokihit)

☒ Haapsalu aluskaart (infokihit)

☒ Hajaasustusala 01.2024

☒ Maa-ameti aluskaardid



67401.007.0126

Otsing tulemusi

Hajaasustusala

Hajaasustusala

Kirjeldus:

Üp ptk 2.2.
Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tihedasustusalasid, uushoonestusalasid ning endiseid aiandusühistuid.

Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Kompaktsema hoonestusega alad on hajaasustuses väljakujunenud külakeskused. Külakeskustel on aja jooksul väljakujunenud iseloomulik külatüüp - nt ridaküla motiiv Haeska külas, klassikaline sumbiküla Kiideva Kalakülas. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va uushoonestusaladel ja endiste aiandusühistute maa-aladel. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal üldjuhul näidatud. Hajaasustuses tuleb leida tasakaal loodusväärtuste ning sotsiaalmajanduslike vajaduste vahel. Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 2.5.) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele, sh väljakujunenud keskkonnale.

Üldtingimused:

Üp ptk 2. ja 2.4.

ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoonde kavandamisel peab arvestama selle asukohast

Lisa 3. Hoonestusala laiendamise skeem. Joonisel on näidatud Kitse tee kaitsevööndiks 20m. Üldplaneeringuga on seadusest tulenevatest teekaitsevöönditest kavandatud erisused: kohalike teede kaitsevööndi laius väljapoole linna või alevikke on 10 meetrit.

