

# **Argepo OÜ**

Välja talu, Haeska küla,  
Ridala vald, Läänemaa 90407  
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com

Reg. nr. 12006522  
EEP002010

## **Tallinna mnt 88 kinnistu DETAILPLANEERING Uuemõisa alevikus Ridala vallas Läänemaal**



Tellija: **Uuemõisa Invest AS**

Töö nr. **A-05-17**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2017

# Seletuskiri.

## 1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Ridala Vallavolikogu otsus 14. veebruar 2017 nr 219 Tallinna mnt 88 kinnistu detailplaneeringu algatamine.
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemiga.
3. Maanteeameti kiri 13.01.17 nr 15-2/16-00744/180 Seisukohad Ridala vallas Uuemõisa alevikus Tallinna mnt 88 krundi detailplaneeringu koostamiseks.
4. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud Tallinna mnt 88 krundi topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr. 43-2017).
5. Ridala valla üldplaneering (2010).
6. Planeerimisseadus.

## 2. Detailplaneeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Uuemõisa alevikus asuvale kinnistule ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks, parkimislahenduse leidmine ning liikluskorralduse määramine.

## 3. Planeeritava maaüksuse andmed ja olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Uuemõisa alevikus asuvat Tallinna mnt 88 2488 m<sup>2</sup> suurust krundi, mille katastritunnus on 67401:009:0196, sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistusraamatu registriosa number on 2576232. Kinnistu omanik on Uuemõisa Invest AS.

Krunt piirneb kirdest Kajaka tn 4 (katastritunnus 67401:009:1130, sihtotstarve – E), kagust Aia tänavaga (katastritunnus 67401:009:0178, sihtotstarve – L), edelast Tallinna mnt 86 (katastritunnus 67401:009:0203, sihtotstarve – Ä) ja loodest Tallinna maantee, riigitee 9 Äasmäe – Haapsalu – Rohuküla tee L5 (katastritunnus 67401:009:197) ja L14 (katastritunnus 67401:009:1390) teelõik km 69,25-69,34. Krunt paikneb riigimaantee kaitsevööndis.

Pääs krundile on Aia tänavalt, riigiteelt pääs krundile puudub. Riigitee poolsel krundi piiril on võrkpiire. Väljaspool piiret Äasmäe - Haapsalu - Rohuküla tee L5 krundil katastritunnusega 67401:009:0197 on suurte puude rida ja teepoolses servas ca 3 m laiune kõnnitee, mis on sõiduteest eraldatud 0,5 m laiuse munakivisillutise ja äärekiviga. Krundi põhjanurgas jääb krundi piiri ja kõnnitee vahele kraav.

Krunt on hoonestamata. Krundi riigitee poolne osa on võsastunud. Krundi lääneosas on mõni suurem puu (kuusk, lehtpuu ja ülekasvanud elupuud), mis on säilinud Saima Sinika poolt Haapsalu KEK-i ajal loodud botaanilisest kollektsioonist (kohalikul tasandil kaitstav objekt). Krundi kirdepiiri lähedal on kraav, mille kaldal on ka üks lehtpuu. Krundi keskosa on lage, murupind ja idaosas vana asfaltplats.

Krundi lõunanurka läbib Tallinna mnt 86 elektrikaabel. Aia tänava servas teemaal on survekanalisatsiooni torustik, mis algab kraavi ääres asuvast pumplast. Paralleelselt survekanalisatsiooniga kulgeb sadevete kanalisatsioon, mis idapoolses osas asub planeeritaval krundil. Krundile ulatub sadevete kanalisatsiooni ja survekanalisatsiooni kaitsetsoon. Aia tänava teises, kagupoolses servas on veetorustik, sidekanalisatsioon ja elektrikaabel koos tänavavalgustusega. Elektri- ja sidekilbid asuvad planeeringuala lõunanurga lähedal Aia tn 1 krundi läänenurga juures.

Planeeritava Tallinna mnt 88 krundi tarbeks on rajatud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid krundi lõunanurga juures.

Tugiplaani on olemasolev olukord 2017. a. märtsi seisuga.

## 4. Detailplaan.

### 4.1. Planeeringulahendus.

Krundile on planeeritud hoonestusala 8-10 korteriga elamu rajamiseks. Hoonestusala on planeeritud krundi edelaossa ühele joonele naaberkrundil asuva hoone Tallinna maantee poolse

seinaga. Kaugus krundi Tallinna mnt 86 poolsest piirist 7 m ja Aia tänava poolsest piirist 4 m. Krundi kirdeossa on planeeritud parkimiskohad 14 sõiduautole. Krundi Aia tänava poolsesse serva on planeeritud avaliku kasutusega kõnnitee ja mõned parkimiskohad külalistele Aia tänava servas. Krundi lääneosas ja Tallinna maantee poolses servas asuvad puud ja põõsad, mis on säilinud Saima Sinika poolt Haapsalu KEK-i ajal loodud botaanilisest kollektsioonist, tuleb säilitada.

#### 4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Aastaid tühjana seisnud elamukrunt asub strateegiliselt väga heas asukohas. Lähedal asuvad bussipeated, kauplus, lasteaed ja kool. Kaugel ei ole ka töökohti pakkuv arenev tööstuspiirkond. Lähiehitist on valdavalt pereelamud ja suvilad. Ainuke miinus antud asukohale on riigimaantee lähedus ja sellest tingitud võimalikud häiringud.

#### 4.3. Vastavus üldplaneeringule.

Ridala valla üldplaneeringu järgi asub krunt juhtsihtotstarbega S2 – reserveeritud segahoonestusalal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa, sh eelistatud on korruselamute ja garaažide maa. Kavandatav tegevus vastab Ridala valla üldplaneeringule.

#### 4.4. Kruntimine.

Krundi andmed jäävad samaks.

#### 4.5. Ehitusõigus.

<i>Address</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Lubatud hoonete arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud kõrgus maapinnast</i>
Tallinna mnt 88	2488 m <sup>2</sup>	100%E/ EK <sub>2</sub> /S2	2 tk	540 m <sup>2</sup> (täisehitusprotsent 22%)	8,5 m

E – elamumaa 001 (krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 23.10.2008 nr 155 - Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord);

EK – korterelamu maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

S2 – reserveeritud segahoonestusala, kus katastriüksuse sihtotstarbeks on lubatud elamumaa sihtotstarve, eelistatud on korruselamute ja garaažide maa (krundi lubatud kasutamise sihtotstarve vastavalt Ridala valla üldplaneeringule).

Ehitusõiguse näitajad ja planeeritav hoonestusala on kantud põhijoonisele.

#### 4.6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Rajatava elamu suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1).

Eelistatud on viilkatus kaldega 30°-45°. Katuse harjajoon paralleelne Aia tänavaga.

Kohustuslik ehitusjoon puudub, kuid hoone ei tohi olla Tallinna maanteele lähemal kui Tallinna mnt 86 ja Tallinna mnt 90 hooned. Aia tänaval on hoonestuse minimaalne kaugus krundi piirist 4 m. Kuna naaberkrundi hoone on krundi Aia tänava poolsest piirist kaugemal, siis võib rajatav korterelamu olla krundi piirist vajadusel ka veidi kaugemal.

Kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m.

Välisviimistluses võib kasutada klaasi, kivi, puitu, betooni jms. Välisvoodrita palkmaja ei ole lubatud.

Krundile on lubatud ehitada ka eraldiseisev abihoone. Eelistada tuleks siiski abiruumide paigutamist korterelamu mahtu või siis blokeerituna korterelamuga.

### 5. Liikluskorraldus.

Planeeritav krunt külgneb Tallinna maanteega, riigitee nr 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla teelõiguga km 69,25-69,34. Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a loendusandmete alusel 5102 a/ööp. Külgneval teelõigul on kiirusepiirang 50 km/h (asula). Planeeritava kinnistu ja riigitee vahel paiknevad puuderida ja kergliiklustee.

Planeeritav krunt asub riigitee kaitsevööndis, mille ulatus on 50 m äärmise sõiduraja servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Ridala valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav krunt juhtsihtotstarbega S2 – reserveeritud segahoonestusalal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa.

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud Tallinna mnt 86 ja Tallinna mnt 90 hoonete kaugusest riigitee sõiduraja servast ja rajatav elamu planeeritud samale kaugusele.

Juurdepääsuna riigiteelt planeeringualale kasutatakse kohalikke teid nr 6740170 Ehitajate tee ja nr 6740337 Aia tänava kaudu. Täiendavalid ristumiskohti riigiteele ei planeerita, riigiteele vajalikkülnähtavust, vaba ruumi nõuet ja nähtavuskaugusi ei piirata, st olukord riigimaanteel jääb samaks.

Parkimine on lahendatud kinnistu siseselt ca 14 kohta. Maksimaalselt vajalike parkimiskohtade arv kuni 10 korteriga elamu puhul on EVS 843 Linnatänavad järgi 11 kohta. Arvestatud on projekteeritavate elamute parkimismääratavaga äärelinnas: 1-2 toaline korter – 0,9, suurem kui 3 toaline korter – 1,1. Lisaks on põhijoonisele näidatud võimalikud 6 parkimiskohta Aia tänava servas.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta tarvitusele meetmed rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Liiklusest põhjustatud häiringuid aitab leevendada kas kõrge tiheda igihalja heki rajamine maantee poolse piiri lähedale või tiheda plankaaia rajamine piirile. Abiks on ka teemaal asuvate suurte puude säilitamine krundi piiri ja kergliiklustee vahelisel alal.

Kuna eeldatavalt võib esineda kavandatava hoone riigitee poolsetel fassaadidel müra piirtasemete ületamist tuleb antud alale elamu projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

1. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks projekteeritava hoone välispiirde projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'w + C_{tr} \geq 40$  dB. Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga.

2. Akende valikul hoonete teepoolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kasutada on soovitatav kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid, mille heliisolatsioon  $R'w + C_{tr} \geq 40$  dB.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

4. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid (magamistoad) hoone lõuna-kagu poolsele küljele.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiks kaasa tuua müra normtaseme ületamist.

Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele ei planeerita.

Sademevete ärajuhtimine on planeeringualal ja selle lähiümbruses juba lahendatud. Planeeritava krundi lõuna-kaguservas on sadevete kanalisatsiooni torustik ja kirdeservas kraav. Kraavist valgub liigvesi Tallinna mnt äärsesse kraavi. Tallinna mnt alt viib trüüp vee põhja poole riigiteed asuvasse Uuemõisa mõisa pargi tiiki.

Sademeveed immutatakse valdavalt pinnasesse oma krundil. Suurema saju korral valgub vesi krundi idapiiri ääres asuvasse kraavi. Sadevett otse riigitee alusele maaüksusele ei juhita. Sadevete paremaks pinnasesse immutamiseks on vajalik platsid krundil katta mitte asfaldiga vaid kas sillutiskividega või murukiviga.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## **6. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Joogi- ja tarbevesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku. Liitumispunktid on välja ehitatud krundi lõunanurga juures. Teiseks võimaluseks on isevoolse kanalisatsiooniga juhtida reovesi krundi idanurga juures olevasse kanalisatsioonikaevu ja seejärel läbi ülepumpla survetorustikku.

Aia tänava planeeritava krundi poolses servas on survekanalisatsioon ja idapoolses osas osaliselt krundil asuv sadevete kanalisatsioon. Torustike kaitsevööndid on 2+2 m. Torustike kaitsevööndite ulatuses on vajalik krundile seada servituut. Ehitustööde käigus on soovitatav sadevete kanalisatsiooni lõik vaatluskaevust kuni kraavini krundist välja tõsta.

## **7. Elektrivarustus.**

Elektriühendus planeeritavale korterelamule on võimalik teha Aia tn 1 krundi läänenurga juures asuvast transiitkilbist. Ühendus maakaabliga Tallinna mnt 86 ja 88 kruntide omavahelise piiri lähedale ja siis hargnemine kummalegi krundile. Praegu läbib Tallinna mnt 86 elektrikaabel planeeritavat krunti ja seetõttu on vajalik kaabel ringi tõsta.

Joonisele on kantud olemasolevate ja planeeritavate maakaablite asukohad. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m.

## **8. Side.**

Sideühendus planeeritavale korterelamule on võimalik teha Aia tn 1 krundi läänenurga juures asuvast sidekilbist maakaabliga paralleelselt elektrikaabliga.

Joonisele on kantud olemasolevad sidekaablid ja planeeritava ühenduse asukohad. Kaablite kaitsevööndid on 1+1 m.

## **9. Küte.**

Elamu on võimalik ühendada kaugküttega, mille torustikud asuvad Ehitajate tee kaupluse poolse serva haljasalal. Ühendus rajatakse piki Aia tänava Tallinna mnt 86 ja 88 poolset serva paralleelselt sadevete kanalisatsiooniga. Hoone kütmiseks on võimalik kasutada ka maakütet ja õhk-vesi kütet.

## **10. Haljastus ja heakorrastus.**

Pärast elamu rajamist korrastatakse hoone ümbrus ja rajatakse murupinnad. Krundile rajatakse parkimisplats, tänava äärde kõnnitee ja lisaparkimiskohad. Kõnniteed ja juurdepääsuteed on soovitatav katta kivisillutisega, parkimisplatsi krundil võib katta ka murukiviga. Asfaltkatet ei ole soovitatav kasutada.

Krundi lääneosas ja Tallinna maantee poolses servas asuvad puud ja põõsad, mis on säilinud Saima Sinika poolt Haapsalu KEK-i ajal loodud botaanilisest kollekttsioonist, tuleb säilitada. Krundi Tallinna mnt poolse piiri äärde on soovitatav istutada kõrge tihe igihaljas hekk ja/või rajada kõrge tihe plankaed ( $h = \text{ca } 2\text{m}$ ).

Maapind krundil on väikese kaldega ida poole. Kõrguste vahe on ca 90 cm. Krundi pinda on vajalik tõsta keskosas ca 50 cm.

Sademevete ärajuhtimine on planeeringualal ja selle lähiümbruses juba lahendatud. Planeeritava krundi lõuna-kaguservas on sadevete kanalisatsiooni torustik ja kirdeservas kraav. Kraavist valgub liigvesi Tallinna mnt äärsesse kraavi. Tallinna mnt alt viib trup vee põhja poole riigiteed asuvasse Uuemõisa mõisa pargi tiiki.

Sademeveed immutatakse valdavalt pinnasesse oma krundil. Suurema saju korral valgub vesi krundi idapiiri ääres asuvasse kraavi. Sadevett otse riigitee alusele maaüksusele ei juhita. Sadevete paremaks pinnasesse immutamiseks on vajalik platsid krundil katta mitte asfaldiga vaid kas sillutiskividega või murukiviga.

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

## **11. 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.

Elamu – I kasutusviis.

Rajatava hoone minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 3 tunni vältel.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Lähim tuletõrjehüdrant asub 80 m kaugusel Aia tänaval. Kaks lähemat hüdranti asuvad Tallinna mnt 84 ees ja Tallinna mnt 85 sissesõidu juures mõisa poolisel küljel.

## **12. Keskkonnakaitse abinõud.**

Krundi lääneosas ja Tallinna maantee poolses servas asuvad puud ja põõsad, mis on säilinud Saima Sinika poolt Haapsalu KEK-i ajal loodud botaanilisest kollektsioonist, tuleb säilitada. Vajadusel tuleb kasutada meetmeid säilitatavate puude kaitsmiseks ehitustööde ajal.

## **13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt on piiratud kolmest küljest piirdega. Tänavatel on olemas tänavavalgustus. Vajadusel võib välisvalgustust täiendada parkimisplatsi valgustusega.

## **14. Planeeringu elluviimise võimalused ja järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse korterelamu ja tehnilised kommunikatsioonid.
2. Sõlmitakse liitumislepingud ja seatakse vajalikud servituudid.
3. Rajatakse hoone ja tehnovõrgud.
4. Rajatakse vajalikud pinnakatted ja haljastus.

Koostas: arh. Reet Aedviir