

TALLINNA MNT 87 JA 87A KINNISTUTE DETAILPLANEERING

UUEMÕISA ALEVIK, HAAPSALU LINN, LÄÄNEMAA

TÖÖ NR: 21HPS

TELLIJA:

Edgar Nõmpere

Saturni 12-5, 10122 Tallinn

Tel: +372 5059895

e-mail: edgar@hansameistrid.ee

PROJEKTEERIJA:

RAAM Arhitektid AI OÜ

reg nr: 11470542

Telliskivi 60, 10412 Tallinn

KONTAKTISIK: ALICE LAANEMÄGI

Tel: +372 53402476

e-mail: info@raamarhitektid.eu

SISUKORD

1.1	DETAILPLANEERINGU TELLIJAJA.....	4
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA	4
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.4	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
2.1	OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL	6
3.	PLANEERIMISLAHENDUS.....	7
3.1	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED	7
3.2	ARHITEKTUURINÕUDED.....	9
3.3	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.....	10
4	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	11
4.1	JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE	11
4.2	TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
4.3	PARKIMINE	11
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD.....	12
5.1	HALJASTUS	12
5.2	HEAKORD	12
5.3	JÄÄTMEKÄITLUS	12
5.4	MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE.....	13
6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
7	TULEOHUTUS.....	15
8	TEHNOVÕRGUD	16
8.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	16
8.2	SOOJUSVARUSTUS	16
8.3	ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS	17
8.3.1	SIDEVARUSTUS.....	17
8.3.2	ELEKTRIVARUSTUS	17
8.3.3	TÄNAVAVALGUSTUS.....	18
9	DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	19

JOONISED

ASUKOHASKEEM

TUGIPLAAN M 1:1000

PÕHIJONIS M 1:1000

TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN M 1:1000

MENETLUSDOKUMENDID**LISAD**

- Telia Eesti AS-i 06.07.2021 tehnilised tingimused nr 35328776.
- Imatra Elekter AS-i 19.07.2021 tehnilised tingimused TT-10487 297-21.
- Nevel Eesti OÜ tehnilised tingimused nr UM-5 / 2021.
- Haapsalu Veevärk AS-i 23.07.2021 tehnilised tingimused nr 4.-1/117.
- Haapsalu Linnavalitsuse 07.09.2021 tehnilised tingimused nr 4-2/3-44.

KOOSTÖÖ TEHNOVÕRKUDE VALDAJATEGA (vt lisatud koostöö ja kooskõlastuste koondtabel)

ÜLDOSA

Asukoht: Tallinna mnt 87 ja 87a, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn, Läänemaa.

1.1 DETAILPLANEERINGU TELLIJAJ

Edgar Nõmpere

Saturni 12-5, 10122 Tallinn

Tel: +372 5059895

e-mail: edgar@hansameistrid.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAJ

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Haapsalu Linnavalitsuse 16. detsembri 2020 korraldus nr 1016 31.10.2019;
- Planeerimisseadus.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Ridala valla üldplaneering, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 84 „Ridala valla üldplaneeringu kehtestamine“;
- Haudejaama detailplaneering, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 06.05.2010 otsus nr 47 „Haudejaama detailplaneeringu kehtestamine“.
- Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimishormid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; Eesti standard EVS 812-1:2017 “Ehitiste tuleohutus. Osa 1:

Sõnavara”; Eesti Standard EVS 812-6:2011/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”, Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“).

- võrguvaldajate tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsenseeritud maamõõdubüroo AT GEO OÜ poolt 2021. aastal mõõdistatud maa-ala plaani (töö nr 1-2021).

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Tallinna mnt 87 kinnistu (katastritunnus 67401:009:0201) ja Tallinna mnt 87 kinnistu (katastritunnus 67401:009:0201) detailplaneeringu koostamine on algatatud Haapsalu Linnavalitsuse 16. detsembri 2020 korraldusega nr 1016.

Planeeringuala suurus on 2,29 ha. Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa katastriüksus elumumaa, ärimaa ja transpordimaa kruntideks, planeerida kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendada kruntide juurdepääsud, haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning määrata liiklus- ja parkimiskorraldus.

Katastriüksuste Tallinna mnt 87 ja Tallinna mnt 87a osas kehtib Ridala Vallavolikogu 06.05.2010 otsusega nr 47 kehtestatud Haudejaama detailplaneering. Detailplaneeringus kavandati Tallinna mnt 87 katastriüksusele segaotstarbelise hoone (lubatud nii ärihoone kui ka korterelamu) ehitust, Tallinna mnt 87a katastriüksusele juurdepääsutee. Detailplaneeringut ei ole asunud nende katastriüksuste osas ellu viima.

Omanik soovib muuta kehtivat detailplaneeringu lahendust ja näha ette maa-alale väikeelamud. Planeeritakse tihehoonestusalale piirkonda (mõisahooned lähedale) sobivam, madalama hoonestusega maakasutus, mis on jätkuks Linna teel paiknevale väikeelamute hoonestusele. Haapsalu linnas on väga nõutud väikeelamukrundid. Omaniku soov on kinnistu jagamisel pakkuda Haapsalu linnas soodsaid elamukruntide, mida linnas praegu napib. Pakutavate elamukruntide suurenedes suureneb ka linna elanike arv. Detailplaneeringu algatamiseks on avalik huvi. Detailplaneering vastab Ridala valla üldplaneeringule. Üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon segahoonestusala S2, kus on lubatud nii elumumaa, ärimaa ja transpordimaa maakasutusotstarve.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeringuala suurus on 2,29 ha. Planeeritav maa-ala on hoonestamata, asub Haapsalu linnas Uuemõisa alevikus. Planeeringuala hõlmab eraomandis oleva kinnistu reg-osa nr 2553732 koosseisus asuvaid katastriüksusi tunnusega 67401:009:0201 (koha-aadressil Tallinna mnt 87, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond, pindala 22518 m², sihtotstarve 100 % maatulundusmaa) ja tunnusega 67401:009:0202 (koha-aadressil Tallinna mnt 87a, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn, Lääne maakond, pindala 338 m², sihtotstarve 100 % maatulundusmaa).

Tallinna mnt 87 maaüksusel asub osaliselt nii Mõisa tee koosseisu kuuluv sõidutee kui ka kergliiklustee. Samuti olemasolevad tehnovõrgud (veetorustik, reoveekanaliseatsioon, kaugküttetorustik, tänavavalgustuskaabel koos postidega). Lisaks paiknevad kinnistul kraavid. Tallinna mnt 87a kinnistul paikneb Tallinna mnt 89 kinnistut teenindav juurdepääsutee.

Ala on haljastatud, kõrghaljastus kasvab krundi põhjaküljel (Mõisa teed ning Kooli teed ääristav puiestik). Planeeritav ala reljeef on tasane. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi. Alal on olemasolevad tehnovõrgud – vesi, kanalisatsioon, side, elekter ja tänavavalgustus.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Krunt asub Uuemõisa elumupiirkonnas, mis on hoonestatud nii 1- kuni 2-korruseliste pereelamutega kui ka 3-korruseliste korruselamutega. Piirkonnas asub ka mitmeid äri- ja administratiivhooneid.

Autode juurdepääsutee planeeritavale alale on lahendatud Mõisa teelt. Krundile pos 2 on juurdepääs kavandatud Kooli teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil. Jalakäijatele on juurdepääs planeeritud alale kavandatud nii Mõisa teelt kui ka Tallinna maanteelt.

Tallinna mnt 87 ja 87a kinnistutele planeeritud elamukruntidele on kavandatud kuni kahe maaapealse korruse ning ühe maa-aluse korrusega üksik- või kahe korteriga elamud. Krundile on lubatud püstitada kuni kolm hoonet, sh üks põhihoone ning kaks abihoonet. Hoonete ehitisealune pind on kokku kuni 300 m².

Hoonestusalade kaugus krundipiirist on valdavalt 5 m. Abihooneid võib elamukruntide omavahelisel piiril plokistada mõlema naaberkinnistu omaniku nõusolekul.

Samuti on planeeritud võimalus omavahel liita krundid pos 1 ja pos 2. Sel juhul on krundile püstitatavate hoonete ehitisealune pind kokku kuni 600 m². Samuti on lubatud kruntidele pos 1 ja pos 2 nii äri- kui ka elamumaa sihtotstarve. Kuna krundid pos asuvad Mõisa tee ning Kooli tee ääres, on need sobilikud ka väiksemamahuliste ärihoonete püstitamiseks.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, kuna eesmärgiks on kujundada orgaanilise planeeringuga aedlinn, kus hooned on eriilmelised, luues seeläbi koha linnaruumilise identiteedi.

Krundi põhjaosas on kavandatud säilitada kõrghaljastus. Ülejäänud planeeringualale on kavandatud kõrghaljastus rajada.

Kruntide ehitusõigus tabelina:

pos nr	krundi planeeritud suurus m ²	hoonete alune pind m ²	max korruselisus (vajadusel min)	hoone kõrgus (m)/abs kõrgus (m) abihoone kõrgus (m)/abs kõrgus (m)	hoonete arv krundil (sh põhihooneid)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa m ²	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud
1	1282	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100/ Ä100	E100/ Ä100	550	3/3*
2	1202	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100/ Ä100	E100/ Ä100	550	3/3*
3	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3

4	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
5	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
6	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
7	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
8	1230	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
9	1250	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
10	1270	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
11	1291	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
12	1235	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
13	1214	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
14	1200	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
15	1201	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
16	1238	300	2	8,5/11,4 5/7,9	2 (1)	EE100/ EE2 100	E100	550	3/3
17	2560	-	-	-	-	L100	L100	-	3/3
18	683	-	-	-	-	L100	L100	-	-
19 **	2484	600	2	8,5/11,4	2 (1)	EE100/ EE2 100/ Ä100	E100/ Ä100	1100	3/3*
Σ	22 856							8800	48/48

MÄRKUS:

* ärihoone puhul määratakse normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt ehitise liigile

** krunt on võimalik moodustada kruntide pos 1 ja pos 2 liitmisel

Teede ja terrasside jm rajatiste ehitisealune pind ei kajastu hoonete ehitisealuses pinnas. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi lisaks olemasolevatele ei ole täiendavalt kavandatud.

Kruntide kitsendused tabelina:

Pos nr	Kitsendused ja piirangud
1	- isiklik kasutusõigus olemasolevale soojustorustikule, koridori laiusega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale reoveekanaliseerimise torustikule, koridori laiusega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale tänavavalgustuskaabelliinile, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale veetorustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - olemasolev kraav, kaitsevööndiga 1 m kraavi kaldast; - servituudivajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud reoveekanaliseerimise torustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud sidekanaliseerimisele, koridori laiusega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
2	- isiklik kasutusõigus olemasolevale soojustorustikule, koridori laiusega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale reovee kanalisatsioonitorustikule, koridori laiusega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale veetorustikule, koridori laiusega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - olemasolev kraav, kaitsevööndiga 1 m kraavi kaldast.
3	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
4	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
5	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.

6	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
7	- servituudivajadus planeeritud madalpinge kaabelliinile, 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
8	- isiklik kasutusõigus olemasolevale tänavavalgustuskaabelliinile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
9	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
10	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
11	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
12	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
13	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
14	servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
15	- servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsioonile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
16	- servituudivajadus olemasolevale juurdepääsuteele, laiussega 3,5 m, Tallinna mnt 89 kinnistu kasuks; - servituudivajadus perspektiivsele madalpinge kaabelliinile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
17	- isiklik kasutusõigus olemasolevale tänavavalgustuskaabelliinile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale reovee kanalisatsioonitorustikule, koridori laiussega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - avalikult kasutatav tee; - servituudivajadus planeeritud veetorustikule, koridori laiussega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustikule, koridori laiussega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud reoveekanalisatsiooni torustikule, koridori laiussega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud sidekanalisatsioonile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud tänavavalgustuskaabelliinile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus perspektiivsele madalpinge kaabelliinile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud madalpinge kaabelliinile, 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - servituudivajadus planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbile, ala 2 m, võrguvaldaja kasuks.
18	- isiklik kasutusõigus olemasolevale tänavavalgustuskaabelliinile, koridori laiussega 1+1 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale reovee kanalisatsioonitorustikule, koridori laiussega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale veetorustikule, koridori laiussega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks; - isiklik kasutusõigus olemasolevale soojustorustikule, koridori laiussega 3+3 m, võrguvaldaja kasuks; - avalikult kasutatav tee; - servituudivajadus planeeritud veetorustikule, koridori laiussega 2+2 m, võrguvaldaja kasuks.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

- Lahtine hoonestusviis;
- Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku;
- Ühetooniline katusekattematerjal;
- Abihoonete kõrgus kuni 5,0 m;
- Fassaadikattematerjalid: betoon, kivi, metall, krohv, puit;

- Piirdeaed: tänavaäärsel piiril on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitpiire, kivipostidel metallpiire ja hekiga kombineeritud vörkaed, kruntidevaheline aed võib olla vörkaed; kõrgus kuni 1,5 m.

Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale – kivi, puit, betoon jms. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärikad.

3.3 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Enne uue põhihoone (elamu) ehitusprojekti koostamist esitada eskiis kohalikule omavalitsusele kooskõlastamiseks. Uue elamu ehitusprojektis lahendada ka kinnistu heakord ja haljastus.

4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Planeeringus on juurdepääs kruntidele kavandatud Mõisa teelt alguse saavalt tupiktänavalt. Krundile pos 2 on juurdepääs kavandatud Kooli teelt. Jalakäijatele on juurdepääs planeeritud alale kavandatud nii Mõisa teelt kui ka Tallinna maanteelt. Planeeringus on säilitatud juurdepääs Tallinna mnt 89 krundile üle planeeritud krundi pos nr 16.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Juurdepääsutee ja jalgteed on planeeritud katta asfaltkattega. Krundisisesed juurdepääsuteed ja platsid on lubatud katta asfaltkattega või sillutisega. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on kavandatud muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil.

4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate eramute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Eramu parkimisvajadus on 3 parkimiskohta. Ärihoone puhul määratakse normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt ehitise liigile. Parkimine on lahendatud oma krundil.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud kõrghaljastus säilitada. Uued kavandatavad hooned paigutatakse krundile nii, et väärtuslik kõrghaljastus säiliks ja ei ole vajalik puude eemaldamine.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puu kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Täiendavate tehnovõrkude planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

5.2 HEAKORD

Krundid on kavandatud peale planeeritud ehitustööde teostamist heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele aladele on rajatud muru. Parkimine on lahendatud oma krundil. Kruntide piirile on turvalisuse kaalutlustel kavandatud piirdeaed.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemine nähakse ette vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Alale on kavandatud ka kogu kvartalit teenindav jäätmemaja või konteinerid sorteeritud jäätmete kogumiseks. Ehitusprojektis võib jäätmemaja asukohta täpsustada. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses uute hoonete ja neid teenindavate rajatiste jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

5.4 MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Planeeritav ala piirneb Tallinna maanteega, seega on alal liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste).

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu kõigi põhihoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonestest on ≥ 8 m ning kuja on täidetud. Abihoonete plokistamisel krundipiirile tuleb arvestada tulekaitsenõuetega.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 15 l/sek.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kooli teel, Haudejaama teel ja Tallinna maanteel.

8 TEHNOVÕRGUD

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Lahenduse aluseks on Haapsalu Veevärk AS-i 23.07.2021 tehnilised tingimused nr 4.-1/117.

Tallinna mnt 89 kinnistul asub olemasolev puurkaev. Kinnistu omanik on esitanud Keskkonnaametile taotluse puurkaevu sanitaarkaitsevööndi vähendamiseks 10 meetrile.

8.1.1 VEEVARUSTUS

Krundtide veevarustus on planeeritud olemasolevalt veetorustikult Mõisa tn (malm Dn 100) ja Tallinna mnt (PEH Dn 110) baasil. Kavandatud on planeeringuala läbiv ringistatud torustik. Veetorustike liitumispunktid (maakraan (MK) + spindlipikendus + kape) on planeeritud kinnistute piirile. Samuti on määratletud servituutalad.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012/A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 15 l/sek.

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Kooli teel, Haudejaama teel ja Tallinna maanteel.

8.1.2 KANALISATSIOON

Planeeringualale on kavandatud reoveekanaliseerimise magistraaltorustik liitumispunktidega kinnistute piiril, eesvooluks olemasoleva reoveekanaliseerimise kollektori vaatluskaev(ud).

Uute hoonete püstitamiseks koostatakse ehitusprojekti staadiumis vertikaalplaneerimise lahendus. Sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Sademe- ja drenaažvete juhtimine ühiskanaliseerimisele on keelatud.

Sademevee puhul on võimalik kasutada ka imbsüsteemi HeitkerBloc või selle analoogi, mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Planeeritud tänava sademevesi on kavandatud juhtida sademeveetorustikku, kust see on edasi juhitud Kooli tee äärsetesse sademeveekraavidesse

8.2 SOOJUSVARUSTUS

Kinnistutele kavandatud hoonete täpne kütelahendus selgub hilisemal projekteerimisel.

Hoonete küttelahenduse projekteerimisel arvestatakse, et antud lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele, planeeringutele ning tagab normatiivsed müra-, vibratsiooni-, insolatsiooni- jm tervisekaitsenõuded.

8.3 ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

8.3.1 SIDEVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Telia Eesti AS-i 06.07.2021 tehnilised tingimused nr 35328776.

Kavandatud on asukohad sideliinirajatistele. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust HTL-54. Igale kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele on planeeritud kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1 m. Planeeritud sidekaevud ei jää planeeritava sõidutee alale.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

8.3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesolevas planeeringus on aluseks võetud Imatra Elekter AS-i 19.07.2021 tehnilised tingimused TT-10487 297-21.

Olevi alajaamas on planeeritud vahetada 160 kVA trafod 400 kVA trafode vastu. 0,4 kV latistus viiakse vastavusse uute trafode võimsusega. Olevi alajaama 0,4 kV jaotlas seadistatakse uued fiidrid $I_n=400A$.

Elamute toide on planeeritud Olevi alajaama eri sektsioonidest kahe 1 kV kaabelliiniga AXMK 4 x 240 mm². Detailplaneeringus on näidatud kaabelliini eeldatav asukoht Olevi alajaamast planeeringualale ja planeeringualal teede servas teealade lõppudeni. Täpne tehniline lahendus koos liini trassi ja transiit-ja liitumiskilpide asukohtadega määratakse tehnilise projektiga.

Liitumis- ja jaotuskilbid on planeeritud kruntide tänavapoolsele piirile. Liitumiskilpidesse paigaldatakse kaugloetavad mõõtesüsteemid ja peakaitse kuni 63 A. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

8.3.3 TÄNAVAVALGUSTUS

Lahenduse aluseks on Haapsalu Linnavalitsuse 07.09.2021 tehnilised tingimused nr 4-2/3-44.

Mõisa tee ja Kooli tee olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta. Planeeritud sisetänavale on samuti kavandatud tänavavalgustus. Tänav on planeeritud valgustada vastavalt sõidutee valgustusklassile ME5 (CE5). Tänavavalgustuse liitumispunktiks on tänavavalgustuse lülituskilp HAUDEJAAMA TEE TV (Uusi alj). Ühendus on planeeritud Kooli teel olevast lähimast mastist. Peakaitse 3 x 40 A, ping 0,4 kV.

Kinnistusesisene välisvalgustus lahendatakse vastavalt arhitekti lähteülesandele.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks;

- Tänavavalgustus projekteerida vastavalt normidele ja kehtivatele õigusaktidele.
- Projekteerida maakaabliga lahendus.
- Tänavate valgustamiseks kasutada kuumtsingitud halli tooni metallmaste koos masti sisese ühenduskomplektiga ja sulavkaitsmega 6 A.
- Mastide vahed ja kõrgused arvutada vastavate programmidega vastavalt valgusallika tüübile ja läätsele. Lisada projekti vastavad aruanded (DIALUX).
- Toide maakaabliga kollases 75 mm kaablikaitsetorus. Haljasalal kasutada 450N ja teede all 750N klassiga kaablikaitsetoru.
- Projekteerida maandused.
- Valgustid:
 - o Valgusallikas: LED – tänavavalgusti juhtimis kontrolleri komplektis (Gridens kontrolleri või selle süsteemiga ühilduva samaväärse kontrolleri) ja häärdamist võimaldava DALI ploki. Kontrolleri ühendus Zhaga pistikupesa kaudu.
 - o Valgustite välimus valida olemasolevate valgustitega sarnane (Haapsalus kasutusel tänavatel: Vizulo STORK ja Vizulo SORK LB, Vizulo MINI MARTIN ja MICRO MARTIN, vanalinnas: Vizulo CROCUS).
 - o Sõidutee ja kergliiklusteede valgusti korpuse värv halli tooni, mastiga sama tooni.
 - o Valgusvärvus 3000 K, ülekäiguradadel: 3000 – 4500 K
 - o CRI > 70
 - o Minimaalselt IP66, IK08
 - o Valgusallika efektiivsus minimaalselt 110 Lm/W.

9 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitab kahjude tekkimise ajal Tallinna mnt 87 ja 87a kinnistut omanud isik.