

Töö nr: DP- 04/04-2022

Aida tn 6 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn

Huvitatud isik:

Myland OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2023

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
4.1	Vastavus üldplaneeringule	4
4.2	Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
4.3	Planeeringu kaalutlused ja põhjendused	7
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	8
7.	Kruntide ehitusõigus	8
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	9
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
10.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
11.1	Veevarustus	11
11.2	Kanalisatsioon ja sademevesi	11
11.3	Tuletõrjerveevarustus	13
11.4	Välisvalgustus ja elektrivarustus	13
11.5	Soojavarustus	14
11.6	Sidevarustus	14
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	15
13.	Servituutide vajaduse määramine	16
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
15.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitse tingimusi tagavate nõuete seadmine	16
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
17.	Planeeringu elluviimine	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	21

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haapsalu Linnavalitsuse 28. septembri 2022 korraldus nr 937 „Detailplaneeringu algatamine (Aida tn 6, Haapsalu linn, Haapsalu linn)“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 10.02.2022 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Aakermäe (litsents nr. 740 MA, MTR nr EG10175835-0001), töö nr 3980. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala suurus on 2787 m². Planeeritav maa-ala asub Haapsalu linnas, üksikelandute ja tootmishoonete vahelisel alal ning on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab eraomandis olevat Aida tn 6 kinnistut (registriori number 13282850). Kinnistu katastritunnus on 18401:001:0079 ja sihtotstarve 100% elamumaa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks ning anda ehitusõigus ridaelamute püstitamiseks. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas nii kehtiva, kui ka koostatava Haapsalu linna üldplaneeringuga ning ei muuda üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

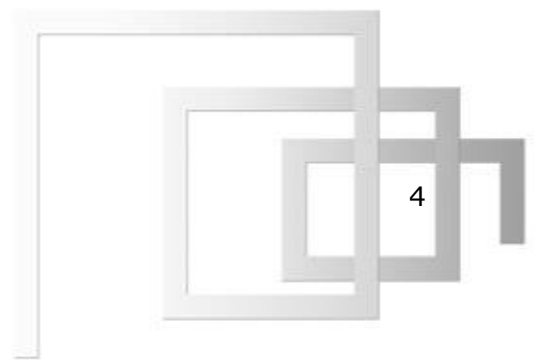
- ♦ Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84);
- ♦ Aida 2, 3, 5, 7, 9, 11 ja Oja 1, 2, 6a detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 14.12.2005 korraldusega nr 723, osaliselt kehtiv);
- ♦ Oja tn 6, 6a, Aida tn 9 kruntide ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 24.09.2010);

- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused.

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Haapsalu linna lõunapoolses küljes. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav katastriüksus tähistusele „EV“ ehk olemasolev pere-, ridaelamute ka kuni kahekorruseliste korterelamute maa (vt skeem 1). Planeeringuala lähiümbruse olulisematks maakasutuse juhtotstarveteks ongi kas EV või B (kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa). Planeeringu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse üldplaneeringu tingimustest, kontaktvööndi hoonestusest ja miljööst. Kahe uue kuni nelja boksiga ridaelamu krundi moodustamine on üldplaneeringuga kooskõlas.





Skeem 1. Väljavõtte kehtivast Haapsalu linna üldplaneeringust. Punase pidevjoonega on tähisatud planeeritav ala.

4.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Aida tn äärsete olemasolevate üksikelamute arhitektuur on lihtne: põhihoonete katusetüübiks on viilkatus, mille katteks on valdavalt hallides toonides plekk või eterniit. Abihoonetel on kohati ka laugem kaldkatus või lamekatus. Hooned paiknevad tee suhtes risti või paralleelselt, katusekallete langemine on samuti teega risti või paralleelselt. Seinade välisviimistluses on puitlaudis, kivi, krohv või tellis. Põhihooned paiknevad teekatte servast valdavalt ca 10 m kaugusel, aga näiteks naaberkrundil Aida tn 4 paikneb hoone teest vähem kui 2 m kaugusel. Piiretena kasutatakse puitaedu, võrkaedu või hekke.

Aia tänavaga paralleelse Pargi tänava ääres paiknevate lamekatusega korterelamute välisviimistluseks on krohv või betoon kombineerituna puitlaudisega. Pargi tn ääres on ka enamik üksikelamuid kas lauge kaldkatuse või lamekatusega.

Planeeritav ala piirneb lääne ja lõuna poolsetest külgedest avaliku tee Aida tänavaga, mis jaotub kahele katastriüksusele: Aida tänava lõik 1 (18301:018:0042) ja Aida tänava lõik 2 (18301:018:0028) (vt joonis 3). Aida tänava kaudu on võimalik ette näha juurdepääsud uutele kruntidele.

Ülejäänud planeeringuala piirinaabrid on elamumaa sihtotstarbega hoonestatud krundid. Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Aida tänava lõik 1 (18301:018:0042)	Transpordimaa 100%	5174 m ²
Pargi tn 14 (18301:018:0670)	Elamumaa 100%	1186 m ²
Pargi tn 16 (18301:018:0320)	Elamumaa 100%	616 m ²
Pargi tn 22 (18301:018:0410)	Elamumaa 100%	1068 m ²
Aida tn 4 (18301:018:0041)	Elamumaa 100%	1068 m ²

Lähimad haridusasutused ja lasteaed asuvad Haapsalu kesklinnas planeeringualast ca 800 m kaugusel. Läheduses asuvas äripiirkonnas Oja tn ääres paiknevad näiteks autoremonditöökojad, autopood, kasutatud kaupade pood, kalatööstusettevõtted. Kalatööstuse tõttu levib Aida ja Oja tänava piirkonnas tihti iseloomulik kalahais.

Piirkonnas toimib ühistranspordi liiklus: lähim bussipeatus 'Pargi' paikneb ca 250 m kaugusel planeeringualast lõuna suunas Männiku ja Aida tee ristmikust lääne suunas (joonis 2).

Oja tn 2//4 kinnistul paiknevas külmhoones ja laohoones toimub pigem tööstuliku iseloomuga tegevus, millega kaasneb kohati ka muutliku iseloomuga müra, mis võib levida planeeritavale alale. Samas 24.09.2010 kehtestatud Oja tn 6, 6a, Aida tn 9 kruntide ja

lähiala detailplaneeringuga ei muudetud üldplaneeringuga määratud Oja tn 2/4 maakasutuse juhtotstarvet vaid ainuüksi liikluskorraldust. Kinnistu jäi endiselt ärimaa otstarbega kinnistuks ja peaks selles osas vastama üldplaneeringus seatud piirangule ehk olema kaubandus-teenindus- ja büroohoonetega krunt, millel olemasolevat elamuala negatiivselt mõjutavat müra ei kaasne. 28.04.2010 korraldusega nr 267 on jäetud strateegiline keskkonnamõju hindamine algatamata kuna muuhulgas müra pidi ka meetmeid rakendamata esinema minimaalsel määral, kui rakendatakse meetmeid. Meetmeid, mille rakendamine pidi müra ära hoidma, selles korralduses välja ei toodud.

4.3 Planeeringu kaalutlused ja põhjendused

Elamute ehitamine Aida tn 6 kinnistule, mis nii kehtivas kui ka koostatavas üldplaneeringus on määratud elamumaa sihtotstarbega maaks, on otstarbekas, sest Aida tänava idapoolne serv on juba varasemalt väikeelamutega hoonestatud.

Planeeritavate elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on Aida tn ääres olevate elamukruntide olemasolev hoonestus ja miljöö. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga planeeringuga seatakse kõrghaljastuse maksimaalne säilitamise kohustus.

Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringuga kavandatavad hooned rikastavad linna elamufondi ning toovad Haapsalusse juurde ridaelamu tüpoloogiaga elukohti, mida linnas praegu napib. Uued ridaelamud aitavad leevendada kõrval paiknevalt tootmisalalt tulevaid häiringuid ka olemasolevatel elamukruntidel.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata, juurdepääs/konkreetne mahasõit sõidukiga puudub. Katastriüksus on üle kogu pinna kaetud kõrghaljastuse ja põõsastega. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse üldpind on 2787 m², aga kõlvikuliselt kogu ulatuses metsamaa. Puuliikidest moodustavad kõige elujõulisema ja väärtuslikuma kõrghaljastuse harilikud männid.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,52-3,92 m. Olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ♦ Elektriõhuliin alla 1 kV, tunnus: FID627164, kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool õhuliini telge;
- ♦ Elektrimaakaabelliin, tunnus KKL222687089, kaasneb kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus 2 elamumaa krundiks.

Detailplaneeringuga on määratud moodustatavate kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundipiiridest, tehnovõrkude kaitsevööndistest ja väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisest. Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, otstarbed ja hoonestusalade piiritlemine ning sidumine kruntide piiridega on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele rajada alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid, mille jaoks pole vaja ehitisluba (nt kuur vms). Selliste hoonete ehitisealune pindala tuleb samuti arvestada detailplaneeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pindala sisse (vt ehitusõiguse tabel joonisel 4) ning hoonestusala piiridesse. Väiksemaid rajatisi nagu nt mängumaja või koerakuut vms võib naaberkindist omaniku nõusolekul rajada ka hoonestusalast väljapoole.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud ka hoonete illustreeriv paiknemine. Nii krundisiseste teede, parklate kui hoonete tegelikke asukohti, suurusi ja kuju ning bokside lõplik arv täpsustatakse projekteerimise faasis.

8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, kaldkatus või lamekatus, mille kalle tohib olla 0-45°. Katuse kalle ja katte materjal peab kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sama. Hoonete paiknemine peab olema teede suhtes risti või paralleelselt.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (puit, kivi, tellis, krohv, klaas). Kasutada pole lubatud linnakeskkonda sobimatu vooderdamata palk. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Kuna planeeritav ala paikneb muutlike müratasemetega äripiirkonna lähedal, tuleb ehituslike meetmetega tagada, et hoonete siseruumid oleksid müra eest kaitstud. Hoonestusalad on planeeritud nii, et ridaelamud ise oleks võimalik ehitada selliselt, et need blokeerivad muidu sisehoovi jõudva müra.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- ◆ Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist.
- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb kahest küljest avaliku tee Aida tänavaga, mille kaudu on planeeritud mõlema krundi igale ridaelamuboksile eraldi juurdepääs (juurdepääsude arv sõltub lõplikust hoone projektist ja bokside arvust, st mõlemal krundil on maksimaalne võimalik

juurdepääsude arv kuni 4).

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, milliselt teelt tuleb juurdepääs krundile tagada. Tee ja parkimiskohtade lõpliku asukoha määramisel võiks arvestada, et puude raiumise vajadus oleks minimaalne. Igale ridaelamuboksile näha ette eraldi juurdepääs otse tänavalt, ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal ridaelamuboksil 2 kohta. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga, võimalusel kavandada parkimine tänavapoolsele küljele, et takistada täiendava müra jõudmist sisehoovi.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolev detailplaneering seab kohustuseks säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (tüve kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne).

Hoonestusallas paiknevad puud, mida ei ole võimalik ehituse käigus tekkivatest kahjustustest säästa (samuti puud, mis kujutavad ohtu hoonetele või takistavad ehitusõiguse realiseerimist), määrata likvideerimisele ehitusprojekti raames. Hoonestusallas lõpliku hoonete asukoha määramisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest. Näiteks võiks säilitada võimalikult palju pikaaelisi puid (männid). Heakorra tagamisel tuleb järgida Haapsalu linnas kehtivat heakorra eeskirja. Krundi kogupinnast vähemalt 20% peab jääma haljastusele.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse

tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolevate trassidega ühendamise orienteeruvad kohad on esitatud joonisel 2 mõõtkavas 1:2000, planeeritud liitumispunktid on esitatud joonisel 4 mõõtkavas 1:500.

11.1 Veevarustus

Planeeritavate kinnistute/hoonete veega varustamiseks tuleb ette näha uus veevarustuse ühendustorustik alates olemasolevast ühisveevärgi peatorustikust. Haapsalu Veevärk on 25.10.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 4.-2/132, mille kohaselt tuleb planeerida veetorustik PEH 110 Pn 10 sõlmest S-1 (vt skeem 2), peatorustik tänavamaal, ühendustorustik(ud) spindlipikendustega maakraanidega kinnistute piiril. Veetorustike projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad projekteerimistingimused Haapsalu Veevärk AS-ilt.

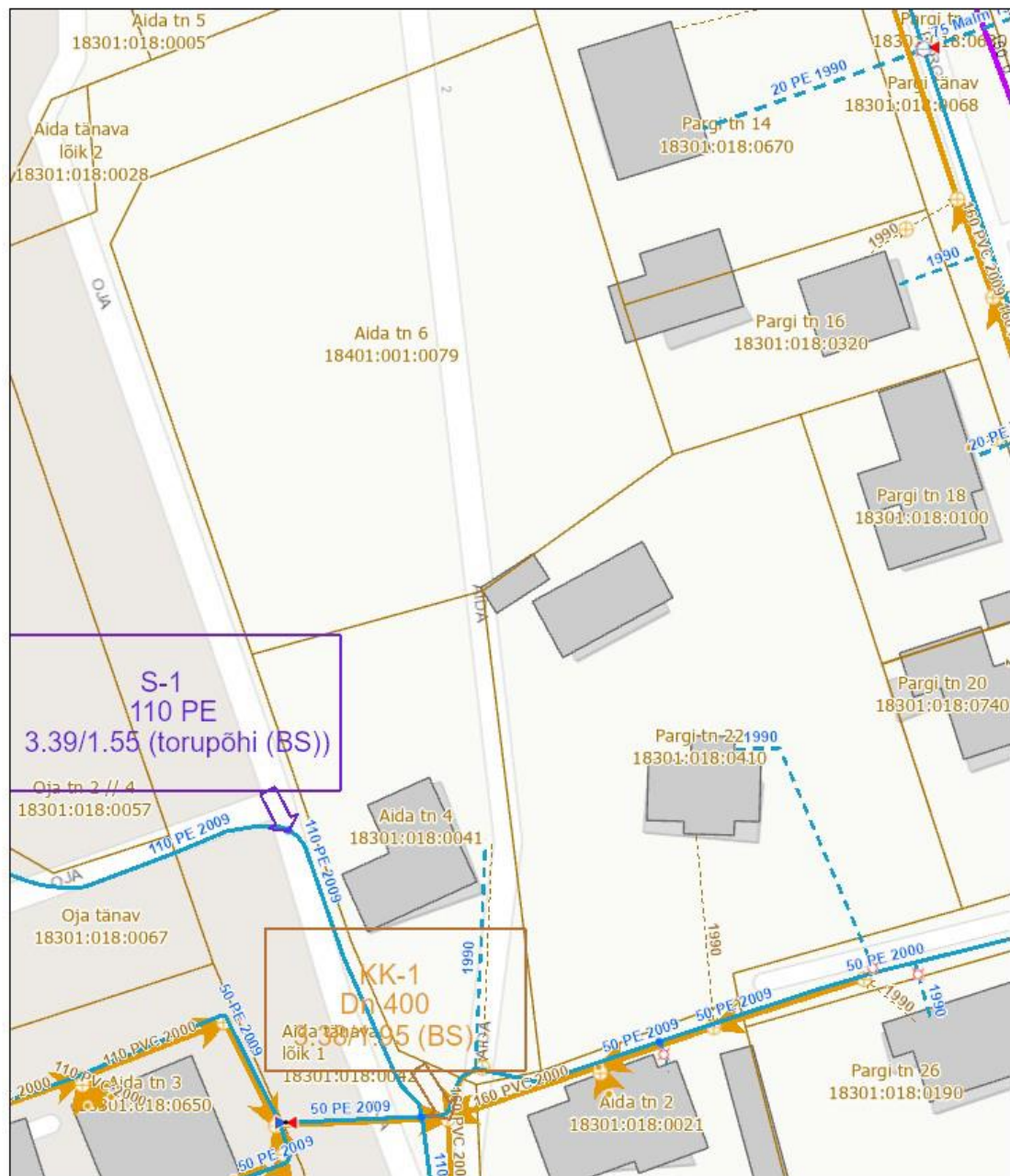
11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide/hoonete reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanalisatsioonitorustik alates planeeritavast krundist/hoonest kuni isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni. Haapsalu Veevärk on 25.10.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 4.-2/132, mis kehtivad 1 aasta ja mille kohaselt:

- Planeerida kinnistute kanaliseerimine olemasolevasse Aida tn tänavatorustikku vaatluskaevu KK-1 (vt skeem 2), kõrgusmärgid 3.38/1.95 Balti süsteemis.
- Näha ette tänavatorustik PVC T8, vaatluskaevudeks survevalupõhjaga plastkaevud Wavin / Uponor / Pipelife Dn min 400 teleskoopsete päistega 20T.
- Planeerida kinnistute piirile kontrollkolmikud teleskoopsete päistega 20T.
- Kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks taotleda täiendavad projekteerimistingimused Haapsalu Veevärk AS-ilt.

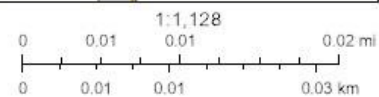
Sademevesi on planeeritud immutada kruntide piires. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

Skeem



25.10.2022 14:16:27

HVV kihid - Veetorud	HVV kihid - Sõlmed kaevud
Haapsalu Veevõrk	Kaev
Eraomand	Sõlm
0	HVV kihid - Silbrid ja maakraanid
0.666667	Maakraan
1.333333	Silber
2	



Estonian Environment Agency, Estonian Land Board, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

HVV
Estonian Environment Agency, Estonian Land Board, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

Skeem 2. Täiendatud väljavõtte Haapsalu Veevõrk AS geoinfosüsteemist. Vee ja kanalistsiooni trasside ja liitumiskohtade asukohad.

11.3 Tuletõrjeveevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Käesoleval hetkel on lähim tuletõrjehüdrant (hüdrandi nr 367, VID 4423) planeeringualast 70 m kaugusel (vt joonis 2), seega uut tuletõrjeveevõtukohta ei planeerita.

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Käesoleval hetkel on tänavavalgustus välja ehitatud Aida tn ääres kuni Oja tn 2//4 kinnistu piirini, planeeringualaga külgneval lõigul tänavavalgustus puudub ja pole ka käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse hooneprojekti mahus.

Elektrivõrgu lahendamiseks on Imatra Elekter AS 11.11.2022 väljastanud ELEKTRIVARUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED NR. TT-14620L, mis kehtivad 1 aasta.

Nõuded: SUITSU:(Haapsalu) alajaamast (vt joonis 2) näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeerida Aida tänava lõik 1 poole kinnistu piirile kahe planeeritava krundi piirile 0,4 kV 2-kohaline liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Imatra Elekter AS tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Imatra Elekter AS-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Imatra Elekter AS poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Imatra Elekter AS-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37351869, mis kehtivad 1 aasta:

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust HPS-296 (vt skeem 3). Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 505 1993. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Skeem 3. Sideliini rajatiste ja kaevude asukohad. Koostatud 26.10.2022.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

- ♦ planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile ja elektikilbile kaitsevööndi (koridori laiussega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ♦ olemasolevale elektrikaablile kaitsevööndi (koridori laiussega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ♦ Isiklik kasutusõigus seatakse ühisveevärgi trassidele kaitsevööndi ulatuses (koridor 2+2m) ühisveevärgi valdaja kasuks;

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ♦ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ♦ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ♦ ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissebustmist riski;
- ♦ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ♦ valdusele sissebustsu piiramine;
- ♦ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise

keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Mõju põhjaveele. Kruntide olmevesi ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil, seega ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele. Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga mõjutatavast alast välja.

Planeeritavad ridaelamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale. Kõrghaljastust on lubatud likvideerida ainult otseselt hoonete, rajatiste ja teede alla jäävalt alalt.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivistõõ kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme.

Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud krundid tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda Haapsalu linna heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatudle tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsesel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Haapsalu linnale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks

või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- ◆ Planeeringujärgsete kruntide moodustamine;
- ◆ Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel teede ja hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, vajadusel raielubade taotlemine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni- elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.				
2.				
3.				

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:16000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem