

Haapsalu linnas, Herjava külas, Herjava tee 1 kinnistu DETAILPLANEERING



Tellija: **Siiri Tamm, Telia Eesti AS**

Töö nr. **A-10-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2018

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu linnavalitsuse korraldus 13. juuni 2018 nr 555 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemidega.
- 3) Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 2014.a. oktoobris koostatud topograafiline plaan M 1:1000.
- 4) Ridala valla üldplaneering.
- 5) Mardi kinnistu detailplaneering.
- 6) Uurmaakri kinnistu detailplaneering.
- 7) Planeerimisseadus.
- 8) Ehitusseadustik.
- 9) Jäätmeseadus.

2. Planeeringu eesmärk.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale ärikrundile ehitusõiguse ning arhitektuursete ja ehituslike hoonestustingimuste määramine 30 m kõrguse mobiilsidemasti püstitamiseks, krundi teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõtteliste asukohtade, haljastuse, heakorrapõhumõtete, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine.

3. Olemasolev olukord.

Planeering hõlmab Herjava külas Herjava tee 1 asuvat kinnistut mille katastritunnus on 67401:001:0662. Maaüksuse pindala on 4640 m², kinnistu registriosa nr. 12008950, maa sihtotstarve on 100% ärimaa (Ä).

Planeeritav krunt piirneb kirdest Herjava tee nr 16107 (riigitee) maaüksusega (katastritunnus 67401:008:0920), lõunast Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee nr 9 (riigitee) maaüksusega (katastritunnus 67401:008:0800), edelast Sauna tee 10 elamukrundiga (katastritunnus 67401:008:0186), läänenurgas Sauna tee 7 elamukrundiga (katastritunnus 67401:008:0178) ja loodest Mardi kinnistuga (katastritunnus 67401:008:0197, maatulundusmaa).

Herjava tee kaitsevöönd on 30 m ja Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee kaitsevöönd on 50 m äärmise sõiduraja servast. Pääs krundile riigiteedelt puudub.

Planeeritav ala asub olemasoleva suvilapiirkonna lähedal perspektiivses elamuehituspiirkonnas. Käesoleva planeeringuga hõlmataval alal kehtib Mardi maaüksuse detailplaneering, mis on kehtestatud Ridala Vallavolikogu 13.03.2008 otsusega nr 321.

Herjava tee 1 kinnistu on rohumaa, mis asub Juurika maaparandussüsteemi reguleerival võrgul (süsteemi kood 5033170300020). Maapind on tasane, keskmine kõrgusmärk on ca +3,5. Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee ääres asuv kergliiklustee on krundi pinnast ca 0,5 m kõrgemal ja Herjava tee pind ca 1,2 m kõrgemal.

Krundi kagunurka läbib sidekaabel. Looduskaitsetelised kitsendused katastriüksusel puuduvad.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2018. a augusti seisuga.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Herjava tee 1 kinnistu asub Ridala valla üldplaneeringu järgi piirkonnas kus maa kasutamise juhtfunktsioon on väikeelamuala. Ridala valla üldplaneeringu kehtestamisel jäi kehtima varem koostatud Mardi maaüksuse detailplaneering. Mardi detailplaneering määras kinnistu jagamise elamukruntideks ja teekaitsevööndisse ühe ärimaa (Herjava tee 1) krundi moodustamise.

Kehtiva detailplaneeringuga on Herjava tee 1 krundile antud ehitusõigus kahe kahekorruselise ärihoone püstitamiseks lubatud ehitisealuse pinnaga 600 m² ja lubatud kõrgusega maapinnast 8,5 m.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga kuid muudab kehtivat detailplaneeringut kuna lisandub ehitusõigus ja hoonestustingimuste määramine 30 m kõrguse mobiilimasti püstitamiseks.

4.2 Planeeringulahendus.

Olemasolevale ärikrundile planeeritakse lisaks varemplaneeritud ehitusõigusele ehitusõigus 30 m kõrguse mobiilsidemasti püstitamiseks. Varemplaneeritud hoonestusala on korrigeeritud vastavaks Maanteeameti nõuetele arvestades teekaitsevööndi ulatust äärmise sõiduraja servast. Sellest tulenevalt on vähendatud ka hoonete lubatud ehitisealust pinda.

Ehitiste rajamine krundile toimub etapiti. Esialgu püstitatakse mobiilimast ja seda teenindav ca 9 m² väike abihoone. Ärihoone koos temale vajalike kommunikatsioonidega püstitatakse krundile kunagi tulevikus vastava huvi tekkimisel.

Mast paigutatakse krundile nii, et masti kaugus riigitee muldkeha servast oleks vähemalt võrdne masti kõrgusega, st 30 m. Masti ja hoonete asukoha valikul tuleb arvestada Juurika maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu säilitamisega.

4.3 Kruntimine.

Herjava tee 1 krundi suurus – 4640 m², katastritunnus 67401:001:0662, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa (002;Ä), kinnistu registriosa number 12008950. Krundi andmed ei muutu.

4.4 Ehitusõigus.

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18¹ lg 2 ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38 lg 7 p 2 – ärimaa (002;Ä).

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 tk + mobiilimast (kokku 3 ehitist)

Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind – 400 m².

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m, mobiilimastil 30 m.

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusala on kantud põhijoonisele.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet: ärihoone ja mobiilimasti teenindav hoone + 30 m kõrgune mobiilimast.

Lubatud hoonete korruselisis 2 korrust, st ühekorruseline + katusekorrus.

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45°. Katuse harjajoon ärihoone põhimahul paralleelne Herjava teega. Hoonestusala kaugus 20 m Herjava teel teekatte servast.

Mobiilimast ja seda teenindav hoone – metall. Ärihoone välisviimistluses võib kasutada metalli, betooni, klaasi.

Hoonete, teede ja platside rajamisel on vajalik maapinda tõsta ca 0,5 m võrra.

Krundile masti ja hoonete rajamisel tuleb tagada Juurika maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu säilimine.

Hoonete arhitektuursed lahendused tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Haapsalu linnavalitsusega.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb lõunast riigiteega 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla, mille Herjava tee 1 poolsesse serva on rajatud kergliiklustee ja kirdest riigiteega 16107 Herjava tee.

Riigitee nr 9 on III klassi põhimaantee, kus liiklussagedus on 3000-5999 a/ööp. Herjava tee on asfaltbetoonkattega klassita kõrvalmaantee, kus liiklussagedus on 200-499 a/ööp.

Maanteeamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 10.07.2018 nr 15-2/18/29986-4.

Herjava tee 1 krundile ulatuvad riigiteede kaitsevööndid: Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla maanteel 50 m ja Herjava teel 30 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, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Juurdepääs planeeringualale Herjava teelt masti teenindamiseks on lahendatud vastavalt kehtivale Mardi detailplaneeringule ühise mahasõiduga Mardi maaüksusele planeeritud elamukrundiga. Ärihoone lisandumisel tulevikus lahendatakse mahasõidu laiendamine ärihoone projekteerimisel ja ehitatakse välja vahetult enne hoone ehitamist.

Tee ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on planeeringus käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Detailplaneeringus on arvestatud lähtuvalt vajaliku nähtavuskolmnurgaga rahuldaval tasemel projektkiirusel 70 km/h ($L_p=200$ m, $L_s=7$ m) ja ($L_v=150$ m ja $L_s=7$ m). Vajalik külgnähtavus on 16 m ja külgneva vaba ruumi laius 4,0 m.

Herjava tee serva on planeeritud servituut kergliiklustee rajamiseks tulevikus. Kergliiklustee kaugus sõiduteest vähemalt 7 m.

Parkimine lahendatakse krundil. Riigiteel parkimine ja manööverdamine ei ole lubatud. Krundile on planeeritud kokku 18 parkimiskohta. Masti teenindamiseks piisab kahest kohast, ülejäänud on perspektiivse ärihoone tarbeks. Parkimiskohtade arv sõltub ärihoone kasutusotstarbest.

Antud detailplaneeringualal tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Müra piirtasemete ületamist annab vältida hoonete projekteerimisel ehituslikke meetmete kasutamine (ruumide paigutus, akende ja piirdekonstruktsioonide valik).

Riigiteega ristuvaid tehnovõrke ei planeerita.

Sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse oma krundil. Krundil on maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Riigitee alustele maaüksustele sademevett juhtida ei saa kuna riigiteede pind on kõrgem kui krundi pind ja teede servas puudub kraav.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Herjava tee ja kergliiklustee serva ei rajata nähtavust takistavat haljastust.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Juurdepääsutee rajatakse vaba ruumi laiusel vähemalt 3,5 m ja sellise kandevõimega, mis tagaks tuletõrjetehnika ligipääsu hooneteni.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustus lahendatakse varemplaneeritud ühisveevärgi baasil. Masti ja seda teenindava hoone tarbeks ei ole vaja veevarustust ja kanalisatsiooni.

Detailplaneeringu joonistele on kantud rajatava trassi võimalik asukoht. Konkreetne lahendus määratakse projekteerimistööde käigus, sh perspektiivse tuletõrje-veehoidla täitmine veega.

Reovete kanaliseerimiseks rajatakse krundile kogumismahutid. Kogumismahuteid tuleb regulaarselt tühjendada ja ära vedada lähimasse purgimissõlme Haapsalus.

7. Elektrivarustus.

Elektriühendus vastavalt liitumislepingule Imatra Elekter AS-iga.

Elektritoide on planeeritud maakaabliga olemasolevalt liinilt piki Mardi maaüksuse edelaserva kuni Herjava tee 1 krundi läänenurgani.

Maakaablile on vajalik kaitsevöönd 1+1 m. Krunte läbivatele liinidele on vajalik seada servituut kaitsevööndite ulatuses. Mardi kinnistule on seatud servituut Herjava tee 1 kinnistu tarbeks.

8. Side.

Herjava tee äärde kergliikustee serva on planeeritud sidekaabel.

9. Tuleohutuse abinõud.

Tuleohutuse abinõud vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. IV kasutusviis (kaubandus, teenindus).

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, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Samal hoonestusalal olevaid ehitisi võib tuleohutuse mõttes pidada üheks ehitiseks, kui tavapärane tuletõkkeseptsioonide moodustamine on piisav. See eeldab, et ehitised kuuluvad samasse tuleohutusklassi ja nii moodustuv kompleks jääb väiksemaks selle tuleohutusklassi ühele ehitisele sätestatud korruse piirpindala ja inimeste arvu piirmääradest.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs (mitte vähem kui 3,5 m) tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub Tiigi krundil Herjava tee ääres ca 800 m kaugusel. Kehtiva detailplaneeringu järgi on planeeritud rajada 50 m³ tuletõrje veevõtukoht ca 180 m kaugusele planeeritud Tammetõru põik 2 krundile.

Masti püstitamiseks krundile ei ole vaja eraldi tuletõrje veevarustust. Tulevikus ärihoone lisandumisel tuleb krundile rajada tuletõrje-veehoidla. Väliskustutusvee normvooluhulk kuni 800 m² ärihoone puhul on 20 l/s 3 tunni vältel.

Uute tuletõrje veevõtukohtade projekteerimisel ja ehitamisel, mis on ette nähtud lahendada kinniste anumatega, võib arvestuslikku tulekahju kestvust vähendada ühe tunnini, Kui täidetakse selle standardi (EVS 812-6:2012) jaotise 7.2 ja lisa G nõudeid. 20 l/s 1 tunni vältel = vajaliku kustutusvee kogus 72 m³. Planeeritavad hooned peavad olema veevõtukohast lähemal kui 100 m ja kaugemal kui 30 m. Tuletõrje-veehoidla võimalik asukoht krundil jääb maantee kaitsevööndisse. Veevõtukoha juurde tuleb rajada 12x12 m manööverdusplats.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Ehituse käigus rikutud murupinnad taastatakse. Lisahaljastus hoonete ümbruses vastavalt krundi omaniku soovile.

Krundi elamukruntide poolsetele piiridele on lubatud rajada piirdeid. Mardi piiril asuva juurdepääsutee äärde võib soovi korral piirde asemel rajada madala heki. Herjava tee äärde ei planeerita piiret ega nähtavust takistavat haljastust. Riigitee nr 9 poole võib rajada piiret kokkuleppel tee omanikuga.

Jäätmehooldus vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Krundile hoonete paigutamisel tuleb arvestada Juurika maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu säilitamise nõudega.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitav on hooned varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse mobiilimast ja teenindav hoone.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud.
3. Rajatakse juurdepääsutee ja krundisisesed teed.
5. Rajatakse mobiilimast ja teenindav hoone.
6. Rajatakse vajalikud tehnorajatised: elekter, side.
7. Projekteeritakse ärihoone ja vajalikud tehnorajatised.
8. Rajatakse ärihoone koos vajalike tehnorajatistega.
9. Rajatakse murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel piirded.

Koostas: arh. Reet Aedviir