

Uus-Sadama tn 25 detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused
Uus-Sadama tn 21 ja Uus-Sadama tn 25, Haapsalu linn, Lääne maakond:

1. Projekteeritavate hoonete kasutamise otstarve:

12100 Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned

12111 Hotell

12130 Toitlustushooned

12131 Restoran

12132 Kohvik, baar või söökla

12200 Büroo- ja administratiivhooned

12205 Konverentsihoone

12330 Teenindushooned

12331 Ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone

12650 Spordihooned

12653 Siseujula

12610 Meelelahutushooned

12619 Muu meelelahutushoone,

vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51.

2. Üldandmed:

6008 m² pindalaga Uus-Sadama tn 25 kinnistu (katastritunnus 18401:001:0621) ja 8536 m² pindalaga Uus-Sadama tn 25 kinnistu (katastritunnus 18401:001:0619) on hoonestamata. Hoonestamata kinnistud Uus-Sadama tn 21 ja Uus-Sadama tn 25 (detailplaneeringus kui kinnistu Uus-Sadama 23, aadress on muudetud Uus-Sadama 21) asuvad seni tööstushoonete päralt olnud Krimmi holmil, ühel Haapsalu linna põhjaosas asuvatest poolsaartest. Kruunt asub holmidepealsel miljööväärtuslikul alal.

Kinnistu kuulub Haapsalu Linnavolikogu 30.05.2008 otsusega nr 217 kehtestatud Uus-Sadama tn 25 detailplaneeringu planeeringualasse. Detailplaneeringuga planeeriti Uus-Sadama tn 25 tootmismaa kruunt ümber elamu-, äri-, üld- ja transpordimaadeks. Kruuntidele määrati ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused, et ehitada elamukruuntidele kuni kolmekorruselised korterelamud, taastada ärihoonena veetorn, holmi tipus asuv sadamaait ning rajada neid teenindavad tänavad ja parklad. Planeeringuga määrati avalike haljasalade kruudid ning nähti ette võimalus sadama rajamiseks.

Detailplaneeringu muudatused on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga 2030+ nii ehitusõiguse (segahoonestusala) kui ka ehituskeeluvööndi osas.

Detailplaneeringuga on Uus-Sadama tn 25 kinnistule (DP pos 13) lubatud ehitada kuni kaks hoonet koos äri funktsiooniga ja kinnistule Uus-Sadama tn 21 (DP-s Uus-Sadama tn 23, pos 14) lubatud ehitada kuni 3 hoonet koos äri funktsiooniga.

Projekteerimistingimustega ei muudeta detailplaneeringut olemuslikult. Detailplaneeringu lahendusena on planeeringuala erinevatele kruuntidele ette nähtud ärimaa funktsioon. Detailplaneering selgitas, et Ä – ärimaa tähendab kaupluse-, tootlusettevõtte- ja majutusettevõtete maad. Seega nägi detailplaneering

ette võimaluse rajada detailplaneeringu alale nii majutusettevõtte (ja sellega kaasneva) kui ka toitlustuse funktsioon (ja sellega kaasneva). Pärast detailplaneeringu kehtestamist on põhimõtted ja praktikad muutunud ja selle asemel, et luua igasse elumajja äripind, kogutakse detailplaneeringu ala äri funktsioon kokku ühte planeeringuala piirkonda ehk Uus-Sadama tn 25 (DP pos 13) ja Uus-Sadama tn 21 (DP pos 14) kinnistutele.

Ehitusseadustik (EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloa kohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 16 aasta.

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

- 1) **kasutamise otstarvet**, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud;
- 2) **hoonestusala tingimusi**, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest;
- 3) **kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist**, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest;
- 4) **arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi**;
- 5) maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta;
- 6) ehitusuuringu tegemise vajadust;
- 7) haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid;
- 8) **planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust**, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

EhS § 27 lg 4 p 8 lubab projekteerimistingimustega täpsustada planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Muus osas detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust ja hoonestustingimusi ei muudeta.

3. Hoonestusala suurendamine kuni 10%:

- Uus-Sadama tn 25 (pos 13) kinnistu hoonestusalune pind 3990 m² ;
 - Uus-Sadama tn 21 (pos 14) kinnistu hoonestusalune pind 5079,1 m².
- Projekteerimistingimustega suurendatakse mõlema krundi hoonestusala 761,5 m² ehk 8,4% võrra. Senine hoonestusala 100%=(5079,1+3990)=9069,9 m². Suurenemise maht 761,5x100/9069,9=8,4%.

4. Hoone kõrguse täpsustus:

- projekteerimistingimustega täpsustatakse hoone 0-kõrgust. Suurendatavate väärtuste määramisel võetakse algväärtusteks krundile detailplaneeringuga lubatud kahe- ja kolmekorruseliste hoonemahtude absoluutkõrguse vahe planeeritud esimese korruse põranda absoluutkõrgusega;
- projekteeritavate hoonete esimese korruse põranda absoluutkõrgus (+5.03 m) ning kolme- ja kahekorruseliste hoonemahtude suurim lubatud absoluutkõrgus (vastavalt +14,93 m ja +11,63);
- hoonete paigutus krundil võib olla erinev ja arvestatakse suurimad lubatud absoluutkõrgused vastavalt detailplaneeringuga määratud kõrgeimal absoluutkõrgusel asuva hoone järgi;
- arvestada täpsustatavat hoone suurimat lubatud kõrgust ning kõrgussüsteemide üleminekust tingitud kõrgusväärtuste muutust;
- hoonemahtude lubatud kõrgust suurendatakse alates hoone 0-kõrgusest 9,9 meetrini, vahe detailplaneeringus ettenähtuga 10%;

5. Krundi kasutamise sihtotstarve:

- projekteerimistingimustega määratakse Uus-Sadama tn 25 (DP pos 13) ja Uus-Sadama tn 21 (DP pos 14) kinnistute sihtotstarbeks 100% ärimaa. Kehtivas Uus-Sadama 25 detailplaneeringus on kinnistutele kavandatud sihtotstarbed 85% elamumaa ja 15% ärimaa.

6. Krundijaotuse muudatus:

- projekteerimistingimustega muudetakse krundijaotust ning liidetakse Uus-Sadama 25 (pos 13) ja Uus-Sadama 21 (pos 14) üheks kinnistuks
- planeeritava hoone asukoht määratakse kahel liidetaval katastriüksustel Uus-Sadama tn 25 ja Uus-Sadama tn 21;
- krundid tuleb liita enne ehitusloa väljastamist ja määrata uus koha-aadress.

7. Arhitektuursed ja ehituslikud tingimused:

Uus-Sadama tn 25 (pos 13) kinnistu lubatud ehitisealune pind 1060 m².

Uus-Sadama tn 21 (pos 14) kinnistu ehitisealune pind 1570 m².

Kinnistute liitmisel järgitakse kahele kinnistule lubatud summaarset ehitisealust pinda 2630 m² ning ka muud esialgse planeeringulahendise ehitusõiguse näitajad jäävad samaks (summeritakse).

- välisviimistlusmaterjalid - hele ja tume fassaadiplaat, naturaalsed tooni või toonitud laudis;
- sokliosa - betooni tooni või looduskivi;
- lubatud on muu materjaliga kontrastne fassaadiviimistlus kuni 20 % fassaadide pindalast;
- hoone liigendada osaliselt katuseterrasside ning rõdudega;
- erinevate hoonemahtude fassaadid peavad mõjuma terviklikult, kuid varieeruma;

- maapealse hoone osaga ehituskompleksi maht arvestab detailplaneeringu esialget olemust, mille kohaselt DP nägi ette pos 13 osas maksimaalselt kahe hoone ja pos 14 osas maksimaalselt kolme hoone rajamist;
- hoone planeerimisel jälgitakse, et 50% on kuni kolme maapealse korrusega ja 50% on kuni kahe maapealse korrusega;
- arvestada kaasaegsete nõuetega hoonetele, sisekliimale ja tehnosüsteemidele. Spa, konverentsi ja toitlustuse nõuetest tulenevalt ning kvaliteetsema sisekeskkonna loomiseks peab ühekorruselise ja kahekorruselise hoonemahu kõrgust tõstma, et tagada vajalik sisekliima;
- ühe- ja kahekorruselise hoonemahu kõrgus planeeritakse alates hoone 0-kõrgusest kuni 8,5meetrit, jäädes madalamaks kui lubatud kolmekorruselise mahu kõrgus.

Uus-Sadama tn 25 kinnistu detailplaneeringus toodud tingimused ja Uus-Sadama tn 21 ja 25 projekteerimistingimustega täpsustatavad tingimused on toodud tabelis:

	Detailplaneeringu lahendus	Projekteerimistingimused
Krundi kasutamise sihtotstarve	Kehtivas detailplaneeringus on nii Uus-Sadama tn 25 kui ka Uus-Sadama tn 21 kinnistutele kavandatud sihtotstarbed elamumaa 85%, ärimaa 15%.	100% ärimaa Projekteerimistingimustega määratakse Uus-Sadama tn 25 (DP pos 13) ja Uus-Sadama tn 21 (DP pos 14) kinnistute sihtotstarbeks 100% ärimaa.
Hoonestusala tingimuste täpsustamine: Hoonete kõrgus	Hoonete kõrgus kinnistul on kehtivas detailplaneeringus määratud maksimaalsete absoluutkõrguste vahemikuna. Kolmekorruseliste hoonemahtude kõrgus alates hoone 0- kõrgusest 9 meetrit, absoluutkõrgus kuni +13,80/14,03 m (BK77/EH2000). Kahekorruseliste hoonemahtude kõrgus alates hoone 0-kõrgusest 6 meetrit, absoluutkõrgus kuni +10,80/11,03 m (BK77/EH2000)	Projekteerimistingimustega täpsustatakse hoone 0-kõrgust. Suurendatavate väärtuste määramisel võtta algväärtusteks krundile detailplaneeringuga lubatud kahe- ja kolmekorruseliste hoonemahtude absoluutkõrguse vahe planeeritud esimese korruse põranda absoluutkõrgusega. Projekteeritavatele hoonetele määrata ühtne esimese korruse põranda absoluutkõrgus (+5.03 m) ning kolme- ja kahekorruseliste hoonemahtude suurim lubatud absoluutkõrgus (vastavalt +14,93 m ja +11,63). Hoonete paigutus krundil võib olla erinev detailplaneeringus toodud illustratiivsest lahendusest, arvestatakse suurimad lubatud absoluutkõrgused vastavalt detailplaneeringuga määratud kõrgeimal absoluutkõrgusel asuva hoone järgi. Seejuures arvestada täpsustatavat hoone suurimat lubatud kõrgust ning kõrgussüsteemide üleminekust tingitud kõrgusväärtuste muutust. Hoonemahtude lubatud kõrgust suurendada alates hoone 0-kõrgusest 9,9 meetrini, vahe detailplaneeringus ettenähtuga 10%. Vastavalt kehtivale määrusele ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning

		välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Hoone kõrguse suurendamine (EhS lubatud piires) on vajalik SPA kompleksi ruumide funktsionaalsuse ja avaruse tagamiseks
Krundijaotuse täpsustamine	Detailplaneeringu kohaselt on Uus-Sadama 25 (pos 13) ja Uus-Sadama 21 (pos 14) eraldi krundid.	Projekteerimistingimustega muuta krundijaotust ning liidetakse Uus-Sadama 25 (pos 13) ja Uus-Sadama 21 (pos 14) üheks kinnistuks. EhS § 27 lg 4 p 8 lubab projekteerimistingimustega täpsustada planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Detailplaneeringu järgselt on Uus-Sadama tn 25 (pos 13) kinnistu lubatud hoonestusalune pind 1060 m ² ja Uus-Sadama tn 21 (pos 14) kinnistu hoonestusalune pind 1570 m ² . Kinnistute liitmisel järgitakse kahele kinnistule lubatud summaarset hoonestusalust pinda ehk 2630 m ² ning ka muud esialgse planeeringulahendise ehitusõiguse näitajad jäävad samaks (summeritakse)
Esimese korruse põranda absoluutkõrgus (0-kõrgus)	+4,80/+5,03 m (BK77/EH2000)	Ei muutu
Parkimiskorruse kõrgus	Arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused - sügavuse täpsustamine. Detailplaneeringus ettenähtud lahendus: Parkimiskorruse kõrgus on detailplaneeringus ette nähtud 1,9 meetrit .	Nõuded parkimiskorruse kõrgusele on tõusnud, lisaks on vajalik tagada nõuetele vastav vahelae konstruktsiooni paksus ja soojustatus, mis suurendavad parkimiskorruse kõrgust veelgi. Et tagada nõuetele vastavaid tänapäevaseid lahendusi, ei määrata projekteerimistingimustega parkimiskorrusele maksimaalset kõrgust ega ehitise maksimaalset sügavust ning see täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. EhS § 27 lg 4 p 4 lubab projekteerimistingimustega täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Parkimiskorruse sügavuse suurenemise vajaduse paneb paika kõrgus, mida vastavalt standarditele peame tagama parkimise alal , aga täpsem sügavus sõltub ka erinevate insenerosade projektidest - konstruktsioonidest ja kommunikatsioonidest, mis selguvad edasise projekteerimise käigus.
Ehitisealune pind	Uus-Sadama tn 25 (pos 13) kinnistu lubatud ehitisealune pind 1060 m ²	Kinnistute liitmisel järgitakse kahele kinnistule lubatud summaarset ehitisealust pinda ehk 2630 m ² ning ka muud esialgse planeeringulahendise ehitusõiguse näitajad jäävad samaks (summeritakse).

	Uus-Sadama tn 21 (pos 14) kinnistu ehitisealune pind 1570 m ² .	
Hoonestusala suurendamine kuni 10% ulatuses	Uus-Sadama 21 kinnistul on hoonestusala suurus 5079,1 m ² Uus-Sadama 25 kinnistul on hoonestusala suurus 3990 m ²	Projekteerimistingimustega suurendatakse liidetud pos 13 ja 14 kruntide hoonestusala 761,5 m ² ehk 8,4% võrra. EhS § 27 lg 4 p 2 lubab projekteerimistingimustega täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest
Arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamine. Fassaadi viimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalidena on märgitud tume tellis, laudis, klaas. Hoone peab olema liigendatud katuserasside ja lodžade ning rõdudega. Hoonest 50% võib olla kuni kolme maapealse korrusega, 50% võib olla kuni kahe maapealse korrusega	Projekteerimistingimustega täpsustatakse arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, määrates, et: -Lisaks detailplaneeringus määratud välisviimistlusmaterjalidele lubatud nii hele kui tume fassaadiplaat ning naturaalsed tooni või toonitud laudis. Sokliosia betooni tooni või looduskivi. Lubatud on muu materjaliga kontrastne fassaadiviimistlus hoonele omapära lisamiseks, kuid mitte rohkem, kui 20 % fassaadide pindalast. Keelatud on neonsete ning liigerksate toonide kasutamine. Eelistada rahulike ja mahedate, pastelsete ja looduslike toonide kasutamist. - Hoone peab osaliselt olema liigendatud katuserasside ning rõdudega. - Hoone peab olema liigendatud ja hoonemahu visuaalseks vähendamiseks jagatakse hoone erinevateks omavahel ühendatud mahtudeks. - Erinevate hoonemahtude fassaadid peavad mõjuma terviklikult, kuid varieeruma. - Hoone planeerimisel jälgitakse, et 50% on kuni kolme maapealse korrusega ja 50% on kuni kahe maapealse korrusega. - Suurendada ühekorruselise ja kahekorruselise hoonemahu kõrgust, et tagada ruumidele vajalik sisekliima ja avarus. Ühe- ja kahekorruselise hoonemahu kõrgus planeeritakse alates hoone 0-kõrgusest kuni 8,5meetrit (jäädes madalamaks kui lubatud kolmekorruselise mahu kõrgus). Täita nõuded hoonetele, sisekliimale ja tehnosüsteemidele mis on muutunud võrreldes kehtestamisega. Spa, konverentsi ja toitlustuse nõuetest tulenevalt ning kvaliteetsema sisekeskkonna loomiseks on vaja ühekorruselise ja kahekorruselise hoonemahu kõrgust tõsta, et tagada ruumidele vajalik sisekliima ja avarus. Ühe- ja kahekorruselise hoonemahu kõrgus planeeritakse alates hoone 0-kõrgusest kuni 8,5meetrit (jäädes endiselt madalamaks kui lubatud kolmekorruselise mahu kõrgus) .

8. Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine:

Detailplaneeringus ettenähtud lahendus:

Kinnistute Uus-Sadama 25 ja Uus-Sadama 21 vahel sissesõit kinnistule ja ligipääsutee kortermajadele, holmi kahe kalda ühendustee sõidukitele.

Projekteerimistingimustega soovitud täpsustus ja põhjendus:

Projekteerimistingimustega palutakse täpsustada liikluskorralduse põhimõtteid, määrates, et detailplaneeringu pos 13 ja pos 14 vahele ei ole sõidutee rajamine vajalik, kinnistul tagatakse ühendustee kahe kalda vahel jalakäijatele, tee asukoht täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Kinnistu pos 15 (detailplaneeringus aadressiga Uus-Sadama 21) ligipääs tagatakse mööda kallasrada.

Ehitusuuringud: koostada ehitusgeodeetiline uurimustöö (topo-geodeetiline alusplaan).

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