

Töö nr: 11/06
Tellija: AS Helter Kaubandus

HAAPSALU LINNA UUS-SADAMA TN 25 KRUNDI DETAILPLANEERING

Koostas: Ruum ja Maastik OÜ

Olevimägi 16

10123 Tallinn

Tel/Faks: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Kontaktisik: Maarja Zingel

Tel: 52 24 292

maarja@ruumjamaastik.ee

**Tallinn
2008**

I Sisukord

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3
III Seletuskiri.....	4
1. Eesmärk.....	4
2. Koostamise alused	4
Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	4
Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused	4
Uuringud	4
Maakasutust kitsendavad tingimused	5
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas	5
Olemasoleva olukorra analüüs	5
4. Lahenduse idee kirjeldus	6
Kruundijaotus	7
Kruntide ehitusõigus	9
Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	11
5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	12
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	14
Tuleohutuse tagamine	15
8. Keskkonnakaitse abinõud.....	15
9. Kuritegevuse ennetamine	16
10. Servituutide vajadus	16
IV Kooskõlastustabel ja kooskõlastuslisad	18
V Lisad.....	19
VI Joonised	20

II Menetlusedokumentid

1. teade planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust ajalehes „Lääne Elu“ 25.03.2008
2. koopia Haapsalu Linnavalitsuse 19.03.2008 korraldusest nr 225 „Detailplaneeringu vastu võtmine“
3. teade eskiislahenduse avalikust arutelust ajalehes „Lääne Elu“ 12.12.2006
4. arutelu protokoll
5. osavõtjate nimekiri
6. Haapsalu Linnavalitsuse kiri OÜ Ruum ja Maastik 13.06.2006 nr 7-1.3/3449
7. teade planeeringu eskiislahenduse avalikust arutelust ajalehes „Lääne Elu“ 11.05.06
8. eskiislahenduse arutelu protokoll
9. osavõtjate nimekiri
10. koopia planeeringu koostamise lepingust
11. Lääne Maavalitsuse kiri „Detailplaneeringute järelevalve“ 03.11.2005 nr 2.1-4/05/3219
12. teade planeeringu algatamisest ajalehes „Lääne Elu“ 4.10.2005
13. koopia Haapsalu Linnavolikogu 23.09.2005. otsusest nr 216 detailplaneeringu algatamine koos kinnitatud lähteülesandega
14. koopia detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekust

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta krundi maakasutuse sihtotstarvet tootmistaast elamu- ja ärimaaks ning anda vastav ehitusõigus ja määrata hoonestustingimused. Samuti on antud detailplaneeringu eesmärgiks teede, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra küsimuste lahendamine.

2. Koostamise alused

Kehtiv üldplaneering

Haapsalu linna kehtiva üldplaneeringu (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. november 2006 nr 84) kohaselt on ette nähtud holmilt tootmise väljaviimine ja selle asemele on planeeritud korterelamu, sadama ning parkide ja haljasala maa. Vastavalt üldplaneeringule on alale lubatud hoonestus kõrgusega kuni 3 korrust.

Linna üldplaneeringu kohaselt on Krimmiholmi ehituskeeluvööndi ulatus 20 meetrit.

Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Haapsalu Linnavolikogu 23.09.2005 otsusega nr 216 on algatatud Uus-Sadama tn 25 krundi detailplaneering. Sama otsusega on kinnitatud ka Uus-Sadama tn 25 krundi detailplaneeringu Lähteülesanne.

Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise mõõdistuse koostas OÜ Haapsalu Maamõõdubüroo (Töö nr 310-2004).

Maakasutust kitsendavad tingimused

Holmil kehtivad järgmised piirangud:

- 1) Ehituskeeluvööndi ulatus 20 m (vastavalt Haapsalu linna kehtivale ÜP-le)
- 2) 20m ulatusega veekaitsevöönd ja 10m laiune kallasrada;
- 3) Samuti on holm osaliselt üleujutatav ala (kõrgusel alla 2,0m);
- 4) Planeeritav ala jääb Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndisse.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega, asend linnakeskkonnas

Planeeritav ala asub Haapsalu linna territooriumil, linna lääneosas. Krimmiholm piirneb idast, läänest ja põhjast vahetult Haapsalu lahega, olles linnaga ühendatud vaid läbi lõunas asuva ca 30m laiuse maakitsikuse ja Vasika holmi kaudu, mida mööda kuni linnakeskuseni kulgeb Uus-Sadama tänav. Krimmiholmist itta jääb Bürgermeistri holm ja läände Kajakarahu. Tegemist on asukohaliselt erakordselt kauni piirkonnaga.

Alast lõunasse jääb Lahe tn 23 krunt, mis on üldmaa sihtotstarbeline. Lähimad elamualad jäävad Uus-Sadama tn äärde alast kagusuunas ning Kaluri tänava äärde alast idasuunas. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on elamumaad ette nähtud ka Bürgermeistri holmile, kus täna asuvad veel tootmismaa krundid.

Planeeritav ala on oma asukohalt väga suure mõjuga Haapsalu ajaloolisele linnasiluutile ja seda eelkõige mere poolt linna suunas vaadatuna. Planeeringu eesmärk on tagada ajaloolise linnasilueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest ka peale kavandatava hoonestuse valmimist.

Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala koosneb Uus-Sadama tn 25 kinnistust (18301:001:0005), mille suurus on 74725 m² ja maakasutuse sihtotstarbeks tootmishoonete maa ning Holmi liitsihi alumine tulepaak kinnistust (18301:001:0260), mille suurus on 101 m² ja maakasutuse sihtotstarbeks on transpordimaa.

Holmi tipus asub 1860. aastal rajatud sadam, mis on Haapsalus sügavaima veeteega sadam. Sadam on hetkel kasutusest väljas, kuid endiselt perspektiivikas ja planeeringuga moodustatakse alale eraldi krunt (plan. krunt nr 1). Alal paikneb tulekahjus hävinud hoone. Käesoleva planeeringuga ei näha ette täiendavaid ehitusõigusi, kuid olemasoleval kujul on võimalik kaid kasutada randumiseks. Planeeritaval krundil on perspektiivselt võimalik sadama taastamine, mille raames täpsustakse ka vajalikud ehitusmahud.

Uus-Sadama tn 25 on eraomandis (kuulub ASile Helter-R) ja hoonestatud 36 peamiselt endise kalatööstuse amortiseerunud tootmishoonete, ladude jm, ent samas asub alal ka säilitamist vääriv veetorn ja endise sadamaaida müürid, millele võiks taastada hoone endises mahus.

Kinnistul kasvavad üksikud puud. Holmi maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, olles madalam merekallaste suunas ja kõrgem piki holmi keskelge (maapinna kõrgus kuni 2,22m). Planeeringu kohaselt on reljeefi kõrgemale alale ette nähtud perspektiivsed korruselamud, millede elukorruste pörandapind arvestab maksimaalse võimaliku üleujutusega. Alal lääneosas paikneb Haapsalu ainukene paepaljand, mille säilimine on planeeringuga tagatud.

Kinnistut läbivad seoses varasema hoonestatuse ja tootmistegevusega mitmed tehnotrassid, ent nende amortiseerituse aste ja funktsioneerimine vajavad kindlasti tehnilist kontrolli.

Juurdepääs planeeritavale alale ja ühendus linnakeskusega on tagatud Uus-Sadama tänavalt.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeringu lahendus lähtub arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks OÜ arhitektide poolt väljatöötatud arhitektuursest kontseptsioonist.

Planeeringuga jagatakse ala 16 krundiks, neist 4 on korruselamu krundid ning 5 krundi funktsiooniks on korruselamu ja äri, ärimaa krunte on 3, kus paiknevad olemasolevad hooned on renoveeritavad, üldmaa krunte on 2 ning kaks transpordimaa krunti. Krundil nr 2 paikneb olemasolev navigatsiooniseade.

Krimmi holmi lahenduse aluseks on krundi omapära ja selle paiknemine. Vaieldamatult on tegu Eesti mõistes ühe suhteliselt vähelevinud situatsiooniga. Kasutades positiivses mõttes ära seda looduslikku situatsiooni ja krundi asendit on soov rajada terviklik ja omaette miljööväärtusega piirkond, kus on nii elu,- äri-kui ka puhkefunktsioon.

Hoonestus jälgib kaldajoont ning on hästi vaadeldav. Alal säilitatakse olemasolev maamärk – veetorn. Olemasolevad sadama- ning paadisild kuuluvad säilitamisele. Ala loodenurgas paiknes ajalooline nn Uus sadam, mis planeeritakse ärimaaks ning kus paikneb tulekahjus hävinud hoone (endine kalavastuvõtupunkt). Krundile ei näha ette täiendavat ehitusõigust. Uus Sadama 49 krundile (plan. krunt nr 1) on võimalik hilisemate planeeringute läbi planeerida sadam mereturistide külalis- või varjusadamaks.

Lahenduse eesmärk on luua omanäoline elukeskkond ja elamumajanduse ning suvise vabaajaveetmise (kaldapromenaad, mida on võimalik kasutada ka aktiivselt sportimiseks ja muidu nautlemiseks) uus positiivne tõmbekeskus Haapsalus.

Planeeringulahendus arvestab holmi lääneküljel paikneva paepaljandiga. Paepaljand jääb hoonestusaladest välja ja on vaadeldav avaliku kasutusega kõnniteelt.

Arhitektuurse kontseptsiooni koostamisel analüüsiti piirkonna üleujutuste ala ning nähti ette perspektiivse jalgteetrassi paiknemise alana reljeefi kõrgemat osa, kus on võimalik madalamate üleujutuste ajal liikuda. Planeeritav jalgte holmi idakaldal (nn. Hommikupromenaad) jälgib olemasolevat maapinda ning perspektiivne kõrgus on 1.00 – 1.20 m.

Planeering annab üldised vertikaalplaneerimise põhimõtted, planeeritavad tee kõrgused on toodud joonisel nr 4.

Krundi jaotus

Planeeringuala koosneb olemasolevast Uus-Sadama tn 25 ja Holmi liitsihi alumine tulepaak krundist ning planeeringuga jagatakse ala 16 krundiks:

Krundi pos. Nr Aadressi ettepanek	Krundi suurus	Planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse alaliigi alusel)
Krunt nr 1 Uus-Sadama 49	3 837	Ä 100
Krunt nr 2 Uus-Sadama 47	101	L 100
Krunt nr 3 Uus-Sadama 45	1 953	Üm 100
Krunt nr 4 Uus-Sadama 43	2 160	Ä 100
Krunt nr 5 Uus-Sadama 41	3 750	EK95 Th5
Krunt nr 6 Uus-Sadama 39	3 659	EK100
Krunt nr 7 Uus-Sadama 37	4 946	EK100
Krunt nr 8 Uus-Sadama 35	1 205	EK50 Ä50
Krunt nr 9 Uus-Sadama 33	3 447	EK95 Th5
Krunt nr 10 Uus-Sadama 31	5 641	Üm 100
Krunt nr 11 Uus-Sadama 29	8 262	EK85 Ä15
Krunt nr 12 Uus-Sadama 27	4 779	EK85 Ä10 Th5
Krunt nr 13 Uus-Sadama 25	5 950	EK85 Ä15

Krunt nr 14 Uus-Sadama 23	8 543	EK85 Ä15
Krunt nr 15 Uus-Sadama 21	1 137	Ä 100
Krunt nr 16	16 074	L 100

L– transpordimaa (navigatsiooniseadmete ja tänavate, kõnniteede maa)
EK – korruselamu maa (kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa)
Ä – ärimaa (kaupluse-, tootlusettevõtte- ja majutusettevõtete maa)
Üm – üldmaa (parkide ja muruväljakute maa)
Th – tootmismaa (tootmishoonete (alajaama) maa)

Kruntide ehitusõigus

Kruntidele on detailplaneeringuga määratud järgmised ehitusõigused:

Krundi pos. nr	Hoonealune pind, m ²	Hoonete arv krundil	Hoone kõrgus (m) või max.korruselisus (K) (m.p/-m.a); absoluutkõrgus m ü.m.p., märkused
Krunt nr 1 Uus-Sadama 49	-	-	Krundil paikneb tulekahjus hävinud hoone, mille taastamine on võimalik hilisemate projektide raames
Krunt nr 2 Uus-Sadama 47	-	-	Krundil paikneb olemasolev navigatsiooniseade
Krunt nr 3 Uus-Sadama 45	-	-	-
Krunt nr 4 Uus-Sadama 43	266*	1*	17 m*; ±18.80 m ü.m.p. Olemasoleva hoone renoveerimine ajaloolises mahus
Krunt nr 5 Uus-Sadama 41	950	1	2 ... 3 K/-1K; ±10.50/±13.50 m ü.m.p. Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent on kuni 21% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 6 Uus-Sadama 39	900	1	2 ... 3 K/-1K; ±10.40/±13.40 m ü.m.p. Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent on kuni 21% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 7 Uus-Sadama 37	850	1	2 ... 3 K/-1K; ±10.60/±13.60 m ü.m.p. Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent on kuni 21% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 8 Uus-Sadama 35	304	1*	20m*; ±6.90/±21.90 m ü.m.p. Olemasoleva hoone (52 m ²) renoveerimine, millele lisaks on lubatud 1K juurdeehitus (kõrgusega kuni 5 m)
Krunt nr 9 Uus-Sadama 33	950	1	2 ... 3 K/-1K; ±10.40/±13.40 m ü.m.p. Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent on kuni 21% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 10 Uus-Sadama 31	-	-	-
Krunt nr 11 Uus-Sadama 29	1570	3	2 ... 3 K/-1K; ±10.50/±13.80 m ü.m.p.** Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse

			protsent on kuni 23% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 12 Uus-Sadama 27	1100	2	2 ... 3 K/-1K; ±10.40/±13.80 m ü.m.p.** Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent kuni 23% (trepikoda, panipaigad, alajaam). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 13 Uus-Sadama 25	1060	2	2 ... 3 K/-1K; ±10.50/±13.80 m ü.m.p.** Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent kuni 23% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 14 Uus-Sadama 23	1570	3	2 ... 3 K/-1K; ±10.50/±13.70 m ü.m.p.** Kolmanda korruse osakaal max 50% Avatud parkimiskorruse lubatav täisehituse protsent kuni 23% (trepikoda, panipaigad). Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90m.
Krunt nr 15 Uus-Sadama 21	75*	1*	1 K; ±5.30 m ü.m.p. Olemasoleva hoone renoveerimine
Krunt nr 16	-	-	-

Märkus: * - tegemist on olemasoleva hoonega ja hoone mahuliste näitajatega
 ** - toodud on 2-3 krundil lubatava plan. hoone abs. kõrguste vahemik

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritava ala hoonete arhitektuurinõuded on välja töötatud arhitektuuribüroo Kolm Pluss Üks OÜ arhitektide poolt:

TÜÜP: NURK

Tegemist on peamiselt kolmekordse hoonega. Põhimaht on 1.-2. korrusel, 3. korrus on täisehitatud osaliselt jättes võimalusi katuseterrassideks. Esimese korruse tõstmine kaitseb elukorruseid üleujutuse eest ja aitab säilitada maapinnalt avanevaid merevaateid. Tekkivat varjualust kasutatakse parkimiseks, lisaks paiknevad seal ka panipaigad, tehniline ruum ning saavad alguse trepikojad. Promenaadiga külgnivate hoonete nurkadesse on antud võimalus äripinna loomiseks. Ühes hoones on ca 10 korterit ja võimalus 1-2 trepikojaks sõltuvalt korterite jaotusest.

"Nurk" tüüpi hooned on organiseeritud piki holmi kesktelge kobaratena. Hoone enda nurgakujuline tüpoloogია võimaldab maksimaalseid merevaateid.

Hoonete vahelisele alale (sisenurkadesse) tekib sisehoov haljastusega, ülejäänud maastik saaks jääda looduslikuks.

Planeeringu kohaselt rajatakse seda tüüpi hooneid 10 tk (plan. krundid nr 11, 12, 13, 14).

Arhitektuuri nõuded:

Kolmas korrus on täisehitatud max 50% ulatuses, aga mitte ühes mahus. Hoone peab olema liigendatud katuseterrasside ja lodžade ning rõdudega.

Fassaadi kattematerjal tume tellis, laudis, klaas. Katuse kalle 0-30°.

TÜÜP: RIDA

Tegemist on peamiselt kolmekordse hoonega. Põhimaht on 1.-2. korrusel, 3. korrus on täisehitatud osaliselt jättes võimalusi katuseterrassideks. Esimese korruse tõstmine kaitseb elukorruseid üleujutuse eest ja aitab säilitada maapinnalt avanevaid merevaateid. Tekkivat varjualust kasutatakse parkimiseks, lisaks paiknevad seal ka panipaigad, tehniline ruum ning saavad alguse trepikojad. Ühes hoones on max 25 korterit ja 3 trepikoda.

"Rida" tüüpi hooned on organiseeritud piki holmi kesktelge ridadena. Hooned on omavahel kerges nihkes kesktelje suhtes.

Planeeringu kohaselt rajatakse seda tüüpi hooneid 4 tk (plan. krundid nr 5, 6, 7, 8, 9).

Arhitektuuri nõuded:

Kolmas korrus on täisehitatud max 50% ulatuses, aga mitte ühes mahus. Hoone peab olema mahuliselt liigendatud nii horisontaals kui ka vertikaals ning rikastatud katuseterrasside ja lodžade ning rõdudega.

Fassaadi kattematerjal tume tellis, laudis, klaas. Katuse kalle 0-30°.

Alajaamade asukohad lahendatakse hoonete ehitusprojektide staadiumis, kus tuleb arvestada võimaliku üleujutuspiiriga, et alajaam paikneks sellest kõrgemal.

Parkimiskorrus paikneb -1 korrusel. Parkimiskorruse kõrgus alates maapinnast on 1.90 meetrit.

5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele saab olema perspektiivselt Uus-Sadama tänava pikendusest. Juurdepääsutee on ette nähtud krundile nr 16 koos kaldapromenaadiga. Kruut nr 16 paikneva sõidu- ja jalgteel on avaliku kasutusega teed. Juurdepääsutee sõidutee osa laiuks on kavandatud 5,6 m. Tee ääres paiknevate parkimiskohtadega moodustub kõvakattelise osa laiuks 8,3 m.

Krundile nr 16, paralleelselt holmi idakaldaga on planeeritud kaldapromenaad, mis loob ühenduse Haapsalu linnaga. Jalg- ja sõidutee jälgivad olemasolevat maapinna reljeefi. Kõnnitee planeeritud kõrgus jääb orient. 1.00 – 1.20 m ü.m.p. ning sõidutee kõrgus jääb orient. 1.08 – 1.70 m ü.m.p. Promenaadi laiuks on arvestatud 3,5 m ja see on mõeldud nii jalakäijatele kui ka kergliiklejatele. Promenaadi ja mere vahelisele alale paigaldada pingid ning prügiurnid ning ilmestada ala suuremate kividega (istumiseks, vaate nautimiseks jm). Kaldapromenaad Suure viigi poolses osas vajab kaldakindlustust. Kaldakindlustuse ulatus ning liik täpsustatakse hilisemate projektide staadiumis. Kaldakindlustuse ulatus sõltub keskmise veepiiri paiknemisest ja võib olemasolevast (planeeringus märgitud merepiirist) erineda. Kaldakindlustuse rajamiseks koostatakse teeprojekt ning ehitamiseks võetakse vajalikud load.

Orienteeruvalt holmi keskosas on planeeritud üldmaa, kust edasi on võimalik liikuda ka läänekallast (nn. õhtupromenaad) mööda. Läänekaldal paiknev jalgteel kulgeb läbi elamu- ja ärimaa kinnistute (krundid nr 1 ja 5 - 8), kuhu seatakse servituut tee avalikuks kasutuseks. Läänekalda jalgteel on mõeldud looduslikuna, kus kasutatakse looduslikust kivist (graniitkivi) laotud rada. Ka läänekaldal paiknev jalgteel on ühendatud holmis tipus paikneva üldmaa krundiga.

Parkimine on lahendatud võimalusel krundi piires, kusjuures normatiivse parkimise arvutamisel on aluseks võetud korterile 1 koht ja äripindadele vastavalt „linnaääre” normile. Parkimine on suures osas lahendatud hoone aluse parkimisena. Kruntidel nr 5-7 ja 9 on tagatud osaline parkimine hoone all, lisaks on võimalik kasutada parkimiskohti teemaal.

Teemaal ettenähtud parkimine 45 autole.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal likvideeritakse suur osa olemasolevast kõrghaljastusest. Detailplaneeringuga on ette nähtud uushaljastuse rajamine planeeritavatele elamumaa kruntidele ning transpordimaale trassidest vabale alale.

Lisaks elamumaade haljastamisele tuleb ka äri ja transpordimaale näha ette haljastusprojektid, kus täpsustatakse puude ja põõsaste asukohad ning liigiline koosseis.

Planeeringulahenduses on näidatud ära elamukruntidel paiknevad hoovialad, kuhu haljastusprojekti koostamisel nähakse ette väikelastele mänguväljakute asukohad ning lahendatakse kõrg- ja madalhaljastuse ning väikevormide paiknemine. Krundi ülejäänud ala säilitada võimalikult looduslikuna. Perspektiivsed istutused teha soovitatavalt paikkonnale iseloomulikust ning merelist kliimat taluvatest liikidest. Soovitatav on kasutada puudest paju liike (N. Rabepaju "Bullata" *Salix fragilis* "Bullata", mis moodustab kerajad vormid), harilik pihlakas (*Sorbus domestica*) ja Sanglepp (*Alnus glutinosa*) ning astelpaju (*Hippophae rhamnoides*). Põõsastest sobivad kurdlehine roos (*Rosa rugosa*) ja põõsasmaran (*Potentilla fruticosa*). Kõrgematesse kohtadesse sobivad esindusliku võraga ilus õitseja ning punaste viljadega pooppuud (*Sorbus intermedia*), harilik kadakas (*Juniperus communis*) ja mägimänd (*Pinus mugo*).

Holmi keskosas paiknev üldmaa (krunt nr 10) on mõeldud avaliku kasutusega väljakuks, kus on võimalik nii aktiivse vabaaja veetmine ümbruskonna tulevastele elanikele kui ka linnakodanikele. Väljaku seob ühtseks tervikuks jalgteed ning vastaskallastel paiknevad platvormid. Üldkasutatavatest puhkealadest paikneb lähipiirkonnas Vasikaholmi rand.

Igale krundile on ette nähtud omaette jäätmekonteinerid. Jäätmed tuleb kokku koguda eelsorteeritult. Konteinerite asukohad täpsustada hoonete ehitusprojekti ja kruntide haljastusprojekti staadiumis parima võimaliku asukoha väljaselgitamiseks, kus tuleb arvestada transpordi juurdepääsu võimaldamise ning minimaalse visuaalse häiringuga. Võimalusel näha ette konteinerite ümbruse kujundus (võreseinad vm) hoone arhitektuurse kontseptsiooniga kooskõlas. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Sadeveed väljakutelt ja sõiduteedelt kogutakse kokku ja puhastatakse, sadeveed looduslikelt pindadelt on ette nähtud hajutada maapinda või puhastatult suunata merre, mis täpsustub ehitusprojekti staadiumis.

7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Elekter

Planeeringuala varustamiseks elektriga on ette nähtud kuni kolm alajaama asukohta. Planeeritud alajaamade võimalikud asukohad on ette nähtud planeeritud kruntidele nr 4, 8 ja 11 perspektiivsete hoonete mahtu. Alajaamade toide on ette nähtud olemasolevat alajaama toitvast merekaablist. Olemasolev alajaam likvideeritakse. Kruntide piirideni on planeeritud elektri maakaabli trasside asukohad. Tänavavalgustuse jaoks on planeeritud tänavavalgustuse trassi asukoht. Täpne elektrivarustuse lahendus antakse tööprojektiga.

Veevarustus

Planeeringuala varustamine veega on lahendatud vastavalt AS-i Haapsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-6/159, 22.05.2007. Vt. lisad.

Olemasolevad 2 puurkaevu tamponeeritakse. Planeeritud kruntide veevarustuseks on planeeritud ringtorustiku trassi asukoht. Perspektiivse torustiku ühenduseks on ette nähtud 2 iseseisvat ühenduspunkti Lahe tn – Uus-Sadama tn ristmikul. Planeeringualale on ette nähtud 3 tuletõrjervee hüdranti. Planeeritud kruntidele on ette nähtud ühendustorustikud maakraanidega kruntide piiril. Täpne veevarustuse lahendus antakse tööprojektiga.

Kanaliseatsioon

Planeeringuala kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS-i Haapsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-6/159, 22.05.2007. Vt. lisad.

Planeeritud kruntide reovete kanaliseerimiseks on ette nähtud isevoolse kanalisatsioonitorustiku trassi asukoht perspektiivse ülepumplani. Perspektiivne ülepumpla on planeeritud krundile nr 10, mis on üldmaa krunt. Üldmaa krundil ei ole määratud pumplale teenindusmaad, pumpla asukoht on vahetult perspektiivse tee ääres. Pumpla sanitaarkaitsevööndi raadius on 20m. Ülepumplast on planeeritud survetorustiku trassi asukoht kuni olemasoleva survetorustikuni Uus-Sadama tn25 piiril. Planeeringualal olev amortiseerunud kanalisatsioon likvideeritakse. Täpne kanaliseerimise lahendus antakse tööprojektiga. Pumpla tuleb sobitada (maaalune rajatis) perspektiivse avaliku kasutusega väljakule ja haljastusprojekti lahenduse koostamisel sellega arvestada.

Sade- ja drenaažveed

Planeeringuala sade- ja drenaažveed on lahendatud vastavalt AS-i Haapsalu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1-6/159, 22.05.2007. Vt. lisad.

Planeeringuala sade- ja drenaažvee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Kruntide sade- ja drenaažvee kogumiseks on ette nähtud sadeveekanalisatsiooni trassi asukoht. Kogutav sade- ja drenaažvesi juhatakse ühise väljalasu kaudu Haapsalu lahte. Perspektiivsete parklate sadeveetorustike projekteerimisel tuleb parklatest kogutava sadevee puhastamiseks projekteerida õli-liivapüüdur nivoo-signaalanduriga. Täpne sade-

ja drenaazvee torustike lahendus antakse tööprojektiga. Tööprojektis tuleb lahendada ka ajutistest üleujutustest tingitud vete ärajuhtimine, kui üleujutus peaksid ulatuma parkimiskorruse tasapinda ning reljeefi madalamatesse osadesse. Kruntide ehitusprojekti staadiumis lahendada alal vertikaalplaneerimine, tagades maapinna ühtlane langus mere suunas.

Küte

Planeeritavate hoonete kütmisel kasutatakse keskkonnasõbralikke lahendusi (elekter jm kütteallikad, soojuspump).

Side

Planeeringuala telekommunikatsioonivõrkude lahendus antakse vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 6257180, 21.05.2007. Vt. lisad.

Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sidetrass piki Uus-Sadama tänavat planeeringualale ja sealt kuni planeeritud kruntideni. Trassid on planeeritud tänava maa-alale. Planeeritud krundile nr 9 on ette nähtud välikapp. Välikapini on planeeritud sidetrass ja elektritoitekaabel (max 25A). Täpne sidevarustuse lahendus antakse tööprojektiga.

Tuleohutuse tagamine

Planeeritavate hoonete tuleohutuse klass on TP2. Hooned on paigutatud selliselt, et tule müüride rajamise vajadus puudub. Tulekustutusvesi lahendatakse rajatavate tuletõrjevere hüdrantide baasil. Planeeritavale alale on ette nähtud 3 hüdranti.

8. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millede planeerimine tooks kaasa olulist keskkonnamõju.

Olemasolevad 2 puurkaevu tamponeeritakse. Kõrg- ja madalhaljastuse rajamise võimalused täpsustatakse kruntide haljastusprojekti koostamisel.

Planeeritava tegevusega kaasnevate mõjude ja abinõude kohta on koostatud ekspertarvamus (Vt Lisad) Kaarel Orviku poolt.

Planeeringulahendus ei too endaga kaasa kaldajoone muutmist.

9. Kuritegevuse ennetamine

Planeeringuga kavandatud tegevus mõjub positiivselt piirkonna turvalisuse kasvule, kuna ala saab uue kasutuse ja paikse elanikkonna, millele lisandub ka äriefunktsioon.

Täiendavalt on turvalisuse tagamiseks lubatud piirata aiaga korruselamumaa krundid ja sadama territoorium. Korruselamu kruntidel ei ole piirdeaedu lubatud rajada kallasrajale ega avaliku kasutusega (servituutala) rannaalale holmi läänekaldal, piirde võib ehitada piki servituutala krundipoolset serva. Tagatud peab olema siseteedel mootorsõidukitele vaba liikumine. Piki idakallast kulgevale sõiduteele ning kaldapromenaadile on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine, samuti on soovitatav valgustada hoonete sissepääsud.

Planeeritava ala paiknemine mere äärsel alal on seotud ajutiste üleujutustega. Haapsalus võib esineda kuni 1,6 m kõrgusele ulatuvat veetõusu peaaegu igal aastal. Planeeringu arhitektuurne lahendus ei näe ette olemasoleva reljeefi suuri muutusi, mistõttu võib ajutiste üleujutuste ajal jalg- ja sõidutee olla osaliselt üleujutatud (sõidutee kõrgused jäävad vahemikku 1.08 1.85 meetrit ü.m.p.). Väikemate üleujutuste korral ei ole ohus hoonete alune parkimiskorrus, kuna parkimiskorruse tasapind on kõrgusel 1.70 2.10 meetrit ü.m.p., mis välistab ka elukorruste üleujutuse ohu.

10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanekud juurdepääsu servituutide seadmiseks järgmiselt:

Krundile nr 7 kruntide nr 8 ja 9 kasuks

Krundile nr 9 kruntide nr 7 ja 8 kasuks

Krundile nr 11 krundi nr 12 kasuks

Krundile nr 12 kruntide nr 11 ja 13 kasuks

Krundile nr 13 kruntide nr 12, 14 ja 15 kasuks

Krundile nr 14 kruntide nr 13 ja 15 kasuks.

Juurdepääsu teed on mõeldud kruntidel asuvatele korterelamutele ühiskasutuseks.

Kruntidel nr 1, 5, 6, 7, 8 on seatud servituut kallasrajal paiknevale avaliku kasutusega jalgteele. Servituutala moodustab krundist:

nr 1 – 224 m²

nr 5 - 446 m²

nr 6 – 466 m²

nr 7 - 498 m²

nr 8 – 70 m²

Avaliku kasutusega sõidu- ja kõnnitee paikneb krundil nr 16. Avaliku kasutusega üldmaad paiknevad krundil nr 3 ja 10.

Holmil kehtivad järgmised piirangud:

Ehituskeeluvööndi laius 20 m

20m laiune veekaitsevöönd ja 10m laiune kallasrada;

Samuti on holm osaliselt üleujutatav ala (kõrgusel alla 2,0m);

Planeeritav ala jääb Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndisse.

IV Kooskõlastustabel ja kooskõlastuslisad

V Lisad

1. Kaarel Orviku. Ekspertarvamus Uus-Sadama tn 25 kinnistu detailplaneeringu kohta
2. väljavõtted üldplaneeringu joonistest
3. tehnilised tingimused
4. Illustreeriv materjal: olemasolev ja kavandatav situatsioon (AB 3+1 arhitektid arhitektuurne kontseptsioon)

VI Joonised

Joonis 1 – Asukohaskeem

Joonis 2 – Tugiplaan

Joonis 4 – Põhijoonis

Joonis 5 – Tehnovõrkude koondplaan

Joonis 6 – Liiklusskeem ja haljastus