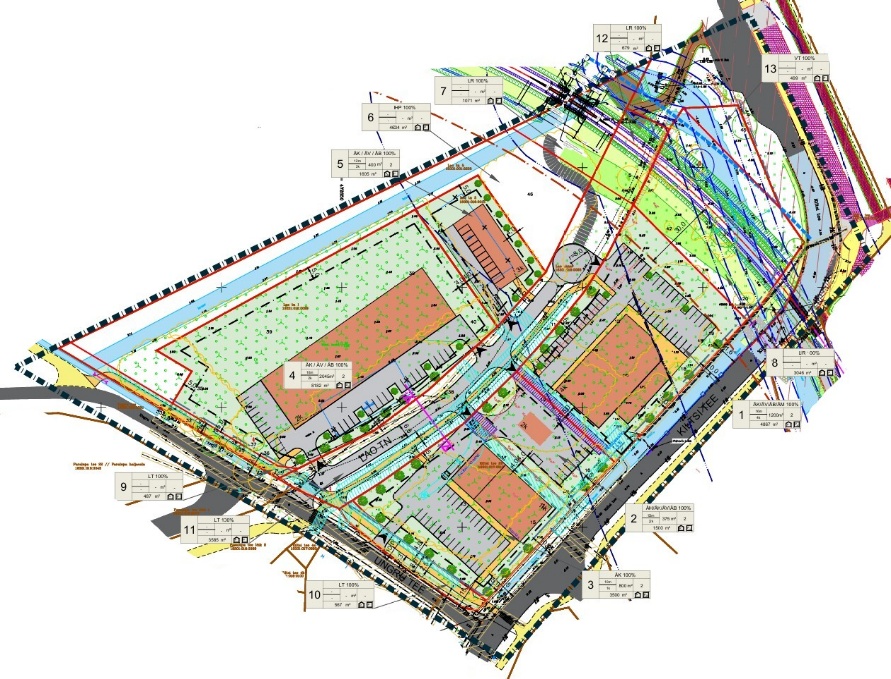


**Töö nr 538**

**Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn**

**LAO TN 1 JA KILTSI TEE 2b KINNISTUTE**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Haapsalu Linnavalitsus, registrikood 75012802

Posti 34

90504 Haapsalu

472 5300; [hlv@haapsalulv.ee](mailto:hlv@haapsalulv.ee)

HUVITATUD ISIK: Jaama Arenduse OÜ, registrikood 16556975

juhatuse liige Kristo Priimägi

[kristo.priimagi@gmail.com](mailto:kristo.priimagi@gmail.com)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 4](#_Toc208224851)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc208224852)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc208224853)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc208224854)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc208224855)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc208224856)

[2.5. Vastavus Haapsalu linna üldplaneeringule 2030+ 5](#_Toc208224857)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc208224858)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc208224859)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc208224860)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc208224861)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc208224862)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc208224863)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc208224864)

[3.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc208224865)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc208224866)

[4.1. Krundijaotus ja hoonestusala määramine 7](#_Toc208224867)

[4.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc208224868)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc208224869)

[4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 9](#_Toc208224870)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc208224871)

[4.5.1. Perspektiivne raudteetrassi koridor 10](#_Toc208224872)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 11](#_Toc208224873)

[4.6.1. Haljastuse hinnang 11](#_Toc208224874)

[4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 12](#_Toc208224875)

[4.8. Tuleohutusnõuded 12](#_Toc208224876)

[4.9. Servituudi seadmise vajadus 13](#_Toc208224877)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 14](#_Toc208224878)

[4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 14](#_Toc208224879)

[4.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 14](#_Toc208224880)

[4.10.3. Elektrivarustus 15](#_Toc208224881)

[4.10.4. Sidevarustus 15](#_Toc208224882)

[4.10.5. Soojavarustus 15](#_Toc208224883)

[4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 16](#_Toc208224884)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 16](#_Toc208224885)

[5.1. Eessõna 16](#_Toc208224886)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 17](#_Toc208224887)

[5.3. Müra ja vibratsioon 17](#_Toc208224888)

[5.4. Radooniriski vähendamise võimalused 18](#_Toc208224889)

[5.5. II kaitsekategooria liigi elupaik 19](#_Toc208224890)

[5.6. Kinnismälestise kaitsevöönd 19](#_Toc208224891)

[5.7. Soojussaared 19](#_Toc208224892)

[5.8. Kemikaaliohutus 19](#_Toc208224893)

[6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 21](#_Toc208224894)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21](#_Toc208224895)

[8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 22](#_Toc208224896)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 22](#_Toc208224897)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 20.07.2024, töö nr M030724;
* haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 12.12.2024, töö nr 549/2024.

Tehnilised tingimused:

* Imatra Elekter AS poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-30742L;
* Haapsalu Veevärk AS poolt 27.11.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 4.-2/78;
* Telia Eesti AS poolt 04.12.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39314765.

Tuletõrjehüdrandi tehnilise seisukorra kontrollimise akt 29.04.2025 (digiallkirjastanud aktsiaselts Haapsalu Veevärk Vee- ja kanalisatsioonivõrkude osakonna juhataja asetäitja Jüri Heringas).

Kemikaaliohutuse osa on koostanud 04.08.2025 Kajar Laus, tuleohutusekspert tase 6 ettevõttest Osaühing Rovalis.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 162 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering 2030+;
* Haapsalu Linnavolikogu määrus 20. detsember 2024 nr 46 Haapsalu ühisveevärgi ja      -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2024 – 2036;
* Haapsalu Linnavolikogu määrus 27. september 2024 nr 41 Haapsalu linna jäätmehooldus-eeskiri;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Transpordiameti 18.08.2023 kiri nr 7.2-2/23/16370-2 „Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringust”;
* Terviseameti 09.08.2023 kiri nr 9.3-1/23/4878-2 „Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine”;
* Muinsuskaitseameti 27.07.2023 kiri nr 5.1-17.5/1396-1 „Muinsuskaitseameti seisukoht detailplaneeringu koostamiseks”;
* Keskkonnaameti 23.08.2023 kiri nr 6-2/23/15300-2 „Arvamus Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tee 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohta”;
* Eesti Raudtee kiri nr 21-4/3244-1 „Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute senine tootmismaa sihtotstarve muuta ärimaa, üldkasutatava maa, transpordimaa ja veekogude maa sihtotstarbega kruntideks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 3,43 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb Haapsalu linnas.

Planeeringuala piirneb kirdest, idast, edelast ja lõunast transpordimaa sihtotstarbelise Kiltsi tee ja Ungru tee kinnistutega. Põhjas ja läänest piirneb planeeringuala üldkasutatava maa sihtotstarbelise kinnistuga.

Planeeritav maa-ala asub mitme funktsiooniga hoonete piirkonnas. Kagusuunda jäävad äri- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud ja edelasuunda elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Piirkonnas on paljud kinnistud hoonestamata, olemasolev hoonestus jääb lõunasuunda ning asub pigem hõredalt.

Planeeritavast alast kagusse jääb Kiltsi tee ja edelasse Ungru tee. Planeeringuala läbib Lao tänav. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus Haapsalu kesklinnaga ning Haapsalu linna teiste asustusüksustega.

Paralleelselt Kiltsi teega kulgeb kergliiklustee.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast *ca* 190 m kaugusel Kiltsi tee ääres, seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Planeeringualast itta linnulennult 600 meetri kaugusel asub Haapsalu põhikool, Lasteaed Vikerkaar.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii linna keskusega kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Planeeringuala asub Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Haapsalu linna üldplaneering 2030+, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on segafunktsiooniga ala. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning põhimaantee 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Planeeringuga kavandatud ärihooned sobituvad põhi- ja kõrvalmaantee ristumiskoha ning planeeritud raudteetrassi koridori vahelisele alale. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Ärimaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on planeeringuala asumine Haapsalu linnas.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

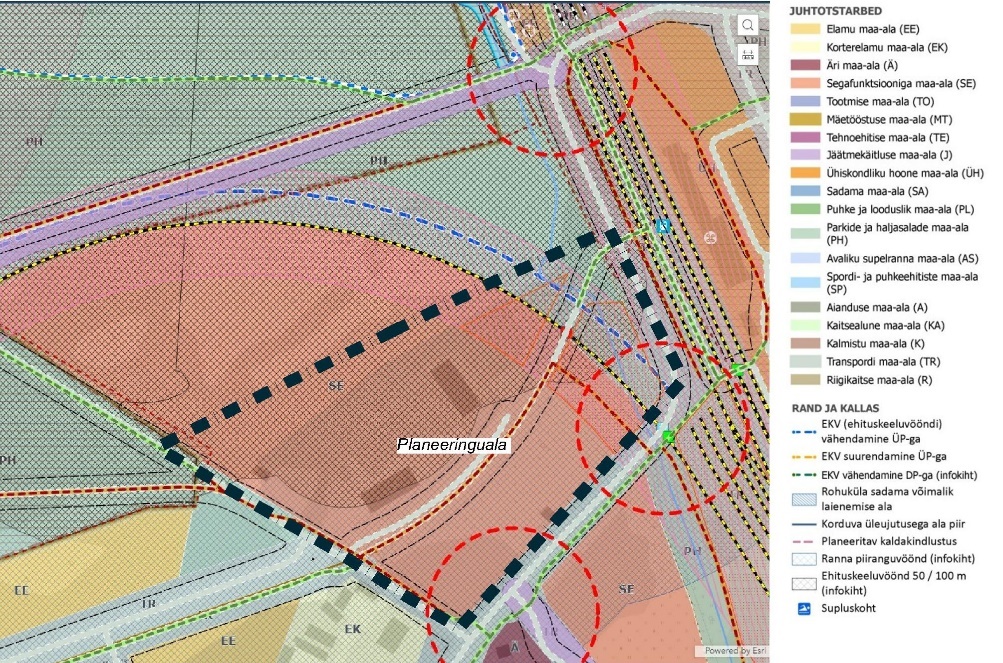
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* töötajate vajadustele vastava kvaliteetse töökeskkonna loomine;
* planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud ärimaa ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ja kõnniteid.

## Vastavus Haapsalu linna üldplaneeringule 2030+

Haapsalu Linnavolikogu [27.09.2024 otsusega nr 162 k](https://atp.amphora.ee/haapsalulv/?o=789&o2=12490&u=-1&hdr=hp&tbs=act&at=50159&itm=579723&clr=history&pageSize=20&page=1)ehtestatud Haapsalu linna üldplaneering 2030+ kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal, mille juhtotstarbeks on määratud mitme funktsiooniga ala.

Foto 1. Väljavõte Haapsalu linn 2030+ üldplaneeringu joonisest.

****

Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spaahotelli vms, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud.

Tingimused segafunktsiooniga alal:

* segafunktsiooniga alale ei või kavandada äri- ja tootmishooneid, mis põhjustavad naaberaladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnahäiringud);
* segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum;
* juurdepääs segafunktsiooniga maa-alale tuleb tagada avalikult teelt;
* teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega;
* segafunktsiooniga maa-alade arendamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.**

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Haapsalu linnas.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala moodustab:

Lao tn 1 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 04.02.2025)

* Katastriüksuse tunnus 18301:016:0029
* Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* Kinnistu pindala: 8440 m²

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 1-korruseline angaar-ladu, ehitisealuse pinnaga 549 m².

Lao tn 3 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 04.02.2025)

* Katastriüksuse tunnus 18301:016:0015
* Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* Kinnistu pindala: 1607 m²

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 1-korruseline viilhall-ladu, ehitisealuse pinnaga 559 m².

Lao tn 5 (Maa- ja Ruumiameti andmetel 04.02.2025)

* Katastriüksuse tunnus 18301:001:0238
* Maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
* Kinnistu pindala: 5931 m²

Kiltsi tee 2b (Maa- ja Ruumiameti andmetel 04.02.2025)

* Katastriüksuse tunnus 18301:017:0013
* Maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%
* Kinnistu pindala: 13 975 m²

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse kohaselt asub kinnistul alajaam.

Lähialana on planeeringualasse kaasatud Lao tänav, Kiltsi tee, Ungru tee ja Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala katastriüksused.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Kiltsi tee | 39960 m² | 18301:016:0094 | Transpordimaa 100% |
| Ungru tee | 1069 m² | 18301:016:0096 | Transpordimaa 100% |
| Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala | 1150979 m² | 18301:016:0026 | Üldkasutatav maa 100% |
| Paralepa tee 22 // Paralepa haljasala | 17353 m² | 18301:016:0043 | Üldkasutatav maa 100% |
| Paralepa tee lõik 1 | 10559 m² | 18301:016:0077 | Transpordimaa 100% |
| Paralepa tee lõik 2 | 9698 m² | 18301:016:0089 | Transpordimaa 100% |
| Kiltsi tee 4a | 100 m² | 18301:017:0860 | Elamumaa 100% |
| Kiltsi tee 4 | 2526 m² | 18301:016:0090 | Elamumaa 100% |
| Kiltsi tee | 39960 m² | 18301:016:0094 | Transpordimaa 100% |
| Kiltsi tee 3 | 1661 m² | 18301:001:0153 | Ärimaa 100% |
| Tiigi tänav | 12929 m² | 18301:001:0189 | Transpordimaa 100% |
| Kiltsi tee 1a | 1521 m² | 18301:001:0187 | Ärimaa 100% |
| Kiltsi tee 1 | 4437 m² | 18301:001:0186 | Ärimaa 100% |
| Asuküla peakraav 2 | 20348 m² | 18401:001:0299 | Veekogude maa 100% |
| Raudteetammi tee lõik 3 | 22240 m² | 18301:017:0022 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on juurdepääs Kiltsi teelt, Ungru teelt ja Lao teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt asub planeeringualal:

* alajaam Teraviljasalve;
* maakaablid;
* õhuliin;
* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kaetud erinevate puude ja põõsastega. Kiltsi tee 2b katastriüksuse kirdeosa läbib Asuküla peakraav (Jaamaoja).

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* ranna piiranguvöönd (LKS);
* uuringu ala (geoloogiline);
* elektrivõrgu kaitsevöönd;
* sideehitise kaitsevöönd.

Asuküla peakraavist tulenevad kitsendused:

* veekogu kallasrada;
* kalda veekaitsevöönd 10 m (VeeS);
* eesvoolu kaitsevöönd 15 m (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord § 2, § 4; Maaparandusseadus § 4, § 44 – § 51);
* kalda ehituskeeluvöönd 50 m (LKS)
* kalda piiranguvöönd 100 m (LKS).
* Korduva üleujutusega alaks arvestatakse 1,0 m samakõrgusjoonest mere poole jääv ala.

**Tingimused Haapsalu linn üldplaneering 2030+ seletuskirjast üleujutusohuga aladele:**

* Tegevuste kavandamisel Haapsalu linna üleujutusala riskipiirkonda tuleb lähtuda veeseadusest ja Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas toodud meetmetest;
* Uute arenduste kavandamisel üleujutusala riskipiirkonda peab nende kaitseks üleujutuste eest rakendama asjakohaseid tehnilisi meetmeid (kõrgem vundament, veekindel vundament, veekindlate materjalide kasutamine vms). Liigvee ärajuhtimise lahendused peavad olema piirkonda sobiva;
* Üleujutusohust tulenevalt on ehitamine lubatud maapinnale kõrgusega alates 1,5 meetrist. Väljaspool ehituskeeluvööndit tuleb aladel maapinna kõrguse saavutada ka maapinna täitmise kaudu;
* Üleujutusohuga aladel peab ehitusprojekti koostamisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projektiga (tehnilise lahendusega) vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed;
* Üleujutusohuga aladel tuleb üleujutusohu maandamiseks tagada hoonete põranda tasapinna kõrguseks 2,4 meetrit (absoluutkõrgus).

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala määramine

Planeeringuga on kavandatud viis ärimaa, üks üldkasutatava maa, kuus transpordimaa ja üks veekogude maa sihtotstarbega krunti. Lao tn 3 kinnistu piire ei muudeta, kinnistu olemasolevat tootmismaa sihtotstarve soovitakse muuta ärimaa sihtotstarbeks.

Planeeringualale soovitakse rajada 1 – 4-korruselisi ärihooneid. Krundile pos nr 3 kauplust ning krundile pos nr 4 soovitakse rajada stock-office tüüpi hoone, kus on ühendatud müügiesindus või kauplus, kontor, ladu ja mõnedel juhtudel ka väiketootmine (komplekteerimine jms) või töökoda. Kruntide pos nr 1, 2 ja 5 ärimaa täpset kasutamise otstarvet ei ole detailplaneeringu hetkel teada. Krundile pos nr 2 on võimalus antud tankla / elektriautode laadimisala rajamiseks. Juhul kui neid ei rajata täpsustub ärimaa kasutusfunktsioon (äri-büroohoone vms) ehitusprojekti koostamisel.

Transpordimaad on moodustatud kergliiklustee rajamise ja planeeritud raudteetrassi koridori tarbeks.

Moodustatud kruntidel pos nr 4 ja 5 asub olemasolev hoone, mis on ette nähtud lammutada.

Hoonestusala määramisel on lähtutud Haapsalu linna üldplaneering 2030+, kus ehituskeeluvööndi piir on nihutatud perspektiivse raudtee trassist põhja poole. Lisaks on hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega ja naaberkatastriüksustel paikneva olemasoleva hoone asukohaga. Hoonestusalade sidumine on välja toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4867 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; majutushoone maa | ärimaa |
| 2 | 1500 | tankla ja teenindushoone maa; kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 3 | 3500 | kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 4 | 8182 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 5 | 1605 | kontori- ja büroohoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 6 | 4634 | haljasala ja parkmetsa maa | üldkasutatav maa |
| 7 | 1071 | raudteemaa | transpordimaa |
| 8 | 3046 | raudteemaa | transpordimaa |
| 9 | 487 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 10 | 567 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 11 | 3585 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 12 | 679 | raudteemaa | transpordimaa |
| 13 | 499 | Tehisveekogu | Veekogude maa |

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv | Suurim ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus | Hoone suurim korruselisus |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄK / ÄV / ÄB / ÄM 100% // Ä 100% | 2 | 1200 m² | 16 m | 4 |
| 2 | ÄH / ÄK / ÄV / ÄB 100% // Ä 100% | 2 | 375 m² | 10 m | 2 |
| 3 | ÄK 100% // Ä 100% | 2 | 800 m² | 10 m | 1 |
| 4 | ÄK / ÄV / ÄB 100% // Ä 100% | 2 | 2045 m² | 10 m | 2 |
| 5 | ÄK / ÄV / ÄB 100% // Ä 100% | 2 | 400 m² | 12 m | 3 |
| 6 | HP 100% // Üm 100%; | - | - | - | - |
| 7 | L 100% // LR 100% | - | - | - | - |
| 8 | L 100% // LR 100% | - | - | - | - |
| 9 | L 100% // LT 100% | - | - | - | - |
| 10 | L 100% // LT 100% | - | - | - | - |
| 11 | L 100% // LT 100% | - | - | - | - |
| 12 | L 100% // LR 100% | - | - | - | - |
| 13 | V 100% // VT 100% | - | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Kaubandus-, teenindus ja büroohoonete maa:

* hoonestusviis: lahtine;
* katusekalle: 0 – 30°;
* väline viimistlus: betoon, klaas, betoon, kivi, puit, plekk;
* katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi;
* keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
* arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Haapsalu linna arhitektiga eskiisi staadiumis.

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Kruntidel pos nr 1 – 5 avalikku teenust pakkuvatel hoonetel piirdeaedasid vältida. Vajadusel võib piirded ette näha kuritegevuse ennetamiseks ladustamise platsil või näidiste alal. Piirdeaeda võib rajada kõrgusega 2,0 m. Keevisvõrkaedasid Kiltsi tee poolsele alale mitte rajada. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Liiklusohutuse tagamiseks tuleb rajada perspektiivse raudteemaa poolsesse külge katkematu piire kogu perspektiivse raudteemaa poolsesse serva, et nii sõidukite (va. raudtee hooldussõidukid), kui ka jalakäijate pääs raudteemaale, selleks mitte ettenähtud kohtades, oleks takistatud. Piirdeaia kavandamise korral arvestada, et aluspinnasega ühendatud piirdeaia osad (aiapostid, aiavundament) ei ulatuks perspektiivsele raudteemaale ning piirdeaia minimaalne kõrgus oleks 1,5 m.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi. Parkimiskohtade arvutus on välja toodud seletuskirja käesolevas peatükis Parkimiskohtade kontrollarvutus tabelis.

Planeeritud kruntidele pääseb mööda olemasolevaid teid ja tänavaid. Planeeritud ärimaa kruntidele on kavandatud juurdepääs Lao tänavalt. Lisaks on krundile pos nr 3 juurdepääs planeeritud ka Ungru teelt.

Moodustatud on neli transpordimaa krunti. Krundid pos nr 9 ja 10 on moodustatud Ungru teega paralleelselt planeeritud jalgratta- ja jalgtee tarbeks, mis ühendab omavahel planeeritud ning Kiltsi tee ääres ja Ranna tee 1 kinnistul olemasolevad teed. Krunt pos nr 11 on olemasolev Lao tänav. Krunte pos nr 7, 8 ja 12 hakkab läbima Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridor.

Parkimiskohtade arvu võib projekteerimise faasis täpsustada. Arvestades krundi kuju on pos nr 5 parkimiskohad paigutatud hoonesse. Parklad liigendada haljasaladega. Avatud maapealsed parklad tuleb liigendada, kombineerides parkimist haljassaartega.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

| Krundi pos nr | Ehitise asukoht  Linnakeskus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Asutused 1 / 90 | 4050 / 90 = 45 | 45 |
| 2 | Asutused 1 / 90 | 750 / 90 = 9 | 9 |
| 3 | Supermarket, kauplus 1 / 90 | 800 / 100 = 28 | 28 |
| 4 | Asutused 1 / 90  Ladu 1 / 250 | 2045 / 90 = 23  2045 / 250 = 8 | 31 |
| 5 | Asutused 1 / 90  Ladu 1 / 250 | 600 / 90 = 7  600 / 250 = 3 | 10 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | **123** | **123** |

18.08.2023 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/23/16370-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades selgub, et juurdepääsud tuleb kinnistutele lahendada madalama liigi teedelt, praegusel juhul kõrvalmaanteelt (kõrvalmaantee 16120 Paralepa tee). Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Transpordiameti seisukohtadega.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

### Perspektiivne raudteetrassi koridor

Planeeringuala piirneb vahetult nii olemasoleva kui ka perspektiivse raudteemaaga. Joonistele on lisatud Haapsalu-Rohuküla raudtee põhiprojekt (Reaalprojekt, töö nr P23036).

**Eesti Raudtee tingimused kirjas nr 21-4/3244-1 „Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine”:**

* Lao tn kaudu peab jääma ligipääs perspektiivsele raudteemaale raudtee hooldussõidukitega (täismassiga 43 t, teljekoormusega 11,5 t);
* arvestada perspektiivse raudtee kaitsevööndiga, mille laius on määratud ehitusseadustiku (EhS) § 73 lõikes 1 ning raudtee kaitsevööndis kehtivate piirangutega vastavalt EhS §-des 70, 73 toodule;
* planeeritavad lahendused ei tohi takistada perspektiivse raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee seisundit, ohustada raudtee liiklust ning raudtee sideehitiste ja elektripaigaldiste hoolduse, remondi ja ehitamise teostamist;
* liiklusohutuse tagamiseks rajada perspektiivse raudteemaa poolsesse külge
* katkematu piire kogu perspektiivse raudteemaa poolsesse serva;
* kõrghaljastuse kavandamisel perspektiivse raudteemaaga piirnevale alale arvestada raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega. Arvestada, et täiskasvanud puude võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike;
* planeeringuala välisvalgustuse lahenduste kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada vedurijuhile rongiliikluse signaaltulede nähtavust perspektiivsel raudteel;
* krundile uue ehitusõiguse ja hoonete asukoha kavandamisel arvestada EhS § 8 ja § 14 lg 1 p 2 tooduga. Arvestada, et vastavalt EhS § 73 lõikes 4 sätestatule on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametil õigus põhjendatud juhul nõuda riskianalüüsi või muu asjakohase analüüsi koostamist, et hinnata kavandatud tegevuse mõju raudtee seisukorrale ja raudtee liiklusele.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi vähim haljastuse osakaal on 20% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeringualal on ette nähtud kõrghaljastuse täiendav planeerimine, mille täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektiga.

Krundil pos nr 6 asub olemasolev kõrghaljastus, mis on ette nähtud säilitada.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna. Parklad liigendada haljasaladega.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

### Haljastuse hinnang

Planeeringualale haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 12.12.2024, töö nr 549/2024.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Suurema osa vaadeldava ala haljastusest moodustavad kiirekasvulised ja lühiealised puuliigid, mille vanus varieerub valdavalt vahemikus väga noorest kuni noorema keskeani, keskmises eas või vanemaid puid esineb vähe.*

*Kiltsi tee 2b kinnistul on kasvama hakanud puude ja põõsaste noor järelkasv, osa kinnistut on jätkuvalt võsastuv. Puu mõõtu puid kasvab rohkem Ungru tee poolses osas. Valdav osa kinnistu haljastusest on väheväärtuslik. Suuremaid puid kasvab kinnistu kõige põhjapoolsemas osas, kus osa puid on hinnatud III väärtusklassi (haljastuslikult olulised), 1 sanglepp ka II väärtusklassi (haljastuslikult väärtuslik).*

*Lao tn 1 kinnistu suurima osa haljastusest moodustab seal kasvav puistu, kus kasvavad valdavalt nooremas keskeas puud, millest suurima osa moodustavad jällegi lühiealised ja kiirekasvulised puuliigid, mistõttu valdav osa sealsest haljastusest on hinnatud IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks).*

*Lao tn 3 kinnistul puid ei kasva.*

*Lao tn 5 kinnistul kasvab lehtpuude rühm, millest enamiku moodustavad nooremas keskeas lepad, kased ja haavad, haabade seas esineb ka vanemas keskeas/vanemas eas puid. Lao tn 5 haljastus on hinnatud haljastuslikult väheväärtuslikuks.*

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* vaadeldaval alal kasvab väärtuslikumat haljastust peamiselt Kiltsi tee 2b põhjaosas – seal kasvavad II ja III väärtusklassi sanglepad ja III väärtusklassi hõberemmelgas ning arukask ja jalakas, mis oleks mõistlik säilitada. Võimalusel säilitada seal ka paremas seisukorras sanglepad puude ja põõsaste rühmast nr 3. Kinnistu põhjaosast, võiks välja raiuda suurema osa peale kasvavast noorest järelkasvust, et takistada ala võsastumist;
* Kiltsi tn 2b kinnistu haljastusest vääriks säilitamist Lao tänava ääres kasvav III väärtusklassi arukask. Ülejäänud ala haljastus on väheväärtuslik, mille võib säilitada biomassi säilimise eesmärgil või likvideerida ning asendada piirkonda sobiva uushaljastusega. Kinnistul kasvavaid noori puid on võimalik säilitada ka osade kaupa, noored puud peaks kasvutingimuste muutustele olema piisavalt kohanemisvõimelased. Perspektiivsem oleks säilitada haljastust kõige Ungru tee poolsemas osas;
* Lao tn 1 kinnistu haljastuse puhul peab arvestama, et puistus (nr 39) kasvavat haljastust on võimalik säilitada vaid suuremate puistu osade kaupa. IV väärtusklassi haljastust võib vajadusel likvideerida. Võimalusel võiks säilitada seal kasvava III väärtusklassi hariliku männi, millel esineb küll vigastusi ja kahjustusi, kuid mis on üks väheseid alal kasvavaid jämeda tüve ja korraliku võraga puid. Männi säilitamisel peaks siiski arvestama, et puu vajab tõenäoliselt edaspidi seisukorra jälgimist;
* Lao tn 5 kinnistul on võimalik haljastus säilitada vaid suuremate osadena, üksikuid puid või väiksemaid, vaid mõnest puust koosnevaid puude rühmasid ei ole mõistlik säilitada;
* puude säilitamisel tuleb arvestada ka, et kui on tarvis teha kaevetöid puude võrade all, tuleks kaaluda, kas puid on mõistlik säilitada. Arvestada tuleks, et puittaimi ei ole mõistlik säilitada ka seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Ungru teelt ja Lao tänavalt.

Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant asub planeeringuala kõrval Kiltsi teel, mille min. vooluhulk on 15 l/s (vt ka lisatud akt: Tuletõrjehüdrandi tehnilise seisukorra kontrollimise akt, 29.04.2025). Kavandatud on planeeringualale täiendav hüdrant krunt pos 2 ja 3 sissesõidu juurde. Kaugused planeeritud hüdrandist kuni kõikide hooneteni *ca* 30 – 60 m.

Planeeritud krundil pos 2 on ette nähtud võimalus rajada kütusetankla. Kavandatud on üks topelt seinaga maa-alune bensiini (30 m3) ja diislikütuse (30 m3) mahuti kogu mahutavusega 60 m3 ja maapealne 8,5 m3 LPG mahuti koos tankeriga.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mistahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

**Juhul kui rajatakse krundile pos nr 2 tankla:**

Tankla projekteerimisel lähtuda EVS 812-5:2014 „Ehitise tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus”. I kasutusviisiga hoone peab jääma tankurist ja mahutite tuulutuspüstakust vähemalt 30 m kaugusele.

Krundile on planeeritud rajada väiketankla, kus hoiustatakse bensiini, diislit ja gaasi. Lisaks on lubatud rajada laadimiskohad elektriautodele. Lubatud C kategooria ohuga ettevõte (A ja B ei ole lubatud). Täpne tankla ohuala ja kujad ja nende asukohad määratakse vastavalt ehitusprojekti lahendusele.

Päästemasinatele peab olema ümberkeeramise võimalus ning territooriumi sõidutee ja juurdepääs ehitisele tuleb hoida vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Hoonesse tuleb ette näha esmased tulekustutusvahendid. Hoonesse paigaldada automaatne tulekahju signalisatsioonisüsteem (ATS). Tankimiskohad varustada ABC-tüüpi külmumiskindlate 6 kg pulberkustutitega. Tanklas tagada õlireostuse esmatõrjeks vähemalt 50 kg absorbeerivat ainet, plastkotte ja kilet. Tulekustutite paigaldus ja valik peab olema vastavuses siseministri määrus nr 44 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule”. Tankurid varustada Eesti standardis EVS 620-2 kehtestatud lahtise tule tegemist ja suitsetamist keelavate ohutusmärkidega ning lisatahvliga „Tankimise ajaks seisata mootor!”.

## Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut pos nr 2 kasuks ja alajaama teenindamiseks.

Pos 2:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut pos nr 1 kasuks.

Pos 3:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* juurdepääsu servituut pos nr 2 kasuks.

Pos 4, 5:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 11:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kiltsi tee (18301:016:0094):

* veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Ungru tee (18301:016:0096):

* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4.-2/78.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Kiltsi teel (katastritunnusega 18301:016:0094) ja Ungru teel (katastritunnusega 18301:016:0096).

Planeeritud kruntide pos nr 2 ja 3 reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub katastriüksustel Kiltsi teel (katastritunnusega 18301:016:0094). Kruntide pos nr 1, 4, 5 ja 6 reoveed suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub katastriüksustel Kiltsi teel (katastritunnusega 18301:016:0094).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Soovitatav on kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohale.

Parklast suunatakse sademeveed I klassi muda-õlipüüduritesse ning puhastatud vesi juhitakse olemasolevatesse Lao tn 5, Kiltsi tee ja Ungru tee kraavidesse.

Ungru tee äärde kavandatud jalgratta- ja jalgtee olemasoleva kraavi ülemineku kohale paigaldatakse truup.

Sademevee ärajuhtimine on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra Elekter AS poolt 27.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-30742L.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualal (planeeritud krundil pos nr 1) asuvast alajaamast TERAVILJASALVE:(Haapsalu).

Tarbijateni on alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid. Kruntidele pos nr 4 ja 5 on planeeritud paaris liitumiskilbid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana (katusel, fassaadil). Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 04.12.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39314765.

Planeeringuala sidevarustuse ühinemispunktiks on sidekaev PAR-330, mis asub planeeringuala kõrval Kiltsi teel. Planeeringualal asub olemasolev sidekaabel, mis on ette nähtud pikendada. Torude seisukord tuleb kontrollida sidekaevuni 330 ja vajadusel torud renoveerida.

Igale hoonele tuleb ette näha 100mm individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti AS sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Maasoojussüsteemi puuraukude rajamist hoonete alla tuleks võimaluse korral vältida. Soojuspuurauke kavandamine hoonete alla on võimalik ainult hoone projekteerija nõusolekul. Tagatud peab olema, et kinnise soojussüsteemiga puuraugu amortiseerumise või oma kasutusotstarbe kaotamise korral saaks soojuskandevedeliku soojuskontuurist eemaldada ja soojuskontuur täita vettpidava keskkonnale ohutu materjaliga.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse paiknemine.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (ärihoonete planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* planeeringuala ei kuulu üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 04.02.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal Natura 2000 võrgustikualasid. Detailplaneeringuala kattub loodepoolses nurgas väheses ulatuses II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaikadega;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (04.02.2025) piirneb planeeringuala kinnismälestise kaitsevööndiga;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendusele ulatuvad planeeringualale Läänemere ranna veekaitsevöönd (20 m, ehituskeeluvöönd on Haapsalu linn 2030+ üldplaneeringuga vähendatud ja Asuküla peakraavi kalda ehituskeelu- (50 m) ja veekaitsevööndid (10 m).

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon;
* II kaitsekategooria liigi elupaik;
* kinnismälestise kaitsevöönd;
* soojussaared;
* kemikaaliohutus.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;
* detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine. Aktsiaselts Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.

**Terviseameti tingimused 09.08.2023 kirjas nr 9.3-1/23/4878-2 „Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine”:**

Hoonete planeerimisel ning rajamisel on ette nähtud järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

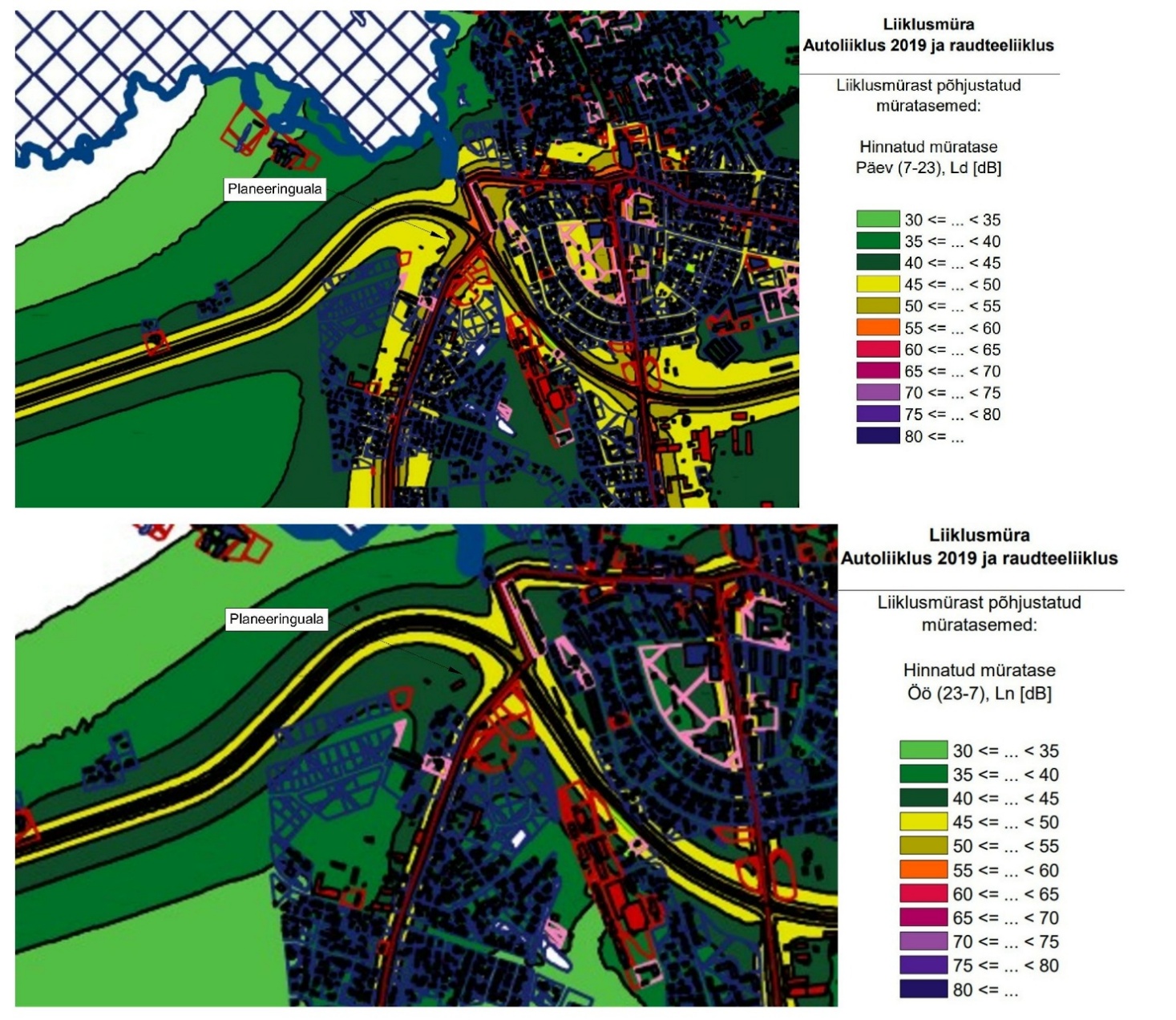
Terviseamet ei esita täiendavaid ettepanekuid.

Haapsalu linn 2030+ üldplaneeringu raames on koostatud Keskkonnamüra hinnang (Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring).

Planeeringuala kuulub III kategooriasse – segafunktsiooniga maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liiklusmüra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB.

Koostatud mürahinnangust selgub, et planeeringuala hoonestusalades ulatub müratase päeval kuni 55 dB ja öösel 50 dB.

Foto 2. Väljavõte keskkonnamüra hinnangu mürakaardist.



## Radooniriski vähendamise võimalused

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Hoonete ehitamisel tuleb juhinduda Eesti standardi EVS 840 ajakohasest versioonist ning teha vajadusel pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” nõuetele.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## II kaitsekategooria liigi elupaik

Detailplaneeringuala kattub loodepoolses nurgas väheses ulatuses II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiireliikide elupaikadega (need liigid on põhja-nahkhiir, tiigilendlane, pruun-suurkõrv, kääbus-nahkhiir, pargi-nahkhiir, suurvidevlane, veelendlane, hõbe-nahkhiir, habelendlane), seejuures on valdavalt tegemist nahkhiirte toitmisaladega. Soovitatav on arvestada võimalike nahkhiirte varje- või poegimispaikadega hoonetes ja vanemates puudes. Soovitatav oleks puistu raietöid ning sealsete hoonete, kui neis on nahkhiirtele sobivaid varjumiskohti, lammutamist teha väljaspool nahkhiirte aktiivsusperioodi ehk siis 15. oktoobrist 15. aprillini, kuna aktiivsusperioodil võivad nahkhiired varjuda nii hoonetes, kui puude koorepragudes. Looduskaitseseaduse § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud.

## Kinnismälestise kaitsevöönd

Planeeringuala piirneb kirdest ehitismälestise Haapsalu raudteejaama peahoone perroonidega (reg.nr 15396) kaitsevööndiga.

Muinsuskaitseamet kirjutab oma 27.07.2023 kirjas nr 5.1-17.5/1396-1, et ei pea vajalikuks nimetatud detailplaneeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamist, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ega mõjuta kultuurimälestiste Haapsalu raudteejaama peahoone perroonidega (reg.nr 15396) säilimist ega vaadeldavust.

## Soojussaared

Kuna ärimaa kruntidel tekivad suured asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

* taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
* pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
* kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku;
* avatud maapealsed parklad tuleb liigendada, kombineerides parkimist haljassaartega;
* olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

## Kemikaaliohutus

Kemikaaliohutuse osa on koostanud 04.08.2025 Kajar Laus, tuleohutusekspert tase 6 ettevõttest Osaühing Rovalis. Planeeringuga on kavandatud viis ärimaa, üks üldkasutatava maa ning kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti. Krundile pos nr 2 on võimalus antud tankla / elektriautode laadimisala rajamiseks. Juhul kui neid ei rajata täpsustub ärimaa kasutusfunktsioon (äri-büroohoone vms) ehitusprojekti koostamisel.

Ehituslike tuleohutusnõuete määruse kohaselt liigituvad planeeritavad hooned järgmiste kasutusviiside alla:

* II kasutusviis (majutus) – tundlikkus 2;
* IV kasutusviis (kauplus, toitlustus vms) – tundlikkus 2;
* V kasutusviis (büroo / kontor) – tundlikkus 1;
* VI kasutusviis (tankla, tootmine, ladu) – tundlikkus 1.

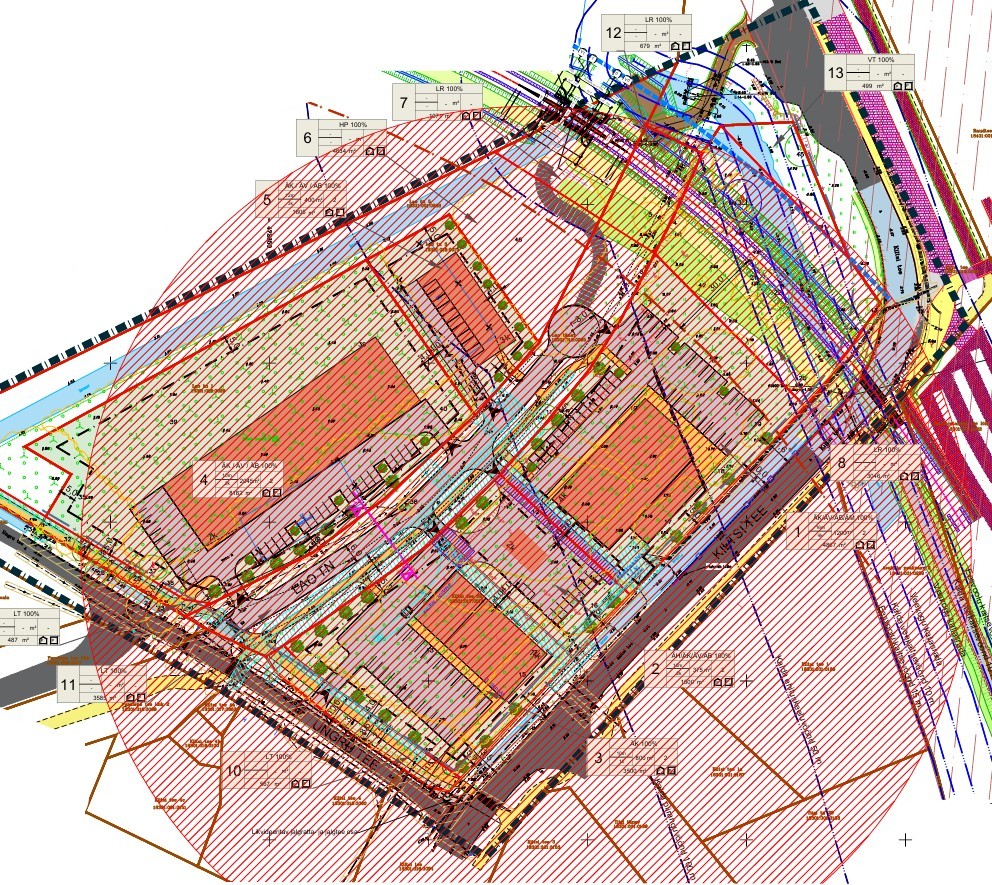
Juhul, kui rajatakse tankla pos 2, siis esialgu on arvestatud, et tanklas on (täpsustatakse eelprojektis):

* 30 m3 maa-alune bensiinimahuti,
* 30 m3 maa-alune diislimahuti ning
* 8,5 m3 maapealne LPG mahuti.

Tankla ohualad on järgmised (täpsustatakse eelprojektis):

* eriti ohtlik ala (140 m raadius mahutist), planeeringu alas paiknevad hoonestusalad jäävad selle ala sisse ehk planeeringuala paikneb I TSOONIS;
* väga ohtlik ala (226 m raadius mahutist);
* ohtlik ala (253 m raadius mahutist).

Foto 3. Eriti ohtlik ala ulatus (r=140 m).



Päästeameti praktika kohaselt arvestatakse paiksete ohtudega. tankla paikse ohu allikaks 8,5 m3 maapealne LPG mahuti.

LPG-ga seotud õnnetusjuhtumid võivad esineda maapealse tankuri või selle osiste purunemisel ning mahuti purunemisel.

Võimalikuks hädaolukorraks on lekkinud gaasipilve plahvatus, mis võib toimuda ulatusliku lekke korral, kas mahuti torustikust või mahutiseinte purunemise korral.

Lähtudes Päästeameti metoodikast “Kemikaaliseaduse kohase planeeringute kooskõlastamise ja ehitusprojektide heakskiitmise otsuse tegemine” tuleb määrata ehitise tundlikkuse klass.

Tabel 5. Tundlikkuse klass ja ohuala maatriksi põhine otsustamisskeem.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise tundlikkus | I tsoon | II tsoon | III tsoon |
| 1 | JAH | JAH | JAH |
| 2 | EI | JAH | JAH |
| 3 | EI | EI | JAH |
| 4 | EI | EI | EI |

Maatriksi kohaselt **ei ole lubatud** tundlikkusega 2 hoonet ehitada I tsooni, kui ei ole tarvitusele võetud piisavaid meetmeid ohutuse tagamiseks.

Arvestades asjaoluga, et tankla ehitamine ole täielikult selge, siis **täpsemad meetmed antakse eelprojektiga**.

Arvestades asjaoluga, et gaasi künniskogust plaanitakse muuta suuremaks, siis projekti esitamise ajaks on eeldatavalt uued nõuded kehtestatud, mis omakorda võib tähendada seda, et osad tanklad, kus müüakse küttegaasi ei ole enam ohtlikud ettevõtted.

Ehituslikud ja korralduslikud soovitused ehitiste projekteerimisel ja edaspidisel kasutamisel:

* Maapealse LPG mahuti asemel rajada maa-alune mahuti.
* Tagada kiire teavitus ohualas viibivatele inimestele õnnetusjuhtumi korral.
* Ohualas perioodiliselt viibivaid isikuid teavitatakse (instrueeritakse) võimalikust ohust ja tegutsemisest ohu olukorras.
* Tagatakse regulaarne teabevahetus asjaomaste isikute ja institutsioonide vahel.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest seda nõudvate hoonete rajamist ei ole kavandatud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole eeldatavalt käsitletavas planeeringus vajalik.

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute töökohtade rajamise näol.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, seda põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ärihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 3,43 ha

Kavandatud kruntide arv 13

Krunditava ala maa bilanss:

ärimaa 19 654 m² 57%

transpordimaa 9 934 m² 29%

üldkasutatav maa 4 634 m² 13%

veekogude maa 4 99 m² 1%

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse arendajaga teede ja trasside välja ehitamise leping.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Haapsalu Linnavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krunti teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Haapsalu linnale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)