



Dokumendi liik:

PLANEERING

Projekti number / aasta:

DP25NM / 2025

Projekti nimetus:

NÕMMEMETSA KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeringuliik:

DETAILPLANEERING

Kinnistu asukoht:

NÕMMEMETSA, NÕMME KÜLA, HAAPSALU LINN, LÄÄNE MAAKOND

Projekti tellija:

M8M HOLDING OÜ

reg. nr: 14871164

esindaja / juhatuse liige: M. Marjapuu;

e-post: martin@tenter.ee;

tel: +372 53980733

Vastutav arhitekt:

A. MAIER

e-post: arhitekt@arhiteos.ee;

tel: +372 55628777

Peaprojekteerija:

ARHITEOS OÜ

reg. nr: 16566169;

MTR: EEP004817

aadress: Jahu 5/1-6, Põhja-Tallinna LO, Tallinn

tel: +372 55628777

e-post: info@arhiteos.ee

www.arhiteos.ee

0 DOKUMENTIDE NIMEKIRI

DP25NM_DP_Koostamine-ja-kooskõlastamine_DDOC:

*Muu dokument / alusjoonis**nr_lühend**Formaat***SITUATSIOONISKEEM****MUU-DOK_SS****.PDF****KONTAKTVÖÖND JA RUUMI KESKONNA ANALÜÜS****MUU-DOK_KV+RKA****.PDF****TUGIPLAAN****MUU-DOK_TP****.PDF****ILLUSTRATIIVNE 3D VAADE****MUU-DOK_3D****.PDF***Detailplaneering**nr_lühend**Formaat***SELETUSKIRI****DP_SK****.PDF****PÕHIJONIS****DP_PJ****.PDF****TEHNOVÕRKUDE PLAAN****DP_TV****.PDF****PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA****DP_PJ+TV****.DWG***Lisad**nr_lühend**Formaat***TEHNILISED TINGIMUSED JA KOOSTÖÖDOKUMENDID****LISA-0_TT+K****.ZIP****GEODEETILINE ARUANNE****LISA-1_GEO****.DDOC****DENDROLOOGILINE UURIMISTÖÖ****LISA-2_DENDRO****.DDOC**

0 SISUKORD

0	DOKUMENTIDE NIMEKIRI	2
0	SISUKORD	3
1	ÜLDOSA	4
1.1	Planeeringu tellija	4
1.2	Planeeringu koostaja	4
1.3	Planeeringu koostamise eesmärk	4
1.4	Lähtedokumendid	4
2	OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1	Olemasolevad andmed planeeritava maa-ala kohta	6
2.2	Olemasolev hoonestus	6
2.3	Olemasolevad abs. kõrgused, reljeef	6
2.4	Olemasolev liiklusskeem	6
2.5	Kehtivad kitsendused	6
2.6	Olemasolev haljastus	7
2.6.1	Haljastuse inventeerimise tulemused	7
2.6.2	Haljastuse inventeerimise soovitusel	10
3	KONTAKTVÕÖND JA RUUMI KESKONNA ANALÜÜS	13
4	PLANEERING	14
4.1	Planeeringu idee	14
4.2	Vastavus üldplaneeringule	14
4.3	Krundijaotusplaan	15
4.4	Servituudid	15
4.5	Ehitustingimused	15
4.5.1	Arhitektuurinõuded	17
4.6	Tuleohutus	17
4.7	Vertikaalplaneering	18
4.8	Sademevesi	18
4.9	Liiklus- ja parkimiskorraldus	18
4.10	Teed ja platsid	19
4.11	Heakord ja väikeehitised	19
4.12	Jäätmekäsitlus ja ehitusmaterjalide ladustamine	19
4.13	Haljastus	19
4.14	Kliimaga arvestamise tingimused	20
4.15	Planeeritav tehnotarind	20
4.16	Müra ja õhusaaste tingimused	21
4.17	Uuringute teostamise vajadus	21
4.18	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
5	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	21
6	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	22

1 ÜLDOSA

Käesolev detailplaneering Nõmmemetsa kinnistule on koostatud osaühingu / Nõmmemetsa kinnistu omaniku tellimusel. Planeeringu algatamise käigus koostatud lahendusettepanek (eskiislahendus) esitati 09.06.2023 avalikule arutelule Haapsalu Linnavalitsuse saalis.

Eskiislahenduse põhimõttelist lahendust muutmata on koostatud käesolev täiendatud terviklik detailplaneeringu dokumentatsioon esitamiseks kooskõlastamiseks ja kehtestamiseks asjaomastele osapooltele

1.1 Planeeringu tellija

M8M HOLDING OÜ, reg. nr: 14871164, esindaja / juhatuse liige: M. Marjapuu; e-post: martin@tenter.ee; tel: +372 53980733.

1.2 Planeeringu koostaja

Peaprojekteerija: ARHITEOS OÜ, reg. nr: 16566169; MTR: EEP004817; aadress: Jahu 5/1-6, Põhja-Tallinna LO, Tallinn, tel: +372 55628777, e-post: info@arhiteos.ee

Pädev isik, arhitekt (autor): Aleksandr Maier: tel: +372 55628777; e-post: arhitekt@arhiteos.ee;

Kutse tunnistuse number: 173572, väljastaja: Eesti Arhitektide Liit.

1.3 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, hinnates, selgitades ja arvestades kavandatava muudatuse tervikmõju lähialal. Planeeringu elluviimiseks on vajalik Nõmmemetsa kinnistu, mille sihtotstarve on Maatulundusmaa jagamine peamiselt Elamumaa kruntideks ning infrastruktuuri loomiseks ülejäänud alade jagamine Transpordimaa, Tootmismaa ja Üldkasutatava maa kruntideks.

Planeeritakse kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse kruntide juurdepääsud, haljastuse ja heakorrapõhimõtted ning määratakse liiklus- ja parkimiskorraldus.

1.4 Lähtedokumendid

Planeeringu koostamisel on aluseks võetud järgmised dokumendid:

- Haapsalu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks 28. juuli 2021 nr 642;
- Nõmmemetsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahendus. Koostaja - osaühing Visioonprojekt, koostatud 2024 aastal.

Maakonna- ja üldplaneering

- «Haapsalu linna Üldplaneering 2030+» kehtestatud Haapsalu Vallavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 162;
- «Lääne maakonnaplaneering 2030+» kehtestatud Riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70;

Piirkonnas kehtivad detailplaneeringud

- Nakiniidu DP kehtestatud 25.09.2008 – OV ID 1840243
- Väljaotsa DP kehtestatud 30.10.2008 – OV ID 1840242
- Välja DP osaliselt kehtetuks tunnistatud 29.06.2007 – OV ID 1840258
- Tiina DP kehtestatud 27.04.2006 – OV ID 1840122

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetiline alusplaan. Koostaja - Radiaan OÜ, töö nr 629G22, koostatud 15.03.2022;
- Nõmmemetsa detailplaneeringuala dendroloogiline inventeerimine. Koostaja - Delaila OÜ, töö nr 16-25, koostatud 2025 aastal;

Õigusaktid ja normdokumendid

Aluseks on võetud järgmised olulised õigusaktid ja normdokumendid:

- Planeerimisseadus (RT I, 05.03.2015, 1);
- Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Haapsalu Linnavolikogu 26.05.2017 määrus nr 64 „Haapsalu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2025“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- EVS-EN 13201 (osad 1–5): Tee- ja tänavavalgustus;
- EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“;
- EVS-EN 752:2017 „Drenaažisüsteemid väljaspool hooneid. Kanalisatsiooni planeerimine ja ehitus“;
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- EVS-EN 61936-1:2010 „Kõrgepinge elektripaigaldised“;
- EVS-HD 60364-seeria „Madalpinge elektripaigaldised“;
- EVS 807:2010 „Joogivesi. Nõuded veekvaliteedile“;
- EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded, kaitse müra eest“;
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 919:2013/A1:2014 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Olemasolev lahendus vt situatsiooniskeemil (SS), kontaktvööndi (KV) ja ruumilise keskkonna analüüsi (RKA) ning tugiplaani (TP) joonisel.

2.1 Olemasolevad andmed planeeritava maa-ala kohta

Planeeringuala asub Haapsalu linnas osaliselt Nõmme külas ja osaliselt Rohukülas, Haapsalu kesklinnast ligikaudu 6 km ja merepiirist umbes 700 m kaugusel.

Planeeringuala ega selle lähiümbrus ei kuulu pärandniitude, kaitstavate loodusobjektide ega Natura 2000 võrgustiku koosseisu. Lähimad hoiualad jäävad kaugemale kui 500 m.

Planeeringuala hõlmab valdavalt ühe maaüksuse (Nõmmemetsa kinnistu) territooriumi (ca 95% alast). Nõmmemetsa kinnistu andmed (Maa- ja ruumiamet):

Aadress	Nõmmemetsa, Nõmme küla, Haapsalu linn, Lääne maakond
Reg. nr	2746132
Katastritunnus	67401:001:0488
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	97223.0 m ²
Looduslik rohumaa	9663.0 m ²
Metsamaa	74831.0 m ²
Muu maa	12729.0 m ²
Pindala	97223.0 m ²
Pindala	754.0 m ²
Omandus	Eraomand

2.2 Olemasolev hoonestus

Olemasolevad ehitised puuduvad.

2.3 Olemasolevad abs. kõrgused, reljeef

Ala on valdavalt tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 5.96 kuni 9.43m. Maapind langeb põhjast lõunasse.

2.4 Olemasolev liiklusskeem

Planeeringuala hõlmab osaliselt (ca 0,36 ha) Nõmme teed (kinnistu katastritunnus 67401:001:0477; sihtotstarve 100% Transpordimaa) ning osaliselt (ca 0,03 ha) Kellukese tee (kinnistu katastritunnus 67401:001:1181; sihtotstarve 100% Maatulundusmaa).

Planeeritava ala läheduses asuvad lisaks ka Välja tee, mis paikneb lääne suunas, ning Valdi tee, mis kulgeb lõuna pool naaberkiinnistute vahel.

2.5 Kehtivad kitsendused

Avalikult kasutatavate kohalike teede kaitsevööndid on määratud vastavalt Teehoiuseaduse § 29. Kaitsevööndite paiknemine ja ulatus ja kajastatud Põhijoonisel:

- Nõmmetee (tee nr 6740083, kohalik tee) – kaitsevööndi ulatus on 10 m sõidutee äärmisest servast;
- Kellukese tee (tee nr 6740082, kohalik tee) – kaitsevööndi ulatus on 10 m sõidutee äärmisest servast.

Planeeringuala paikneb hajaasustusalal, maakasutuse ja ehitustingimustega koormatud piirkonnas:

- Tingimused hajaasustusalal (ÜP jaotis 2.2);
- Ehitustingimused uushoonestusaladel (ÜP jaotis 2.4.4, tabel 8);
- Maakasutuse tingimused (ÜP jaotis 2.5.1. "Elamu maa-ala").

Planeeringuala paikneb väärtuslikul maastikul. Väärtuslike maastike teema on maakonnaplaneeringust "Lääne maakonnaplaneering 2030+", üle kantud ja täpsustatud ÜP jaotises 3.2.5 „Väärtuslikud maastikud“)

- Kavandatav tegevus peab olema kooskõlas asukoha maastikuväärtustega;
- Planeering peab säilitama tajutava traditsioonilise maastikumustri (hoonestuslaad, teedevõrk, kõlvikute paiknemine jmt).

2.6 Olemasolev haljastus

Krunti katab valdavalt keskealine mets. Kõige rohkem esineb mändi, vähem kaske, leppa ja sarapuud. Tegemist on piirkonnaga, kus paepealne pinnasekiht on ainult 0,4 kuni 1m paksune. Puude kasvutingimused on viletsad, puude kasv on aeglane, puude kõrgus metsaregistri andmetel max 18m. Maaüksuse edelaosas on rohkem lagedamaid alasid.

2.6.1 Haljastuse inventeerimise tulemused

Inventeerimise tulemuste andmete allikaks on Nõmmemetsa detailplaneeringuala dendroloogiline inventuur (töö nr 16-25), mille kohaselt kasvab Nõmmemetsa katastriüksusel puittaimede kokku 7 haljastuslikku objekti (puittaimede rühma). Objektid jagunevad väärtusklassidesse järgmiselt:

- II väärtusklass – 43 % (3 objekti)
- III väärtusklass – 57 % (4 objekti)

Puittaimede kohta anti soovitusel ja juhised nende juurestiku, tüvede ja võrade kaitsmiseks ehitustööde käigus.

Uuritud ala on väga käpalisterohke - tuvastati 12 kaitsealuse orhideeliigi, sh kahe II kaitsekategooria liiki kasvukohad, ja anti soovitusel nende säilitamiseks.

Dendroloogiline inventuur on käesoleva detailplaneeringu lisa, millele on lisaks esitatud kärbesõie ja kollaka sõrmkäpa punkt- ja pindobjektid.

PUITTAIMED

Detailplaneeringu ala on valdavalt kaetud rähkmullal paikneva keskealise loometsaga, mida läbivad niisked gleistunud mullaga ribad või avatud alade laigud. Loometsad kasvavad õhukestel huumusrikastel karbonaatsetel muldadel, mis on kujunenud massiivsel pael, või selle murenemisel tekkinud rähal. Sellised metsad on suhteliselt õrnad ja nende üheks oluliseks funktsiooniks on mullakaitse. Kuigi reljeefi nõgudes võib ajuti niiskust olla taimede kasvuks piisavalt, on sellised mullad põua ajal kergesti läbikuivavad (Paal 1999). Metsaregistri kohaselt asuvad kinnistul kokku 6 metsaeraldist, milles on eristatavad järgmised numereeritud objektid:

1. Valdava enamuse moodustab kastikuloo kasvukohatüübi **III väärtusklassi** puistu heas seisundis kuni 80-aastaste mändidega, rinnasdiameetriga (edaspidi d) kuni 46 cm. Lisaks kasvavad alal aru- ja sookased, d kuni 41, üksikud hariliku haavad, d kuni 36, noored harilikud kuused. Kuivemad alad vahelduvad liigniiskete laikudega, tihedamad puuderühmad vahelduvad hõredamatega, leidub kuivanud, murdunud ja/või rippes puid.

Põõsarindes kasvavad mage sõstar, harilik kukerpuu, harilik kadakas, kahevärvine paju, harilik paakspuu, türnpuu, harilik kuslapuu, harilik sarapuu, harilik kadakas, põldmurakas ja noored raagremelgad.

2. Lubikaloo kasvukohatüübi kuivem **II väärtusklassi** puistu harilike mändide ja sookaskedega. Puistu põhjapiir külgneb õhukese taimkattega kuiva paeplatooga alaga (katastriüksus 67401:001:1181).

3. Lubikaloo kasvukohatüübi **II väärtusklassi** hariliku männi elujõuline noorendik (kõrgus kuni 1 m).

4. Kuiv hõredam **III väärtusklassi** puistu harilike kadakate, hariliku türnpuu ja koer-kibuvitsadega. Leidub üksikuid harilikke saari, alale on kuhjatud ehitusprahti.

5. Leesikaloo kasvukohatüübi **II väärtusklassi** keskealine mets hariliku männi enamusega, lisaks kasvavad arukased, harilikud sarapuud, harilikud kadakad.

6. Kuiv avatud **III väärtusklassi** ala harilike kadakatega, servaosas ka harilikku mändi ja harilikku

sarapuud. Alal on hajusalt vana olme- ja ehitusprügi, leidub loomade tegutsemise jälgi (põdrad, metskitsed).

7. Nõmme tee äärne niiskem III väärtusklassi kastikuloo kasvukohatüübi segamets sookaskede, hallide leppade ja harilike mändidega. Põõsarindes harilik kikkapuu, harilik toomingas.

NB! Väärtusklassid on määratud puittaimestiku põhjal ja võivad peale rohttaimestiku inventuuri muuuda.

Kokku määrati 18 liiki puittaimi, kõik on kodumaise päritoluga.

Väärtusklassidesse hindamise kriteeriumid:

Väärtusklass	Kriteeriumid	Juhis	Märkimine joonisel
II väärtusklass Väärtuslik puistu	Puistu, kus on elujõulised ja/või tähelepanuväärsete vormiliste/dekoratiivsete iseärasustega puud. Elujõuline noorendiksobivas kasvukohas. Looduskaitseala piiraguvööndisse määratud puistu. Elujõuline parkmets. Neil on suur ökoloogiline ja haljastuslik, esteetiline ja/või kultuurilooline väärtus. II või III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvupaigad ja loomade elupaigad. Haruldase koosseisu, rindelisuse või kasvukohatüübiga metsaosad.	Säilitada tervikuna või suurte saludena. Hooldustööd lubatud liikide kaitsetegevuskavade kohaselt.	Sinise joonega
III väärtusklass Oluline puistu	Puistu, mis võib olla mehaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustatud, kuid siiski veel elujõuline. Puhkemets. Puistu, mis osaleb sel kohal ökoloogiliselt efektiivse haljastuse (kaitseistandike, kruntide ja elurajoonide vaheliste piirdeistandike, tänavahaljastuse, metsa rajatud elurajoonis krundi kõrghaljastuse) moodustamisel.	Võimalusel säilitada, eemaldamisel kompenseerida omavalitsuse raielubade andmise korra kohaselt.	Rohelise joonega

Puittaimede nimekiri:

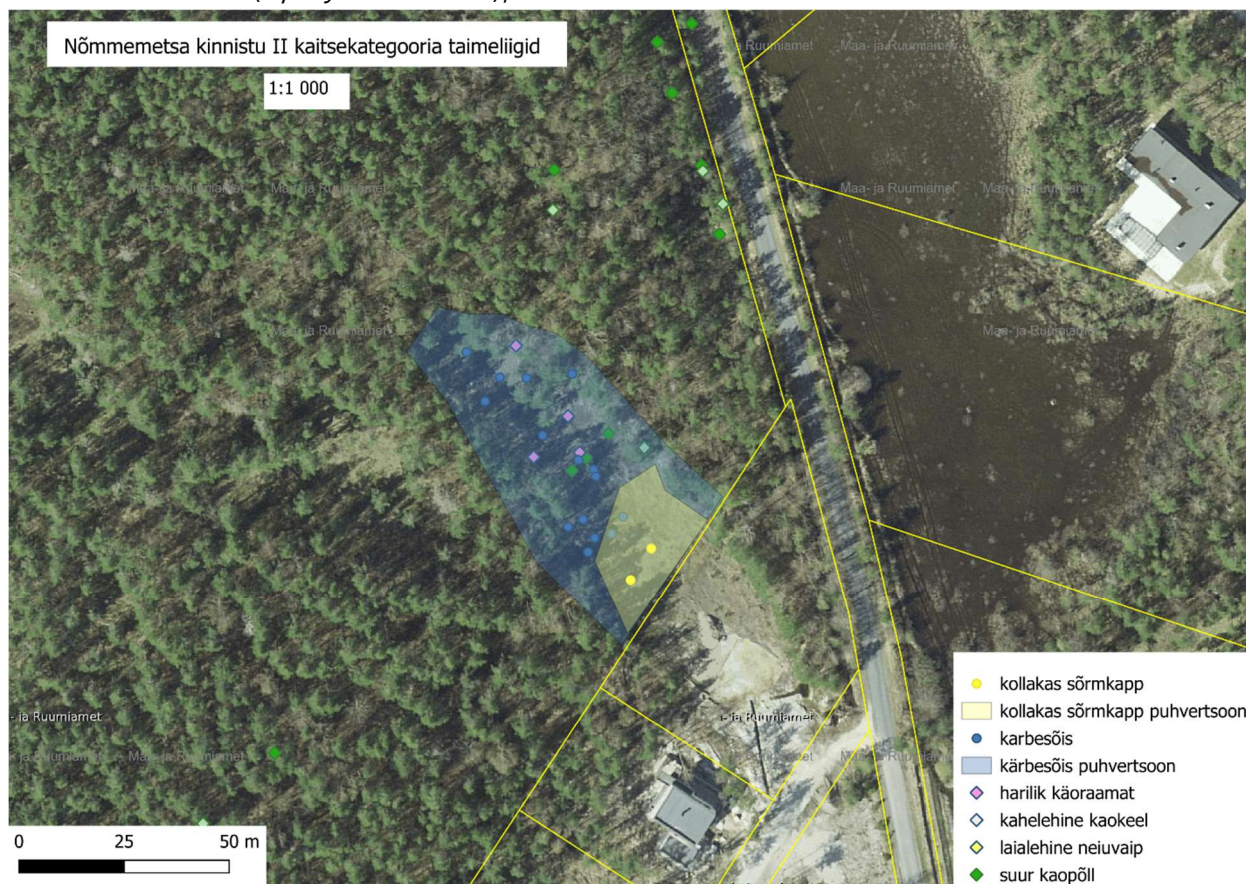
Jrk. nr	Kodumaisus	Puittaimede eestikeelne nimi	Puittaimede teaduslik nimi
1.	+	Haab, harilik	<i>Populus tremula</i>
2.	+	Kask, aru-	<i>Betula pendula</i>
3.	+	Kask, soo-	<i>Betula pubescens</i>
4.	+	Kibuvits, koer-	<i>Rosa canina</i>
5.	+	Kikkapuu, harilik	<i>Euonymus europaeus</i>
6.	+	Kukerpuu, harilik	<i>Berberis vulgaris</i>
7.	+	Kuslapuu, harilik	<i>Lonicera xylosteum</i>
8.	+	Kuusk, harilik	<i>Picea abies</i>
9.	+	Murakas, põld-	<i>Rubus caesius</i>
10.	+	Lepp, hall	<i>Alnus incana</i>
11.	+	Paakspuu, harilik	<i>Frangula alnus</i>
12.	+	Paju, kahevävine	<i>Salix phylicifolia</i>
13.	+	Rommelgas, raag-	<i>Salix caprea</i>
14.	+	Saar, harilik	<i>Fraxinus excelsior</i>
15.	+	Sõstar, mage	<i>Ribes alpinum</i>
16.	+	Toomingas, harilik	<i>Prunus padus</i>
17.	+	Türnpuu, harilik	<i>Rhamnus cathartica</i>
18.	+	Vaher, harilik	<i>Acer platanoides</i>

KAITSEALUSED LIIGID

Aprillikuu inventuuri ajal leiti uuritud alalt III kategooria looduskaitsealuse taime, orhidee kahelehise käokeele üks kuivanud õievars. Samuti tuvasti uurimsiala piiri lähedal, katastriüksusel 67401:001:1181 III kategooria loodukaitsealuse liigi, kuklaste pesa. Asukoha koordinaadid on 58.924389 ja 23.445318. Juunikuu inventuuri käigus leiti alalt järgmised kaitsealused taimeliigid:

II kaitsekategooria

1. Kollakas sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata subsp. ochroleuca*), 2 taime. Sobib niiske ja avatud kasvukoht.
2. Kärbesõis (*Ophrys insectifera*), 24 taime.

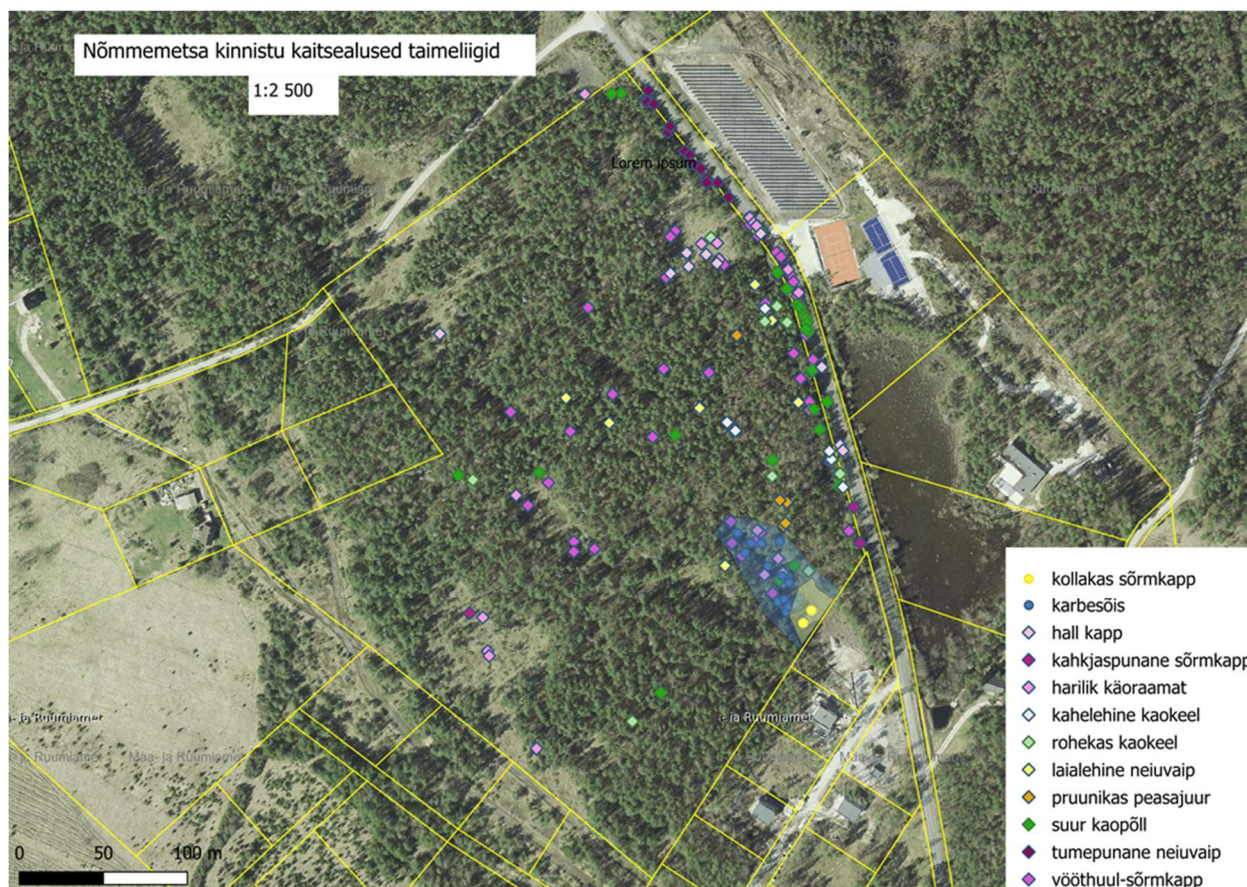


Skeem nr 1. Nõmmemetsa II kaitsekategooria taimede paiknemine ja soovituslike elupaikade piiritlemine.

III kaitsekategooria

3. Hall käpp (*Orchis militaris*), 15 taime. Sobib kuiv ja avatud kasvukoht.
4. Kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*), 3 taime. Sobib niiske ja avatud kasvukoht.
5. Harilik käoraamat (*Gymnadenia conopsea*), 57 taime. Sobib niiskem ja avatud kasvukoht.
6. Suur käopõll (*Neottia ovata*), 106 taime. Sobivad niiskemad ja hõredad leht- ja segametsad.
7. Kahelehine käokeel (*Platanthera bifolia*), 8 taime. Sobib niiske ja avatud kasvukoht, ka hõredamad metsad.
8. Rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*), 13 taime. Sobib kuivem ja avatud kasvukoht, ka hõredamad metsad..
9. Laialehine neuuvaip (*Epipactis helleborine*), 14 taime. Sobivad leht- ja segametsad.
10. Tumepunane neuuvaip (*Epipactis atrorubens*) 43 taime. Sobib avatud ja kuiv lubjarikas kasvukoht.
11. Pruunikas pesajuur (*Neottia nidus-avis*), 39 taime. Sobivad varjukad leht- ja segametsad.
12. Vööthuul-sõrmkäpp, 575 taime. Sobivad mitmesugused hõredamad segametsad, niisked niidud, sooservad, tee- ja metsaservad, kraavid.

Liigid paiknevad kõige tihedamalt kinnistu Nõmme teega piirneva osa servaalal ja Nõmme tee ääres, aga ka hajusalt nii kinnistu kesk- kui lõunaosas. Tõenäoliselt kasvab isendeid alal rohkem kui kaardistati - kuna inventuuri teostati keksmiselt 70 m laiuste transektidena, siis võisid tihedamates metsaosades taimed märkamata jääda.



Skeem nr 2. Nõmmemetsa kaitsealuste taimeliikide paiknemine. NB! Üks punkt ei võrdu üks taim, vaid näitab asukohta, kus loendati selles nähtavad taimed

2.6.2 Haljastuse inventeerimise soovitus

1. II kaitsekategooria liikide säilimiseks on soovitatav kehtestada skeemil nr 1 piiritletud elupaik. Elupaiga moodustamise otsustab Keskkonnaamet.
2. III kaitsekategooria liikide säilimiseks on soovitatav on jätta ehitustegevusest puutumata Nõmme tee poolne vähemalt 30m laiune riba kinnistust. Soovitatav on ehitustegevuse alla jäävad taimed (suured kaopõlled 50% taimedest, vööthuul-sõrmkäpad 20% taimedest, ülejäänud liigid 100 protsendiliselt) ümberistutada samal kinnistul asuvatesse sobivatesse kasvukohtadesse, mis jäävad ehitustegevusest puutumata. Ümberistutamise korral kehtestab täpsed tingimused Keskkonnaamet.
3. Ehitustegevuse käigus mitte muuta säilitatavates kasvukohtades olemasolevaid kasvutingimusi (veerežiimi muutmine/kuivendamine, puude raie, pinnase või raidmete kuhjamine jne).
4. Planeerida edasised hooldustööd liikide seisundi säilitamiseks. Ehitustööde tingimused ja hooldustööde vajaduse ning juhised täpsustab Keskkonnaamet.
5. Ehitustegevuse alla mittejäävatel aladel säilitada olemasolev taimekatte.
6. Võimalusel säilitada (servaalades või hoonete vahel) rühmadena olemasolevad noored ja terved vanemad puud: harilikud männid, arukased ning hariliku männi noorendik. Samuti pöösarühmad: harilik sarapuu, harilik kadakas. Lubada puittaimede looduslikku uuenemist.
7. Bioloogilise mitmekesisuse tagamiseks ja mitmekesisuse elupaikade loomiseks on kinnistu vähemkaidavatesse kohtadesse (nt servaaladele) soovitatav jätta langetamata erinevas

kõdunemisyrgus olevaid üksikuid puid või puudegruppe, mis on elupaigaks paljudele organismidele, selahulgas tüvetükkaid, lamatüvesid ja oksahunnikuid.

8. Asendus- ja täiendusistutustena sobivad paepealsetele muldadele kodumaistest liikidest harilik tamm, arukask, harilik pärn, võõrliikidest euroopa lehis, eurojaapani lehis, rumeelia mänd, serbia kuusk, punane tamm, kollane kask, kivikask, suhkruvaher, hõbevaher, punane vaher, läänepärn, suurelehine pärn, hõbepärn, läiklehine pärn, hall pähklipuu, virgiinia humalpöök. Väikese kasvuruumiga kohtadesse sobivad ilupihlakad. Kõrgetest põõsastest on sobivad harilik sarapuu ja tema punaselehine sort 'Fuscorubra', paakspuud, kuslapuud, mage sõstar, lodjapuud, kibuvitsad, toompihlakad, keskmise ja madala kõrgusega põõsastest põõsasmara, kukerpuid, läikiv tuhkpuu, harilik ja laialehine ebajasmiiin, mitmed ebajasmiiinide sordid, korea forsüütia, hambuline enelas jt. Okaspuudest hariliku männi ja hariliku kadaka vormid.
9. **Vältida raieid lindude peamisel pesitsusperioodil 1. aprillist kuni 15. augustini.** Ainult põõsaste eemaldamise puhul võib piirangu periood alata ka 15. aprillist, enne põõsaste lehtimist, ning kesta samuti 15. augustini (Eesti Ornitoloogiaühingu soovitus).
10. **Rakendada kaeve- ja ehitustööd planeerides ning teostades puittaimede kaitsemeetmeid** vastavalt Tallinna Linnavolikogu määrusele nr 32, 2. septembrist 2004. "Tallinna linna kaevetööde eeskiri" ja standardile EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“.

Tagada:

1. Juurestiku kaitse

- Tagada juurestiku kaitseala ehk kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse planeeringu või ehitusprojekti joonisel vastava tingmäärgiga puud ümbritsev vähim ala, mis peab iga puu ümber puutumatuks jääma ning kus puude juurte kahjustamine ei ole lubatud. Juurestiku kaitseala arvutamise valemid on toodud standardis EVS 939-3:2020.
- Vertikaalplaneerimisel **tuleb säilitada puu tüve kasvukoha läheduses olev maapinna absoluutkõrgus** ja kujundada ümbritseva maapinna kalded nii, et sajuvesi ei hakkaks puude alla kogunema.
- Võimaluse korral tuleks lahtiste kaevete/süvendite kaevamisele eelistada teisi, **juuri säästvaid tehnoloogiaid** (nt tunnelkaevamine, pinnase eemaldamine vaakumiga, käsitsi kaevamine vm.).
- Juurestiku kaitsealal on keelatud ehitamine, sh ehitusmasinatega liikumine, parkimine, soojakute paigaldamine, ehitusmaterjalide või prahi ladustamine, kokku lükatud pinnase hoidmine jne.
- Tegevused juurekaitsealas, jämedate tugijuurte läheduses, ei tohi ohustada puu stabiilsust ega vitaalsust.
- Tööde tegemisel juurestiku kaitsealas tuleb **vältida pinnase tihendamist**.
- Lühikest aega kestvatel kaevetöödel **paljastatud juured on vaja kohe sobiva materjaliga katta** (nt mähkida kangasse või katta läbilõigatud juurepinnad erinevate niiskust säilitavate materjalidega), et vältida juurte kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest.
- Kui puu seisukindluse tagamiseks olulisi juuri (eriti tugi- ja ankurjuuri) on tööde käigus kahjustatud, tuleb kindlaks teha kahjustatud puu edaspidine stabiilsus ning langetada puu säilitamise või raiega seotud otsus.
- Kahjustatud juureosad tuleb eemaldada sileda lõikega.
- Puude hea seisundi tagamiseks on vajalik meeles pidada, et materjale, mis võivad reostada pinnast (nt betoonisegu ja diisliõli), ei kasutata ning sõidukeid ei pesta kohtades, kus saastus võib imbuda pinnasesse.
- Töötamisel on tähtis võtta arvesse maapinna kallet, et kahjulikke aineid sisaldavad vedelikud (betooni sisaldav pesuvesi, müürisegu jm) ei hakkaks puude suunas voolama.

2. Tüvede kaitse:

- Kõiki ehitusplatsil säilitatavaid puid **tuleb kaitsta ajutiste tüvekaitsete või kaitsepiiretega** ja/või maapinna kaitse vahenditega projektis või planeeringus sätestatu ning ehitusplatsil tööde organiseerimise kava kohaselt. Ehitaja paigaldab kaitsepiirded joonisel näidatud kohtadesse, juurestiku kaitseala piirist väljapoole. Kaitsepiirete eesmärk on hoida ehitustegevust eemal säilitatava(te)st puu(de)st ja muudest kaitstavatest objektidest. Kaitsepiirded peavad üldjuhul olema 2 m kõrgused, läbimatud, löökidele vastupidavad, tugevalt kinnitatud ning nende postivahe ei või olla üle 3 m. Soovitav on kasutada tugevat keevispaneelaeda.

3. Võrade kaitse:

- Jälgida, et ei põhjustataks kahjustusi puude võradele ja okstele, nt kõrgete ehitusseadmete poolt. Juhul kui ei ole võimalik vajalikku kaugust hoida ja võib tekkida vajadus oksid kärpida või kõrvale tõmmata ja kinni siduda, siis võib neid toiminguid teostada arboristi kutsetunnistust omav isik.
- Elavate puude külge ei tohi kinnitada prožektoreid, teadete tahvleid, telefonikaableid ega muid esemeid, mis kahjustaksid puid ning kuhjata pinnast vastu puutüve.
- Tuld ei süüdata kohas, kus leek võib sattuda lähemale kui viis meetrit puu lehestikust ja okstest. Täpne kaugus oleneb tule suurusest ja tuule suunast.

3 KONTAKTVÖÖND JA RUUMI KESKONNA ANALÜÜS

Planeeringuala kontaktvööndis on mitmekesised maakasutusviisid. Planeeringuala lõunapiiril külgneb osaliselt hoonestatud väikeelamupiirkonnaga, kus kinnistute suurus jääb vahemikku umbes 1500–3000 m².

Lääne suunas paiknevad valdavalt hoonestamata elumumaa sihtotstarbega krundid, suurusega 2790–4804 m².

Edelast piirneb planeeringuala Veskimäe kinnistuga (sihtotstarve: Maatulundusmaa), põhjast piirneb riigimetsaga ja idast Kellukese teega (Haapsalu metskond 10), mida haldab RMK.

Kirde poolt piirneb ala munitsipaalomandis oleva Nõmme teega, mille vastasküljel paiknevad maatulundusmaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Ärimaa sihtotstarbega kruntidel paiknevad tenniseväljak, padeliväljakud, Rohuaasa Teenuste Maja ning päikeseelektrijaam.

Struktuurianalüüs

Planeeringuala vahetus läheduses paiknev madala hoonestustihedusega väikeelamupiirkond toetab selle arendamist sarnasel viisil. Lõunapiiril paiknev väikeelamute piirkond ning põhjas asuv looduslik metsaviirg loovad tasakaalustatud ruumilise ülemineku.

Ligipääsetavus

Planeeringuala on hästi ligipääsetav olemasolevate kohalike teede kaudu (Nõmmetee, Kellukese tee), mis võimaldab uute kruntide ühendamist linna infrastruktuuriga. Hea ligipääs olemasolevate tänavate kaudu annab planeeringualale head eeltingimused edasiseks elamuarenduseks.

Rohevõrgustik ja keskkondlik sobivus

Tihe kõrghaljastus ja põhjakülgne piir riigimetsaga loovad visuaalse barjääri ja tagavad looduslähedase keskkonna säilimise. Planeeringuala looduslikud tingimused (metsapiir, kõrghaljastus) toetavad rohevõrgustiku elementide sidumist.

Ala ei asu looduslike piirangutega aladel (pärandniidud, kaitstavad liigid või Natura 2000), mis võimaldab arendustegevust ilma täiendavate loodushoiupiiranguteta.

Kaugus linnakeskusest / elukeskkonna kvaliteet

Ligikaudu 6 km kaugus Haapsalu kesklinnast võimaldab eluasemearendust rahulikumas keskkonnas, säilitades samas hea ühenduse linnaga.

Kõrvalkruntidel paiknevad ärimaa sihtotstarbega hooned ja rajatised mitmekesistavad ümbruskonna kasutusvõimalusi ning aitavad kaasa piirkonna elukeskkonna üldise kvaliteedi tõusule.

4 PLANEERING

Planeering on alatatud eraõigusliku isiku initsiatiivil, lähtudes piirkonna arengupotentsiaalidest ja avaliku huvi põhimõtetest. Planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus, mis täpsustub projekteerimisel iga krundi puhul eraldi.

4.1 Planeeringu idee

Planeeringu tulemusena määratakse projekteerimistingimused väärtusliku keskkonnaga ja ruumiliselt terviklikule, uuele ja kaasaegsele elamukvartalile. Täiendava elamuala planeerimine loob Haapsalu linna uusi elukohti, mis elavdab piirkonna arengut ja linnale laekuv tulumaksu osa suureneb. Loodusliku keskkonna säilitamise ja väärtustamise huvides on elamukrundid planeeritud võimalikult suurte hoonestusaladega, et pakkuda laiemad võimalused hoonestuse sobitamiseks olemasolevasse loodusmaastikku, vähendades samas vajadust kõrghaljastuse likvideerimiseks.

4.2 Vastavus üldplaneeringule

Planeering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ega eelda selle muutmist. Planeeringulahendus vastab üldplaneeringus seatud arengueesmärkidele, hajaasustusalade üldtingimustele, uushoonestusalade ehitustingimustele ning järgib elamumaa maakasutuse, maastikulise väärtuse säilitamise ja kaitse põhimõtteid ning arendamise suuniseid. Lahendus toetab mõõdukat ning kohaliku kontekstiga arvestavat elamuarendust. Samuti on arvestatud väärtuslike maastike piirangutega, kliimamuutustega kohanemise põhimõtetega ning taristu säästliku arendamise vajadusega. Ehitustingimuste võrdlus vt jaotises 4.5 „Planeeringualal seatud ehitustingimused“.

Elamumaa ala maakasutuse tingimuste rakendamine:

- Planeering toetub terviklikule ja kohalikkude konteksti arvestavale ruumilisele visioonile;
- Planeeringulahendusega on kavandatud kogu planeeringuala elamukruntide teenindamiseks vajalik tehnotaristu;
- Planeeringulahendusega on tagatud hästi toimiv juurdepääs elamukruntidele.
- Parkimisvajadus on lahendatud igal krundil selle kasutusotstarbest lähtudes, välistades vajaduse avaliku ruumi parkimiskohtadele.
- Planeeringulahendusega on arvestatud eri vanuses elanike vajadusi sotsiaalse taristu, ühistranspordivõimaluste ja avaliku ruumi kättesaadavuse osas;
- Planeeringulahendus näeb ette jalgteede ühendamise olemasolevate teedega, sh maatkateedega. Planeeringuala paikneb ühistranspordiühendusega Rohuküla bussipeatusest umbes 2 km ja perspektiivsest rongipeatusest umbes 0,4 km kaugusel;
- Tänavate ja liikluskorralduse kavandamisel on arvestatud jalgratta- ja jalgteede vajadusega, võimaldades mugava ja turvalise liikumise kõigile liiklejagruppidele. Arvestades piirkonna madalat liiklusintensiivsust, ei ole eraldiseisvaid jalgrattateid planeeritud. Planeering näeb ette kergliiklusteed ja jalgteed. Liiklusohutuse tagamiseks, sh jalgratturite turvalisuse parandamiseks, on sisekvartalites kavandatud liikumiskiiruse vähendamise meetmed;
- Planeeringuala kruntidele kavandatud kõrvalotstarbed on kooskõlas piirkonna iseloomuga. Need toetavad elamuala toimimist ega häiri selle peamist kasutusotstarvet. Võimalikud häiringud on hinnatud väheolulisteks;
- Planeeringuala jääb ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) teeninduspiirkonnast välja ning liitumist ÜVK-ga ei ole ette nähtud ka pikaajalises perspektiivis. Kavandatud tarbeveevarustuse, olmekan.-ni ning sademevee käsitlemise lahendus lähtub kehtiva Haapsalu ÜVK arengukava põhimõtetest ning vastab reoveekogumisalade määramise tingimustele. on arvestatud piirkonna põhjavee kaitstust ning majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid;
- Arvestada tuleb ka asjaoluga, et piirkonna pinnas ei taga põhjavee head kaitstust. Seetõttu on igale elamukrundile planeeritud kinnised kogumismahutid ning kogu planeeringuala teenindav ühiskasutatav puurkaev koos veehaardega, mis vastab kehtivatele nõuetele, tagab põhjavee kaitse reostuse eest ning väldib vajadust rajada igale krundile eraldi puurkaev.

Planeeringulahendus on kooskõlas hajaasustusalale kehtestatud põhimõtteliste tingimustega ning ei ole vastuolus maakasutuse ega uue hoonestuse ehitustingimustega.

4.3 Krundijaotusplaan

Planeeritava maa-ala kasutus vastavalt tellija lähteülesandele:

- Elamumaa (E) 20tk kruntide moodustamise, mille minimaalne suurus on 0,35 ha.

Elamukruntide välja arendamiseks vajaliku taristu tagamiseks on kavandatud:

- Tootmismaa krunt (T) veevarustuse rajatiste (puurkaev) jaoks;
- Tootmismaa krunt (T) krunt tuletõrje rajatiste (veevõtukoht) jaoks;
- Tootmismaa krunt (T) komplektalajaama jaoks;
- Transpordimaa (L) 4tk krunti elamute juurdepääsuks ja teenindamiseks.

4.4 Servituudid

Planeeritavad servituudi vajadusega alad (tehnovõrk) näidatud Tehnovõrkude plaanil.

4.5 Ehitustingimused

Põhijoonisele on kantud planeeritud krundile antud krundi kasutamise sihtotstarve, positsiooninumber, pindala, lubatud hoonestusalade piirid, lubatud hoonete arv, ehitisealune pind ja kõrgus. Elamukruntidel (**uushoonestusala**) ehitustingimuste võrdlustabel:

EHITUSTINGIMUS	KEHTIV ÜLDPLANEERING	KÄESOLEV PLANEERING
Ehitisealune pindala	Suurim lubatud ehitisealune pindala vastavalt krundi suurusel üle 2500 m ² on kuni 12%. Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80%. Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib ehitisealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 5 %) suurem.	Igal elamukrundil maksimaalne lubatud ehitisealune pind on 400m ² (mis jääb alla 12% krundi pindalast.) <i>Märkus: Põhijoonisel on näidatud hoonestusala, millest osa piirneb puurkaevu kaitsevööndiga. Juhul kui puurkaevu asukoht kavandatakse hoonestusala lähemale, tuleb uute hoonete paiknemine lahendada, lähtudes vastavalt muutunud sanitaarkaitsevööndi piirist.</i>
Hoone tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu	Üksikelamu, kaksikelamu, paariselamu, suvila
Hoone maksimaalne kõrgus	põhihoone ≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m	
Ehitusloakohustuslike hoonete arv (eluhoone + abihooned)	3 (1+2 või 2+1). <i>Märkus: Kaks eluhoonet krundil on lubatud, kui kahe eluhoone kavandamine kinnistule sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, mõlemale elamule on tagatud juurdepääs, parkimiskohtade arv, piisav privaatsus ja haljastus.</i>	1+2. <i>Märkus: Alla 20m² väikeehitisi tohib krundi olla max 2 tk ja neid tohib ehitada ka väljapoole hoonestusala piiri, jälgides 70% kompaktse kõrghaljastuse ala säilimise nõuet. Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga hooned sisalduvad lubatud hoonete arvu. Väikeehitiste puhul tuleb samuti tagada tuleohutuskujad.</i>

Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus	Uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m.	Kahe eluhoone vaheline kaugus on vähemalt 35 m.
	<i>Märkus: juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.</i>	
		Kahe abihoone vaheline kaugus vähemalt 8m.
Piire	Kõrgus kuni 1,5 meetrit. <i>Märkus: Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaied või hekiga kombineeritud rullvõrkaed, kruntide vaheline aed võib olla ka rullvõrkaed.</i>	
	<i>Märkus: Ei ole mainitud piirete rajamise kohustuse kohta.</i>	<i>Märkus: Piirete rajamine ei ole kohustuslik.</i>
Parkimine	Ei ole seatud.	Lahendatakse omal kinnistul, 3 kohta iga elamuühiku teenindamiseks. <i>Märkus: väiksem parkimiskohtade arv on lubatud, kui selle põhjuseks on väärtusliku haljastuse säilitamine.</i>
Arhitektuurinõuded ehitistele	Ei ole seatud.	<i>Vt jaotis 4.5.1 „Planeeringuala arhitektuurinõuded“</i>
Ehitusjoon	Ei ole seatud.	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoonestusviis	Ei ole seatud.	Hoonestusviis lahtine. <i>Märkus: Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi teepoolse piiriga.</i>
Haljastustingimused	Min 70 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus. Kõrghaljastuse säilitamise kohustus, kui krunt oli enne hoonestamist kõrghaljastusega või asus metsamaal.	
Täiendavad tingimused	Katastriüksusele peab mahtuma katastriüksusele kavandatava hoone teenindamiseks vajalik vee- ning reoveekäitlussüsteem koos kujudaga, ja juhul kui veevarustus ja reoveekäitlus on lahendatud mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös. Uue elamuhoone ehitamiseks või ol.ol. hoone laiendamiseks või rekonstrueerimiseks väljastatakse ehitusluba tingimusega, et koos kavandatava, rek.-tava või laiendatava hoonega lahendatakse selle teenindamiseks vajalik reovee käitlus.	

4.5.1 Arhitektuurinõuded

Ehitised peavad sobituma olemasolevasse maastikku ning aitama kaasa mitmekesise ja jätkusuutliku elukeskkonna kujunemisele. Ehitistele seatud arhitektuurinõuded on järgmised:

- Suurim korruselisus:
elamu kuni kaks korrust, abihoone üks korrus;
- Välisviimistlusmaterjalid:
laud, kivi, krohv, lubatud ka palk; katus – katusekivi, plekk, puit-või bituumensindel, rullmaterjal jms, lubatud ka rookatus.
- Katusetüüp ja katusekalle:
Ehitiste katusetüüp grupp A: lamekatus; Ehitiste katusekalle grupp A: 0°
Ehitiste katusetüüp grupp B: kaldkatus, viilkatus, lamekatus; Ehitiste katusekalle grupp B: 0-45°
Ehitiste katusetüüp grupp C: kaldkatus, viilkatus; Ehitiste katusekalle grupp C: 20-45°
(Katusetüüpide ja kallete grupeerimine vt põhijoonisel)
- Uutele elamukruntidele planeeritavad elamud peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku.
- Fassaadiviimistluses kasutada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;

Lubatud on kasutada tüüpprojekte, kuid hooneid tuleb siiski varieerida näiteks välisviimistluse materjalidega, eri suunas asetusega vms, et vältida tuima kordumist.

Rajatav, sh laiendatav või rekonstrueeritav ehitis peab sobituma asumi väljakujunenud hoonestusega. Tuleb järgida ehitiste paiknemist tänava suhtes ning hoonestuse rütmi, ehitusmahtusid, katusekalded ja -tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jm iseloomulikke tunnuseid. Olemasolevate hoonete akende vahetamisel tuleb arvestada hoonele omast akende jaotust. Soovituslik on kasutada olemasolevate puude juuri vähem häirivaid vundeerimismeetodeid, nagu plaatvundament või kruvivaiad. Eelistada tuleb väikehooneid ja madalaid hoonemahtusid.

4.6 Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuja vähemalt 8 m naaberkrundi hoonestusest, hoonestusalad asuvad krundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojektidega, minimaalselt klass TP3. Hoonete eripõlemiskooormus: alla 600 MJ/m². Planeeringualale ei jää suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid. Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on tagatud juurdepääs vähemalt 3,5 m laiuste sõiduteedega. Tupikteede lõppu on kavandatud überpööramisplatsid mõõtmetega 12×14 m.

Tuletõrje veevõttukoht on planeeritud krundile POS23, mahutavusega vähemalt 30 m³ (kasulik maht veekogumiseks). Tuletõrjehüdrandid paigutatakse planeeringualale nii, et iga hoone oleks kustutatavast ehitisest maksimaalselt 150m kaugusel. Vajadusel, arvestades piirkonna madalat tihedust ja juurdepääsuteede eripära, võib hüdrandi kaugus ulatuda kuni 200m. Hüdrandid paiknevad teede ääres ning nende täpne asukoht määratakse vastavate ehitusprojektide käigus. Tuletõrjelahendus peab vastama kehtivatele õigusaktidele ja normdokumendile ning tagama, et igast ehitisest on veevõtukohani ligipääs vastavalt nõutud raadiusele.

Ehitiste projekteerimisel lähtuda järgmisestest olulisest õigusaktidest ja normdokumendist:

- Siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: „Ventilatsioonisüsteemid“;
- EVS 812-3:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 3: „Küttesüsteemid“;
- EVS 919:2013/A1:2014 „Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid“;
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

4.7 Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimise põhimõtteks on loodusliku maastiku reljeefi maksimaalne säilitamine. Arvestades planeeringuala suhteliselt tasast reljeefi, ei kavandata üldist reljeefimuutust. Iga krundi lõplik vertikaalplaneering lahendatakse ehitusprojekti käigus, lähtudes hoonete paigutusest ning dendroloogilise ja geodeetilise uuringu tulemustest.

Sademevee valgumine naaberkinnistutele on keelatud, sademevesi tuleb hajutada krundi piires. Vajadusel on lubatud rajada sademevee kogumiseks väikemahulisi tiike, mis tuleb lahendada maastikuarhitektuuri projektiga.

4.8 Sademevesi

Planeeritakse sademevee pinnasesse immutamist kohapeal. Kõvakattega pindade osakaalu piiratakse, et vältida liigveekoormust eesvoolule.

4.9 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on kavandatud kaks tupikteed, mis tagavad juurdepääsu elamukruntidele ja ühenduvad olemasoleva Nõmme teega. Teed võimaldavad juurdepääsu elamutele, tehnovõrkudele (sh tuletõrje veevõtukoht) ning kogumismahutite tühjendamiseks. Sirgetele lõikudele on planeeritud nt murukividest suunamuutetakistused liikluskiruse vähendamiseks. Lisaks kasutatakse vajadusel liikluskünniseid. Sõiduteede rajamisel tuleb arvestada liiklusohutuse, nähtavuse ja kehtivate kaitsevöönditega. Teevõrgu rajamisel tuleb säilitada kooskõla üldplaneeringuga ning võimalusel säästa olemasolevaid maastiku- ja keskkonnaväärtusi.

Teed, platsid, sh juurdepääsud ja teede ühendused tuleb lahendada minimaalsete nõutud parameetritega, lähtudes kehtivatest EVS standarditest.

Kergliiklus

Planeeringualale on kavandatud kergliiklusteede võrk, mis ühendab sisekvartaalsete autoteede lõpud omavahel ning olemasoleva Kellukese kergliiklusteedega. Kergliiklusteed parandavad piirkonna sisemist ühendust ja jalakäijate turvalisust. Pl. jalgraja ja Kellukese tee ühendumisel moodustatav krunt (positsioon nr 27) on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

Parkimine

Parkimine on lahendatud krundisisiselt — igale elamuühikule tuleb ette näha kolm parkimiskohta oma krundi piires. Parkimiskohade täpsem lahendus antakse ehitusprojektiga.

Tupikteede lõpus paiknevatele überpööramisplatsidele on keelatud parkida. Vajadusel tuleb paigaldada vastavad liiklusmärgid. Parkimisala on soovitatav kujundada haljassaartega liigendatuna.

Juurdepääsud

- Juurdepääs kruntidele toimub olemasolevate või planeeritavate avalike teede kaudu.
- Üldplaneering määrab teedevõrgu ja juurdepääsuteede paiknemise ulatuse.
- Liikluskorraldus peab vastama kohalikele seadustele ja ohutusnõuetele.
- Juurdepääsude rajamisel tuleb arvestada kaitsevööndeid ja loodusobjektide kaitsetingimusi.
- Tee laiused ja materjalid peavad vastama EVS-i nõuetele.
- Tee juhtimisõigus ja omand peavad olema kooskõlas planeeringu tingimustega.
- Eraomandis teel juurdepääs peab põhinema tavapärasel kasutusel ega tohi olla eraomanikule liigselt koormav.
- Juurdepääse ei tohi sulgeda piirete või keelavate viitadega. Viidastamisel eelistada lubava sisuga tähistusi, mis teavitavad tingimustest võõral maal liikumiseks.
- Juurdepääsude tihedus lähtub heast ligipääsetavuse tasemest ja mugava jalutuskäigu kaugusest.
- Lahendused peavad võimaldama alade edasist arengut (sh ehitus- või kaevandustegevus).

4.10 Teed ja platsid

Lahendus peab olema kaalutletud ja lähtuma keskkonna säilitamise põhimõtetest. Planeeringualal tuleb tagada ligipääsetav ja ilma takistusteta liikumisvõimalus, sealhulgas madaldatud äärekivide ja kõnniteede kaudu. Ühendus olemasolevate teede ja liikumisvõimalustega peab samuti olema lahendatud ilma füüsiliste tõketeta, et tagada ligipääs kõigile kasutajatele, sealhulgas liikumispuudega inimestele. Planeeritavate teede ja platside konstruktsioonide sh parkimiskorralduse ja täpne lahendus antakse vastavate ehitusprojektidega, lähtudes dendroloogilise uuringute tulemustest ja krundile kavandatavast arhitektuurist. Ehitiste paigutamisel krundile peab säilima vähemalt 70% krundi pinnast loodusliku kõrghaljastuse all.

Sisekvartaalsed teed (Pos. nr 24 ja 25) ja juurdepääsud moodustatavatele kinnistutele on lubatud rajada kõvakattega. Elamumaa sihtotstarbega kruntide sisesed platsid tuleb kavandada võimalikult keskkonnasäästlikult, kasutades sademevett immutavaid kattematerjale, näiteks murukärg, muruvõrk, murukivi või tihendatud killustikkate pinnasega segatult. Kavandatav jalgrada ja ühendus olemasoleva Kellukese teega (Pos. nr 26 ja 27) tuleb lahendada materjalidega, mis ei nõua kaevetöid, eelistatult looduslikest materjalidest, näiteks multš, saepuru või puitkate. Seega ei ole planeeringuga ette nähtud olemasoleva Kellukese tee katendi muutmist ega taastamist.

4.11 Heakord ja väikeehitised

Piirded on lubatud maksimaalse kõrgusega 1,5 m. Soovitavalt piirdeid ja väravaid ei rajata või eelistatakse madala kõrgusega hõõrdepuitlipidest aiakonstruktsioone. Ühisteedest nähtavates kohtades on soovitatav ette näha kompaktsed prügiaiad (piirded) prügikonteinerite jaoks.

Piirdeaiaid ei tohi olla erksates toonides. Eelistada tuleb loodusliku tooniga puitpeitsi. Naaberkinnistutel on soovitatav kasutada sarnaseid toone – aiad ei tohi värvilahenduse poolest liigselt eristuda.

Väikeehitised tuleb lahendada, arvestades naaberhoonestuse arhitektuuri. Need ei tohi ohustada tulevikus tekkida võivaid varjutustingimusi. Grillimisnurgad ei tohi paikneda lähemal kui 4m naaberkinnistust, kompostimiseks mõeldud koht aga vähemalt 3m kaugusel naaberkinnistust.

Krundil Pos. nr 23 tuleb teede ehitusprojekti raames jalgrada äärde kavandada vähemalt üks istepink ja üks väike atraktsioon, mille disain sobitub ümbritseva metsa loodusliku keskkonnaga.

4.12 Jäätmekäsitlus ja ehitusmaterjalide ladustamine

Ehitusprojektiga tuleb elamukrundidel ette näha jäätmete sorteerimise konteinerid, mis paiknevad krundile juurdepääsu vahetus läheduses. Konteinerite kogus, tüüp ja paigutus peab vastama kohaliku omavalitsuse kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Alternatiivse lahendusena võib kavandada maa-aluseid prügimahuteid mitme elamukrundi ühiskasutuseks, näiteks sisekvartalsete teede äärde kruntidele POS nr 24 ja POS nr 25. Sellisel juhul tuleb koostada vastav ehitusprojekt ja see kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

Ehitusaegsete jäätmete sorteerimiskonteinerite ning ehitusmaterjalide paigutus täpsustatakse samuti ehitusprojektide raames, arvestades kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõtteid.

4.13 Haljastus

Planeeringulahendus arvestab maastikulise väärtuse säilitamist ning kaitsealuste taimeliikide kaitse põhimõtteid. Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada dendroloogilise inventeerimise tulemusi ja käesolevas detailplaneeringus toodud soovitusi (vt jaotis 2.6 „Olemasolev haljastus“).

Kaitsealuste liikide kasvukohad, mis on põhijoonisel tähistatud (LK III), tuleb säilitada. Ülejäänud haljastuse osas on lubatud likvideerida ainult käesoleva detailplaneeringuga määratud mahus hoonestuse ning selle toimimiseks vajalike infrastruktuursete objektide rajamiseks. Sellega tagatakse, et hoonestuse ja taristu rajamine on võimalik, samas säilivad kaitsealused kasvukohad ning väärtuslik kõrghaljastus maksimaalses võimalikus mahus. Kaitstavate liikide säilitamise ja/või ümberistutamise abinõud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Uue haljastuse kavandamisel tuleb eelistada kohalikele loodusoludele omaseid taimeliike ning lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõttest.

4.14 Kliimaga arvestamise tingimused

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kliimamuutuste mõjud on kasvavas trendis ning aja jooksul võivad süveneda. Seetõttu ei pruugi planeeringus esitatud leevendusmeetmed olla piisavad ehitiste tegeliku rajamise ajaks, mis võib aset leida alles mitme aasta või aastakümne pärast. Vajadusel tuleb rakendada täiendavaid või ajakohastatud meetmeid, lähtudes varu loomise põhimõttest ning kehtivatest teadmistest ja nõuetest vastaval hetkel.

- Soojussaare efekti vältimiseks tagada jahutavad mikrokliimaatilised meetmed:
 - rohealade ja veekogude säilitamine/laiendamine
 - hoonete optimaalne paiknemine päikese suhtes
 - varjutuse vältimine
 - õhu liikumise võimaldamine
- Vältida ehitust liigniisketel aladel ja üleujutusohlikes piirkondades.
- Uute ehitiste puhul tagada vastupidavus äärmuslikele ilmastikuoludele (torm, uputus).
- Kavandada sademeveesüsteemid nii, et need toimiksid ka valingvihmade ajal ning sobiksid piirkonna iseärasustega.
- Katastriüksuste hoonestamisel ja juurde ehitamisel eelistada olemasoleva haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele.

4.15 Planeeritav tehnotarind

Käesoleva planeeringu koostamise hetkeks puuduvad kinnistul tehnorajatised ning läheduses ei ole potentsiaalseid liitumispunkte. Planeeringuga määratakse põhimõtteline lahendus kavandatud elamukruntide ja taristu tehnovarustuse tagamiseks, lähtudes üldplaneeringu suunistest.

Tehnotarindi täpsemal projekteerimisel ja/või süsteemide osade paiknemise muutmisel tuleb arvestada planeeringus toodud kitsendustega ning kavandatava hoonestuse, sealhulgas perspektiivsete kõrvalhoonete ja platside geomeetriaga. Elamuhoone ehitusõiguse saamiseks peab olema tagatud liitumisvõimalus ühisveevarustuse ja elektrivõrguga.

Kinnistu siseste tehnosüsteemide (nt heitvee ja sademevee kogumismahutid ning elektrivõrgud) rajamine on lubatud koos elamuhoone ehitusõigusega, vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Inseneritehnilised ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele normdokumentidele. Planeeritav tehnotarind on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub väljaspool ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu (ÜVK) teeninduspiirkonda, mistõttu nähakse ette lokaalsed lahendused, mille täpsustamine toimub edasiste ehitusprojektide koostamisel, arvestades piirkonna põhjavee kaitstust ja geoloogilisi tingimusi.

Veevarustus kavandatakse puurkaevu baasil. Puurkaev (ja vajadusel pumbamaja) on kavandatud krundile pos. 21. Puurkaevu täpne asukoht määratakse vastavas ehitusprojekti.

Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvestada, et vastavalt üldplaneeringule paikneb planeeringuala alal, mis on põhjavee reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Seetõttu on puurkaevu puhul nõutav 50 m sanitaar-kaitsevöönd. Põhjavee hea kaitstus on eelduseks ka oma reovee kohapealseks kanaliseerimiseks kogumismahuti abil.

Puurkaevu projekteerimisel on soovitatav ette näha pumbamaja või süsteemi varjestamiseks varikatus ja/või piirded. Sealhulgas tuleb puurkaevule juurdepääsutee ja/või teenindusplatsi vajaduse korral lähtuda käesoleva planeeringu jaotisest 4.5 „Planeeringualal seatud ehitustingimused“, mille põhimõtteid võib rakendada ka väiksemamahuliste rajatiste puhul.

Sademevee kanalisatsiooni planeeringuga ei kavandata (vt jaotis „Sademevesi“). Sademevesi suunatakse pinnasesse imbväljade, madalhaljastuse või teiste looduspõhiste lahenduste kaudu.

Reovee kanaliseerimiseks nähakse kruntidel ette klaasplastist kogumismahutid kuni piirkonna ühisväljaviigu valmimiseni. Kavandatavate kogumismahutite minimaalne mahtuvus on 10 m³,

kaitsevöönd vähemalt 5 m. Reovee kogumine ja puhastamine võib olla lahendatud ka ühiselt mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös.

Elektri- ja sidevarustus ning välisvalgustus

Elektrivõrk ja alajaamad on kavandatud peamiselt õhuliini kaudu, vajadusel ka maa-aluse kaabelühendusena. Põhiliinide paiknemine on ette nähtud planeeritavatel üldkasutatava ja transpordimaa sihtotstarbega maa-aladel ning käesoleva planeeringuga määratletavates kaitsevööndites elamukruntide katastriüksuste piiridel. Sisekvartaalsete teede ääres on soovitatav paigaldada keskkonnaga sobivad puidust valgustuspostid. Ehitusprojektiga tuleb täpsustada elektrikilpide ja õhuliini postide asukohad, tagades nende võimalikult ühtlase jaotuse ning arvestades olemasoleva haljastuse säilitamise põhimõtteid. Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Imatra OÜ kirjale nr 13069 (03.06.2022). Planeeringuala elektrivarustuse tagamiseks kavandatakse uus 10 kV haruliin, 10/0,4 kV komplektalajaam (krunt pos. 22) ning alajaamast väljuvad 0,4 kV liinid planeeringualale.

Kruntide sidevarustuse tagamiseks nähakse ette mobiilside lahenduste kasutamine.

Kvartaalse põhise välisvalgustust ei ole ette nähtud. Ehitusprojektidega kavandatavad välisvalgustid ei tohi tekitada valgusreostust ning nende valgustemperatuur ei tohi ületada 3000K.

Soojusvarustus, ventilatsioon ja jahutus

Planeeringualal puudub tsentraalne soojusvarustus. Hoonete kütmiseks, ventilatsiooniks ja jahutuseks tuleb kasutada lokaalseid, energiatõhusaid lahendusi.

4.16 Müra ja õhusaaste tingimused

Kõrvalotstarvete kavandamisel elamumaa krundile tuleb arvestada, et need ei tohi oluliselt mõjutada piirkonna juhtfunktsiooni ega põhjustada märkimisväärsed häiringuid, sh suurenevaid liiklusvooge, müra ega negatiivset mõju elanike heaolule.

Kõrghaljastuse säilitamine servaaladel müra ja saaste leevendamiseks.

- Eluhoonete kavandamisel tagada nõuetele vastavad sisetähtsused ja välialad ning piisav heliisolatsioon välispiiretes.
- Tehnoseadmed paigutada elamualadest eemale suunaga.
- Kavandada piisava laiusega puhvertsoonid eluhoonete vahele, eelistatavalt haljastusega.
- Säilitada ja rajada võimalikult palju haljastust (sh kõrghaljastus) ka äri- ja tootmisaladel.

4.17 Uuringute teostamise vajadus

Enne hoonete projekteerimist tuleb tuvastada aluspinnase ehitusgeoloogilised omadused ja radoonisisaldus ning teostada dendroloogiline inventeerimine.

4.18 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises eksploatatsioonis järgmisi abinõusid: Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine; Krundi haljastuse läbimõeldud lahendusega tagada hea nähtavus; Soovituslik on varustada hooned ja territoorium valvesignalisatsiooniga; Liituda naabrivalvega.

5 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel arvestatakse Haapsalu Linnavolikogu 26.10.2022 määrusega nr 10 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“. Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse Haapsalu

Linnavalitsusega nimetatud korra kohane leping, mille valmistab ette linnavalitsus ja esitab arendajale tutvumiseks.

6 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimise lõpptähtaeg ei saa olla pikem kui 5 aastat. Planeerimise elluviimise ligikaudne ajakava:

1. Kruntide moodustamine 0,5a
2. Ehitiste projekteerimine 0,5a
3. Ehitiste ehitamine 3,5a
4. Kasutuslubade taotlemine 0,5a

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja – rajatised. Servituutide planeerimise korral vajalik enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 4 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Haapsalu Linnavalitsusel) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Seletuskirja koostaja:
Vastutav arhitekt Aleksandr Maier