

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	1
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	1
2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
2.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	2
2.2 Planeeringu koostamise eesmärk.....	3
2.3 Vastavus üldplaneeringutele	4
2.3.1 Vastavus kehtivale Haapsalu linna üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.....	4
2.3.2 Vastavus koostatavale Haapsalu linna üldplaneeringule	6
2.4 Kehtestatud detailplaneeringu muutmise vajadus	6
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1 Planeeritud ala asukoht ja iseloomustus	7
3.2 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus	7
3.3 Planeeritud alaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5 Olemasolev tehnovarustus.....	8
3.6 Olemasolev haljastus ja heakord	8
3.7 Kehtivad piirangud	8
3.8 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks	9
4 PLANEERINGUETTEPANEK.....	10
4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus	10
4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted	10
4.3 Üldised arhitektuurinõuded	11
4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	11
4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	12
4.5.1 Haljastus ja heakord	12
4.5.2 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	13
4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
4.7 Tuleohutusnõuded	14
5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	14

5.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
5.1.1	Veevarustus	15
5.1.2	Tuletõrjeveevarustus	15
5.1.3	Reoveekanaliseerimine	15
5.1.4	Sademeveekanaliseerimine	16
5.2	Elektrivarustus	17
5.3	Tänavavalgustus	18
5.4	Sidevarustus	18
5.5	Soojusvarustus	18
5.6	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	19
5.7	Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine	19
6	KESKKONNATINGIMUSED	19
6.1	Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamisaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal	20
6.2	Jäätmehoolduse põhimõtted	21
6.3	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	21
6.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22

II JOONISED

1.	Asukohaskeem	DP-1
2.	Tugiplaan	DP-2
3.	Põhijoonis	DP-3
4.	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5.	Hoonestuse ettepanek	DP-5
6.	Hoonestuse mahuline illustratsioon	DP-6

III PLANEERINGU LISAD

MENETLUSDOKUMENDID

- 1 Haapsalu Linnavolikogu otsus nr 59 „Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine (Sadama tn 22)“, 30.09.2022
- 2 K-Projekt AS kiri nr 2-6/043 Haapsalu Linnavalitsusele, 20.06.2022
- 3 Haapsalu Linnavalitsuse kiri nr 6-1/12/21-6 K-Projekt AS-le, 18.05.2022
- 4 Leping Haapsalu linnas Sadama tn 22 detailplaneeringu koostamise tellimiseks, 15.03.2022

- 5 Artikkel detailplaneeringu koostamise algatamise ja kavandatava tegevuse kohta (Lääne Elu), 29.01.2022
- 6 Haapsalu Linnavolikogu otsus nr 30 „Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine (Sadama tn 22, Haapsalu linn)“ koos lisadega, 28.01.2022
- 7 Muinsuskaitseameti kiri nr 1.1-7/3734 OÜ-le Arhitekt11, 22.12.2021
- 8 Sadama tn kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus, 08.12.2021

MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Sadama tänav 22 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevöönd (reg. nr. 27013), Oldschool OÜ, 2022
2. Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36145039, 21.02.2022
 - Imatra Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-12262L 115-22, 21.02.2022
 - AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused nr 21TT-00925, 21.02.2022
 - Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused nr 4.-2/21, 07.03.2022

I SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84)
- Koostatav Haapsalu linna üldplaneering (algatatud Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 86)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Haapsalu Linnavolikogu 28.01.2022 otsus nr 30) ja selle lisaks olevad detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 1)
- KSH mittealgatamise otsus (Haapsalu Linnavolikogu 30.09.2022 otsus nr 59) selle lisaks olev keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lisa 1)
- Sadama tn 22, 22a, 24, 24a kruntide detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 259)
- Muud riiklikud õigusaktid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 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“
- Eesti standardid, sh:
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
 - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
- Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36145039, 21.02.2022
 - Imatra Elekter AS tehnilised tingimused nr TT-12262L 115-22, 21.02.2022
 - AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused nr 21TT-00925, 21.02.2022
 - Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused nr 4.-2/21, 07.03.2022
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud ja tööd:
 - Geodeetilised mõõdistused, Aamos Atlas OÜ, töö nr 314-G-21, detsember 2021

- Sadama tänav 22 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevöönd (reg. nr. 27013), Oldschool OÜ, 2023

2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

2.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritud maa-ala asub Haapsalu linna asustusüksuse põhjaosas holmide piirkonnas Sadama tänava ja Haapsalu Tagalahe vahelisel alal.



Planeeritud ala (tähistatud punase alana) ja kontaktvöönd (Haapsalu Linnavolikogu 28.01.2022 otsuse nr 30 Lisa 2)

Planeeritud alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Sadama tänavalt ning kergliiklejatele ka mööda Tagalahe kaldaäärset rannapromenaadi.

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas hea, lähimad bussipeatused on „Laine“ Sadama tänaval ca 200 m planeeringualast vanalinna suunas ning „Viigi“ Uus-Sadama ja Holmi kallas tänavate ristmikul planeeringualast ca 450 m kaugusel.

Planeeritud ala ja selle lähiümbrus on Haapsalule tervikuna omase puhke-, vabaaja- ja rekreatsioonisuunitlusega. Planeeritud alast lõuna pool paikneb kõrghaljastusega tegevuspark liikumispuuetega täiskasvanutele ja lastele. Tagalahe kaldal paikneb Haapsalu neuroloogilise rehabilitatsioonikeskuse hoonete kompleks ja Väikese viigi kaldal Hestia Hotel Haapsalu Spa hooned. Mõlemad hoonetekompleksid on 4-korruselised. Planeeritud alast läänes, teisel pool Sadama tänavat, paikneb 3-korruseline Pärnu maakohtu Haapsalu kohtumaja hoone ning veidi eemal põhjapool Tagalahe kaldal 3-korruseline ridaelamu. Planeeritud alast loodes asub Sadama ja Uus-Sadama tänava vaheline 2-korruseliste ühepereelamute ja mõne korteriga korterelamute piirkond. Planeeritud alast itta jääb Haapsalu Tagalaht, mille kaldal kulgeb kesklinna suunas rannapromenaad, mida ääristavad mitmed pargid (sh Sadama tn 20 ja Sadama tn 16 rehabilitatsioonikeskuse haljasala) mälestusmärkide, nimeliste pargipinkide ja kohvikutega.

Planeeritud ala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Sadama tn 10 ja 22 vahelise ala detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 08.10.1999 korraldusega nr 526), milles määrati olemasoleva pargi, elamu ja Haapsalu neuroloogilise rehabilitatsioonikeskuse krundipiirid ja täpsustati aadressandmed ning määrati tingimused pargiala arendamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Sadama tn 18 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 28.04.2000 otsusega nr 35), milles kavandati muuta sihtotstarvete osakaalu ning täpsustati krundi ehitusõigust. Detailplaneering on ellu viidud.
- Sadama 20 ja 28 vahele jääva maa-ala detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 27.10.2000 korraldusega nr 66), milles kavandati maa-ala ümber kruntida ning määrati moodustatavatele kruntidele ehitusõigus. Detailplaneering on osaliselt kehtetu ning kehtivas osas ellu viimata.
- Sadama tn 7 ja 9/11 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 22.11.2005 korraldusega nr 795), milles on kavandatud planeeritavatest kinnistutest moodustada üks ärimaa sihtotstarbega krunt, millele on määratud ehitusõigus kahele säilitatavale hoonele (sanatoorium ja restoran) lisaks ühe kuni 15 m kõrguse ärihoone ehitamiseks. Detailplaneeringut ei ole ellu viidud.
- Sadama tn 26 ja 28 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 26.09.2008 otsusega nr 234), milles on kavandatud moodustada ühiskondlike hoonete sihtotstarbega kinnistutest korruselamun- ning äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega krundid, millele on määratud ehitusõigus olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks kuni 3-korruseliseks korterelamuteks. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud.

2.2 Planeeringu koostamise eesmärk

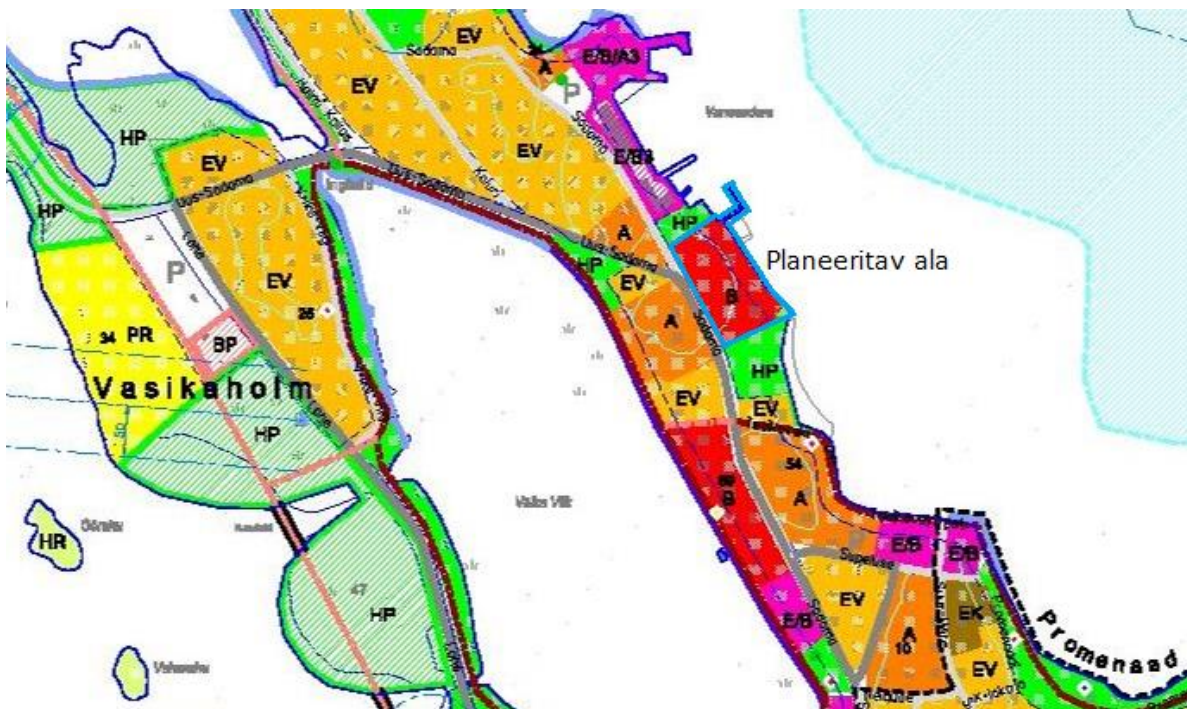
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata ärimaa sihtotstarbega Sadama tn 22 kinnistule ehitusõigus uue majutushoone ehitamiseks. Samuti on eesmärgiks renoveerida kinnistul asuv ajalooline suvitusvilla.

Planeeringus täpsustatakse üldiseid maakasutustingimusi, arhitekturseid hoonestustingimusi, lahendatakse liiklus- ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustus, heakorra ja haljastuse põhimõtted.

2.3 Vastavus üldplaneeringutele

2.3.1 Vastavus kehtivale Haapsalu linna üldplaneeringule ja ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Kehtiva Haapsalu linna üldplaneeringu (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84) kohaselt asub planeeritud kinnistu kaubandus-teenindus ja büroohoonete maa juhtotstarbega alal.



Väljavõte kehtiva Haapsalu linna üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeritav ala on tähistatud sinise piirjoonega.

Üldplaneeringu kohaselt on kinnistu kaubandus-teenindus ja büroohoonete maa juhtotstarbega alal maksimaalseks lubatud korruste arvuks tavapäraselt kaks korrust, kuid Sadama tn 22 krundi osas on seda üldplaneeringut muutva Sadama tn 22, 22a, 24, 24a kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 259) varasemalt suurendatud kolme korruseni. Samuti sätestab üldplaneering, et ärimaa detailplaneeringutes tuleb tagada äritegevusega kaasnevate autode parkimine omal krundil

Üldplaneeringus on Sadama tn 22 krundi osas vähendatud Tagalahe kalda ehituskeeluvööndit 20 m-ni rannajoonest.

Ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks

Detailplaneeringus tehakse ettepanek Haapsalu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks krundile kavandatud ärihoone maksimaalselt lubatud korruselisuse ning Tagalahe kalda ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Esimene ettepanek on suurendada krundile kavandatud ärihoone maksimaalselt lubatud korruste arvu viie korruseni sarnaselt koostatavale üldplaneeringule. Ettepaneku on tinginud soov kavandada kaasaegsetele nõuetele vastav ning erinevaid võimalusi ja teenuseid pakkuv spaahotell, millel oleks küllastajatele piisav arv numbritubasid ja voodikohti. Väiksema korruste arvu puhul ei ole võimalik soovitud lahendust realiseerida ning pakkuda kõiki soovitud funktsioone ja teenuseid.

Teine ettepanek on vähendada Tagalahe kalda ehituskeeluvööndi ulatust kallasraja maismaapoolse piirini ehk 10 m-ni rannajoonest. Ettepaneku põhjuseks on asjaolu, et kinnistul asuvad olemasolevad hooned, sh ajalooline suvitusvilla, paiknevad praegu valdavas osas Tagalahe kalda ehituskeeluvööndis. Kuna planeeritava tegevuse käigus soovitakse ajalooline suvitusvilla säilitada ja renoveerida, on konflikt ehituskeeluvööndi ulatuse ja olemasoleva hoonestuse vahel jätkuv. Sellest tulenevalt on tehtud ettepanek ehituskeeluvööndi ulatuse ja olemasoleva olukorra kooskõlla viimiseks.

Ettepanek on kooskõlas planeeringuala osas kehtiva detailplaneeringuga (Haapsalu Linnavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 259 kehtestatud Sadama tn 22, 22a, 24, 24a kruntide detailplaneering), mille osas on Keskkonnaamet andnud oma seisukoha 09.08.2017 kirjaga nr 6-2/17/8899-2. Detailplaneeringus on määratud kuni kolmekorruselise uue majutushoone Tagalahe poolne hoonestusala piir 10-11 m kaugusele rannajoonest.

Looduskaitseeseaduse (LKS) § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärkideks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

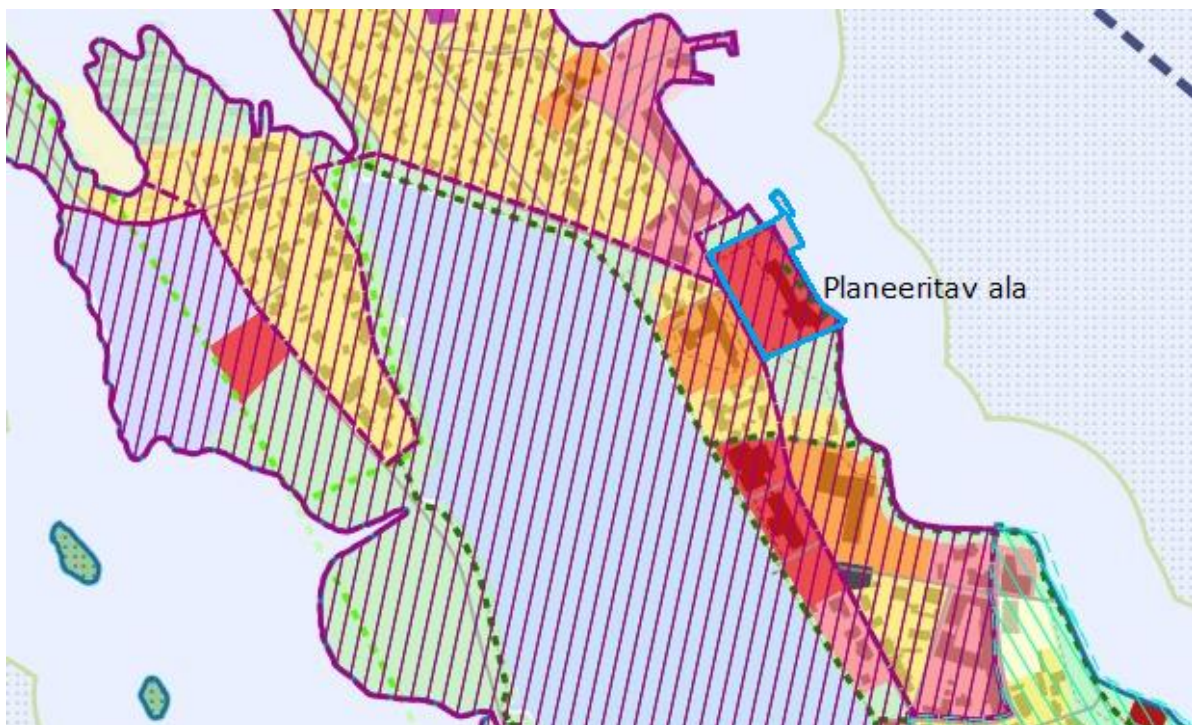
Sadama tn 22 kinnistu merekaldale on terves ulatuses rajatud kaldakindlustus ning rannapromenaad, mis on kavas säilitada. Antud rajatiste tõttu ei ole kinnistu merekaldal kaitstavaid ja säilitatavaid looduskooslusi, kuid tagatud on inimeste vaba liikumine ja juurdepääs. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks rannale ja merele on detailplaneeringus välja töötatud põhimõtted tehnovõrkude (sh reo- ja sademeveekanalisatsioon) lahendamiseks, jäätmehoolduseks ning ehitus- ja käitamiseaegsete mõjude leevendamiseks.

LKS § 40 lg 4 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Selleks esitab vastavalt LKS § 40 lg 4 kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

2.3.2 Vastavus koostatavale Haapsalu linna üldplaneeringule

Koostatava Haapsalu linna üldplaneeringu (algatatud Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 86) järgi asub planeeritud kinnistu ärimaa juhtotstarbega maa-alal, millel on lubatud erinevad majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, spordi või naaberaladele häiringuid mittepõhjustavad väiketootmishooned ning sideehitised.

Ärimaa ehitustingimuste osas on aluseks korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala ehitustingimused, mille kohaselt on Haapsalu linnastu tiheasustusosal hoonete maksimaalseks kõrguseks lubatud ≤ 21 m (sõltuvalt maksimaalsest korruselisusest) ning hoonete maapealseks korruste arvuks kuni 5 korrust.



Väljavõtte koostatava Haapsalu linna üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeritav ala on tähistatud sinise piirjoonega.

Planeeringulahendus vastab koostatava Haapsalu linna üldplaneeringu lahendusele ja tingimustele.

2.4 Kehtestatud detailplaneeringu muutmise vajadus

Planeeritud kinnistu kohta kehtib Haapsalu Linnavolikogu 29.09.2017 otsusega nr 259 kehtestatud Sadama tn 22, 22a, 24, 24a kruntide üldplaneeringu põhilahendust muudev detailplaneering, milles on kavandatud üks ärimaa sihtotstarbega krunt ning määratud ehitusõigus kuni kolmekorruselise majutushoone ehitamiseks.

Planeeringus tehti ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks suurendades hoonete lubatud korruselisust kolme korruseni. Kavandatud

muudatus järgis antud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, kus Tagalahe äärsel kaldaalal ja Väikese viigi kaldal asuvad kolme-neljakorruselised avaliku kasutusega hooned.

Detailplaneeringut ei ole ellu viidud ning Sadama tn 22 kinnistu uue omaniku arendusplaanid eeldavad teistsugust hoonestuse lahendust.

Endiselt soovitakse krundile ehitada uus majutushoone, kuid kehtivast planeeringust erinevalt on soov väärtustada enam olemasolevat ajaloolist suvitusvillat. Ka on hoone detailsemalt läbi lahendatud, et oleks võimalik pakkuda kvaliteetset teenust lähtuvalt arendaja eesmärkidest. Sellest tulenevalt on tehtud ka ettepanek suurendada põhihoone korruste arvu.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeritud ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Haapsalu linna põhjaosas holmide piirkonnas Sadama tänava ja Haapsalu Tagalahe vahelisel alal.

Planeeritud ala suurus on 8145 m².

Planeeritud alal ei paikne Maa-ameti geoportaali looduskaitse kaardirakenduse andmetel looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte ning alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid.

3.2 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus

Maa-alal asuv kinnistu:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosona nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Sadama tn 22	8145	239132	18401:001:0051	Ärimaa	OÜ Vee Ääres
2	* Sadama tänav	10968	2957932	18301:004:0055	Transpordimaa	Haapsalu linn

* asub planeeringualal osaliselt

Sadama tn 22 kinnistul asub 1998. aastal ehitatud kahekorruseline hotellihoone ning renoveeritud ja ümberehitatud kahekorruseline ajalooline villa Wenden (nimetatud ka villa Favorita'ks ja villa Peltzer'iks), milles on siiani tegutsenud Baltic Hotell Promenaadi. Kinnistule jäävale merekaldale on terves ulatuses rajatud kaldakindlustus ning kinnistul asub ka osaliselt lagunenud paadisild.

3.3 Planeeritud alaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritava alaga külgnevad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosanr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Sadama tänav	10968	2957932	18301:004:0055	Transpordimaa	Haapsalu linn
2	Sadama tn 26b	699	2975632	18301:004:0053	Transpordimaa	Haapsalu linn
3	Sadama tn 26a	594	1161132	18301:004:0017	Tootmismaa	Aktsiaselts Haapsalu Kuurort
4	Sadama tn 20	5285	1599432	18301:004:0025	Üldkasutatav maa	Sihtasutus Haapsalu Neuroloogiline Rehabilitatsioonikeskus

Planeeritavast alast põhja poole jäävad Sadama tn 26a ja 26b kinnistud on hoonestamata, kuid esimene neist on kasutusel mudasadamana ning teisele on Haapsalu linn soovinud rajada piirkonda teenindava parkla. Lõuna poole jäävale Sadama tn 20 kinnistule on rajatud kõrghaljastatud tegevuspark liikumispuuetega täiskasvanutele ja lastele. Ida poolt külgneb planeeritav ala Haapsalu Tagalahega.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale kinnistule on juurdepääs Sadama tänavalt. Jalakäijatele ja jalgratturitele on juurdepääs ka mööda Tagalahe kallast kulgevat rannapromenaadi.

3.5 Olemasolev tehovarustus

Planeeritav kinnistu ja lähiala on tehnovõrkudega varustatud.

3.6 Olemasolev haljastus ja heakord

Planeeritav ala on heakorrastatud ning haljastatud. Kinnistul asuva hoonestuse põhja- ja lääneküljel laiub avar muruplats. Kõrghaljastust on planeeritava ala lõunapiiril pargiga külgneval alal ning edelanurgas Sadama tänava ääres.

3.7 Kehtivad piirangud

Planeeritud maa-alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Kinnistu paikneb Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.
- Kinnistu paikneb Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis (vähendatud Haapsalu linna üldplaneeringuga 20 m-ni) ning seda läbib laevatatava veekogu 10 m laiune kallasrada.
- Kinnistu paikneb Haapsalu lahe rannikuvee üleujutusala riskipiirkonnas.
- Kinnistule ulatub II kaitsekategooriasse kuuluva nahkhiirte elupaik.

- Kinnistul paiknevad tehnovõrgud, mille kaitsevööndi ulatuses on kinnistu kasutamine kitsendatud.

3.8 Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks

Kuna planeeringuala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis on detailplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks koostatud muinsuskaitse eritingimused (Oldschool OÜ, 2022 ja uuendatud 2023), mis kehtivad 5 aastat.

Muinsuskaitse eritingimustes on sätestatud järgmised põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks:

- Kinnistule on lubatud ehitada uus hoonemaht (max 21 m abs), mis ei tohi ajaloolise villa fassaadijoonest promenaadi poole ulatuda. Hoonemaht peab olema visuaalselt hoomatav 4 korruselisena nagu lähiümbruses olevad uuemad hooned, kuid arvestades lubatud absoluutkõrgust, võib selle kavandada hoonesisiselt 5 – korruselina, st esimese korruse võib kavandada osaliselt kahe tasa pinnalisena. Sadama tänava poolt võib uue mahu projekteerida kaugemale kuna antud suunalt ei teki olulisi vaateid muinsuskaitsealale. Samuti ei paikne hoone vahetus läheduses ehitismälestisi millele peaks kavandama täiendavaid vaatekoridore või sektoreid. Vaatesektor ja ehituskeeluvöönd ajaloolise villa vaadeldavuse säilimiseks on toodud muinsuskaitse eritingimuste lahutamatus osas LISA 1. Uus hoonestuse kõrguseks võib olla maksimaalselt 21 m (abs) ning kinnistu täisehitusprotsent maksimaalselt 36% (krundi pindala 8145 m²; maksimaalne ehitusalune pind 2900 m²).
- Uushoonestuse kavandamisel tuleb torniga historitsistlikku villat maksimaalselt eksponeerida. Seejuures tuleb hilisemad hoonet moonutavad täiendused likvideerida, (klaasmaht promenaadi poolsel küljel) et villa maksimaalselt mõjule pääseks.
- Ajaloolise villa võib ühendada uue galerii abil uushoonestusega. Galerii peab olema läbipaistev ning jätma võimalikult õhulise mulje. Seejuures uushoone otsasein vastu ajaloolist villat peaks olema tagasihoidlik ning moodustama rahuliku tausta, et villa saaks promenaadilt tulija silmis domineerida.
- Võimalusel kavandada hoone astmelisena või liigendatult, et ei tekiks liiga dominantset mahtu (va otsasein vastu ajaloolist villat, mis võiks moodustada rahuliku tausta ilma liigendusteta – st arhitektuursete liialdusteta).
- Uusehitis kavandada selgelt modernses arhitektuursetes võtmes. Imiteerivaid materjale pole lubatud kasutada.
- Avalik jalakäijate läbipääs promenaadilt peab säilima – st kergliiklejate liikumist ei tohi tõkestada ega takistada mingil moel.
- Lähtudes asjaolust, et Tagalahes on olnud erinevatel perioodidel mitmesuguseid paadisildu võib neid kergkonstruktsioonina merre täiendavalt rajada.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Olemasolevat kinnistut ei ole kavas ümberkruntida ega selle piire muuta.

4.2 Kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused, hoonestusalade kavandamise põhimõtted

Krundile antakse ehitusõigus spaahotelli kompleksi rajamiseks, mis koosneb ühest uushoonest ja olemasolevast renoveeritavast suvitusvillast. Hooned on lubatud galerii abil ühendada.

Pos 1	Sadama tn 22
Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1-2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	2900 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	18,5 m (abs 21 m EH2000)

Kavandatud krundi täisehituse protsent on 36% ning hoonestustihedus on 0,9.

Juurdepääs krundile on kavandatud Sadama tänavalt. Parkimiskohad on kavandatud oma krundi hoovialale.

Kavandatava hoone kõrge laega esimesele korrusele on ligikaudu pooles hoone mahus kavandatud vahetasand spaa-hotelli ilu- ja hoolitsusteenustele. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 18 järgi on see käsitletav eraldi korrusena, mistõttu on hoone korruselisuseks selles osas määratud viis korrust. Tänavapildis paistab hoone aga neljakorruselisena, kuna esimese korruse vahetasand ei paista välja.

Hoonestusala põhjapoolne piir on määratud 4 m kaugusele kinnistupiirist ning merepoolne piir on krundi põhjaosas määratud järgima kallasraja maismaapoolset piiri ja lõunaosas vastavalt muinsuskaitse eritingimustele seatud samale joonele olemasoleva ajaloolise suvitusvilla fassaadiga. Hoonestusala lõunapoolne piir on määratud ajaloolise suvitusvilla fassaadi ja lisanduvate terrasside järgi ning Sadama tänava poolne piir lähtub hoone asendiplaanilisest lahendusest. Kõik hoonetele kavandatavad rõdud ja maapinnale mittetoetuvad varikatused peavad mahtuma põhijoonisel tähistatud hoonestusala sisse.

Krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused on toodud joonisel DP-3 Põhijoonis.

4.3 Üldised arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ning miljööd rikastav.

Uushoonestuse üldised arhitektuurinõuded:

- Hoone ±0.00: minimaalselt 2,5 m (abs EH2000).
- Kõrgus: Maksimaalne kõrgus 18,5 m (21 m abs EH2000), mis hõlmab ka katusele paigutatud tehnoseadmeid ja agregate.
- Katusekalle: 0°
- Välisviimistluse nõuded: Eelistada loomumaseid materjale nagu puit, betoon, metall, klaas jms. Katusekatte materjal vastavalt katuse tüübile. Hoone toimimiseks vajalikud tehnoseadmed ja agregaadid peavad katusele olema paigutatud varjatult.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad arhitektuursed põhimõtted ja nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Uushoonestus kavandada selgelt modernses arhitektuurses võtmes. Imiteerivaid materjale pole lubatud kasutada
- Võimalusel kavandada uushoonestus astmelisena või liigendatult, et ei tekiks liiga dominantset mahtu.
- Uushoonestuse kavandamisel tuleb torniga historitsistlikku villat maksimaalselt eksponeerida. Seejuures tuleb hilisemad hoonet moonutavad täiendused (nt klaasmaht promenaadi poolisel küljel) likvideerida, et villa maksimaalselt mõjule pääseks.
- Uushoone otsasein vastu ajaloolist villat peaks olema tagasihoidlik ning moodustama rahuliku tausta, et villa saaks promenaadilt tulija silmis domineerida.
- Ajaloolise villa võib ühendada uue galerii abil uushoonestusega. Galerii peab olema läbipaistev ning jätma võimalikult õhulise mulje.

4.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuala asub Sadama ja Uus-Sadama tänava ristmiku piirkonnas.

Sõidukite juurdepääs kinnistule on kavandatud Sadama tänavalt. Krundile on kavandatud kaks mahasõitu, millest lõunapoolne on kavandatud peamiseks sisse- ja väljasõiduks ning põhjapoolne üksnes väljasõiduks.

Krundile on tagatud juurdepääs ka reisibussidega, mis saavad reisijate väljumiseks ja sisenemiseks peatuda kavandatud hoone peasissepääsu ees. Busside pöörderaadiuste tagamiseks on kavandatud laiemad mahasõidud ning nendega külgnevatele haljasaladele nähtud osaliselt ette ülesõidetav kivikatend. Täiendavalt tuleb arvestada vajadusega reisibusside saabumise ajaks piirata Sadama tänava poolse parkimisrea äärmiste parkimiskohtade kasutamist või paluda küllastajatel sõidukid ajutiselt ümber parkida.

Jalakäijate juurdepääsuks on kavandatud Sadama tänava planeeringuala poolsele küljele 2,0 m laiune kõnnitee, millelt pääseb krundisest kõnniteed mööda kavandatava hoone peasissepääsuni. Jalakäijate liikumiseks sadama tänava ja rannapromenaadi vahel on kavandatud krundi põhjapiiri äärde 2,0 m laiune kergliiklustee, mille promenaadi poolne osa on kavandatud Sadama tn 22 kinnistule ning Sadama tänava poolne osa Sadama tn 26b kinnistule. Samuti on kavas säilitada Sadama tänava ja promenaadi vaheline ühendus krundi lõunapiiri ääres.

Parkimine on korraldatud planeeritud krundil hoonete ja Sadama tänava vahelisele alale kavandatud parklates. Uushoone ette on kavandatud kaks parkimiskohta elektriautodele.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ arvutamise põhimõtetele. Krundile kavandatud ärihoone (spaa-hotelli) parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud korruselamute ala hotelli parkimismatemaatika 1/100.

Parkimiskohtade kontrollarvutus			
Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Ärihoone (spaa-hotell)	7500/100	75	75
KOKKU			75

Täpne parkimiskohtade vajadus ja -lahendus määratakse hoone projekti koostamisel lähtuvalt konkreetsest hoonemahust ja hoone erinevatest funktsioonidest (hotell, restoran, spaa). Arvestada tuleb, et kavandatud spaahotelliga seotud parkimine peab olema lahendatud omal krundil või avalike parklate kaasabil, tänaval parkimine ei ole lubatud.

Jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud viiekorruselise majutushoone sissepääsu juurde ning krundi lõunaossa ajaloolise villa ja kavandatud uushaljastuse vahelisele kergliiklustee alale.

4.5 Haljastuse rajamise ja avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

4.5.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on kavandatud säilitada planeeringuala edelanurgas sissesõidutee ääres ja osaliselt krundi lõunapiiril kasvav kõrghaljastus. Sadama tänava äärde on kavandatud kõnnitee, mistõttu tuleb sealne kõrghaljastus likvideerida

Täiendavat kõrghaljastust on planeeritud krundi lõunapiirile pargialaga külgnevalt, et tagada sujuv üleminek spaa-hotelli ja pargi territooriumi vahel.

Madalhaljastusena on kavandatud dekoratiivpõõsaid ajaloolise villa lääneküljele hoone ja parkimiskohtade vahele ning kirdenurka hoone ja terrasside vahele. Samuti on madalhaljastus kavandatud hoone peasissepääsu ja sadama tänava äärset kõnniteed ühendava kergliiklusala äärde.

Planeeritud alal on haljastuse osakaaluks 6%.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Maastikuarhitektuurse ja valgustuslahenduse väljatöötamisel tuleb pöörata tähelepanu valgustuse negatiivsetele mõjudele. Seetõttu on vajalik kõnniteedel, teeäärtes ja haljasaladel kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrsid ja eemalolevaid põõsaid.
- Maastikuarhitektuurse lahenduse väljatöötamisel on vajalik leida sobilik lahendus (haljastuse või piirete näol), et tuua sisse vahedust ning eristada avalikult kasutatav Sadama tänava ruum eraomanduses olevast spaahotelli territooriumist.

4.5.2 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Detailplaneeringus on jalakäijate mugavamaks ja turvalisemaks liikumiseks kavandatud Sadama tänava planeeringuala poolsele küljele 2,0 m laiune kõnnitee.

Samuti on planeeringus ette nähtud säilitada piki Tagalahe kallast kulgeva avalikult kasutatava rannapromenaadi planeeritavat ala läbiv lõik, mis on krundisisese kergliiklusala kaudu ühendatud Sadama tänava äärde kavandatud kõnniteega.

Lähtudes asjaolust, et Tagalahes on olnud erinevatel perioodidel mitmesuguseid paadisildu, on detailplaneeringus sarnaselt kehtiva detailplaneeringuga rannapromenaadi äärde merre kavandatud kergkonstruktsiooniga teiselatavad paadisillad.

4.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kuna planeeritav ala asub Haapsalu lahe rannikuvee üleujutusala riskipiirkonnas on hoone ± 0.00 kavandatud minimaalselt 2,5 m (abs EH2000).

Haljastatud krundiosadele sattunud sademevesi immutatakse osaliselt pinnasesse. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademevesi vertikaalplaneerimisega restkaevudesse ja sademeveekanaliseerimise ning puhastatakse enne eesvooluks olemasse merre juhtimist liivapüüdjas ja I- klassi õlipüüdjas.

Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida sademevett naaberkinnistutele.

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lahenduse koostamisel on arvestatud põhimõttega, et naaberkinnistutel asuvate hoonetega peab olema tagatud vähemalt 8 meetrine kuja ning väiksemate kujade korral tuleb rajada tulemüür.

Planeeringulahenduse kohaselt jääb lähim hoone (Sadama tn 21 kinnistul) planeeritud hoonestusalast ca 30 m kaugusele. Päästeautode juurdepääs planeeritud krundile on tagatud avalikult kasutatavalt Sadama tänavalt.

Välise tuletõrjerveevarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 5.1.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-1 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujad võimaldavad madalamat tulepüsivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

- Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Detailplaneeringu veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt 07.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4.-2/21.

5.1.1 Veevarustus

Olemasolev olukord

Sadama tänaval paikneb Haapsalu Veevärk AS'ile kuuluv veetoru De160, millest on tagatud planeeritavale kinnistule veeühendus De40.

Planeeritud veevarustuse üldpõhimõtted

Planeeritud krundile on ette nähtud veeühendus olemasolevast veetorust De160 Sadama tänaval. Olemasolev veeühendus De40 likvideeritakse krundipiiril keeviskorgiga.

Liitumispunktiks ühisveevarustusega on planeeritud krundipiirile kummikiilsiber spindli ja kaega.

Krundi arvutuslik vooluhulk on $q=3,6$ l/s; $q=12,4$ m³/d.

Majandus-joogivee vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistuse veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Torustikud ja armatuur

- Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.
- Planeeritud veetorud paigaldatakse veevarustuse survetorudest PE PN10.
- Plastmassist survetorude käsitlemine, transport ja ladustamine vastavalt RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Veetoru paigaldatakse minimaalselt 1,8 m sügavusele maapinnast.

5.1.2 Tulekõrjeveevarustus

Tulekustutusvesi on arvatud vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Veevajadus ehitiseväliseks tulekustutuseks on 10 l/s 3 tunni jooksul. Sisemiseks tulekustutuseks vajalik vooluhulk 2,5 l/s.

5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Sadama tänaval paikneb Haapsalu Veevärk AS'ile kuuluv reovee kanalisatsioonitoru De200-280, millest on tagatud planeeritavale kinnistule ühendus reoveekanalisatsiooniga. Täiendav ühendus on reovee kanalisatsioonitoruga, mis läbib Sadama tn 18 ja 20 erakinnistuid.

Planeeritud reoveekanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeritud krundi reoveed on ette nähtud juhtida reovee kanalisatsioonitorusse De200 Sadama tänaval. Olemasolev reovee kanalisatsioonitoru, mis läbib eraomandis Sadama tn 20 kinnistut on kavas likvideerida vaatluskaevuni Sadama tn 18 kinnistul. Mittevajalik toru ots suletakse Sadama tn 18 kinnistul asuvas kaevus betoonkorgiga.

Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud krundipiirile reovee vaatluskaev De400/315.

Krundi arvutuslik reoveekanalisatsiooni vooluhulk on $q=8,3$ l/s; $q=12,4$ m³/d. Reovee kanalisatsiooni vooluhulk täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistusisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kanalisatsioonitorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitotudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m².Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

5.1.4 Sademeveekanalisatsioon

Olemasolev olukord

Sademevee kanalisatsioon juhitakse merre.

Planeeritud sademeveekanalisatsiooni üldpõhimõtted

Planeeritud kinnistult kokku kogutav sademevesi juhitakse ka edaspidi merre. Võimalusel kasutatakse olemasolevaid kinnistul paiknevaid merrelaske ja planeeritud merrelaske. Mereäärse ala katendilt juhitakse sademevesi otse merre.

Enne merre juhtimist puhastatakse kõvakattega parkimisplatsidelt kokku kogutav sademevesi liivapüüdjas ja I-klassi õlipüüdjas. Sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Vabariigi Valitsuse 18.11.2019 määrusele nr 61.

Krundi arvestuslik sademeveekanaliseerimise vooluhulk on $q \approx 80$ l/s. Sademevee vooluhulga arvestamisel on kasutatud valingvihma korduvuse tõenäosust 5 aastat ning intensiivsusega 156,2 l/s/ha.

Kinnistusesine sademeveekanaliseerimise välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel.

Kanaliseerimistorude ja -kaevude materjalid ning paigaldus

- Rajatavad isevoolsed reovee kanalisatsioonitorud ehitada PVC või PP reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8 ja sademeveetorud PP või PE sademevee kanalisatsioonitorudest mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.
- Plastmassist isevoolsed kanalisatsioonitorud peavad vastama RIL77 p.2 „Torud ja toruliitmikud ja kanalisatsioonikaevud“ nõuetele.
- Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3.
- Vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud reovee ja sademevee kanalisatsioonikaevusid PE või PP.
- Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopitoru min rõngasjäikus SN2 kN/m². Kaevuluugid peavad olema malmist ja vastama standardile EVS-EN 124.
- Ehitustehnilised tööd teostada vastavalt RIL 77 ja KT-02 viimase väljaannete nõuetele ning valmistajatehase poolsetele soovitudele torude, ühenduste ja seadmete paigaldamiseks.

5.2 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Imatra Elekter AS'i poolt 21.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-12262L 115-22.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Ärihoone	450/400+400	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu ala hoonete elektrivarustus on ette nähtud uue komplektjaotusalajaama (10/0.4kV trafod kuni 2x630kVA) baasil.

Komplektalajaama toiteks on ette nähtud uued keskpinge kaabelliinid sisselõikega Sadama tänava 10kV kaablile Laidoneri-Vanasadama lõigus. Planeeritud kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Detailplaneeringu alal asuvad transiitkilbid on ette nähtud demonteerida ja asendada uute jaotuskilpidega. Sadama 26a toide viiakse üle uue jaotuskilbi "Sadama 26B" toitele.

Kinnistusesed kaablitrassid, elektrikilbid ja välisvalgustuse võrgud lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine, sh ka alajaamade projekteerimine, toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel arvestades objekti arhitektuuriga.

5.3 Tänavavalgustus

Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva toitevõrgu baasil.

5.4 Sidevarustus

Detailplaneeringu sidevarustuse osa lahenduse aluseks on võetud Telia Eesti AS poolt 21.02.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36145039.

Detailplaneeringu ala hoonete sidevarustus on ette nähtud olemasoleva individuaalse sidesisestuse baasil. Planeeritud hoonestusalale jääv olemasolev sidekanalisatsiooni trassilõik on ette nähtud osaliselt likvideerida.

Kaablitorudele tuleb tagada normide kohane paigaldussügavus sõidutee all minimaalselt 1,0 m ja väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.5 Soojusvarustus

Detailplaneeringu soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Eesti poolt 21.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 21TT-00925.

Planeeritud ala jääb Haapsalu Linnavolikogu 05.11.2010 määruse nr 21 „Kaugküttepiirkonna määramine” kohasesse kaugküttepiirkonda ning selle soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga asub Sadama tänaval Sadama tn 9//11 kinnistu juures.

Planeeritud maa-alune eelisoleeritud kaugküttetorustik (DN150) on kavandatud paigaldada piki Sadama tänavat kuni Sadama tn 22 kinnistu piirini. Kinnistule on ette nähtud liitumispunkt tänavamaal.

Planeeritud ala soojuskoormus on 1,485 MW.

Planeeritava torustiku lõplikud koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavatele mahtudele.

Kuna detailplaneeringu staadiumis on teadmata sojussõlmede asukohad tuleb ehitusprojekti staadiumis täpsustada ka krundile kavandatud hoonete soojuse ühendustorustiku asukohad.

5.6 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud ning täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

5.7 Kavandatud kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Planeeritud alal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu joonisel DP-3 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada tehnovõrkude kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

6 KESKKONNATINGIMUSED

Kuna käesolev detailplaneering sisaldab Haapsalu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, on Haapsalu Linnavalitsus strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva võimaliku keskkonnamõju hindamiseks koostanud keskkonnamõju eelhinna (lisatud detailplaneeringu materjalidele). Eelhinna tulemusel selgus, et detailplaneeringu koostamise

keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest olulist keskkonnamõju planeeritava tegevusega eeldatavalt ei kaasne.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusi silmas pidades otsustas Haapsalu Linnavolikogu oma 30.09.2022 otsusega nr 59 mitte algatada Sadama 22 kinnistu detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus. Järgnevates alapeatükkides on välja toodud meetmed ja põhimõtted, mida tuleb ehitusprojekti koostamisel ja ehitustegevuse ajal järgida, et kavandatud tegevusega kaasnevat võimalikku ebasoodsat mõju vähendada ning olulist ebasoodsat mõju vältida.

6.1 Lokaalsete ehitusaegsete ja käitamiseaegsete mõjude leevendamise meetmed planeeritud alal

Ehitusaegsete lokaalsete ja edaspidise eksploatatsiooni mõjude leevendamise meetmed sh põhjavee kaitseks, tagamaks vee kvaliteedi püsimise ja vältimaks kavandatavate tegevuste võimalike kahjulikke mõjusid.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmiste meetmetega:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- järgida looduskaitselisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- planeeringuala vahetus läheduses elavate II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiirte elutegevuse minimaalseks häirimiseks tuleb ehitusaegne valgustus hämaruses ja öösel kavandada võimalikult väikese intensiivsusega ning vältida haljasalade valgustamist;
- olemasoleva haljastuse eemaldamisel on oluline jälgida, et tööd toimuks nahkhiirte pesitsusaja (01.05 – 15.08) välisel ajal;
- nii ehitus- kui ka olmeprahi käitlemine korraldada vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariiohhtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja selle laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostusest, mis on põhjustanud või võib põhjustada ohtu põhjaveel, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning järgida nende antud juhiseid;

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jmt), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete käitlemiskohta;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohtrikke olukordi.

Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.

6.2 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjast.

Vastavalt jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Ehitamisel tekkivate jäätmete käitlemiseks peab omama jäätmeluba või tuleb sõlmida prügiveo leping vastavat litsentsi omava firmaga.

Planeeritud majutushoone jäätmemahutite asukoht on ette nähtud hoonesse. Juurdesõidutee jäätmehoidlani peab olema piisava kandevõimega.

Jäätmemahutite asukohad ja arv täpsustatakse ehitusprojektiga.

6.3 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

6.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Kavandatud muudatused haakuvad lähialale kavandatud sotsiaalse keskkonna ja võrgustikuga;
- Planeeringus käsitletud hoonestus ei muuda piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu;
- Sissepääsude juures kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuriteo toimepanemise võimalusi.

7 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimise põhimõtted:

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeritud alal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimismõnudele.
- Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt Haapsalu Linnavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Ehitamise või eksploatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava etapid:

- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- Haapsalu Linnavalitsuse poolt ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;

- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Haapsalu Linnavalitsuse poolt.

Koostanud:

Veiko Rakaselg
Projektijuht
K-Projekt AS