

Töö nr: DP- 04/04-2022

Aida tn 6 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn

Huvitatud isik:

Myland OÜ

Planeeringu koostamise korraldaja:

Haapsalu Linnavalitsus

Planeerija:

Triin Kask,
EMÜ maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)
triin.kask@ruumi.ee
+372 55968821

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.1	Olemasoleva kõrghaljastuse kirjeldus	4
5.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	6
5.1	Vastavus üldplaneeringule	6
5.2	Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	9
5.3	Planeeringu kontaktvööndi analüüsi tulemuste järelused, kaalutlused ja planeeringu lahenduse põhjendused	10
5.3.1	Kaalutlused ja selgitused planeeringu koostamise kohta müratundlikus piirkonnas	11
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	13
7.	Krundi ehitusõigus	13
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	14
8.1	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	14
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
10.	Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted	16
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	18
11.1	Veevarustus	18
11.2	Kanaliseerimine ja sademevesi	18
11.3	Tuletõrje veevarustus	20
11.4	Välisvalgustus ja elektrivarustus	20
11.5	Soojavarustus	21
11.6	Sidevarustus	21
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	22
13.	Servituutide vajaduse määramine	23
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	23
15.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine	24
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
17.	Planeeringu elluviimine	25
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	27
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	29

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Haapsalu Linnavalitsuse 28. septembri 2022 korraldus nr 937 „Detailplaneeringu algatamine (Aida tn 6, Haapsalu linn, Haapsalu linn)“ ning korralduse lisana koostatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 10.02.2022 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Aakermaa (litsents nr. 740 MA, MTR nr EG10175835-0001), töö nr 3980. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringuala suurus on 3486 m². Planeeritav maa-ala asub Haapsalu linnas, üksikelamute ja tootmishoonete vahelisel alal ning on hoonestamata. Planeeringuala hõlmab eraomandis olevat Aida tn 6 kinnistut suurusega 2787 m² (registriosa number 13282850). Kinnistu katastritunnus on 18401:001:0079 ja sihtotstarve 100% elamumaa. Lähialana on planeeringualasse hõlmatud osa Aida tänavast.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks ja anda ehitusõigus kuni 3 boksiga ridaelamute või kaksikelamute või üksikelamute püstitamiseks. Määratakse ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, hoonete teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorra põhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas nii kehtiva, kui ka koostatava Haapsalu linna üldplaneeringuga ning ei muuda üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ♦ Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84);

- ◆ Aida 2, 3, 5, 7, 9, 11 ja Oja 1, 2, 6a detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 14.12.2005 korraldusega nr 723, osaliselt kehtiv);
- ◆ Oja tn 6, 6a, Aida tn 9 kruntide ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 24.09.2010);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused;
- ◆ Terviseameti poolt 2022 koostatud mürauring „Haapsalu, Aida tn 6 müra mõõtmine ja kaardistamine“.
- ◆ Aida tn 6 dendroloogiline ekspertiis. (koostanud OÜ Priimo Mets) 17.08.2023.

4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata, juurdepääs/konkreetne mahasõit sõidukiga puudub. Katastriüksus on üle kogu pinna kaetud kõrghaljastuse ja põõsastega, esineb ka prügi ning ala on kohati kasutatud sõidukite parkimiseks või ehitusmaterjalide ladustamiseks (vt foto 1).



Foto 1. Näiteid planeeritava kinnistu mittesihtotstarbelisest kasutamisest (fotod: Priimo Mets OÜ).

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,52-3,92 m. Varasemast piirdeaiast on siiani krundil alles postid, muud olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV, tunnus: FID627164, kaasneb kaitsevöönd 2 m kummalgi pool õhuliini telge;
- ◆ Elektrimaakaabelliin, tunnus KKL222687089, kaasneb kaitsevöönd 1 m kummalgi pool liini telge.

4.1 Olemasoleva kõrghaljastuse kirjeldus

Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse üldpind on 2787 m², aga kõlvikuliselt kogu ulatuses metsamaa. Puuliikidest esinevad harilikud männid, harilikud vahtrad, raagremmelgad, harilik

kuusk ja kased. Puude väärtuse määramiseks on 2023. aasta augustis koostatud dendroloogiline ekspertiis (koostanud OÜ Priimo Mets), millest selgus, et enamik puid on suuremal või vähemal määral kahjustatud või haiged:

„Aida tn 6 kinnistul on looduslik seemnetekkeline küps puistu, kus kasvavad valdavalt kased ja männid, lisaks on üksikuid remmelgaid ja vahtraid. Puistu kagunurgas on kaks istutatud aed-ploomipuud. Puistu puude võrade liitus on ebaühtlane, lääne poolsel osal tihedam, mis ida suunal hõreneb. Puistu on üherindeline. Antud alal on suur inimtegevuse mõju, kinnistus on varem läbinud edela-kirde suunaline asfalttee, Aida tänava ääres on olnud asfalteeritud teelõik, lisaks on kinnistul olnud aed ja soojatrass, mille postid on siiani alles. Hetkel on kinnistul töötav elektriõhuliin ja maakaabelliin. Mainitud rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus on vigastatud suuremat osa kinnistul kasvavatest puudest. Enamusele puudest on tekitatud masinatega tüvekahjustusi, masinatega sõitmisel ja kaevetööde tegemisel on kahjustatud puude juurestikku. Negatiivne mõju puude tervisele on tekitatud ka naabruses elavate inimeste poolt, kes on kasutanud kinnistut konteinerite hoiukohana ja jäätmete ladustamiseks (vt. fotokogu). Puude külge on naelutatud ka ronimiseks astmed. Enamus puid ei ole tekitatud vigastuste, haiguste ja vanuse tõttu enam elujõulised. Arvestades eelnevat, vajab Aida tn 6 puistu, sõltumata planeeritavast ehitustegevusest, uuendamist.“

Dendroloogilise inventuuriga kaardistati kõik puud, mille rinnasdiameeter on vähemalt 8 cm, määrati liik, mõõdeti tüve rinnasdiameeter, võra diameeter, vajadusel kasutati juurdekasvupuuri ning tehti märkused iga puu seisundi kohta, et määrata haljastuslik väärtus. Haljastusliku väärtuse hindamise aluseks on võetud juhend Tallinna Linnavalitsuse määrusest „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“, 2006.

Puud jaotatakse väärtushinnangute järgi järgnevalt:

1) Eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) - dekoratiivsete ja/või pikaealiste ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured ja elujõulised eksemplarid. Puud, mis on dendrooloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Samuti looduskaitse all olevad puud. Kindlasti säilitada.

2) Väärtuslik puu (II väärtusklass) - dekoratiivne, pikaealine ning mehaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust. Säilitada.

3) Oluline puu (III väärtusklass) - dekoratiivne või pikaealine ning väheste mehaanilistest vigastuste, haiguste- või kahjuritest tunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusest kohast. Võimalusel säilitada.

4) Väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) - puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul, kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.

5) Likvideeritav puu (V väärtusklass) – haige, elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

Planeeringualal kasvavad 74 puud jaotusid haljastusliku väärtuse järgi järgmiselt:

- ◆ II kategooria – 8 ühikut
- ◆ III kategooria – 22 ühikut
- ◆ IV kategooria – 25 ühikut
- ◆ V kategooria – 19 ühikut

Lisaks taimede tervislikule seisukorrale võeti hindamisel arvesse ka taimede sobivust keskkonda, dekoratiivset väärtust, kasvuperspektiivi, vanust ning liigilisi iseärasusi. Oluliste visuaalsete omaduste ja/või puudustega taimed pildistati üles ning salvestati fotokogusse (mõned näited foto 2).



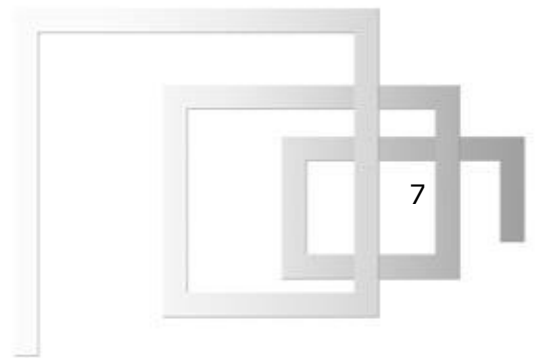
Foto 2. Näiteid kõrghaljastuse seisukorrast (fotod: Priimo Mets OÜ)

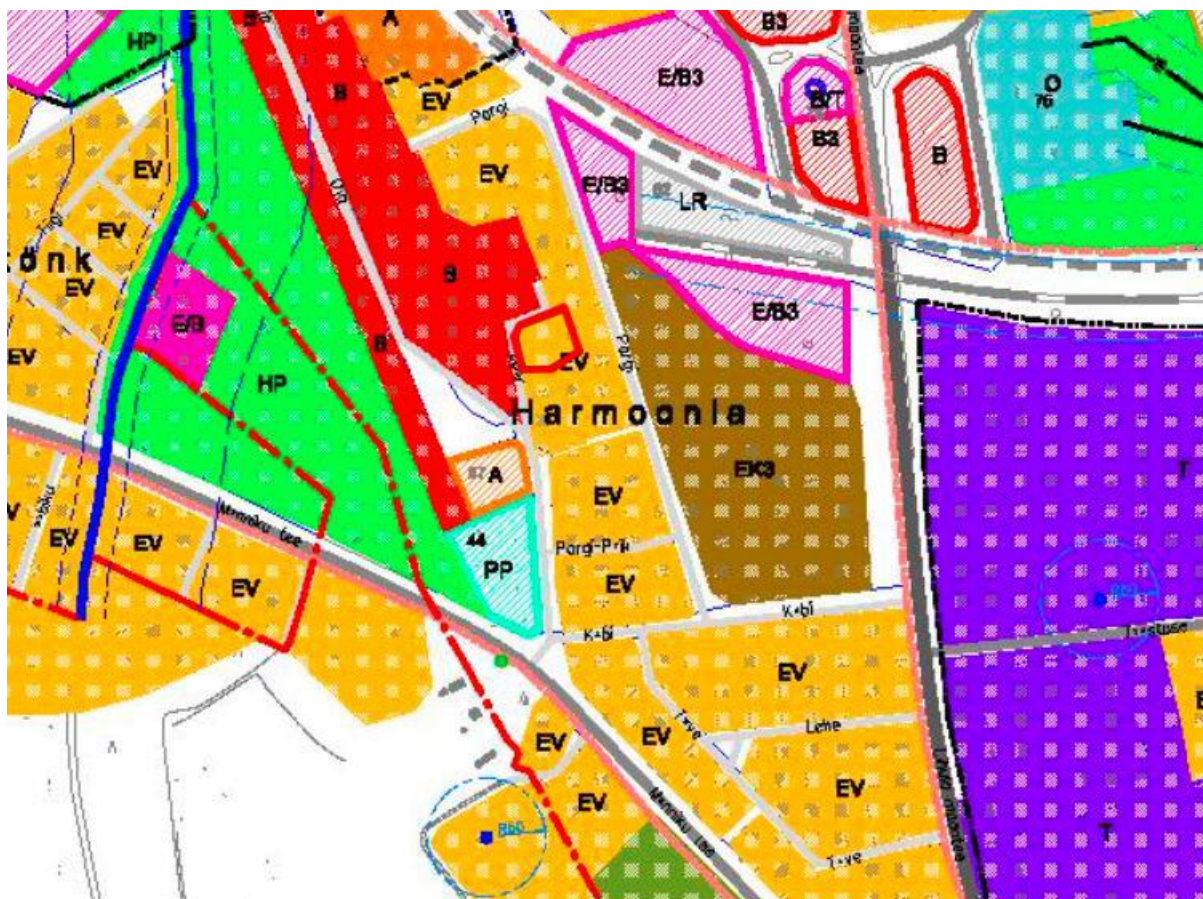
5. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs






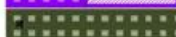










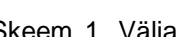

5.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Haapsalu linna lõunapoolses küljes. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt

jääb planeeritav katastriüksus tähistusele „EV“ ehk olemasolev pere-, ridaelamute ja kuni kahekorruseliste korterelamute maa (vt skeem 1). Planeeringuala lähiümbruse olulisemateks maakasutuse juhtotstarveteks ongi kas EV või B (kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa). Planeeringu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse kehtiva üldplaneeringu tingimustest, koostamisel oleva üldplaneeringu tingimustest ning kontaktvööndi analüüsist. Kahe uue kuni kolme boksiga ridaelamu rajamine on üldplaneeringuga kooskõlas.





	MITME FUNKTSIOONIGA ALA MAX KORRUSTE ARVUGA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONETE MAA MAX KORRUSTE ARVUGA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	TURISMI ÄRIMAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	VALITSUS- JA AMETIASUTUSTE NING ÜLDKASUTATAVATE HOONETE MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	ÄRI- JA TOOTMISMAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	TOOTMISMAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	RIIGIKAITSEMAA*
	KORTERELAMUTE MAA MAX KORRUSTE ARVUGA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	PERE-, RIDAELAMUTE JA KUNI 2 KORRUSELISTE KORTERELAMUTE MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	KALMISTUMAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)
	PARKIDE JA HALJASLADE MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)
	SPORDI- JA PUHKERAJATISTE MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)
	AVALIKU SUPELRANNA MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)
	LOODUSLIKU HALJASALA JA PARKMETSÄ MAA (ROOSTIK / METS)
	SADAMA MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	RAUDTEEJAAMA MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)*
	TEEMAA
	TEHNOEHTISE MAA (OLEMASOLEV / PLANEERITUD)

Skeem 1. Väljavõtte kehtivast Haapsalu linna üldplaneeringust. Punase pidevjoonega on tähistatud planeeritav ala.

5.2 Kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritava kinnistu kontaktvööndina on arvesse võetud kogu elamukvartal, mis jääb Aida tänava ja Pargi tänava vahele ning vahetult Aida tänava äärde jäävad ühiskondlike ehitiste maa ja kaks ärimaad.

Aida tn äärsete olemasolevate üksikelanute arhitektuur on lihtne: põhihoonete katusetüübiks on viilkatus, mille katteks on valdavalt hallides toonides plekk või eterniit. Abihoonetel on kohati ka laugem kaldkatus või lamekatus. Elamud paiknevad tee suhtes risti või paralleelselt, katusekallete langemine on samuti teega risti või paralleelselt. Seinade välisviimistluses on puitlaudis, kivi, krohv või tellis. Põhihooned paiknevad teekatte servast erinevatel kaugustel, näiteks naaberkrundil Aida tn 4 paikneb hoone teest vähem kui 2 m kaugusel, Pargi põik 3 kinnistul on hoone 13 m kaugusel, keskmiselt jääb ehitusjoon ca 9 m kaugusele teekattest. Piiretena kasutatakse puitaedu, võrkaedu või hekke.

Aida tänavaga paralleelse Pargi tänava ääres esineb üksikelanute katusetüübis rohkem laugema kaldega katuseid ja lamekatuseid, aga on ka viilkatuseid. Hooned on 1-3 korruselised, välisviimistluseks on valdavalt krohv, tellis või puitlaudis, esineb ka nende kombineeritud lahendusid.

Kruntide suurused kogu kontaktvööndi elamualal varieeruvad 596 m² ja 3070 m² vahel, keskmine elamukrundi suurus on 1149 m². Samuti varieeruvad hoonete ehitisealused pinnad ja kruntide täisehituse protsent: kõige tihedamalt täis ehitatud krundiks on Pargi tn 42, mille täisehitusprotsent on 42%, kõige väiksem täisehitusprotsent 7% on Pargi tn 22 krundil. Keskmiseks täisehitusprotsendiks kogu elamualal on 18%. Ehitisealuste pindade ja täisehitusprotsendi leidmisel on arvestatud Ehitusregistrisse kantud andmeid, aga kuna nt paljud abihooned ei ole registrisse kantud, on tegeliku tulemuse saamiseks kasutatud ka Maa-ameti kaardirakenduses nähtavate abihoonete pindalade pealtvaates mõõtmist.

Elamuala krundid on valdavalt hoonestatud üksikelanute ja abihoonetega, keskmiselt on krundil 1 põhihoone ja 1 abihoone. Esineb ka piirkonnast erinevaid krunte: nt ühel krundil paikneb kaks elamut ning kahel krundil on üksikelanute asemel korterelamud, kolm üksikelanut on Ehitisregistri andmetel 3korruselised ning ühe elamukrundi kõrvalsihtotstarbeks on 20% ärimaa.

Aida tänava lõpus planeeringuala suhtes lõuna suunas olevate ärimaa kruntide suurused varieeruvad rohkem, täisehituse protsent on oluliselt suurem ning välisviimistluses kasutatakse tüüpilisi äripiirkonnale või tootmispiirkonnale omaseid materjale. Kõikide kontaktvööndi elamukruntide ja ka ärimaa kruntide andmed on esitatud tabeli kujul joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb lääne ja lõuna poolsetest külgedest avaliku tee Aida tänavaga, mis jaotub kahele katastriüksusele: Aida tänava lõik 1 (18301:018:0042) ja Aida tänava lõik 2 (18301:018:0028) (vt joonis 3). Aida tänava kaudu on võimalik ette näha juurdepääsud uutele kruntidele.

Ülejäänud planeeringuala piirinaabrid on elamumaa sihtotstarbega hoonestatud krundid. Planeeringuala piirinaabrite andmed on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Aida tänava lõik 1 (18301:018:0042)	Transpordimaa 100%	5174 m ²
Pargi tn 14 (18301:018:0670)	Elamumaa 100%	1186 m ²
Pargi tn 16 (18301:018:0320)	Elamumaa 100%	616 m ²
Pargi tn 22 (18301:018:0410)	Elamumaa 100%	2473 m ²
Aida tn 4 (18301:018:0041)	Elamumaa 100%	1068 m ²

Lähimad haridusasutused ja lasteaed asuvad Haapsalu kesklinnas planeeringualast linnulennul ca 800 m kaugusel, mööda sõidetavaid teid ca 3 km kaugusel (erinevate sotsiaalobjektide kaugused planeeringualast on esitatud joonisel 2). Läheduses asuvas äripiirkonnas Oja tn ääres paiknevad näiteks autoremonditöökojad, autopood, kasutatud kaupade pood, kalatööstusettevõtted. Kalatööstuse tõttu levib Aida ja Oja tänava piirkonnas tihti iseloomulik kalahais.

Piirkonnas toimib ühistranspordi liiklus: lähim bussipeatus 'Pargi' paikneb ca 300 m kaugusel planeeringualast lõuna suunas Männiku ja Aida tee ristmikust lääne suunas (joonis 2).

Oja tn 2//4 kinnistul paiknevas külmhoones ja laohoones toimub pigem tööstusliku iseloomuga tegevus, millega kaasneb kohati ka muutliku iseloomuga müra, mis võib levida planeeritavale alale. Oja tn 2 //4 asuva OÜ Morobell tegevusega seotud tööstusmüra müratase mõõdistati 2022. aastal. Öisel ajal (kl 23.00-7.00) võib eeldada, et Oja tn 2 // 4 territooriumiga piirneval elamualal toimub mürataseme ületamine – müratase 51-54 dB (lubatud määr 45 dB).

5.3 Planeeringu kontaktvööndi analüüsi tulemuste järeldused, kaalutlused ja planeeringu lahenduse põhjendused

Elamute ehitamine Aida tn 6 kinnistule, mis nii kehtivas kui ka koostatavas üldplaneeringus on määratud elamumaa sihtotstarbega maaks, on otstarbekas, sest see võimaldab

kasutusele võtta linnakeskkonnas asuva kasutusest väljas oleva ja hooldamata maa-ala. Kõik ülejäänud kontaktvööndis paiknevad elamukrundid on juba hoonestatud. Ala muutmine üldkasutatavaks pargialaks ei ole antud asukohas otstarbekas, sest olemasolevad Aida tn 6 kinnistul kasvavad puud on valdavalt kas eluea lõpus või mehaaniliselt vigastatud ning sellest tulenevalt ohtlikud puud, mis tuleks kas kohe või lähitulevikus likvideerida. Kogu alal paiknev kõrghaljastus on isetekkeline ning puistus pole kunagi tehtud harvendust ega puude hooldusraieid, mille tagajärjel on puud kasvanud omavahelises konkurentsisis ning nende võrad on laasunud ühepoolseks. Planeeritava tegevusega väheneb küll piirkonnas roheala ulatus, aga planeeringuga seatakse kõrghaljastuse maksimaalne säilitamise kohustus väärtuslikele puudele, mis ei ole ohtlikud ei planeeritud kruntidele ega lähipiirkonnale.

Planeeritud elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on Aida tn ja Pargi tn ääres olevate elamukruntide olemasolev hoonestus. Ehitisealuse pinna ja kruntide täisehitusprotsendi lõplikuks määramiseks on arvesse võetud ka planeeringuala paiknemist vahetult ärimaa kruntide kõrval, mille täisehitusprotsent on elamukruntide omast tunduvalt kõrgem. Võrreldes piirkonna elamukruntide keskmise täisehitusprotsendiga on planeeringus lubatud täisehitusprotsent ainult 1,5% võrra kõrgem ehk 18% asemel 19,5%. Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga, kuivõrd tegemist on üleminekukohaga elamuala ja äripiirkonna vahel.

Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringuga kavandatakse hooned rikastavad linna elamufondi ning toovad Haapsalusse juurde ridaelamu tüpoloogiaga elukohti, mida linnas praegu napib. Uued elamud aitavad leevendada kõrval paiknevalt tootmisalalt tulevaid häiringuid ka olemasolevatel elamukruntidel.

5.3.1 Kaalutlused ja selgitused planeeringu koostamise kohta müratundlikus piirkonnas

Planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel tuleb silmas pidada, et planeeritav krunt paikneb müratundlikus piirkonnas. Planeeritava ala välisõhus levivad liiklus ja tööstusmüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Siseroomide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Ehitus ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr

78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § s 3 toodud piirväärtusi.

Kui planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel kasutatakse mürakindlaid ehitusmaterjale, tubade paigutusel arvestatakse müraallika asukohaga ja hooned paigutatakse joonisel 4 näidatud põhimõtetal, on võimalik müra leviku osaline vähendamine nii planeeritud hoonete siseruumides, kruntide hoovialades kui ümbritsevatel elamukruntidel. Lisaks on soovituslik rajada täiendavat igihaljast kõrghaljastust hoonestuse ja müraallika vahelisele alale. Mürataseme viimine täielikult normide piiridesse kogu elamuala piires on siiski müra tekitaja kohustus, sest antud juhul ei ületa müratasemed normide piiri ainult planeeritaval alal vaid ka olemasolevatel elamukruntidel, mida tunnistab ka asjaolu, et 19.05.2023 toimunud Aida tn 6 detailplaneeringu avalikul arutelul kujunes peamiseks teemaks probleem olemasoleva müratemaatika ümber, mitte koostatava detailplaneeringu lahendus.

24.09.2010 kehtestatud Oja tn 6, 6a, Aida tn 9 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga jäi kinnistu ärimaa otstarbega kinnistuks ja peaks selles osas vastama üldplaneeringus seatud piirangule ehk olema kaubandus, teenindus- ja büroohoonetega krunt, millel olemasolevat elamuala negatiivselt mõjutavat müra ei tohiks kaasneda. 28.04.2010 korraldusega nr 267 on jäetud strateegiline keskkonnamõju hindamine algatamata, kuna muuhulgas müra pidi esinema minimaalsel määral, kui rakendatakse meetmeid. Meetmeid, mille rakendamine pidi müra ära hoidma, selles korralduses välja ei toodud. Vastavalt 2022. aastal mõõdistatud ja koostatud müraanalüüsile selgus, et öised müratasemed on tegelikult üle lubatud normide.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 sätestab müra piiramise eesmärgil planeeringute kohta esitatavad nõuded, sh nõude tagada uute planeeringute koostamisel, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 4 aluse I kehtestatud müra normtasest. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse näol ei ole tegemist muutusega, mis elluviimisel tooks kaasa elamupiirkonnale püsivad suurenenud müratasemed. Suurenenud müratasest võib esineda ehitusperioodi jooksul, aga tegemist on ajutise ja ühekordse tegevusega ning käesoleva seletuskirja ptk 15 on määratud ka nõuded, mis keelavad müra tekitava ehitustegevuse öisel ajal ning vältida tuleb vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Planeeritud elamukruntide edaspidisel kasutusel kaasnev müra on seotud sõiduautode liikumise ja inimese tekitatavate häältega, aga antud müra ei saa käsitleda elamupiirkonda kahjustava mürana.

Kokkuvõttes ei põhjusta planeeritav ehitustegevus elamupiirkonnas müratasemete normide ületamist vaid pigem blokeeriks uued hooned olemasoleva müra jõudmist olemasolevate elamuteni. Kuna olemasolev müra tekitav tegevus ei ole kooskõlas piirkonnas kehtivate strateegilise arengu dokumentidega ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatav

tegevus on dokumentidega kooskõlas, on ainuõige lahendus müra tekitajale täiendavate müra vähendavate meetmete kehtestamine, mis viiks müra tasemed elamualadele seatud normide piiridesse. Normidest kinni pidamist on kohustatud jälgima Haapsalu Linnavalitsus.

6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks krundiks.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundipiiridest, tehnovõrkude kaitsevöönditest ja väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisest. Planeeritava krundi piirid, pindala, otstarve ja hoonestusala piiritlemine ning sidumine kruntide piiridega on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele rajada alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid, mille jaoks pole vaja ehitisluba (nt kuur vms). Selliste hoonete ehitisealune pindala tuleb samuti arvestada detailplaneeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pindala sisse (vt ehitusõiguse tabel joonisel 4) ning hoonestusala piiridesse. Väiksemaid rajatise nagu nt mängumaja või koerakuut vms võib naaberkinnistu omaniku nõusolekul rajada ka hoonestusalast väljapoole.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud ka hoonete, kõnniteede, parkimiskohtade ja mänguväljaku illustreeriv paiknemine. Nii krundisiseste teede, parklate kui hoonete tegelik asukoht, suurus ja kuju ning bokside lõplik arv täpsustatakse projekteerimise faasis. Arvestada tuleb, et ühe elamu ehitisealune pindala võib maksimaalsest lubatud ehitisealusest pinnast (270 m²) moodustada 80% isegi juhul kui abihooneid ei rajata.

8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtunud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, kaldkatus, kelpkatus või lamekatus, mille kalle tohib olla 0-45°. Katuse kalle ja katte materjal peab kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sama. Põhihoonete paiknemine peab olema teede suhtes risti või paralleelselt, abihoone võib vajadusel olla ka mõne muu nurga all (põhimõtte esitatud joonis 4).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (puit, kivi, tellis, krohv, klaas). Kasutada pole lubatud linnakeskkonda sobimatu vooderdamata palk. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- ◆ Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist;
- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune;
- ◆ Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel või asendamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist;
- ◆ Olemasolevate planeeritava kinnistuga piirnevate naaberkruntide aiapiirete muutmist käesoleva detailplaneeringu mahus ette pole nähtud. Juhul kui seoses arendusega soovitakse olemasolevaid piirdeid muuta, on finantseerimise kohustus arendajal. Piirete muutmise kooskõlastada ka naaberkrundi omanikuga.

8.1 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Kuna planeeritav ala paikneb muutlike müratasemetega äripiirkonna lähedal, tuleb ehituslike meetmetega tagada, et hoonete siseruumid oleksid müra eest kaitstud. Kasutada mürakindlaid materjale ja meetmeid nii välisseina, katuste kui ka akende lahendusel. Tubade paigutamisel arvestada, et mürale tundlikumad toad, nagu näiteks elutuba ja magamistoad, ei jääks mürapoolsesse külge. Planeeringu põhijoonisel kujutatud hoonestus on planeeritud nii, et elamud ise blokeerivad ka muidu sisehoovi jõudva müra.

Põhijoonisel illustreeritud hoonete paiknemist võib projektiga muuta, aga arvestada tuleb järgmiste põhimõtetega:

- ◆ Kõnniteed, mida kasutavad rohkem kui ühe elamuboksi elanikud, peavad olema laiusega vähemalt 2,5 m;
- ◆ Parkimiskohtade lahendus ei tohi tekitada liiklusohutlikke olukordi, st võimalusel välistada sõiduteele ja kõnniteele tagurdamise vajadus;
- ◆ Parkimiskohtade ja hoone vahel peab olema vähemalt 3 m;
- ◆ Puud, mille väärtusklass on II, tuleb maksimaalselt säilitada, juhul kui need takistavad projekti elluviimist, siis likvideeritud puude asemele näha ette asendusistutus. Arvestada, et säiliks ka võimalikult palju III väärtusklassi puid;

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb kahest küljest avaliku tee Aida tänavaga, mille kaudu on planeeritud mõlemale krundile juurdepääs (juurdepääsude lõplik lahendus sõltub lõplikust hoonete projektist ja bokside arvust).

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, millisel teelt tuleb juurdepääs krundile tagada. Tee ja parkimiskohtade lõpliku asukoha määramisel võiks arvestada, et puude raiumise vajadus oleks minimaalne. Ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: igal ridaelamuboksil 2 kohta, juhul kui ehitusõigus realiseeritakse üksikelamutena, siis üksikelamule tuleb ette näha 3 parkimiskohta. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga, võimalusel kavandada parkimine tänavapoolsele küljele, et takistada täiendava müra jõudmist sisehoovi.

Põhijoonisel on näidatud ka perspektiivne Põhja suunda jääva Aida tänava lõigu välja ehitamine põhimõtte ja tänaväärsed kõnniteed. Aida tn 6 katastriüksuse piiridest välja

jäävate kõnniteede ja sõiduteede välja ehitamise kohustus on kohalikul omavalitsusel.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesolev detailplaneering seab kohustuseks säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Hoonestusallas lõpliku hoonete asukoha projekteerimisel tuleb lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse paiknemisest. Hoonestusallad on planeeritud selliselt, et II väärtusklassi puud oleks võimalik kõik säilitada, aga näiteks võiks säilitada ka võimalikult palju III väärtusklassi puud, millest omakorda eelistada harilikke mände. IV väärtusklassi puud säilitada ainult asukohtades, kus on kindel, et need murdumise korral ei põhjusta varalist kahju või ei ohusta elanike elu ega tervist.

Väärtuslik kõrghaljastus ja puude väärtusklassid koos iga puu liigi ja võra raadiusega on esitatud joonisel 3. Säilitatavate puude kaitseks ehitus- ja kaevetööde ajal tuleb rakendada kõiki võimalikke meetmeid (kaitsepiirded tüve kaitseks, juurestiku kaitseala raames maapinna kaitse, kaevetööd suuremate juurte piirkonnas teostada käsitsi jne). Detailplaneeringu joonisel esitatud võimalikud säilitatavad puud on valitud põhimõttel, et puu võra raadius vastab ligikaudu puu elutähtsa juurestiku ehk juurestiku kaitseala ulatusele. Ehitusprojekti koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada Eesti standardiga EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“, mis annab täpsed juhised, kuidas puud ehitusaegsel perioodil kaitsta ja millised peavad olema tingimused puu edaspidiseks säilimiseks, aidates seega otsustada, milliseid puud on vastavatel tingimustel võimalik kaitsta ning kokkuvõttes säilitada. Juhul kui mõne säilitatava puu juurestiku kaitsealast rohkem kui 20% ulatuses projekteeritakse parkimiskohad või kõnniteed, tuleb juurestiku kahjustamise vältimiseks kasutada ehitusviise, mis ei hõlma kaevamist ning parkimiskohtade ja kõnniteede all koormuse hajutamise kihina kasutada näiteks kolmemõõtmelist polüüleenist geokärge. Juurestiku kaitsealal vältida äärekivide jm betoonservade paigaldamist. Erandkorras on lubatud ehitiste/hoonete rajamine otseselt säilitatavate puude juurestiku kaitsealasse kui on võimalik puule tagada vajalikud kasvutingimused. Silmas tuleb pidada, et puu kasvamisel võivad juured kergemaid ehitisi kergitada või moonutada, seega tuleb projekteerimisel arvestada puude edasise kasvuga ja rakendada vajalikke insenertehnilisi võtteid.

Kõik säilitatud puud tuleb pärast ehitustööde lõppu hooldada lähtudes Eesti standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses: Osa 4: Puuhooldustööd“. Eelkõige on oluline hoolduslõikus, et eemaldada kuivanud ohtlikud oksad, aga arvestades, et puud on kasvanud omavahelises konkurentsisis ja nende võrad on kohati ühepoolsed, on puude esteetilisuse

tõstmiseks soovituslik teha ka harvenduslõikust või kujunduslõikust. Parkimiskohtade ja kõnniteede lähedal olevate puude võrad tuleb tõsta standardkohasele kõrgusele. Kõiki puude hooldustöid võib teostada ainult vastavat pädevust omav arborist.

Kruntide edaspidise kasutuse ajal on keelatud puude mõjutamine viisil, mis kahjustab nende tervislikku seisundit (nt naelte löömine tüvedesse või objektide/eriti pinnase hoiustamine vahetult puutüvede vastas, sõidukitega liikumine puude juurestikukaitsealas ja juhul kui on geokärje vms abil see võimaldatud).

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud, millised puud on kindlasti kohustuslik säilitada ning näidatud on ka puud, mida oleks võimalik säilitada konkreetse hoonete ja teenindava taristu paiknemise puhul kui lisaks arvestatakse Eesti standardis EVS 939-3:2020 kirjeldatud nõuetega. Märgitud on V väärtusklassi ohtlikud puud, mis on kohustuslik likvideerida. Planeeringualal paiknevad ülejäänud puud, mida ei ole võimalik ehituse käigus tekkivatest kahjustustest säästa (samuti puud, mis kujutavad ohtu hoonele või takistavad ehitusõiguse realiseerimist või mille tervislik seisund ei luba säilitamist), määrata likvideerimisele ehitusprojekti raames.

Pärast ehitusprojekti koostamist ja olemasolevate puude hooldamist on soovitatav kogu kinnistule koostada detailplaneeringuga vastavuses olev ja kinnistul säilitatavat kõrghaljastust arvestav haljastusprojekt ning see realiseerida peale ehitustegevust. Haljastuse uuendamiseks on soovitatav kasutada keskmise kõrgusega puid ning dekoratiivse väärtusega puid ja põõsaid. Planeeringuala põhja ja loode serva on visuaalse häiringu ja müra leevendamiseks soovituslik istutada dekoratiivseid okaspuid, mis täidaks eesmärgi aastaringelt.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Haapsalu linnas kehtivat heakorra eeskirja. Krundi kogupinnast vähemalt 50% peab jääma haljastusele, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse või garaažipealne haljastus.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolevate trassidega ühendamise orienteeruvad kohad on esitatud joonisel 2 mõõtkavas 1:2000, planeeritud liitumispunktid on esitatud joonisel 4 mõõtkavas 1:500.

11.1 Veevarustus

Planeeritavate hoonete veega varustamiseks tuleb ette näha uus veevarustuse ühendustorustik alates olemasolevast ühisveevärgi peatorustikust. Haapsalu Veevärk on 25.10.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 4.-2/132, mille kohaselt tuleb planeerida veetorustik PEH 110 Pn 10 sõlmest S-1 (vt skeem 2), peatorustik tänavamaal, ühendustorustik(ud) spindlipikendustega maakraanidega kinnistute piiril. Veetorustike projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad projekteerimistingimused Haapsalu Veevärk AS-ilt.

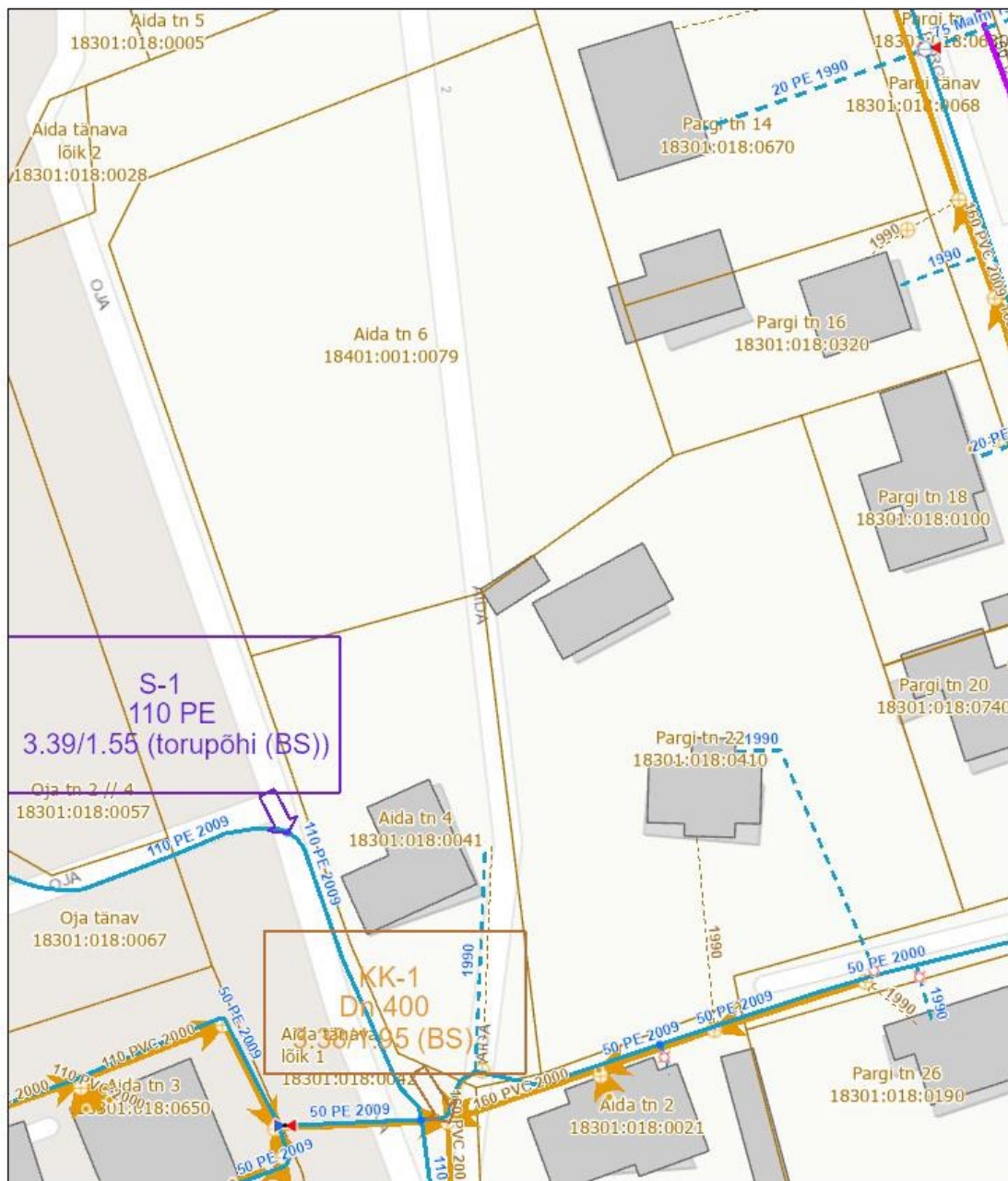
11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee ärajuhtimiseks tuleb ette näha uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritavast krundist/hoonest kuni isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni. Haapsalu Veevärk on 25.10.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 4.-2/132, mis kehtivad 1 aasta ja mille kohaselt:

- Planeerida kinnistu kanaliseerimine olemasolevasse Aida tn tänavatorustikku vaatluskaevu KK-1 (vt skeem 2), kõrgusmärgid 3.38/1.95 Balti süsteemis.
- Näha ette tänavatorustik PVC T8, vaatluskaevudeks survevalupõhjaga plastkaevud Wavin / Uponor / Pipelife Dn min 400 teleskoopsete päistega 20T.
- Planeerida kinnistu piirile kontrollkolmikud teleskoopsete päistega 20T.
- Kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks taotleda täiendavad projekteerimistingimused Haapsalu Veevärk AS-ilt.

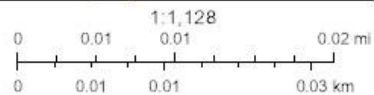
Sademevesi on planeeritud immutada krundi piires. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

Skeem



25.10.2022 14:16:27

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| HVV kihid - Veetorud | HVV kihid - Sõlmed kaevud |
| Haapsalu Veevärk | Kaev |
| Eraomand | Sõlm |
| 0 | HVV kihid - Silbrid ja maakraanid |
| 0.666667 | Maakraan |
| 1.333333 | Silber |
| 2 | |



Estonian Environment Agency, Estonian Land Board, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

Estonian Environment Agency, Estonian Land Board, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

Skeem 2. Täiendatud väljavõtte Haapsalu Veevärk AS geoinfosüsteemist. Vee ja kanalistsiooni trasside ja liitumiskohtade asukohad.

11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Käesoleval hetkel on lähim tuletõrjehüdrant (hüdrandi nr 367, VID 4423) planeeringualast 70 m kaugusel (vt joonis 2), seega uut tuletõrjeveevõtukohta ei planeerita.

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Käesoleval hetkel on tänavavalgustus välja ehitatud Aida tn ääres kuni Oja tn 2//4 kinnistu piirini, planeeringualaga külgneval lõigul tänavavalgustus puudub ja pole ka käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse hooneprojekti mahus.

Elektrivõrgu lahendamiseks on Imatra Elekter AS 11.11.2022 väljastanud ELEKTRIVARUSTUSE TEHNILISED TINGIMUSED NR. TT-14620L, mis kehtivad 1 aasta.

Nõuded: SUITSU:(Haapsalu) alajaamast (vt joonis 2) näha ette uuele objektile toiteliin 0,4 kV maakaabelliinina. Objekti elektrivarustuseks planeerida Aida tänava lõik 1 poole kinnistu piirile kahe planeeritava hoone vahele 0,4 kV 2-kohaline liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Imatra Elekter AS tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Imatra Elekter AS liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Imatra Elekter AS-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Imatra Elekter AS poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Imatra Elekter AS-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37351869, mis kehtivad 1 aasta:

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Näha ette asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust HPS-296 (vt skeem 3). Igale kinnistule/hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 505 1993. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.



Skeem 3. Sideliini rajatiste ja kaevude asukohad. Koostatud 26.10.2022.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui ehitisealune pind ei ületa 400 m². Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või

muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

- ◆ planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile ja elektikilbile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ olemasolevale elektrikaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Isiklik kasutusõigus seatakse ühisveevärgi trassidele kaitsevööndi ulatuses (koridor 2+2m) ühisveevärgi valdaja kasuks;
- ◆ Juhul kui kahe krundi peale on ette nähtud ühiseid rajatisi (nt põhijoonisel illustreeritud lahenduses kõnnitee, prügikonteinerite asukoht ja mänguväljak), tuleb hiljemalt enne ridaelamu bokside võõrandamist neile seada servituut.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Mõju põhjaveele. Kruntide olmevesi ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi baasil, seega ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele. Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Lähimad kaitstavad looduse üksikobjektid, elupaigatüübid, kaitsealuste liikide elupaigad jäävad planeeringuga mõjutatavast alast välja.

Planeeritavad elamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale. Väärtuslikku kõrghaljastust on lubatud likvideerida ainult otseselt hoonete, rajatiste ja teede alla jäävalt alalt.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Planeeritud krunt tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda Haapsalu linna heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks, aga on prügiautole kättesaadavas kohas.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohealt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse likvideerimise ja rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Haapsalu linnale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- ◆ Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine omavalitsuse poolt tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni krundi liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel teede ja hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine, vajadusel raielubade taotlemine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni- elektrivarustus) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele;
- ◆ Juhul kui kahe krundi peale on ette nähtud ühiseid rajatisi (nt põhijoonisel illustreeritud lahenduses kõnnitee, prügikonteinerite asukoht ja mänguväljak), tuleb neile seada servituut enne korterite vöörandamist.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Detailplaneeringu eskiislahendusele toimus avalik arutelu 19.05.2023, millel osales 11 inimest. Lisaks detailplaneeringu lahendusele arutati piirkonna olemasoleva müraga seotud probleemi lahendamise võimalusi. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	08.05.2023	Pargi tn 22 omanik	*Märkus ebatäpse krundi pindala kohta (planeeringus viga parandatud) *Märkus piirdeaedade rajamise osas, et Pargi tn 22 ja Aida tn 6 vahelise piirdeaia uuendamise vajadusel Pargi tn 22 omanik ei rahasta uue aia ehitamist. (planeeringusse sisse viidud ptk 8)	Milvi Aun
2.	18.05.2023	Pargi tn 14 omanik	*Soovin Aida tn poolses otsas mõlema sissesõidu (värava) võimaluse säilimist (küttepuude varumine, mulla, muu materjali toomine, jne) (planeeringuga servituuti ei määrata. Servituudi vajaduse ja võimaluse võivad igakordsed krundiomanikud kokku leppida planeeringujärgselt) 2. Krundiga piirnemisel madalat, mitte üle kahe korruse hoonet, et säiliks õhtupäikse võimalus. (planeeritud ehitusõigusega on kuni 2 korrust määratud) 3. Hoone otsaseinale (vastu Pargi tn - minu krunti) võimalusel mitte aknaid teha, et säilitada privaatsust. (planeeringus tingimuseks ei määrata, võimalik planeeringujärgselt krundiomanike omavaheliste kokkulepete alusel)	Toomas Türkson
3.	19.05.2023	Aida tn 4 omanik	*hoone aknaid Aida tn 4 suunal	

			<p>mitte projekteerida (planeeringus tingimuseks ei määrata, võimalik planeeringujärgselt krundiomanike omavaheliste kokkulepete alusel)</p> <p>*trassid rajada võimalikult eemal Aida tn 4 krundist, sest trasside rajamise ehitustööd põhjustavad vibratsiooni (planeeringus on trassid teisele poole tänavat näidatud, täpsed asukohad täpsustatakse projektiga)</p>	
--	--	--	---	--

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:16000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:2000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem