



Haapsalu Linnavalitsus
hlv@haapsaluv.ee
Posti tn 34
90504, Haapsalu, Lääne maakond

Teie 26.07.2023 nr 6-1/6/23-6

Meie 18.08.2023 nr 7.2-2/23/16370-2

**Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b
kinnistute ning lähiala detailplaneeringust**

Olete taotlenud seisukohti Lao tn 1, Lao tn 3, Lao tn 5 ja Kiltsi tn 2b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve tootmismaast elamumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused kuni 5-korruseliste korterelamute ning kuni 4-korruseliste ärihoonete püstitamiseks, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivat Haapsalu linna üldplaneeringut.

Planeeritav ala külgneb põhimaantee nr 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla km 72,80-73,08 ja nr 16120 Paralepa tee km 0-0,21. Kuna mõlemad riigitee lõigud on marsruudi osa, mille piires ei ole teomanikuks Transpordiamet, ei saa me anda nõudeid ehitusseadustiku (EhS) § 99 toodud põhimõttest lähtudes. Juhime siiski teie tähelepanu järgmistele põhimõtetele, millega planeeringu koostamisel on mõistlik ja sobilik arvestada.

1. Põhimaantee ülesandeks on ühendada pealinna teiste suurte linnadega, neid linna omavahel ning pealinna ja teisi suuri linna tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktidega. Nimetatud põhimõttest lähtudes tuleb juurdepääsud kinnistutele lahendada madalama liigi teedelt, praegusel juhul kõrvalmaanteelt (kõrvalmaantee 16120 Paralepa tee). Vajadusel käsitleda juurdepääsu tagamist naaberkinnistutele või alternatiivseid lahendusi.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Soovitame lisada riigitee ristmik(ud) planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku(te) väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Kavandada ristmiku ümberehitus planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega.
3. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.

- 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.
- 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning põhi- ja kõrvalmaanteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Tee alune maa on teerajalise teenindamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad maanteega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil, soovitame lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
9. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on tee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida maantee alusele maaüksusele.
10. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
11. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
12. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
13. Kanda joonistele maantee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused tee katte servast.
14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
15. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb maanteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maantee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Marje-Ly Rebas

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee