



AULAND

MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152
56 907 858 / info@auland.ee

TÖÖ NR. 202505

HUVITATUD ISIK RRLeht AS

PLANEERIJA Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA Lääne-Nigula Vallavalitsus

I köide

Tööstuse tn 2 kinnistu detailplaneering

Taebla alevik, Lääne-Nigula vald, Lääne maakond

Tartu 2026

KÖITE KOOSSEIS

SELETUSKIRI

Sisukord

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK	4
2.	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSD	4
2.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
2.2.1.	Erinevate liikumisviiside analüüs	6
2.3.	Vastavus Lääne-Nigula valla üldplaneeringule	7
3.	RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
4.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED	8
5.	PLANEERINGULAHENDUS	8
5.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
5.2.	Krundi ehitusõigus	8
5.3.	Hoonestusalade piiritlemine	8
5.4.	Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
5.5.	Planeeritud haljastus ja heakord	9
5.6.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
5.7.	Liikluskorraldus	10
5.7.1.	Tee maa-ala	10
5.7.2.	Parkimislahendus	11
5.8.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
5.9.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
5.9.1.	Veevarustus	12
5.9.2.	Tuletõrje veevõtukohale esitatavad nõuded	12
5.9.3.	Reoveekanalisatsioon	12
5.9.4.	Sademevesi	13
5.9.5.	Elektrivarustus	13
5.9.6.	Välisvalgustus	13
5.9.7.	Sidevarustus	13
5.9.8.	Soojavarustus	14
5.10.	Servituutide seadmise vajadus	14
5.11.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	15
5.12.	Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	15
5.12.1.	Majanduslikud mõjud	16
5.12.2.	Kultuurilised mõjud	17
5.12.3.	Sotsiaalsed mõjud	17
5.12.4.	Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	17
5.13.	Planeeringu elluviimise tingimused	18
6.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

GRAAFILINE OSA (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2. Tugiplaan M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem M 1:1000

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna Tööstuse tn 2 katastriüksusel soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust. Tööstuse tn 2 katastriüksusel kehtib osa Taebla Vallavolikogu 17.10.2013. a otsusega nr 152 kehtestatud Taebla tööstusala detailplaneeringust, mille alusel on maaüksusele kavandatud tootmismaa. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu muutmiseks POS 6 ehk praeguse Tööstuse tn 2 katastriüksuse osas.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 punktile 1 on Taebla alevikus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks kohustuslik koostada detailplaneering. Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanSs detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. PlanS § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Nigula Vallavalitsuse 15.07.2025. a korraldus nr 2-3/25-282 Tööstuse tn 2 kinnistu detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tööstuse tn 2 krundile kauplusehoone ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geoman OÜ poolt 01.09.2025. a mõõdistatud topograafilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 96-2025). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Piirid saadud Maa- ja Ruumiameti digitaalselt katastrikaardilt seisuga september 2025. Kihil "PIIR" olevad piirjoonte asukohad on informatiivsed. Kõrguste määramisel on kasutatud Trimble® VRS Now Eesti GNSS võrku.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSSED

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Lääne-Nigula valla kohalikus keskses, Taebla aleviku põhjaosas, Kadarpiku küla piiril (vt joonis 1). Tootmismaa (100%) sihtotstarbega kinnistu (katastritunnusega 44101:001:2471) on suurusel 3499 m².

Ehitisregistri andmetel paikneb maa-alal kahekorruline krohvitud telliskivihoone nimetusega „töökoda“ (ehitisregistri kood: 105013918), mille ehitusalune pind on 897 m². Kehvas seisukorras hoone on tänaseks kasutusest väljas.

Suhteliselt tasase reljeefiga maa-ala on valdavalt kruusa- ja betoonkivikattega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 9,05 – 10,10 m – kerge reljeefilangusega kirde suunas. Vähesel määral esineb haljastust kinnistu põhjaküljel, kus rohtunud alal kasvab üksik okaspuu.

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee km 59,442-59,518. Nimetatud riigitee on alevikuisene tänav, mille lõigus km 59,01–59,52 on tee kaitsevööndi laius määratud 30 meetrit, ulatudes planeeritava kinnistu põhjaküljele. Juurdepääs planeeringualale toimub riigiteelt läbi Tööstuse tänava (vallatee nr 7760146). Tehnorajatistest läbivad ala vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsioonitorustik. Samuti ulatuvad planeeringualale küttetorud ja sidetrass.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal asunud Taebla mõisa viinavabriku koht (reg nr. 436:PIV:002), mida loetakse hävinud objektiks. Maastikul nähtavaid pärandobjekti jälgi ei leidu,

kuid olemasoleva hoone sees on säilinud kahe võlvaknaga maakivimüüri fragment, mis on tõenäoliselt osa endise viinavabriku hoonest (vt fotod 1 ja 2). Maakivimüüri fragmendi säilitamine ei ole planeeritava ehitusõiguse realiseerimisel võimalik, kuna see paikneb kavandatava hoonestuse suhtes ebasobivas asukohas ning takistaks planeeringu lahenduse elluviimist (vt täpsemalt p 5.12.2).



Fotod 1 ja 2. Võimalik Taebla mõisa viinavabriku säilinud seiniosa

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse 2023. a radooniriski kaardile paikneb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega pinnasel.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Tööstuse tn 2 maaüksus asub tiheasustusalal, Taebla aleviku tootmis- ja ettevõtluspiirkonnas. Planeeringuala edela- ja läänepoolses naabruses asuvad erinevad tootmis- ja laohoonetega kinnistud. Piirkonnas tegutseb ka C-kategooria ohtlik ettevõtte (Cipax Eesti AS), kus kasutatakse kemikaalina propaan-butaani (LPG). Ohtliku kütise ohuala raadius on 22 meetrit (vt joonis 3).

Planeeringualast idapool asuvad kiirtoiduputka, Coop kauplus (sh sularahaautomaat), pakiautomaadid ning Taebla ühistranspordi bussipeatus. Need objektid toetavad piirkonna teenindus- ja transpordifunktsioone. Kiirtoiduputka vahetusse lähedusse rajatud rattamaja koos remondipostiga pakub elanikele turvalist ja ilmastikukindlat jalgrataste hoiustamise võimalust, soodustades seeläbi jalgrattaliikluse arengut ja keskkonnasõbralikku liikumist.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad kõrghaljastatud üldkasutatava maa kinnistud, mis aitavad tasakaalustada tiheasustuse mõju looduslikule keskkonnale. Korterialamute kompleks (üksikute üksikelamutega) asub planeeringualast ca 100 m kaugusel kagus.

Taebla alevikus asuvad vallamaja, põhikool, lasteaed, perearsti vastuvõtupunkt, raamatukogu ning kultuuri- ja spordihoone. Nimetatud asutuste kaudu täidab alevik olulist kohalikku teenindusfunktsiooni. Haapsalu linna lähedus (ca 13 km), mugav maanteeühendus ja ühistranspordi olemasolu võimaldavad elanikel kasutada ka suurema keskuse töö- ja teenindusvõimalusi.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse moodustavad erineva mahuga valdavalt kahekorruselised äri- ja tootmishooned, mille välisviimistluses on kasutatud krohvi, tellist, puitu ja fassaadiplaati. Ehitised on lamekatuse või madala viilkatusega ning katusekattematerjalidena domineerivad rullmaterjal ja plekk. Piirkonna krundistruktuur on pindalade ja paiknemise osas varieeruv ning korrapäratu. Tööstus- ja tootmisalal leidub eriilmelisi läbipaistvaid metallpiirdeid ja -väravaid.

Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed on kajastatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
põhjas	9 Ääsmäe- Haapsalu_Rohuküla tee L1	77601:002:0062	100% transpordimaa	953 m ²	Katastriüksusel asub riigimandisse kuuluv jalg- ja jalgrattatee (Taebla kergliiklustee)
kirdes	Haapsalu mnt 9	43601:001:0047	100% transpordimaa	1715 m ²	munitsipaalomandisse kuuluv maaüksus bussipeatuse, Omniva pakiautomaadi, rattamaja ja jalgrataste remondipostiga
idas	Tööstuse tänav	77601:002:0077	100% transpordimaa	4371 m ²	Munitsipaalomandisse kuuluv kahe-suunaline püsikattega sõidutee – Tööstuse tänav (nr 7760146)
lõunas	Tööstuse tn 4	77601:002:0051	100% tootmismaa	4733 m ²	Kinnistul asub tööstushoone
läänes	Tööstuse tn 4a	44101:001:2470	100% tootmismaa	1166 m ²	Katastriüksusel on hoonestamata plats
loodes	9 Ääsmäe-Haapsalu- Rohuküla tee	77601:001:2080	100% transpordimaa	243377 m ²	Katastriüksusel asuvad riigimandisse kuuluvad sõidu- ning jalg- ja jalgrattatee

2.2.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Ligipääs planeeringualale on tagatud Tööstuse tänavalt, mis on aleviku sisetänav ja ristub Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee põhimaanteeaga nr 9. Planeeringuala on seega hästi ligipääsetav nii kohalikust kui ka maakondlikust liiklusvõrgustikust. Planeeringuala naabruses on riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus 4319 sõidukit ning kehtiv piirkiirus 50 km/h. Suhteliselt väike sõidukiirus aitab vähendada läbisõiduliiklusest tulenevaid riske ja müratasest. Tööstuse tänaval on liikluskoormus oluliselt väiksem ja päevasel ajal domineerib kohalike tootmis-, lao- ja teenindusettevõtete tegevusega seotud liiklus (kaubaautod, teenindussõidud). Tiptundidel lisandub alevikuisest elanike liiklus ning õhtusel ajal on liikluskoormus minimaalne. Planeeringualal on võimalik korraldada parkimine krundi piires, mistõttu parkivate sõidukite arvelt tänavaliikluse koormus ei suurene.

Ka kergliiklejate juurdepääsu seisukohalt paikneb planeeringuala soodsas asukohas - Taebla kergliiklustee ääres. Olemasolev jalg- ja jalgrattatee ühendab alevikku Nigula küla ja pakub ohutut liikumisvõimalust kohalikele elanikele, sealhulgas koolilastele, kes liiguvad Taebla Kooli. Perspektiivis on ette nähtud Taebla kergliiklustee ühendamine olemasolevate kergliiklusteedega ka Linnamäe küla ja Haapsalu linna suunal, millega paraneb lähiümbruse külastajate ligipääs planeeringualale veelgi. Planeeringuala idaküljele rajatud remondipostiga rattamaja võimaldab rattaid turvaliselt ja ilmastikukindlalt parkida ning toetab seeläbi jalgrattaliikluse arengut ja keskkonnasõbralikku liikumist. Planeeringuala läheduses asuvad kõnniteed (nt Papli puiestee ja sellega seotud jalgteed) võimaldavad jalakäijatele mugava juurdepääsu kavandatava kaupluse juurde.

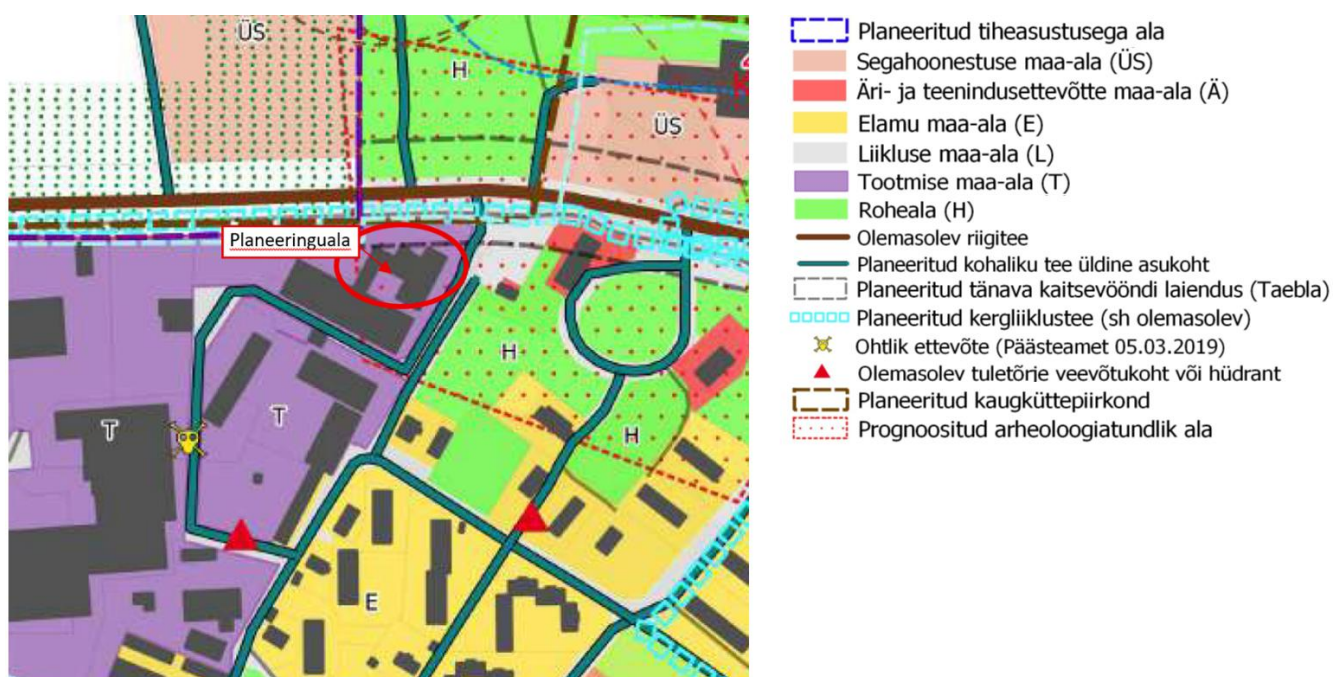
Planeeringuala läheduses asub Taebla bussipeatus, mis tagab ühistranspordiühendused nii Haapsalu, Tallinna ja Pärnuga kui ka ümbruskonna väiksemate asulatega. Bussipeatuse lähedus toetab piirkonna elanike ja töötajate juurdepääsuvõimalusi planeeringualale ning vähendab sõltuvust isiklikust autotranspordist.

Planeeritava kaubandushoone peamiseks kasutajateks on piirkonna elanikud, kes külastavad kauplust eelkõige jalgsi või jalgrattaga. Täiendava kasutajaskonna moodustavad asulast läbisõitjad. Käesoleva detailplaneeringu elluviimisega ei prognoosita liikluskoormuse olulist suurenemist. Kavandatav kaubandushoone olemasoleva kaupluse vahetus läheduses võimaldab hajutada sõidukite parkimist kahe lähestikku asuva parkla vahel ning suurendab sõidu- ja jalgrattaparkimise võimalusi.

2.3. Vastavus Lääne-Nigula valla üldplaneeringule

Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve tootmise maa-ala, kuhu on lubatud kaubandushoone püstitamine. Maaüksuse suurim lubatud ehitisealune pindala (protsent krundi pindalast) on 60%. Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga) on 15 % ja kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga) on 10%.

Skeem 1. Väljavõte Lääne-Nigula valla üldplaneeringu Taebla aleviku põhijoonisest (09.2025)



Detailplaneering on vastavuses Lääne-Nigula valla üldplaneeringu tingimustega.

3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Võimaldada maa-ala funktsionaalset ja üldplaneeringukohast kasutust;
- Luua eeldused ala korrastamiseks ja atraktiivse väliruumi kujundamiseks;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused;
- Tagada maa-alale mugavad juurdepääsud ja sidusus olemasolevate liikumisteedega.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Planeeringulahendusega kavandatud tegevus on kooskõlas Lääne-Nigula valla üldplaneeringus määratletud arengusuundadega ning aitab kaasa avaliku ruumi kvaliteedi ja väärtuse tõstmisele.
- Planeeringulahendus arvestab Lääne-Nigula Vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustega.
- Vastavalt Lääne-Nigula valla arengukavale aastateks 2024-2032¹ on Taebla aleviku olulise väljakutsena nimetatud ettevõtlusalade arendamist. Planeeringulahendus toetab valla arengukavaga seatud eesmärki.
- Planeeringuala paikneb Taebla aleviku tootmis- ja teeninduspiirkonnas, kus on juba välja kujunenud äri- ja laohoonete struktuur. Kauplusehoone paiknemine koos olemasoleva teeninduskeskkonnaga (Coop kauplus, bussipeatus, rattamaja, kiirtoidurestoran) koondab teenused ühte piirkonda ja aitab kujundada selget aleviku teenindussõlme.
- Krunt asub ettevõtlustegevuseks soodsas paigas – liiklustiheda põhimaantee ääres ja elamumaade läheduses. Olemasolev teedevõrgustik (nii jalg-, jalgratta- kui sõiduteed) ja bussipeatus tagavad alale mugavad juurdepääsud ning loovad soodsad eeldused nii kaupade transpordiks kui ka sõidukite ja inimeste liikumiseks.
- Amortiseerunud hoone lammutamine ning asendamine uue kvaliteetse ja kaasaegse uusehitisega parandab oluliselt Taebla aleviku visuaalset ilmet ning aitab kaasa terviklikuma ja atraktiivsema asulakeskkonna kujunemisele. Samuti võimaldab planeeringualale kauplusehoone rajamine krundi senisest otstarbekamat ja aktiivsemat kasutust.
- Piirkonda täiendava kaupluse püstitamine laiendab sealset kaubanduslikku mitmekesisust ja kodulähedasi valikuvõimalusi ning aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid.
- Kaupluse rajamine ei põhjusta piirkonnas olulist liikluskoormuse kasvu, kuna peamised kliendid on kohalikud elanikud ja alevikust läbisõitjad.
- Uue kaubandushoone kavandamine soodustab võimalusi täiendavate töökohtade tekkeks.
- Planeeringulahendusega suureneb krundil haljastuse osakaal.

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta Tööstuse tn 2 krundi piire.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

Olemasolev amortiseerunud tootmishoone ja maapealsed rajatised kuuluvad likvideerimisele. Planeeritud hoone on kavandatud väljapoole tee kaitsevööndit.

5.3. Hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone ja rajatise. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees.

¹ Lääne-Nigula vallavolikogu 17.10.2024. a määrus nr 23

Väljapoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Hoonestusallas on lubatud teede, parkla ja haljastuse rajamine.

Kavandatud hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitiste soovituslik asukoht. Kavandatud hoone suurus ja paiknemine hoonestusallas täpsustatakse projekteerimise etapis.

5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel nr 4.

Ehitis tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Hoone värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone, keelatud on neoontoonid.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse nii, et need ei oleks avalikust tänavaruumist vaadeldavad ega põhjustaks möödujatele häiringuid (müra, heitgaasid vms).

Hoone +/- 0,00 täpsustatakse ehitusprojektiga.

5.5. Planeeritud haljastus ja heakord

Lääne-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt peab tootmismaa krundi pindalast vähemalt 15% olema haljastatud ja 10% kõrghaljastatud. Joonisel 4 kajastatud planeeringulahenduse kohaselt on krundi pindalast 38% haljastatud ning kõrghaljastuse osakaal moodustab 5%. Võimalusel säilitatakse planeeringuala ainus olemasolev okaspuu. Detailplaneeringuala piires ei ole võimalik kehtestatud kõrghaljastuse normi täies mahus tagada, kuna krundi läbivad tehnovõrkude trassid, planeeringuala paikneb tänava kaitsevööndis ning kavandatud kauplus peab jääma maanteelt vaadeldavaks. Planeeringuala puudujääv kõrghaljastuse osakaal kompenseeritakse kokkuleppel kohaliku omavalitsusega mujal Taebla aleviku territooriumil.

Haljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- võimalikult suure hooldusmugavuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike ja arvestada nende sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- haljastuse kavandamisel juhendada standardist EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded*.

Uushaljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoonestamisega. Väliruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata ka selle hoolduse võimalustele.

Avalikult kasutatavatel krundiosadel peavad olema tagatud nõuded ala ohutusele, prügikäitlusele, valgustatusele ja vaegliiklejatele.

Planeeritud juurdepääsuteedelt, parkimisaladelt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundi sees või korraldada selle äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ja kavandatud haljastus ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist, sh parkimiskohtade kasutamist ega halvendada nähtavust krundilt väljasõidul.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/süvamahutid. Planeeringuga on sorteeritud jäätmete kogumiskohta ette nähtud krundi edelaküljele, kauba laadimisala juurde, kuid selle asukoht täpsustatakse hoone projektiga. Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt Läänemaa omavalitsuste ühisele jäätmekavale 2022-2026². Heakorra tagamisel tuleb järgida Lääne-Nigula valla heakorra eeskirjas³ sätestatud nõudeid.

Piirete rajamine planeeringualale on lubatud kaupluse majandusõue (kauba laadimiskoha) sulgemiseks. Lubatud on kuni 1,4 m kõrguse läbipaistva metalliaia/-värava rajamine, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise etapis.

Planeeringualaga piirnevatel kõrvalkinnistutel (Tööstuse tn 4 ja Tööstuse tn 4a) toimuva tegevuse iseloomu tõttu võib esineda tolmuhäiringuid (sh betoonitolmu levikut). Kavandatud hoone ja selle kasutuskeskonna kaitseks on detailplaneeringuga ette nähtud võimalus rajada planeeringuala lääneküljele tolmu levikut piiravad meetmed (nt kõrgem piire ja/või haljastus), mille täpne lahendus ja paiknemine antakse projekteerimise staadiumis.

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimine teostada viisil, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projekteerimise käigus.

5.7. Liikluskorraldus

5.7.1. Tee maa-ala

Planeeringuala põhjaosale ulatub riigitee kaitsevöönd (tänav kaitsevööndi laiendus). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Sõidukite juurdepääs Tööstuse tn 2 krundile on tagatud 9 Ääsmäe-Haapsalu- Rohuküla tee ristumiskohalt km 59,440 Tööstuse tänava kaudu. Planeeringualale on Tööstuse tänavalt ette nähtud kaks juurdepääsu – üks kaupluse külastajatele, teine kaubaautodele ja töötajate sõidukitele. Kaubaautode ja kaupluse külastajate sõidukite manööverdamisalade eraldamisega ei teki erinevate sõidukite liikumiste ristumist ning liikluskorraldus on seeläbi turvalisem. Hoone kaubalaadimis- ja jäätmekäitlusala on kavandatud krundi edelanurka, kus selle nähtavus avalikust ruumist on väiksem.

Detailplaneeringuga nähakse ala lõunaküljele ette ruumivajadus Tööstuse tn 4a kinnistu reservjuurdepääsu rajamise võimaldamiseks.

² Lääne-Nigula Vallavolikogu poolt 20.01.2022. a vastu võetud määrus nr 2

³ Lääne-Nigula Vallavolikogu poolt 25.01.2018. a vastu võetud määrus nr 1

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsud on ette nähtud krundi kirde- ja idasuunalt ning ühendatud olemasoleva kergliiklustee ja Papli puiestega. Planeeringulahendus seob olemasolevad liikumisteed tervikuks ja tagab aastaringiselt mugavad juurdepääsuühendused kõigile kaupluse külastajatele.

Sõidualad kavandada asfaltkattega (eelistatult väikese äravooluteguriga) või sillutiskividega. Kõnniteedel on soovitatav kasutada betoonkivi. Teed tuleb projekteerida sileda kõvakattega ja arvestades erivajadustega, puuetega inimeste ja lapsevankritega liikuvate inimeste vajadusi. Teede asukohad, laiused ja katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Riigitee ristmikul on näidatud teeandmiskohustusega ristmiku liitumisnähtavus mõõtudega 15 x 105 m ja peatumisnähtavus mõõtudega 25 x 60 m. Planeeringulahendus säilitab olemasoleva liiklusskeemi ega too kaasa ristmiku nähtavuse halvenemist (vt joonis 5).

5.7.2. Parkimislahendus

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Tänavatel parkimist ei lubata. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843 *Linnatänavad* standardis toodud kaupluse normatiivile korterelamute piirkonnas (üks koht iga 50 m² suletud brutopinna kohta). 765 m² suletud brutopinnaga hoone minimaalne parkimiskohtade arv 15. Üks parkimiskoht on ette nähtud invasõidukile. *Ehitusseadustiku* § 65¹ lg 4 p 2 ja lg 7 kohaselt tuleb sellise mitteamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui 10 parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Eelnevast tulenevalt on kaupluse parklasse kavandatud valmisolek kolme elektriauto laadimiskoha rajamiseks. Kolm täiendavat parkimiskohta on võimalik rajada töötajate sõidukitele kauba laadimisala kõrval. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus määratakse hoone projekteerimisel vastavalt hoone suletud brutopinna tegelikule väärtusele.

Kavandatud hoone idaküljel on näidatud jalgrataste parkimiskohad. Planeeritud kaupluse juurde tuleb rajada vähemalt kümme jalgrataste parkimiskohta. Parkimiskohtade hoiuraam peab olema metallist, kõrge ja ülevalt lukustatav.

Planeeringuala võimalik parkimislahendus on kajastatud joonisel 4.

5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 (redaktsioon 01.03.2021) *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoone paikneb naaberkinnistu ehitistest kaugemal kui kaheksa meetrit. Planeeritud hoonetusala asub krundi piiridest vähemalt viie meetri kaugusel. Lähim naaberkinnistu hoone (aadressil Tööstuse tn 4) paikneb planeeritud hoonetusalast 10 m kaugusel.

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuulub planeeritud kaubandushoone IV kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tuleohutusklass on TP3. Täpne tulepüsivusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõik tehnovõrgud tuleb ehitada maa-alustena. Tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on kajastatud tehnovõrkude joonisel nr 5.

5.9.1. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt 13.11.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4.-2/149.

Planeeringuala on ühendatud ühisveevärgiga. Detailplaneeringu veevarustus kavandada olemasolevast veeliitumispunktist (MK 50, KM 9.62/7.82) krundi piiril Tööstuse tänaval.

5.9.2. Tuletõrje veevõtukohale esitatavad nõuded

Planeeritud hoonel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10⁴ § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Määruse § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormus moodustab 601-1200 MJ/m², vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Ühisveevõrgust tagatav veevooluhulk on 10 l/s, mistõttu lahendatakse planeeringuala tuletõrje veevooluhulk osaliselt planeeringuala idaküljel Tööstuse tänava servas paiknevate tuletõrjehüdrantide baasil. Vajadusel tagatakse täiendav tulekustutusvesi krundile kavandatud maa-aluste veevõtumahutitega (108 m³), mis ühendatakse hüdrandiga.

Veevõtukoha veevooluhulga nõuded ja mahutite rajamise vajadus täpsustatakse vastavalt tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusele projekteerimise etapis.

5.9.3. Reoveekanaliseatsioon

Kanaliseatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Haapsalu Veevärk AS poolt 13.11.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4.-2/149.

Planeeringuala on ühendatud ühiskanaliseatsiooniga. Krundil tekkivad reoveed kanaliseeritakse olemasolevasse vaatluskaevu KK-1 (Ø 400/315, KM 9.00/7.58 BS) või vajadusel vaatluskaevu KK-0 (Ø 400/315, KM 8.83/6,03 BS).

Tööstuse tn 2 kinnistu ja KK-2 vaatluskaevuga ühendatud amortiseerunud kanalisatsiooni ühendustorud on võimalik likvideerida ja ühendused KK-2 kaevus pimekorkidega sulgeda juhul, kui Tööstuse tn 4 kinnistu kanalisatsioonitoru on suunatud ümber Tööstuse tänava reoveetrassi.

Sademe- ja drenaaživete juhtimine ühiskanaliseatsiooni on keelatud.

⁴ Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 (redaktsioon 22.01.2024) Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

5.9.4. Sademevesi

Sademevee juhtimisel eelistada looduspõhiseid lahendusi. Detailplaneeringuala sademeveed on võimalik hajutada - osaliselt immutada pinnasesse ja osaliselt suunata krunti läbivasse ja Tööstuse tänaval asuvasse sademeveetorustikku.

Hoone katuselt juhitakse sademevesi haljasalale, kus see immutatakse. Krundi kõvakattega pindadel tekkiv vesi suunatakse vertikaalplaneerimise teel hoonest eemale ja immutatakse haljasalal või immutuskastis. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks ja vooluhulkade ühtlustamiseks eelistada vett läbilaskmatutel pindadel väikese äravooluteguriga pinnakatteid ja kasutada reguleerivaid mahte (nt puhvermahuti). Vajadusel suunatakse liigne sademevesi olemasolevasse sademeveetrassi. Parkla sademevesi on vajalik enne immutamist ja/või sademeveetorustikku suunamist liiva- ja õlipüüduris puhastada.

Sademevee lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus koos vertikaalplaneerimisega. Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud. Vältida tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vastavalt Ehs § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

5.9.5. Elektrivarustus

Tööstuse tn 2 kinnistul on olemas elektriliitumine 3 x 80A. Liitumispunkt asub Tööstuse tn 3a kinnistu alajaamas (katastritunnus 44101:001:1200). Olemasolev liitumispunkt säilib.

Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse ja kooskõlastatakse Imatra Elekter ASga projekteerimise etapis.

5.9.6. Välisvalgustus

Tööstuse tn 2 krundisisene välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

5.9.7. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39931430.

Planeeringualal asub olemasolev ASBO sidetoru (seisukord teadmata) algusega sidekaevust TBL-39. Sidekaevu TBL-37 poolt sidekaevu tulevat sidetoru ei pea säilitama.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Selleks tuleb ette näha asukohad sideliinirajatistele. Planeerida sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust TBL-02 või TBL -39 (või kasutada olemasolevat ASBO sidetoru, seisukord teadmata). Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Riigitee maa-alale sidetrassi projekteerimisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis "*Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel*" toodud põhimõtetest (nt sidekaabli vähim sügavus teemaal, mulde nõlvast kuni 1 m kaugusel on 1,2 m). 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.

Tehnovõrgu omanik peab enne projekti realiseerima asumist esitama Transpordiametile vormikohase taotluse koos projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu sõlmimiseks. Sõlmitud leping on aluseks teemaal projektikohaste tööde teostamiseks vajaliku liiklusvälise tegevuse loa väljastamiseks.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.9.8. Soojavarustus

Planeeringuala kuulub kaugküttepiirkonda. Tööstuse tn 2 krundil on kaugküttevõrguga liitumine olemas. Soojustorustiku otsad asuvad olemasoleva hoone sees.

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaal- ja/või kaugkütte baasil. Planeeritud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääsoojuse abil. Täiendavalt on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

5.10. Servituutide seadmise vajadus

Allolevas tabelis 2 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

Tabel 2. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Tööstuse tn 2	olemasoleva vee- ja kanalisatsioonitrassi isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitrassi valdaja – Haapsalu Veevärk AS	Tagada vee- ja kanalisatsioonivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	olemasoleva sademevee-trassi isiklik kasutusõigus	Sademeveetrassi valdaja	Tagada sademevee äravool ning trassi rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	olemasoleva soojustorustiku isiklik kasutusõigus	Soojustrassi valdaja – Nevel Eesti OÜ	Tagada kaugküttetorustiku rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
	Tööstuse tn 4 kinnistu võimaliku perspektiivse kanalisatsioonitrassi isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitrassi valdaja – Tööstuse 4 kinnistu omanik	Tagada kanalisatsioonitrassi rajamis- ja hooldustööde tegemine ning reoveevarustuse toimimise võimalus kanalisatsioonitrassi valdaja kasuks
	Tööstuse tn 4a kinnistu reservjuurdepääsu isiklik kasutusõigus	Tööstuse 4a kinnistu omanik	Tagada reservjuurdepääs erandjuhtudeks (nt põhijuurdepääsu ajutise kasutamise võimatuse või operatiivvajaduse korral) Tööstuse 4a kinnistu kasuks

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee L1	planeeritud sidetrassi isiklik kasutusõigus	Sidetrassi valdaja – Telia Eesti AS	Tagada sidevarustuse toimimine ning rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus trassivaldaja kasuks
Haapsalu mnt 9	planeeritud sidetrassi isiklik kasutusõigus	Sidetrassi valdaja – Telia Eesti AS	Tagada sidevarustuse toimimine ning rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus trassivaldaja kasuks

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- varustada hoone tulekahju- ja/või valvesignalisatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissebustumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike objekte ja ette nähtud tegevused ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Planeeringulahenduse realiseerimisega seotud mõjud kaasnevad peamiselt ehitustegevuse ajal, kuid need on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused planeeringualal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringu rakendamise kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Planeeringuala vahetus läheduses asub riigitee, mistõttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta tee omanikuna kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandushoone, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed kui puhke- ja elamualadel. Planeeritud hoonestusala paikneb väljapool riigitee kaitsevööndit ehk riigiteest vähemalt 30 m kaugusel. Vastavalt määruse *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra kategooriatele võib planeeritud hoone liigitada IV kategooria hulka, mille kohaselt on lubatud päevase liikluse müra piirväärtuseks 65 dBA (hoone teepoolisel küljel 70 dBA) ja öösel 55 dBA (hoone teepoolisel küljel 60 dBA).

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul eelistada madala müratasemega seadmeid ja nende paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 normtasemeid.

Planeeringuala piirist ca 130 m kaugusele jääb tootmis- ja ettevõtluspiirkonnas asuva ohtliku ettevõtte (Cipax Eesti AS) ohuala raadius, mis Tööstuse tn 2 krundile ei ulatu ja negatiivset mõju ei avalda.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*¹ kehtestatud nõuetele. Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil vastavalt *Veeseaduse* § 129 nõuetele.

Krundi valdaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele ja *Lääne-Nigula valla jäätmehoolduseeskirjale* või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala prognoositud arheoloogiatundlikul alal, mis tähendab, et arheoloogiapärandi avastamisel tuleb tagada selle kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused vastavalt muinsuskaitseaduse § 31. Juhul kui planeeringu elluviimisel tehakse kaevetöid seni ehituslikult puutumata aladel (nt väljaspool Tööstuse tn 2 asuvat töökoda (ehitisregistri kood 105013918)), tellida arheoloogilise uuringu läbiviimine (eeluuring või kaevetööde arheoloogiline jälgimine, *in situ* ladestunud arheoloogilise kultuurikihi ilmnemisel arheoloogiline kaevamine). Planeeringualal tuleb pinnasetööde tegemisel olla tähelepanelik ja arvestada arheoloogiliste leidude ning arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

5.12.1. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna kaupluse rajamine loob kohalikele elanikele mitmekesisemad võimalused toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks elukohtade lähedal. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama asumiseks, mis omakorda aitab edendada aleviku head käekäiku. Planeeringuala kasutuselevõtt kaubandushoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatud vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel. Kauplusehoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks nt Haapsallu või mujale.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

5.12.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringuala paikneb prognoositud arheoloogiatundlikul alal. Kavandatud hoone asukoht kattub valdavas ulatuses olemasoleva hoonega, mille ümbruse pinnas on juba varasemate ehitustegevuste käigus läbi kaevatud, tihendatud või muul viisil häiritud. Sellest tulenevalt võib arheoloogilise väärtusega kihistute säilimine antud asukohas olla madal. Uue hoone rajamisel välditakse ulatuslikke süvakaevetöid seni puutumata aladel, millega väheneb risk kahjustada võimalikke arheoloogilisi leiukohti. Pinnasetööde tegemisel tuleb siiski lähtuda muinsuskaitseadusest ning järgida punktis 5.12. toodud nõudeid arheoloogiliste leidude ilmnemise korral.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal paiknenud Taebla mõisa viinavabriku koht (reg nr. 436:PIV:002). Ametlikel andmetel on tegemist hävinud objektiga, millest maastikul jälgi säilinud ei ole. Tõenäoliselt on siiski olemasoleva hoone sees säilinud kahe võlvaknaga maakivimüüri fragment pärand endise viinavabriku hoonest. Seinafragment asub kahjuks sellises asukohas, kus selle säilitamine ei ole detailplaneeringu lahenduse elluviimisel võimalik – see paikneb valdavalt väljaspool kavandatud hoonestusala ning jääb kaubaautode manööverdusalale, mille toimimine on oluline planeeringu eesmärgi täitmiseks.

Kultuurimälu säilitamise eesmärgil on soovitatav müürifragment enne vana hoone lammutust dokumenteerida ja saadud materjali kasutada uue hoone või selle ümbruse kujunduselemendina (nt infostend või fototahvel koos ajaloolise selgitusega). Selline lahendus võimaldab esile tuua piirkonna ajaloolist tausta ning hoida alles mälestust Taebla mõisa viinavabrikust, toetades seeläbi Taebla aleviku kultuurilise identiteedi ja ajaloomälu jätkumist.

5.12.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab kaubandushoone ehitamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Mugavam teenindusvõrk tõstab piirkonna atraktiivsust nii olemasolevatele kui ka tulevastele elanikele. See võib soodustada Taebla kui elupaiga eelistamist noorte perede seas. Vanemaealistel inimestel, kellel puudub isiklik transport, paraneb ligipääs vajalikele kaupadele oma kodukoha lähedal. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

5.12.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal puuduvad looduskaitsealised kitsendused, seal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Kuna uus hoone kavandatakse valdavas osas olemasoleva amortiseerunud hoone asemele, ei too see kaasa täiendavat looduslike alade hõivamist.

Hoone paiknemine elamutest jalgsikäigutee kaugusel aitab vähendada piirkonnas sõiduautode kasutamise vajadust ning sellega seoses vähendada mürataseme ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

5.13. Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel.

Tööstuse tn 2 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab rajatiste väljaehitamise ja hoone ehitusõiguse realiseerimise ning nendega seotud kulude kandmise. Kõik planeeringualaga seotud ehitusloa kohustusega tööde projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta planeerimisest § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiamet menetlusse kaasata.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

1. Vajadusel servituudilepingute sõlmimine;
2. Planeeringukohastele rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projektide koostamine;
3. Tööstuse tn 2 krundile ehitusloa väljastamine ning projekteerimine;
4. Planeeringukohaste ehitiste ning rajatiste ehitus- ja rajamistöode samaaegne teostamine:
 - Detailplaneeringukohaste tehnorajatiste (vee-, tuletõrjevee-, kanalisatsiooni-, side-, elektrivarustuse ja sademevee lahendus) ning sõidu-, parkimisalade ja kõnniteede rajamine. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tööstuse tn 4 kinnistu võimaliku kanalisatsioonitoru ja Tööstuse tn 4a kinnistu reservjuurdepääsu rajamine nähakse ette nimetatud kinnistute omaniku ja huvitatud isiku vahelisel kokkuleppel.
 - Hoone ehitamine;
 - Haljastuse rajamine.
5. Hoonele kasutusloa väljastamine, mille eelduseks on välja ehitatud ja kasutusloa/-teatise saanud rajatised.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb arendajal hüvitada.

6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / kinnistu omanik	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse / nõusoleku sisu
1.	Telia Eesti AS	Vello Leega	09.12.2025 nr 40025722	Lisade digifailis	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Enne sidevarustuse väljaehitamist kontrollida sidekanalisatsiooni läbitavust mõlemast võimalikust liitumispunktist kuni kaevuni TBL-01.
2.	Nevel Eesti OÜ	Ülo Stokkeby	09.12.2025	Lisade digifailis	Kooskõlastatud tingimusteta
3.	Haapsalu Veevärk AS	Ailar Ladva	09.02.2026	Lisade digifailis	Kooskõlastatud tingimusteta
4.	Tööstuse tn 4 katastritunnus 77601:002:0051 Tööstuse 4a katastritunnus 44101:001:2470	Roomet Allas	27.02.2026	Lisade digifailis	Tööstuse tn 4 kinnistu perspektiivse kanalisatsioonitrassi asukoht täpsustatakse projekteerimisel
5.	Transpordiamet	Marek Lind	06.03.2026 nr 7.2-2/26/19717-4	Lisade digifailis	Planeering on kooskõlastatud tingimusel, et enne planeeringu vastuvõtmist: a) lisatakse seletuskirja osa 5.9.7. Sidevarustus neljandasse lõiku teine lause järgnevas sõnastuses <i>“Riigitee maa-alale sidetrassi projekteerimisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendis “Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest (nt sidekaabli vähim sügavus teemaal, mulde nõlvast kuni 1 m kaugusel on 1,2 m”;</i> b) lisatakse planeeringu seletuskirja osasse 5.9.7. Sidevarustus laused <i>“Tehnovõrgu omanik peab enne projekti realiseerima asumist esitama Transpordiametile vormikohase taotluse koos</i>

					projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu sõlmimiseks. Sõlmitud leping on aluseks teemaal projektikohaste tööde teostamiseks vajaliku liiklusvälise tegevuse loa väljastamiseks". Vajadusel lisada IKÕ vajadus tabelisse 2 ja korrigeerida planeeringu elluviimise tegevuskava.
6.	Muinsuskaitseamet	Kalli Pets	06.03.2026 nr 5-10/2476-3	Lisade digifailis	Kooskõlastatud tingimusteta
7.	Päästeameti Lääne päästkeskus				
8.	Maa- ja Ruumiamet				