

SISUKORD

1	Sissejuhatus	2
1.1	Üldandmed	2
1.1.1	Töö nimetus	2
1.1.2	Detailplaneeringu tellija	2
1.1.3	Huvitatud isik	2
1.1.4	Detailplaneeringu koostaja	2
1.1.5	Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed	2
1.2	Detailplaneeringu eesmärk	2
1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
2	Olemasoleva olukorra analüüs	4
2.1	Lähiala ja transport	4
2.2	Planeeringualal asuvad kitsendused ja ehitised	4
2.3	Olemasolevad tehnovõrgud ja teised rajatised	4
3	Detailplaneeringu lahendusettepanek	5
3.1	Vastavus kehtivale maakonna- ja üldplaneeringule	5
3.2	Krundijaotus	5
3.3	Planeeritav ehitusõigus	6
3.3.1	Üleujutusohust tulenevad nõuded	7
3.4	Üldised arhitektuurinõuded	7
3.5	Juurdepääs ja parkimine	7
3.6	Radooniriski vähendamise võimalused	7
3.7	Jäätmete prognoos ja käitlemine	8
3.8	Tehnovõrgud	8
3.8.1	Elekter	8
3.8.2	Veevarustus	8
3.8.3	Soojavarustus ja ventilatsioon	8
3.8.4	Kanalisatsioon	8
3.8.5	Side	8
3.9	Servituudi seadmise vajadus	8
3.10	Halustus ja heakord	8
3.11	Keskkonnanõuded	9
3.12	Tuleohutusnõuded	10
3.13	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4	KSH eelhinnangu tulemused ja tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5	Detailplaneeringu realiseerimise kava	11
5.1	Detailplaneeringu elluviimise järjekord	11
5.2	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	11

1 SISSEJUHATUS

1.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Nurme tn 2, Haapsalu linn (KÜ tunnus 18301:010:1230) maaüksus Lääne maakonnas.

1.1.1 Töö nimetus

Haapsalu linnas, Nurme tn 2 kinnistu detailplaneering

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

**Haapsalu Linnavalitsus
Posti 34
Haapsalu, 90504
Läänemaa**

1.1.3 Huvitatud isik

Haapsalu Tarbijate Ühistu

1.1.4 Detailplaneeringu koostaja

LEI Ehitusgrupp OÜ

Planeerija – Andres Lindemann (Eesti Maaülikool 2010, maastikuarhitektuur Msc MD 000935)

1.1.5 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaani tehnoorkudega mõõtkavas M 1:500 koos on koostanud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 3.03.2019 töö nr 23-2021.

1.2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks ärimaa krundiks. Olemasoleva hoonega ärimaa krundile jääb olemasolev ehitusõigus ja ei lisandu ehitusõigust. Eraldatavale ärimaa krundile on planeeritud parkimine. Planeeritavatele kruntidele määratakse kruntide teenindamiseks vajalike tehnoorkude põhimõttelised asukohad, lahendatakse haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

1.3 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

1. Lääne maakonnaplaneering 2030+ - kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70;
2. Haapsalu linna üldplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84.



Skeem 1 – Väljavõte kehtivast Haapsalu linna üldplaneeringust, roosaga markeeritud alad on mitme funktsiooniga maa-alad.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala suurus on 3952 m². Planeeritav maa-ala asub Haapsalu linnas, sega-hoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alal. Planeeringuala hõlmab eraomandis olevat Nurme tn 2 kinnistut (639432). Kinnistu katastritunnus on 18301:010:1230 ja sihtotstarve 100% ärimaa.

Seadusejärgsetest kitsendustest ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid: maa-alune soojatorustik alla 200mm VIDHA15520; sideehitis maismaal VID121711218; elektrimaakaabelliin, tunnus FID859318, veeühendus, kanalisatsiooniühendus ning Nurme tn ja Turu tn teemaa.

Ehitisregistri andmetel asuvad kinnistul järgmised ehitised:

- kood 105002734 - Postimaja, Ärihoone (ehitisealune pind 620 m²);

Planeeringuala on lauge, planeeringuala piires muutub reljeef max 0,5 m (ABS 7,8 m – 8,3 m).

2.1 LÄHIALA JA TRANSPORT

Planeeringuala asub Haapsalu südames Nurme ja Turu tänava nurgal. Põhjast ja läänest piirneb kinnistu tänavamaaga, idast korterelamuga krundiga ning lõunast parkimisplatsiga.

Planeeringualale on sissesõidud olemas nii Nurme kui Turu tänavatelt.

2.2 PLANEERINGUALAL ASUVAD KITSENDUSED JA EHITISED

Seadusejärgsetest kitsendustest ulatuvad kinnistule järgmised kaitsevööndid:

- maa-alune soojatorustik alla 200mm VIDHA15520;
- sideehitis maismaal VID121711218;
- elektrimaakaabelliin, tunnus FID859318,
- veeühendus;
- kanalisatsiooniühendus;
- Nurme tn ja Turu tn teekaitsevööndid.

Kitsendused on esitatud detailplaneeringu joonistel.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul 1963. a püstitatud ärihoone, mille ehitisealune pind on EHR-i järgi 806 m² ja maapealsete korruste arv 2.

2.3 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA TEISED RAJATISED

Kinnistul asuvad maa-alune soojatorustik, sidekaablid, elektrimaakaablid, ühisveevärgi veetorud ja reoveetorud.

3 DETAILPLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

Detailplaneering ettepaneku olemasoleva kinnistu jagamise kaheks eraldiseisvaks krundiks, selliselt et olemasoleva ärihoone koos vajaliku teenindusmaaga jääb põhjapoole ning lõunapoolset krunti jääb eraldiseisvaks ärimaa sihtotstarbega parkla alaks.

3.1 VASTAVUS KEHTIVALE MAAKONNA- JA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale maakonna- ja üldplaneeringule ja ei sisalda nende muutmise ettepanekut.

3.2 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringulahendus näeb ette olemasoleva kinnistu jagamist kaheks. Planeeritavate kruntide sihtotstarbeks on kavandatud ärimaa 100%.

Lahendus on esitatud detailplaneeringu joonisel – 3 Põhijoonis.

krundi pos. nr.	krundi aadressi ettepanek	planeeritav sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus täpsusega 5 m ²	moodustatakse kinnistust	liidetavate / lahutatavate osade suurus täpsusega 5 m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Nurme tn 2	ärimaa 100%	2157	Nurme 2	0	ärimaa 100%
2	Nurme tn 2a	ärimaa 100%	1793	Nurme 2	-1793	ärimaa 100%

3.3 PLANEERITAV EHTUSÕIGUS

Planeeringuga on lahendatud ala hoonestuse põhimõtted, juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringuga on kavandatud:

Krundi pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus täpsusega 5 m ²	Planeeritav sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Planeeritav kasutusotstarve (detailplaneeringu liik)	Hoonete suurim lubatud arv krundil (elahoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud brutopind m ²	Hoonete vähim ja suurim lubatud korruselisus	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Hoonete suurim lubatud kõrgus ABS EH2000
1	Nurme tn 2	2157	ärimaa 100%	ärimaa 100% EE	1 *	806 *	1163 *	2*	11,5 *	19,6 *
2	Nurme tn 2a	1793	ärimaa 100%	ärimaa 100% EE	-	-	-	-	-	-

* - olemasolev

Detailplaneeringuga määratud ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundile planeeritavate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Planeeritavad eluhooned tuleb ehitada detailplaneeringu joonisel 3 – Põhijoonis esitatud hoonestusalade sisse.

Planeeritud ehitusõigused on esitatud detailplaneeringu joonisel 3 - Põhijoonis.

3.3.1 Üleujutusohust tulenevad nõuded

Planeeringuala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.

3.4 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Kruntidele planeeritavaid hooneid tohib rajada ainult hoonestusalasse.

Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis. Tagada tuleb hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Hoonetüübi valik peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega.

Hoonetele tuleb tagada kaasaegsed vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, elektri- ja ka sidevarustus.

Välisviimistluse osas on lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi. Katusematerjalidest on lubatud katusekivi, plekk, puit- või bituumensindel jms.

Ei ole soovitatav kasutada imiteerivaid materjale. Hoonete arhitektuurne vormikeel peab olema asukoha vääriline ja ala väärtustav.

Välisfassaadide värvilahenduse tonaalsus peab olema piirkonnale sobilik.

Lähtudes varasemalt püstitatud ja planeeritud ehitiste üldilmest on lubatud katusekalle planeeritavatele hoonetele vahemikus 5 ° – 35 °.

3.5 JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid liikluskorralduse põhimõtteid.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääsud Nurme ja Turu tn-lt, mis jäävad planeeringulahenduses alles.

Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Ehitusele ette jäävad liiklusmärgid tööde ajaks demonteeritakse ning objekti valmimisel paigaldatakse tagasi.

Parkimiskorraldus märgitakse asfaldile värvi vms, mis tagaks pikaajalise kasutuse ning oleks hästi nähtav. Parkimiskohad markeeritakse valge värviga, laadimisala esine kollase värviga.

Tööde teostusel peavad olema täidetud standardi EVS 613 nõuded.

Haapsalu Linnavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

3.6 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuala täpne radoonisisaldus ei ole teada. Kaardiandmete¹ järgi paikneb maaüksus madala radooniriskiga alal ehk madala looduskiurgusega pinnastega alal.



Esialgne Eesti radooniriski levilate kaart

Link: <http://www.digar.ee/id/nlib-digar:331675>

¹ Esialgne eesti radooniriski levilate kaart, Eesti Geoloogiakeskus 2004

3.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt piirkonnas kehtivale jäätmekavale. Jäätmete ära vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmes tekkinud ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

3.8 TEHNOVÕRGUD

3.8.1 Elekter

Säilib olemasolev elektrivarustus väljaehitatud kujul.

3.8.2 Veevarustus

Säilib olemasolev veevarustus väljaehitatud kujul.

3.8.3 Soojavarustus ja ventilatsioon

Säilib olemasolev soojavarustus väljaehitatud kujul.

Hiljem lisanduvad ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud, ventilatsioonimüra tekitavad seadmeid ei ole lubatud suunata naaberkruntidel asuvate hoonete poole, arvestada kehtivate müranormidega.

3.8.4 Kanalisatsioon

Säilib olemasolev reoveekanaliseerimine väljaehitatud kujul.

3.8.5 Side

Säilib olemasolev sidelahendus väljaehitatud kujul.

3.9 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel 4 – Tehnovõrkude koondplaan.

POS 1

- Servituudi vajadus 24 m² ulatuses elektri transiit maakaabelliini tarbeks.

POS 2

- Servituudi vajadus 46 m² ulatuses elektri transiit maakaabelliini tarbeks.

3.10 HALJSTUS JA HEAKORD

Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- säilitada võimalikult suures ulatuses elujõulist haljastust.
- parkla alad jagada võimalusel haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks;
- piirded ja väravad määratakse eraldi sendiplaani projektiga;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted: sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud, anda maapinna planeerimise ja kavandatavate sissesõitude iseloomulikud kõrgusmärgid ja kalded.

3.11 KESKKONNANÕUDED

Käesoleva detailplaneeringu algatamisega ei kavandata tegevust, mis oleks olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 33 lg 1 p 3 mõistes ning mis kohustab koostama keskkonnamõju strateegilist hindamist. Samuti ei sisalda detailplaneeringus planeeritav tegevus KeHJS § 6 lg 2 toodud tegevusvaldkondi, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust. Lähtudes eeltoodust ei ole vajadust koostada eelhindamist.

Olemasolevad puud, mis otseselt ei jää ehitusele ette, säilitada. Soovitatavalt teha hoolduslõikused.

Puude kahjustamise vältimiseks on soovitatav ehitustööde ajaks säilitatavate puude tüvesid, võrasid ja juuri kaitsta. Puude tüvede ümber tuleb paigaldada laudadest kaitsekilbid, mille kõrgus on selline, et võimalikud vigastused kopa ja teiste töömasinate tõstekõrgusel on välditud. Laudise all võib kasutada pehmenduseks mineraalvilla, kui on oht et laudis ise võib vigastada puu tüve. Samuti peab olema välistatud selle nihkumine kontaktil ehitusmasinatega. Kaevetööd lähemal, kui 2 m puutüvest teostatakse käsitsi. Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaia.

Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise.

3.12 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a vastuvõetud määrusest nr 10, mille redaktsioon jõustus 7.04.2023 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus” või uuem.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel - 3 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsvusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Tuletõrjese saadakse tee maa-alal asuvatest olemasolevatest hüdrantidest. Planeeringuala lähedale ca 100 m raadiusesse jääb 4 olemasolevat hüdranti.



Maa-ameti Geoportaal, veevarustus aprill 2023

Link: https://xgis2.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Nurme ja Turu tänavatelt.

3.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on sõlmida leping turvafirmaga.

4 KSH EELHINNANGU TULEMUSED JA TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Kavandatav tegevus (ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla.

Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

5 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne ehitiste kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

5.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE JÄRJEKORD

Detailplaneeringu elluviimine on ettenähtud järgmiselt:

1. Moodustatavate kruntide mõõdistamine ja katastrisse kandmine;
2. Ehitusprojekti ja selle juurduvate kuuluvate uuringute koostamine;
3. Rajatakse arendusega seotud teed (lubade alusel) ning kõrvaldatakse nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) EhS § 72 lg 2 alusel;
4. Enne kasutamist tuleb kõigile loakohustuslikele ehitistele võtta kasutusluba.

5.2 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapooltele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krundi omanud kinnisasja omanik.