



NAFTA

TAMME tn 23a DETAILPLANEERING

Tellijä, huvitatud isik:

osaühing Läänemaa Invest

Aadress:

Lääne maakond, Haapsalu linn,
Haapsalu linn, Väike-Viigi tn 4

Planeerija:

Madis Karu

Projekti juht:

Madis Karu

Vastutav spetsialist:

Madis Karu

Koostamise korraldaja:

Haapsalu Linnavalitsus

Töö nr.

LI0125

Stadium

DP

31.10.2025

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001 ★



Sisukord

1. Menetlusdokumendid

2. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	4
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	5
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.2.	Planeerimispehiohiohted	6
6.2.1.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	6
6.2.2.	Muud rajatised ja väikevormid	6
6.3.	Ehitusõigus	7
6.3.1.	Raie- ja heakorrustustööd	8
7.	Liiklus ja parkimine	8
8.	Vertikaalplaneerimine	9
9.	Planeeritava ala bilanss	9
10.	Keskkonnakaitse nõuded	9
10.1.	Mürakaitsemeetmed	10
10.2.	Radooniohjemeetmed	10
10.3.	Keskkonnamoju hindamisest, DP elluviimisega kaasnevad mõjud	11
11.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	12
12.	Tuleohutusnõuded	13
13.	Elektrivarustus	13
14.	Sidevarustus	13
15.	Veevarustus ja kanalisatsioon, üldosa	13
15.1.	Veevarustus, tuletõrjeveevarustus	14
15.2.	Reoveekanaliseatsioon	14
15.3.	Sademeveekanaliseatsioon, kastmisveed	14
16.	Soojusvarustus	15
17.	Planeeringu elluviimine	15

3. Lisad

1. Topoalus
2. 3D pildid

4. Joonised

1.	Asukohaskeem	02	M 1:5000
2.	Tugiplaan	03	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	04	M 1:1000
4.	Põhijoonis	05	M 1:500
5.	Tehnovõrkude joonis	06	M 1:500
6.	Servituudid	07	M 1:200
7.	Illustratsioonid	08	M 1:50

5. Kooskõlastused

- 1.





1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) osaühing Läänemaa Invest-iga sõlmitud töövõtuleping nr. LI_0125_DP;
- 2) Detailplaneeringu algatamine (Tamme tn 23a, Haapsalu linn, Haapsalu linn), Haapsalu Linnavalitsuse 26.03.2025 korraldus nr 281;
- 3) Lisa 1 Haapsalu Linnavalitsuse korraldusele „Detailplaneeringu algatamine (Tamme tn 23a, Haapsalu linn, Haapsalu linn)“, Tamme tn 23a kinnistu detailplaneeringu ala skeem;
- 4) Lisa 2 Haapsalu Linnavalitsuse korraldusele „Detailplaneeringu algatamine (Tamme tn 23a, Haapsalu linn, Haapsalu linn)“, Tamme tn 23a kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 5) Haapsalu linna Üldplaneering 2030+, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 162;

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandi reguleerivatest seadustest, õigusaktidest ja kehtivatest Eesti standarditest. Arvestatud on Haapsalu linna kehtiva üldplaneeringuga.

DP alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid. DP ei käsitlenud maakasutuse ja ehitamise erinõudeid kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseeritingimuste täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

DP teede ja platside osa koostamisel on lähtutud ja edasisel teede ja platside osa projekteerimisel lähtuda samuti järgmistest normdokumentidest: Ehitusseadustik ja sellest tulenevalt kehtestatud nõuded; Liiklusseadus ja sellest tulenevalt kehtestatud nõuded; Kliimaministri määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“, Majandus- ja taristuministri määrus nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“, Majandus- ja taristuministri määrus nr 92 „Tee seisundinõuded“, Majandus- ja taristuministri määrus nr 2 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“, Majandus- ja taristuministri määrus nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.10.2018 määrus nr 12 „Liiklusmärkide ja teemärgiste tähendused ning nõuded fooridele“, Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 29.05.2018 määrus nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele“; lisaks standardid EVS 901, EVS-EN 13285, EVS-EN 13242, EVS-EN 13282, EVS-EN 1340, EVS-EN 1338, EVS 814, EVS 613, EVS-EN 12899, EVS - 614:2022, EVS 843:2016, Maa RYL. DP on koostatud planeerimiseseadusega määratud mahus.

Kehtestatud planeering jääb aluseks edaspidisele projekteerimisele.

2. Teostatud uuringud

Planeeritava ala topoaluse mõõdistas OÜ Männiladva, reg.nr 14056352, MTR EEG000551, Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Saare tn 15, 90507, +3725073289, ailar.ladva@gmail.com, mõõdistaja Ailar Ladva (geodeet 5, kutsetunnistus 200314), töö nr 16/12-2024 "Lääne maakond, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Tamme tn 23a katastriüksus 18301:015:0044 topograafiline maa-ala plaan", mõõdistatud 16.12.2024, koostatud 10.01.2025. Koordinaadid L-EST97, kõrgused EH2000 süsteemis. Lähtepunkt nr 584: X=6532768.292; Y=473974.793; H=5.635. Piirid saadud Maa-ametist



Geoloogilised uuringud teha vajadusel vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

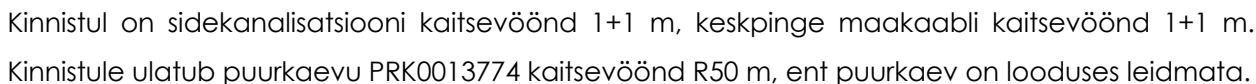
Detailplaneeringu eesmärk on korterelamute piirkonnas hea ligipääsuga kinnistu kasutuselevõtt ärihoone (kauplus) ehitamiseks. Kinnistu kavandatav sihtotstarve 100% ärimaa. Parkimise ja planeeritava hoonele parema ligipääsu eesmärgil on planeeringualaga liidetud osaliselt Tamme 21a kinnistu. Kastani tänav ja Tamme tn lõik 1 kinnistute kaasamisega täidetakse ruumilise terviklahenduse eesmärk nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub Tamme tn 23a kinnistu segafunktsiooniga maa-alal, mis on ette nähtud toitlustus-, kaubandus-, teenindus, spordi- ja ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate rajatiste, puhkealade ning teede ja väljakute ehitamiseks. Koostatava detailplaneeringu eesmärk vastab Haapsalu linna üldplaneeringule.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on omaniku soov arendada kinnistul äritegevust ja võtta praegune hoonestamata kinnistu kasutusele. Kuna kinnistu asub Haapsalu linnas elamurajoonis, siis ärimaana oleks kinnistu sihtotstarbeline kasutus kauplusehoone rajamiseks elurajoonile parem alternatiiv kui praegune metsastuv haljasala.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0.44 ha. Planeeringuala hõlmab Tamme tn 23a kinnistut katastritunnusega 18301:015:0044, pindalaga 2577 m² ja katastrisihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, osaliselt Tamme tn 21a kinnistut katastritunnusega 18301:015:0250, pindalaga 6374 m² ja katastrisihtotstarbega ärimaa 75%, elumaa 25%, osaliselt Tamme tn lõik 1 kinnistut katastritunnusega 18301:015:0036, katastrisihtotstarbega transpordimaa 100% ning osaliselt Kastani tänavat katastritunnusega 18301:015:0051, katastrisihtotstarbega transpordimaa 100%. Tamme tn 23a kinnistu on hoonestamata ning Tamme tn 21a kinnistu on hoonestatud.

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub Tamme tn 23a kinnistu segafunktsiooniga maa-alal, mis on ette nähtud toitlustus-, kaubandus-, teenindus, spordi- ja ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate rajatiste, puhkealade ning teede ja väliakute ehitamiseks.



Kontaktvööndi ulatus on ala, mis jääb planeeritava ala suhtes vähem kui ~200 m kaugusele, täpsem paiknemine asukohaskeemil.

1. Niine tn 49 detailplaneering (EVALD viit 308);
2. Niine tn 49 detailplaneering (EVALD viit 307);
3. Saare tn 15 detailplaneering;
4. Kastani tn 4e detailplaneering;

Kontaktvööndi ala lõunaosas on üldkasutatava maa krunt ja tootmismaa krundid.

Juurdepääsud kinnistutele on otse tänavatelt, elamukrunte, millele pääseb vaid juurdepääsuservituutidega, alal ei ole.

Hoonestatud krundid on varustatud tehnovõrkudega, tänavatel on tänavavalgustus. Ala kuulub Haapsalu linna kaugküttepiirkonda.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatava detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmaht on kontaktvööndi alal olevatest üksikelanutest suurem, ent kortermajadest väiksem. DP elluviimine võimaldab luua keskkonda sobituvat hoonestust.

6.1. Kinnistute piiride muutmised

Tagamaks vajalikud juurdepääsud naaberhoonete juurde ning planeeritavatele parkimisaladele nähakse ette järgmised krundipiiride muutmised:

Tamme tn 21a krundist eraldatakse 397 m² suurune osa, mis liidetakse Tamme tn 23a krundiga, Tamme tn 23a krundi suuruseks saab muudatuse järel 2974 m².

Tamme tn 21a krundist eraldatakse 195 m² suurune osa, millest moodustatakse eraldi krunt, millele määratakse transpordimaa sihtotstarve 100% ja mille aadressi ettepanek on Tamme tänava lõik L1.

Tamme tn 21a krundi suuruseks jääb peale vajalike eraldamiste tegemist $6374-397-195=5782 \text{ m}^2$.



6.1.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uue hoonestuse planeerimisel on arvestatud olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga ning lähialal kehtivate detailplaneeringutega. Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljöoga sobivusega arvestamist. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Reoveed juhitakse asula reoveekanalisatsioonisüsteemi ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonesse asula ühisveevärgist, nii veetorustik kui ka kanalisatsioonitorustik rajatakse kuni liitumispunktideni. Jäätmed sorteeritakse ja kogutakse planeeritud hoone kõrval jäätmeteurnides. Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Haapsalu linna jäätmekäitluseeskirjadele.

6.2. Planeerimis põhimõtted

Planeeringuala asub Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkonnas.

Antud alal on lubatud hoonestustihedus ≤ 0.50 .

Hoonestustiheduse arvestusse kaasatakse katastriüksused, milles pindalast üle 50% jääb 100 m raadiusesse ja mille maakasutuse sihtotstarve ühtib üle 50% ulatuses kavandatava sihtotstarbega. Kuna 100 m raadiusse jääval alal ei ole ärimaa sihtotstarbega kinnistuid, siis hoonestustiheduse arvestusse saab kaasata vaid Tamme tn 23a krundi, planeeritava pindalaga 2974 m², mille hoonestustiheduse 0.50 puhul saab ehitiste summaarne brutopind olla kuni 1482 m². Kontaktvööndi alal on näidatud planeeritavast alast 100 m kaugusele jääva ala piir ja sellesse alasse jäävate muude sihtotstarvetega katastriüksuste hoonestustihedused, mis jäävad vahemikku 0.05 – 1.15, enamik jääb siiski vahemikku 0.1-0.5. Kogu 100 m raadiusse jääva ala hoonestustihedus on 0.28, planeeritava hoonestusega koos arvestatuna 0.30, seega hoonestustihedus planeeritaval alal ei erine lähiala hoonestustihedusest ja ei muuda oluliselt lähiala hoonestustihedust.

Planeeritav ala lahendatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule, kus on näidatud pääsud kinnistule, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine ning haljastuse soovituslik paiknemine. Hoonestusala (põhijoonisel punase viirutusega) on ette nähtud krundi piiridest 4.0 m sissepoole jäävale alale. Hoonestusala pind on ~70% kogu krundi pindalast.

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud tellija soovide, olemasoleva olukorraga, kavandatud hoonestusala arvestab alal kehtivate piirangutega.

6.2.1. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

6.2.2. Muud rajatised ja väikevormid

Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peab avalik ruum olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama

lühipuhkust, selleks on ette nähtud planeeritava hoone ümbrus haljastada, rajada sobivatesse kohtadesse sillutatud jalg- ja jalgrattateed ning varustada ala istumisvõimalustega (pingid jalg- ja jalgrattateede servades). Piirdeaedade rajamist soovitatakse käesolevas detailplaneeringus vältida. Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1.5 m. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad metsloomad kinni jääda. Piirdeaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiaatavadele.

Jäätmekäitlus ja nende liigiti kogumine lahendada planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt Haapsalu linnavalitsuse nõuetele. Soovituslik sorteeritud jäätmete urnide asukoht on näidatud põhijoonisel.

6.3. Ehitusõigus

Krundile määratakse üldkasutatava maa 100% asemele ärimaa 100% sihtotstarve.

Krundi lubatud ehitisealune pind on 1360 m², maksimaalne lubatud maapealne suletud brutopind on 1360 m². Hoonestusala piires võib ehitada ühe ühekorruselise kauplusehoone ja kuni kaks ühekorruselist abihoonet. Ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m väikeehitisi võib rajada hoonestusalale, nende arv ja ehitisealune pind kuulub detailplaneeringuga määratud abihoonete ja ehitisealuse pinna sisse.

Põhihoone on planeeritud ühe maapealse korrusega, vajadusel võib ehitada tehnilise lisakorruse max brutopindalaga 122 m². Katusekalded on vahemikus 0°...10°, hoone kõrgus max 8.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna maapinnast. Katuse harjajoone suunda ei määrata. Hoone maksimaalsest kõrgusest tohib ehitada vähesel määral kõrgemale korstnaid ja paigaldada muid tehnoseadmeid (ja nende varjestusi), mis on hoone toimimiseks vajalikud. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projekti ja vertikaalplaneeringuga, ent mitte kõrgem kui ±0.000 = ABS +6.500.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust väljakujunenud miljöoga piirkonda. Välisilmelt võivad hooned olla silmapaistva vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada linnaarhitektiga kõigi projekti staadiumite vältel. Planeeritavate hoonete lubatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on 12139 "muu toitlustushoone", 12311 "kaubandushoone", 12319 "muu kaubandushoone", 12331 "llu- ja isikuteenuste hoone", 12339 "muu teenindushoone", abihoonetel 12744 "Elamu, kooli vms abihoone" või 12749 "Muu erihoone".

Välisviimistluseks kasutada otstarbekaid materjale – sandwichpaneeli tehasepinda, betooni, puitu, kivi, krohvi, tehisplaate ja klaasi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihooned ja piirded peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

6.3.1. Raie- ja heakorrastustööd

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal katab 59.5% planeeritavast alast ja 74.0% Tamme tn 23a krundist. Kõrghaljastuse uuring on esitatud käesoleva DP lisana ja selle alusel on määratud puude liigid, võrade ulatused ja puude väärtusklassid. Väärtusklassidest on esindatud II, III, IV ja V kategooria puud. Haljastusest on kavas likvideerida kõik V väärtusklassi puud Tamme tn 23a krundil ja muud puud vastavalt vajadusele. Planeeringu elluviimiseks vajalik puude langetamine ja võsa raie tuleb teostada väljaspool lindude pesitsusperioodi, puude ja võsa raiet on lubatud teha arboristil või samaväärse kvalifikatsiooniga isikul.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevad puud valdavalt likvideeritakse. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik võimalusel ümber istutada. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

Peale ehitustööde lõppu taastatakse alal haljastus, soovituslik on koostada planeeritava hoone kohta koostatava projekti koosseisus haljastusprojekt, kus lahendada hoone lähiümbruse haljastus. Planeeringulahenduses on haljastus% Tamme 23a krundil 14.5%, planeeritaval alal 22.2%.

7. Liiklus ja parkimine

Planeeritav ala külgneb Tamme ja Kastani tänavatega. Juurdepääs planeeritavale krundile toimub Tamme ja/või Kastani tänavalt, rajatavatelt juurdepääsuteedelt.

Parkimine on lahendatud osaliselt krundil ning lähiala tänavatel ja parkimisplatsidel. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimishnormatiiv on tabel 9.1 järgi 1/30 (supermarket, kauplused; väikeelamute ala), mis teeb parkimiskohtade nõudeks vähemalt 45 parkimiskohta. Vastavalt kokkuleppele krundiomanikega on osa parkimiskohtadest planeeritud Tamme tn 23 ja Tamme tn 21a kruntidele, vajalikud servituudialade ettepanekud näidatud põhijoonisel. Põhijoonisel on näidatud ka Tamme tn 23 korterelamu parkla eskiis.

Soojusaarte vältimiseks on parkimiskohad ümbritsetud kõrg- ja madalhaljastustega, võimalik lahendus näidatud põhijoonisel.

Jalgrataste parkimiskohad on arvestatud vastavalt Linnatänavate standardi EVS 843 tabeli 9.3 tulbas "mujal" esitatud parkimisnormatiivile $1360/150=9$, min 10 tk, põhijoonisel on näidatud planeeritud jalgrataste parkimiskohad (10 tk) autoparkla lähedale.

Teenindava transpordi liikumissuunad ja eeldatav kaubalaadimise asukoht on näidatud põhijoonisel, planeeritava hoone lõunaosas, pääs laadimisalale on Kastani tänavalt. Laadimisala kõrvale on kavandatud ka jäätmekonteinerite asukoht.

Olemasolevad ülekäigurajad on varustatud taktilistele plaatide ja osaliselt munakivisillutisega, uusi ülekäiguradasid ei kavandata.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi linnatänavatel, tuleb esitada Haapsalu linnavalitsusele nõusoleku saamiseks. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed osalt haljasalale ja osalt asula sademeveekalisatsioonisüsteemi. Haljasalale suunatud sademeveed juhitakse vertikaalplaneeringuga hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse. Parkla kõvakattega alalt formeeruvad sademeveed juhitakse vertikaalplaneeringuga planeeritavatesse restkaevudesse ja sademeveekanaliseerimisele. Alates 11 kohaga parklatelt ja platsidelt tuleb ala sademevesi koguda ja puhastada krundil õliliva püüduris, mis on ette nähtud rajada maa-alusena parkla-alale. Ärihoone parkla ja platside võimaliku saastunud sademevee eelnev puhastamine toimub paigaldatavas õliliva püüduris, kust puhastatud sademevesi liigub edasi Haapsalu linna sademeveekanaliseerimisele.

Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja sissesõidutee projektile. Vertikaalplaneering lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkinnistutele ja avalikele aladele. Haljasalade sademeveed immutada omal kinnistul, katuste ja sillutatud alade juhtida Haapsalu linna sademeveekanalisatsioonisüsteemi. Sademevett ei tohi juhtida tänavate alustele maaüksustele.

9. Planeeritava ala bilanss

1.	Planeeritav ala	0.44 ha
2.	Ärimaa	2974 m ²
3.	Suletud maapealne brutopind (plan. hooned)	1482 m ²
5.	Põhihoonete arv	1
6.	Abihoonete arv	2
7.	Parkimiskohti	minimaalselt 45

10. Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistu planeerimisel ja hoonestusalade määramisel kahjuks ei ole võimalik olemasolevat kõrghaljastust säilitada. Ehitatava hoone vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustus lahendada lähialal olevate tehnovõrkude kaudu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Esisalgne Eesti radooniriski kaart“ 2004) jääb detailplaneeringu ala madala radooniriskiga piirkonda (0-50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel näha ette meetmed radooni hoonetesse sattumise takistamiseks.

Tamme tn 23a kinnistu asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Teede ja platside sademeveetele näha ette õli- ja mudapüüdur vastavalt asjakohastele normidele.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile intralogistiliselt sobivasse kohta betoonalusele. Krundi valdaja peab järgima Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.



Krundiil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada või asfalteerida või katta tolmuvaaba kattega, vähe (harva) kasutatavatel parkimisaladel on võimalik rajada ka tugevdatud alusega murualad.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed haljastatud pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

10.1. Mürakaitsemeetmed

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning on kavandatud leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete (päeval 65 dB, öösel 55 dB, hoonete teepoolisel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB), tagamiseks: planeeritavale hoonele nähakse ette piisava mürakindlusega konstruktsioonid ja avatäited. Olemasolevad müraallikad on Tamme ja Kastani tänavad, liiklusest põhjustatud mürataset pole käesolevas detailplaneeringus mõõdetud, uusi liikluspõhiseid müraallikaid ei planeerita.

Planeeritav ala on tasane, osaliselt kõrghaljastusega, hooned tänava kaitsevööndis puuduvad ja neid sinna ei planeerita. Kauplusehoone ehitamisel on vaja ette näha meetmed kauplusehoone jahutusseadmetest tuleneva müra leviku takistamiseks. Leevendusmeetmetena on vajalik hoone arhitektuuris arvestada võimalike müraallikatega, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, müraallikad varjestada. Leevendusmeetmete rakendamisega on müra normtasemed hoonetes tagatud. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele hoonetele kasutuslubade väljastamise ajaks. Huvitatud isikul on põhjendatud kahtluste korral kohustus tõendada müra mõõtmistega planeeritavate hoonete kasutuslubade taotlemisel müra normtasemetele vastamist planeeritud hoonetes.

10.2. Radooniohjemeetmed

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriskiga alade kaardile („Esiagne Eesti radooniriski levilate kaart“ 2004) jääb detailplaneeringu ala madala radooniriskiga piirkonda (0-50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel näha ette meetmed radooni hoonetesse sattumise takistamiseks.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse

10.2.1. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga "Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030".

Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks on tähelepanu pööratud jahutavate mikrokliimaatiliste meetmete rakendamisele (rohealade ja haljastuse säilitamine,) ning hoonestamise tingimustele (hoonete paiknemine optimaalses asendis päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine ning õhu vaba liikumise tagamine).

Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (tormikahjud).

Sademevee ärajuhtimise lahenduste (sademeveesüsteemid) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.

10.3. Keskkonnamõju hindamisest, DP elluviimisega kaasnevad mõjud

DP alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeringu lahenduse kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes.

Kavandatava tegevuse ehk maaüksusele kauplusehoone ja parkla rajamisega ei kaasne eeldatavalt keskkonnaprobleeme. Hoonete ja rajatiste ehitamisega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja õhusaaste. Planeeringuala hilisemal kasutamisel tekib müra, vibratsioon ja õhusaaste hoone küttest ja kasutatavast tehnikast (kasutatav tehnika ja kütus ei ole teada). Hoonete ehitamiseks kasutatav materjal ja kogus ei ole teada, seega ei ole võimalik hinnata, millised ja kui palju ehitusjäätmekogused võivad ehitamise käigus tekkida. Ehitusjäätmekogused tuleb koguda tekked kohal liigiti. Planeeritav tegevus toob kaasa nii ehituse kui ehitiste kasutamise ajal ka olmejäätmekoguse tekked. Jäätmekoguse nõuetekohasel käitlemisel ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale.

Kavandatava tegevusega (maaüksusele kauplusehoone rajamisega) ei kaasne ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus. Keskmiselt kaitstud põhjaveega aladel tuleb ehitustegevuse ajal rakendada reostuse ennetamise meetmeid, et vältida reostusohu. Hoonete projekteerimisel anda detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks.

Kavandatud tegevus ehk maaüksusele kauplehoone ja parkla rajamine avaldab mõju ala vahetule ümbrusele. Kavandatava tegevuse realiseerumisel läheb valdav osa kinnistul asuvast kõrghaljastusest likvideerimisele. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ulatu kaitsealuste

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hooneid ei rajata krundi piirile lähemale kui 4.0 m ja planeeritava hoone ja olemasolevate hoonete vaheline kuja on vähemalt 8.0 m. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" §7 on hoone kustutusvee vajadus 10 L/s, väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10 \text{ L/sek}$ 3h jooksul saadakse olemasolevast tuletõrjvee hüdrandist, ~44 m kaugusel planeeritavast hoonest, Tamme ja Pihlaka tänavate ristmikul, asukoht näidatud põhijoonisel.

Tehnoseadmed on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmete värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Lisaks peavad tehnoseadmed olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Hoonetele paigaldatavad ventilatsioon- ja jahutuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke. Generaatori paigaldamisel hoonest välja peab generaator olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

Sidevarustuse tehnoseadmed on lubatud paigaldada hoone katusele, nende värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Sidevarustuse tehnoseadmed olema vajadusel ja võimalusel varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja survekanalisatsioonile ette nähtud trassivaldaja kasuks seada servituut 2+2 m laiuselt.



Rajatavate ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike pikkused on ~42 m.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus- ja/või ümberehitustööd peavad olema teostatud või teostamine kokku lepitud enne DP järgsete hoonete ehitusõiguse andmist.

15.1. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus

Kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga rajatakse Tamme tänaval olemasolevast liitumispunktist (maakraan) tarbija veetoru planeeritavasse hoonesse.

Planeeringu koostamisel on arvestatud tagatud vabasurvega 1.0 bar liitumispunktis.

Tarbevee prognoositavaks vooluhulgaks on arvestatud ööpäevas 5 m³/D, arvutamise aluseks on EVS 835:2022 "Hoone veevõrk".

Krundile projekteeritava hoone ehitusprojekti koostamisel selgub täpsemalt sisemise tulekustutusvee veevajadus. Kui ehitusprojekti koostamise käigus selgub, et ühisveevõrk ei taga vajalikku arvutusvooluhulka, siis tuleb paigaldada planeeringualale vastavalt arvutustele vajaminevas mõõdus ja mahus tuletõrjevee maa-alune mahuti või mahutid.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tamme tn 23a kinnistu kirdenurga lähedal.

Tuletõrjehüdrant ja tuletõrje veevõtukohat peab vastama standardile EVS 812-6:2012/A2:2017 ja siseministri määrusele nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord".

15.2. Reoveekanalisatsioon

Krundi kanaliseeritav reovesi suunatakse Haapsalu linna reoveekanalisatsioonisüsteemi. Olemasolev liitumiskaev paikneb Tamme tänaval, tänavamaal.

Planeeringuala kanalisatsioon nähakse ette lahkvoolne.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeritud krundi ühisvõrku suunatav reoveehulk on prognoositavalt 5 m³/D.

Reoveekanalisatsiooni välisvõrkudele koostatakse eraldi projektid peale DP kehtestamist.

Planeeritavatele ühiskanalisatsioonitorustikele nähakse ette isikliku kasutusõiguse ala, mis vastab torustike kaitsevööndile.

15.3. Sademeveekanalisatsioon, kastmisveed

Planeeringuala hoonestuse katuste ja kõvakatttega platside sademeveed juhitakse osalt haljasalale, osalt kogutakse kokku, puhastatakse õlipüüduris ja juhitakse Haapsalu linna sademeveesüsteemi.

Sademeveekanalisatsiooni torustiku mõõtmed ja vajalik õlipüüduri võimsus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoone ehitusprojekti näha ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega. Peale kogumist üle jääv sademevesi immutatakse pinnasesse enda kinnistul. Põhjaveega kastmist ei planeerita.





16. Soojusvarustus

Planeeritava hoone soojusvarustus lahendatakse kauplusehoone jahutusseadmete jääsoojuse baasil.

Tehnoseadmed (sh ventilatsiooniseadmed, jahutusseadmed) on lubatud paigaldada hoone katusele. Tehnoseadmete värvitoon peab ühtima katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Lisaks peavad tehnoseadmed olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja jahutuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra).

17. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringust huvitatud isik on kohustatud muuhulgas:

1. liituma ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, sealhulgas rajama trassid - kavandatakse ligikaudu 42 m kanalisatsioonitrassi, ligikaudu 42 m veetrassi;
2. rajama nõuetekohase juurdepääsu planeeringualale;
3. rajama nõuetekohased parkimiskohad tänavamaale;
4. ümber tõstma krundi läbivad sidekanalisatsioonitorustikud.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd kohaliku elektrivõrgu ettevõttega, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Avalikel aladel keelatud tegevused on kirjeldatud Korrakaitseaduses.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- maakorralduslike toimingute teostamine (krundipiiride muutmine), servituutide ja isikliku kasutusega alade määramine. Planeeritud tehnovõrkudele, mis asuvad transpordimaal, on vajalik seada isiklik kasutusõigus nende omanike ja transpordimaa omaniku vahel,



tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;

- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Haapsalu linnavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Haapsalu linnavalitsuse poolt;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Ärihoonele ei väljastata enne kasutusluba, kui detailplaneeringukohased rajatised, sealhulgas avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised/alad on välja ehitatud ja kasutatavad.

