

Tallinna mnt 80 kinnistu DETAILPLANEERING Uuemõisa alevikus Haapsalu linnas



Tellija: **Aikkon Est OÜ**

Töö nr. **A-12-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2018

Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1. Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 29. august 2018 nr 784 Detailplaneeringu algatamine (Tallinna mnt 80, Uuemõisa alevik, Haapsalu linn).
2. Detailplaneeringu lähteseisukohad koos planeeritava ala asukoha skeemiga.
3. Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt koostatud Tallinna mnt 80 topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500 (töö nr. 75-2018).
5. Ridala valla üldplaneering (2010).
6. Ristiku kvartali detailplaneering (2004).

2. Detailplaneeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse suurendamine olemasoleva hoone juurdeehituseks, arhitektuursete ja ehituslike hoonestustingimuste määramine, haljastuse, heakorrapõhimõtete, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine.

3. Planeeritava maaüksuse andmed ja olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Haapsalu linnas Uuemõisa alevikus asuvat Tallinna mnt 80 kinnistut. Krundi suurus on 7111 m², katastritunnus 67401:009:0098, sihtotstarve 100% tootmismaa, kinnistusraamatu registriosa number on 1954932, hoonestusõiguse registriosa number 2095632. Kinnistu omanik on Aikkon Est OÜ.

Krunt piirneb kirdest Tallinna mnt 82 krundiga (katastritunnus 67401:009:0079, sihtotstarve – E), idast Tehnika põik 3 krundiga (katastritunnus 67401:009:0099, sihtotstarve – T), kagust Tehnika põik 1 krundiga (katastritunnus 67401:009:0101, sihtotstarve – T) ja Tehnika põik tänavaga (katastritunnus 67401:009:0096, sihtotstarve – L), edelast Tehnika tn 1 krundiga (katastritunnus 67401:009:0287, sihtotstarve – Ä/T), läänest Tallinna mnt 78 krundiga (katastritunnus 67401:009:0286, sihtotstarve – Ä/T), ja loodest Tallinna maanteega, riigitee 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla tee L14 (katastritunnus 67401:009:1390). Krunt paikneb riigimaantee kaitsevööndis.

Päas krundile on nii Tallinna maanteelt (riigitee) kui ka Tehnika põik tänavalt.

Krunt on hoonestatud. Krundil asub tootmis-, äri- ja büroohoone. Ehitisregistri andmetel on hoone ehitisealune pind 2146 m².

Krundi Tallinna mnt poolses osas on betoonkivist kattega parkimisplats 28 sõiduautole, hoonest ida pool on veel 14 parkimiskohta. Krundi lõunapoolsete teede ja platside katteks on killustik.

Krundi põhjanurgas on paar üksikut puud, ülejäänud haljastuse moodustavad murupinnad.

Krundi kirdepiiril ja Tallinna maantee ääres mõlemal pool kergliikusteed on sajuvete kogumise kraavid, Tallinna maanteel sadevete kanalisatsioon.

Kinnistul lasuvad kitsendused: Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla põhimaantee nr 9 kaitsevöönd 50 m ja olemasolevad talumiskohustusega tehnoarajatised elekter ja kanalisatsioon. Olemasoleval hoonel on olemas liitumised ühiskommunikatsioonidega.

Tallinna mnt 80 krundi osas kehtib Ridala Vallavolikogu 22.04.2004. a otsusega nr 87 kehtestatud Ristiku detailplaneering.

Tugiplaanil on olemasolev olukord 2018. a. oktoobri seisuga.

4. Detailplaan.

4.1. Planeeringulahendus.

Krundil asub tootmis-, äri- ja büroohoone. Käesoleva detailplaneeringuga on suurendatud varem planeeritud ehitusõigust, et saaks rajada olemasolevale hoonele juurdeehituse. Juurdeehitus on planeeritud krundi Tehnika põik tänava poole olemasoleva tootmishoone pikendusena ja sama kõrgusega. Hoone pikeneb 28 m võrra.

Hoonest ida pool asuvat parklat on laiendatud 10 parkimiskoha võrra.

4.2. Planeeringulahenduse põhjendused.

Juurdeehituse rajamine on tingitud vajadusest laiendada tootmispinda. Krundil on vaba ruumi Tehnika põik tänava poolses osas. Praegu on krundi täisehitusprotsent 30%, koos juurdeehitatava osaga 45%. Krunt asub piirkonnas, kus asuvad valdavalt 1-2 korruselised äri- ja tootmishooned. Ridala valla üldplaneering äri-, sotsiaal- ja tootmismaa kruntidele täisehitusele piiranguid ei sea. Kavandatav tegevus mahub krundile oma ruumiliste vajadustega nagu normatiivne parkimine. Kavandatav tootmishoone laiendamine ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus.

4.3. Vastavus üldplaneeringule.

Ridala valla üldplaneeringu järgi asub krundi Tallinna mnt poolne osa juhtsihtotstarbega S2 – reserveeritud segahoonestusalal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, tootmismaa ja transpordimaa. Tehnika põik tänava poolne osa asub tootmisalal T2 – tootmisalad, kus tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnamõjude täitmiseks ja sobib kokku elamualadega.

Kavandatav tegevus vastab Ridala valla üldplaneeringule kuid muudab kehtivat detailplaneeringut.

4.4. Kruntimine.

Katastriüksuse sihtotstarve viiakse vastavusse tegeliku kasutusega. 30 % tootmismaast muudetakse ärimaaks. Ülejäänud andmed jäävad samaks.

4.5. Ehitusõigus.

<i>Aadress</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud kõrgus maapinnast</i>
Tallinna mnt 80	7111 m ²	70%T, 30%Ä / TH,BT,BB / S2,T2	3 tk	3200 m ² (täisehitusprotsent 45%)	10 m (juurdeehitus sama kõrgusega kui olemasolev tootmishoone osa ca 8,5 m)

T – tootmismaa 003, Ä – ärimaa 002 (katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastri seaduse § 18¹ ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38 lg 7).

TH – tootmishoone maa, BT – kaubandus- ja teenindushoone maa, BB – kontori ja büroohoone maa (krundi täpsustatud kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringute leppemärkidele);

S2 – reserveeritud segahoonestusala, kus katastriüksuse sihtotstarbeks on lubatud tootmismaa, ärimaa, elamumaa ja transpordimaa, T2 – tootmisala, mis sobib kokku elamualaga (krundi lubatud kasutamise sihtotstarve vastavalt Ridala valla üldplaneeringule).

Ehitusõiguse näitajad ja planeeritav hoonestusala on kantud põhijoonisele.

4.6. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, tootmishoone osal 1 korrus.

Piirkonnas on eelistatud viilkatus kaldega 30°-45°. Tootmishoone osa katuse harjajoon on risti Tehnika põik tänavaga. Juurdeehitus rajada tootmishoone pikendusena, sama kõrge ja katus sama kaldega kui olemasolev hooneosa.

Välisviimistluses tuleb kasutada samu materjale kui olemasolevas tootmishoone osas (metall, klaas) ja sarnaseid värvitoone.

Hoone ±0,00=5,70.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav krunt külgneb Tallinna maanteega, riigitee nr 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla teelga.

Aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus riigiteel on veidi üle 5000 a/ööp. Külgneval teelõigul on kiirusepiirang 50 km/h (asula).

Planeeritav krunt asub riigitee kaitsevööndis, mille ulatus on 50 m äärmise sõiduraja servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Käesolev detailplaneering hõlmab küll tervet Tallinna mnt 80 krunti, kuid kavandatud tegevus toimub väljaspool riigimaantee kaitsevööndit. Riigitee kaitsevööndis asuval krundi osal muudatusi ei planeerita, st olukord riigimaanteel jääb samaks. Juurdepääs riigiteelt säilib. Planeeritavale tegevusalale on juurdepääs kohalikult teelt Tehnika põik tänavalt.

Ridala valla üldplaneeringu järgi asub planeeritav krunt juhtsihtotstarbega S2 – reserveeritud segahoonestusalal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa, ärimaa, elumumaa.

Parkimine on lahendatud kinnistu siseselt. Praegu on krundil ca 42 parkimiskohta. Juurde on planeeritud veel 10 parkimiskohta. Kokku parkimiskohtade arv krundil 52. Maksimaalselt vajalike parkimiskohtade arv EVS 843 Linnatänavad järgi on 45 kohta. Arvestatud on parkimisnormatiiviga äärelinnas: Sõiduautode müügi ja hooldekeskus – 1/40, asutus – 1/80, tootmishoone – 1/150.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kuna tegemist on tootmishoone laiendamisega väljaspool maantee kaitsevööndit, siis ei ole riigitee liiklusest tingitud häiringud probleemiks.

Tehnovõrke ja nende kaitsevööndeid riigitee alusele maauksusele juurde ei planeerita.

Sademevete ärajuhtimine on planeeringualal ja selle lähiümbruses juba lahendatud. Planeeritava krundi kirdeservas on kraav. Kraavist valgub liigvesi Tallinna mnt äärsesse kraavi. Sademevede immutatakse valdavalt pinnasesse oma krundil. Suurema saju korral valgub vesi krundi kirdepiiri ääres asuvasse kraavi.

Tallinna maantee äärne kraav on kaldega kirde suunas. Kraav lõpeb Tallinna mnt 82 krundi ees, kus sadeveed on juhitud torusse (Ø350). Kuna see jääb väljaspoole käesoleva planeeringu jaoks teostatud mõõdistust, siis on vaid illustreerivale joonisele kantud ülemineku orienteeruv asukoht.

Tallinna mnt 84 juures on maantee alt läbi truup (Ø800), mis juhib sadeveed Tallinna mnt 91 kirdeservas kulgevasse kraavi. Maantee keskel on rajatud ühendus truubist piki Tallinna maanteed kulgeva sadevete kanalisatsiooniga (Ø500).

Süsteem toimib ja eeldatavalt toimib ka edaspidi. Hoonealune pind suureneb ca 1000 m² võrra ja sedavõrd väheneb ka krundi pind, kuhu oleks võimalik sadevett immutada. Sadevete paremaks pinnasesse immutamiseks on vajalik rajatavad platsid krundil katta mitte asfaldiga vaid killustikuga.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Joogi- ja tarbevesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhatakse linna kanalisatsioonivõrku. Liitumised on välja ehitatud. Juurdeehitusse vett ja kanalisatsiooni ei planeerita.

Torustike kaitsevööndid on 2+2 m. Krunti läbiva kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses on seatud talumiskohustus.

7. Elektrivarustus.

Elektriühendus on olemas. Ehituse alla jääv maakaabel tuleb ringi tõsta. Kui tekib vajadus tarbimismahtu suurendada, siis lepatakse see kokku Imatra Elekter AS-iga.

Joonisele on kantud olemasolevate ja planeeritavate maakaablite asukohad. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m.

8. Side.

Sideühendus on olemas. Sidekaabli kaitsevöönd on 1+1 m.

9. Küte.

Hoones on lokaalne küte oma katlamaja baasil. Vajadusel on hoone võimalik ühendada kaugküttega, mille torustikud asuvad Tehnika põik tänava krundipoolses servas.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Pärast juurdeehituse rajamist korrastatakse hoone ümbrus rajatakse killustikkattega teed ja platsid ning murupinnad. Krundi idapoolses küljes asuvat parkimisala laiendatakse.

Krundi pinda ei ole vaja seoses juurdeehitusega tõsta.

Sademevete ärajuhtimine on planeeringualal ja selle lähiümbruses juba lahendatud. Sademeveed immutatakse valdavalt pinnasesse oma krundil. Sadevete paremaks pinnasesse immutamiseks on vajalik rajatavad platsid krundil katta mitte asfaldiga vaid killustikuga. Suurema saju korral valgub vesi krundi kirdepiiri ääres asuvasse kraavi. Kraavist valgub liigvesi Tallinna mnt äärsesse kraavi.

Krundi Tehnika põik tänava poolsele piirile võib rajada võrkpiirde koos väravatega.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Olemas on liitumine korraldatud jäätmeveoga. Puidujäätmeid kasutatakse kütteks oma katlamajas. Põletamiseks kõlbmatute suuremate jäätmete äraveo organiseerib krundi omanik.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Tootmismüra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud piirtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks. Ventilatsiooniseadmeid ei tohi paigaldada elamu poole. Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga. Eestis kehtib standard EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

12. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-4, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Hoone on mitme kasutusviisiga. Erineva kasutusviisiga osad moodustavad eraldi tuletõkkeseksioonid. Tootmishoone osa on eraldatud muust osast tulemüüriaga.

Kaubandus – IV kasutusviis, büroo – V kasutusviis, tootmishoone – VI kasutusviis.

Hoone minimaalseks tuleohutusklassiks on arvestatud TP2.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkindistust hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Vajalik väliskustutusvee normvooluhulk on 20 l/s 3 tunni vältel.

Kustutusvesi saadakse Uuemõisa aleviku tuletõrjehüdrantidest. Lähimad maapealsed tuletõrjehüdrandid asuvad krundi Tallinna mnt poolse piiri ääres hoonest 24 m kaugusel (nr 325, Ø110), hoonest 75 m kaugusel Tallinna mnt – Tehnika tn nurgal (nr 326, Ø110) ja Tehnika põik tänaval planeeritavast juurdeehitusest 20 m kaugusel (nr 323, Ø100).

13. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt on piiratud kolmest küljest piirdega. Tänavatel on olemas tänavavalgustus. Vajadusel võib välisvalgustust täiendada parkimisplatsi ja hoone Tehnika põik tänava poolse külje valgustusega.

14. Planeeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel projekteeritakse juurdeehitus.
2. Rajatakse tootmishoone juurdeehitus.
3. Taastatakse ja rajatakse teede ja platside pinnakatted ning murupinnad.

15. Märkused.

1. Detailplaneeringu seletuskirja punkti 5. „Liikluskorraldus“ on täiendatud sadevete kulgemise kirjeldusega väljaspool põhijoonise ulatust.
2. Illustreerival joonisel on eemaldatud eksitav roheline „hatch“ kraavist ja lisatud veel teine kiri „kraav“.
3. Illustreerivale joonisele on lisatud Tallinna mnt kaguservas kulgeva kraavi torusse ülemineku orienteeruv asukoht. Truubi asukoht jääb joonise ulatusest välja.

Koostas: arh. Reet Aedviir