

Tellija: HAAPSALU LINNAVALITSUS
Algataja: HAAPSALU LINNAVOLIKOGU
Huvitatud isik: MODIFY OÜ

Täitja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

HAAPSALU LINN, HOLMI TN 7 JA WESTMERI TN 6 DETAILPLANEERING

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd

Töö nr 240518

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	14
	joonised	4

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Krundijaotus
- 2.2 Kruntide ehitusõigus
- 2.3 Muinsuskaitse tingimused
- 2.4 Juurdepääs ja parkimine
- 2.5 Piirded
- 2.6 Haljastus
- 2.7 Vertikaalplaneering

3 TEHNOVÕRGUD

- 3.1 Veevarustus
- 3.2 Kanalisatsioon
- 3.3 Sademeveekanaliseerimine
- 3.4 Elekter
- 3.5 Soojavarustus
- 3.6 Side

4 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

5 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 6.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 6.2 Tuleohutus
- 6.3 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:8000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3
Sideühenduse-, sademeveekanaliseerimise ja jalakäijate liikumistee skeem M 1:1000	leht 4
Ruumilised illustratsioonid	

LISAD

HAAPSALU LINNASHOLMI TN 7 JA WESTMERI TN 6 DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

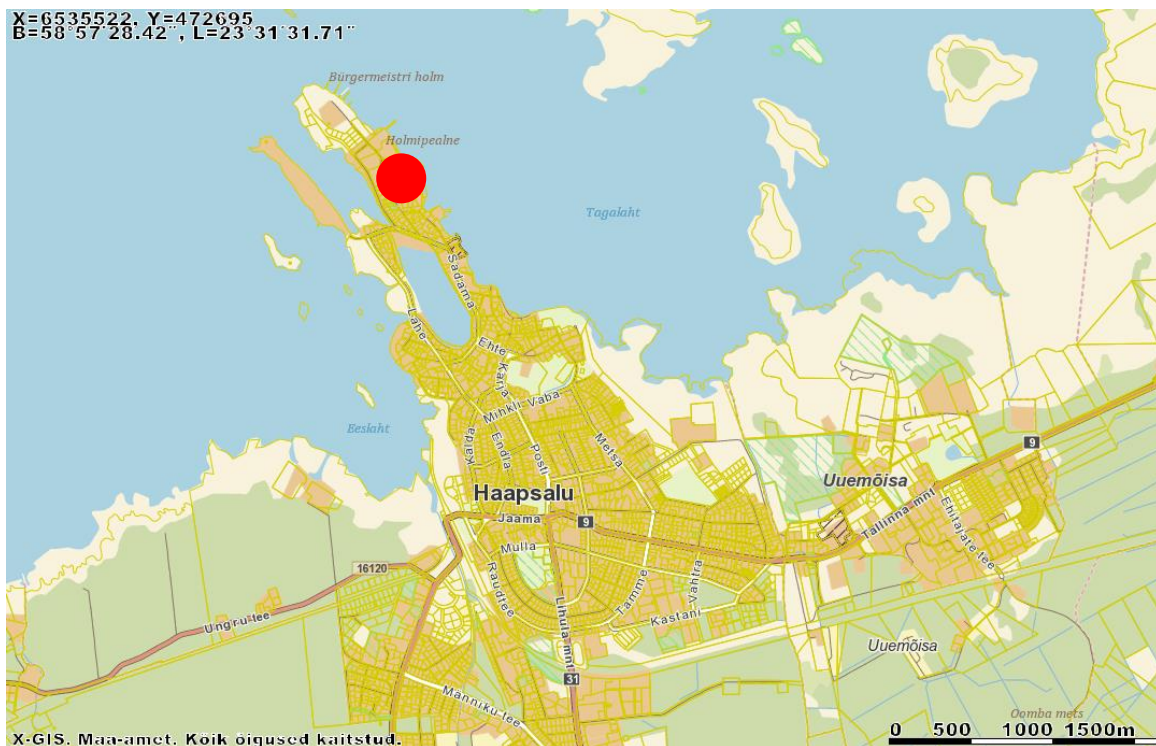
1. LÄHTESITUATSION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Kavandatav planeeringu ala asub Haapsalus, Tagalahe ääres holmide miljööväärtuslikul alal, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis.

Planeeritava ala suurus on ca 3171 m².

Planeeringu ala asukoha skeem



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Vastavalt Haapsalu Linnavolikogu 18.09.2018 otsusele nr 87 on planeeringu eesmärk määrata planeeritavale alale täiendav ehitusõigus, arhitektuursed ja ehituslikud hoonestustingimused, parkimise, haljastuse, heakorra põhimõtted, liiklus- ja parkimiskorraldus jms

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning Klotoid OÜ poolt võtsid planeeringu koostamisest osa:

Indrek Himmist	projektijuht, teede- ja liikluse planeerimise ala pädev isik
Pille Hein	planeerija
Terje Truuma	arhitekt
Ivo Väli	veevarustuse ja kanalisatsiooni pädev isik
Jaan Sõmmer	side-, elektrivarustuse ja kütte pädev isik

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsus nr 87 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta (Holmi tn 7 ja Westmeri tn 6, Haapsalu linn, Haapsalu linn)
- Lisa 1 Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsusele nr 87 Haapsalu linnas, Holmi tn 7 ja Westmeri tn 6 paiknevate kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad
- Lisa 2 Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsusele nr 87 Haapsalu linnas, Holmi tn 7 ja Westmeri tn 6 paiknevate kinnistute detailplaneeringu planeeringuala skeem
- Muinsuskaitse eritingimused Lääne maakonnas, haapsalu linnas, holmi tn 7 ja Westmeri tn 6 detailplaneeringu juurde, koostaja Madis Nõmm Klotoid OÜ, 2018
- Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006. a otsusega nr 84 kehtestatud linna üldplaneering
- Holmi tänav ja Holmi tn 3, 5, 7, Westmeri tn 6 osaliselt kehtestatud detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 25.01.2008 otsusega nr 184 „Detailplaneeringu osaline kehtestamine (Holmi tänav ja Holmi tn 3, 5, 7, Westmeri tn 6, Haapsalu)“.
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostaja Haapsalu Maamõõdubüroo 18.04.2019 töö nr 28-2019
- Hoonete katuste teostusjoonis, Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 05.08.2019 töö nr 77-2019
- AS Haapsalu Veevärk poolt 15.05.2019 väljastatud tehnilised tingimused Vee ja kanalisatsiooni osas detailplaneeringu koostamiseks Westmeri 6, Haapsalu linn, nr 4.-2/82.
- Telia Eesti AS poolt 24.05.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 31957256.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Westmeri tänavaga ja kagust Holmi tänavaga, läänest Kaluri tn 24 (elamumaa), Holmi tn 5 (elamumaa) ja Kaluri tn 22 (ärimaa) kruntidega, ning idast Holmi tn 9 (elamumaa) ja Westmeri tn 3 (äri- ja tootmismaa) kruntidega. Planeeritav ala asub holmide miljööväärtuslikul alal, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis.

Ümberkaudne hoonestus on suhteliselt kirju. Planeeringualast põhja- ja idapool asuvad põhiliselt tootmis- ja sadamahooned, põhiliselt on viimistlusmaterjalidena kasutatud silikaati, krohvi, plekki. Silma jääb, et tootmishoonetel on väikeste akende read, mitte näiteks kolm ülisuurt tehaseakent. Planeeringualast kagu- ja lõunapoole jäävad enamasti elu- ja majutushooned ning jahtklubi, viimistluses on põhimaterjaliks puit, värvikasutuses on palju heledaid toone ja kollast. Westmeri tn 6 krundist läänepoolse jääb korruselamu ja vana klubihoone, mõlemad on krohvitud hooned.

Westmeri 6 kinnistul on olemasolev ellinguhoone ja 2 abihoonet, Holmi tn 7 on hoonestamata. Olemasoleva hoone ellinguosa kõrgema osa kõrgus on 9 m ja madalama osa kõrgus 5 m.

Olulist kõrghaljastust kruntidel ei esine.

Olemasolevad juurdepääsud on Westmeri ja Holmi tänavalt.

Haapsalu linna üldplaneering kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84. Üldplaneeringuga on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks sadamate maa (LS) ja teemaa. Teega on nähtud ette ühendada olemasolevad Holmi ja Westmeri tänavad.

Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta linna üldplaneeringut: Westmeri 6 ja Holmi 7 krundid planeeritakse äri- ja tootmismaa kruntideks, avalikku tänavat ei kavandata.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Asustus-üksus	Kinnistu omanik seisuga 09.05.2018	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Westmeri 6	OÜ Modify (registrikood 14147942)	2554 m ²	Tootmismaa 100%	18301:002:0530	657532
Holmi tn 7	OÜ Modify (registrikood 14147942)	617 m ²	Elamumaa 100%	18301:002:0001	966032

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Muinsuskaitseseadus	Kogu planeeritav ala	Haapsalu linn Muinsuskaitseamet	Planeeritav krunt asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala nr 27013 kaitsevööndis
Ehitusseadustik	10 m sõiduraja servast	Haapsalu linn	Planeeringuala asub Westmeri ja Holmi tänava ääres
Looduskaitseseadus	Kogu planeeritav ala (200 m tavalisest veepiirist)	Haapsalu linn	Planeeringu ala jääb ranna piiranguvööndisse
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	1 m mõlemal pool elektrikaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad elektrikaablid

2. PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva planeeringuga on planeeringualal Westmeri tn 6, Holmi tn 7 ja Holmi tn 5 kinnistute omanike vahelise kokkuleppe tulemusena moodustatud 4 uut krunti, milledest kolmele krundile määratakse ehitusõigus. Holmi tn 5 krundile käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata, ehitusõiguse määramiseks Holmi tn 5 krundile tuleb koostada eraldi detailplaneering.

Westmeri tn 6 krundile on kavandatud ellinguhoone laiendamine. Olemasolev ellinguhoone ja tema külge ehitatud kõrvalhoone on ehitisregistris loetud üheks hooneks. Planeeringuga on kavandatud hoone ellinguosa laiendamine ja kõrvalhoone osa asemel kaupluse ja büroohoone rajamine. Hoonete kõrgused ei muutu.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et ligikaudu 30 aastaste vahedega on suurimad veetõusud +2,0 m. Igaaastased veetõusud on 1,20 – 1,30 m. Hoonete põranda kõrgused on määratud üle 2,0 m. Planeeritud parkla ja Holmi tänava poolse juurdepääsutee kõrgused jäävad alla 2,0 m, sel juhul tuleb arvestada, et üleujutuse korral võib jääda Holmi tänava poolne juurdepääs ja parkla vee alla.

Holmi tn 7 krundile on kavandatud parkimise ala.

Lisaks on moodustatud Holmi tänava lõik 2 krunt Holmi tänava laiendamiseks.

2.1 Krundijaotus

Planeeringujärgsed krundid			
Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve
Westmeri 6	2608 m ²	tootmishoone maa laohoone maa, büroohoone maa, kaubandus- ja teenindushoone maa,	Ärimaa Tootmismaa
Holmi 7	452 m ²	Parkimisehitise maa,	Transpordimaa
Holmi tänava lõik 2	93 m ²	Tee ja tänava maa-ala	Transpordimaa
Holmi 5	941 m ²	Ükiskelamu maa	Elamumaa

2.2 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest.

Hoonete suurim lubatud arv ja ehitusalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile plaaneritud hooneid.

2.2.1 Westmeri 6

Krundi pindala:	2608 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Büroohoone maa, Kaubandus- ja teenindushoone maa, laohoone maa,
Katastriüksuse sihtotstarve:	Ärimaa, Tootmismaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	2 (olemasolev + plan. hoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	1655 m ²
Hoone lubatud maks. kõrgus maapinnast:	Hoone Ellinguosa 8,79 m Hoone büroo- ja kaupluse osa 5 m
Hoone suurim lubatud kõrgus abs. kõrgusena:	ellinguosa 11,09 m büroo- ja kaupluse osa 7,50 m

Arhitektuursed tingimused:

Harjajoon:	paralleelne või risti Westmeri tänavaga
Katusekalle:	0-20 °
Maksimaalne korruselisus:	2

Planeeritud hoone ellinguosa välisviimistlus lahendada analoogselt krundist põhja ja idasuunas jäävate tootmishoonetega, hoone büroo- ja kaupluseosa välisviimistlus lahendada analoogselt Holmi tänava äärde jääva hoonestusega, kus põhilise välisviimistlusmaterjalina on kasutatud puitlaudist.

2.2.2 Holmi tn 7

Krundi pindala:	452 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Parkimisrajatise maa
Katastriüksuse sihtotstarve:	Transpordimaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.2.3 Holmi tänava lõik 2

Krundi pindala:	93 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa-ala
Katastriüksuse sihtotstarve:	Transpordimaa
Lubatud hoonete maks. arv krundil:	0

2.3 Muinsuskaitse tingimused

Detailplaneeringu ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis.

Holmi tn 7 ja Westmeri tn 6 detailplaneeringu juurde on koostatud 2018. a. muinsuskaitse eritingimused, koostaja Madis Nõmm, Klotoid OÜ.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus ei mõjuta muinsuskaitseala vaadeldavust.

Vastavalt eritingimustes soovitatule, ei ole detailplaneeringu koostamise käigus planeeringuala kinnistuid kavandatud liita.

Kõik Haapsalu muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndisse edaspidi kavandatavad ehitised ja rajatised tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Planeeringualal ilmnevate kultuuriväärtusega leidude puhul peatada tööd ning informeerida Muinsuskaitseametit.

Äripindade välireklaam paigutada piirdeaiale, järgides selle kõrgust ja/või kahekorruselise hoone fassaadile, allapoole katusejoont.

2.4 Juurdepääs ja parkimine

Westmeri 6 krundile sissesõidud on kavandatud Westmeri ja Holmi tänavalt. Westmeri tänava poolt on kavandatud juurdepääs ellinguhoonele ja Holmi tänava poolt juurdepääs kauplusesse, bürosse ja parklasse.

Kuna Westmeri tn 6 on kavandatud väikelaevade remont ja teenindus, siis ei ole läbi krundi kavandatud avalikku jalakäijate liikumisteed. Üldplaneeringujärgne Promenaadi

pikendus on tagatud läbi Westmeri tn 3 ja Holmi tn 14 kinnistute (vt joonis 4). Navigatsioonivälisel ajal ei ole võimalik tagada läbipääsu üle sadama territooriumi.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2016 Tabel 9.1, arvestatud on, et planeeringuala asub linnakeskuses klass II kuni IV. Arvutuslikud ehitisealused pinnad on ellinguosal 1195 m², büroo osal 180 m² ja kaupluse osal 180 m², sellisel juhul tuleb normatiivseks parkimiskohtade arvuks ellinguosal 5 kohta, kauplusel 2 kohta ja bürool 2 kohta, kokku 9 parkimiskohta. Westmeri 6 krundi parkimine on lahendatud Holmi tn 7 krundile planeeritava parklaga, kuhu on kavandatud 9 sõiduauto parkimiskohta.

Westmeri 6 krundisisesed teed on planeeritud asfaltiga. Holmi tn 7 parkla rajada tänavakatte- või murukiviga või neid omavahel kombineerides.

2.5 Piirded

Holmi tn 7 krunt eraldada Holmi tänavast piirde või haljastusega nii, et jälgitaks tänavamaa mõttelist piiri vastavalt Holmi 3 ja 5 tänavapoolsele piirile. Piirde kõrguse valimisel arvestada naabruses olevate eeskujudega, materjalina kasutada puitu või puidu ja metalli kombinatsiooni, lubatud on betoonsokli kasutamine. Haljastuse puhul istutada taimed nii, et mõistliku hooldamise korral paikneks hekk või põõsastik krundil tänavamaa mõttelisest piirist tagapool.

Westmeri tänava poolsele küljele võib rajada piirde, mille kõrgus ja üldilme valida Westmeri tn naaberkinnistute piirete eeskujul. Lubatud on kasutada keevisvõrgust piirdeid ja väravaid.

2.6 Haljastus

Uue hoonestuse rajamisel likvideeritakse 2 Westmeri 6 krundil kasvavat kaske.

Holmi tn 7 krundil on olemasoleva haljastusena üks kask ja kaks viljapuud, olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada. Lisaks rajada elamumaade ja parkla vahele täiendavat haljastust hekina või põõsaste reana.

Holmi tn 7 krundi võib eraldada Holmi tänavast haljastusega. Haljastuse puhul istutada taimed nii, et mõistliku hooldamise korral paikneks hekk või põõsastik krundil tänavamaa mõttelisest piirist tagapool.

Haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

2.7 Vertikaalplaneerimine

Westmeri tänava orienteeruv kõrgus ellinguhoone sissepääsu ees on 2,0 m ja Holmi tänava orienteeruv kõrgus Holmi 7 sissesõidu ees on 1,57 m. Maapinna lang on Westmeri tänava poolt Holmi tänava poole.

Hoonete +/- 0.00 on ellinguhoonel orienteeruvalt +/-2,30 m ja kauplus-büroohoonel +/-2,50 m.

3 TEHNOVÕRGUD

3.1 Veevarustus

AS Haapsalu Veevõrk on 15.05.2019 väljastanud tehnilised tingimused Vee ja kanalisatsiooni osas detailplaneeringu koostamiseks Westmeri 6, Haapsalu linn, nr 4.-2/82.

Westmeri 6 krundi veevarustus on planeeritud olemasolevast liitumispunktist (MS Dn 50) Westmeri tänaval.

Olemasolev tuletõrjehüdrandi lähedusse uusi rajatise ei planeerita, seega puudub vajadus tuletõrjehüdrandi asukoha korrigeerimiseks.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

3.2 Kanalisatsioon:

AS Haapsalu Veevõrk on 15.05.2019 väljastanud tehnilised tingimused Vee ja kanalisatsiooni osas detailplaneeringu koostamiseks Westmeri 6, Haapsalu linn, nr 4.-2/82.

Westmeri 6 krundi olmevee kanaliseerimine on planeeritud Westmeri tänava liitumispunkti (kanalisatsioonitoru TP-04 kinnistu piiril).

Sademe- ja drenaaživete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud.

Joonisel näidatud torustike paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

3.3 Sademeveekanalisatsioon

Sademevete käitlemiseks on Haapsalu Linnavalitsus 09.09.2019 väljastanud Westmeri tn 6 ja Holmi tn 7 kinnistute sademevee kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 4-2/5-13.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on käesoleva planeeringuga planeeritud Holmi tn äärde sademeveetoru suubumisega merre. Planeeritavate kinnistute sademeveed juhtida torustikega kavandatud eesvoolu.

Holmi tänava äärse sademevee torustiku projekteerimisel lähtuda ümberkaudsete kruntide sademevee kanaliseerimise vajadusest projekteeritavasse sademevee torustikku.

Torustiku väikesest maandamissügavusest tulenevalt näha ette meetmed torustiku kaitsmiseks liikluskoormuse eest.

Täpsed sademeveetorustike ja -kaevude asukohad, sügavused ja läbimõõdud antakse projekteerimise staadiumis.

Sademevee suublasse juhtimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.

3.4 Elekter

Westmeri 6 kinnistul on olemasolev elektriliitumine peakaitsmega 160 A. Holmi tn 7 krundile elektriliitumist planeeritud ei ole.

3.5 Soojavarustus

Westmeri 6 hoonete küte on lahendada elektri baasil soojuspumpadega.

3.6 Side

Telia Eesti AS poolt 24.05.2019 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 31957256.

Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Kaluri tänaval paiknevast sidekaevust JN1-603 (vt Sidevõrguga liitumisskeem leht 4).

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatte all 1m.

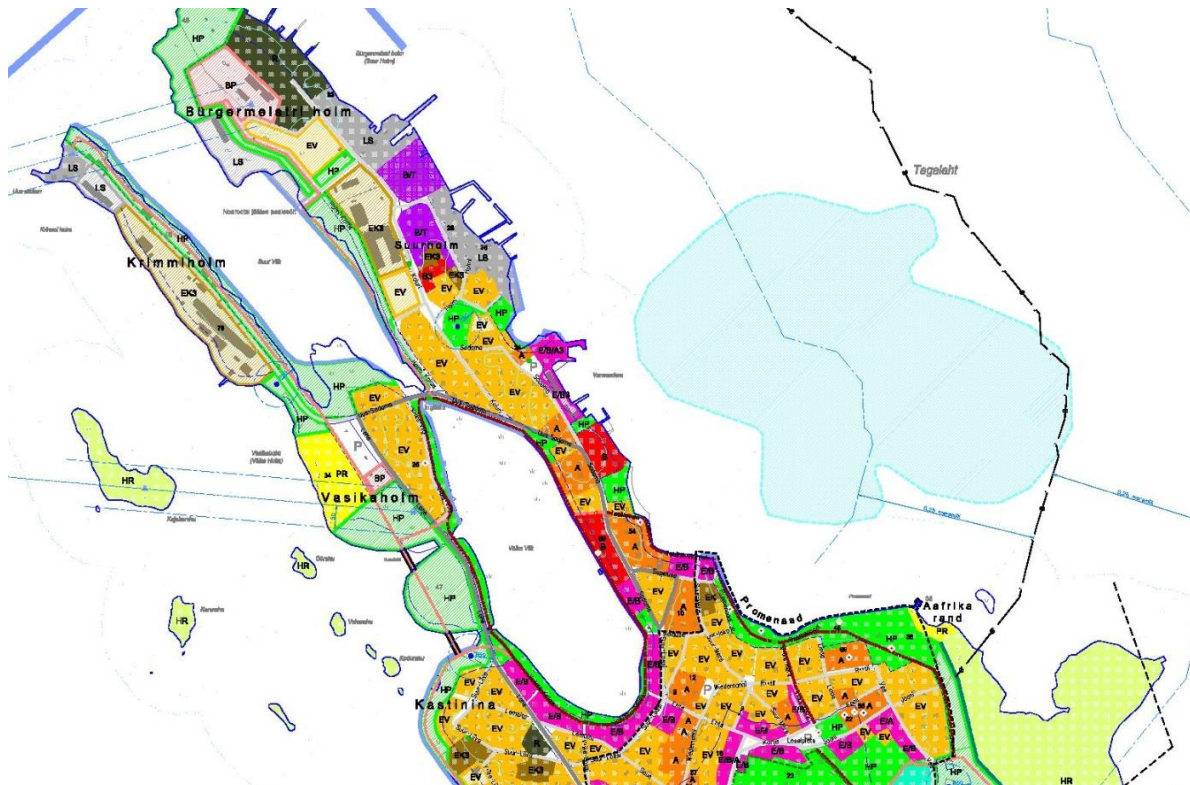
Projekteerimise käigus näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Joonisel näidatud sidekanalisatsioonitoru paiknemise lahendused on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda.

4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringualal kehtib Haapsalu linna üldplaneering.

Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringu kaardist.



Üldplaneeringuga on määratud planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks osaliselt äri- ja tootmismaa (olemasolev ellinguhoone), sadamate maa (LS) ja teemaa. Teega on nähtud ette ühendada olemasolevad Holmi ja Westmeri tänavad. Sõidutee

Holmi tänavalt läbi Holmi 7 ja Westmeri 6 krundi on üldplaneeringus mõeldud lühemaks juurdepääsuteeks sadamasse. Hetkel saab sadamasse mööda Kaluri ja Westmeri tänavat.

Westmeri 6 ja Holmi 7 krundid planeeritakse äri- ja tootmismaa kruntideks, avalikku tänavat ei kavandata.

Kaluri tänava ääres Holmi tänavast kuni Westmeri tänavani ja Westmeri tänava ääres olemasolevaid elamuid ei ole. Küll on aga väikeelamud Holmi tänava ääres.

Westmeri 6 krundil on kavandatud rajada olemasoleva ellinguhoone laiendamine ning kauplus-büroohoone rajamine olemasoleva hoone kohale. Planeeritavad tegevused on kooskõlas üldplaneeringu juhtfunktsioonidega.

Planeeritavate kruntide omanik ei soovi oma krundile rajada avalikku tänavat, kuna see hakkaks kitsendama krundi sihtotstarbelist kasutamist.

Tänava rajamisega kaasneks Holmi tänava liikluskooormuse suurenemine ning sellega suureneksid Holmi tänava äärsete elamute ja majutuskohade liiklusest tulenevad häiringud.

Sadamat ja ellinguhoonet teenindav transport on suures osas suuregabariidiline ja liiklusohutuse seisukohast ei ole mõistlik sadamat ja ellinguhoonet teenindavat transporti suunata läbiva liikluse kaudu Holmi tänavale. Samuti ei parenda Westmeri ja Holmi tänavate ühendamine liiklusohutust.

Käesoleva planeeringuga ei planeerita Westmeri ja Holmi tänavat ühendavat avalikku teed üle Westmeri 6 ja Holmi 7 kinnistute ning lähtuvalt sellest tehakse ettepanek muuta kehtivat Haapsalu linna üldplaneeringut. Muudatused kantakse Haapsalu linna üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja. Aluseks on käesolev detailplaneering

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel. Servituudi ala määramisel lähtutud Asjaõigusseadusest, Ehitusseadustik¹, Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, Keskkonnaministri määrusest nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Holmi tänava lõik 1 18301:002:0051	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
	Sadamevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadamevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sadameveetorustikku
Holmi tänava lõik 2	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
	Sadamevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sadamevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sadameveetorustikku

Holmi tn 7	Side-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sidekanalisatsioon	1 m mõlemal pool sidekanalisatsiooni
	Sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sademeveetorustikku
Westmeri tn 6	Sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud Kaluri tn 22 sademevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sademeveetorustikku
Holmi tn 2b 18301:002:0048	Sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sademeveetorustikku
Sadama tn 32a 18301:001:0074	Sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud sademevee-kanalisatsioon	2 m mõlemal pool sademeveetorustikku

6 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

- Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ja § 6 lg 2 nimetatud tegevuste hulka, mille kohta peab otsustaja andma eelhinnangu, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hoonete projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 30. augusti 2012 määrusest nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“. 27.03.2015
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida õiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni väliterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja

ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Hoonete küte on planeeritud elektri baasil, lokaalseid katlamaju ei ole kavandatud.
- Kruntidele on planeeritud tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus.
- Sademevee suublasse juhtimise projekteerimisel võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr 99 29.11.2012 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed1“.
- Jäätmed tuleb käidelda vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale (www.haapsalu.ee) Jäätmekäitlejaga lepingu sõlmimine on kinnistu valdajale kohustuslik.

6.2 Tuleohutus

Planeeritud kauplus kuulub IV kasutusviisiga hoonete klassi, büroohoone kuulub V kasutusviisiga hoonete klassi ja ellinguhoone VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete tulepüsivusklassid määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Holmi tn 7 krundil Holmi tänava poolses küljes.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- üldkasutatavate alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamiseks.
- Ehitusõigusega kavandatud hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Ehitiste püstitamine ja kasutuslubade taotlemine.

- Juurdepääsuteed sh mahasõidud ning tehnovõrgud rajab piirkonna arendaja.
- Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.