

Haapsalu linnas, Bürgermeistri holmi
Suure viigi äärses kaldaalas
DETAILPLANEERING

Haapsalu Linnavalitsus
OÜ Disarek

Haapsalu 2012

Linnapea: Urmas Sukles

Tegevdirektor: Siiri Hunt

HAAPSALU LINNAVALITSUS
Reg kood 75012802
Posti tn 34, 90504 Haapsalu
tel 4725300, fax 4725310,
e-mail: hlv@haapsalulv.ee

OÜ DISAREK, Ep10223209-0001
Reg kood 10223209
Pargi 7a, 76607 Keila
tel/fax 6780195
e-mail: info@disarek.ee

EESSÕNA

Planeeringu eesmärgiks on täpsustada 23.01.01.a Haapsalu Linnavalikogu poolt kehtestatud Bürgermeistri holmi detailplaneeringut (väikesadam, haljasalad, liikluskorraldus, krundijaotus jm). Planeeringuala suurus maismaal on ca 4,5 ha.

Planeeringu koostamise alused on:

- Haapsalu Linnavalitsuse 31.03.2010.a korraldus nr 205 “Detailplaneeringu algatamine (Bürgermeistri holmi Suure viigi äärne kaldaala, Haapsalu)”;
- Haapsalu linnas, Bürgermeistri holmi Suure viigi äärse kaldaala detailplaneeringu lähteseisukohad, Lisa 1 Haapsalu Linnavalitsuse 31.03.2010 korraldusele nr 205;
- Haapsalu linna üldplaneering;
- Bürgermeistri holmi maa-ala topograafiline plaan tehnovõrkudega (Haapsalu maamöödubüroo OÜ 20.04.2010.a töö nr 073-2010);
- Planeerimisseadus.

Planeeringus on:

- kavandatud 1 sadama-, 1 äri/elamu-, 2 haljasala ja 1 tänavakrundi rajamine;
- määratud kruntide ehitusõigused;
- lahendatud kruntide juurdepääsud, määratud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted;
- lahendatud tehnorajatiste põhimõtteline paigutus;
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna- ja tervisekaitse aspekte ning kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandite kitsendused;
- määratud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Haapsalu linna üldplaneeringuga.

Planeeringulahenduse autor on Haapsalu Linnavalitsus. Planeeringu on vormistanud OÜ Disarek.

Planeeringu koostamisel osalenud töögrupp:

- aselinnapea Peeter Vikman
- ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja Reimo Reimer
- linnaarhitekt Anu Joost, planeeringu projektijuht
- linnaarengu ja muinsuskaitse peaspetsialist, arhitekt Tõnis Padu, planeeringu arhitektuurse lahenduse autor
- maakorraldusosakonna juhataja Anu Ulm
- geodeet Villu Vapper
- linnakeskkonna osakonna juhataja Krista Vilt
- OÜ Disarek arhitekt-planeerija Siiri Hunt

SISUKORD

Seletuskiri

Sissejuhatus

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigus
4. Tänavad, liiklus ja parkimine
5. Tehnovarustus
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kinnisomandi kitsendused
8. Arhitektuur, haljastus ja heakord
9. Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Joonised

1. Asendiskeem M 1:10 000
2. Tugiplaan M 1:2000
3. Põhijoonis M 1:2000
4. Tehnovõrgud M 1:1500
5. Kruntide moodustamine M 1:2000
6. Illustratsioon M 1:2000
7. Sadama lõige A-A M 1:150

DP lisad

1. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust
2. Väljavõte tööst „Haapsalu väikelaevade sadam. Laevatee süvendus“, joonis „Moreeni ja lubjakivi pealispinna samakõrgusjooned“
3. Väljavõte Bürgermeistri holmi detailplaneeringust
4. Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused koos lisadega
5. Nõuded kuivale hüdrandile

KOV menetluskohandused (korraldused, otsused, väljavõtted ajalehtedest ja seonduvad alusmaterjalid)

1. Haapsalu Linnavalitsuse 31.03.2010.a korraldus nr 205 „Detailplaneeringu algatamine“ ja kinnitatud lähteseisukohad
2. Algamise teade ajalehes „Lääne Elu“
3. Algamise teated puudutatud isikutele
4. Algamise teade Lääne Maavalitsusele 31.03.2010
5. Lääne Maavalitsuse 28.04.2010 kiri nr 2.1-4/843 „Detailplaneeringute järelevalve Haapsalu linnas“
6. Keskkonnaameti 28.09.2010.a kiri nr HLS 6-8/35305-2 „Seisukoht Bürgermeistri holmi Suure Viigi äärses kaldaala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse osas“
7. Haapsalu Linnavalitsuse 06.10.2010.a korraldus nr 551 „Bürgermeistri holmi Suure viigi äärses kaldaala detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise mitte algatamine“ ja teated

8. Eskiislahenduse avaliku arutelu teade ajalehes „Lääne Elu“
9. Eskiislahenduse avaliku arutelu teated puudutatud isikutele
10. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 07.11.2011
11. Eskiislahenduse avaliku arutelu osavõtjate nimekiri
12. Maa-ameti 21.11.2011.a kiri nr 6.2-3/12169 “Bürgermeistri holmi Suure viigi äärses kaldaala detailplaneeringu eskiis”
13. Muinsuskaitseameti 23.01.2012.a kiri nr 1.1-7/125-1 „Seisukoht detailplaneeringu eritingimuste koostamise kohta“
14. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused:
 - 30.01.2012 nr 6.12-3/12-0322-002 Tehnilise Järelevalve Amet
 - 02.02.2012 nr 4.6-8/12/308 Lennuamet
 - 03.02.2012 nr 15-4/12-00177/012 Maanteeamet
 - 03.02.2012 nr 6.2-3/1037 Maa-amet
 - 15.02.2012 nr K-AT/4-5 Päästeameti Lääne Päästkeskuse inseneritehniline büroo
 - 16.02.2012 nr 13-3/86-2 Siseministeerium
 - 17.02.2012 nr 12.1-1/12/430 Kaitseministeerium
 - 20.02.2012 nr HLS 6-5/122623-2 Keskkonnaamet
 - 29.02.2012 nr 6-3-1/385 Veeteede Amet
 - 05.03.2012 nr 1.10-17/12-00173/023 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

SISSEJUHATUS

Planeeringu alusena on kasutatud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 2010.a tööd nr 073-2010 „Bürgermeistri holm, Haapsalu linn, Lääne maakond. Topograafiline plaan tehnoorkudega“.

MTÜ Puulaevaselts VIKAN tellimisel teostati 2011.a kevadel Suure viigi merepõhja uurimine (vt lisas 2 väljavõtet IPT Projektijuhtimine OÜ tööst nr 11-02-0948 „Haapsalu väikelaevade sadam. Laevatee süvendus“ – joonis „Moreeni ja lubjakivi pealispinna samakõrgusjooned“).

Piirkonnas on varem koostatud järgmised detailplaneeringud:

1. Bürgermeistri holmi detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 23.02.2001.a otsusega nr 90;
2. Suur-Holmi 1 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 23.09.2005.a otsusega nr 214;
3. Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 21.12.2007.a otsusega nr 176;
4. Westmeri tn 1 detailplaneering, kehtestatud Haapsalu Linnavalituse 17.03.2010.a otsusega nr 170.

Bürgermeistri holmil on samaaegselt koostamisel Kaluri tn 32 (praegune Kaluri tn 34 ja selle ümbrus) detailplaneering, algatatud Haapsalu Linnavalitsuse 30.04.2008.a korraldusega nr 317.

Praegu on planeeringuala arengut suunavateks dokumentideks Haapsalu linna üldplaneering ja Bürgermeistri holmi 2001.a detailplaneering. Samuti määrab planeeringuala arengut maareform, kuna tegemist on reformimata riigimaaga, mis on enne 1940. aastat kuulunud linnale. Seega on käesoleva planeeringu üks eesmärkidest tasakaalustada linna ja riigi huvid.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks Haapsalu Linnavolikogu 23.02.2001.a otsusega nr 90 kehtestatud Bürgermeistri holmi detailplaneering käesoleva planeeringuala ulatuses.

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Haapsalu linnas Bürgermeistri holmil Suure viigi kirdekaldal. Planeeringualaks on Suure viigi äärne kaldaala (ca 4,5 ha) ja meri sadama akvatooriumi ja Haapsalu-Noarootsi jäätee trassi määramiseks vajalikus osas. Mõiste “planeeringuala” tähendab käesolevas töös eeskätt planeeritavat maismaad.

Planeeringualale pääseb Kaluri tänavalt ja Holmi kaldalt. Planeeringuala on pikliku, kagu-loodesuunalise kujuga, mille pikkus on ca 0,5 km ja laius keskmiselt 50...100 m. Planeeringuala rannajoone pikkus on ca 750 m.

Bürgermeistri holm on põhjapoolseim osa kagu-loodesuunalisest neemikust, millel asub Haapsalu vanalinn. Kuni 1970-ndateni oli Bürgermeistri holm saar. Neemikut moodustavate saarte vaheline madalaveeline silm täideti tollal kalurikolhoosi poolt ning võeti kasutusele tootmiskaana. Bürgermeistri holmi aluspõhja moodustab paas, mis astanguliselt madaldub Tagalahe ja Suure viigi suunas, paas paljandub naaberholmi – Krimmi holmi edelakaldal. Planeeritava ala, aga laiemalt kogu Bürgermeistri holmi maastik muutus Väikese viigi süvendustööde aegu 2003.a, mil siia ladustati viigist välja kaevatud pinnas. Enamuses koosnes see suuri paelahmakaid sisaldavast moreenist, planeeritava ala edelaservas meenutab täitepinnase umbes 2 m kõrgune serv looduslikku paeastangut. Ka on sinne taimestik iseloomulik Lääne-Eesti paepealsetele rannaaladele. Planeeritavat ala kirdest piiravat, varem planeeritud pereelamute krunte kasutatakse alates 2009.a Tagalahe süvendamisel väljapumbatavate setete kaadamiskohana. Kaadamiskohalt välja voolav mudasegune vesi juhiti Suurde viiki ning sellega viiki kantud setete tulemusel on planeeritava ala lõunaserva jääva väikese abaja rannajoon oluliselt mere suunas nihkunud. Seoses varem planeeritud pereelamute kruntide kohale rajatud kaadamiskohaga on sealne reljeef oluliselt muutunud ning elamukruntide planeering vajab kooskõlla viimist olemasoleva olukorraga.

Planeeringualal ei ole maareformi lõpetatud ehk tegemist on reformimata riigimaaga, millele on riik teinud kahes kohas reservmaa taotluse (vt joonis 2 „Tugiplaan“): AT0409010024 ja AT0409010039.

Planeeringuala naabruses on järgmised maaüksused:

- Kaluri tn 37 kinnistu reg nr 1718132, katastritunnus 18301:002:0011, sihtotstarve riigikaitsemaa, omanik Eesti Vabariik, haldaja Politsei- ja Piirivalveamet. Kinnistu kohta on 2005.a koostatud Suur-Holmi 1 detailplaneering;
- Holmi kallas 24 (katastritunnus 18301:002:0061), Holmi kallas 26 (katastritunnus 18301:002:0057), Holmi kallas 28 (katastritunnus 18301:002:0054), Holmi kallas 30 (katastritunnus 18301:002:0055), Holmi kallas 32 (katastritunnus 18301:002:0062) ja Holmi kallas 34 (katastritunnus 18301:002:0063) katastriüksused, mille sihtotstarve on elamumaa ning mis vastavad 2001.a Bürgermeistri holmi detailplaneeringuga kavandatud elamukruntidele, omanik Haapsalu linn;
- riigi reservmaa taotlusega ala AT0409010035, mis hõlmab 2001.a Bürgermeistri holmi detailplaneeringuga kavandatud 2 elamukrunti;
- Holmi kallas kinnistu reg nr 2795132, katastritunnus 18301:002:0039, sihtotstarve transpordimaa, omanik Haapsalu linn;
- Holmi tulepaak 518; katastritunnus 18301:002:0630, sihtotstarve transpordimaa, kus asub navigatsiooni meremärk, omanik Eesti Veeteede Amet

Vastavalt Haapsalu linna üldplaneeringule (vt ka lisa 1) on planeeringualal järgmised juhtotstarbed:

- parkide ja haljasalade maa;
- sadama maa;
- turismi ärimaa;
- tänavamaa.

Üldplaneeringus on planeeringualale ette nähtud ülelinnalise tähtsusega kergliiklustee või jalgteede rajamine. Vastavalt Looduskaitseadusele on üldplaneeringuga täpsustatud ranna

ehituskeeluvööndit. Planeeringualal on navigatsiooni liitsiht meremärgiga ning Noarootsi jäätee pealesõit.

Planeeringuala on hoonestamata ja rajatisteta (va ala läbiv keskpinge maakaabel ning Holmi kalda tänavarajatised). Üldilme on looduslik, kuid kogu planeeringuala maapinda on üldplaneeringu kehtestamise järgsel ajal tõstetud sadamate akvatooriumite ja veeteede süvendusmaterjaliga (kaadamispaik Keskkonnaameti loal), mistõttu üleujutustest mõjutatud alade osakaal on vähenenud. Maapinna kõrgused on ulatuvad kuni 4 meetrini. Kõrghaljastus puudub.

Holmi kaldal on sõidutee, vee- ja kanalisatsioonitrass, keskpinge maakaabel. Planeeringualast veidi kaugemal on sidekaabel. Tänavavalgustust piirkonnas ei ole.

Planeeringualal ei ole looduskaitseobjekte ega nende piiranguvööndeid. Bürgermeistri holm asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevööndis ja holmide mijööväärtuslikul alal.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringuga on kavandatud:

- Holmi kallas tänava pikendamine holmi tipuni;
- puulaevade (kaljaste) töökojale ja klubile ning väikesadamale vajalik territoorium (krunt);
- 1 äri/elamukrunt;
- Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneeringuga kavandatud Suure viigi kaldapealse haljasala jätkamine Bürgermeistri holmile. Haljasala kujunduslikuks teljeks on paelahmakatest rikka täitepinnase astangu esiletoomine ja selle kasutamine pargikujunduses.

Kavandatav teenib tervikuna rekreatiivseid eesmärgi (nii linnaelanike huvides kui ka Haapsalu kui kuurortlinna mainet põlistades):

- jalutuskäigud mereäärses pargis ja looduses (juurdepääsud kergliiklus- ja jalgteid pidi, parkla, vaba juurdepääs merele kogu planeeringuala rannajoone ulatuses, kaunid vaated, sh lossikirikule, piknikukohad, päikesearju pakkuvad alleed, samuti kokkupuude rannikuelustiku ja -kooslustega);
- suplus, päevitamine liivarannas - miks mitte kasutada paremini ära Haapsalu pikka rannajoont ning lahesopi eeliseid, milleks on turvaline veesügavus ja sellest tingitud kiirem vee soojenemine, samuti puhta naabruskonna eeliseid, mida on ka kavandatav väikesadam (liivarand, korrigeeritav-puhastatav merepõhi);
- veesõidud, jääpurjetamine, parim lõõgastus nii linnaelanikule kui ka turistile, samuti võimalus merelinnas sportlasele (heakorrasstatud, keskkonnasõbralik väikesadam, talvine paadihoid, elling remondiks). Mereuuringud (sügavus, kaugus laevateest) on näidanud, et väikelaevade ja kaljase sadama rajamiseks on potentsiaali;
- klubiline tegevus ja üritused (puulaeva tootmise töökoda, sadam, klubihoone, kust avaneb ka ilus vaade lossikirikule);

- miks mitte ka öömaja ja toitlustuse, laenutamise vm teenindamise võimalused silmas pidades koha eripära ja rolli (ärikrunt).

3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kavandatud on (vt ka jooniseid 3 „Põhijoonis“ ja 5 „Kruntide moodustamine“) 1 sadamakrunt, 2 haljasala krunti, 1 tänava krunt ja 1 äri/elamukrunt.

Ärikrundid, tupiktänava tagasipöördekoht ja ühe haljasala osa hõlmavad alasid, mille osas on riik näidanud üles huvi maa riigi omandisse võtmiseks.

Ehitusõigused jm krundi kasutustingimused:

Krunt 1

Kasutusotstarve – puulaeva ja väikesadama maa;

Aadressi ettepanek – Holmi kallas 5;

Pindala – 14093 m²;

Katastriüksuse võimalikud sihtotstarbed – tootmismaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa; Suurim hoonete arv – 2, neist 1 töökoda ja 1 klubihoone, hooned võivad olla ka kokku ehitatud;

Suurim hoonestusalune pind – 800 m², trepid ja pandused võivad ulatada üle hoonestusala.

Suurim täisehitus – 6%;

Hoonete suurim kõrgus – 9 m (abs kõrgus 11,7), klubihoone mahus on lubatud ehitada vaatetorn kõrgusega kuni 14 m (abs kõrgus 16,7 m), vaatetorni kõrgema osa pindala tohib olla kuni 3% üldisest lubatud ehitusalusest pindalast;

Hoonete suurim korruselisus – töökojal 1 ja klubihoonel 2;

Katusekalle – 0°...40°. Katuste harjajoonte orientatsioon krundil on vaba, hoone põhimahud ei ole seotud tänavaga.

Viimistlusmaterjalid – puit (v.a. katmata palksein), krohv, kivi, klaas. Keelatud on algupäraseid jäljendavate materjalide kasutamine.

Kaid – piki veepiiri betoonkai, veepiiriga risti ujukaid;

Piirdeaia vajadus – krunt on avalikus kasutuses aiaga piiramata osas. Piirdeaia esialgne asukoht on näidatud joonistel 3, 4 ja 6. Asukohta täpsustatakse projektistaadiumis;

Kitsendused – sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus, liitsiht (liitsihi tööd ei tohi halvendada, ehitustegevus liitsihis tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga), ranna kallarada, veekaitsevöönd ja piiranguvöönd, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd ja holmide miljööväärtuslik ala;

Vertikaalplaneerimine – platsid on kavandatud kaheastmelisena, kus betoonkai on kõrgusega ca 1,3 m ja hoonetealune maapind 2,7 m (vt ka joonis 7). Mahavõetav pinnas kasutatakse ära samas krundi merepoolse osa täiteks. Üleminekud: betoonkai – vertikaalne, muud nõlvad merepiiril kindlustatakse, platside tasapindade vahelises osas eksponeeritakse paelahmakatega astangut ja sellesse tsooni rajatakse kolmanda tasandina jalgteed. Platside tasapindu ühendavad kaldteed. Teede katendiks on kaidel ning ellingu ümbruses betoon ja asfalt. Jalgteed ja klubihoonest lõunasse jääv plats kaetakse osaliselt betoonkivi ja graniitsõelmetega.

Krunt 1 moodustatakse nelja ajutise krundi liitmise teel (vt joonis 5), kusjuures põhikaardi veepiirist mere poole moodustatakse katastriüksused peale põhikaardil oleva veekogu piiri muutmist.

Krunt 2

Kasutusotstarve – tänava ja parkla maa;

Aadressi ettepanek – Holmi kalda lõik 2;

Pindala – 9119 m²;

Katastriüksuse sihtotstarve – transpordimaa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind – 0 m²;

Hoonete suurim kõrgus – 0 m;

Hoonete suurim korruselisus – 0;

Rajatised ja tänavaelemendid – sõidutee, parkla, kõnniteed, kruntide tehnovarustus, tänavavalgustus, haljasalad (lumevallitamiseks, sajuvee immutamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks);

Piirdeaia vajadus – tänavat piiratakse vaid ehitusõigusega kruntide piiril kui kruntide omanikud piirde rajavad;

Kitsendused – liitsiht (liitsihi tööd ei tohi halvendada, ehitustegevus, sh tänavavalgustuse projekt, liitsihis tuleb kooskõlastada Veeteede Ametiga), tehnovõrkude kaitsevööndid ja servituutide vajadused, ranna piiranguvöönd, ranna kallasraja ümbersuunamise lõik, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd ja holmide miljööväärtuslik ala;

Vertikaalplaneerimine – sõidutee on elamukruntide poolses küljes äärekivi ja kõnniteega. Pikiprofiili orienteeruvad projektkõrgused on näidatud joonistel 3, 4 ja 6. Teede katendiks on asfalt.

Krunt 3

Kasutusotstarve – loodusliku haljasala maa;

Aadressi ettepanek – Holmi kallas 9;

Pindala – 10909 m²;

Katastriüksuse sihtotstarve – üldkasutatav maa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind 0 m²;

Hoonete suurim kõrgus – 0 m;

Hoonete suurim korruselisus – 0;

Kujundavad elemendid – maastikku jälgivad rajad jalakäijatele, jalgratturitele, maastikku võimalikult vähe ümber kujundavad puhkekohad (maasse torgatud pingid, prügiurnid jm);

Piirdeaia vajadus – kogu ala on avalikuks kasutuseks, piirdeaiaid on vaid ehitusõigusega kruntide naabruses kui vastava krundi omanik piirde rajab;

Kitsendused – ranna kallasrada, veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, liitsiht, perspektiivne võimalus Noarootsi jääteele pealesõiduks, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd ja holmide miljööväärtuslik ala;

Vertikaalplaneerimine – maastikku muudetakse võimalikult vähe.

Krunt 4

Kasutusotstarve – linliku haljasala ja liivaranna maa;

Aadressi ettepanek – Holmi kallas 3;

Pindala – 14144 m²;

Katastriüksuse sihtotstarve – üldkasutatav maa;

Suurim hoonete arv – 0;

Suurim hoonestusalune pind 0 m²;

Hoonete suurim kõrgus – 0 m;

Hoonete suurim korruselisus – 0;

Kujundavad elemendid – jalgteed, liivarand, puistud, kaldakindlustus, jalgteevalgustus, puhkekohad;

Piirdeaia vajadus – kogu ala on avalikuks kasutuseks, piirdeaedu ei ole ette nähtud;

Kitsendused – ranna kallasrada, veekaitsevöönd ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd, Noarootsi jäätee pealesõit, keskpinge- ja tänavavalgustuskaabli kaitsevöönd, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd ja holmide miljööväärtuslik ala;

Vertikaalplaneerimine – rannajoone kujundamine kooskõlas üldplaneeringuga ning vastavalt joonistele 3, 4 ja 6. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt haljasala kujundamise projektiga arvestades tänavale ja jalgteele määratud projektkõrgustega.

Krunt 4 moodustatakse kahe ajutise krundi liitmise teel (vt joonis 5), kusjuures põhikaardi veepiirist mere poole moodustatakse katastriüksus peale põhikaardil oleva veekogu piiri muutmist.

Krunt 5

Kasutusotstarve – äri/elamumaa;

Aadressi ettepanek – Holmi kallas 7;

Pindala – 2173 m²;

Katastriüksuse sihtotstarbed – ärimaa ja/või elamumaa;

Suurim hoonete arv – 2;

Suurim hoonestusalune pind 650 m²;

Suurim täisehitus – 30%;

Hoone(te) asukoht krundil – põhimahus paralleelne Holmi kaldaga;

Hoonete suurim kõrgus – 9 m (abs kõrgus 11,9 m);

Hoone suurim korruselisus – 2;

Katusekalle – 0°...40°;

Katuse kate – plekk, kivi, rullmaterjal;

Välisviimistlus – puit (katmata palksein ei ole lubatud), krohv, kivi, klaas;

Piirdeaia vajadus – vajadusel võib piirata. Piirde max kõrgus 1,5 m;

Kitsendused – sidekaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus, liitsiht, kalda piiranguvöönd, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27013) kaitsevöönd ja holmide miljööväärtuslik ala;

Vertikaalplaneerimine – hoonealuse maapinna kõrgus on näidatud joonistel 3, 4 ja 6.

Maapind kujundada langusega majast eemale.

4. TÄNAVAD, LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeeringuga on kavandatud Holmi kallas tänava pikendamine holmi tipuni. Planeeringu kohaselt lõpeb Holmi kallas überpööramisplatsiga. Perspektiivselt on võimalik loobuda tupikust ja ringistada Holmi kallas Kaluri tänavaga.

Holmi kallas sõidutee on kavandatud kahe-suunalisele liiklusele. Sõidutee on ette nähtud laiusga 5,5 m, mis rahuldab kiirusel 30 km/h liikluskoosseisu veoauto + sõiduauto.

Sõidutee elamukruntide poolsele küljele on kavandatud kõnnitee.

Teisele poole sõiduteed, osaliselt haljasala krundile on planeeritud kõvakattega kergliiklustee, mis viib überpööramisplatsini.

Haljasaladele on ette nähtud maastikku jälgivad rajad jalakäijatele ja sõelmetega kaetud jalgteed. Jalgteede võrk täpsustatakse projekteerimisetapis.

Joonistel 3 ja 4 on näidatud kruntide juurdepääsude asukohad, mida täpsustatakse projektistaadiumis.

Nii sadama- kui ka ärikrundile on planeeritud sõiduaudode parkla rajamine. Lisaks on uuele tänavale kavandatud parkla, mis võimaldaks nõ ristkasutust.

Uuele tänavale ei ole kaitsevööndit kavandatud, kuna tänav on piisava laiusga tänavaelementide rajamiseks ja teenindamiseks (sh lume vallitamine).

Noarootsi jäätee

Planeeringualasse ulatub Holmi kalda lõik, kust üldplaneeringu kohaselt on kavandatud Noarootsi jäätee pealesõit.

Haapsalu-Noarootsi jäätee algus on aastati erinev olnud. Kuid enamasti on jääle sõit toimunud Haapsalu Promenaadi äärselt Supeluse tn pikenduselt. Kümme-kond aastat tagasi selle trassi kasutamisest loobuti, kuna jääle sõitvate autode heitmetes nähti ohtu samas asuvale ravimudale. Sellel põhjusel reserveeritigi Haapsalu üldplaanis jäätee pealesõidu algusena Bürgermeistri holmi kallas. Jäätee on alanud ka Vasikaholmilt ning Haapsalu vanasadama lähistelt (Sadama tn 28 kinnistu). Bürgermeistri holmilt algava jäätee kasutamist on viimastel aastatel takistanud asjaolu, et samas asuv laevaremondi ettevõtte on laevade läbisõiduga holmi sadamast Voosi kurgu suunas lõhkunud võimaliku jäätrassi ning ainasaks jäätee kohaks on üle Tagalahe kulgev ülesõit.

Jäätee reostava mõju täpsustamiseks tellis Maanteeamet 2010.a AS-ilt Maves jäätee keskkonnamõju hinnangu. Uuringust järeldus, et jäätrassil liikuvate autode merd reostav mõju on minimaalne ning nii 2010., 2011. ja 2012.a sõideti Haapsalu-Noarootsi jääteele traditsiooniliselt kohalt Supeluse tn pikenduselt. Sinna on välja ehitatud ka betoonist kaldtee.

Joonistel 3, 4 ja 6 on näidatud jäätee pealesõidu koht krundil 4 (vastavalt üldplaneeringule). Pärast Holmi kallas tänava pikendamist Bürgermeistri holmi tippu oleks loogiline sõita Haapsalu-Noarootsi jääteele Bürgermeistri holmi tipust, milleks on krundil 3 maa reserveeritud. Jääteele pealesõidu kohale rajatakse kruusakate.

Noarootsi jäätee alternatiivse pealesõiduna on detailplaneeringule kantud Holmi kallas 18a, 18b ja 20 detailplaneeringus kavandatud koht.

5. TEHNOVARUSTUS

Joonisel 4 on näidatud kavandatav tehnovarustus, mis on:

- rajatavate ehitusõigusega kruntide tehnovarustus (olme- ja tuletõrjevesi, reovete kanalisatsioon, elekter, side) arvestades ka naabrusesse kavandatavate elamukruntide vajadusi;
- tänava tehnovarustus (valgustus, vajadusel ka sajuvete ärajuhtimine);
- sadama erivajaduste tehnovarustus (platside sajuvete puhastamine ning ärajuhtimine jm, mis täpsustatakse projektistaadiumis).

Ehitusõigusega kruntide ja tänava tehnovarustus paigutatakse tänava-alsse. Planeeringualas on näidatud uute tehnoarajatiste vajadus ja põhimõtteline paigutus. Tehnoarajatiste täpsed asukohad ja ühendused linna tehnovõrkudega lahendatakse projektistaadiumis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Veevarustus, reovete ja sajuvete kanalisatsioon

Veevarustuse, reovete ja sajuvete kanalisatsiooni lahenduse koostamisel on arvestatud ka Haapsalu Veevärk AS 09.02.2012.a tehnilisi tingimusi nr 4.-2/1 (vt lisa 4).

Piirkonnas vajaliku tulekustutusvee tagamiseks tuleb rajada Dn110 ringveetorustik Kaluri tn 37 kinnistu sõlmest VS-1 kuni Holmi kallas tänava sõlmeni VS-2 ja sealt piki Holmi kallas tänavat kuni sõlmeni VS-3 (vt joonis 4 ja lisa 4). Ringveetorustikule on ette nähtud paigaldada maapealsed tuletõrjehüdrandid.

Piki Holmi kallas tänavat on kavandatud iseoolne kanalisatsioonitorustik, mille ühenduskoht olemasoleva kanalisatsiooniga on kavandatud vaatluskaevu K-13 (või K-22). Joonisel 4 on näidatud veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid kinnistute piiridele.

Sadame- ja dreneažvete juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Liitsiht

Projektistaadiumis tuleb jälgida, et planeeritavad hooned ja rajatised ei halvendaks Holmi sihi ülemise tulepaagi (518) nähtavust ega eristatavust mere sihi suunalt vaadatuna. Tulepaagi lähedusse või mõjupiirkonda on keelatud paigaldada tulesid, mis segavad navigatsioonimärgi eristamist (meresõiduohutuse seadus § 48 lg 4). Majandus- ja kommunikatsiooniministri määruse nr 26 §1 lõike 2 kohaselt tuleb ehitustegevus veeteedel ja navigatsioonimärkide vahetus läheduses ning mõjupiirkonnas kooskõlastada Veeteede Ametiga.

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Tuleohutus

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardiga EVS 812 osa 6 2012.

Planeeritavad ehitised, nende kasutusviisid ja minimaalsed tulepüsivusklassid:

Krundi pos nr	Ehitise kasutusotstarve	Kasutusviis	Min tulepüsivusklass
1	puulaeva ja väikesadam puulaevade töökoda (1 korrust, kõrgus 9 m, ehitusalune pind 600 m ²) klubihoone (2 korrust, kõrgus 9 m, ehitusalune pind 200 m ²)	- VI IV	- TP3 TP3
2	tänav	-	-
3, 4	haljasala, teed ja puhkerajatised	-	-
5	krundil 1 ärihoone või suurem elamu, nt: majutushoone, (2 korrust, kõrgus 9 m, korruste kogupindala kuni 1200 m ² , max 10 kohta) kauplus (2 korrust, kõrgus 9 m, korruste kogupindala kuni 1200 m ² , max 50 inimest) teenindushoone (2 korrust, kõrgus 9 m, korruste kogupindala kuni 1200 m ² , max 50 inimest) tantsusaal (1 korrust, kõrgus 9 m, ehitusalune pind 650 m ² , max 500 inimest)	II IV IV IV	TP3 TP3 TP3 TP3

Tule leviku piiramiseks on ärikrundil (pos nr 5) määratud hoonestusalad kaugusega min 4 m krundi piirist. Sadamakrundi hoonestusalad asuvad muudest hoonestusaladest kaugemal kui 20 m. Sadamakrundi kasutamine (autode parkimine, paatide talvehoid, paate teenindav tankla) tuleb korraldada nii, et päästeteenistusel oleks tulekahju korral vaba juurdepääs põlevale objektile.

Tuletõrjeveree saamiseks on planeeritud Dn110 ringveetorustik ja maapealsed hüdrandid, mis saavad surve linna veevärgi II astme pumplast (vt joonis 4). Kui ringveetorustik rajatakse etapiti ja hüdrantidega ei tagata tulekustutusvee piisavat kogust, tuleb vett ammutada merest, milleks tuleb rajada kuiv hüdrant (vt joonis 4 ja lisa 5, kus on nõuded kuivale hüdrandile ja selle paigaldamisele).

Teenindustranspordi vajadusi arvestades tuleb tupiktänavale rajada tagasipöördekoht.

Keskkonnakaitse

Reoveed suunatakse planeeritava kanalisatsiooni kaudu linna ühiskanalisatsiooni. Vesi saadakse linna ühisveevärgist planeeritava veetorustiku kaudu.

Sadamaplotsidelt formeeruvad vihmaveed puhastatakse enne merre suunamist läbi õlipüüduri. Õlipüüduri rajamisel tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

Olme- ja tootmisjäätmed sorteeritakse ja kogutakse eraldi. Konteineri asukoht lahendatakse projektistaadiumis. Sadamas ja haljasaladele paigaldatakse prügiurnid.

Arvestatud on ranna kallasraja, veekaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi nõuetega. Ehituskeeluvööndisse rajatavad teed on avaliku kasutusega (Looduskaitseaduse §38 lg5 10). Vastavalt veeseaduse §10 lõike 4 punktile 1 puudub sadamas kallasrada. Veeseaduse

§ 10 lõikest 5 tulenevalt peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu. Kallasraja ümbersuunamise trass on näidatud joonistel 3, 4 ja 6.

Rannajoone kujundamine jääb üldplaneeringus kavandatu raamesse. Merevee süvendamise maht on ca 40 000 m³, mis täpsustatakse projekistaadiumis.

Puud ja põõsad on kavandatud tuule- ja päikesevarjuks, tolmu kogujateks, erosiooni tõkestajateks, samuti müraekraaniks eemaloleva kalasadamast lähtuda võiva müra suhtes. Teed (va pargiteed) on tolmu vaba kattega.

Tervisekaitse (vt ka eelmine punkt)

Planeeringuga kavandatav (ühiskondlikud haljasalad, liivarand, väikesadam) on eeskätt rekreatiivse iseloomuga. Planeeringuala naabrusesse on varem planeeritud valdavalt elamukrundid. Müra, mis lähtub kavandatavast puulaevade töökojast ja meelelahutuspaigast (nt planeeritaval ärikrundil), samuti piirkonnas olevatest sadamatest, ei tohi uut elamu- ja haljasaladel ületada 50 dB päeval ja 40 dB öösel (alus: sotsiaalministri määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“).

Kavandatav liivarand ei ole supelrand ja sellele ei rakendata Vabariigi Valitsuse määrusega nr 117 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“ kehtestatud nõudeid.

Kuritegevusriskide ennetamine

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade või kasutuseta alade kasutusele võtmine (kaasneb peremehetunne), selge liiklusskeem ning tänavavalgustus (tõhustab ülevaatlikkust).

Kruntide projekteerimisel ja kujundamisel (haljastuse, hoonete, akende asukohad, välisvalgustus) tagada territooriumi ülevaatlikkus ning vältida „pimedate“ nurgataguste kohtade tekkimist.

7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringualal on järgmised kitsendused (nii olemasolevad kui ka planeeritavad):

- veotorustiku ning reovete kanalisatsiooni kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (Haapsalu Veevärk AS või krundivaldaja) kasuks rajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (tänavala-alas);
- 0,4 kV ja 10 kV maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja (Fortum Elekter AS või krundivaldaja) kasuks elektrirajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (tänavala-alas ja krundil 4);
- tänavavalgustuse maakaabli kaitsevöönd ja servituudi vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks tänavavalgustuse rajamiseks ja teenindamiseks (tänavala-alas);
- siderajatise kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja (Elion Ettevõtte AS või krundivaldaja) kasuks siderajatise ehitamiseks ja teenindamiseks (tänavala-alas, kruntidel 1 ja 5 ning Holmi kallas 24, 26, 28, 30, 32 ja 34 kinnistutel);
- navigatsioonimärgi kaitsevöönd 50 m (kruntidel 1, 2, 5) ja liitsiht planeeritava ehituskeeluvööndiga 20+20 m (kruntidel 1, 2). Liitsihi 20+20m alasse ei ole lubatud

hoonestust, suurte jahtide jms parkimist. Meremärgi kaitsevöönd 50+50m piirab antud alas valgustuse projekteerimist. Tänavavalgustusmastide kõrguse, valgustuse võimsuse, suundade määramisel tuleb arvestada, et juurde projekteeritav valgustus ei eksitaks ega halvendaks meremärgi vaadeldavust.

- ranna kallasarada 10 m merepiirist (kruntidel 1, 3 ja 4) ja sadamast ümbersuunamise trass (kruntidel 2, 3 ja 4);
- ranna veekaitsevöönd 20 m merepiirist (kruntidel 1, 3 ja 4);
- ranna ehituskeeluvöönd vastavalt joonisele 3 (kruntidel 3 ja 4);
- ranna piiranguvöönd 200 m merepiirist (kogu planeeringualal);
- Noarootsi jääteele pealesõit (krundil 4) ja perspektiivne võimalus jääteele pealesõiduks (krundil 3);
- Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd (kogu planeeringualal);
- Holmide miljööväärtuslik ala (kogu planeeringualal).

8. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuur

Sadama krundi hoonestus kavandada lihtsate, otstarbekohaste hoonemahtudena. Põhiliseks ehitusmaterjaliks kasutada puitu, viilkatused katta kuumtsingitud terasplekiga ning värvida.

Elamu/ärihoone krundile (pos 5) planeeritud hooned tuleb kavandada omavahel arhitektuurselt sobivaina. Välisviimistluses kasutada heledaid krohvipindu ja puitu. Kalkkatuste puhul kasutada katusekatteks kuumtsingitud terasplekki (värvitud) või katusekivi.

Haljastus

Puud, põõsad istutada sõiduteest veidi kaugemale, teeäärne haljasriba tagab lumevallitamise võimaluse.

Planeeritava ala kaguosa rannapargi planeering lähtub Holmi kallas 18a, 18b ja 20 kinnistute detailplaneeringust. Bürgermeistri holmi ja Holmi kalda vahelise väikese abaja rand on kavas kujundada supluskohaks. Kuna haljasala on tugeva reljeefiga ning astangulise tõusuga (kõrguste vahe 0 kuni 3 m), on paelahmakaid sisaldav täitepinnase serv kavas kujundada paeastangut meenutavana. Pargi haljastamisel kasutada Lääne-Eesti paepealsetele rannikutele omaseid taimi – maran, kurdlehine roos, pooppuu, paju, mis taluvad perioodilist üleujutust ja merevett (pinnas on savirikas moreen). Pargiteede katendiks kasutada graniidisõelmeid, kõnniteedel betoonist sillutiskive.

Heakord

Prügikonteinerite paigutust täpsustatakse projektistaadiumis. Jäätmed likvideerida vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks katastriüksuste moodustamiseks ja kitsenduslepingute sõlmimiseks.

Linn taotleb linna arenguks vajaliku maana munitsipaalomandisse järgmised krundid:

- Holmi kallas (krunt pos 2);
- sadam (krunt pos 1);
- haljasalad (krundid pos 3, 4).

Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse ja seejärel rajatakse hoonestus ja tehnovõrgud:

- krundi pos 5 ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja;
- ehitusseaduse § 13 tuleneva kohustusena realiseerib linn avalikult kasutatava tänava, sh välisvalgustus ja sajuveekanalisatsioon (pos 2), ja haljastuse (pos 3 ja 4) rajamise. Välja ehitamine toimub eelarveliste vahendite olemasolu korral, ehituse aeg määratakse Haapsalu linna arengukavaga. Kui Holmi kallast soovitakse välja ehitada enne arengukavas ette nähtud aega, on ehitajaks asjast huvitatud isik.

Merreulatava ranna kindlustusrajatise korral tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba (veeseaduse §8 lg 2 punkt 7 ja §9 lg 5).

Mere süvendamise mahuks on kavandatud 40 000 m³, mis täpsustatakse projekti staadiumis. Veekogu süvendamine nõuab veeseaduse §8 lg2 punktist 6 tulenevalt vee erikasutusluba. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §3 p1 ja §6 lg1 p17 järgi on mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 kuupmeetrit olulise keskkonnamõjuga tegevus, millele on keskkonnamõju hindamine kohustuslik.