

Haapsa linn Raudtee tn. 50 ja lähiala detailplaneering
Epe OÜ töö nr. 27-08/1533

Tiitelleht

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Haapsalu Linnavalikogu viienda koosseisu OTSUS 25.04.2008 nr 207 (Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine)
2. Raudtee tänav 50 ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE
3. Väljavõte ajalehest "Lääne Elu", 08. mai 2008 (Raudtee tänav 50 ja Lihula mnt 14 detailplaneeringu algatamine)
4. Haapsalu Linnavalitsus 05.05.2008 nr 7-1.3/2449 (Detailplaneeringu algatamise teade Lääne Maavalitsusele)
5. Lääne Maavalitsus kiri 16.06.2008 nr. 2.1-4/1697 (Detailplaneeringute järelevalve Haapsalu linnas)
6. Haapsalu Linnavalitsus 05.05.2008 nr 7-1.3/2459 (Detailplaneeringu algatamise teade Maa-ametile) Lihula mnt 148. Maa-ameti kiri 30.05.2008.a. nr. 6.2-3/4816 (Maa-ameti seisukohad planeeringute menetlemisel)
7. Maa-ameti kiri 25.05.2009.a. nr. 6.2-3/4398 (Maa-ameti seisukohad planeeringu eskiisi menetlemisel)
8. Haapsalu Linnavalitsus kiri 31.08.2009.a. nr. 7.1-3/3697 (Raudtee tänav 50 ja Lihula mnt 14 planeeringu eskiisi)
9. Maa-ameti kiri 07.05.2010 nr 6.2-3/4291 (Maa-ameti seisukohad planeeringu muudetud lahenduse kohta)
10. Haapsalu Linnavalitsuse kiri 13.05.2010 nr 7-1.3/2296 (seisukoha küsimine detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu kohta)
11. Keskkonnaameti kiri 30.05.2010 nr HLS 6-7/22666-2 (seisukohad detailplaneeringu KSH eelhinnangu kohta)
12. Haapsalu Linnavalitsuse 02.06.2010 korraldus nr 337 (Raudtee 50 ja lähiala detailplaneeringu strateegilise keskkonnamõju hindamise mitte algatamine)
13. Teated puudutatud isikutele kirjad 02.06.nr 7-1.3/2492-2501
14. väljavõte ajalehest „Lääne Elu“ 5.06.2010 (KSH mitte algatamise kohta)
15. Väljavõte ajalehest „Lääne Elu“ 22.05.2010 (Raudtee tn 50 ja Lihula mnt 14 detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu)
16. Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu teated planeeringuala lähinaabritele (14.05.2010 nr 7-1.3/2300- 2308)
17. 2.06.2010 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll
18. Arutelust osavõtjate nimekiri
19. Haapsalu Linnavalitsuse kooskõlastuste leht
20. Haapsalu Linnavalitsuse 1.07.2010 korraldus nr 392 (detailplaneeringu vastuvõtmine)
21. Väljavõte ajalehest „Lääne Elu“, (detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek)
22. Kirjad puudutatud isikutele 02.07.2010 nr 7-1.3/2300- 2308)

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	<i>OLEMASOLEV SITUATSIOON</i>	1
3.2	<i>KEHTIVAD KITSENDUSED</i>	2
4.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	2
4.1	<i>VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE</i>	2
4.2	<i>KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED</i>	3
4.3	<i>ARHITEKTUURINÕUDED. PIIRDED</i>	5
4.4	<i>TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED</i>	5
4.5	<i>KESKKONNAKAITSE ABINÕUD</i>	5
4.6	<i>TULEOHUTUSNÕUDED</i>	7
4.7	<i>MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS</i>	7
5.	TEHNOVÕRGUD	7
5.1	<i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	7
5.2	<i>SIDEVARUSTUS</i>	8
5.3	<i>VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON</i>	8
5.3.1	Veevarustus	8
5.3.2.	Reovee kanalisatsioon	9
5.3.3	Sajuvee kanalisatsioon	9
6.	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE SEADMISE VAJADUS	10
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	10

8. LISAD	10
8.1 Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust	10

III JOONISED

- | | |
|-------------------------------------|------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Põhijoonis | DP-1 |
| 3. Tugiplaan | DP-2 |
| 4. Detailplaneeringu illustratsioon | DP-3 |

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA VAJALIKUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- EV Planeerimisseadus
- Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud 24.11. 2006)
- Haapsalu Linnavolikogu otsus 25.04.2008 nr 207 (algatamine)
- Raudtee tänav 50 ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE
- Topograafiline plaan M1:500 digitaalkujul
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
-

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Haapsalu linna üldplaneering

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd (Haapsalu Maamõõdubüroo, 16.06.2008, töö nr 304-2008).

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Raudtee tn 50 (katastriüksusena üldmaa) krundi planeerimine ärikrundiks. Lihula maantee, Raudtee tänava ja raudteetammi vahelises liiklussõlmes asuva reformimata riigimaa(Lihula mnt.14) maakasutuse sihtotstarbe määramine ning moodustatavatele kinnistutele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste kehtestamine ning haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV SITUATSIION

Planeeritav ala asub Haapsalu linnas Lihula maantee ja raudteetammi ning Raudtee tänava vahelisel alal.

Piirkonnas on mitu aastat tegeletud liiklussõlme arendustegevusega – tänaseks on välja ehitatud liiklussõlm ja ümbruse teedevõrk. Üldplaneeringu kohaselt on raudteetammi alt planeeritud linna ümbersõidutänav ja perspektiivne raudtee taastamine. Planeeringualast lõunasse jäävale raudteetammile on rajatud killustikkattega kergliiklustee.

Tänavavõrgu rajamisega on välja ehitatud jalakäijatele kõnniteed ja tänavavalgustus.

Piirkond asub kontaktvööndis põhjasuunas asuva Raudtee tänava väikeelamu piirkonnaga ja raudtee viaduktist lõunas asuva tööstus-tootmisterritooriumitega.

Planeeringuala on varustatud tehnovõrkudega.

Planeeringuala positiivsed näitajad on:

- Lihula maantee lähedus (üks linna peatänavaid)
- Transpordi hea juurdepääs
- Tehnovõrkude olemasolu

Planeeritav ala on hoonestamata, krunde kasutati varasemalt haljasalana. Reljeefilt on Raudtee 50 krundi maa-ala tasane, absoluutsed kõrgusmärgid on vahemikus 6.10-7.60 Lihula maantee

14 ja selle ümbruse ala on väga muutliku reljeefiga, Absoluutsed kõrgusmärgid on vahemikus 2.20-10.20, tänava kõrgused 5.00-7.50
Detailplaneeringu maa-alal puudub kehtiv detailplaneering.

Planeeritava maa-ala suurus on ~1,7 ha.

Planeeritakse maa-ala, mille asuvad:

- 1) Raudtee tn 50 krunt – katastritunnus 18301:013:0002, kinnistusraamatu registriosa nr 9357532, pindala 2 908 m², sihtotstarve – üldmaa, omanik EELK Haapsalu Püha Johannese kogudus;
- 2) Lihula mnt 14 maaüksus, suurusega 6 111 m², üldplaneeringus planeeritud ärimaaks, kus on reserveeritud asukohta Haapsalu perspektiivsele veetornile, reformimata riigimaa;
- 3) Lihula mnt maatükk 1, katastritunnus 18301:013:0048, pindala 6830 m² (planeeringualas osaliselt), sihtotstarve transpordimaa, omanik Haapsalu linn.

3.2 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Lihula maantee kaitsevöönd – 20 m äärmise sõiduraja teljest
- Raudtee tänava kaitsevöönd -10m äärmise sõiduraja teljest
- Perspektiivse ringtee kaitsevöönd –20 m äärmise sõiduraja teljest
- Perspektiivse raudtee kaitsevöönd –30 m äärmise liipri servast
- Kõrgepingeõhuliini ja masti (10kV) kaitsevöönd – 10 m kummalegi poole liini telge

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Haapsalu linna üldplaneering kehtestati 24.11.2006.a.

Planeeringuala käsitleti üldplaneeringus liiklussõlmede-tänavamaana ja ärimaana, kus on reserveeritud asukoht linna perspektiivsele veetornile.

Väljavõtte üldplaneeringust on lisatud lisadesse.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata eraomandis olev Raudtee 50 üldmaa krunt ärimaaks ja Lihula mnt. 14 ärimaa krunt jagada kaheks krundiks: Lihula mnt 14 sihtotstarbega tootmismaa (veetootmise -ja veepuhastushoonete maa) ja Lihula mnt 16 ärimaa.

Planeeringu ettepaneku põhjendus:

Planeeritavate kruntide liiklussõlme äärse asukoha tõttu on neile sobiv sihtotstarve ärimaa.

Lihula mnt 14 krundi jagamine on põhjendatud vajadusega reserveerida krunt linna perspektiivsele veetornile. Kuna linna üldistes huvides kavandatud veetorni ehitamiseks ei ole vaja tervet Lihula mnt 14 maaüksust, tehakse planeeringuga ettepanek planeerida suurem krunt ärimaaks.

Üldplaneeringu üldistusaste on suurem ja sellega ei määratud Lihula mnt viadukti äärsete kruntide piire ega täpseid sihtotstarbeid. Seda tehakse käesoleva planeeringuga.

4.2 KAVANDATUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Kinnistute katastriüksuste sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a. määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ järgi. Kinnistu ehitusõigus - kruntide kasutamise sihtotstarbed, lubatud ehitiste arv krundil, ehitiste lubatud suurim kõrgus ning ehitiste lubatud suurim ehitusalune pindala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Moodustatavatele kruntidele on määratud ehitusõigus, kasutus- ja katastritunnuse sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning maksimaalne hoonealune pind. Määratud on hoonestamiseks lubatud alad, seadustest tulenevad kitsendused ja servituudid. Transpordi ja teede-tänavate maa-alad on juba varasemalt määratud.

Raudtee tänav 50 kinnistu on planeeritud katastriüksuse sihtotstarbe järgi ärimaaks (kasutussihtotstarbe järgi kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonete maa, kaassihtotstarbega osaliselt büroohoonete maa). Hoonestuse projekteerimisel arvestada väljakujunenud väikeelamumaa piirkonna Raudtee tänava põhjakülje tiheduse, korruselisuse ja struktuuriga. Ärimaa on loogiliseks vahelülks planeeringualast põhjapoolse jääva elamupiirkonna ja endisest raudteest lõuna poole jääva tööstuspiirkonna vahel.

Lihula mnt 14 ala on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud ärimaaks. Detailplaneering teeb ettepaneku jagada krunt kaheks.

Detailplaneeringuga on lahendatud krundid:

Lihula mnt.14

Vastavalt üldplaneeringule on krundil reserveeritud asukoht linna perspektiivse veetorni ehitamiseks, sellest tulenevalt krundi sihtotstarve tootmismaa (kasutamise otstarbe järgi veetootmise- ja veepuhastushoonete maa).

Lihula mnt. 16 on planeeritud katastriüksuse sihtotstarbe järgi ärimaaks (kasutussihtotstarbe järgi kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonete maa, kaassihtotstarbega osaliselt büroohoonete maa).

Iga krundi hoonestamisel koostada haljastuse projekt.

Hoonete eskiislahendused tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsuse arhitektiga.

Pos 1 (olemasolev aadress Raudtee tn 50) olemasoleva suurusega 2908m²on katastriüksuse sihtotstarbe alusel: **100% ärimaa (002;Ä)**, üldplaneeringu kohaselt üldmaa (Ü)

Detailplaneering näeb ette krundile kasutussihtotstarbe:

(**BT80%** Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonete maa).

(**BB20%** Kontori- ja büroohoonete maa).

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala 1000 m²(30%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast 10 m (ol.olev abs 6,00-7.00 m)

Hoonete suurim korruselisus 2/osaliselt 3 (30%)

Planeeritud 0.00= abs 7.50m

Minimaalne tulepüsivuskass on TP-2

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 3 ja Raudtee tänavalt

Tänav kaitsevöönd 10 m.

Krundi edelapoolne serv tuleb kõrghaljastada.

Pos 2 (planeeritud aadress Lihula mnt 14) planeeritud suurusega 1693m² on katastriüksuse sihtotstarbe alusel: **100% tootmismaa (003;T)**, üldplaneeringu kohaselt ärimaa (B)
Detailplaneering näeb ette krundile kasutussihtotstarbe: **100%** ulatuses (**OV** veetootmise- ja veepuhastushoonete maa).

Perspektiivne veetorn

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala 400 m² (20%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast 12,0m, veetornil 50,0m
(ol. olev on abs 2,7-3,7m)

Planeeritud 0.00= abs. 6,50m

Minimaalne tulepüsivusklass on TP-2

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 3.

Täna kaitsevöönd 10 m.

Krundi ida- ja lõunapoolne serv tuleb kõrghaljastada.

Pos 3 on transpordimaa (007;L) sihtotstarbega kinnistu tänavavõrgu moodustamiseks.

Pos 4 (planeeritud aadress Lihula mnt 16) planeeritud suurusega 4418m² on katastriüksuse sihtotstarbe alusel: **100% ärimaa (002;Ä)**, üldplaneeringu kohaselt ärimaa (B)

Detailplaneering näeb ette krundile kasutussihtotstarve:

(**BT80%** Kaubandus-, toitlustus ja teenindushoonete maa).

(**BB20%** Kontori- ja büroohoonete maa).

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala 800 m²(20%)

Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritud maapinnast 12 m (ol. olev on 2.2-3,2m):

Hoonete suurim korruselisus 3

Planeeritud 0.00= abs 5,50m

Minimaalne tulepüsivusklass on TP-2

Juurdepääs transpordimaa sihtotstarbega krundilt Pos 3

Täna kaitsevöönd 10 m.

Krundi edelapoolne serv tuleb kõrghaljastada.

MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Pos nr	Aadress	Katastritunnuse nr	Pindala m ²	Sihtotstarve	Omanikud
1	Raudtee tänav 50	18301:013:0002	2908	kaubandus, toitlustus ja teenindushoonete maa (ärimaa)	EELK Haapsalu Püha Johannese kogudus
2	Lihula mnt 14		1693	veetootmise ja veepuhastamise hoonete maa	Reformimata riigimaa
3	Lihula mnt* maatükk 1	18301:013:0048	6830* osaline	Transpordimaa	Haapsalu linn
4	Lihula mnt 16		4418	Kaubandus, toitlustus ja teenindushoonete maa (ärimaa)	Reformimata riigimaa

* kuulub planeeringualasse osaliselt

4.3 ARHITEKTUURINÕUDED. PIIRDED

Välisviimistlus: materjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga.

Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on peamiselt tehiskivi- ja väikeplokk, raudbetoon, betoonplaadid ja puit (vineer) viimistlus (keelatud on ümarpalk ja freespalk).

Katusekalle: Raudtee tn 50 kinnistul 0 - 45°, Lihula mnt 14 kinnistul 0 - 15°

Katusekate: rullmaterjal, katusekivi ja profiilplekk (keelatud on kasutada kiviimitatsiooniga profiilplekki).

PiirDED: soovi korral võib piirata krunte hekkidega.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Tänavavõrk planeeringualal on välja ehitatud. Lihula maantee ja Raudtee tänav ning olemasolev jaotustänav on osaliselt asfalteeritud, osaliselt killustikkattega ja jalakäijate tarbeks on rajatud kõnniteed Lihula mnt. äärsel alal.

Olemasolev jaotustänav suubub perspektiivsele ringteele.

Planeeringuga on lahendatud liiklusskeem ja jalakäijate ülekäigukohad ning nähtavuskolmnurgad. Liikluskorralduslikud vahendid lahendatakse tänav- ja teeprojektidega

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos. nr.	Ehitise otstarve/liik	Norm. arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1.	Ärihoone	$\frac{1550}{100} \times 0,5 + \frac{750}{100} \times 1,2$	13	15
4.	Ärihoone	$\frac{1450}{100} \times 0,5 + \frac{750}{100} \times 1,2$	17	20
Planeeritaval alal kokku			30	33

Parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimisel, kusjuures tuleb arvestada 100 m²

- Büroopinna ja teeninduspinna kohta 1,2 parkimiskohta,
- laopinna kohta 0,5 parkimiskohta,
- tootmispinna kohta 1 parkimiskoht,
- kauplusepinna kohta 2 parkimiskohta.

Kui vajalikku arvu parkimiskohti ei õnnestu hoonest väljas olevale alale projekteerida, siis tuleb vähendada hoone mahtu või osaliselt planeerida parkimiskohad hoonesse.

4.5 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Haapsalu Linnavolikogu määrusele ”Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri”.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitluste tegevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Haapsalu Linnavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;
- koostama Haapsalu Linnavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Alal paiknevad ettevõtted (jäätmetekitajad) valivad vastavalt tekkivate jäätmete kogustele sobivad mahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Mahutid, mis ei ole käsitsi teisaldatavad, tuleb paigutada selliselt, et neid võiks tühjendada prügiveoautosse vahetult paiknemiskohast. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Haljastus

Krundisisene haljastus lahendada konkreetse hoone projekteerimise mahus.

Raudtee tn 50 on kohustus istutada puuderivi krundi edelapoolsesse serva.

Lihula maantee 14 krundile on kohustus istutada kõrghaljastus Lihula maantee poolse krundi piiri ja tehnovõrkude ala vahelisele koridorileolemasoleva okaspuurea jätkuks ja idaservale.

Igal krundil peab olema kõrghaljastust vähemalt 10% ulatuses. Igale krundile ette näha 1 puu (täiskasvanu kõrgusega min 7 m) iga 300 m² kohta.

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Vajalik puude arv
1	2908	10
2	1693	6
4	4418	15

Liigilised soovitusel:

Harilik hobukastan (*Aesculus hippocastanum*), kask

Kohtadesse, kuhu planeeritakse suurem puudegrupp - suureleheline pärn (*Tilia platyphyllos*), põõsasteks - karvane viirpuu (*Crataegus submollis*).

Kui on puude rida, siis on sobilik puude vahekaugus 6 m.

Planeeritaval alal asub 10 kV kõrgepinge õhuliin, mille 10m + 10m kaitsetsoonis ei ole ehitiste rajamine lubatud. Kaitsetsooni on planeeritud parkimisala. Juhul kui õhuliin asendatakse maakaabliga, muutub ka kaitsetsooni laius

Vertikaalplaneerimine

Raudtee 50 krunt on suhteliselt tasane, väikse kaldega lääne poole. Lihula mnt 14 ja 16 krundid asuvad suurel nõ. kausikujulisel reljeefil, kus krundi piirid asuvad kõrgemal (Lihula mnt teetammi ääres abs. 8.80 ja ca 10m, Läänepoolse tänava ääres abs.ca 6 ja 5m) ja krundi põhi madalal (abs. 2.60 ja 2.22m), nii et hoonestatav ala vajab täitmist. Hoonestusala kõrguseks on planeeritud Lihula mnt. 14 krundil 0.00= abs 6.50 ja Lihula mnt. 16 0.00= abs. 5.50m.

Täitmiseks on lubatud kasutada keskkonna ohutut materjali, nt mitte ohtlikku peenestatud ehitusmaterjali. Lubatud on jäätmeõiendi alusel määratud materjalid.

4.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tuleseksioonidega ja hoonetesse projekteerida vajadusel sprinkler. Hoonetele juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Lääne Eesti Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Planeeritava ala vahetus naabruses on olemasolev tulekustutusvee torustik ning välise tulekustutusvee hüdrant paikneb planeeringuala kirdenurgas Lihula mnt ja Tamme tänava ristmikul. Täpsemalt vt seletuskirja punkt 5.3.1 Veevarustus ning joonis DP-1 Detailplaneeringu põhijoonis.

4.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Kõikidele tänavatele on ette nähtud nõuetekohane tänavavalgustus.

Soovitavalt paigaldada hoonete juurde videovalve, projekteerida krundisisene välisvalgustus

5. TEHNOVÕRGUD

Tehnilised tingimused Fortum Elekter AS , Haapsalu Soojus AS ning Haapsalu Veevärk AS väljastavad konkreetsete ehitusprojektide realiseerimise käigus vastavalt olemasolevaile ja perspektiivseile võimalustele.

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Äri- ja tootmismaa detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on olemasolev olukord. Raudtee tn 50 kinnistut läbib kõrgepinge maakaabel, mis annab võimaluse komplektrafo alajaama baasil kinnistu elektriga varustamise. Lihula mnt 16 krundile on planeeritud samuti komplektrafo alajaama rajamise võimalus (olemasoleva

kõrgepingeliini masti jalami läheduses kaitsevööndi alal), mille võimsus ja vajadus selgub hilisemate projekteerimistöde käigus.

Koormuste arvutus

POS NR	NIMETUS	ARVUTUSLIK ELEKTRIKOORMUS, Pa/Ia (kW/A)
1.	ÄRIHOONED	110/160
2.	TOOTMISHOONED	20/30
3.	TÄNAVAVALGUSTUSE KILP	20/30
KOKKU		150/210
KOKKU (KOOS ERIAEGSUSEGA)		100/160

Planeeritavad trafoalajaamad projekteerib ja paigaldab Fortum Elekter AS. Liitumistasud kruntide valdajailt vastavalt ette nähtud korrale ja hinnakirjale.

Kinnistute elektrivarustus on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinidega.

Tarbijate ühendamiseks paigaldatakse krundi piirile transiit-sisestuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga mõõtekilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustus toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tänavate valgustuseks on olemasolevad kõrgrõhu Na-lampidega valgustid. Tänavavalgustuse toiteliinid on ehitatud kaabelliinidena. Tänavavalgustuse toide on olemasolev.

5.2 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud 15.11.2008 Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnilised tingimused .

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud olemasolevast Lihula maantee sidekanalisatsioonist sisestused iga krundini.

Koormuskeskmetesse on planeeritud kohad sidejaotuskappide paigaldamiseks.

Sidekanalisatsioon on planeeritud ehitada UPOTEL tüüpi PVC torudest r/b sidekaevudega.

Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Kinnistusisene osa lahendatakse tööprojekti koosseisus omanike vahenditest.

5.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu projekti veevarustuse ja kanalisatsiooni osa lahenduse aluseks on Haapsalu Veevärk AS poolt antud juhised.

5.3.1 Veevarustus

Planeeritava kvartali veevarustus lahendatakse kinnistuid läbiva olemasoleva Ø300 mm veetorstiku baasil.

Planeeritava planeeringuala joogivee arvutuslik vooluhulk max 8 m³/d. Igale planeeritava ala krundile on ette nähtud veeühendus olemasolevast krunte läbivast veetrassist..

Hoonete veemõõdusõlmed paigaldatakse hoonesse esimese toititorupoolse välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70 cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Hoonestuse projekteerimisel planeeritavatele kinnistutele täpsustatakse sisemise tulekustutusvee vooluhulga suurus. Suurema tulekustutusvee vooluhulkade vajaduse korral rajatakse kinnistu sisse lisa tulekustutusvee mahuti.

Planeeritud veetorustik paigaldatakse PEH, PN10 plasttorudest ~1,8 m sügavusele planeeritud maapinnast, tihendatud ja kuivale alusele.

5.3.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeritava ala eelvooluks on Raudtee tänava olemasolev Ø160 mm reovee kanalisatsiooni torustik. Lihula mnt 14 krundi olmekanaliseerimise ülepumpamiseks näha ette fekaalipump.

Reovee kanalisatsiooni ööpäevane kogus on $Q = 8 \text{ m}^3/\text{d}$. Igale krundile on ette nähtud reoveeühendus ja liitumispunkt krundi läbival reovee torustikul või krundi piirist väljaspool.

Planeeritud kanalisatsiooni välisvõrk paigaldada Ø160 mm, SN8 reovee kanalisatsiooni torudest. Reovee kanalisatsiooni kaevud paigaldada plastkaevudest ja katta asfaltkattega pindade all nn ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.3.3 Sajuvee kanalisatsioon

Sajuvee osaliseks eelvooluks Lihula mnt. 14 krundil on olemasolev planeeritavast alast endise raudteetammi servas asuv kraav milline suubub Jaama ojja.

Kuna Raudtee 50 krunt asub oluliselt kõrgemal (6-7m) kui naaberkrundid, siis sajuveed lahendatakse murupindadesse immutuse ja rajatavate imbkaevudega omal krundil. Planeeritava Lihula mnt 14 ja 16 ala kruntidel on sademetevee eelvoolosuliselt Lihula mnt.16krundi lõuna osas. Kuna Lihula mnt 14 krunt asub oluliselt kõrgemal (ca 1,0-1,5m) kui Lihula mnt 16 krunt, siis sajuvete (katuste ja parkimisplatside) lahendus lahendatakse murupindadesse immutuse ja rajatavate imbkaevudega omal krundil, mitte hajutades Lihula mnt. 16 krundile.

Planeeritud sajuvee kanalisatsiooni välisvõrk paigaldatakse SN8 sajuvee kanalisatsiooni torudest ja drenitorudest. Sajuvee kanalisatsiooni kaevud paigaldatakse plastkaevudest ja kaetakse asfaltkattega pindade all nn ujuvat tüüpi malmluukidega.

5.4 Küte

Planeeringuala läbib paralleelselt Lihula maanteega, planeeringuala idaserval Haapsalu Eriküte AS soojaveetorustik. Planeeritud kruntide liitumine kvartali soojavarustusega on võimalik peale Lihula mnt. 14 ja Lihula mnt. 7 vahelise trassilõigu renoveerimist, (trassi läbimõõdu suurendamist).

6. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE SEADMISE VAJADUS

Nähakse ette servituutide või isikliku kasutusõiguse määramise vajadus (krunte läbivate olemasolevate vee-, kanalisatsiooni-, kaugküttetorustikele, elektri kaablitele ja mastidele).

Käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt tuleb Raudtee 50, Lihula mnt 14, 16 kruntide omanikega sõlmida notariaalne servituudileping või isikliku kasutusõiguse leping tehnoorkude ning kaablite omaniku kasuks. Leping peab võimaldama tehnoorkude hooldamist.

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeering rakendub vastavalt Eesti vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud planeering on aluseks Lihula mnt 14 ja 16 kruntide moodustamisele ja Raudtee 50 krundi sihtotstarbe muutmisele.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsude jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnoorkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Naaberkinnistuid läbivate tehnoorkude projekteerimise eelduseks on maavaldajate kirjalik nõudolek või sõlmitud notariaalne leping.

8. LISAD

8.1 Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust

Kooostas: arhitekt
Harry Lindemann

Raudtee tänav 50 ja Lihula mnt 14 ,Haapsalu
Detailplaneering
Epe OÜ töö nr. 27-08/1533