

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 21.06.2006 nr 508 Kiltsi tee 1 detailplaneeringu algatamise kohta, koos lisatud lähteülesannetega.
- 2) Haapsalu linna üldplaan.
- 3) Haapsalus raudteega ja Raudteetänavaga piirneva ala detailplaneering (kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 21.05.1999 korraldusega nr 293).
- 4) Detailplaneeringu maa-ala digitaalne geodeetiline plaan M 1:500 koos olemasolevate tehnovõrkudega – „Raudteejaama piirkond, Tulbi tn – Kiltsi tee – Lihula mnt“ Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ töö nr 106-2007

2. Asukoht ja planeeringu eesmärk:

Planeeringu ala hõlmab ca 140000m² suurust ala, raudteejaama esine ja Haapsalu-Uuemõisa endise raudteeharu vaheline lõik. Linna territooriumil olnud Rohuküla suunaline raudteelõigu alune maa-ala on leidnud käsitlemist teiste detailplaneeringutega.

Planeeringu eesmärgiks on Kiltsi tee 1 maakasutusõigusega maaüksuse kruntimine. Määratakse krundid raudteerööbastikuga maale, depohoonele, vedurite pöördesillale, planeeritud tänavatele. Planeeringuga uute hoonete ehitamist ei kavandata.

Planeering võtab arvesse üldplaneeringuga kavandatud perspektiivseid tänavaid.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek:

Planeeringu algatamise ajal kehtis Haapsalu linnas üldplaneeringuna RPI Eesti Projekt töö nr A 1104-85/87, mille kohaselt planeeritav ala oli ettenähtud raudteed teenindava transpordimaana.

2006.a. kehtestatud üldplaneeringus ei käsitletud raudteejaama ümbritsevat maad detailselt, vaid kogu raudteejaamakompleksi ümbritseva maa-ala kasutuse sihtotstarbeks on üldkasutatavate hoonete maa, mida läbib planeeritud tänav.

Kuna planeeritaval alal üldkasutatavaid hooned ei paikne ja planeeringuga uute hoonete ehitamist ei kavandata, tehakse ettepanek määrata planeeritud kruntidele erinevad sihtotstarbed vastavalt kruntide kasutusele (liiklusmaa, kaitsealunemaa, veekogudemaa, ärimaa).

Planeeringuga täpsustatakse kruntide sihtotstarbeid, aga ei muudeta käsitletava piirkonna üldisi ehitus- ja hoonestusprintsipe.

3. Olemasolev olukord:

Planeeritava ala maa omandist:

Käesolev planeeringuala hõlmab Kiltsi tee 1 krunti, mille piirid määrati detailplaneeringuga „Raudteega ja raudtee tänavaga piirneva ala detailplaneering Haapsalus“ (Haapsalu Linnavalitsuse tööga nr 5-99; kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 21.05.1999 korraldusega nr 293) v.a. Öhtu-kalda raudteetammi osa. Detailplaneering määras tol ajal toiminud raudtee ehitiste kompleksile Haapsalu linna piires krundipiirid aadressiga Kiltsi tee 1, suurusega 160860 m², sihtotstarbega 50% transpordimaana ja 50% üldkasutatava maana, kuna raudtee rööpaid ümbritsev maaüksus sisaldab olulises mahus ka rööbastevaba maad.

Planeeringu algatamise ajal hõlmas planeeringuala ainult riigi omandis olevat reformimata maad. Tänapäevaks on Kiltsi tee 1 krundist välja arvatud munitsipaalomandisse antud Paralepa tee, mis on vormistatud katastriüksuseks Paralepa tee maatükk 2, katastritunnusega 18301:016:0089, suurusega 9693 m² (krundi piirid määrati Ungru tee elamukvartali detailplaneeringuga).

Osa Kiltsi tee 1 krundist (Paralepa tee pikendus kuni Kiltsi teeni) käsitletakse Kiltsi tee, Ungru tee ja maaüksuse „Paralepa rand ja puhkeala“ vahelise ala detailplaneeringuga.

Planeeritaval alal asuvate rajatiste ja ehitiste omandist:

OÜ Uuemõisa Taavi erastas 12.12.1997 Eesti Erastamisagentuurilt Riisipere-Haapsalu raudtee varad. Eraldi asjadena raudtee muldkehad ja pealisehitised.

Raudteevarade erastamisel Erastamislepingu ei käsitletud maaomandit.

15.02.2006 müüs OÜ „Taavi“ Ehitiste müügilepinguga Kiltsi tee 1 asuva depoohoone Osaühing Haapsalu Raudteele;

15.02.2006 müüs OÜ Haapsalu Raudtee „Ehitiste müügilepinguga“ Keila-Haapsalu raudtee muldkeha aadressiga Kiltsi tee 1 OÜ Taavile;

28.02.2006 müüs OÜ Haapsalu Raudtee „Ehitiste müügilepinguga“ Kiltsi tee 1 asuva vedurite pöördsilla ja raudteetammi (raudteetamm ei asu detailplaneeringu alas) Haapsalu linna omandisse.

Müügilepingute alusel esitasid OÜ Taavi ja OÜ Haapsalu Raudtee Haapsalu Linnavalitsusele 27.02.2006 maa ostueesõigusega erastamise avaldused.

OÜ Taavi omandis on raudtee rajatised (leping 15.02.2006):

- Keila-Haapsalu raudtee peatee muldkeha Haapsalu linna piires (ehitisregistri kood 220298143) – tammile on ajutise ehitisena rajatud killustikkattega kergliiklustee)
- Haapsalu Rohuküla raudtee muldkeha Haapsalu linna piires (ehitisregistri kood 220298391) - *maatükki käsitletakse muldkehaga piirnevate kruntide planeeringutega (Ungru tee elamukvartali detailplaneeringuga-kehtestatud 11.07.2006) ja menetluses oleva Kiltsi tee 2, Lao tn 1 ja 3 kruntide detailplaneeringuga*
- Haapsalu raudtee harutee muldkeha (ehitisregistri kood 220276324)
- IV jaamatee (ehitisregistri kood 220298163)
- Endise naftabaasi harutee (ehitisregistri kood 220298164)
- I, II, III, V jaamatee (ehitisregistri kood 220298158)

Praeguseks on demonteeritud Keila-Haapsalu peatee rööbastikud kuni raudtee veetornini. Säilinud on kõik raudteejaama esised jaamateede rööbastikud, pöörmeseadmed, vedurite veega tankimise seadeldis nn „kalonka“.

OÜ Haapsalu Raudtee omandis on:

- Depoohoone (ehitiste registrikood 105012948)

Haapsalu linna munitsipaalomandis:

- vedurite pöördsild (ehitiste registrikood 220298403)

Piirangud:

- 1) Planeeritav maa jääb kultuurimälestise Haapsalu raudteejaama kompleksi hoonete ja rajatiste ühisesse kaitsevööndisse (vt joonist „Tugiplaan“, kus ära näidatud kaitsealused objektid, kaitsevööndipiir ja planeeringule lisatud Haapsalu üldplaneeringu joonist „Muinsuskaitse, miljööväärtuslikud alad“), välja arvatud pos 7 (raudteetamm veetornist linna piirini).

Kaitsealuste ehitiste loetelu vt põhijoonis.

Planeeritaval alal on asuvad kultuurimälestised:

- Haapsalu raudteejaama depoo – mälestis nr 15414
- Haapsalu raudteejaama veduripööraja – mälestis nr 15416

- 2) Jaama oja (Asuküla peakraav)

- ehituskeeluala 20m (vastavalt Haapsalu Üldplaneeringule);
- veekaitsevöönd 10m;
- kallasrada 4m.

4.Planeerimislahendus:

Käesoleva planeeringuga ei käsitleta Rohuküla suunalist raudteeharu, mis sai osaliselt lahenduse 11.06.2006 kehtestatud Ungru tee elamukvartali detailplaneeringuga. Osaliselt käsitletakse raudteetammi maad menetluses olevas, kus endine raudteemaa planeeritakse jätkuvalt transpordimaaks (tänav sõidutee ja kõnniteega, samuti juba väljaehitatud kergliiklustee).

Lahenduse põhjendus:

1. Lähtuvalt linna üldplaani liiklusskeemi lahendusele määratakse transpordimaakrundid tänavatele, juurdepääsuteedele.
2. Raudteemuuseumi vajadusi arvestades on määratud kaitsealustemaade krunt auruedurite pörmeseadmele, mis võimaldab muuseumil eksponeerida raudteega seotud ehitisi, seadmeid. Veduripööraja rööbastee on planeeritud ühendada raudteejaama esise rööbastikuga (tehniline lahendus täpsustatakse rööbaste projekteerimise käigus).
3. Depoohoone krundile on sihtotstarbeks määratud ärimaa, mis võimaldab riikliku kaitsealusele mälestisele leida uue kasutuse (depood võiks kasutada nii ajaloolise aurueduri depoona, toitlustusasutusena, ekspositsiooni pinnana, jms).
4. Rööbastikega maa-ala on määratud liiklusmaaks (s.h. on planeeritud Kilti teele täiendav krunt, mis võimaldab tee rekonstrueerimisel muuta üle Jaama oja silla kulgeva tee järske kurve laugemaks ja tagada suuremat liiklusohutust).

Antud planeeringuga uusi ehitisi ei planeerita. Kruntidel on tagatud juurdepääsud avalikelt tänavatelt. Depookrundile on ette nähtud ka parkimisala. Raudteemuuseumi parkimisvajadus leiab lahenduse raudteejaama esises parklas ja Raudtee tänava lõpus on varasemas planeeringus võimaldatud välja ehitada parkla veetorni küllastajatele.

4.1 Kruntimine

Planeeringuala on krunditud järgnevalt:

Pos nr.	krundi suurus m2	Ehitusalune pind m2	lubatud suurim kõrgus max/h	Ehitiste arv krundil/ rajatised	Maa sihtotstarve	märkused	piirangud
1	4173	360	Ol.oleva hoone kõrgus	1- ol.olev depoo-hoone/ rööpad	100% ärimaa -Ä	Depoohoone (mälestis nr 15414) kuulub säilitamisele, Rööpad – kuuluvad säilitamisele	Muinsuskaitsetelised
2	5409	Ol.olev pöörme- seade	-	-/pöörme- seade, rööpad	100% kaitsealune maa - H	Veduripööraja (mälestis nr 15416)	Muinsuskaitsetelised
3	13312	-	-	-/ rööpad	100% transpordimaa - L	Rööbastik	Muinsuskaitsetelised – säilitada rööbastik
4	10276	-	-	-	100% transpordimaa - L	Oja tänava pikendus	-
5	22355	-	-	Ol.olevad rööpad	100% transpordimaa – L	Rööbastikud ja pöörme- seadmed	- Muinsuskaitsetelised – säilitada rööpad ja pöörme- seadmed; - osaliselt ehituskeelualas, - osaliselt veekaitsevööndis
6	3936	-	-	-	100% transpordimaa - L	Perspektiivselt Kiltsi teega liidetav maa	-
7	77613	-	-	-	100% transpordimaa - L	Haapsalu-Uuemõisa suuna raudteetammi maa-ala krunt vastavalt kehtivale planeeringule vt lisa 6, praegu kasutusel kergliiklusteena	-
8	4527	-	-	-	100% veekogude maa V	Asuküla peakraav	ehituskeeluvöönd – 20m veekaitsevöönd – 10m kallasrada - 4m

Kruntimisel on arvestatud Maa-ameti seisukohtadega maa ostueesõigusega erastamine raudtee juurde (06.03.2006 kiri nr 4.1-4/1456).

4.2 arhitektuursed nõuded

Depoohoone (ainuke hoone planeeritava alal) restaureerimine, remont, võimalikud ümberehitused peavad toimuma vastavalt muinsuskaitseadusele. Projekteerimine toimub vastavalt Muinsuskaitseameti kooskõlastatud eritingimustele.

5. Liikluskorraldus:

- 1) Vastavalt üldplaneeringule on raudteetammile reserveeritud maa-ala raudtee taastamiseks ja linna tänavaks, mis võimaldab suunata Uuemõisast Rohuküla poole suunduvat liiklust mööda kesklinna kitsastest ja suure koormusega tänavatest (Tallinna mnt ja Jaama tn) Kiltsi teele. Tänavamaale on ette nähtud ka kergliiklustee.
- 2) 3m laiuse juurdepääsuteena on planeeritud ühendus Oja-Aida tn piirkonna Kiltsi teega (olemasolev killustikkatteline teelõik). Samast pääs depoohoone krundile pos 1 ja Pargi alajaamale.
- 3) Kiltsi teega liidetav liiklusmaa osa võimaldab projekteerida Kiltsi tee rekonstrueerimine laugemate kurvidega, pikema sillaga üle Jaama oja;

6. Tehnovõrgud:

Uusi tehnovõrke planeeritava alal ei kavandata v.a. sademevete kanalisatsioonina töötavate kraavide (pöõrmeseadme krundil pos 2 ja liiklusmaakrundil pos 4) ühendamine truubiga.

Soojavarustus:

Depoohoone on autonoomsel küttel, kaugküttetorustik planeeritava alal puudub.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

Depoohoone on ühendatud linna ühisveevarustusega.

Depoohoone ei ole ühendatud linna ühiskanalisatsiooniga. Ühendus planeeritakse vastavalt Haapsalu Veevärk AS tehnilistele tingimustele.

Tulekustutusvesi saadakse lähimatest hüdrantidest, mis asuvad Pargi tänava nurgal (ca 150m depoohoone krundist) ja Kiltsi teel.

Elektrivarustus – depoohoonel on elektrivarustus liitumislepingu alusel Fortum Elekter AS-iga.

Tänavavalgustus: projekteeritakse koos tänavate projektidega.

7. Keskkonnakaitse, heakord:

Depoohoone krundile on võimalik soovi korral ehitada võrkpiire ja väravad. Teistele kruntidele piirdeid lubatud ei ole.

Kui hoone kasutusele võetakse, siis kogutakse olemjäätmepelt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Nõutav on liitumine linnas korraldatud jäätmeeveoga.

Nii Jaama oja kui sademevete ärajuhtimise kraav ning nende kaldad tuleb korrastada, puhastada sinna kasvanud võsast.

Katted:

- 1) tänavad – linnatänavad on planeeritud asfaltkattega; tänavate lahendus antakse vastavate projektidega, mis tulevad koostamisele vastavalt linna arengukavale;
- 2) Jalakäijate ülekäigurajad – graniitkillustikkate, rööbaste ülekäigud laudteedega.

8. Tuleohutusnõuded:

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004.a. määrusele nr 315.Olemasolevate ehitiste, naaberkrundidel paiknevate hoonete ja planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP-3, ehitiste vaheliseks kujaks 8m. Depoohoone tuleohutuskuja läheduses teisi hooneid ei paikne.

Soovitav on paigaldada tulekahju valvesignalisatsioon.

Lähimad hüdrandid asuvad Pargi tänava kurvi ääres ca 150m depoohoone krundist, Kiltsi ja Ungru tee ristmiku ääres.

9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002.

Raudteemuuseumi territooriumile tuleb projekteerida valgustus.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on võimalik piirata depoohoonekrunt piirdeaia. Kasutada võib liikumisanduriga õuevalgustust. Maa-alade korrashoid, võsast puhastamine jms.

10. Kinnisomandi kitsendused, servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadused:

Planeeringualal on järgmised kitsendused:

- 1) veetorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks veetorustiku teenindamiseks;
- 2) reovete kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole Haapsalu Veevärk AS-i kasuks kanalisatsioonitorustiku teenindamiseks;
- 3) sajuvete kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja servituudi vajadus 2 m mõlemale poole tehnovõrgu haldaja kasuks kanalisatsioonitorustiku teenindamiseks;
- 4) 10 kV või 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ja isikliku kasutusõiguse vajadus 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks kaabli teenindamiseks;
- 5) tänavavalgustuskaabli ja postide kaitsevöönd ning servituudi vajadus 1 m mõlemale poole tehnovõrgu haldaja kasuks rajatiste teenindamiseks;
- 6) raudtee tammile rajatud kergliiklustee ja rööbastikke ületav jalakäijate teedel on servituudi vajadus - avalik kasutus.

Kitsendustest konkreetsetel kinnistutel vt põhijoonis. Joonise selguse huvides ei ole kitsendusi graafiliselt näidatud munitsipaliseerimisele planeeritud tänava-aladel.

11. planeeringu elluviimise võimalused

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeritud kruntide moodustamisele. Linn taotleb munitsipaalomandisse kaitsealuse maa krundi pos 2, liiklusmaakrundid pos 3, 4 ja 6. OÜ Taavi taotleb maa ostu eesõigusega erastamist ärimaakrundile pos 1 (depoohoone) ja liiklusmaa/kaitsealuse maa krundile pos 5 (rööbastikud). Veekogudemaa krunt pos 8 jääb riigiomandisse.
2. Omanikel tuleb tagada kruntide heakord ja muinsuskaitsealuste hoonete ja rajatiste säilimine. Depoohoone remont ja restaureerimine saab toimuda vastavalt muinsuskaitseadusele.
3. Planeeritud tänavate projekteerimine ja väljaehitamine, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga sh välisvalgustus ja sajuvee kanalisatsioon, on Haapsalu linna kohustus. See saab toimuda eelarveliste vahendite olemasolukorral, ehituse aeg määratakse Haapsalu linna arengukavaga.
4. Sadevete kraavide ühenduse välja ehitamine on linna kohustus, mida saab teha vastavalt majanduslikele võimalustele. Juhul kui krundi pos 1 (depoohoonekrunt) sademevete probleemi lahendamiseks on vajalik kiirem kraavide ühendamine kui linna eelarve seda võimaldab on selle ehitamise realiseerimise kohustus asjast huvitatud isikul.
5. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Naaberkiinnistuid läbivate tehnovõrkude projekteerimise eelduseks on maavaldajate kirjalik nõusolek.
6. Pöõrmeseadme krundil pos 2 asuvad omavolilised kuurid ja aiamaad kuuluvad likvideerimisele.