

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavolikogu otsus 26. märts 2010 nr 40 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteseisukohad koos planeeringuala skeemiga M 1:3000.
- 3) Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ poolt 22.04.2010 koostatud topograafiline plaan tehnoõrkudega.
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Planeeritav ala, pindalaga ca 2,2 ha, asub Haapsalus Oja ja Aida tänavate äripiirkonnas.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi liita ärikrundid Oja tn 6, 6a, Aida tn 9 ja nende kruntide vaheline reformimata riigimaa üheks krundiks. Planeeritavale krundile ei kavandata uute hoonete ehitamist. Säilib maa-alale varem planeeritud ehitusõigus (hoonestusalad, suurim kõrgus, hoonete arv). Planeeringuga muudetakse krundi sisest ja piirkonna liiklusskeemi.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut: Pargi tänava pikendus Oja tänavani suletakse ja planeeritavale alale kavandatakse üks ärikruunt.

3. Olemasolev olukord.

Planeeritav ala hõlmab:

1) Oja tn. 6 – 1430 m², katastritunnus 18301:018:1020, kinnistu nr. 977832, sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil paikneb üks ärihoone. Omanikuks on OÜ Morobell.

2) Oja tn. 6a – 3915 m², katastritunnus 18301:018:0058, kinnistu nr. 977932, sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on lahoone, Morobelli alajaam ja väravavalvehoone. Krundi omanik on OÜ Morobell.

3) Aida tn. 9 – 15202 m², katastritunnus 18301:018:0057, kinnistu nr. 747332, sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on lahoone, külmhoone on ehitusjärgus. Krundi omanik on OÜ Morobell ning krundile on seatud hoonestusõigus Eesti Kutseliste Kalurite Ühistule 20 aastaks.

4) Reformimata riigimaa - ca 700 m², mis oli varem planeeritud Pargi tänava-alaks (foto 1).

Planeeritav ala piirneb Kirdest Pargi tn 1 (18301:018:0002), Pargi tn 2 (18301:018:0920) ja Pargi tn 2a (18301:018:0790) elamukruntidega, idast Aida 6 (18301:018:0005) ärikrundiga, kagust Aida tänavaga, lõunast ja läänest Oja tänavaga ning Oja 8 ja 10 ärikruntidega, põhjast läbipäasutee ja Pargi alajaama krundiga.

Krunte läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid, side- ja elektrikaablid.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2010. a. aprilli seisuga.

4. Detailplaan.

4.1. Ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringut: Pargi tänava pikendus Oja tänavani suletakse ja planeeritavale alale kavandatakse üks ärikruunt.

Toiduseadusele vastava toidu käitlemise tagamiseks on vajalik territooriumi piiramine piirdega. Logistiliselt parim variant on liita krundid ja rajada territooriumile ühine piire. Nii tekiks otstarbeka kasutusega terviklik kinnisasi.

Planeeritav tupiktänav välistab raskeveokite jms transpordi läbi elamupiirkonna.

4.2. Kruntimine.

Pargi tänava pikendusele moodustatakse esialgu 530 m² suurune kruunt aadressiga Oja tn 6b, mis erastatakse liitmiseks ärikruntidega maareformi seaduse § 22 lõike 1² alusel.

Oja tn 6, 6a, 6b ja Aida 9 liidetakse üheks ärikrundiks. Liitmisele peab eelnema omandiõiguse korrastamine (kõikidel kinnistutel samad omanikud).

Pargi tänava krundi piirid määratakse terviklikult peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist vastavalt VV 30.06.98 määrusele nr. 144 "Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korra kinnitamine"

Kuna Pargi 2, 2a ja 2b krundid moodustati plaanimaterjalide alusel, siis ei vasta katastriüksuste piirid tegelikule maakasutusele. Kruntide katastrimõõdistamise käigus korrigeeritakse kruntide piirid.

<i>Praegune aadress</i>	<i>Krundi suurus</i>	<i>Planeeritav aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Märkused</i>
Oja tn 6	1430 m ²	Aida tn 9	21077 m ²	Ä	4 katastriüksust liidetakse üheks krundiks
Oja tn 6a	3915 m ²				
Oja tn 6b	530 m ²				
Aida tn 9	15202 m ²				

4.3. Ehitusõigus.

Säilib varem planeeritud ehitusõigus:

<i>Aadress</i>	<i>Planeeritav suurus</i>	<i>Sihtots-tarve</i>	<i>Lubatud ehitiste arv krundil</i>	<i>Lubatud suurim ehitiste alune pind</i>	<i>Ehitiste lubatud kõrgus maapinnast</i>	<i>Soovitav katusekalle</i>
Aida tn 9	21077 m ²	Ä	3+1+3=7 tk	900+700+7600= 9200 m ² täisehitusprotsent ca 44%	10 m	Kuni 40°

4.4. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Uusehitistele kehtivad varem planeeritud nõuded:

1. Hoonete korruselisus – laohoonetel kuni 1, bürooruumidel 2
2. Katusekatteks – värvitud profiilplekk
3. Välisviimistlus – värvitud profiilplekk

Harjajoonte valdav suund on paralleelne Oja tänavaga. Hoonete mahulise projekteerimise nõuded on esitatud lähtuvalt piirkonnale iseloomulikust naaberhoonestusest.

Varem Oja 6a krundile planeeritud laohoone on valmis, Aida 9 külmhoone on rajamisel. Aida 9 krundi lõunaossa planeeritud hoonestusalale hoone projekteerimisel kooskõlastada eskiis linnaarhitektiga.

5. Liikluskorraldus.

Planeeritav ala piirneb läänest ja edelast Oja tänavaga, kagust Aida tänavaga. Planeeritavat ala läbib Pargi tänava pikendus, mis liidetakse ärikrundidega ja moodustub üks suur krunt. Põhilised juurdepääsud Aida 9 krundile on planeeritud Oja tänavalt. Juurdepääsud krundile Pargi ja Aida tänavalt on suletud väravatega ja avatavad vajadusel operatiivsõidukite juurdepääsuks.

Seoses Pargi tänava pikenduse liitmisega ärikrundile muutub Pargi tänav tupiktänavaks. Tänav algusesse rajatakse autode ümberpööramise plats ca 12x14 m. Nii Pargi tänava kui ka Oja tänava poole rajatakse väravad. Väravavalve kontrollib üheaegselt mõlemaid väravaid ja nii saab tagatud Operatiivsõidukite läbipääs ärikrundist. Planeeritav tupiktänav välistab raskeveokite jms transpordi läbi elamupiirkonna.

Krundi teenindamiseks vajalikud parkimiskohad sõiduautodele ja veokitele laadimiseks rajatakse krundile. Töötavate külmutusseadmetega veokite parkimine väljaspool tööaega on keelatud. Tänavate servas on autode parkimine keelatud (reguleeritakse vastavate liiklusmärkidega).

Pääs Aida 6 krundile on Aida tänavalt. Vastavalt Aida 6 omanike soovile on põhijoonisele kantud ka erakorralise pääsu asukoht Aida 9 krundilt Aida 6 krundile. Pääs krundile erakorralisel vajadusel, pääsu kasutuskord ja kasutuskorra tasu lepatakse kokku kahe krundi omanike vahel ja kantakse soovi korral ka kinnistusraamatusse. Erakorraliseks vajaduseks võib olla näiteks suuregabariidiliste seadmete transport krundile.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee ja kanalisatsioonitrassid on tänavatel olemas, samuti ühendused tänavatrassidega. Uusi torustikke juurde ei planeerita. Krundi läbivatele trassidele on vajalikud servituudid kaitsevööndite 2+2 m ulatuses.

7. Sadeveed.

Tagada sadevete äravool krundilt nii, et need ei valguku naaberkruntidele. Pärast Oja tänava sadevete kanalisatsiooni välja ehitamist rekonstrueeritakse drenaaž ja rajatakse lisaks uued restkaevud ja ühendatakse tänavavõrkudega.

Põhijoonisele on kantud varemplaneeritud sadevete äravoolu lahendused ja sadevete kanalisatsioon Oja tänaval.

8. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on olemas. Krundile jäävad Morobelli ja Aida alajaamad, krundi põhjanaabriks on Pargi alajaam. Olemasolevatel hoonetel on elektriühendused korraga mitmest alajaamast.

Krundil asuvate maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m ja madalpinge õhuliinidelele 2+2 m. Krundi läbivatele trassidele on vajalik seada servituudid.

Krundil on olemas territooriumi valgustus. Vajadusel see rekonstrueeritakse. Lisaks on varem planeeritud tänavavalgustuse punktid külmhoone Oja tänava poolsele küljele.

9. Haljastus ja heakorrastus.

Säilitada olemasolev kõrghaljastus krundil. Teed ja platsid asfalteeritakse, rajatakse murupinnad. Rajatav Pargi tänava ümberpööramise plats asfalteeritakse. Kraavid puhastatakse ja likvideeritakse võsa. Truup ja Pargi 1 sissesõit rekonstrueeritakse.

Oja 6 territoorium piiratakse ühise piirdega. Valdavalt kasutatakse kõrget võrkpiiret väravatega, mis rajatakse krundi piirile või planeeringus näidatud asukohtadele.

10. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315.

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3.

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

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse maapealsetest tuletõrjehüdrantidest. Tuletõrjehüdrandid on rajatud Aida ja Oja tänava äärde. Hüdrantide omavaheline vahekaugus on ca 150 m. Lisaks on Aida 3 ja Oja 1 vahelisel haljasalal vana tuletõrje veehoidla (ca 200 m³). Krundi Pargi tänava poolsete väravate juures asuv amortiseerunud tuletõrjeehoidla rekonstrueeritakse juhuks kui

tuletõrjehüdrantide tootlikkus jääb alla hoonete nõuetekohase veevajadusele. Veehoidlate kasutusraadius on 200 m.

Pargi tänava algusesse rajatakse ümberpööramise ja manööverduplats mõõtmetega ca 12x14 m. Planeeritavast Aida tn 9 krundist tagatakse operatiivsõidukite läbipääs. Läbipääsu otstes on väravad, mida saab avada ööpäevaringne väravavalve.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Lepingud Ragn Sells`iga on olemas.

Territoorium piiratakse piirdega. Teed ja platsid asfalteeritakse tolmu tekke vältimiseks.

Müratase ei tohi territooriumil ületada kehtivaid normmüratasemeid. Vajadusel kasutada müra tõkestamiseks lisameetmeid. Vt. Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. Määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskondlikes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krunt piiratakse piirdega. Territooriumil on õuevalgustus ja ööpäevaringne valve.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Moodustatakse uus katastriüksus Oja tn 6a liitmiseks ärikruntidega,
2. Korrastatakse omandiõigus.
3. Liidetakse 4 katastriüksust üheks ärikrundiks.
4. Seatakse vajalikud servituudid ja sõlmitakse kitsenduslepingud.
5. Rekonstrueeritakse sadevete äravoolud, puhastatakse kraavid.
6. Projekteeritakse ja ehitatakse ümberpööramise plats ja Pargi 1 elamukrundi sissesõit Pargi tänava alguses.
7. Rajatakse piirded ja väravad.
8. Korrastatakse õuealad, rajatakse uued asfaltkatted ja murupinnad, asfalteeritakse Oja tänav Aida tänava ristmikust kuni Oja tänava sirge lõigu alguseni (ca 125 m).

Koostas: arh. Reet Aedviir