

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

- 1) Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 28. august 2008 nr 586 detailplaneeringu algatamise kohta.
- 2) Lähteülesanne koos planeeritava ala asukohta skeemiga.
- 3) Maa-ala topograafiline plaan tehnoorkudega M 1:500 (Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 28.10.2008 töö nr 555-2008).
- 4) Haapsalu linna üldplaneering – kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84.

2. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.

Ca 15000m² suurune planeeringuala asub Haapsalus, Tagalahe ääres Suurholmil, holmide miljööväertuslikul alal, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Detailplaneeringu eesmärk on Westmeri tn. 1 krundi jagamine ja ehitusõiguse määramine.

Planeering vastab linna üldplaneeringule.

3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab 14031 m² suurust Westmeri tn. 1 kinnistut nr 2077032, mille sihtotstarve on 100% tootmismaa, katastritunnus 18301:002:0007. Kinnistu omanik on AS Westmer.

Konksukujuline krunt piirneb põhjast ja kirdest Haapsalu Tagalahega (Westmeri 1 akvatoorium), kagust Westmeri 3 Suur Holmi sadama krundiga (kü. nr. 18301:002:0016) ja lõunast Westmeri tänavaga. Krundi põhjapoolse osa lääneserv piirneb Kaluri tänavaga ja loodeserv jätkuvalt riigi omandis oleva maatükiga. Konksu haardesse jääb Kaluri 30 (kü. nr. 18301:002:0580) tootmismaa krunt, millel on metallist välisviimistlusega tootmishooned kõrgusega kuni 8,5 m

Westmeri 1 krundil 6 hoonet. Krundi põhjapoolses osas on eterniitkatusega puidust võrgukuurid, kaimadruse maja ja slipikuur. Betoonest püsikaid, slipitee ja laevade remondiplats on samuti krundi põhjapoolses osas. Kai ääres on ujuv-remonditöökoda (vana laev). Krundi lõunaosas on 2-korruselise krohvitud seinte ja plekk-katusega sadamahoone, paadikuur ja kaimadruse maja. Siit on ka pääs lõunapoolsele püsikaile. Krundi kagupiiril on väiksem slipitee. Kaht krundiosa ühendab ca 10 m laiune maariba merekaldal. Krundi piir ei ühti kohati veepiiriga.

Olemasolevad tootmishooned ümbruskonnas on rajatud täitepinnasele. Maapinna kõrgused kaldakindlustusel +0,9-1,0 ja kaugemal kuni +1,5 m. Tulvavete tagasivoolule takistusi ei ole.

Vastavalt 24.11.2006 Haapsalu Linnavolikogu otsusega nr. 84 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringule on vähendatud Tagalahe äärsetel krundidel ehituskeeluvööndit 20-le meetrile. Sadamat teenindavate ehitiste puhul ehituskeeluvöönd ei kehti.

Tugiplaanile on kantud olemasolev olukord 2009.a. oktoobri seisuga.

4. Ajalooline ülevaade.

Holmidepealne miljööväertuslik ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27013) kaitsevööndis ajaloolisest linnasüdamest loodes. Esimene asustus tekkis siia juba keskaja lõpus: rannarootslastest asukatega kalurikülad neemiku loodetipus. Tänapoolsaar koosnes veel paarsada aastat tagasi üksikutest, madalate väinadega eraldatud saarekestest. Haapsalu neemiku tipud on olnud linnakodanikele aastakümneid suletud. Holmide maastikule on nõukogude okupatsiooniaastad kõige rängemat mõju avaldanud. Siin asusid ja asuvad osaliselt tänini õrnale rannamaastikule mittesobivad tööstushooned ja militaarrajatised. Piirkonna hoonestus on kirev, puudub ühtne planeeringupõhimõte.

5. Detailplaan.

5.1 Üldosa.

Haapsalu Linnavolikogu otsusega 24. nov. 2006 nr 84. on kehtestatud Haapsalu linna üldplaneering. Üldplaneeringus soovitatakse planeerimisel holmidel eelistada merega seotud funktsioone. Arvestada tuleb üleujutusohuga. Maksimaalseks registreeritud merevee tasemeks on Haapsalus 2 m üle Läänemere nulltaseme.

Üldplaneering näeb ette antud maa-ala sihtotstarbeks sadama maa. Prioriteetne on korrastada ja muuta atraktiivsemaks Tagalahe äärsed vaateid maalt ja merelt. Olemasoleva olukorra säilitamine ei vasta enam maaomanike ega linna üldise arengu nõuetele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule.

5.2 Planeeringulahendus.

Kuna praeguse Westmeri kalasadama lõunapoolne osa on plaanis võtta aktiivsele kasutusele turismi ja vaba-aja veetmise suunitlusega väikesadamana, siis on otstarbekas nad planeerida kaheks krundiks: Westmeri 1 – kalasadama krunt ja Westmeri 1a – väikelaevade sadama krunt. Kummalegi sadamale on planeeritud eraldi akvatoorium.

2) Westmeri 1 – kalasadam. Krundil asuvad hooned rekonstrueeritakse vajadusel. Ujuvremonditöökoja asemele rajatakse krundi piirile remonditöökoda. Tänavapoolsele alale jääb senine kasutus: oma kasutuses olevate laevade remondiplatsid ca 3tk ja autoparkla. Kuna laevade remondiks on ruumi vähe, siis on omanike soov laiendada laevaremonti naaberkrundile (Vt. illustreeriv joonis).

Kalasadamas on organiseeritud laevade tühjakslaadimine jahutatud kalast ja edasitransport Aida-Oja tänava külmhoonesse. Võrgukuurides hoitakse püüniseid laevade remondi ajal väljaspool püügihooaega.

1) Westmeri 1a – väikelaevade sadam (jahisadam). Krundil asuv 2-korruseline sadamahoone on planeeritud rekonstrueerida väikelaevade sadamat teenindavaks hooneks kõigi vajalike olmeruumidega. Krundi kagupiirile jääv slipitee jääb alles. Slipitee ja sadamahoone vahele jääb parkimisplats. Sadamahoonest loode poole jääv ala planeeritakse avaraks puhkealaks õues istumise ja grillimise võimalusega. Krundi lääneserva rajatakse parkimisplatsid ja väikelaevade hoiuplatsid. Paadikuuri juurde või asemele on võimalus vajadusel paigutada uus elling. Paigaldatakse ujukai. Krundi länepiirile rajatakse haljastus, et eraldada väikelaevade sadamat tööstushoonetest.

Kuna tegemist on kauaaegse sadamaga, siis on kaldakindlustused olemas. Lagunenud kaldakindlustus ja kaiservad rekonstrueeritakse. Rajatakse betoonist järsud kaldakindlustused sadamahoone juures planeeringuala idanurgas.

5.3 Kruntimine.

<i>Olemasolev aadress</i>	<i>Olemasolev suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Planeeritud aadress</i>	<i>Planeeritud suurus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Westmeri 1	14031 m ²	LS/100%T	Westmeri 1	9666 m ²	LS/100%T
			Westmeri 1a	4365 m ²	LS/50%T,50%Ä

Planeeritud kruntide sihtotstarvete tingmärgid vastavalt linna üldplaneeringule:

LS – sadama maa;

Katastriüksuste sihtotstarvete tingmärgid vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a. määrusele nr 155: T – tootismaa 003 (sadamaehitiste maa), Ä - ärimaa 002 (reisijate teenindamisega seotud sadamahoone maa).

Krundi piirid kaldajoonel täpsustatakse katastrimõõdistuste käigus. Merepiiri ja krundi piiri vahelist ca 150 m² suurust reformimata maatükki on võimalik Westmeri 1b krundiga liita maareformi seaduse §22 lg1² sätestatud maa erastamise korras.

5.4.Ehitusõigus.

Põhijoonisele ja tabelisse on kantud planeeritud kruntide ehitusõiguse näitajad.

<i>Pos nr.</i>	<i>Aadress</i>	<i>Planeeritud krundi 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>
1.	Westmeri 1	9666 m ²	LS/T	4 tk	1300 m ²	8,5 m
2.	Westmeri 1a	4365 m ²	LS/T,Ä	4 tk	900 m ²	8,5 m

5.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Rajatavate ja rekonstrueeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab tagama hoonete omavahelise sobivuse ja sobituvuse väljakujunenud miljöösse.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada eskiisi staadiumis Haapsalu linnaarhitektiga.

Ehitustegevust muinsuskaitseala kaitsevööndis reguleerib Muinsuskaitseeadus ja selle rakendusaktid ning muinsuskaitseala põhimäärus. Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

Westmeri 1: lubatud korruselisus: kuni 2;
lubatud katusekalded: kuni 30°;
lubatud katusekatted: valtsplekk, profiilplekk;
lubatud katusetüüp: viilkatus;
välisviimistlusmaterjalid: metall; ol.ol. hoonetel puit.

Kuna uus remonditöökoda asetseb Kaluri 30 krundi tööstushoonete vahetus läheduses ja moodustab visuaalselt ühtse arhitektuurse kompleksi, siis on lubatud kõrgust suurendatud naaberkrundi hoonete kõrguseni.

Westmeri 1a: lubatud korruselisus: kuni 2;
lubatud katusekalded: kuni 30°;
lubatud katusekatted: valtsplekk, profiilplekk, kleepmaterjalid;
lubatud katusetüüp: viilkatus;
välisviimistlusmaterjalid: puit- ja krohvipinnad;

Piirded: kruntide tänavapoolseks piirdeks on lubatud võrkaiad.

±0,00 sidumine: Arvestada tuleb üleujutusohuga. Maksimaalne veetase lahes on ulatunud 2 m üle Kroonlinna nulli. Ehitiste ja tehniliste rajatiste kavandamisel ei tohiks allpool üleujutuse maksimaalset veetaset asuda ruume ega seadmeid, mis on tundlikud veele. Rajatavate hoonete I korruse põrandapind on soovitatav rajada vähemalt +2,2 m kõrgusele.

6. Liikluskorraldus.

Lähiümbruse liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta. Pääs Westmeri 1 krundile on Kaluri tänavalt ja Westmeri 1a krundile Westmeri tänavalt kasutades olemasolevaid juurdepääsude asukohti. Juurdepääsud on vähemalt 3,5 m laiused.

Kuna sadama-alal ei ole kohustuslikku kallasrada, siis on sadamast möödapääs võimalik piki Westmeri ja Kaluri tänavat.

Vajalikud parkimiskohad ja väikelaevade hoiu- ja remondiplatsid rajatakse kruntidele. Kuna kruntide maapinna kõrgusmärgid on alla 2m, siis maksimaalse üleujutuse korral on krundid vee all. Kõrgveeohu korral autosid kruntidel hoida ei saa.

Juurdepääsud ja parkimisplatsid on asfaltkattega. Westmeri 1a krundi jalakäigualale on võimalik kivilillutis.

Kahe sadama omavahelisele piirile piirde rajamisel on soovitatav paigaldada väravad, et oleks tagatud vajadusel operatiivsõidukite läbipääs.

7. Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevete kanalisatsioon.

Joogivesi saadakse linna veevõrgust ja reoveed juhitakse linna kanalisatsioonivõrku.

Sadamahoones on olemas vee ja kanalisatsiooniühendused. Uued ühendused rajatakse remonditöökojale. Vee- ja kanalisatsiooni torustike lahendused projekteerida vastavalt Haapsalu Veevärgi poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Sadeveed ja tulvavesi.

Maapinna vertikaalplaneerimisega tagada krundile sellised kalded, et sadevesi ei valguks naaberkruntidele. Kuna tegemist on kunagi täidetud alaga, siis kruntide pinnad on enam-vähem ühel kõrgusel ja tulvavete tagasivoolule takistusi ei ole.

Planeeringu joonisele on kantud olemasolevad trassid ja planeeritavate trasside võimalikud asukohad.

8. Elektrivarustus.

Vastavalt liitumislepingutele Fortum Elekter AS-iga.

Elektrivarustuse rekonstrueerimisel on mitu võimalust. Soovitav on sadamatel eraldi liitumised. Praegu on ühendused Laeva alajaamast Kaluri 30 krundilt.

Olenevalt tarbimismahtudest on Westmeri 1 (kalasadama) krundil võimalik ühendus Laeva alajaamast kokkuleppel Eesti Lindsaw AS-iga, kaugemal asuvast Kaluri alajaamast või ehitada välja oma alajaam.

Westmeri 1a krundil on otstarbekas teha liitumine Kaluri alajaamast.

Olemas on territooriumi valgustus ja elektriühendused kaidel. Rajatakse ühendused uuele ujuvkaile. Ühendused on maakaablitega. Maakaablite kaitsetsooniks on vaja 1+1 m.

9. Küte.

Küttevarustus tuleb lahendada lokaalselt, kuna antud piirkonnas puudub kaugkütte võimalus.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Sissesõiduteed ja platsid kaetakse asfalkattega, parkimiskohad kas kivisillutisega või kruusakattega.

Olemasolevad mõned puud tuleks säilitada. Taastatakse ja rajatakse murupinnad.

Krundid on piiratud võrkpiiretega, sissepääsudel on väravad. Kahe sadama omavahelisele piirile piirde rajamisel on soovitatav paigaldada väravad, et oleks tagatud vajadusel operatiivsõidukite läbipääs.

11. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 „Ehitiste ja selle osale esitatavad tuleohutusenõuded“.

Rajatavate 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 naaberkiinnistu 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).

Naaberkiinnistul asuva väikelaevade kaitankla tuleohutus vastavalt EVS 812-5:2005. Tuleohutuskuja tankuritest või tankuriga pontoonist kuni väikelaevade kinnitamise kohtadeni peab olema vähemalt 25 m. Konteinertankla tuleohutuskuja 8m.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6:2005.

Kustutusvesi saadakse linna tuletõrjehüdrantidest. Üks maapealne tuletõrjehüdrant asub Kaluri ja Holmi Kalda tänava nurgal sissesõidu lähedal, teine Westmeri ja Kaluri tänava nurgal. Hüdrantide vahekaugus on ca 150 m, kasutusraadius 200 m.

Remonditöökoja tuletõrjee vajadus määratakse põhiprojekti staadiumis. Juhul kui selgub, et tulekustutuseks ei piisa olemasolevatest hüdrantidest saadavast veehulgast, tuleb paigaldada krundile lisaks tulekustutusvee mahuti või rajada nõuetekohane veevõtukoht merest.

12. Keskkonnakaitse abinõud.

Jäätmed kogutakse territooriumil sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse.

Laevaheitmete vastuvõtmist koordineerib sadam vastavalt sadama laevaheitmete vastuvõtmise ja käitlemise kavale ja korraldab sadamaga sõlmitava vastava lepingu alusel Ragn-Sells AS

Sadamas on lubatud teostada kõiki laevade eksploatatsiooniga seotud hooldus- ja remonttöid, mis ei too kaasa keskkonna- ja sadama reostust. Keelatud on territooriumi ja akvatooriumi reostamine, keskkonda saastada võivate tööde teostamine, suplemine, kütteenite ja õlide hoidmine kail, ujuvvhendide tankimine kanistritest jne.

Avarii korral, millega kaasneb merekeskkonna reostus naftasaadustega, toimub reostuse lokaliseerimine ja likvideerimine vastavalt sadama naftareostuste likvideerimise plaanile.

Kuulu järgi olevat Tagalahe sadamates sagedased külalised 2-4 hüljest. Üks nendest on kohaliku ajalehe andmetel nimetatud Hugoks. Hülged on sõbralikud ja targad, samas ka väga reostustundlikud loomad. Arvatavasti meelitavad neid sadamasse kalalõhnalised kalapüügilaevad.

Mereäärsetesse piirkondadesse uue hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada suurte tuulekoormustega.

Haapsalu lahes on tormituulte mõjul esinenud ülikõrgeid veeseise. Maksimaalne veetase lahes on ulatunud 2 m üle Kroonlinna nulli. Ehitiste ja tehniliste rajatiste kavandamisel ei tohiks allpool üleujutuse maksimaalset veetaset asuda ruume ega seadmeid, mis on tundlikud veele. Vältida tuleb sadamevete juhtimist sadama-alalt naaberkruntidele.

13. Servituutide seadmine.

Krunti läbivale sadeveetorustikule on vajalik seada servituut 2+2 meetrit, side ja elektrikaablitele 1+1 m.

14. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

Krundid piiratakse väravatega välispiiretega. Tänav, juurdepääsude ja hoonetevahelise ala hea nähtavus pimedal ajal on tagatud välisvalgustusega.

Sadamates on ööpäevaringne valve kohapeal.

15. Planeeringulahenduse elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneering on aluseks krundi jagamiseks ja hoonete projekteerimiseks.
2. Korrastatakse kaldakindlustus, paigaldatakse ujuvkai.
3. Rajatakse või rekonstrueeritakse hooned, vajalikud tehnovõrgud.
4. Korrastatakse territoorium koos haljastusega.

16. Kokkuvõtteks.

Detailplaneeringu kooskõlastamise käigus tehtud ettepanekutega on arvestatud ja vajalikud väikesed parandused on kantud nii seletuskirja kui ka joonistele.

Koostas: arh. Reet Aedviir