

**Töö nr:** 04DP08  
**Asukoht:** Haapsalu linn  
**Tellij:** Kodusadama Arenduse OÜ

---

---

## Sadama tn 26 ja 28 kruntide DETAILPLANEERING

---

---

Planeeringuala asub Haapsalu vanalinna muinsus-  
kaitseala kaitsevööndis (mälestise nr 27013)

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1 Sissejuhatus.....	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
2.2 Kirjavahetus.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	4
3.1 Alusplaan .....	4
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.4 Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.....	4
3.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
3.6 Krundi ehitusõigus.....	4
3.7 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
3.8 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	5
3.10 Ehitistevahelised kujad .....	5
3.11 Tehnovõrgud ja rajatised.....	6
3.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
3.13 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	7
3.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	7
3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
3.16 Planeeringu rakendamise võimalused .....	8
<b>B JOONISED</b> .....	<b>9</b>
1 SITUATSIOONI SKEEM.....	10
2 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	11
3 PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500.....	12
4 TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	13
<b>C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>14</b>
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	14
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	15
<b>D LISAD</b> .....	<b>19</b>

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Haapsalu linnas krunte Sadama tn 26 ja Sadama tn 28. Planeeringuala suuruseks on ca 10 000m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate kinnistute sihtotstarbe „ühiskondlike hoonete maa” muutmine elamu- ja ärimaaks. Planeeringuga määratakse kruntide ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, parkimiskorraldus.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on:

- Haapsalu Linnavolikogu 27. oktoobri 2006.a otsus nr 82 *Detailplaneeringu algatamine (Sadama tn 26 ja 28, Haapsalu) ja Haapsalu Linnavolikogu 28.05.2004 otsuse nr 124 „Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine (Sadama 26 ja 28, Haapsalu)” kehtetuks tunnistamine;*
- Haapsalu Linnavolikogu 26. oktoobri 2007.a otsus nr 152 *Haapsalu Linnavolikogu 27.10.2006 otsuse nr 82 „Detailplaneeringu algatamine (Sadama tn 26 ja 28, Haapsalu)” muutmise.*

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Haapsalu Veski viigi ümbruse detailplaneering*, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 11.01.2001 otsusega nr 15;
- *Haapsalu linna üldplaneering*, kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84;
- Koostatav *Sadama tn 30 kinnistu detailplaneering*, vastu võetud Haapsalu Linnavalitsuse 23. mai 2007.a korraldusega nr 400.

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu lisades.

### **3 Planeerimise lahendus**

#### **3.1 Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ (litsents nr 272 MA) poolt 2007.a jaanuaris koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500.

#### **3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Sadama tn 26 ja 28 kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Kruntide suurused on 1730m<sup>2</sup> ja 2128m<sup>2</sup>. Sadama 26 asub pooleliolev sadama teeninduseks projekteeritud hoone. Sadama 28 asub kahekorruseline kasutuseta kontorihoone. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane langedes planeeringualaga piirneva Tagalaha suunas.

#### **3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Holmide piirkonnas ning kuulub miljöövääruslikku hoonestusalasse ning asub Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Haapsalu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritavate kruntide juhtfunktsiooniks elamumaa, kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa. Sadama tänava vastaspoolel asuvatel naaberkruntidel asuvad peamiselt kahekorruselised väikeelamud. Välisviimistluses on kasutatud laudist ning katustena viilkatuseid. Naaberkrundile Sadama 30 kavandatakse kolmekorruseliste elamute ehitamist. Ida poolt piirneb planeeringuala Haapsalu Tagalahaega.

#### **3.4 Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus**

Käesolev planeering on kehtivat Haapsalu linna üldplaneeringut muutev. Kehtivas üldplaneeringus on planeeritavate kruntide hoonestus kahekorruseline. Käesolevas planeeringus on hoonetele lubatud osaline kolmas korrus. Sadama tn 26 puhul on tagasiasteline kolmas korrus põhjendatud sellega, et koos kohtumaja (Sadama 21), Promenaadi hotelli (Sadama 22) ja Taastusravihaihlaga (Sadama 16) moodustub piirkond, kus vahelduvalt paiknevad 2-3-4 korruseliste mahtudega hooned. Jätkamaks hoone mahtude rütmilist vaheldumist on põhjendatud, et Sadama tn 28 krundile kavandatakse peamises mahus kahe korruseline hoone, mille siluetti liigendavad osaliselt kolmekorruselised mahud.

#### **3.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga ei ole kavandatud olemasolevaid krundipiire muuta, Sadama tn 26 ja 28 säilivad olemasolevates piirides. Planeeritud maakasutus on esitatud joonisel 3.

#### **3.6 Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Sadama tn 26 ja 28 asuvad hooned on kavandatud rekonstrueerida. Rekonstrueerimisena käsitletakse *Ehitusseaduse* § 2 lg 8 nimetatud tegevust – ehitise rekonstrueerimine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmine ja asendamine. Oluliseks rekonstrueerimiseks loetakse sellist rekonstrueerimist, mille maksumus on suurem kui üks kolmandik rekonstrueeritava ehitisega samaväärse ehitise keskmisest ehitismaksumusest.

Sadama tn 26 hoone tänavapoolse tiiva esimene korrus on kavandatud äripinnaks, ülejäänud korterite tarbeks. Hoonete taha Tagalahe poolsele küljele on planeeritud terrasside ning Tagalahte ulatuvate ujuvate paadisildade asukohad.

### 3.7 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 3. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Rekonstrueeritavad hooned on kavandatud liigendada kahe- ja kolmekorruseliste hoonemahtudega selliselt, et tänaväärne hoonemaht on nelja meetri ulatuses madalam. Hoonemahud peavad olema vertikaalselt liigendatud. Piirete rajamist ei ole planeeritavate kruntide piiridele kavandatud. Piirdeid on lubatud rajada hoovialal üldkasutatavate ning privaatsete alade piiritlemiseks vastavalt planeeringu põhikaardil näidatule, parklatele võib rajada tõkkepuid.

### 3.8 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele on Sadama tänavalt. Sadama tn koridor säilib olemasolevates piirides. Sõidutee laius planeeritavas lõigus on ca 6m ning kõnnitee laius 2m.

Parkimine on kavandatud kruntide siseselt – Sadama tn 26 ning Sadama tn 28 kummalgi kakskümmend parkimiskohta. Parkimine tänavamaal on lubatud, kui liikluskorraldusvahenditega ei ole määratud teisiti. Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 1) on arvutatud vastavalt linnatänavate projekteerimismõnede (EVS 843:2003): 1 parkimiskoht korteri kohta, 1 parkimiskoht külalistele 1000m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning 1 parkimiskoht ärile 80m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.

**Tabel 1**

#### **Parkimine**

<i>krundi aadress</i>	<i>korterite arv/ maksimaalne suletud brutopind</i>	<i>normeeritud parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Sadama tn 26	14/ 1136m <sup>2</sup> (elupind); 365m <sup>2</sup> (äripind)	20	20
Sadama tn 28	18/ 1645m <sup>2</sup>	20	20

### 3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringu põhikaardil on näidatud istutatav kõrghaljastus. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu kruntide ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2m. Sadama 26 ja 28 hoonete vahelisele alale on kavandatud puhkeala/mänguväljaku asukoht. Kruntide haljastamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

Vertikaalplaneerimisega on kavandatud Sadama 28 maapinda tõsta selliselt, et hoone esiselt parklate alalt valguks sajuvesi tänavas suunas. Ülejäänud kruntide maapinna kalded anda Tagalahe suunas. Tagalahe kallas kindlustada maakividest laotisega.

### 3.10 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele

nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud elamute vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1).

### **3.11 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### *3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus*

Sadama tänaval asuvad vee, kanalisatsiooni, side ja elektri liinid ning tänavavalgustusmastid.

#### *3.11.2 Veevarustus*

Sadama tn 26 ja 28 hoonete veevarustus on kavandatud Sadama tänaval asuvast ühisveevõrgu magistraalitorustikust teleskoopsete splindipikendustega maakraanidega kinnistute piiril. Sadama 28 olemasolev veesisend on kavandatud likvideerida. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on ca 18 m<sup>3</sup>/d.

Sadama tn 28 esisel alal asub tänaval olemasolev tuletõrjehüdrant. Rekonstrueeritavate hoonete vahelisele alale Sadama tn äärde on planeeritud maapealse tuletõrjehüdrandi asukoht.

#### *3.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi*

Sadama tn 26 ja 28 hoonete kanalisatsioonivarustus on kavandatud lahendada Sadama tänaval asuva ühiskanalisatsiooni baasil kontrollkaevudega kinnistute piiril. Parklatest ja teistelt kõvapindadelt tulev sajuvesi tuleb kokku koguda ning nõuetekohaselt puhastatuna juhtida Tagalahte Sadama tn 26 rekonstrueeritava sajuveetorustiku kaudu. Sadama 26 krundile on kavandatud õlipüüduri asukoht, õlipüüduri paiknemine ja vajadus tuleb täpsustada projekteerimisel. Saju- ja dreanaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

#### *3.11.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

Vastavalt koostatavale Sadama tn 30 detailplaneeringule on planeeringuala põhjapiiri lähedale kavandatud uue alajaama asukoht. Käesoleva detailplaneeringu rakendumisel tuleb arvestada Sadama tn 30 esitatud lahendusega (vt detailplaneeringu lisad). Sadama tn 26 ja 28 hoonete elektrivarustus on kavandatud uue alajaama baasil topeltkaabelliinidega. Hoonete otstesse paigaldada transiit- ja liitumiskilbid. Kui liitumiskilbid paigaldatakse alajaama juurde, pole topeltkaablid ja transiitkilbid otseselt nõutavad.

Sadama tänaval on olemasolevad tänavavalgustusmastid, mis on planeeritud säilitada. Õuealade valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

#### *3.11.5 Sooja- ja gaasivarustus*

Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine.

#### *3.11.6 Telekommunikatsioonivarustus*

Sadama tn 26 ja 28 telekommunikatsioonivarustus on kavandatud Sadama tänaval asuva olemasoleva telekommunikatsiooniliini baasil.

### 3.11.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeritud kruntide tehnovõrkude ühendamise ligikaudsed pikkused.

Tabel 2

<b>Tehnovõrkude koondtabel</b>		
<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Madalpinge elektri kaabel	110m	120m
Telekommunikatsioon	3m	12m
Veetoru	16m	26m
Kanaliseerimisitoru	5m	13m
Sajuveekanalisatsiooni toru	125m	145m

### 3.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvapindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida nõuetekohaselt puhastatuna Tagalahte, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeritav ala asub Tagalahe ääres, millel on 10m laiune kallasraja vöönd ning 20m laiune ehituskeeluvöönd. Kuna planeeringualal asuvad olemasolevad rekonstrueeritavad hooned, mis on õiguspäraselt püstitatud enne asjaõigusseaduse jõustumist, siis vastavalt *Veeseaduse* §10 lg 4 p 3 veekogul hoonetega piirnevas kalda osas kallasrada puudub. Hoonetevahelisel alal tuleb tagada veekogule vaba juurdepääs. Kallasraja ümberviik toimub Sadama tn kaudu. Vastavalt *Looduskaitseaduse* §38 lg 4 on olemasolevate hoonete rekonstrueerimine ranna ehituskeeluvööndis lubatud.

### 3.13 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Sadama tn 28 on kavandatud seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus telekommunikatsiooniliinidele võrguvaldaja kasuks ning Sadama tn 28 sajuveekanalisatsiooni torustikele võrguvaldaja kasuks. Sadama tn 26 on kavandatud kallasraja ümberviigu ja teeservituudi asukohad, kus peab olema tagatud vaba juurdepääs jalakäijatele kalda kallasrajani pääsemiseks. Osaliselt Sadama 28 asuvale Sadama 26 tarbeks kavandatud parklale tuleb vajadusel seada parkimisservituut, mis annab Sadama 26 kasuks õiguse kasutada parkla Sadama 28 krundil asuvat osa.

### 3.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **3.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

### **3.16 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

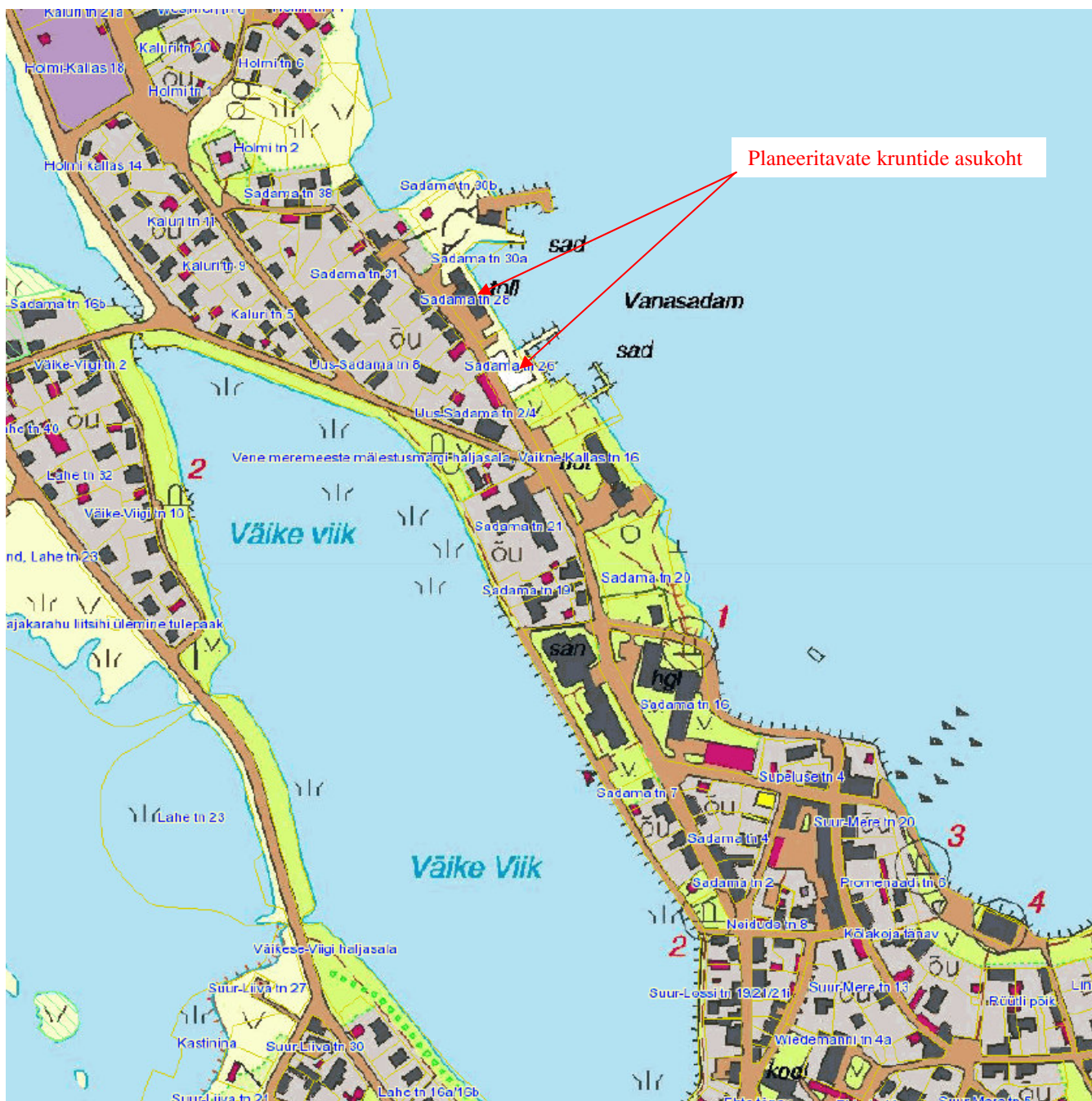


**B JOONISED**

---

- |          |                              |                |
|----------|------------------------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>    |                |
| <b>2</b> | <b>Olemasolev olukord</b>    | <b>M 1:500</b> |
| <b>3</b> | <b>Planeeringu põhikaart</b> | <b>M 1:500</b> |
| <b>4</b> | <b>Tehnovõrgud</b>           | <b>M 1:500</b> |

Joonis 1  
Situatsiooniskeem



## C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lääne-Eesti Päästkeskuse peainspektor Margus Piik 19.05.08: joonis 4 *Tehnovõrgud*;
- Haapsalu linnaarengu ja muinsuskaitse peaspetsialist Tõnis Padu 19.05.08: *tiitellehel*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Fortum Elekter tehnikaosakonna juhataja Raul Sirak 15.05.08: kooskõlastuskiri lk 18;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Vello Leega 02.04.08: kooskõlastuskiri lk 17;
- AS Haapsalu Veevõrk juhataja asetäitja Jüri Heringas 19.05.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.