

Haapsalu linnas, Lihula mnt 16 krundi detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Planeeringu koostamise vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus ja ehitustingimused veeldatud maagaasi (LNG) jaama ja surugaasi tankla (CNG) rajamiseks.

Planeeringuga kaalutakse LNG jaama, seda teenindavate rajatiste, sh mahutite (kaks ca 108 m³ mahutit) ja tankla rajamise võimalusi, ehitus- ja keskkonnatingimuste, haljastuse põhimõtete, kommunikatsioonide asukohtade, liiklus- ja parkimiskorralduse ning juurdepääsude asukohtade määramist.

2. Andmed planeeritava maa-ala kohta

Planeeritava krundi suurus on 4419 m². Planeeringuala asub Haapsalus, Lihula mnt-Raudtee tänava-perspektiivse raudteekoridori vahelises liiklussõlmes, Lihula mnt viadukti kõrval. Hoonestamata krunt piirneb sõiduteedega, edasi reformimata riigimaaga. Krundil asub kõrgepinge õhuliin ja post, krunti läbivad vee- ja kaugkütte torustikud.

3. Kehtivad planeeringud ja nende muutmise vajadus.

3.1 Haapsalu linna üldplaneering kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava krundi maakasutuse juhtfunktsioon ärimaa.

Koostatav detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks, krundi maakasutuse juhtfunktsioonile ärimaa lisanduks funktsioon tootmismaa.

3.2 Raudtee tn 50 ja Lihula mnt 14 detailplaneering kehtestati Haapsalu Linnavolikogu 24.09.2010 otsusega nr 68. Kehtivat detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

Algatava planeeringu kehtestamisel muutub planeering osaliselt kehtetuks (Lihula mnt 16 krundi osas).

3.3. Menetlemisel on Lääne maakonna teemaplaneering, millega määratakse raudteetrassi koridor perspektiivsele raudteele. Planeerimisel võtta arvesse teemaplaneeringuga kavandatud (raudtee kaitsevöönd jms).

4. Vajaliku uuringud.

4.1. Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 peab ulatuma 20m üle planeeritava ala piiri. Alusplaan kooskõlastada linnageodeediga.

4.2 Muud uuringud, mille vajalikkus võib selguda planeeringu käigus.

Planeeringuga esitada:

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal ja selle lähiümbruses.

4.3 Planeeringu lahenduse põhjendus.

4.4 Hinnata planeeritava lahendusega kaasnevaid mõjusid.

4.4. Planeeritud krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: tootmismaa ja ärimaa;
- hoonete ja rajatiste lubatud suurim arv: määrata planeeringuga;
- hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;
- hoonete ja rajatiste lubatud suurim kõrgus: määrata planeeringuga; planeeritud kõrgused anda absoluutkõrgustega.

- Hoonestusala, rajatiste ala – määrata planeeringuga, ca 500 m².

4.5. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus ja kommunikatsiooniministri 4.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele: käesoleva planeeringuga võib kavandada väikesemahulisi hooneid – kuni 1 korrus, LNG jaama teenindamiseks vajalikke rajatisi (2 LNG mahutit kõrgusega ca 25 m, mahutavusega ca 108 m³, aurustid koos lisaseadmetega, tankurid jms). Määrata ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

- kohustuslik ehitusjoon: puudub;
- ehitiste, rajatiste välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga (metall, puit, klaas jms), vooderdamata puitmaja ei ole lubatud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- piirded ja väravad – kavandada sobiva materjali (puit või metall) ja kõrgusega piire ja väravad;
- teede ja platside pinnakatted;
- haljastus: määrata planeeringuga;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted: anda maapinna planeerimise ja kavandatavate sissesõiduteede iseloomulikud kõrgusmärgid ja kalded;
- kavandada krundi õueala valgustus;
- lahendada sajuvete küsimus planeeritaval krundil, sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud;

4.8. Liiklus- ja parkimiskorraldus:

- planeerida sissesõidud krundile;
- parkimine tuleb lahendada krundisiseselt tulenevalt ehitiste kasutusotstarbest, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“.
- vajadusel käsitleda planeeringus lähiümbruses asuvate tänavate liikluskorraldust.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:

- vajalike tehnovõrkude planeerimine koostöös võrguettevõtetega lähtudes kavandatavast arvutuslikust tarbimisvõimsusest (sademevete kanalisatsioon, elektrivarustus, sidevarustus, välisvalgustus, tuletõrje hüdrantide paiknemine jms), tehnovõrkude omanikelt või valdajatelt taotleda vastavad tehnilised tingimused.
- määrata tehnovõrkudele servituudi alad.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- juurdesõidud planeerida, nii et oleks tagatud jäätmekäitluse korraldamine, pääste- ja hooldustehnikaga juurdepääs krundile.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete seadmine: lahendada vastavalt EV standardile 809-1:2002.

4.12. Detailplaneeringus sätestada, et selle elluviimisega ei kaasne Haapsalu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise välja ehitamiseks.

5. Detailplaneeringu koosseis

5.1 Situatsiooniskeem;

5.2 Olemasolev olukord M 1:500;

5.3 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500;

5.4 Tehnovõrkudejoonis M 1:500;

5.4 Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon M1:500;

5.5 Seletuskiri.

6. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala õiguslikul alusel maakasutajad, naaberkruntide omanikud ja teeb koostööd olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega.

7. Detailplaneeringu koostamine, esitamine ja kooskõlastamine

7.1 Haapsalu Linnavalitsus tellib detailplaneeringu koostamise õigust omavalt isikult, mida rahastatakse detailplaneeringu algatamist taotlenud JetGas OÜ poolt ning tema vahendite arvelt, vastavalt kolmepoolsele lepingule.

7.2 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avaliku arutelu korraldamiseks esitada linnavalitsusele eskiislahendus ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt pdf failina.

7.3 Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitada linnavalitsusele detailplaneeringu materjalid ühes eksemplaris paber kandjal ja digitaalselt pdf failina.

7.4 Detailplaneering kooskõlastada:

- Lääne-Eesti Päästkeskusega ja Tehnilise Järevalve Ametiga.

7.5 Detailplaneeringu kehtestamiseks esitada linnavalitsusele neli eksemplari paber kandjal, üks eksemplar digitaalselt PDF ja DWG CD-l.