

Haapsalu linnas, Lihula mnt, Mulla ja Staadioni tänavate vahelise ala detailplaneeringu LÄHTESEISUKOHAD

1. Planeeringu koostamise vajadus

Detailplaneeringu eesmärk on ümber kruntida linnale kuuluvad kinnistud (Lihula mnt 10b, 10c, 10d, 12) ja määrata planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa krundile ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused koolihoone püstitamiseks (kool 648-le õpilasele, pinnaga u 4100m²) ning kavandada juurdepääsud kruntidele, parkimine, haljastuse põhimõtted, tehnovõrkude asukohad.

Olemasolev Haapsalu Nikolai Kooli hoone planeeritakse lammutada, Lihula mnt 12 krundil säilib kolmekorruseline koolihoone.

Planeeringuga ei tehta ettepanekut muuta linna üldplaneeringut, ei muudeta põhilahendust. Planeeringuga tehakse ettepanek täpsustada linna üldplaneeringu joonisel määratud sihtostarvetega alade asukohta samas piirkonnas.

Üldplaneering lubab hoonestada Mulla tänava äärset ala, kuhu on rajatud jalgpallistaadion (üldplaneeringu tingmärk „üldkasutatavate hoonete maa“).

Planeeringuga võib kavandada hoonestusala Lihula mnt äärsele staadioni alale (üldplaneeringu tingmärgiga „spordi- ja puhkerajatiste maa“).

Kinnistute katastriüksuste sihtostarve „ühiskondlike ehitiste maa“ jääb muutmata.

2. Andmed planeeritava maa-ala kohta

Planeeritav ala, pindalaga ca 78800 m², asub Haapsalus, Lihula mnt ja Kuuse-Mulla tänava ristmiku ääres. Planeeringuga muudetava hoonestusala, platside, parklate ala suurus on ca 18000 m².

Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta:

- 1) Lihula mnt 12 (pindala 12285 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, katastritunnus 18301:013:0660) omanik linn, kinnistul asuvad koolihooned;
- 2) Lihula mnt 10 (pindala 1816 m², ärimaa, katastritunnus 18301:013:0051); omanik linn, kinnistul asub spordihoone;
- 3) Lihula mnt 10a (pindala 3007 m², ärimaa, katastritunnus 18301:013:0012); hoonestusõiguse omanik OÜ Haapsalu Linna Spordibaasid, kinnistul asub veekeskus;
- 4) Lihula mnt 10b (pindala 35145 m², ühiskondlike ehitiste maa, katastritunnus 18301:013:0052) omanik linn, kinnistul asub staadion;
- 5) Lihula mnt 10c (pindala 4361 m², ühiskondlike ehitiste maa, katastritunnus 18301:013:0046) omanik linn, kinnistul asuvad tenniseväljakud;
- 6) Lihula mnt 10d (pindala 1691 m², transpordimaa, katastritunnus 18301:013:0065) omanik linn, kinnistul asub parkla;
- 7) Mulla tn 1 (pindala 4221 m², sihtotsarve ärimaa, katastritunnus 18301:013:0053) hoonestusõiguse omanikud Kaitseliit ja OÜ Haapsalu Linna Spordibaasid, kinnistul asub universaalhall, lasketiir ja hostel.

3. Planeeringualal kehtivad planeeringud

3.1 Haapsalu linna üldplaneering - kehtestatud 24.11.2006 Haapsalu Linnavalikogu otsusega nr 84 näeb ette planeeringuala spordi- ja puhkerajatiste maa, ühiskondlike hoonete maa ja transpordimaana.

3.2 Lihula mnt 10 detailplaneering - kehtestatud Haapsalu Linnavalikogu 21.12.2001 otsusega nr 141 (*kehtib Lihula mnt 10a kinnistul – planeeringu alusel ehitatud veekeskus*).

3.3 Lihula mnt 10 detailplaneering - kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 19.03.2008 korraldusega nr 224 (*kehtib Lihula mnt 10c kinnistul – ehitatud tenniseväljakud*).

3.4 Lihula mnt 10 detailplaneering - kehtestatud Haapsalu Linnavalikogu 19.06.2009 otsusega nr 281 (*kehtib Lihula mnt 10, 10b, Mulla 1 kinnistutel – kinnistutel asuvad spordihoone, staadion, planeeringu alusel on ehitatud spordihallid, lasketiir ja hostel*).

Uue planeeringu kehtestamisega muutuvad kehtetuks kinnistutel Lihula mnt 10b ja 10c varem kehtinud planeeringud.

4. Nõuded koostatavale planeeringule

4.1 Detailplaneering koostada maa-ala digitaalselt mõõdistatud geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500 vastavalt Majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määrusele nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded.

4.2 Detailplaneeringu alal kasvavate puude kohta koostada dendroloogiline hinnang.

Planeeringuga esitada

4.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus. Esitada planeeringualale ulatuvad kitsendused. Esitada planeeringu lahenduse põhjendused.

4.4 Planeeringulahendusest tulenevalt krundipiiride muutmine, ümber kruntimine.

4.5 Kruntide ehitusõigus:

- kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: ühiskondlike ehitiste maa (katastriüksuste sihtotstarvete liigid);

- hoonete ja rajatiste lubatud suurim arv krundil: määrata planeeringuga;

- suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

- hoonete lubatud suurim kõrgus: määrata planeeringuga ja anda ka absoluutkõrgusena;

- hoonete ± 0.00 sidumine;

- kruntide hoonestusalade piiritlemine: hoonestusala määramisel arvestada olemasoleva staadioniga, kaugus olemasoleva jooksuringi välisest rajast minimaalselt 8-9m; hoonestusala määramisel arvestada pääsudega staadionile (jalgsi, transpordiga).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- arhitektuurne lahendus: kõrgetasemeline. Lahendus peab sobima olemasolevasse keskkonda.

- planeeringus esitada arhitektuursed ja ehituslikud nõuded kavandatavatele hoonetele ja rajatistele;

- korruselisus: määrata planeeringuga, kuni kolm korrust (kolmas korrus mitte suurem kui 40% ehitusalusest pinnast);

- ehitiste katusekalle: määrata planeeringuga, arvestades piirkonna hoonestuse iseloomu, Lihula mnt äärsel hoonestusalal lamekatuse;

- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid: määrata planeeringuga, väärivad ja kauakestvad.

4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- anda haljastuse põhimõtted, kujundus-funktsionaalne lahendus; dendroloogilist hinnangut arvesse võttes määrata säilitatav, likvideeritav haljastus;

- kui hoonestusala planeeritakse olemasolevate spordiväljakute asukohta, planeerida krundil uus asukoht spordiväljakutele;

- näha ette õuesõppe võimalikud alad;

- kruntide piirete kujundusnõuded;
 - pinnakatted;
 - vertikaalplaneerimise põhimõtted: kui planeeritakse krundi pinna kõrguste muutmist, (täitmist või osaliselt kõrguse vähendamist), anda iseloomulikud kõrgusmärgid, kalded;
- 4.8 sajuvete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud. Vajadusel väljastab Haapsalu Linnavalitsus sademevete tehnilised tingimused.
- 4.9 Liiklus- ja parkimiskorraldus:
- juurdepääsuteed kruntidele (koolimajale, staadionile);
 - kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus omal krundil;
- 4.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad:
- anda koostöös võrguettevõtetega lähtudes kavandatavast arvutuslikust tarbimisvõimsusest (veevarustus, heitvee kanalisatsioon, küte, elektrivarustus, sidevarustus, välisvalgustus, tuletõrje hüdrandi paiknemine);
 - planeerimisel tuleb arvestada Lihula mnt 12 kinnistul asuva alajaama ja selle kaitsevööndiga.
- 4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks:
- lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
 - juurdesõidud planeerida nii, et oleks tagatud jäätmekäitluse korraldamine, pääste- ja hooldustehnikaga juurdepääs krundile.
- 4.12 Servituudid: kui planeeringu lahendus tingib servituutide seadmise vajaduse, näidata planeeringus servituudialad s.h trasside servituudid jm.
- 4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt EV 809-1:2002.

5. Detailplaneeringu koosseis

- 5.1 Situatsiooniskeem;
- 5.2 Tugiplaan M 1:500;
- 5.3 Detailplaneeringu põhijoonis M 1:500;
- 5.4 Tehnovõrkude planeering M 1:500;
- 5.5 Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon;
- 5.6 Seletuskiri.

6. Koostöö planeeringu koostamisel

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

7. Detailplaneeringu esitamine, kooskõlastamine.

Detailplaneeringu projekt (paberkandjal ja pdf failina) esitatakse ehitus- ja planeeringuosakonnale läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks.

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- 7.1 Haapsalu Linnavalitsusega;
- 7.2 Päästeameti Lääne päästkeskusega.

Planeering esitatakse Haapsalu Linnavalitsusele:

- 4 komplekti paberkandjal;
- CD-l pdf ja dwg failina.

8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastu võetud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab ehitus- ja planeeringuosakond koos planeeringu koostajaga.

Lähteülesande juurde kuulub planeeritava ala situatsiooniskeem.