

# Argepo OÜ

Välja talu, Haeska küla,  
Haapsalu linn, Läänemaa 90407  
Tel. 5054782, [reetaedviir@gmail.com](mailto:reetaedviir@gmail.com)

Reg. nr. 12006522  
EEP002010

## Haapsalu linnas, Herjava külas, Herjava tee 1 kinnistu DETAILPLANEERING



Tellija: **Siiri Tamm, Telia Eesti AS**

Töö nr. **A-10-18**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2018



Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga kuid muudab kehtivat detailplaneeringut kuna lisandub ehitusõigus ja hoonestustingimuste määramine 30 m kõrguse mobiilimasti püstitamiseks.

#### **4.2 Planeeringulahendus.**

Olemasolevale ärikrundile planeeritakse lisaks varemplaneeritud ehitusõigusele ehitusõigus 30 m kõrguse mobiilimasti püstitamiseks. Varemplaneeritud hoonestusala on korrigeeritud vastavaks Maanteeameti nõuetele arvestades teekaitsevööndi ulatust äärmise sõiduraja servast.

Masti paigutatakse krundile nii, et masti kaugus riigitee muldkeha servast oleks vähemalt võrdne masti kõrgusega, st 30 m. Masti ja hoonete asukoha valikul tuleb arvestada Juurika maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu säilitamisega.

#### **4.3 Kruntimine.**

Herjava tee 1 krundi suurus – 4640 m<sup>2</sup>, katastritunnus 67401:001:0662, katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa (002;Ä), kinnistu registriosa number 12008950. Krundi andmed ei muutu.

#### **4.4 Ehitusõigus.**

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 2 ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38 lg 7 p 2 – ärimaa (002;Ä).

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 2 tk + mobiilimast (kokku 3 ehitist)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 400 m<sup>2</sup>.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8,5 m, mobiilimastil 30 m.

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

Ehitusõiguse näitajad ja hoonestusala on kantud põhijoonisele.

#### **4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.**

Krundile on lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet: ärihoone ja mobiilimasti teenindav hoone + 30 m kõrgune mobiilimast.

Lubatud hoonete korruselisus 2 korrust, st ühekorruseline + katusekorrus.

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45°. Katuse harjajoon ärihoone põhimahul paralleelne Herjava teega. Hoonestusala kaugus 20 m Herjava teel teekatte servast.

Ärihoone välisviimistluses kasutada võimalikult naturaalseid materjale. Mobiilimast ja seda teenindav hoone – metall.

Hoonete arhitektuursed lahendused tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Haapsalu linnavalitsusega.

#### **5. Liikluskorraldus.**

Planeeritav ala piirneb lõunast riigiteega 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla, mille Herjava tee 1 poolsesse serva on rajatud kergliiklustee ja kirdest riigiteega 16107 Herjava tee.

Maanteeamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks 10.07.2018 nr 15-2/18/29986-4.

Herjava tee 1 krundile ulatuvad riigiteede kaitsevööndid: Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla maanteel 50 m ja Herjava teel 30 m äärmise sõiduraja servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Juurdepäas planeeringualale Herjava teelt on lahendatud vastavalt kehtivale Mardi detailplaneeringule ühise mahasõiduga Mardi maauksusele planeeritud elamukrundiga.

Tee ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on planeeringus käsitletud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Detailplaneeringus on arvestatud lähtuvalt vajaliku nähtavuskolmnurgaga rahuldaval tasemel projektkiirusel 70 km/h ( $L_P=200$  m,  $L_S=7$  m) ja ( $L_V=150$  m ja  $L_S=7$  m). Vajalik

külgnähtavus on 16 m ja külgneva vaba ruumi laius 2,5 m.

Parkimine lahendatakse krundil. Riigiteel parkimine ja manööverdamine ei ole lubatud. Krundile on planeeritud 12 parkimiskohta.

Antud detailplaneeringualal tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Liiklusest tingitud häiringute võimalikuks leevendamiseks tuleks rajada haljastus hoonestuse ja riigitee vahelisele alale. Haljasriba aitab leevendada maanteemüra ja saastet. Müra piirtasemete ületamist annab vältida hoonete projekteerimisel ehituslikke meetmete kasutamine (ruumide paigutus, akende ja piirdekonstruktsioonide valik).

Riigiteega ristuvaid tehnovõrke ei planeerita.

Sademeveed juhatakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse oma krundil. Krundil on maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Riigitee alustele maaüksustele sademevett juhtida ei saa kuna riigiteede pind on kõrgem kui krundi pind ja teede servas puudub kraav.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Juurdepääsutee rajatakse vaba ruumi laiusel vähemalt 3,5 m ja sellise kandevõimega, mis tagaks tuletõrjetehnika ligipääsu hooneteni.

## **6. Veevarustus ja kanalisatsioon.**

Veevarustus lahendatakse varemplaneeritud ühisveevärgi baasil.

Detailplaneeringu joonistele on kantud rajatava trassi võimalik asukoht. Konkreetne lahendus määratakse projekteerimistööde käigus.

Reovete kanaliseerimiseks rajatakse krundile kogumismahutid. Kogumismahuteid tuleb regulaarselt tühjendada ja ära vedada lähimasse purgimissõlme Haapsalus.

## **7. Elektrivarustus.**

Elektriühendus vastavalt liitumislepingule Imatra Elekter AS-iga.

Elektritoide on planeeritud maakaabliga olemasolevalt liinilt piki Mardi maaüksuse edelaserva kuni Herjava tee 1 krundi läänenurgani.

Maakaablile on vajalik kaitsevöönd 1+1 m. Krunte läbivatele liinidele on vajalik seada servituut kaitsevööndite ulatuses. Mardi kinnistule on seatud servituut Herjava tee 1 kinnistu tarbeks.

## **8. Tuleohutuse abinõud.**

Tuleohutuse abinõud vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. IV ja V kasutusviis.

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, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Samal hoonestusalal olevaid ehitisi võib tuleohutuse mõttes pidada üheks ehitiseks, kui tavapärane tuletõkkesektsioonide moodustamine on piisav. See eeldab, et ehitised kuuluvad samasse tuleohutusklassi ja nii moodustuv kompleks jääb väiksemaks selle tuleohutusklassi ühele

ehitisele sätestatud korruse piirpindala ja inimeste arvu piirmääradest.

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

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht asub Tiigi krundil Herjava tee ääres ca 800 m kaugusel. Kehtiva detailplaneeringu järgi on planeeritud rajada tuletõrje veevõtukoht ca 180 m kaugusele planeeritud Herjava tee 4 krundile.

## **9. Haljastus ja heakorrastus.**

Ümber hoonete rajada murupinnad. Lisahaljastus vastavalt krundi omaniku soovile.

Krundi elamukruntide poolsetele piiridele on lubatud rajada piirdeid. Herjava tee 1 ja Mardi piiril asuva juurdepääsutee äärde võib soovi korral piirde asemel rajada madala heki. Riigitee poole võib rajada piirdeid kokkuleppel tee omanikuga.

Jäätmehooldus vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale ja korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale.

## **10. Keskkonnakaitse abinõud.**

Krundile hoonete paigutamisel tuleb arvestada Juurika maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu säilitamise nõudega.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

## **11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.**

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitav on hooned varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

## **12. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.**

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned ja rajatised.
2. Sõlmitakse vajalikud liitumislepingud.
3. Rajatakse juurdepääsutee ja krundisisised teed.
5. Rajatakse vajalikud tehnorajatised: elekter, vesi, kanalisatsioon,
6. Püstitatakse mobiilimast ja ehitatakse hooned.
7. Rajatakse murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel piirded.

Koostas: arh. Reet Aedviir