

SISUKORD

1	Sissejuhatus	2
1.1	Üldandmed	2
1.1.1	Planeeringuala aadress	2
1.1.2	Töö nimetus	2
1.1.3	Detailplaneeringu tellija	2
1.1.4	Detailplaneeringu koostaja	2
1.1.5	Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.4	Nõuded koostatavale planeeringule	3
2	Olemasoleva olukorra analüüs	4
2.1	Olemasolev olukord detailplaneeringu koostamise algatamisel	4
2.2	Üldplaneering	6
2.3	Reljeef	6
2.4	Külgnevad teed ja tänavad	6
2.5	Olemasolevad hooned ja rajatised	6
2.6	Haljastus	6
2.7	Tehnovõrgud ja teised rajatised	6
3	Planeeringu lahendusettepanek	7
3.1	Planeeringuga ettenähtud kruntimine	8
3.2	Planeeritav ehitusõigus	8
3.3	Üldised arhitektuurinõuded	8
3.4	Tehnovõrgud	8
3.4.1	Elektripaigaldis	9
3.4.2	Veevarustus	9
3.4.3	Kanalisatsioon ja sadevesi	9
3.4.4	Soojusenergia	9
3.4.5	Side	9
3.5	Keskkonnanõuded	9
3.5.1	Haljastus	9
3.5.2	Vertikaalplaneering	10
3.6	Tuleohutusnõuded	10
3.6.1	Väline tulekustutusvesi	10
3.7	Detailplaneeringu realiseerimise kava	10

1 SISSEJUHATUS

1.1 ÜLDANDMED

Lossi tn 4 ja Masti tn 7 detailplaneering on algatatud Haapsalu Linnavalitsuse KORRALDUSE 13 nov. 2019 nr 960 ja detailplaneeringu lähteseisukohtade alusel.

1.1.1 Planeeringuala aadress

Objekti aadress on Läänemaal, Haapsalu linnas, Uuemõisa alevikus Lossi tn 4 ja Masti tn 7 koos lähialaga.

KÜ tunnused, mis jäävad planeeringualasse:

- Lossi tn 4 (katastritunnus 67401:009:0228, pindala u 16182 m², ühiskondlike ehitiste maa);
- Masti tn 7 (katastritunnus 18401:001:0194, pindala u 11470 m², üldkasutatav maa);
- u 400 m² reformimata maa-ala, kus asub töötav Imatra Elekter OÜ-le kuuluv alajaam;
- Reketi tänav (67401:009:0154, pindala u 664 m², transpordimaa);
- Masti tee L2 (18401:001:0197, pindala 1 079 m², transpordimaa);
- Masti tee L3 (18401:001:0192, pindala 5 507 m², transpordimaa).

1.1.2 Töö nimetus

Haapsalu linnas, Uuemõisa alevikus Lossi tn 4 ja Masti tn 7 paiknevate kinnistute detailplaneering

1.1.3 Detailplaneeringu tellija

Haapsalu Linnavalitsus

1.1.4 Detailplaneeringu koostaja

LEI Ehitusgrupp OÜ

1.1.5 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaani tehovõrkudega mõõtkavas M 1:500 koos on koostanud Haapsalu Maamöödubüroo OÜ (MTR reg. nr: EG10043312-0001 (ehitusgeodeetilised tööd) ja tegevuslitsentsid: 57 MA-k 03.08.1994 (maakorralduslikud tööd) 700 MA (geodeetilised ja kartograafilised tööd)) 16.12.2019 töö nr 137-2019.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerida linnale kuuluvate Lossi tn 4 ja Masti tn 7 kinnistute piiride muutmine ja määrata Masti tn 7 krundile tingimused ja ehitusõigus kunstmurukattega jalgpallihalli rajamiseks (suvel jalgpalliväljak, talvisel hooajal kaetud pneumokattega), krundi heakorra, tehnovarustuse, liiklus- ja parkimiskorralduse kavandamiseks. Haapsalu linn on kavandamas kunstmurukattega jalgpalli väljaku rajamist.

Täismõõtmatega jalgpalliväljakut ja kooli võimlat on 2017. a. omavalitsuste ühinemise eelne Ridala vald kavandanud Uuemõisa Lasteaed-Algkooli (ULA) tagusele alale aastaid. Arendus ei ole teostunud väikese valla väheste rahaliste võimaluste tõttu.

Tänane tegevus kunstmurukattega jalgpalliväljaku-pneumohalli rajamiseks toimub vastavalt Haapsalu linna arengukava 2018-2028 pkt 3.2.2. Arenguvajadused p-le 1 ja Haapsalu linna arengukava tegevuskava 2019-2022 p-le 3.2.

Rohkem infot Haapsalu linna kodulehel <http://www.haapsalu.ee/arengukavad>.

Linn soovib väljaku/halli rajada Uuemõisa alevikku, Uuemõisa mõisahooned läheduses asuvale linnale kuuluvale maa-alale, mis praegu on kasutuseta, võsastumas ja kus asub amortiseerunud kuivati-laohooned. Ridala valla üldplaneeringuga on jalgpalliväljaku-pneumohalli asukohaks kavandatud ala üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala.

Novembrist märtsini kaetakse kunstmuruga väljak pneumokattega, mis võimaldab väljakut kasutada ka talvisel hooajal. Halli maksimaalsed võimalikud mõõdud on 107x74 m, kõrgus 23 m, väljaku mõõdud on 100x64 m. Pneumokattega väljaku servale on planeeritud teenindusmoodulid (sportlaste ja treenerite olmeruumid, suurusega 3,5 x 10 m või liidetuna 3,5 x 30 m). Projekteerimise käigus mõõdud täpsustatakse.

Väljakut ja halli on plaanis kasutada sportimiseks laiemalt kui vaid jalgpalli mängimiseks. Kuna ULA-I puudub võimla, siis saaksid Uuemõisa lapsed kasutada jalgpallihalli ka võimlana. Selle tarbeks planeeritaks jalgpalliväljaku äärde ka jooksurajad. Praegu toimuvad ULA talvised kehalise kasvatuse tunnid Haapsalu Kutsehariduskeskuse võimlas, mis asub koolist 900 m kaugusel ja kuhu jõudmiseks peavad lapsed ületama tiheda liiklusega liiklussõlme transiitmaanteel - Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee Uuemõisa ringistmik. Kutsehariduskeskuse võimla ei kuulu Haapsalu linnale.

1.3 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse:

1. Ridala valla üldplaneering, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38. Üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon A – üldkasutatav ala. Üldkasutatav ala, mis on üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Detailplaneering ei muudeta üldplaneeringut.
2. Haapsalu Linnavalitsuse KORRALDUSE 13 nov. 2019 nr 960 alusel koostatud (Lossi tn 4 ja Masti tn 7 detailplaneeringu lähteseisukohti).
3. Detailplaneering - Masti tee äärne tootmistsoon, 2004;
4. Detailplaneering – Masti 5, 2005;
5. Uuemõisa mõisa pargi rekonstrueerimisprojekt 2013;
6. Uuemõisa mõisa pargi muinsuskaitse eritingimused pargi restaureerimiseks 2013.

Asukohtavalikul tõstatunud on kaalutlused:

- asukoht on väga sobiv mõisahoones asuva lasteaia ja algkooli lastele;
- seni kasutuseta Haapsalu linnale kuuluv maa-ala, võetakse avalikku kasutusse;
- väljak-hallil on hea ligipääsetavus - tagatud olemasoleva bussiliiklusega;
- mõisahoones asuvad olemasolevad WC-d, pesu- ja riietusruumid ning vajadusel on võimalus abiruumide laiendamiseks mõisa remontimata idatiivas vastavalt varasemalt koostatud ja kooskõlastatud projektile;
- väljaku rajamisega paraneks antud piirkonna heakord, sest sellega kaasneb amortiseerunud kuivati-laohooned lammutamine, heakorrastatakse seni hoolduseta võsastuv ala;
- piirkonnas on ruumi parkimise korraldamiseks;
- talvisel hooajal saab väljak pneumokatte. Sarnaseid suuremahulisi halle on rajatud linnadesse, hoonestuse vahele, halliga kaasnevad mõjud on visuaalsed. Antud juhul on asukoht valitud, nii et see ei hõlmaks varasemate planeeringutega ja Uuemõisa mõisa pargi rekonstrueerimiseks koostatud eritingimustes määratud vaatekoridore mõisahoonetele ja pargile ega ka mõisast vaadet Haapsalu Tagalaele. Hall tuleks ette näha mõisahoonest idapoole, alale kus praegu asub ladu-kuivati, nii et lõunapoolses (Tallinna mnt poolses) vaates jääks hall suurte pargipuude varju.
- Masti tee põhjapoolsel küljele jäävad üldplaneeringuga kavandatud Uuemõisa tootmisalad.

1.4 NÕUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE

1. Koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.
2. Detailplaneering koostada digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetilisel alusplaanil täpsusastmega M 1:500. Alusplaan kooskõlastada enne planeeringu koostamise alustamist linnageodeediga.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala suurus on u 30 000 m².

Planeeringuala asub osaliselt muinsuskaitsealal (Uuemõisa mõisa peahoone - mälestis reg, nr 15590) ja tervikuna muinsuskaitseala (kinnismälestise) kaitsevööndis. Kooli tarbeks ja avalikuks kasutuseks kavandatav jalgpallihall on kavas planeerida muinsuskaitseala kaitsevööndisse.

Planeeringualaga asub osaliselt looduskaitse aluse Uuemõisa mõisa pargi (KLO 1200524) territooriumil, mis on ühtlasi mälestis reg. nr 15591.

Planeeringualal asuvad munitsipaalomandis kinnistud:

1. Lossi tn 4 (katastritunnus 67401:009:0228, pindala u 16182 m², ühiskondlike ehitiste maa);
2. Masti tn 7 (katastritunnus 18401:001:0194, pindala u 11470 m², üldkasutatav maa);
3. u 400 m² reformimata maa-ala, kus asub töötav Imatra Elekter OÜ-le kuuluv alajaam;
4. Reketi tänav (67401:009:0154, pindala u 664 m², transpordimaa);
5. Masti tee L2 (18401:001:0197, pindala u 1 079 m², transpordimaa);
6. Masti tee L3 (18401:001:0192, pindala u 5 507 m², transpordimaa).

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEL



Vaade planeeringuala idaküljele, jaanuar 2020. Punasega on markeeritud planeeringuala piir.



Vaade planeeringualale valitsemaja poolt, jaanuar 2020.



Vaade planeeringualale Uuemõisa bussipeatuse juurest Tallinn-Haapsalu maantee äärest.

2.2 ÜLDPLANEERING

Ridala valla üldplaneering on kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38.

Üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon A – üldkasutatav ala. Üldkasutatav ala, mis on üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala. Detailplaneering ei muudeta üldplaneeringut.

2.3 RELJEEF

Planeeringuala on tasane, langedes ühtlaselt idasuunas. Kui mõisa peahoone juures on maapinna kõrgus pea 5 m ABS siis Masti tn kõrgus on planeeringuala kirdenurgas 3.15 m ABS EH2000 süsteemis.

Planeeringulahenduses nähakse ette planeeritava spordiplatsi kõrguseks abs. 4.50. See eeldab piirnemisel Reketi tn 5 elumaa piirile tugimüüri rajamist, et vältida sadevete kogunemine naaberkrundile. Masti tn poolsetel piiridel lahendatakse sadevee juhtimine vertikaalplaneerimisega. Kuna planeeritud krundi idakülg on absoluutkõrgustega 2,5-3,0 m on ette nähtud rajatisealuse pinna täitmine 1,0-1,5 m kõrguselt.

Vertikaalplaneerimise ja sajuvete lõplik detailne lahendus tuleb koostada ehitiste projekteerimisel.

2.4 KÜLGNEVAD TEED JA TÄNAVAD

Detailplaneeringuala külgneb idast Masti tn L3, põhjast Masti tänav L2 lõikudega, lõunaosasse jäävad Reketi tn ja Kooli tee.

2.5 OLEMASOLEVAD HOONED JA RAJATISED

Planeeringualal asuvad ehitusregistri andmeil Lossi tn 4 järgmised ehitised:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m ²)
105012788	Hoone	Lasteaed- algkooli õppehoone	1900	3	1 431,9
120273751	Hoone	kuiivatihoone, laohoone	1983	1	155
120273765	Hoone	laohoone	1982		571

Teistel planeeringuala maaüksustel ehitisi ei ole.

2.6 HALJASTUS

Planeeringuala lõunaküljel asub Uuemõisa pargi pargihaljastus, planeeringuala kirde-ida nurk on tühermaa ning kaetud isetekkelise võsa ja noorte väheväärtuslike puudega. Mõisa peahoone põhjakülg on haljastatud muruga.

2.7 TEHNOVÕRGUD JA TEISED RAJATISED

Planeeritavatel kinnistutel asuvad mitmed tehnovõrgud ning nendest põhjendatud seaduslikud kitsendused, mis on esitatud detailplaneeringu joonisel 1 – Lähtejoonis.

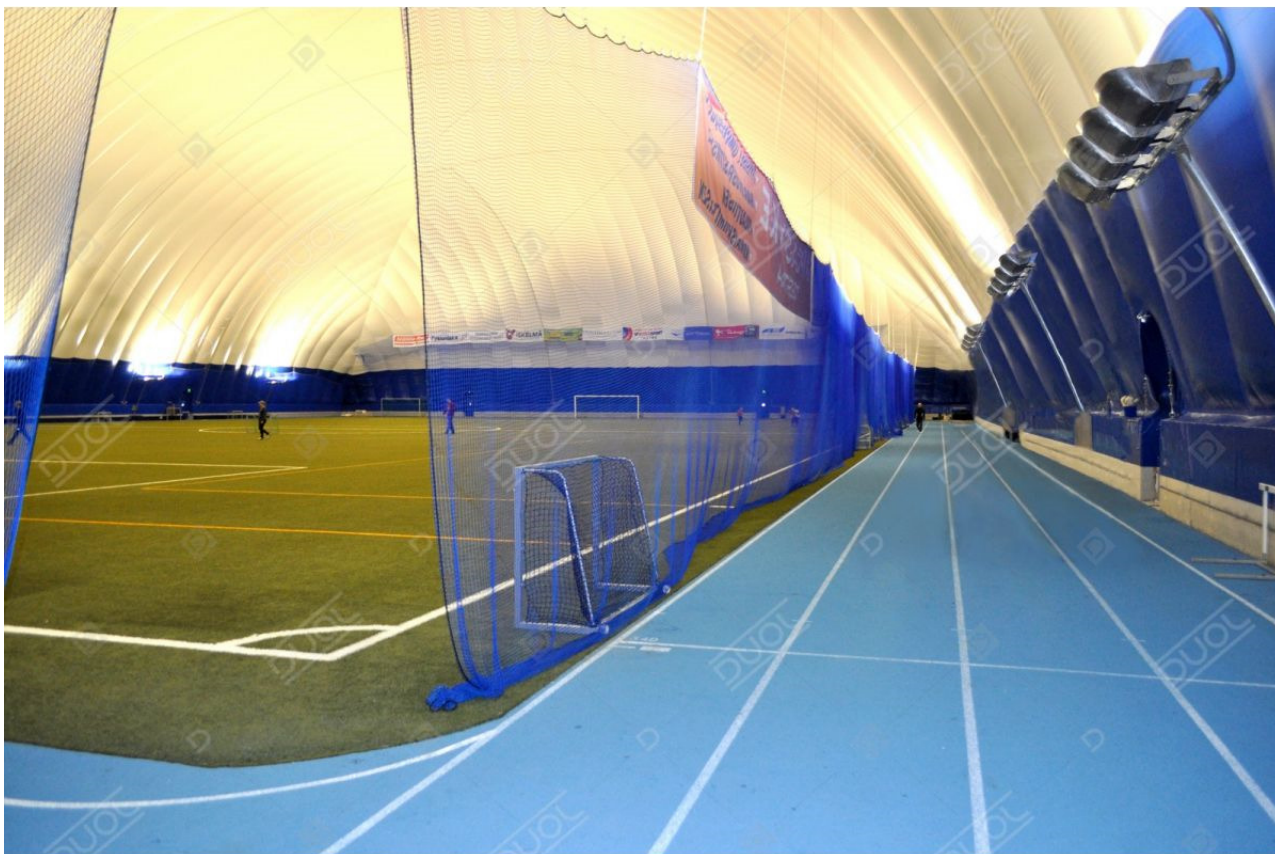
3 PLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Lossi tn 4 krundi hoonestustingimuste määramine spordihalli ja selle käitlemiseks vajaliku taristu rajamiseks. Planeeringu lahenduses on maksimaalselt lähtutud olemasolevast olukorrast, maapinna reljeefist, kõrghaljastusest, kehtivatest piirangutest ja lähiümbruses väljakujunenud kultuuriloolisest eripärast.

Planeeringulahenduses lähtutakse muinsuskaitse erinõuetest detailplaneeringule.



Pneumohalli näidis, pildi allikas www.duol.eu



Vaade pneumohalli kus asuvad jalgpalliväljak ja jooksurajad, allikas www.duol.eu

3.1 PLANEERINGUGA ETTEENÄHTUD KRUNTIMINE

Planeeritud on Lossi tn 4 kinnistu ja Masti tn 7 omavahelise piiri muutmine, nii et Lossi tn 4 krundile jääb Uuemõisa mõisa põhihoone ja ladu-kuivati jääb Masti tn 7 krundile. Planeeringuga on ette nähtud Masti tn L3 piiri laiendamine idasuunas moodustatava Masti tn 7 krundi arvelt. See annab võimaluse transpordimaa krundile kergliiklus-kõnnitee rajamise.

Kruntimisettepanek on esitatud joonisel 3 – Planeeringulahendus.

Kinnistuste sihtotstarbe muutmist ei ole detailplaneeringuga ette nähtud.

3.2 PLANEERITAV EHITUSÕIGUS

Nõuded kruntide ehitusõigusele:

- 1) detailplaneeringus näidatakse kruntide siht- ja kasutamisetarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil määratakse detailplaneeringuga;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud korruselisus;
- 5) hoonete suurim lubatud kõrgus: määratakse maksimaalne lubatud hoone kõrgus katuseharja või parapetini.

Planeeritud ehitusõigused on esitatud detailplaneeringu eskiisprojekti põhijoonisel. Ehitusõiguse määramisel lähtutakse muinsuskaitse erinõuetest detailplaneeringule.

3.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Esitatakse planeeringu järgmises etapis vastavalt muinsuskaitse eritingimustele detailplaneeringule.

3.4 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt käesoleva eskiisi alusel võrgu valdajalt taotletud tehnilistele tingimustele.



Pneumohalli tehnoseadmed Vikerlase tn-I Tallinnas.

3.4.1 Elektripaigaldis

Tehniline lahendus antakse planeeringulahenduses vastavalt võrguvaldaja Imatra Elekter AS tehnilistele tingimuste kirjale 18.02.2020. Masti tn 7 olemasolev peakaitsme suurus alajaamas on 3x250 A, vajalik võimsus spordirajatisele ja selle abihoonetele on 3x200 A.

Planeeringu käigus on ette nähtud tõsta ümber Haapsalu Uksetehase 10 kV kaabel, tehes ühendusmuhvid lõunaosas Reketi tänaval ja põhjaosas Masti tn 7 krundi haljasalal.

Planeeringu käigus on ette nähtud Neeme-Ukse 10 kV kaabli ümbertõstmine, ühenduspunkt Masti tn 7 haljasalal.

Planeeringu käigus on ette nähtud ehitada uus TV 10 kV kaabel, alates Mõõbli alajaamast kuni liitumispunktini. (nimetatud olemasolev kaabel jääb planeeritava hoone alla).

Planeeringu käigus on ette nähtud ehitada uus 0,4 kV kaabel Reketi tn 5 korterelamu varustuseks Mõõbli alajaamast. Olemasolev kaabel on amortiseerunud ja jääb planeeritava hoone alla.

Planeeritava hoone elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud Mõõbli alajaamast uus 0,4 kV toitekaabel kuni planeeritud hoone tehniliste seadmeteni ja hoone ühenduskiilbini. Hoone tehnoseadmete ja valgustuse lahendus (sh välisvalgustus) lahendatakse hoone projektiga.

3.4.2 Veevarustus

Tehniline lahendus antakse planeeringu käigus vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele olemasoleva ühisveevärgiga liitudes. Tehnilised tingimused 17.02.2020 nr 4.-2/1 väljastas Haapsalu Veevärk AS vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks kinnistule Masti tn 7 (Uuemõisa jalgpallihall).

1. Projekteerida kinnistu veeühendus olemasolevalt Masti tänaval peatorustikult PE100 Dn160 keevissadulaga GF+ 160x110.
2. Projekteerida ühendustorustik PE100 Dn110 pimekorgiga kinnistu piirile.
3. Teostada väljavõtte kinnistutorustikult keevissadulaga GF+.
4. Projekteerida kinnistu piirile maakraan, kinnistutorustik PE 100 PN10.
5. Projekteerida abihoonesse nõuetekohane veemõõdusõlm konsoolkanduri ja tagasisvooluklapiga.

3.4.3 Kanalisatsioon ja sadevesi

Tehniline lahendus antakse planeeringus vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

1. Projekteerida kinnistu kanalisatsiooniühendus olemasolevasse servituuttorustikku PVC Dn 200 (ULTRA).
2. Projekteerida kinnistutorustik PVC T8, ühendused olemasolevasse vaatluskaevu KOL-1 tööstusliku hülsiga IN-SITU, vajadusel näha ette kaevupõhja vahetus.
3. Projekteerida vajadusel täiendav vaatluskaev WAVIN/UPONOR teleskoopse päisega 20T termokahanevate ühendustega PVC T8 ja olemasoleva ULTRA torustike vahel.
4. Sadevesi on planeeritud juhtida ära sadevee torustikuga olemasolevasse kraavi Masti tn põhjaküljel. Sademevete tehnilised tingimused tuleb edasi projekteerimise käigus taotleda Haapsalu Linnavalitsuselt.

3.4.4 Soojusenergia

Tehniline lahendus antakse planeeringus vastavalt võrguvaldaja (Nevel Eesti OÜ ja trasside valdaja Haapsalu linn) tehnilistele tingimustele UM-2/2020 kohaselt. Planeeritud soojuskoormus 1 400 kW. Kaugküttevõrguga liitumine Masti tänaval soojatrassist parameetritega, mis täpsustatakse ehitusprojektis.

3.4.5 Side

Tehniline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

3.5 KESKKONNANÕUDED

3.5.1 Haljastus

Planeeringu realiseerimisel võib osutada vajalikuks Reketi tn põhjaküljel kasvavate puude raiumine (ca 11 tk). Puude seisukorra kohta on andnud arvamuse ka Haapsalu Linnahooldus OÜ. Asendusistutus on planeeritud Masti tn Lõik

3 servades ja Reketi tn 5 elamukrundi ja Masti tn 7 krundi piirile. Asendusistutus on võimalik ka Uuemõisa pargi alale vastavalt pargi haljastusprojektile Reketi tn lõunaküljele.

3.5.2 Vertikaalplaneering

Planeeringulahendusega nähakse ette planeeritava spordiplatsi kõrguseks abs 4,50 m. See eeldab piirnemisel Reketi tn 5 elamumaa piirile tugimüüri rajamist, et vältida sadevete kogunemine naaberkrundile. Masti tn poolsetel piiridel lahendatakse sadevee juhtimine vertikaalplaneerimisega. Kuna planeeritud krundi idakülg on absoluutkõrgustega 2,5 - 3,0 m on ette nähtud rajatisealuse pinna täitmine 1,0 - 1,5 m kõrguselt.

Vertikaalplaneerimise ja sajuvete lõplik detailne lahendus tuleb koostada ehitiste projekteerimisel.

3.6 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoonete vahel tuleb tagada vastavalt konkreetsete hoonete tulepüsivusklassile nõutud kujud.

Tuleohutuskujud ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele

Konkreetsed lahendus antakse detailplaneeringu järgmises etapis.

3.6.1 Väline tulekustutusvesi

Piirkonna tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, mis paiknevad planeeringuala vahetus läheduses Masti tänaval ja Kooli tänaval ning Masti tn 5 tootmismaa krundil asuvast 400 m³ tulekustutusvee mahutist. Vajalik kustutusvee hulk 10 l/s 1 tunni jooksul.

3.7 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava esitatakse detailplaneeringu järgmises etapis, pärast eskiislahenduse avalikustamist.