



HAAPSALU LINNAVALITSUS

Päästeamet

info@paasteamet.ee

14.03.2025 nr 6-1/6/25-3

Eelnõu kooskõlastamiseks esitamine

Teatame Teile, et Haapsalu linnas, Nõmme külas paikneva Roovälja ja Roosaare kinnistu omanik esitas Haapsalu Linnavalitsusele taotluse Roosaare detailplaneeringu ja Roosaare detailplaneeringu muudatuse osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Roovälja kinnistu (detailplaneeringus pos. 1) ning seda ümbritseva Roosaare kinnistu kohta.

Esitame Teile planeerimisseaduse § 140 lõike 3 alusel Haapsalu Linnavolikogu04.2025 otsuse eelnõu „Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine (Roosaare detailplaneering, Nõmme küla, Haapsalu linn)“ arvamuse andmiseks.

Roosaare detailplaneering on kehtestatud Ridala Vallavolikogu 20.05.2004 otsusega nr 98 „Roosaare kinnistu detailplaneeringu kehtestamine“ ja muudetud Ridala Vallavolikogu 31.01.2008 otsusega nr 314 „Roosaare kinnistu detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“. Detailplaneeringu koostas Haapsalu Maamõõdubüroo (töö nr 563-2007).

Detailplaneeringu algne eesmärk oli jagada 12,84 ha suurune Roosaare kinnistu neljaks iseseisvaks üksuseks. Kolme uue moodustatud krundi sihtotstarve muudeti ärimaaks, eesmärgiga rajada neile igaühele eraldi hoonete kompleksist koosnev talumuuseumi tüüpi turismitalu, mis arhitektuuriliselt ja olustikult sarnaneks eelmise sajandi alguse ja üle-eelmise sajandi Lääne-Eesti taludele.

Detailplaneeringu muutmise eesmärk oli jagada Nõmme külas paiknev 12,1 ha suurune maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala kolmeks iseseisvaks üksuseks. Roosaare kinnistut kaasomandina omavad isikud soovisid jagada kinnistu selliselt, et igat ehitusõigusega ärimaad ümbritseks omaette üksusena maatulundusmaa. See võimaldas kinnistu jagada kolmeks reaalosaks selliselt, et igal ehitusõigusega ärimaa omanikul tekiks ehitusõigusega ärimaast ja seda ümbritsevast maatulundusmaast oma kinnistu.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kinnistusraamatu andmetel on Roovälja kinnistu omanik eraisik. Kinnistu on hoonestatud ehtisregistri kohaselt elamuga, mille kasutamise otstarve on üksikelamu. Kinnistu on ärimaa sihtotstarbega, pindalaga 2338 m². Katastrikaardil oleva kinnistu piiri ebatäpsuse tõttu ulatub üksikelamu osaliselt ka Roosaare kinnistule, millele jääb ka elamu õueala.

Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1 alusel on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Seega on kehtiv detailplaneering vastuolus hoone tänase kasutusotstarbega.

Roosaare kinnistu detailplaneeringu muudatuse kehtestamisest on möödunud 17 aastat ja kinnistu omanik ei soovi detailplaneeringuga kavandatut ellu viia. Haapsalu Linnavalitsuse hinnangul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Roovälja kinnistu osas põhjendatud ning detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja PlanS § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses. Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Eelnõule on tutvumiseks lisatud planeeringuala asendiplaan, põhijoonis ja seletuskiri (Lisad 1-3). Roosaare detailplaneeringu kogu dokumentatsiooniga saab tutvuda Haapsalu linna detailplaneeringute kaardirakenduses E-VALD.

<https://evald.ee/haapsalulinn/#/planeeringud/id/112>

Kui Te 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates ei ole Haapsalu Linnavalitsusele omapoolset arvamust esitanud, loeme otsuse eelnõu Teie poolt kooskõlastatuks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/
Helen Rammu
Aselinnapea

Lisa 1. Haapsalu Linnavolikogu eelnõu
Lisa 2. Detailplaneeringu muudatuse põhijoonis
Lisa 3. Detailplaneeringu muudatuse seletuskiri

Koostaja: Harles Kullik
harles.kullik@haapsalulv.ee +372 58655058