



HAAPSALU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Haapsalu

28. märts 2024 nr 147

Karja 21, 21a, 23 ja 25 kinnistute detailplaneeringu
osaline kehtetuks tunnistamine
(Karja tn 25 kinnistu osas)

Karja tn 25 kinnistu omanik Haapsalu Linnamajanduse AS esitas 3. jaanuaril 2024 taotluse Haapsalu Linnavalitsuse 13. mai 2005 korraldusega nr 348 kehtestatud Karja 21, 21a, 23 ja 25 kinnistute detailplaneering (edaspidi detailplaneering) kehtetuks tunnistamiseks Karja tn 25 kinnistu osas eesmärgiga muuta tänast maa sihtotstarvet 100% ärimaast vastavalt hoone tegelikule kasutusele ühiskondlike ehitiste ja elamumaaks ning rekonstrueerida olemasolev hoone ühiskondlikuks hooneks koos kahe munitsipaalkorteriga teisel korrusel. Hoone välisilme ning maht on ette nähtud säilitada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Karja tn 25 kinnistu osas on põhjendatud ning see ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud ca 7000 m² suurusel planeeringualal asuvate olemasolevate kruntide piiride muutmise, eesmärgiga tagada paremad juurdepääsud kruntidele. Karja tn 25 kinnistu osas on detailplaneeringus säilitatud olemasolev olukord. Karja tn 25 krundile on määratud ehitusõigus maksimaalselt kahekorruselise ärihoone ehitamiseks. Lubatud on kuni 380 m² ehitusaluse pindalaga hoone.

Haapsalu Linnavolikogu 24. novembri 2006 otsusega nr 40 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu põhijoonise kohaselt jääb Karja tn 25 kinnistu alale, mille juhtotstarbeks on määratud mitme funktsiooniga ala.

Haapsalu Linnavolikogu 29. juuni 2023 otsusega nr 115 otsusega vastu võetud Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt jääb Karja tn 25 kinnistu alale, mille juhtotstarbeks on segafunktsiooniga maa-ala. Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamud, majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spaahotelli vms, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud.

Kinnistusraamatu andmetel on Karja tn 25 kinnistu omanik Haapsalu Linnamajanduse AS. Kinnistu on hoonestatud ehitisregistri kohaselt kauplusega, mille kasutamise otstarbed on üksikelamu ning muu kaubandushoone. Kinnistu on ärimaa sihtotstarbega, pindalaga 968 m². Ligipääs kinnistule on Karja tänavalt – Karja tänav kinnistult (katastritunnus 18301:005:0065).

Karja tn 25 hoone on viimased 10 aastat olnud tuntud Haapsalu pitsikeskusena. Hoone esimene korrus on olnud MTÜ Haapsalu Käsitööseltsi kasutuses, kus asuvad seltsi tööruumid ja pitsimuuseum. Teisel korrusel on üks munitsipaalkorter. Äri- ja kauplusehoonena pole hoone enam kui 10 aastat kasutusel olnud. Maakatastriseaduse § 18¹ lg 12 punkti 1 alusel on ühiskondlike ehitiste maa kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, muuseumiehitiste maa. Seega on kehtiv detailplaneering vastuolus hoone tänase kasutusotstarbega.

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 kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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.

Juhindudes planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 3, § 140 lg 1 p 1 ja p 2, lg 2 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2 ja § 70 lg 1 ning Haapsalu Linnamajanduse AS-i esindaja Elari Saare 3. jaanuari 2024 avaldusest, Haapsalu Linnavolikogu otsustab:

1. Tunnistada Haapsalu Linnavalitsuse 13. mai 2005 korraldusega nr 348 kehtestatud Karja 21, 21a, 23 ja 25 kinnistute detailplaneering Karja tn 25 kinnistu osas kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala piiride skeem on esitatud otsuse lisas.
2. Haapsalu Linnavalitsusel:
 - 2.1. teavitada Karja tn 21, Karja tn 21a, Karja tn 21b, Karja tn 23 ja Karja tn 27 kinnistute omanikke ja Haapsalu Linnamajanduse AS-i detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;
 - 2.2. avaldada otsus ajalehes Lääne Elu, milles Haapsalu linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Haapsalu linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavastegemisega.
4. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Haapsalu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/
Jaanus Karilaid
Volikogu esimees