



HAAPSALU LINNAVALITSUS

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu ruumilise planeerimise alastes ja linnaehituslikes küsimustes PROTOKOLL

Haapsalu,

25.10.2023 nr 6-1/50/18-641

Algus kell 18.00 lõpp kell 19.40

Juhatas: Helen Rammu

Protokollis: Marju Kohtring

Võtsid osa: osalejate nimekiri protokollile lisatud

PÄEVAKORD

1. Ehitustingimused Haapsalu linnas kui asustusüksuses.
2. Elamualade piiride täpsustamine.
3. Avalikud teed ja juurdepääsud.
4. Raudteerajatiste planeerimine.
5. Mäeeraldised.

1. Kuulati

Alice Laanemägi

1.1 Erasiku ettepanek (*Alar Rästa*)

Kvaliteetse joogivee tagamiseks peavad üldplaneeringus olema fikseeritud kõik piirkonnale seatud kitsendused. Üldplaneeringus pöörata senisest suuremat tähelepanu joogivee kvaliteedi tagamisele. Veel mõned aastad tagasi oli Terviseameti avalikus joogivee kvaliteedi andmebaasis Uuemõisa-Haapsalu-Kiltsi veevärgi 2019. aasta hinnang „mittevastav.“

Linnavalitsuse seisukoht

Üldplaneeringus on kajastatud tehnovõrkude ja -rajatiste üldisi asukohti, nagu näiteks kaugküttepiirkonna asukoht, reoveekogumisala asukoht, päikesepargi võimalik asukoht, koostootmisjaama võimalik asukoht jms. Samuti on tehnovõrkude ja -rajatiste üldisi asukohti ning nendest tulenevaid kitsendusi kirjeldatud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2.

Riiklik geoinfosüsteem aktuaalsete andmetega põhjaveehaarete ning nende sanitaarkaitsevööndite ja hooldusalade kohta on kantud Maa-ameti kitsenduste kaardile ([Maatüki kitsendused \(maaamet.ee\)](http://Maatüki_kitsendused(maaamet.ee))), kus informatsiooni pidevalt uuendatakse. Antud kaardi infokiht lisatakse ka üldplaneeringu kaardile.

Üldplaneeringus on esitatud põhimõtted joogivee kvaliteedi tagamiseks, sh et kavandatava maakasutuse realiseerumisega ei kaasneks olulist negatiivset mõju elanike joogivee kvaliteedile ja et tegevuse kavandamisel ja läbiviimisel järgitakse veekaitsenõudeid, sh välditakse pinnase- ja põhjaveereostuse tekkimist ning reostuse tekkimisel likvideeritakse see operatiivselt ja

asjatundlikult. Salvkaevude reostustundlikkuse tõttu ei ole soovitatav rajada uusi salvkaeve joogiveeallikatenä.

Samuti peab olemasolevatel ja perspektiivsetel reoveekogumisaladel olema tagatud reoveepuhastus (ühiskanalisatsioon, erandkorras mahutid kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.

1.2 Erasiku ettepanek (Alar Rästa)

Haapsalu miljööväärtuslikul alal tuleb ehitused rekonstrueerida ja uued ehitused ehitada ilma mingite kõrvalekalleteta miljööväärtuslikule alale ehitamisele kehtestatud nõuetest. Vastasel juhul kaotab Haapsalu oma miljööväärtuse, mille pärast tullakse Haapsalut külastatama. Kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni peatada miljööväärtuslikule alale ehituslubade väljastamine. Miljööväärtuslikule alale uute hoonete ehitamisele peab eelnema detailplaneeringu kehtestamine, millega määratletakse kõik ehitusega seonduvad üksikasjad.

Linnavalitsuse seisukoht

Haapsalu Linnavalitsus nõustub seisukohaga, et miljööväärtuslikele hoonestusaladele projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus määratud tingimustest, mis võimaldavad tagada antud alade miljööväärtuslikkuse säilimise.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul miljööväärtuslike alasid käsitlevate tingimuste osas muudatuseettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Seega saab kohalik omavalitsus järeldada, et miljööväärtuslike alasid käsitlevate tingimuste osas on ühiskondlik kokkulepe saavutatud ning vastuvõetud üldplaneeringust tulenevaid tingimusi saab linnaruumiliste ning arhitektuursete lähtetingimuste koostamisel ning projektlahenduste kaalumisel juba ka arvesse võtta. See võimaldab vältida olukordi, kus miljööväärtuslikule hoonestusalale ehitatakse sinna sobimatuid hooned või rajatisi. Miljööväärtuslikele hoonestusaladele ehituslubade väljastamise täielik peatamine kuni üldplaneeringu kehtestamiseni ei ole seega põhjendatud.

1.3 OÜ Spinoso ettepanek

Aianduse maal jätta ära aiandusega seotud ehitiste aluse maapiirnõorm 20 m².

Linnavalitsuse seisukoht

Aianduse juhtotstarbega maal ehitiste alust piirnõormi ei kehtesta, kuid täpsustame, et see puudutab aiandi toimimiseks vajalikke tootmishooneid.

Küsimused ja vastused – arutelu.

Seisukohad kokkuvõtlikult:

Eraisik Alar Rästa

Jäab oma ettepanekute juurde.

OÜ Spinoso

Ettepanek leidis lahenduse.

Otsustati

- Põhjaveehaarete ning nende sanitaarkaitsevööndite infokiht, mis on Maa-ameti kaardirakenduses, lisatakse üldplaneeringusse infokihina. Muus osas arvestamata

ettepanekud esitatakse üldplaneeringu järelevalvele menetlemiseks kui üldplaneeringu koostaja Haapsalu linnavalitsuse poolt arvestamata jäänud ettepanekud.

- Aianduse juhtotstarbega maal aiandi toimimiseks vajalike tootmishoonete alust piirnõrmi üldplaneeringuga ei kehtestata.

2. Kuulati

Alice Laanemägi

2.1 Eraisiku, Lellu kinnistu omaniku ettepanek

Kavandada Lellu maaüksuse ala elamute maa-ala juhtotstarbega alaks.

Linnavalitsuse seisukoht

Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu alusel jääb antud kinnistu roheline võrgustiku koridori alale (K3) ning Paralepa-Pullapää-Topu riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale ehk tegemist on alaga, mis ei kuulu reeglina hoonestamisele.

Vastuvõetud üldplaneeringu alusel asub Lellu kinnistu hajaasustusega alal ning väärtusliku maastiku alal. Üldplaneeringus on elamute maa-ala laiendatud kuni kehtivas Ridala valla üldplaneeringus määratud roheline võrgustiku ala piirini. Rohevõrgustiku ala on vastuvõetud üldplaneeringus nihutatud idapoolsele, elamualadest kaugemale.

Võrreldes kehtiva Ridala valla üldplaneeringuga, mis sisuliselt välistas Lellu maaüksuse alal hoonete püstitamise, on vastuvõetud Haapsalu linna üldplaneeringuga antud võimalus ka Lellu kinnistu hoonestamiseks hajaasustuse ning väärtusliku maastiku põhimõtete kohaselt. Antud põhimõtted võimaldavad luua sujuva ülemineku elamute maa-alalt rohevõrgustiku alale, mis on vajalik nii elu- kui ka looduskeskkonna omavahelise koostoime loomiseks. Seega on tegemist nn puhveralaga, mis aitab vältida võimalikke ebakõlasid erineva iseloomu ning kasutusega alade vahel ning tagada nii inimestele kui ka metsloomadele ja -lindudele sobiva elukeskkonna ning vältida võimalikke konfliktalasid.

2.2 OÜ Spinoso ettepanek

Muuta ettevõtte omandis oleval maal maakasutuse juhtotstarvete omavahelist piiri.

Linnavalitsuse seisukoht

Arvestada ettepanekutega osaliselt. Täpsustada vaid õueala ja roheala piiri, seoses õueala jäämisega osaliselt roheala alla.

Küsimused ja vastused – arutelu.

Seisukohad kokkuvõtlikult:

Lellu kinnistu omanik ei soovinud selles küsimuses avalikku arutelu ja ei ole ka kohal¹

OÜ Spinoso ettepanek

Nõus linnavalitsuse selgitusega.

Otsustati

- Täpsustada Männiku tee 30a õueala ja roheala piiri vastavalt linnavalitsusele esitatud asendiplaanile.

3. KUULATI

¹ Protokollija märkus

Helen Rammu

3.1 Eraisikute ettepanekud

Kavandada Puisse külas Kooli tee avalikuks teeks.

Kavandada Pusku külas Konora tee avalikuks teeks.

Linnavalitsuse seisukoht

Haapsalu Linnavalitsus ja Linnavolikogu on 31.08.2023. a toimunud volikogu planeeringu- ja kommunaalkomisjoni laiendatud istungil kaalunud Kooli tee kavandamist üldplaneeringuga avalikult kasutatavaks teeks ja leidnud, et Kooli tee vastab avalikult kasutatava tee määramise põhimõtetele, mistõttu kantakse see vastava tingmärgiga üldplaneeringu kaardile.

Planeeringu- ja kommunaalkomisjoni laiendatud istungil kaaluti ka Konora tee kavandamist üldplaneeringuga avalikult kasutatavaks teeks ja leidnud, et valdavalt (v.a Otsa kinnistu lõigus) ei vasta Konora tee tervikuna hetkel põhimõtetele, mis võimaldaksid omavalitsusel alitada tee avalikku kasutusse määramise menetlust.

Selgitame, et üldplaneeringus eratee märkimine avalikult kasutatavaks, ei ole kinnisasjade suhtes otsekohaldatav, vaid annab avalikkusele teavet, milliseid teid kohalik omavalitsus edaspidi avalikku kasutusse kavandab.

Põhimõtted eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks

Eratee võib määrata avalikku kasutusse, kui esineb üks või mitu järgnevat asjaolu:

- tee teenindab kahte või enam aastaringelt kasutuses olevat hoonestatud maaüksust;
- tee on vajalik teenindamiseks avalikult kasutatavat objekti, mis eeldab juurdepääsu mootorsõidukiga;
- tee on vajalik mootorsõidukiga juurdepääsuks kallasrajale või avalikule supluskohale ning lähikonnas puudub selleks muu juurdepääsutee;
- teel sõidab õpilasliin või seda kavandatakse;
- teel teostatakse korraldatud jäätmeveo põhiringi (v.a sellelt mahasõidud erakinnistutele) või seda kavandatakse.
- tegemist on maaparandussüsteemi teenindamiseks rajatud teega või ühe lõiguga maaparandussüsteemi teenindavast teest;
- tegemist on teelõiguga juba osaliselt avalikus kasutuses olevast teest;
- tegemist on teelõiguga, mis jätkuvalt on, või on vähemalt 5 viimase aasta jooksul, olnud avalikus kasutuses tee omanikuga sõlmitud lihtkirjaliku lepingu alusel ning mille ehitamiseks või hoolduseks on KOV teinud investeeringuid või kulutusi.

Üldjuhul on avalikku kasutusse määrataval erateel ühendus avalikult kasutatava teega või see moodustab osa tervikteest, millel on ühendus avalikult kasutatava teega. Avaliku kasutusega tee määratakse terviktee põhimõttel, st tee algab ja lõpeb avalikus kasutuses tee või maanteega. Tupiktee lõpus peab asuma ümberpööramiseks koht või on selle rajamine võimalik. Vältida tuleb tee katkestusi.

3.2 OÜ Kallusilma vastuväide

Omanik pole nõus matkarajaga üle ettevõttele kuuluva kinnistu.

OÜ Kallusilma ettepanek

Kavandada matkarada mööda kinnistu piiri.

Linnavalitsuse seisukoht

Arvestada ettepanekuga ja kavandada matkarada mööda kinnistu piiri.

3.3 Keskkonnaameti vastuväide

Ühe kaitsealuse seeneliigi püsielupaiga sihtkaitsevööndisse on kavandatud „perspektiivne sõidutee“. „Kaitsealuste seeneliikide püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri“ välistab uute rajatiste ehitamise püsielupaika.

Linnavalitsuse seisukoht

Tegemist on olemasoleva metsateega. Üldplaneeringu kaardil vajab tingmärk muutmist.

Küsimused ja vastused – arutelu.

Seisukohad kokkuvõtlikult:

Konora kinnistu omaniku esindaja ettepanek

Veelkord kaaluda Konora tee kavandamist üldplaneeringuga avalikult kasutatavaks teeks.

OÜ Kallusilma ettepanek

Muuta matkaraja trassi veelkord. Nihutada see eramaa piirist veel rohkem riigimetsa poole, et trass kulgeks asula vasakust nurgast sirgjooneliselt mereni.

Keskkonnaamet

Täiendavaid märkusi lisaks vastuskirjas ja arutelul selgitatule ei teinud².

Otsustati

- Konora kinnistu omaniku esindaja ettepanek esitada linnavolikogu planeeringu- ja kommunaalkomisjonile uuesti arutamiseks.
- Kooskõlastada OÜ-ga Kallusilma Herjava küla matkaraja uue asukoha plaan 44. nädalal.

4. Kuulati

Helen Rammu

4.1 Eesti Raudtee AS-i ettepanek

Kanda üldplaneeringu kaardirakendusse ja kajastada seletuskirjas projekteeritud raudtee taristu objektid ning viia sisse alljärgnevad täiendused:

- 1) Tehnika tööstuspargi perspektiivne tee ületab Paisumaa tunnelit ning perspektiivne mahasõit raudteelt jääb Kaevu tn 2 ja Kaevu tn 8 katastriüksuste piiri juurde;
- 2) Ranna tee/Tulbi tänava ülekäigukoht ei vasta projekteeritava ülekäigu asukohale;
- 3) Nõmme tee (6740083) ristumisel raudteega õgvendatakse tee projekteerimise normidele vastava lahenduse tagamiseks;
- 4) Rohuküla peatuse lahendus (lisaparkla, parklaga ühendustee, raudteeülesõidu asukoht) ei vasta projekteeritavale lahendusele.

Linnavalitsuse seisukoht

Punktides 1 ja 2 täpsustused lisame üldplaneeringusse juhul, kui nendega ei kaasne vajadus rajada mingit uut perspektiivset sõiduteed, mida siiani ei olnud üldplaneeringus märgitud. Punkt 3 ja 4 muutmise-õgvendamise kaasnab tõenäoliselt ka mingi eramaa sundvõõrandamise vajadus. Kuna uute sundvõõrandatavate alade lisamine üldplaneeringusse on üldplaneeringu lahenduse muutmine, millega kaasneks ka uus avalik väljapanek, siis ei ole sellist muudatust võimalik vastu võetud

² Protokollija märkus

üldplaneeringusse teha, v.a juhul kui üldplaneeringu järelevalve leiab mingi muu vältimatu vajaduse, miks üldplaneering tuleks täiendavalt avalikule väljapanekule panna.

Sundvõõrandatava maa-ala mitte märkimine üldplaneeringusse ei piira tulevikus selle sama vajaliku maa-ala sundvõõrandamist raudtee ehitusprojekti alusel Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadust (KAHOS) otse kohaldades.

Raudtee ehitusprojekti ja üldplaneeringu vaheliste võimalike vastuolude vältimiseks, nagu näiteks Rohuküla sadamas Kemo kinnistu maadel ja mujal vajalikes kohtade, märgime kõik veel lahendamisel olevate raudtee ülesõitude alad üldplaneeringusse tingmäärgiga (punane ring) „rekonstrueeritav ristmik“, mis jätab võimaluse kavandada ristmiku tulevane lahendus detailsema planeeringu või ehitusprojektiga.

4.2 Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ettepanek

Muuta üldplaneeringu seletuskirja leheküljel 18 asuvat tingimust raudtee lähedusse kõrgete rajatiste planeerimise kohta järgnevalt: "Raudtee lähedusse kõrgete rajatiste (nt tuulik, sidemast) kavandamisel tuleb need raudtee kaitsevööndi (raudtee kaitsevöönd ulatub 30m kaugusele rööpme teljest) servast paigutada vähemalt rajatise tipukõrguse kaugusele."

Linnavalitsuse seisukoht

Täpsustame üldplaneeringut vastavalt ettepanekule.

Küsimused ja vastused – arutelu.

Seisukohad kokkuvõtlikult:

Uusi ja täpsustavaid ettepanekuid lisaks vastuskirjades ja arutelul selgitatule ei tehtud³.

Otsustati

- Tähistada üldplaneeringu kaardil kõik veel lahendamisel olevate raudtee ülesõitude alad tingmäärgiga „rekonstrueeritav ristmik“.

5. Kuulati

Helen Rammu

5.1 Maa-ameti vastuväide

Üldplaneeringu põhijoonise ning kaardirakenduse joonise Maakasutus ja ehitustingimused. kohaselt ei ole märgitud mäetööstuse maa-ala juhtotstarvet Haapsalu meremudamaardla Tagalahe mäeeraldise ja selle teenindusmaa alale. Selgitame jätkuvalt, et olukorras, kus üldplaneeringu alal on kehtiv kaevandamisluba, kuid mäetööstusmaa ei ole joonistel (kaardipildis) kujutatud, ei ole planeering kooskõlas PlanS § 75 lõike 1 punktiga 15, mille kohaselt üldplaneeringu ülesanne on maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine.

Alternatiivselt, kui mäetööstusmaa märkimata jätmine on põhjustatud sellest, et tegu on merealaga, kuhu ei määrata mitte ühtegi juhtotstarvet, siis palume täpsustada seletuskirjas peatükki 2.5.6. Mäetööstuse maa-ala, et merealal asuvale Tagalahe mäeeraldise alale mäetööstusmaa juhtotstarvet ei määrata, meres asuv kaevandamiskoht on joonisel tähistatud mäeeraldise ja selle teenindusmaa tingmäärgiga ja sellele kohalduvad mäetööstuse maa-ala juhtotstarbe tingimused.

Linnavalitsuse seisukoht

Tagalahe mäeeraldise ja selle teenindusmaa alale ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet, sest tegu on merealaga kuhu ei määrata maakasutuse juhtotstarvet. Tagalahe

³ Protokollija märkus

mäeeraldis jääb linnavalitsuse hinnangul suuremalt jaolt välja ka merealale ulatuvast linna administratiivpiirist, küll aga jääb sinna mäeeraldise teenindusmaa. Täiendame üldplaneeringu seletuskirja jaotist 2.5.6.

5.2 Maa-ameti vastuväide

Üldplaneeringu peatükis 2.5.6. Mäetööstuse maa-ala, nimetatud tingimuste hulgas on märgitud, et: „Juurdepääs mäetööstuse maa-alale tuleb tagada avalikult teelt“. Selgitame, et kaevisel transpordil on võimalik ka erateede kasutamine, kui eratee omanikuga saadakse tee kasutamises kokkuleppele. Tagamaks, et maavarale juurdepääs ei halvene, palume avaliku teega seonduv tingimus seletuskirjast mäetööstuse maa-ala peatükist eemaldada või täpsustada tingimust selliselt, et võimalik on kasutada kõiki teid, sh avalikus kasutuses mitteolevaid erateid kokkuleppel eratee omanikuga.

Linnavalitsuse seisukoht

Võimaliku tulevase mäeeraldise puhul, mis võib saada juurdepääsu erateelt, oleme nõus üldplaneeringusse täpsustuse sisse viima.

Arutelu ei toimunud

Maa-amet avalikku arutelu lisaks vastuskirjas selgitatule ei soovinud ja kohal ei viibinud⁴.

/allkirjastatud digitaalselt/

Helen Rammu
Juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Marju Kohtring
Protokollija

Lisa: 25.10.2023 avaliku arutelu salvestised:

https://haapsalulv-my.sharepoint.com/:f/g/personal/zoom_haapsalulv_eu/Eqyqt2ghWVpBi1QV0jDAieoBP7tK25WbIMH36-_qB2CeRw?e=REqema

⁴ Protokollija märkus