



HAAPSALU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Haapsalu

29. november 2024 nr _
Eelnõu

Parila Töökojakompleksi detailplaneeringu
kehtetuks tunnistamine
(Haapsalu linn Parila küla Vahulille kinnistu osas)

Haapsalu Linnavalitsus taotleb Ridala Vallavolikogu 25.08.2003 otsusega nr 38 kehtestatud Parila Töökojakompleksi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) kehtetuks tunnistamist, kuna tegemist oli maakorraldusliku detailplaneeringuga, kus vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale puudusid krundiomanikel antud ajahetkel ehitussoovid ja seetõttu oli ehitusõiguse määramine teisejärguline. Vahulille maaüksus oli planeeringu koostamise hetkel looduslik rohuma. Sellest tulenevalt ei ole detailplaneeringus Vahulille maaüksusele ehitusõigust määratud.

Eraomandisse kuuluva Vahulille kinnistu maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa ning maaüksuse suurus on 6017 m². Kinnistu on hoonestamata ning kõrghaljastusega kaetud. Kinnistut läbib sidekanalisatsioon ja alla 1 kV elektriõhuliin. Juurdepääs kinnistule on tagatud nii Lannuste teelt kui ka Töökoja teelt. Mõlemad teed on avalikult kasutatavad.

Detailplaneeringus oli maaüksuse suuruseks kavandatud 5200 m², kuna planeeringus kavandatud krundi koosseisu ei kuulunud Lannuste tee ja Töökoja tee vaheline pinnasteelõik, mis kuulub tänase Vahulille kinnistu piiridesse. Antud pinnasteelõik ei ole Lannuste tee ja Töökoja tee vahelise ühenduse tagamiseks vajalik, vaid dubleerib olemasolevat Lannuste tee ja Töökoja tee kõvakattega ristmikku.

Haapsalu Linnavolikogu 27. septembri 2024 otsusega nr 162 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt jääb Vahulille kinnistu alale, mille juhtotstarbeks on hajaasustusala. Lisaks asub maaüksus väärtusliku maastiku alal ning osaliselt väärtuslikul maastikul asuva ilmeka teelõigu alal.

Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, v.a uushoonestusaladel ja endiste aiandusühistute maa-aladel. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal üldjuhul näidatud. Hajaasustuses tuleb leida tasakaal loodusväärtuste ning sotsiaalmajanduslike vajaduste vahel. Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusalale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele, sh väljakujunenud keskkonnale.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Vahulille kinnistu osas on seega põhjendatud, kuna kehtestatud detailplaneering on antud krundi osas maakorralduslikult realiseeritud, mis oli detailplaneeringu eesmärk. Sellega on detailplaneering antud maaüksuse osas ellu viidud ning ei ole enam aktuaalne. Hajaasustusalal kinnistu sihtotstarbe muutmiseks ja hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Samuti ei ole Haapsalu linna üldplaneeringu koostamisel peetud vajalikuks antud maaüksuse kasutamist üldkasutatava maana, kuna tegemist ei ole rohevõrgustiku osa, külakeskuse ega ka muu kõrgendatud avaliku huviga alaga.

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.

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, Haapsalu Linnavalikogu otsustab:

1. Tunnistada Ridala Vallavalikogu 25. augusti 2003 otsusega nr 38 kehtestatud Parila Töökojakompleksi detailplaneering kehtetuks Vahulille kinnistu osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala piiride skeem on esitatud otsuse lisas.
2. Haapsalu Linnavalitsusel:
 - 2.1. teavitada planeeringualasse jäävate Haapsalu linn Parila küla Melissi (katastritunnus 18401:001:0514), Põldmüüdi (katastritunnus 18401:001:0516), Altrehe tee (katastritunnus 18401:001:0515), Kuuri (katastritunnus 67401:007:0143), Aida (katastritunnus 67401:007:0142), Pumbamaja (katastritunnus 67401:007:0105), Kuivati (katastritunnus 67401:007:0106), Linavästriku (katastritunnus 18401:001:0254), Piparmüüdi (katastritunnus 18401:001:0517), Värkstoja (katastritunnus 67401:007:0094), Kadaka (katastritunnus 67401:007:0231), Töökoja (katastritunnus 67401:007:0229), Garaaži (katastritunnus 67401:007:0104), Vahulille (katastritunnus 18401:001:0368), Lannuste tee (katastritunnus 67401:007:0176), Töökoja tee (katastritunnus 18401:001:0180), Angervaksa (katastritunnus 18401:001:0518), Hoiuplatsi (katastritunnus 18401:001:0519), Küüni (katastritunnus 67401:007:0141), Parila veski (katastritunnus 67401:007:0440), Undu (katastritunnus 67401:007:0430) kinnistute omanikke detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest;
 - 2.2. teavitada planeeringuala naaberkinnistute Haapsalu linn Parila küla Piparmüüdi (18401:001:0517), Lannuste küla Mäerehe (katastritunnus 67401:007:0067), Sireli (katastritunnus 67401:007:0521) omanikke detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest;
 - 2.3. avaldada otsus ajalehes Lääne Elu, milles Haapsalu linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Haapsalu linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavastegemisega.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavaks tegemisest, esitades kaebuse halduskohtule või vaide Haapsalu Linnavalikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/
Jaanus Karilaid
Volikogu esimees