

Töö number: 2019_0047

Tellija Haapsalu Linnavalitsus

Konsultant Skepast&Puhkim OÜ

Laki põik 2, 12915 Tallinn

Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee

Registrikood: 11255795

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud Haapsalu linna üldplaneeringus

Lisa 8



Käesolevas lisas on kirjeldatud Haapsalu linna üldplaneeringuga (ÜP) kavandatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamisi ning looduskaitseaduse § 38 lõigetes 4 ja 5 sätestatud erisuste kohaldamist. Käesolev lisa on üldplaneeringu lahutamatu osa. EKV käsitus on esitatud lisana üldplaneeringu seletuskirja parema loetavuse tagamiseks.

Haapsalu linna iseloomustab tervikuna asustuse koondumine mereranniku äärde. Haapsalu linnas kui asustussüksuses on kogu linnapiiride ulatuses mererand kasutuses nii elamuehituseks kui ka rekreatiivsetel eesmärkidel, suures osas on välja ehitatud rannapromenaad jalgteede näol, mida mitmekesistavad pargid ja haljasalad. Hajaasustuses on väljakujunenud hoonestatud elamualad mererannal, nt Nõmme, Pusku ja Tanska külades. Matsalu lahe ääres asuvad Puise, Haeska, Kiideva jt on ajalooliselt väljakujunenud rannakülad.

Ehituskeeluvööndi lähtejoone määramisel üldplaneeringuga on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Kohtades, kus on mererannal määratud korduva üleujutusega alad lähtuvalt uuringust "Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise" (Maves AS, 2019) , on seadusest tuleneva ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks uuringus määratud korduva üleujutusala piir.
- Kohtades, kus eelmises punktis viidatud uuringu tulemusel korduva üleujutusega piiri määratud ei ole, on ehituskeeluvööndi lähtejooneks 1 m samakõrgusjoon.

Lähtuvalt kohalikest oludest (teede ja teetammide paiknemine, väljakujunenud hoonestatud piirkonnad, kehtivad planeeringud vms) on uuringu tulemusel määratud korduva üleujutusega ala piiri vajadusel täpsustatud.

Praktiliselt täies mahus on tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud ehituskeeluvööndi piirile, mis ulatub Pusku paadisillast Topu sadamani (Pusku, Tanska, Kiviküla külades) ning mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga (kehtestatud 2001. aastal). Osaüldplaneeringule viidi 2000. aastal läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise aluseks Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringus on Keskkonnaministri 19.07.2001 kiri nr 16-6/2339. Kuna ehituskeeluvööndi selline käsitus on kehtinud üle 20 aasta, on nii alaliste- kui ka suveelanike hulgas tekkinud ehituskeeluvööndi osas teatud õiguskindlus, mistõttu on põhjendatud Ridala valla üldplaneeringus (kehtestatud 2010) kajastatud Topu rannikuala ehituskeeluvööndi joon jätta kehtima ka uue Haapsalu linna üldplaneeringu kehtestamisel. Ehituskeeluvööndi joont on korrigeeritud Natura alade ja elupaikadega ning teede vms joonobjektidega mõningase kattuvuse likvideerimiseks. Kattuvused on tingitud varasemate üldplaneeringute koostamisel kasutusel olnud aluskaartide ebatäpsustest.

Võttes arvesse elanikkonna ettepanekuid, maakasutuse iseloomu (nii olemasolevat kui ka üldplaneeringuga kavandavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse-eesmärke, teeb üldplaneering mitmeid ettepanekuid ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks nii Haapsalu linnast kui ka hajaasustusega rannaaladel. Ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga on vajalik, et ühtlustada rannaalale ehitamise tingimusi ning võimaldada ja elavdada nende piirkondade maaomanikele atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist võrdsetel tingimustel.

Haapsalu linnastu tiheasustusega alal on ehituskeeluvööndi määratlemisel (sh vähendamise ettepanekud) lähtutud olemasolevast ehitusjoonest, kehtiva üld- või detailplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndist, arendamisel olevatest linnade kliimataluvuse parandamiseks rakendatavatest juba töös või elluviimisel olevatest projektidest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoonestusega aladel nii linnast kui hajaasustuses võimaldab ka õue- ja avalike alade funktsionaalsemat kasutust, nt vajalike ehitiste (abihoone, väliköök, terrass, sillutatud tee, väikevormid jms) rajamist kinnistule.

Ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga seab rannaalale ehitamiseks selgemad ja üheselt mõistetavamad reeglid ning vähendab vajadust taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist kaootiliselt üksikute kinnistute detailplaneeringute alusel.



Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks üldplaneeringuga on loodud eraldi kaardirakendus, kus on lõikude kaupa põhjendused ja viited dokumentidele, ehitusprojektidele või planeeringutele, mille kohaselt ehituskeeluvööndit on varem vähendatud või suurendatud, millises osas soovitakse kehtestatud planeeringutega vähendatud ehituskeeluvööndit jätta kehtima ja millises osas muuta, millises osas kavandatud või elluviimisel olevate ehitusprojektide (pinnase täitmine, üleujutusohu vältimiseks kaldakindlustuse ja viibetiikide rajamine, varjete ehitamine jms) elluviimist jätkata jms.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on välja toodud üldplaneeringu põhijoonisel ja kaardirakenduses. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on esitatud 48 lõigus.

Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks asukoha põhiselt on esitatud käesoleva üldplaneeringu Lisas 8 interaktiivses kaardirakenduses.

<https://gis.haapsalu.ee/portal/apps/storymaps/stories/a66ced34474b46ef9ae1f4a84c697fca>

User: kasutaja

Pass: KasutajaParool1112

Üldplaneeringule tehtud Keskkonnamõju strateegilise hindamisega (KSH), üldplaneeringu Lisa 4, on hinnatud ka üldplaneeringuga kavandatud ehituskeeluvööndite vähendamise kohase ehitamise mõju Natura aladele.

KSH Hinnang on kokkuvõtvalt järgmine:

Haapsalu linna rannikul tehakse ÜP-ga ettepanekuid ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks. EKV vähendamise ettepaneku kohaselt jääb Kiviküla külas EKV vähendamine kogu ulatuses loodusala kaitse-eesmärgiks oleva elupaigatüübi puiskarjamaad (9070) alale (ettepanek 41 Jändi poolsaarele jääv ehituskeeluvööndi vähendamine). ÜP materjalide kohaselt on EKV vähendamise üheks eesmärgiks antud asukohas võimaldada hajaasustuse ehituspõhimõtetele põhinevat elamuehitust Haapsalu linna rannikul. Nimetatud paigas pole hoonete rajamise korral võimalik välistada negatiivseid mõjusid hoiuala kaitse-eesmärgiks olevale elupaigatüübile ning EKV vähendamisest Kivikülas hoonete rajamise eesmärgil tuleb loobuda.

Kõnealusele alale soovib maaomanik (kü 67401:006:0710 Eerika) ehitada elamu. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvöönd (ettepanek 41) alal vähendatud¹. Kuid ala juhtotstarve on üldplaneeringus Puhkeala P1. P1 alale on lubatud ehitada vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. Puhkeala määrati ala juhtfunktsiooniks ajal, millal katastriüksus oli jätkuvalt riigi omandis. Puhkeala rajamine eramaale ei ole realiseerunud.

Samas ei ole tegemist ka põllumajanduspiirkonnaga ja poolsaarel ei karjatata. Küll aga kasvab seal mitmeid III kategooria kaitsealuseid taimi nagu (KLO9314912), (KLO9314738) ja (KLO9324902).

Kui üldplaneeringuga tuleb loobuda antud alal ehituskeeluvööndi vähendamisest, siis vajab nii maaomanik kui ka Haapsalu Linnavalitsus selgust detailplaneeringuga ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkusest antud alal.

Üldplaneeringuga kehtestatakse vaid need ehituskeeluvööndi vähendamisest, mis saavad üldplaneeringu menetluses Keskkonnaametilt nõusoleku.

¹ Ridala valla üldplaneering <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>