



Haapsalu Linnavalitsus

Teie 22.09.2022

nr 6-1/11/20-21

Meie 17.10.2022

nr 15-3/7626-2

**Arvamus Uuemõisa aleviku,  
Tallinna mnt 87 ja 87a kinnistute  
detailplaneeringule**

Haapsalu Linnavalitsus esitas 22.09.2022 planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 133 lõike 1 kohaselt arvamuse andmiseks Uuemõisa aleviku Tallinna mnt 87 ja 87a kinnistute detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering*).

Detailplaneering on algatatud Haapsalu Linnavalitsuse 16.12.2020 korraldusega nr 1016. Detailplaneeringuga ei kavandata keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 33 lõike 1 punkt 3 mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevusi, seetõttu ei koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (*KSH*) eelhinnangut ja ei algatatud KSH-d.

Planeeringuala paikneb 18.02.2010 kehtestatud Ridala valla üldplaneeringu kohaselt segahoonestuse juhtotstarbega maa-alal, kus on lubatud elamumaa (eelistatult korruselamute maa), ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, tootmismaa ja transpordimaa.

Planeeringuala (2,29 ha) moodustavad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Tallinna mnt 87 (67401:009:0201) ja Tallinna mnt 87a (67401:009:0202) kinnistud, kõlvikuliselt koosseisult rohumaa ja muu maa. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavatelt Mõisa ja Kooli teedelt.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada planeeringuala kaheksateistkümneks elamumaa ja kaheks transpordimaa krundiks, määrata elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus ja hoonestusala kuni 8,5 m kõrguse elamu ja kuni 5 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 300 m<sup>2</sup>. Kavandatakse kaks maapealset ja üks maa-alune korrus. Krundid Pos 1 ja Pos 2 võib liita ärimaa sihtotstarbega krundiks Pos 19 ning määrata ehitusõigus ja hoonestusala kuni 8,5 m kõrguse ärihoone ja kuni 5 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m<sup>2</sup>. Määratakse arhitektuursed hoonestustingimused, tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, juurdepääsud, haljastus- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

Lähtudes esitatud planeeringumaterjalidest, märgime järgmist.

1. Lääne maakonnaplaneering 2030+ (*edaspidi maakonnaplaneering*) on kehtestatud 2018. a, Ridala valla üldplaneering 2010. a ning Haapsalu linna üldplaneering on koostamisel. PlanS § 55 lõike 2 kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus. Kuna Ridala valla üldplaneering on kehtestatud varasemalt kui kehtiv maakonnaplaneering ja arvestades, et koostamisel olev Haapsalu linna üldplaneering väärtuslike põllumajandusmaade teemat käsitleb, siis palume detailplaneeringu koostamisel arvestada koostamisel olevas üldplaneeringus kavandatuga arvestades maakonnaplaneeringus toodud soovitusi ja põhimõtteid. Kuna maakonnaplaneeringu

kohaselt paikneb planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal reaalboniteediga 35<sup>1</sup>.  
palume detailplaneeringu koostamisel teha koostööd Maaeluministeeriumiga, samuti  
palume järgida maakonnaplaneeringus toodud üldisi põhimõtteid väärtuslike  
põllumajandusmaade kasutamiseks ja säilimiseks<sup>2</sup>.

2. Et kavandatav elamupiirkond oleks jätkusuutlikum ja lastesõbralikum, soovitame planeeringualal leida võimalus avaliku ühisala rajamiseks täiskasvanutele sportimis-, grillimis- vms ühistegevusvõimalusega ja/või mänguväljak erinevas vanuses lastele.
3. PlanS § 131 lg 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Sama paragrahvi lõikest 2 tulenevalt võib planeeringu koostamise korraldaja huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse eelpoolnimetatud rajatiste väljaehitamisega seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

PlanS § 127 lõike 5 kohaselt avalikustatakse detailplaneering selle koostamise vältel koos olulisemate lisadega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel. PlanS § 3 lõike 4 kohaselt sisaldavad planeeringu juurde kuuluvad lisad teavet planeeringu algamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Kui sõlmitakse PlanS § 4 lõike 2<sup>1</sup> või § 130 või § 131 kohased lepingud, on need lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks ja avalikustatakse kohaliku omavalitsuse veebilehel. Seega tuleb edaspidi detailplaneeringu ametitele ja/või isikutele kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks saatmisel esitada koos seletuskirja ja joonistega ka planeeringu juurde kuuluvad lisad, sh halduslepingud, mis on sõlmitud PlanS § 131 lg-s 1 sätestatud ehitiste ehitamiseks.

Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel. Samuti palume Rahandusministeeriumi hoida kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Urve Pill 715 5809, Urve.Pill@fin.ee

---

<sup>1</sup> Lääne maakonna põllumajandusmaa keskmine reaalboniteet on 33.

<sup>2</sup> Maakonnaplaneering ei kehtesta väärtuslike põllumajandusmaade ulatust ja paiknemist, vaid kajastab esialgse informatiivse andmekihina, mida tuleb üldplaneeringu koostamisel täpsustada.