

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

Haapsalu linna üldplaneering 2030+

Seletuskiri



HAAPSALU LINNAVALITSUS

SKEPAST & PUHKIM

Algatamine:	Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsus nr 86
Lähteseisukohad:	11.2019
Töörühmad:	12.2019 – 12.2023
Mõttenope:	26.10. – 25.11.2019
Eelnõu avalik väljapanek:	15.07.2021 – 13.08.2021
Eelnõu avalikud arutelud:	02.09.2021 Ridala Põhikoolis ja 03.09.2021 Haapsalu Linnavalitsuses
Kooskõlastamine:	01.2023 – 03.2023
Vastuvõtmine:	Haapsalu Linnavolikogu 29.06.2023 otsus nr 115
Avalik väljapanek:	17.07.2023 – 16.08.2023
Avalikud arutelud:	25.10.2023 ja 26.10.2023 Haapsalu Linnavalitsuses
Ehituskeeluvööndi vähendamine:	Keskkonnaameti otsus 18.01.2024 ja 07.05.2024
Heakskiitmine:	Majandus- ja tööstusminister 29.08.2024
Kehtestamine:	Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsus nr ____

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Esikaane foto: Markus Sein



Sisukord

Sissejuhatus.....	5
Planeeringu koostajad.....	6
1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid.....	7
1.1. Haapsalu linna visioon ja arengueesmärgid	7
1.2. Asustuse arengueesmärgid	8
1.2.1. Haapsalu linnastu ruumilised arengueesmärgid	8
1.2.2. Haapsalu linna hajaasustatud piirkonna arengueesmärgid	10
1.3. Taristu arengueesmärgid	10
1.4. Ettevõtluse arengueesmärgid	12
1.5. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid	12
2. Maakasutus- ja ehitustingimused.....	14
2.1. Tiheasustusalad	15
2.2. Hajaasustusalad	16
2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud	18
2.4. Piirkondlikud ehitustingimused	19
2.4.1. Ehitustingimused Haapsalu linnastu tiheasustusalal	20
2.4.1.1. Haapsalu muinsuskaitseala, selle kaitsevööndi ja holmide ehitustingimuste piirkond	22
2.4.1.2. Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkond	22
2.4.1.3. Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkond	24
2.4.2. Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel	26
2.4.3. Ehitustingimused Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla, Tanska ja Allika külade endiste aiandusühistute maa-alal	28
2.4.4. Ehitustingimused uushoonestusaladel	30
2.5. Maakasutus.....	32
2.5.1. Elamu maa-ala	32
2.5.2. Korterelamu maa-ala	33
2.5.3. Äri maa-ala	34
2.5.4. Segafunktsiooniga maa-ala	35
2.5.5. Tootmise maa-ala	35
2.5.6. Mäetööstuse maa-ala	37
2.5.7. Tehnoehitise maa-ala	37
2.5.8. Jäätmekäitluse maa-ala	38
2.5.9. Ühiskondliku hoone maa-ala.....	38
2.5.10. Sadama maa-ala	39
2.5.11. Puhke- ja looduslik maa-ala.....	39
2.5.12. Parkide ja haljasalade maa-ala.....	40
2.5.13. Avaliku supelranna maa-ala.....	41
2.5.14. Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala.....	41
2.5.15. Aianduse maa-ala.....	42
2.5.16. Kaitsealune maa-ala	42
2.5.17. Kalmistu maa-ala	42
2.5.18. Transpordi maa-ala	43
2.5.19. Riigikaitse maa-ala.....	43
3. Väärtuslikud alad ja piirangud.....	44
3.1. Kultuuriväärtused	44
3.1.1. Kultuurimälestised	45
3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....	45
3.1.3. Maaehituspärand	46

3.1.4. Militaarpärand	46
3.1.5. Haapsalu muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd	47
3.1.6. Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli kaitsevöönd.....	47
3.1.7. Miljööväärtuslik ala	48
3.1.7.1. Ala 1 - Holmidepealne.....	50
3.1.7.2. Ala 2 - Öhtu kallas, Kastinina.....	51
3.1.7.3. Ala 3 - Endla – Kreutzwaldi tänava ümbruse puitasum	52
3.1.7.4. Ala 4 - Uue – Koidula tänava ümbruse puitasum	53
3.1.7.5. Ala 5 - Õpetaja – Srtaadioni tänava elamurajoon	54
3.1.7.6. Ala 6 - Paralepa parkmets	54
3.1.7.7. Miljööväärtuslikud külakeskused	54
3.1.8. Pärandkultuuri objektid	55
3.1.9. Looduslikud pühapaigad.....	56
3.1.9.1. Haapsalu linnas asuvad ajaloolised looduslikud pühapaigad	57
3.2. Looduslikud väärtused.....	59
3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid	59
3.2.1.1. Paralepa metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused.....	60
3.2.1.2. Valgevälja metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused	62
3.2.1.3. Kohaliku kaitse aluste metsade kaitse- ja kasutustingimused.....	62
3.2.2. Vääriselupaigad	66
3.2.3. Rohevõrgustik	66
3.2.4. Linnahaljastus	70
3.2.5. Väärtuslikud maastikud	71
3.2.5.1. Ilmekas vaatekoht ja teelõik.....	74
3.2.6. Kõrgendatud avaliku huviga alad	75
3.2.7. Väärtuslikud põllumajandusmaad.....	77
3.2.8. Maavarad.....	79
3.2.9. Rand ja kallas.....	79
3.2.9.1. Ehituskeeluvöönd	80
3.2.9.2. Supelrand ja supluskoht.....	82
3.2.9.3. Üleujutusohuga alad	83
4. Tehniline taristu	85
4.1. Transpordivõrgustik	85
4.1.1. Sõiduteed	85
4.1.1.1. Tee kaitsevöönd	87
4.1.2. Avaliku kasutusega erateed.....	88
4.1.3. Raudtee.....	89
4.1.4. Sadamad	91
4.1.5. Jalgratta- ja jalgteed	92
4.1.6. Matkarajad.....	92
4.1.7. Juurdepääsud	95
4.1.8. Lennuväli	96
4.1.9. Parklad	96
4.2. Tehnovõrgud.....	97
4.2.1. Elektrivarustus	97
4.2.2. Valgustus.....	98
4.2.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon	98
4.2.4. Sademeveesüsteemid	99
4.2.5. Tuletõrje veevarustus	100
4.2.6. Sidevarustus	100

4.2.7. Soojavarustus	101
4.2.8. Taastuvenergeetika	101
4.2.9. Maaparandussüsteemid	103
4.2.10. Jäätmemajandus	104
5. Lisateemad	105
5.1. Maakonnaplaneeringu täpsustamine	105
5.2. Asustusüksuse piiride muutmine	105
5.3. Kliimamuutustega arvestamine	106
5.4. Mära ja õhusaaste	107
6. Üldplaneeringu elluviimine	109
6.1. Üldplaneeringu elluviimiseks vajalikud jätkutegevused	109
7. Üldplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise kokkuvõte	111
8. Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja mõõdetavad indikaatorid ..	120
9. Mõisted	122

Lisad:

- Lisa 1. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ja katastriüksuse sihtotstarvete seosed, Skepast&Puhkim OÜ, 2022
- Lisa 2. Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile, Ülla Paras (Tegevusluba nr VS 1001/2018), 2024
- Lisa 3. Haapsalu linna liikuvusuuring (analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks), Skepast&Puhkim OÜ, 2020
- Lisa 4. Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne, Skepast&Puhkim OÜ, 2022
- Lisa 5. Haapsalu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK, Skepast&Puhkim OÜ, 2019
- Lisa 6. Ülevaade Haapsalu linnast (üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH VTK lisa 2) Skepast&Puhkim OÜ, 2019
- Lisa 7. Haapsalu linna ettevõtluse analüüs (analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks), Skepast&Puhkim OÜ, 2020
- Lisa 8. Interaktiivne kaardirakendus „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud“, Haapsalu Linnavalitsus, 2023. Keskkonnaameti otsus ehituskeeluvööndi vähendamise kohta 18.01.2024 ja 07.05.2024.
- Lisa 9. Keskkonnamära hinnang. Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring, Skepast&Puhkim OÜ, 2020
- Lisa 10. Haapsalu linna üleujutusriskide maandamine „Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise“ uuring, Maves OÜ, 2019
- Lisa 11. Rohevõrgustiku ettepanekud Haapsalu linnas, Skepast&Puhkim OÜ, 2020

Joonised:

- Üldplaneeringu interaktiivne kaardirakendus <https://gis.haapsalu.ee/YP/>
- Joonis 1 Põhijoonis M 1:20 000
- Joonis 2 Põhijoonis, Haapsalu linnastu väljavõte, M 1:5000

Üldplaneering ja joonised on avalikkusele kättesaadavad Haapsalu linna veebilehel <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>



Sissejuhatus

Haapsalu linn kui omavalitsus asub Lääne-Eestis Läänemere rannikul umbes 100 km kaugusel pealinnast Tallinnast. Haapsalu on kolmest küljest merega piiratud 271,82 km² suurune linn. Haapsalu linna territooriumil asub 1 linn, 2 alevikku ja 56 küla. Linna koosseisu kuulub ka 78 saart ja laidu, millest suurim on Tauksi (2,5 km²) ja ainsana asustatud Hobulaid (0,75 km²). Haapsalu toimepiirkonna (varem eraldi Haapsalu linn ja Ridala vald) keskuslinn Haapsalu on ühtlasi ka maakondlik keskus¹.

Käesolev üldplaneering on koostatud kogu Haapsalu linna kui omavalitsuse territooriumi kohta ja on üks kohaliku omavalitsuse arengu suunamise alusdokumente. Üldplaneering annab ruumilise väljundi arengukavas seatud strateegilistele eesmärkidele. Kui arengukava vastab küsimustele miks ja mida, siis üldplaneeringu ülesandeks on vastata küsimustele, kus ja kuidas. Üldplaneeringuga määratakse tulevikku suunatud pikaajalised ruumilise arengu eesmärgid ja täpsemad tingimused, mille kaudu neid eesmärke ellu viiakse. Üldplaneeringus seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks kohaliku omavalitsuse ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele.

Üldplaneeringule andis sisendi samaaegselt läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille käigus analüüsiti erinevaid keskkonnaaspekte üldplaneeringu koostamisel, et tagada linna jätkusuutlik ja tasakaalustatud ruumiline areng. KSH läbiviimise käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneva võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid, tehti ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati meetmed strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks. KSH ettepanekud on integreeritud üldplaneeringu teemavaldkondadesse ning mõjuhindamise tulemusi on arvestatud maakasutus- ja ehitustingimuste jms põhimõtete väljatöötamisel. KSH aruanne on üldplaneeringu lisa.

Üldplaneering on koostatud asjakohaseid õigusakte, planeeringuid, strateegiaid, arengukavasid jms dokumente arvestades. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, üldplaneeringu lähteseisukohad, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ja ettepanekud ning üldplaneeringu töögrupi ja kohaliku omavalitsuse kaalutusotsused.

Ülevaade Haapsalu linna kui omavalitsuse olemasolevast olukorrast kajastub üldplaneeringu Lisas 6.

¹ Haapsalu linna arengukava 2023-2036

Planeeringu koostajad

Haapsalu Linnavalitsus

Helen Rammu
Maarja Toomemäe
Anu Joost
Alice Laanemägi
Anu Ulm
Marju Kohtring
Peep Aedviir
Ülla Paras
Sirli Vaksmann
Remi Treier
Sandra Gaškov
Briti Klimberg
Aivar Sein
Madis Raudsepp
Tõnu Tammesalu
Ailar Ladva

Aselinnapea
Linnaarhitekt (alates 02.2021 – 02.2023)
Linnaarhitekt (kuni 06.2020)
Planeeringuspetsialist (alates 06.2023)
Maanõunik (kuni 08.2023)
Maaspetsialist
Linnageodeet
Arenguspetsialist
Majandus- ja taristunõunik (kuni 11.2022)
Keskonnaspetsialist (kuni 12.2021)
Linnakeskkonnaspetsialist (kuni 03.2023)
Linnakeskkonnaspetsialist (alates 03.2023)
Ehitusnõunik
Linnavara spetsialist (kuni 01.2023)
Ehitusjärelvalve spetsialist
Linnakeskkonna nõunik (kuni 12.2021)

Skepast&Puhkim OÜ

Anni Konsap

Projektijuht ja planeerija (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7. EPÜ 07.04.2021)

Kadri Vaher

Planeerija (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7. EPÜ 17.10.2017)

Kairi Mänd

Planeerija

Ivan Gavrilov

Arhitekt-planeerija

Piret Kirs

Maastikuarhitekt, rohevõrgustiku ekspert (EMÜ Maastikuarhitektuur 2001)

Kati Kraavi

GIS-spetsialist ja kartograaf

Eike Riis

Keskkonnaekspert (TRÜ Bioloogia 1987. Keskkonnamõju hindamise litsents nr KMH0154, Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdi tunnistus nr KSH007)

Moonika Lipping

Keskkonnaekspert

Raimo Pajula

Keskkonnaekspert

Jüri Hion

Keskkonnaekspert

Hendrik Puhkim

Keskkonnaekspert

1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid

Haapsalu linna visioon ja ruumilise arengu eesmärgid põhinevad maakonnaplaneeringutel, maakonna arengustrateegial, linna arengukaval ning üldplaneeringu koostamise käigus selgunud ruumilistel vajadustel.

Üldplaneering seab Haapsalu linna ruumilise arengu eesmärgid järgnevas 10 aastaks, vajadusel ka pikemaks ajaks.

1.1. Haapsalu linna² visioon ja arengueesmärgid

Üldplaneering annab ruumilise väljundi linna arengukavas määratletud strateegilisele arenguvisionile. Sellest tulenevalt on üldplaneeringu eesmärgiks ruumiliste eelduste loomine moodsa elukeskkonnaga keskkonnasõbraliku omavalitsuse arenguks, kus on säilinud miljööväärtuslik linnakeskkond, mitmekesise looduse ja piirkondliku omapäraga maapiirkond ning kus avalikud teenused on elanikele kodust kättesaadavas kauguses³

Visiooni elluviimiseks on üldplaneeringus sõnastatud Haapsalu linna ruumilise arengu eesmärgid, mis andsid kaalutluse piirid üldplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks, andes suunised maakasutuse- ja ehitustingimuste kavandamiseks, väärtuste määratlemiseks, kuid on aluseks ka üldplaneeringu hilisemaks elluviimiseks.

Haapsalu linna ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kogu linna ühtse ruumilise terviknägemuse kujundamine, mis võtab arvesse erinevaid eluvaldkondi ning linnaliste ja maaliste piirkondade eripära.
- Erinevate elamisviiside võrdne väärtustamine – linnalised asulad ja traditsioonilised külad – ja nende säilimise tagamine, sh:
 - Linnalise asustusega alade kompaktsuse tõstmine ja hoonestuse tihendamine, sh Paralepa aleviku, Haapsalu linna kui asustusüksuse ja Uuemõisa aleviku ühendamine terviklikuks linnastuks.
 - Maalises piirkonnas külade eripärase hoonestuslaadi ning hajaasustusele iseloomuliku asustustiheduse säilitamine.
- Järjepidevuse ja kooskõla tagamine kehtivate ruumiliste väärtuste ja põhimõtete säilimise ning uues omavalitsuses ühtselt kokkulepitud väärtuste osas.
- Mitmekesise, hästi sidustatud ja kvaliteetse elukeskkonna kujundamise soodustamine, säilitades samal ajal olemasoleva loodus- ja ehitatud keskkonna väärtusi.
- Kasutusest välja langenud väärtuslike alade ja hoonete uuesti kasutusele võtmise eelistamine uute alade hõivamisele.
- Linna erinevate piirkondade ühendusvõimaluste ja jätkusuutliku transpordikorralduse tagamine, sh raudteeühendusega arvestamine (tööstuspiirkondade toimivuse tagamiseks), kergliiklusteede ja väikesadamate võrgustiku arendamine. Pikas perspektiivis võimaliku Haapsalu-Noarootsi püsiühenduse ja Haapsalu linna ümbersõidu lahendus.
- Rannikupiirkondades eelduste loomine läbimõeldud puhkemajanduse, elamumajanduse ja osaliselt ka ettevõtluse arendamiseks.

² Käesolevas üldplaneeringus käsitletakse Haapsalu linnana Haapsalut kui omavalitsusüksust. Haapsalu linna kui asustusüksuse käsitlemisel kasutatakse sõnastust „asustusüksus Haapsalu linn“ või Haapsalu linnastu, kui käsitletakse Haapsalu linna kui asustusüksust koos Uuemõisa ja Paralepa alevikega.

³ Haapsalu linna arengukava 2023-2036.

- Elektri- ja soojusenergia ning muu teenindava taristu kättesaadavuse tagamine nii maalistes kui ka linnalistes piirkondades.
- Loodus- ja kultuurikeskkonna, sh rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike ning üksikobjektide säilimise ja väärtustamise tagamine.
- Otsuste tegemisel üldplaneeringuga seatud pikaaegsest strateegilisest plaanist lähtumine.

Ruumilise arengu eesmärkide elluviimiseks on üldplaneeringus:

- määratud planeeringuala kasutamise- ja ehitustingimused, sh projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused;
- määratletud väärtused ja piirangud, mis on lähtekohaks erinevate piirkondade arendamisel või väärtuste säilitamisel;
- määratud maakasutuse juhtotstarbed;
- antud suunised transpordi- ja muu tehnilise taristu arendamiseks;
- lahendatud teised üldplaneeringu ülesanded, et luua ruumilised eeldused linna strateegiliseks arenguks.

1.2. Asustuse arengueesmärgid

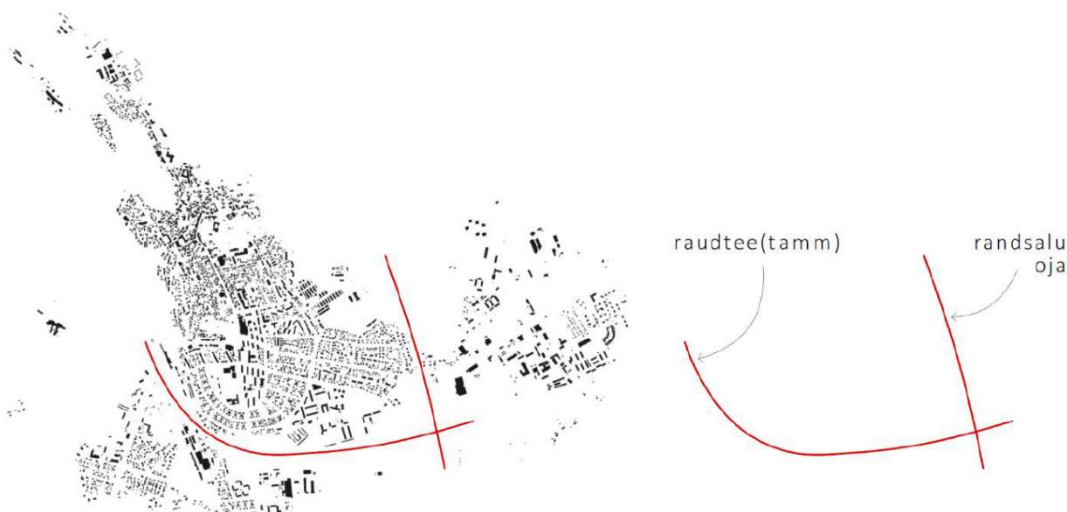
Omaavalitsusüksusest Haapsalu linn kujunes pärast Haapsalu linna ja Ridala valla ühinemist omanäoline haldusterritoorium, kus linna koosseisu kuulub nii Haapsalu linnastu (koos Paralepa ja Uuemõisa alevikega) kui ka hajaasustatud piirkond traditsiooniliste külade ja maapiirkondadele omase hoonestuslaadiga. Seetõttu tuleb Haapsalu linnas võrdselt väärtustada erinevaid elamisviise, tagada nende koostoomimine ning omavaheline sidusus. Ääremaastumise vältimiseks on oluline ühendada Haapsalu linna lõunaosa heade transpordiühendustega (esmajärjekorras ühistransport ja kergliiklus) Haapsalu linnastu ning lähiasulatega (Rohuküla, Jõõdre küla, Panga küla).

Haapsalu linna asustuse paiknemist ja tihedust on ajalooliselt mõjutanud ning mõjutab ka edaspidi transpordikoridoride paiknemine – Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee ning 1995. aastal lõpetatud rongiliiklusega, kuid üldplaneeringu koostamise ajal rongiliikluse taastamiseks projekteerimisel olev Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee.

1.2.1. Haapsalu linnastu ruumilised arengueesmärgid

Haapsalu linnastu, mis moodustub koostoomivatest asustusüksusest Haapsalu linn, Paralepa ja Uuemõisa alevikust, on nii maakondlik keskus kui ka toimepiirkonna keskus. Toimepiirkonna keskusena ja maakondliku keskusena näeb seda ka Lääne maakonnaplaneering. Siia koonduvad enamused töökohti, haridusasutusi, avaliku sektori ja erasektori pakutavad teenused, transpordi sõlmpunktid. Keskusesse liiguvad maakonna elanikud igapäevaselt kõige enam töö- ja haridusalaselt ning teenuste tarbimiseks. Asustusüksusena on Haapsalu linn ka suurim ja tähtsaim ühistranspordi sõlmpunkt.

Haapsalu linnastu suhteliselt piiratud territoorium (vt Joonis 1) pakub siiski võimalusi linnaruumi täiendamiseks ja alakasutatud piirkondade arendamiseks. Haapsalu linnastu areng on suunatud kompaktse tuuma lähiümbrusesse ning arengusuunad jagunevad peamiselt uuteks arendusaladeks ja juba väljakujunenud linnatuuma ümberkorraldamiseks. Uuteks võimalikeks arendusaladeks Haapsalu linnastu tuumas on holmid. Viimased pakuvad lisaks elamuarendusele potentsiaali ka äri- ja puhkemajanduse edendamisele. Haapsalu linnastu keskuse positsiooni tugevdaks Lossiplatsi väljaarendamine jagatud ruumi põhimõttele tuginevaks keskväljakuks.



Joonis 1. Haapsalu linnastu tuum on piiratud raudtee(tammi) ja Randsalu ojaga

Potissepa arendusala (vt Joonis 2) on käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal osa Haapsalu idaosa alakasutatud piirkonnast. Ala piirab läänest väljakujunenud linnaruum, lõunast Lepapark ja idast rohevõrgustiku analüüsi⁴ tulemusena pakutav uus puhkekoridor. Puhkekoridor on ühtlasi ka oluliseks kohalikuks rajaks, mis peab toetama kergliiklusühendust Haapsalu vanalinna ning Uuemõisa vahel. Kuna ala on ümbritsetud suhtelisest homogeense elamupiirkonnaga, on tähtis selle arendamise puhul pöörata tähelepanu funktsionaalsele mitmekesisusele, võimaldades uues asukohas loodus- ja linnaväärtustest kasu saada nii elamutel kui avalikel funktsioonidel. Sellist segakasutust toetab ühelt poolt asukoht transiitliiklusest eemal potentsiaalselt meeldivas elukeskkonnas, ja teiselt poolt oluliste liikluskoridoride lähedus, nagu Metsa tänav ja uus puhkekoridor, kus on võimalik ja vajalik eelistada kergliiklust.



Joonis 2. Uue puhkekoridori ja arendusala ettepanek Lepapargi ja Krahviaia vahel

Paralepa alevik on linnaruumiliselt osa Haapsalu linnastust, moodustades Haapsalu linnastu tuuma (vt Joonis 1) äärelinnalise osa. Paralepa alevikus tuleb asetada fookus Paralepa tee arenduste

⁴ Alusanalüüs „Haapsalu linna rohevõrgustik“, Skepast&Puhkim OÜ, 2020

realiseerumisele, kergliikluse ühenduste parendamisele ja Paralepa metsa säilitamisele võimalikult looduslikuna, kuid siiski puhkevõimalusi loovana. Paralepa alevikus tuleb säilitada aedlinnalik miljö, mis jälgib väljakujunenud kinnistu suurust, hoonestusviisi ja ehitusmahte.

Uuemõisa aleviku peamised arendusalad on Tallinna maanteest lõunasse jääv perspektiivse raudteepeatuse ümbrus koos korterelamute ning Haapsalu Kutsehariduskeskusega, ajaloolise keskuse Uuemõisa mõisa ja mõisapargi ümbruses ning äri- ja tootmispiirkond Tallinna maantee vahetus ümbruses. Kutsehariduskeskuse ümbrus koos potentsiaalse raudteepeatusega omab selgelt piirkonna keskuse potentsiaali, millele vastava miljöö loomiseks piisaks avaliku ruumi lahenduse, sh katendite, valgustuse, välimööbli, haljastuse jms, kvaliteetsest väljatöötamisest.

1.2.2. Haapsalu linna hajaasustatud piirkonna arengueesmärgid

Väljaspool Haapsalu linnastut tuleb soodustada ja säilitada külade eripärast hoonestuslaadi, külatraditsioone ning säilitada paikkondade ajaloolist identiteeti. Kompaktsemad hoonestusalad on võimalikud endistes väljakujunenud külakeskustes, aiandusühistutes ning uushoonestusaladel. Ülejäänud hajaasustuses peab ka pikas perspektiivis olema tagatud hajali elamise põhimõte – metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Tagatud on hajaasustusele iseloomulik mitmekesine elukeskkond – soodustatud on ettevõtluse arendamine, täisväärtuslikud elamupiirkonnad ning puhkevõimalused nii kohalikele elanikele kui ka piirkonna keskuse elanikele ja külalistele. Samas on ka kõige kaugemad omavalitsuse piirkonnad ühendatud heade transpordiühenduste abil Haapsalu linnastuga, tagades hariduse, töökohtade, teenuste kättesaadavuse ja transpordiühendused naaberomavalitsuste ning kaugemate piirkondadega.

1.3. Taristu arengueesmärgid

Transpordi- ja muu tehniline taristu ei ole eesmärk omaette. Igasugune taristu peab alati toetama teiste valdkondade – äri ja tootmine, puhkevõimalused, elamupiirkonnad – toimimist ja arenguvõimalusi.

Haapsalu linn on nüüdisaegse ökonoomse infrastruktuuriga piirkond, mis tagab kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonna säilitades looduse mitmekesisuse ja omapära loodusressursse säästlikult kasutades.

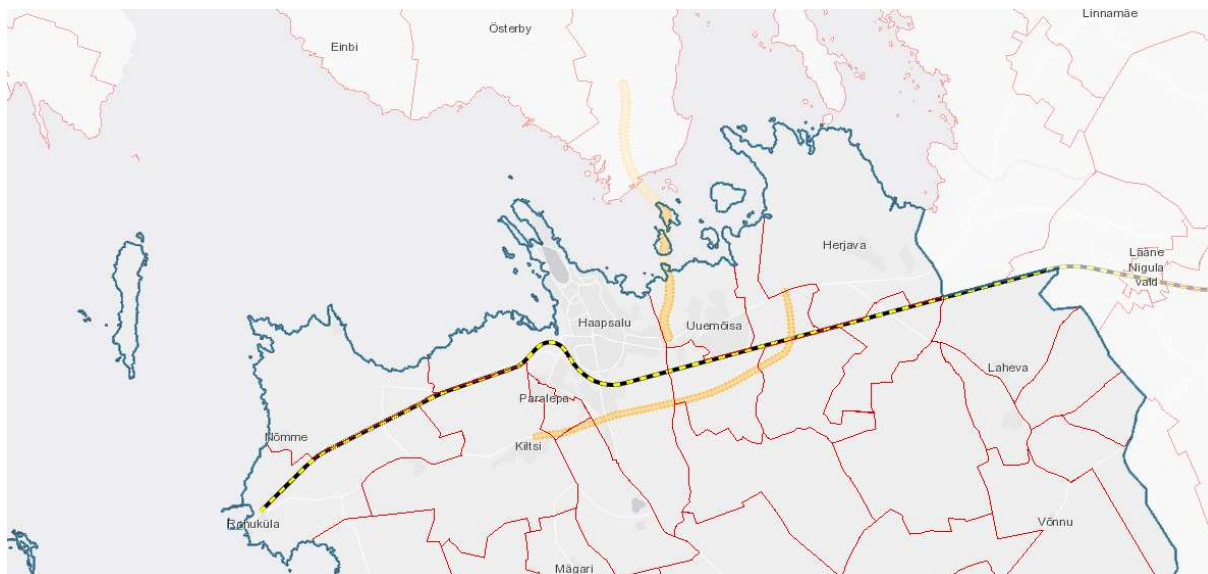
Haapsalu linnas jaguneb taristu areng kaheks – ühendused Haapsalu linnast väljapoole jäävate piirkondadega ning Haapsalu linna sisesed ühendused. Olenemata ühendussuunast, peab transport, elekter, soojusenergia olema jätkusuutlik, keskkonnasõbralik ning lähtuma teiste valdkondade arenguvajadustest.

Transpordi arengus on prioriteetseim Haapsalu linna ühendamine Tallinna suunal raudteeühenduse abil. See toob Tallinna ja selle lähiümbruse aegruumiliselt Haapsalu linnale lähemale, hoogustades raudteelähedaste piirkondade arengut, seda nii ettevõtluse arendamisel kui ka uute elamupiirkondade kasutuselevõtul. Haapsalu linna kui hea miljöö ja elukeskkonnaga piirkonna väärtus elamupiirkonnana kasvab.

Transpordikoridoride paiknemine illustreerib vajadust Haapsalu linna lõunapoolsemate piirkondade ühenduste parandamiseks Haapsalu linnastu ja seeläbi Eesti teiste piirkondadega.

Haapsalu linnastus on peamised transpordi sõlmpunktid Lossiplats, Kaubamaja ristmik Tallinna maantee ja Posti tänava ristmikul, Raudteejaama ümbrus ning Haapsalu põhikooli esine. Transpordi sõlmpunktides peab linnaruum arenema kvaliteetseks ning inimmõõtmeliseks, arvestades esmajärjekorras jalakäijate ja kergliiklejate ning ühistranspordi vajadusi.

Perspektiivis on kaubavedudeks ühendatud ka Kiltsi lennuväli ning Rohuküla sadam. Viimane vajab sadama ümberehitust, et kaubajaam alale ära mahuks.



Joonis 3. Peamised Haapsalu linna teiste piirkondadega ühendavad perspektiivsed raudtee- ja maanteekoridori alternatiivid

Haapsalu linna siseste ühenduste puhul on Haapsalu linnastu ja hajaasustatud piirkonnad perspektiivis ühendatud ennekõike kvaliteetse ja läbimõeldud jalgratta- ja jalgteede võrgustiku ning ühistranspordi abil. Jalgratta- ja jalgteed ühendavad elamupiirkondi (Rohuküla, Jõõdre, Panga, Herjava ning Linnamäe ja Taebla Lääne-Nigula vallas) peamiste tööandjatega, teenustega ning kaugemaid piirkondi ühendava ühistranspordivõrgustikuga. Ka ühistransport on üles ehitatud nn etteveo põhimõttest lähtudes – kohalik ühistransport tagab haridusasutuste, töökohtade ja teenuste kättesaadavuse ning sidususe kaugemate piirkondadega teiste hulgas ka raudteeühenduste kaudu.

Haapsalu linnastus on rajatud sidus jalgratta- ja jalgteede võrgustik, mis tagab jätkusuutlikud ühendused mistahes linnastu piirkonnaga. Autoliikluse osakaalu on vähendatud (tänu jalgratta- ja jalgteede võrgustiku edasiarendamisele), ennekõike miljööväärtuslikus Haapsalu vanalinnas.

Haapsalu linna mereäärsetes piirkondades on rajatud väikesadamate võrgustik ja/või mitmekesisistatud sadamates pakutavaid teenuseid Haapsalu linnast Matsalu laheni (Haapsalu sadamad, Rohuküla sadam, Puise sadam jt), et soodustada puhkevõimalusi ja ka turismi neis paikades. Haapsalu-Noarootsi püsiühenduse rajamine ühendab omavahel Haapsalu linnastu ning Noarootsi piirkonna, suurendades esmajärjekorras Haapsalu linna elanike võimalusi Lääne-Nigula valla puhkepiirkondade (Roosta, Nõva ja Peraküla rannad, männimetsad) külastamiseks. Vastassuunaliselt suurendab Noarootsi püsiühendus teenuste tarbimist, töökohtade kättesaadavust naabervalla elanikele. Noarootsi püsiühendus omab potentsiaali piirkonna turismi edendamiseks ja piirkonna müümiseks mitmekülgse ja erilisel viisil võimalusi pakkuvana⁵.

Elektrienergia kättesaadavus on tagatud nii maalistes kui ka linnalistes piirkondades. Haapsalu linnas pannakse rõhku taastuvate energiaallikate, ennekõike päikeseelektrijaamade kasutuselevõtuks. Haapsalu linn toodab avalikeks teenusteks (nt tänavavalgustus, valitsusasutused, koolid, kultuurimaja vms) vajaliku elektrienergia esmajärjekorras taastuvatest energiaallikatest.

Soojusenergia ja **veevärgi** kättesaadavus on tiheasustatud aladel üldjuhul tagatud tsentraalsetest süsteemidest.

⁵ Käesoleva üldplaneeringuga ei ole reserveeritud maa-ala Haapsalu-Noarootsi püsiühenduse kavandamiseks. Üldplaneering seab strateegilise vajaduse teha üldplaneeringu eluea jooksul (10+ aastat) koostööd Transpordiameti ja Lääne-Nigula vallaga püsiühenduse võimaluste väljaselgitamiseks.

1.4. Ettevõtluse arengueesmärgid

Kohalik ettevõtlus on iga piirkonna arengumootor, kuna tagab töökohtade olemasolu, mis omakorda edendab paiga atraktiivsust elukeskkonnana, tõmbab ligi erinevaid teenuseid, kasvab potentsiaal puhkemajanduse edendamiseks.

Haapsalu linn on kaasaegse ja mitmekülgse ettevõtluskeskkonnaga omavalitsus, kus on ruumi nii jätkusuutlikule suurtootmisele, nutikatele töökohtadele, puhke- ja loomemajandusele. Selleks on ettevõtjate vajadustele lähtuvalt⁶ edasi arendatud olemasolevaid tootmisalasid ning tehtud võimalikuks teenuste, loomemajanduse ja muu äritegevuse arendamist ka polüfunktsionaalsetel keskusaladel – Haapsalu linnastus ja teistel tiheasustusaladel.

Haapsalu ettevõtluse arengumootoriks on transpordiühendused – maantee ja raudtee, lisaks ühendus saartega ning perspektiivne Noarootsi püsiühendus. Transpordikoridoride arendamine loob lisandväärtust ettevõtluse arengule, mistõttu on ka peamised äri- ja tootmisalad kavandatud just nimelt nende transpordikoridoride sõlmkohtadesse – Uuemõisa alevik, Tööstuse tänava äärne ala Lihula mnt väljasõidul Haapsalu linnas ning Kilti tööstusala Kilti külas. Viimane on üldplaneeringuga kavandatud segafunktsiooniga maa-alaks, andes võimaluse nii ettevõtluse arendamisele kui ka soovi korral elamuarendusele, kui ala arendamine tööstusalana ei realiseeru.

Haapsalu linna pikk ja mitmekesine mererannik soosib puhkemajanduse, sh väikesadamate ja nende pakutavate teenuste, erinevate majutusasutuste ja elamusturismi teenuste arendamist nii maal kui ka merel. Ettevõtluse arendamist väljaspool tiheasustusalasid toetavad head transpordi- ja energiaühendused, sh kaugemate piirkondadega turismikoostöö edendamiseks.

1.5. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid

Haapsalu on rikkalike ja kaitstud loodusväärtustega atraktiivne mereäärne piirkond, kus on hästi välja arendatud sadamate, puhke- ja supluskohtade võrk, hästi hoitud ja aktiivseks puhkuseks kasutatavad rohealad ja rohetaristu. Omavalitsusüksuse lõunaosas asub Matsalu rahvuspark, mis on Euroopa üks tähtsaim kaitsealune märgala ning tuntud turismisihtkoht. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilimine ja väärtustamine on kaalutluse aluseks kõikide arendusotsuste tegemisel, kuna on võtmeks nii hea elukeskkonna loomisel, mis omakorda tähendab Haapsalu linna elanike arvu säilitamist ning mõõdukat kasvu, kui ka puhkemajanduse baasvajaduseks.

Haapsalu linn on ajalooline kuurortlinn, mille oluliseks väärtuseks on asumine mere ääres. Tulevikus sooviks Haapsalu olla rohkem avatud „näoga mere poole“, mistõttu tuleb kõikide tegevuste kavandamisel mererannal või selle vahetus läheduses tagada avatus ja juurdepääs merele ning merelt ja soodustada ranniku kasutust.

Haapsalu linnas on hoitud kogukondadele olulised metsad, merekallas ja märgalad, mis võimaldavad kohalikele mitmekülgseid puhkevõimalusi ning külalistele võimalusi Haapsalu linnale iseloomulike loodus- ja kultuuriväärtuste tutvustamist.

Haapsalu linna pikk ajalugu⁷ ning erinevate ajastute mõju (kuurortide kõrgaeg, maailmasõjad, nõukogude periood ja selle militaarpärand) peegeldub piirkondade ehituslaadis, kaitstavate objektide säilitamises ja järjepidevas parendamises ning kultuuriväärtuslike alade ja objektide kasutuselevõtus, mis võimaldab pärandit edasi hoida ja tutvustada. Piirkondadele iseloomulike ehitiste või alade väljatoomine võimaldab säilitada piirkondade eripära, säilitada ja jätkata kohaliku ehituspärandit ja traditsioone.⁸

⁶ Haapsalu linna ettevõtluse analüüs (analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks), Skepast&Puhkim OÜ 2020

⁷ Haapsalu linn sai linnastaatuse aastal 1279.

⁸ Vt ka „Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu muinsuskaitsealale, selle kaitsevööndile“. Ülla Paras, Haapsalu, 2024. Vt lähemalt <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

Looduskeskkonna eripära säilimine kultuuriväärtuste kõrval aitab kaasa nii ökoloogilise kui ka kultuurilise keskkonna säilimisele ning Haapsalu linnale hea võimaluse eristumiseks ja enda tutvustamiseks nii lähematele kui ka kaugematele külalistele.



2. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid⁹ ja nende rakendamisel ilmnunud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid ning üldplaneeringu alusuuringuid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määramisel on rõhk paindlikkusel – numbriliste väärtuste puudumisel (nt kõrguspiirangud, maaüksuse miinimumsuurus vms) tuleb ennekõike lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana (Lisa 1) esitatud planeeritud maakasutuste juhtotstarvete ja katastrisihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning piirkondade mitmekesistamist.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuses üksikotsuse) lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Ehitustingimuste määramisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.4.).

ÜLDISED TINGIMUSED

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt.
- Uue hoone asukoha kavandamisel tuleb lähtuda aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist ja hoonestuslaadist ning olemasolevast ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav.
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksusi.
- Uue hoone ehitamisel või olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Järgida tuleb juba välja kujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi, sh ehitusmahtusid.
- Soojasaarte tekke vältimiseks tuleb jõudumööda vahetada olemasolevate parklate asfaltkate heledat tooni sillutiskiviga ning liigendada suuremad parklad haljastusega.
- Tehniline taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine, maakasutuse killustatuse vältimine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast

⁹ Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud 24. november 2006) ning Ridala valla üldplaneering (kehtestatud 18. veebruar 2010).

transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest.

- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada looduskaitsete piirangutega, sh Natura elupaikade paiknemisega. Natura elupaikadega piirnevatel aladel tuleb läbi viia mõjuhindamine, kuna ehitustegevus väljapool Natura elupaiku, võib mõjutada elupaiga soodsat seisundit.

2.1. Tiheasustusalad

Haapsalu linna üldplaneeringus on tiheasustusalad¹⁰ määratud kui linnas ja alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletav kompaktsel asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusalasid iseloomustab enim mitmekesisus – erinevate eluvaldkondade koosseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende rajamine pikas perspektiivis.

Tiheasustusalad käesoleva üldplaneeringu tähenduses on võrdsustatud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva looduskaitseseaduse tähenduses „tiheasustusalaga“.

Haapsalu linna üldplaneeringuga on tiheasustusalana määratud järgmised piirkonnad (üldplaneeringu põhijoonisel ja kaardirakenduses näidatud piirides):

- Haapsalu linnastu (vt Joonis 4), st Haapsalu linn kui asustusüksus koos Paralepa aleviku ja Uuemõisa alevikuga ning aladega Valgevälja ja Uuemõisa külades;
- Jõõdre küla keskus;
- Panga küla keskus.

¹⁰ Tiheasustusalad ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik juhtudel, mis on sätestatud ptk-s 2.3. ning aladel, mis tulenevad planeerimisseadusest.



Hajaasustusala on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid, uushoonestusalasid ning endiseid aiandusühistuid¹¹.

Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusalale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (ptk 2.5.) ning asukohast tulenevatele kohaspetsiifilistele tingimustele, sh väljakujunenud keskkonnale.

TINGIMUSED HAJAASUSTUSALAL

- Hajaasustusalal toimub hoonete kavandamine valdavalt projekteerimistingimuste alusel, mis järgivad üldplaneeringuga kavandatud ehitustingimusi. Projekteerimistingimuste andmise eeltingimuseks on juurdepääs avalikult teelt¹².
- Katastriüksuste moodustamisel antakse ehitusõigus üldjuhul katastriüksusele minimaalse suurusega 1 ha. Erandite rakendamisel lähtutakse piirkonnas väljakujunenud katastriüksuste struktuurist, hoonestuse iseloomust, juurdepääsuvõimalusest ja maakorraldusnõuetest.
- Põhihoone kõrguseks on kuni 10 meetrit.
- Ühele katastriüksusele on lubatud kuni 2 eluhoonet, kui mõlemale hoonele on tagatud juurdepääs avalikult teelt. Abihoonete arvu määramisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast.
- Järgida piirkonnas väljakujunenud tavapärase ehitisealust pinda. Mastaapselt erineva ehitisealuse pinnaga hoonete puhul tuleb omavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust. Detailplaneeringu koostamine on vajalik ennekoike juurdepääsude, tehnovõrkude ja -rajatiste, ehituslike ja arhitektuursete tingimuste vmt kavandamiseks, kui vastavad tingimused ei ole määratud käesoleva üldplaneeringuga.
- Ehitustegevuse kavandamisel võtta arvesse väljakujunenud külatüüpi (ridaküla, hajaküla vmt) ning nendele iseloomulikke karakteristikuid, s.o hoonestust, põllumassiivide, metsamaakõlviku, juurdepääsutee jm maaelu iseloomulike objektide paiknemist. Erisused on lubatud vastavalt piirkondlikule külatüübile.
- Uue ehitusõigust taotleva katastriüksuse moodustamisel, peab katastriüksuse suurus olema piisav, et samale katastriüksusele mahuksid kavandatavad ehitised, ehitisi teenindavad vee- ja kanalisatsiooni- ning muud tehnorajatised koos kujadega, ehitise kasutusotstarbest lähtuv parkimine jmt ehitised. Ehitusõigust taotleva katastriüksuste moodustamisel peab laius katastriüksuse kitsaimas kohas olema vähemalt 50 meetrit.
- Väärtuslikel maastikel ja rohevõrgustiku tuumaladel tuleb 70% maatulundusmaa katastriüksuse territooriumist säilitada loodusliku alana. Vastav nõue ei kehti aladel, kuhu on antud keskkonnaluba maavara kaevandamiseks.
- Hoonete vahelise minimaalse kauguse määramisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonete vahelisest kaugusest ning tagada rohevõrgustiku sidusus. Soovituslik hoonegruppide (nt elamu koos kõrvalhoonetega või tootmishoonete kompleks) omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit.
- Piirete rajamisel tuleb lähtuda piirkondlikust traditsioonist. Tee kaitsevööndis peab piire tagama liiklusohutuse. Piirde kõrgus tuleb kooskõlastada tee omanikuga.
- Uute elamute, ühiskondlike hoonete (nt tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste) ning teiste müratundlike hoonete ehitamise kavandamine riigitee ja raudtee kaitsevööndisse on keelatud¹³.

¹² Juurdepääs võib olla mahasõit avalikult teelt, notariaalselt seatud servituut vms tõendatav lahendus.

¹³ Riigitee ja raudtee kaitsevööndi ulatus ja tegutsemise kord on sätestatud ehitusseadustikus. Käesoleva üldplaneeringuga seatavad tingimused seonduvalt raudtee ja riigiteede rajamise ning neilt lähtuvate piirangutega on kirjeldatud jaotistes 4.1.1. – 4.1.3.

- Suure liikluskoormusega riigimaanteedest või kavandatavast raudteest lähtuva müra mõjualas tuleb müratundlike ehitiste (nt elamu) ehitamisest huvitatud isikul arvestada taristuobjektidest lähtuvast kõrgemast müratasemest ning näha vajadusel ette leevendavad meetmed müranormide tagamiseks¹⁴.
- Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigi põhi- või tugimaanteid ja nende erinevatele pooltele, mis toob kaasa vajaduse pidevaks riigitee ületamiseks.
- Ehitustegevuse kavandamisel Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteega külgneval alal kasutada juurdepääsuks reeglina kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.
- Parkimine lahendatakse omal katastriüksusel – vähemalt kaks iga elamuühiku teenindamiseks.
- Maantee lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast vms), tuleb need maantee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise tipukõrguse kaugusele.
- Raudtee lähedusse kõrgete rajatiste (nt tuulik, sidemast vms) kavandamisel tuleb need raudtee kaitsevööndi (raudtee kaitsevöönd ulatub 30m kaugusele rööpme teljest) servast paigutada vähemalt rajatise tipukõrguse kaugusele.
- Elektriütlukute kavandamisel arvestada, et elektriütluk ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui $1,5 \times (H + D)$ (sealjuures H =tuuliku masti kõrgus ja D =rootori ehk tiiviku diameeter). Väikese kasutusega (alla 100 auto/ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektriütlukuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ($H + 0,5D$). Eelpool nimetatud vahekaugus on vajalik eelkõige selleks, et vältida labadel moodustunud jää lendumist riigiteele.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmisterritooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades¹⁵.
- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral kasutusele võtta ka muul otstarbel, nt elamu-, ühiskondliku hoone- või puhkealana, arvestades vastavate otstarvetega seotud tingimusi (vt jaotis 2.5) ja otstarvete omavahelisi seoseid.
- Kinnistute maakorralduslikul jagamisel tuleb kõigile moodustatavatele katastriüksustele tagada juurdepääs avalikult teelt.
- Kaitstavatel aladel sõltub ehitamise ja arendamise võimalikkus ala kaitse-eesmärkidest ning ehitustegevus tuleb nendel aladel kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Lisaks tuleb arvestada üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarbele vastavaid maakasutustingimusi, rohevõrgustiku tingimusi, teede ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimusi ja väärtuseid ning kitsendusi põhjustavate objektidega kaasnevaid tingimusi.

2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamisega luuakse konkreetsele maa-alale ruumiline terviklahendus, mis võtab tasakaalustatult arvesse erinevate huvigruppide nägemusi kvaliteetsele elukeskkonnale. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral tuleb sellega kavandada kogu käsitletava ala

¹⁴ Müra mõjualad on kirjeldatud üldplaneeringu alusuuringus „Keskkonnamüra hinnang. Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

¹⁵ Juhul kui soovitakse kavandada tootmis- või äriotstarvet, siis mõistlik on need suunata esmajärjekorras olemasolevatele juba kavandatud äri- ja tootmisaladele.

terviklahendus – hoonestuse, teede, parkimise, tehnovõrkude, haljastuse jms vajalik lahendus, arvestades üldplaneeringus kavandatuga. Detailplaneeringu koostamine on nõutav planeerimisseaduses toodud aladel ja juhtudel ning täiendavalt üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhtudel. Omavalitsus võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutlusotsuse tulemusena algatada detailplaneeringu ka muul alal või juhul, mida seaduses või üldplaneeringus ei ole ette nähtud. Detailplaneeringu algatamine on sellisel juhul ennekõike vajalik üldplaneeringus toodud tingimuste täpsustamiseks või juhul, kui üldplaneering ei anna ala soovitud viisil arendamiseks vajalikke suuniseid.

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid on detailplaneeringu koostamine nõutav järgmistel juhtudel:

- Enam kui neljast ühepereelamust, aiamajast ja/või suvilast koosneva hoonete grupi kavandamisel.
- Kinnistu jagamisel katastriüksusteks, kui kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- Ehitiste või rajatise (sh elektritootmisrajatise) kavandamine, mille rajamisega tingitult muutuvad ehitise kavandatavas asukohas või selle lähiümbruses eelkõige transpordivood, külastajate hulk, visuaalne mõju, müra, tooraine või tööjõu vajadus või kavandatakse olulist muudatust piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtudes, - laadis ja kasutusotstarbes.
- Uue ühiskondliku-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, transpordi-, meelelahutus-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, spordi-, pühakoja ja tavandihoone püstitamiseks seni hoonestamata kinnistule, kui selle tegevusega kaasneb vajadus juurdepääsu kavandamiseks avalikult teelt.
- Väärtuslike maastike (vt jaotis 3.2.5.) ning võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulikute (v.a jaotises 4.2.8. kirjeldatud mikrotootmise tarbeks rajatavad tuulikud) ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide arendamiseks, v.a maavarade kaevandamiseks.

2.4. Piirkondlikud ehitustingimused

Piirkondlikud ehitustingimused lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täpsustavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi tihe- ja hajaasustusaladel. Piirkondlikud ehitustingimused on määratud eluhoonetele, kuid on aluseks ka äri- ja tootmishoonete ehitustingimuste määramiseks läbi detailplaneeringute või projekteerimistingimuste.

Käesoleva üldplaneeringuga on vastavalt piirkondade väljakujunenud asustus- ja hoonestusstruktuurile ja piirkondlikule ilmele määratletud järgmised ehitustingimuste piirkonnad:

- Haapsalu linnastu tiheasustusalala¹⁶, mis jaguneb omakorda:
 - Haapsalu muinsuskaitseala, selle kaitsevööndi ja holmide ehitustingimuste piirkonnaks;
 - Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkonnaks, sh Haapsalu kesklinna ehitustingimuste piirkond;
 - Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnaks.
- Jõõdre ja Panga tiheasustusalad;
- Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla, Tanska ja Allika küla endiste aiandusühistute maa-alad;
- uushoonestusalad.

¹⁶ Tiheasustusalala on Haapsalu linnas määratud asustusüksuse piiridest väiksemas ulatuses.

Piirkondlikes ehitustingimustes käsitletust erineva funktsionaalsusega hoone (näiteks tööstushoone, ühiskondlik hoone jms) parkimiskohtade arvu kavandamisel lähtuda kehtivast standardist. Erisused piirkondlikes ehitustingimustes määratud parkimiskohtade arvust on lubatud kokkuleppel Haapsalu Linnavalitsusega. Väiksema arvu parkimiskohtade kavandamisel tuleb esitada linnavalitsusele põhjendused, miks määratud parkimiskohtade arvu rajamine ei ole võimalik või vajalik, ühtlasi peab olema tagatud alternatiivne transpordivõimalus (näiteks efektiivne ühistranspordiühendus või jalgratta- ja jalgteeljalgratta- ja jalgteede võrgustik ja hoone kasutajate arvule vastav piisava suurusega kaetud jalgrattaparkla kavandamine kinnistule). Keelatud on parkimiskohtade kavandamine väljaspool kinnistut asuvas üldkasutatavas parklas.

Täiendavad tingimused sõltuvalt ala asukohast on toodud peatükis 3 „Väärtuslikud alad ja piirangud“.

2.4.1. Ehitustingimused Haapsalu linnastu tiheasustusalal

Haapsalu linnastu tiheasustusalal hõlmab Haapsalu linna kui asustusüksust, osa Paralepa alevikust ja Uuemõisa alevikust ning vähesel määral ka Valgevälja ja Uuemõisa külasid. Tegemist on eriilmeliste piirkondadega, mille kujunemisel on rolli mänginud erinevad ajastud. Haapsalu linnas kui asustusüksuses on selgelt eristatav keskaegne vanalinn ja selle tänavavõrk, 19. sajandi alguses väljakujunenud eeslinn (nt Kastinina piirkond), 19. sajandi lõpus ja 20. sajandi alguses välja kujunenud puitasumid (Uue, Koidula, Kreutzwaldi, Vönnu tänavate piirkonnas), 1950ndatel arendama hakatud Õpetaja ja Staadioni tänavala elumupiirkond.

Haapsalu linnastusse jääv Paralepa alevik on 1940ndate barakkasulast välja arenenud aastaringseks elamiseks ümberehitatud elamutega aedlinnaks, mille väljakujunenud hoonestusmahtusid ja katastriüksuste struktuuri tuleb valitseva miljöö säilitamiseks ehitustegevuse kavandamisel silmas pidada.

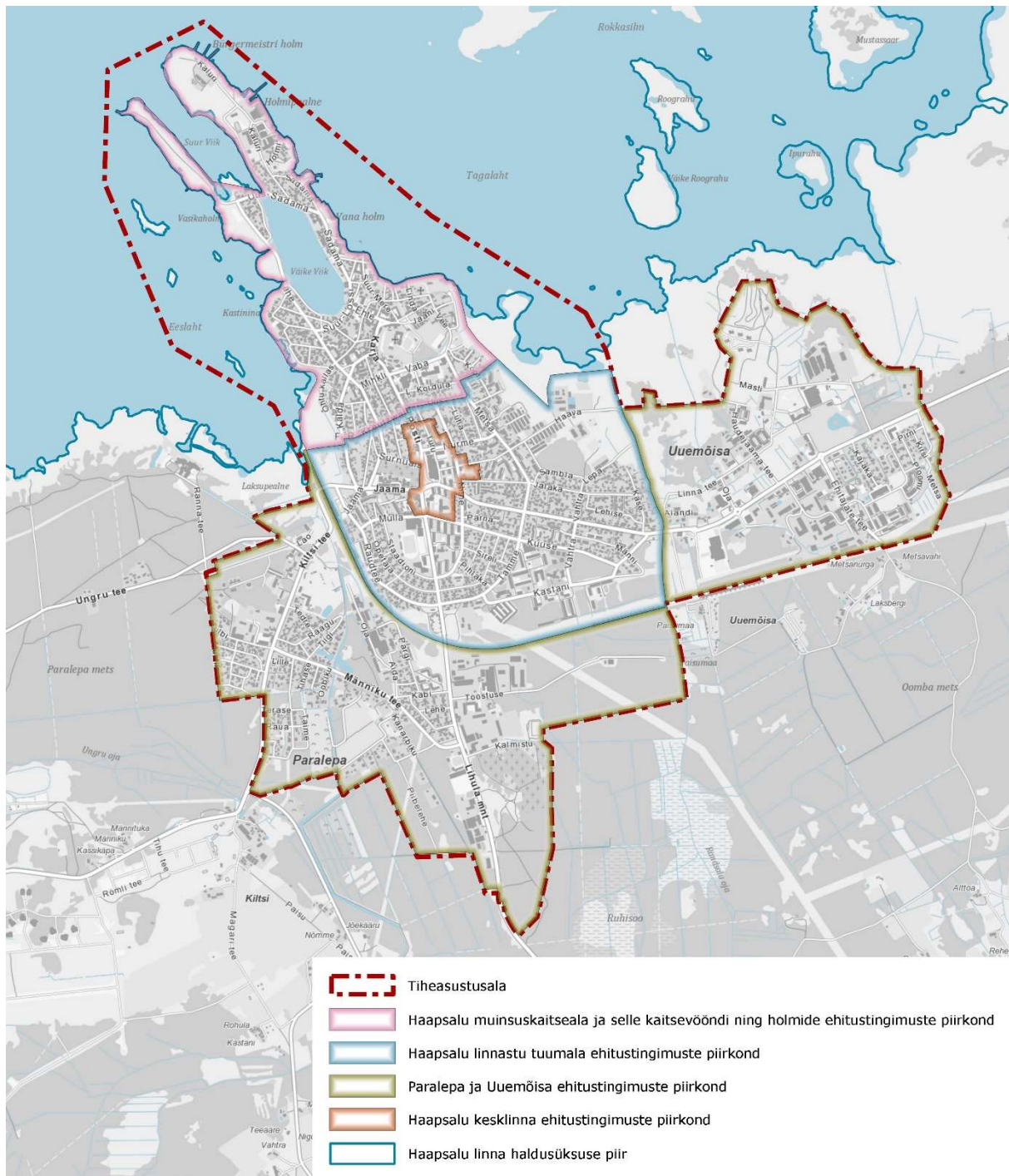
Uuemõisa alevikus on primaarne säilitada eri aja ja eri stiilis (Uuemõisa mõis ja mõisapark ning nende lähiümbrus, korterelamute piirkonnad, 1972. aastal valminud endine Haapsalu KEK-i peahoone ja tennisehall ning nendest raudteetammi poole jäävad 70ndatel ja 80ndatel ehitatud tüüpkorterelamud ning Tennise ja Ploomi tänavala ridaelamud) hoonegruppide vaadeldavus ja asulakeskuse terviklik planeering.

Haapsalu linnastu eriilmeliste piirkondade tõttu on Haapsalu linnastus jaotatud ehitustingimused piirkonniti (vt ka Joonis 5).

Haapsalu linnastu ehitustingimustega antakse üldpõhimõtted linnastus ehitustegevuse suunamiseks.

Detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb lähtekohaks võtta piirkonnas väljakujunenud hoonestus, arhitektuursed tingimused ja tänavavõrk.

Lisaks tiheasustusalala ehitustingimustele, tuleb Haapsalu linnastus arvestada ka Haapsalu linna miljööaladele seatud eritingimustega (vt jaotis 3.1.7.).



Joonis 5. Ehitustingimuste piirkonnad Haapsalu linnastus

2.4.1.1. Haapsalu muinsuskaitseala, selle kaitsevööndi ja holmide ehitustingimuste piirkond

Haapsalu muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis reguleeritakse ehitustegevust läbi hoonestustiheduse näitaja, mis arvestatakse eraldi iga krundi või hoone puhul vastavalt piirkonnas või kvartalis väljakujunenud hoonestustihedusele. Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused. Lisaks tuleb ehitustegevuse kavandamisel lähtuda kehtivast muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi kaitsekorrast, sh ala piiride osas (vt ka jaotis 3.1.5.).

Lisaks muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis kehtivatele tingimustele tuleb tagada:

- Parkimiskoht elamuühiku kohta arvestatakse lähtuvalt kehtivast standardist.
- Hoonetele võib paigaldada päikesepaneele ainult vähese vaadeldavusega kohtadele, üldjuhul ainult kinnistu hooviala poole. Hoone tänavapoolsele katuseviilule on lubatud paigaldada päikesepaneele ainult juhul, kui päikesepaneelid ei ole katusepinnast visuaalselt eristuvad - lubatud on integreeritud päikesepaneelide kavandamine paneelidega sarnast tooni (tumehall või must) katusel.
- Haljastusnõuded tulenevalt käesoleva üldplaneeringu jaotises 3.2.4. sätestatud nõuetest.

2.4.1.2. Haapsalu linnastu tuumala ehitustingimuste piirkond

Haapsalu linnastus eristatakse Haapsalu linna tuumala, sealhulgas Haapsalu kesklinna ehitustingimuste piirkond, mis on piiratud raudteetammi ja Randsalu ojaga. Tuumalas reguleeritakse ehitustegevust läbi hoonestustiheduse näitaja.

Põhjendatud juhul on tuumalas lubatud kõrgem hoonestustihedus, kui kavandatakse avaliku kasutusega hoonet. Lisaks võib krundi hoonestustihedus olla tabelis määratud kõrgem juhul, kui krundil olemasolevate hoonete põhjal arvestatav hoonestustihedus on sellest kõrgem ning olemasolevaid hooned soovitakse lammutada või rekonstrueerida. Sellisel juhul ei või krundi uuesti hoonestamisel saavutatav hoonestustihedus olla kõrgem krundil varasema hoonestuse põhjal arvestatud hoonestustihedusest.

Maa juhtotstarve	Hoonestustihedus tuumalas
Elamu maa-ala	≤ 0.40
Muu juhtotstarve	≤ 0.50

Ehitusõiguse andmisel võetakse arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

Tabel 1. Ehitustingimused Haapsalu linnastu tuumalal

	Elamu maa-ala	Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala
Hoone tüüp	Üksikelamu või mahult piirkonda sobituv korterelamu.	Korterelamu
Hoone maksimaalne kõrgus	≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m	≤ 21 m, abihooned ≤ 6 m <u>Haapsalu kesklinnana määratud ehitustingimuste piirkonnas:</u> ≤ 30 m
Hoone maapealsete korruste arv	Korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast.	
Hoonete arv¹⁷ (eluhoone + abihooned)	3 (1+2 või 2+1) Kaks eluhoonet krundil on lubatud, kui ajalooliselt on krundil asunud kaks eluhoonet või kahe eluhoone kavandamine kinnistule sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, mõlemale elamule on tagatud juurdepääs, parkimiskohtade arv, piisav privaatsus ja haljastus.	Eluhoonete arv katastriüksusel võib olla suurem kui 1, kui tagatud on muud ehitustingimused, sh haljastuse osakaal ning parkimine.
Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus¹⁸	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel, seejuures tuleb tagada tuleohutus ja naabrusõigused.	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel, seejuures tuleb tagada tuleohutus ja naabrusõigused.
Detailplaneeringu (DP) kohustus	Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele.	Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele.
Haljastustingimused	Min 30 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Kui nõutud haljastusprotsent ei ole katastriüksuse suuruse või väljakujunenud hoonestuse tõttu täidetav, on võimalus haljastustingimus tagada katastriüksusele vähemalt ühe lehtpuu istutamisega.	Min 10% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Kui nõutud haljastusprotsent ei ole katastriüksuse suuruse või väljakujunenud hoonestuse tõttu täidetav, on võimalus haljastustingimus tagada katastriüksusele vähemalt ühe lehtpuu istutamisega.

¹⁷ Ehitusloa kohustuslikud hooned

¹⁸ Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

	Elamu maa-ala	Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala
Piire	Tänavapoolse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,8 m. Kõrguse määramisel ja piirdeaia materjalide kasutusel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast.	Korterelamutel ei ole ilma põhjendatud vajaduseta piirdeaia rajamine lubatud.
Parkimine	Lähtuda kehtivast standardist.	Lahendatakse omal kinnistul, 1 koht igale elamuühikule, millele lisandub 0,4 parkimiskohta külaliste tarbeks iga elamuühiku kohta ¹⁹ . Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni.

2.4.1.3. Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkond

Haapsalu linnastu Paralepa ehitustingimuste alasse on haaratud ka Haapsalu linna raudteetammist lõunasse jäävad elamukvartalid ja osaliselt ka Valgevälja küla elamualad.

Uuemõisa ehitustingimuste ala on Uuemõisa alevikus ja raudteetammist põhja poole jäävas Uuemõisa küla osas.

Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas (Joonis 5) esitatakse elamukruntide kohta lisaks muudele ehitustingimustele ka suurim lubatud ehitistealune pind või täisehitusprotsent sõltuvalt katastriüksuse suuruselt.

Tabel 2. Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja ehitisealune pind

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Kuni 600	30 %
601...800	200 m ²
801...1000	220 m ²
1001...1300	240 m ²
1301...1600	255 m ²
1601...1900	270 m ²
1901...2200	285 m ²
2201–2500	300 m ²

¹⁹ Külalistele mõeldud parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad ja nende rajamise puhul peab olema soodustatud riskasutus kõrvalasuvate funktsioonide teenindamiseks.

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Üle 2500	12 %

Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %.

Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib ehitisealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 5 %) suurem.

Mitteelamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25 %.

Tabel 3. Ehitustingimused Haapsalu linnastus Paralepa ja Uuemõisa ehitustingimuste piirkonnas

	Elamu maa-ala	Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala
Hoone tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu	korterelamu
Hoone maksimaalne kõrgus	≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m	≤ 21 m, abihooned ≤ 6 m
Hoone maapealsete korruste arv	Korruste arv ei ole määratud – lähtuda tuleb piirkonnas kehtivast kõrguspiirangust ja piirkonna väljakujunenud ehitustavast.	
Hoonete arv²⁰ (eluhoone + abihoone)	3 (1+2 või 2+1) Kaks eluhoonet krundil on lubatud, kui ajalooliselt on krundil asunud kaks eluhoonet või kahe eluhoone kavandamine kinnistule sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, mõlemale elamule on tagatud juurdepääs, parkimiskohtade arv, piisav privaatsus ja haljastus.	1+2
Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus²¹	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel.	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel.
Maksimaalne täisehitusprotsent	Elamu ehitamiseks kavandatavale katastriüksusele määratakse täisehitusprotsent detailplaneeringu või projekteerimistingimustega lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehitustavast. Samale katastriüksusele peab mahtuma parkimine, jäätmete käitlus jm elamu teenindamiseks vajalikud ehitised.	Moodustatavale korterelamu katastriüksusele peavad mahtuma haljasala, mänguväljak, korterelamu jäätmete käitlus, parkimine jm korterelamu teenindamiseks vajalikud ehitised.
Detailplaneeringu (DP) kohustus	Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele.	Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele.

²⁰ Ehitusloa kohustuslikud hooned

²¹ Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

	Elamu maa-ala	Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala
Haljastustingimused²²	Min 50% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.	Min 20% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.
Piire	Piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,5 m, kõrguse määramisel ja piirdeaia tüübi valikul ja materjalide kasutusel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast. Piirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel või asendamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.	Korterelamutel ei ole ilma põhjendatud vajaduseta piirdeaia rajamine lubatud.
Parkimine	Lahendatakse omal kinnistul, minimaalselt 2 kohta iga elamuühiku teenindamiseks.	Lahendatakse omal kinnistul, 1 koht igale elamuühikule, millele lisandub 0,4 parkimiskohta külaliste tarbeks iga elamuühiku kohta ²³ . Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni.

2.4.2. Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel

Jõõdre küla keskus ja sellel määratud tiheasustusalal on moodustunud endisest kolhoosikeskusest, kus lisaks väikeelamutele ning korterelamutele asub ka Haapsalu linna hajaasustuse ainus esmatarvete- ja toidupuud.

Panga küla keskus ja sellel määratud tiheasustusalal on arenenud endisest sovhoosikeskusest, kus lisaks väikeelamutele ning korterelamutele leidub mitmesuguseid äri- ja tootmishooneid, kuid lisaks paiknevad seal ka Haapsalu linna hajaasustuse ainus põhikool, lasteaed ja spordihoone.

Mõlema ala arendamiseks on üldplaneeringuga kavandatud võimalused peamiselt piirkonna elanike teenindamiseks vajalike teenuste ning töökohti pakkuvate äri- ja tootmistegevuste arendamiseks.

²² Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on nõutuga võrreldes palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.

²³ Külalistele mõeldud parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad ja nende rajamise puhul peab olema soodustatud riskasutus kõrvalasuvate funktsioonide teenindamiseks.

Tabel 4. Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja ehitisealune pind

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Kuni 600	30 %
601...800	200 m ²
801...1000	220 m ²
1001...1300	240 m ²
1301...1600	255 m ²
1601...1900	270 m ²
1901...2200	285 m ²
2201–2500	300 m ²
Üle 2500	12 %

Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib ehitisealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 10 %) suurem.

Mitteelamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25 %.

Tabel 5. Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel

	Elamu maa-ala	Korterelamu või segafunktsiooniga maa-ala
Hoone tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu	Korterelamu
Hoone maksimaalne kõrgus	≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m	≤ 12 m, abihooned ≤ 6 m
Hoonete arv²⁴ (elahoone + abihooned)	3 (1+2 või 2+1) Kaks eluhoonet krundil on lubatud, kui kahe eluhoone kavandamine kinnistule sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, mõlemale elamule on tagatud juurdepääs, parkimiskohtade arv, piisav privaatsus ja haljastus.	1+2
Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus²⁵	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel.	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel.
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele.	Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele.

²⁴ Ehitusloa kohustuslikud hooned

²⁵ Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

Halastustingimused	Min 50 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus.	Min 20 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus.
Piire	Tee või tänava poolse piirde kõrgus kuni 1,5 m, osalise läbipaistvusega. Piiirdeaed ei tohi mõjuda suletud planguna, seetõttu on soovitatav arvestada lippide vaheks 1/3 kuni 1/2 lipi laiusest. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel või asendamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.	Korterelamutel ei ole ilma põhjendatud vajaduseta piirdeaia rajamine lubatud.
Parkimine	Lahendatakse omal kinnistul, 2 iga elamuühiku teenindamiseks.	Lahendatakse omal kinnistul, 1 iga elamuühiku teenindamiseks.

2.4.3. Ehitustingimused Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla, Tanska ja Allika külade endiste aiandusühistute maa-alal

Endise aiandusühistu maa on nõukogudeaegsele aianduskooperatiivile maaerialdusega köögiviljakasvatuseks või aianduseks kasutada antud õue-aiamaade maa-ala. Õue-aiamaale võis ehitada ka hooajaliseks kasutamiseks mõeldud suvila. Isikud kes omasid suvilat, võisid maareformi käigus krundi erastada elamumaana. Nüüdseks on suvilad enamasti ümber ehitatud elamuteks, krundid on ligi 0,1 ha suurused ja tihedalt üksteise kõrval. Neile aladele on tänapäeva standarditele vastavalt keeruline korraldada juurdepääsu, parkimist, sadevete äravoolu, veevarustust ja kanalisatsiooni, mistõttu vajavad need maa-alad täpsemaid ja rangemalt sätestatud ehitustingimusi, kui muud hajaasutuses asuvad hoonestusalad või üksikud elamukrundid.

Haapsalu linna territooriumil paiknevad endised aiandusühistud on oma mereäärse vms looduskauni asukoha tõttu arenenud aja jooksul välja atraktiivseteks elamu- ja suvituspiirkondadeks.

Tabel 6. Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja ehitisealune pind

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Kuni 600	30 %
601...800	200 m ²
801...1000	220 m ²
1001...1300	240 m ²
1301...1600	255 m ²
1601...1900	270 m ²
1901...2200	285 m ²
2201-2500	300 m ²

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Üle 2500	12 %

Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %.

Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib ehitisealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 5 %) suurem.

Mitteelamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25 %.

Tabel 7. Ehitustingimused Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla, Tanska ja Allika külade endistes aiandusühistutes

	Ehitustingimus
Hoone tüüp	Üksikelamu, suvila
Hoone maksimaalne kõrgus	põhihoone ≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m
Hoonete arv²⁶ (eluhoone + abihooned)	1+2
Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus²⁷	8 m, <8 m lubatud naabriga kokkuleppel.
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele.
Täiendavad tingimused	Katastriüksusele peab mahtuma katastriüksusele kavandatava hoone teenindamiseks vajalik vee- ning reoveekäitlussüsteem koos kujudaga, v.a juhul kui veevarustus ja reoveekäitus on lahendatud mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös. Uue hoone ehitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks või rekonstrueerimiseks väljastatakse ehitisluba tingimusega, et koos kavandatava, rekonstrueeritava või laiendatava hoonega lahendatakse selle teenindamiseks vajalik reovee käitus. Reovee kogumine ja puhastamine võib olla lahendatud ka ühiselt mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös.
Haljastustingimused²⁸	Min 50 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus.
Piire	Kõrgus kuni 1,5 meetrit. Ristmikel nähtavuse tagamiseks tuleb nurgakrundile piirdeaia rajamisel või asendamisel kaaluda aia tagasiastet või läbipaistvama piirde rajamist.
Parkimine	Lahendatakse omal kinnistul, 2 kohta iga elamuühiku teenindamiseks.

²⁶ Ehitusloa kohustuslikud hooned

²⁷ Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

²⁸ Kui krundi olemasolev haljastuse osakaal on nõutuga võrreldes palju väiksem ja krundi kasutusotstarvet ei muudeta, võib haljastuse osakaal jääda nõutust väiksemaks, kuid ei või olemasolevaga võrreldes väheneda.

2.4.4. Ehitustingimused uushoonestusaladel

Uushoonestusalana käsitletakse käesolevas üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alasid hajaasustuses, mis oma asukoha või ümbritseva keskkonna tõttu on juba arendusjärgus või sobivad uuselamuarendusteks.

Uushoonestusalad on maakasutuse kaardil vastava tingmäärgiga eraldatud maa-alad, millele on muuhulgas näidatud ka elamu maa-ala juhtotstarve.

Valdavas osas on uushoonestusaladel kehtiv elumuala kavandav detailplaneering.

Uushoonestusaladele elamumaa juhtotstarbe määramine käesolevas üldplaneeringus võimaldab nende alade arendamist kompaktse hoonestusega elamualadena ka pärast viidatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist.

Endises Ridala vallas varem kehtinud üldplaneeringu alusel kavandatud elamualale hajaasustuses, mis käesolevas üldplaneeringus enam ei ole kavandatud elamualaks ehk uushoonestusalaks, saab ehitusloa anda vaid konkreetsele detailplaneeringule, mille alusel elumuala moodustus või mis elamualale koostati ja kehtestati. Sellise detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise korral jäävad alale kehtima hajaasustuse maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt käesoleva üldplaneeringu ptk 2.2. Hajaasustusalad.

Tabel 8. Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja ehitisealune pind

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
Kuni 600	30 %
601...800	200 m ²
801...1000	220 m ²
1001...1300	240 m ²
1301...1600	255 m ²
1601...1900	270 m ²
1901...2200	285 m ²
2201–2500	300 m ²
Üle 2500	12 %

Põhihoone ehitisealune pind võib moodustada suurimast lubatud ehitisealusest pinnast kuni 80 %.

Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib ehitisealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 5 %) suurem.

Mitteelamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25 %.

Tabel 9. Ehitustingimused uushoonestusaladel

	Ehitustingimus
Hoone tüüp	Üksikelamu, kaksikelamu
Hoone maksimaalne kõrgus	põhihoone ≤ 8,5 m, abihooned ≤ 6 m
Hoonete arv²⁹ (elahoone + abihooned)	3 (1+2 või 2+1) Kaks eluhoonet krundil on lubatud, kui kahe eluhoone kavandamine kinnistule sobitub piirkonna hoonestuslaadiga, mõlemale elamule on tagatud juurdepääs, parkimiskohtade arv, piisav privaatsus ja haljastus.
Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus³⁰	Uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m, v.a ruumiliselt põhjendatud juhtudel, kui maaüksuse suurus, kuju või looduslikud tingimused ei võimalda tingimuse tagamist.
Detailplaneeringu kohustus (DP)	Üldjuhul projekteerimistingimused
Täiendavad tingimused	Katastriüksusele peab mahtuma katastriüksusele kavandatava hoone teenindamiseks vajalik vee- ning reoveekäitlussüsteem koos kujudaga, v.a juhul kui veevarustus ja reoveekäitus on lahendatud mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös. Uue hoone ehitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks või rekonstrueerimiseks väljastatakse ehitusluba tingimusega, et koos kavandatava, rekonstrueeritava või laiendatava hoonega lahendatakse selle teenindamiseks vajalik reovee käitus. Reovee kogumine ja puhastamine võib olla lahendatud ka ühiselt mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös.
Haljastustingimused	Min 70 % maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus. Kõrghaljastuse säilitamise kohustus, kui krunt oli enne hoonestamist kõrghaljastusega või asus metsamaal.
Piire³¹	Kõrgus kuni 1,5 m. Piirdeaia kujundus ja kõrgus peab lähtuma naaberkinnistute piirdeaia kõrgusest ja kujundusest ehk piirkonnale iseloomulikust piirdeaedade lahendusest. Piirdeaed on üldjuhul hõre läbipaistev puitlippaed, võrkaed või hekiga kombineeritud võrkaed.
Parkimine	Lahendatakse omal kinnistul, 2 kohta iga elamuühiku teenindamiseks.

²⁹ Ehitusloa kohustuslikud hooned

³⁰ Juhul kui hoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

³¹ Erisused on lubatud suure liikluskoorusega riigimaanteega piirnevatele kinnistutele.

2.5. Maakasutus

Üldplaneeringuga määratav maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Seega annab üldplaneering maakasutuse osas üldised suunad, mida arenguvajaduste selgumisel täpsustatakse läbi detailplaneeringute ja projekteerimistingimuste.

Maakasutuse juhtotstarvete piirid üldplaneeringu põhijoonisel ja kaardirakenduses on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Üldplaneeringus eristata olemasolevat ja planeeritud maakasutust, kuna see on ajas muutuv.

Juhtotstarbe määramisel on tegemist perspektiivse maakasutusega, millega ei kaasne kohest katastriüksuse sihtotstarbe muutust. Olemasolevat maakasutust saab jätkata seni, kuni omanik olulisi ehituslikke või ruumilisi muudatusi ellu viia ei soovi.

Seletuskirja lisas olevas tabelis (vt Lisa 1) on illustreeritud, millised sihtotstarbed on erinevatel üldplaneeringuga määratud juhtotstarvetel lubatud ning millised on nende omavahelised seosed.

2.5.1. Elamu maa-ala



Elamu maa-alal on lubatud:

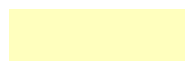
- üksik-, kaksik- või ridaelamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused (vt jaotis 2.4.).
- kõrvalotstarbena hoolekandeaustuse-, korterelamu-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned, garaažid ning pargid ja puhkealad, kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh elamute teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised.

TINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe ehk elamu maa-ala toimimist. Kõrvalotstarbe häiringud elanike tervisele ja heaolule ning ruumile, sh suurenevad transpordivood, müra jms peavad olema väheolulised.
- Üldplaneeringuga kavandatud elamualade realiseerimisel tuleb tagada hästi toimiv juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, põhjalikult läbikaalutud ruumilise visiooni ja terviklahenduse alusel.
- Elamupiirkondade väljaarendamisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse taristu osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Juurdepääs elamu maa-alale tuleb tagada avalikult teelt.
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.

- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga (ÜVK) on kohustuslik kui ala asub ÜVK piirkonnas.
- ÜVK arengukava koostamisel ja ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida.
- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad.
- Arengukavaga määratletud perspektiivsetel ÜVK aladel on kohtlahendused lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVK-ga.
- Alal, kus ei ole ka pikas perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu linna territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele.

2.5.2. Korterelamu maa-ala



Korterelamu maa-alal on lubatud:

- korterelamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused.
- kõrvalotstarbena hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, haigla-, ravi-, spordi-, kultus-, tavandihooned, garaažid ja pargid ning puhkealad kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- hoolekandenasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, haigla-, ravi-, spordihoonete kavandamisel kõrvalotstarbena elamu maa-alale, peab arvestama, et see ei häiriks piirkonna peamise otstarbe toimimist;
- muud elamuid teenindavad ning keskkonda sobituvad ehitised, sh korterelamuid teenindavad teed ja tehnorajatised.

TINGIMUSED KORTERELAMU MAA-ALAL

- Korterelamute kavandamisel peab hoone juurde kuuluvale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav parkimine, haljasala, jäätmete käitlemine jms korterelamu teenindamiseks vajalikud objektid ja rajatised.
- Juurdepääs korterelamu maa-alale tuleb tagada avalikult teelt.
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Uute korterelamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik.

- Eelistatud on uute korterelamute liitumine kaugküttevõrguga, kui liitumine on majanduslikult otstarbekas. Vastasel juhul on lubatud alternatiivsed lahendused, nt gaas, elekter vms.

2.5.3. Äri maa-ala



Äri maa-alal on lubatud:

- majutushooned: hotell, motell, külalistemaja, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, hostel, muu lühiajalise majutuse hoone;
- toidlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toidlustushoone;
- büroohooned;
- kaubandushooned: kauplus, kaubanduskeskus vms kaubandushoone;
- teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaia-, muu meelelahutushoone;
- spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- üksikud tootmishooned, mis ei põhjusta naaberladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaärritused);
- sideehitised (sh mastid).

TINGIMUSED ÄRI MAA-ALAL

- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- Hoonete kõrgus peab sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonete kõrgusega. Kavandatav hoonestus ei tohi mastaapselt erineda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist.
- Arvestada elamute, ühiskondlike hoonete, tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste ning rekreatiivsete tegevuste paiknemisega lähinaabruses. Nende aladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada neile olulist negatiivset mõju põhjustavaid tegevusi.
- Häiringuid põhjustava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) äritegevuse kavandamisel kaaluda selle elluviimist väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest piisavasse kaugusesse. Piisava kauguse määrab omavalitsus konkreetse asukoha ja kavandatava tegevuse põhiseiselt.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse.
- Juurdepääs äri maa-alale tuleb tagada avalikult teelt.
- Teede projekteerimisel tuleb arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Kavandada tuleb läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. Võimaldada erivajadustega inimeste juurdepääs hoonetele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Uute ärialade liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

- Ärihoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse.
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

2.5.4. Segafunktsiooniga maa-ala



Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spaahotelli vms, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud.

TINGIMUSED SEGAFUNKTSIOONIGA MAA-ALAL

- Segafunktsiooniga alale ei või kavandada äri- ja tootmishooneid, mis põhjustavad naaberladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnaäiringud);
- Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum.
- Juurdepääs segafunktsiooniga maa-alale tuleb tagada avalikult teelt.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Segafunktsiooniga maa-alade arendamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.

2.5.5. Tootmise maa-ala



Tootmise maa-alad on kavandatud nii käesoleva üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusaladele, kui ka hajaasustusse. Tihe- ja hajaasustuses lubatud tootmistegevus on erinev, kuna tiheasustusaladel on mitmeid muid olemasolevaid või kavandatavaid tegevusi tihedalt tootmisalade lähedal, millega tootmistegevuse kavandamisel arvestada tuleb, sh ühiskondlikud hooned, elamu- ja puhkealad. Seetõttu eristatakse käesolevas üldplaneeringus tootmise maa-alasid üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusaladel ning hajaasustusaladel.

Tiheasustusaladele kavandatud tootmise maa-aladel on lubatud:

- tootmishooned: energeetikatööstuse-, toiduainetetööstuse-, kalamajandus-, ehitismaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- hoidlad ja laohooned: toiduainete laohoone, külm- ja laohoone;
- tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlushooned ja -platsid, katlamaja, veepuhastusjaamahoone jms).
- Tootmise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised.

Hajaasustusaladel on lisaks tiheasustusaladel lubatavale tootmistegevusele lubatud:

- tootmishooned: maavarade töötlemise-, keemiatööstuse-, tootmishoone;
- hoidlad ja laohooned: vedelkütuse-, küttegaasi- jms terminali hoidla;
- põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone vms.

TINGIMUSED TOOTMISE MAA-ALAL³²

- Tootmise maa-alal katastriüksuse moodustamisel või olemasoleva tootmistegevuse laiendamisel peavad tootmistegevuseks vajalikud hooned koos tootmistegevusest lähtuvate kujade ja võimalike piirangutega jääma katastriüksuse piiresse, välja arvatud juhul, kui selleks on naaberkinnistu omaniku nõusolek.
- Arvestada müra- ja saastetundlike alade (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkealad jms) paiknemisega lähinaabruses. Tootmisaladega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi.
- Keskkonnahäiringuid põhjustav (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) tootmistegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning puhkealadest piisavasse kaugusesse.
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on soovitatav jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Eelistada piirde rajamist häiringut põhjustava objekti piiridesse, v.a juhul kui häiringut põhjustav objekt eksisteerib alal enne mõjutatava objekti lisandumist³³.
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Juurdepääs tootmise maa-alale tuleb tagada avalikult teelt.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele. Eelistada säästlikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on sellega liitumine tiheasustusaladel kohustuslik.
- Reovee ühiskanalisatsiooni juhtimisel tuleb juhinduda võrguvaldaja tingimustest. Vajadusel tuleb rakendada lokaalselt eelpuhastust enne reovee ühiskanalisatsiooni juhtimist.
- Tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse.
- Juhul kui ehitise rajamise raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koosmõju olemasolevate saasteallikatega.

³² Välisõhus leviva müraga seotud meetmete sõnastamisel on muuhulgas lähtutud Haapsalu linna üldplaneeringu KSH alusuuringust „Keskkonnamüra uuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

³³ Näiteks kasutuses oleva tootmishoone kõrvale elamu või elamute arendamisel tuleb arvestada tootmistegevusega ning elamu ehitamisest huvitatud isikul tagada negatiivsete mõjude leevendamine omal kinnistul.

- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale.
- Uute ohtlike ettevõtete kavandamisel tuleb hinnata keskkonnamõju olulisust õigusaktides sätestatud korras. Arvesse tuleb võtta teisi lähi piirkonnas olemasolevaid ning piirkonda kavandatavaid tegevusi ja võimalikku koosmõju nendega.

2.5.6. Mäetööstuse maa-ala



Mäetööstuse maa-ala juhtotstarve on mäeeraldise teenindusmaal, kus on kehtiv kaevandamisluba ja lähiaastatel ei eeldata maavaravaru ammendumist.

Merealal asuvale Tagalahe mäeeraldise alale mäetööstusmaa juhtotstarvet ei määrata, meres asuv kaevandamiskoht on üldplaneeringu joonisel tähistatud mäeeraldise ja selle teenindusmaa tingmäärgiga ja sellele kohalduvad mäetööstuse maa-ala juhtotstarbe tingimused.

TINGIMUSED MÄETÖÖSTUSE MAA-ALAL

- Kasutuselevõetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning majandustegevuse lõppemisel koostada korrastamisprojekt, et võimaldada maade edasist kasutust kas põllu- või metsamaana, veekoguna, puhkeala või ehitusalana.
- Maardlas uue karjääri rajamisel tuleb enne maavara kaevandamise lubamist selgitada välja võimalikud keskkonnamõjud, keskkonnamõju võimalik ulatus (vastavalt vajadusele keskkonnamõju hindamise läbiviimine, müra, tolmu ja vibratsiooni mõõtmine või modelleerimine, hüdrogeoloogilised uuringud jne) ning vajadusel rakendada asjakohaseid meetmeid kaasnevate mõjude vältimiseks või leevendamiseks. Kaevandamisloa taotlemisel tuleb arendajal tõestada, et võimalik on nõuetest kinnipidamine ja välistatud on oht joogivee kättesaadavusele/kvaliteedile ning otsustajal veenduda, et see on tagatud.
- Juurdepääs mäetööstuse maa-alale tuleb tagada avalikult teelt või erateelt kokkuleppel eratee omanikuga.
- Väärtusliku põllumajandusmaa, väärtusliku maastiku, rohevõrgustiku ja linna rohevööndi toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
- Maardla alale muu tegevuse kui kaevandamise kavandamine on võimalik pärast maavaravaru ammendumist või kui selleks on saadud Maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

2.5.7. Tehnoehitise maa-ala



Tehnoehitise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised.

TINGIMUSED TEHNOEHITISE MAA-ALAL

- Tehnorajatiste kavandamisel peavad tehnorajatistest tulenevad piirangud jääma tehnorajatise aluse katastriüksuse piiresse, välja arvatud juhul, kui selleks on naaberkinnistu omaniku nõusolek.

- Tehnorajatised peavad visuaalselt sobima piirkonna ehituslaadiga või seal väljakujunenud keskkonnaga, nt mahu, ehitusmaterjalide või stiili poolest.
- Riigitee lähedusse planeeritavate mastide kaugus riigitee muldkehast peab olema vähemalt võrdne selle posti või masti kõrgusega.
- Juurdepääs tehnoehitise maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt.

2.5.8. Jäätmekäitluse maa-ala



Jäätmekäitluse maa-ala on ette nähtud jäätmete käitlemiseks ja/või ladustamiseks.

Jäätmekäitluse maa-alal on lubatud ehitised jäätmekäitluse teenindamiseks (olmehoone, kaalumaja vms), jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud. Kõrvalotstarbena on lubatud jäätmekäitlusega seotud tootmistegevus (küttepuude valmistamine, teekattematerjalide ladustamine vms).

TINGIMUSED JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALAL

- Jäätmekäitluse kavandamisel peavad jäätmete käitlemisest või ladustamisest tulenevad piirangud jääma jäätmekäitluse asukoha katastriüksuse piiresse.
- Jäätmete käitlemiseks või ladustamiseks ette nähtud alad piirata aiaga.
- Juurdepääs jäätmekäitluse maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt.

2.5.9. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- hoolekandeaasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandeaasutus;
- ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;
- haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteaasutus (lasteaed, päevakodu, lasteaed-alkool), põhikooli- või gümnaasiumi-, kutseõppeasutuse-, ülikooli-, rakenduskõrgkooli õppehoone, teadus- ja metoodikaasutuse hoone, muu haridus- või teadushoone;
- haiglad ja muud ravihooned: haigla, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, sanatoorium, spaahotell vms, veterinaarkliinik, muu tervishoiuhoone;
- spordiehitised: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone, palliplats vms;
- pühakojad ja tavandihooned: kirik, katedraal, sünagoog, palvemaja, kabel või muu kultushoone, krematoorium;
- kohaliku omavalitsuse või riigiasutuse büroo- ja administratiivhoone, sh riigikaitseasutuse büroo- ja administratiivhoone;
- muid piirkonda teenindavad ning sinna sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised.

TINGIMUSED ÜHISKONDLIKU HOONE MAA-ALAL

- Olulise avaliku huviga hoone või rajatise või olulise keskusala vms märkimisväärselt esinduslikku asukohta ühiskondliku hoone või rajatise ehitamisel viib omavalitsus üldjuhul läbi arhitektuurivõistluse.
- Hoonete kõrgus peab sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonete kõrgusega. Kavandatav hoonestus ei tohi mastaapselt erineda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist.
- Ühiskondlike hoonete kavandamisel arvestada selle kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, jalgratas) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate ning erivajadustega inimeste juurdepääsu hoonetele.
- Juurdepääs ühiskondliku hoone maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi loogika jms.

2.5.10. Sadama maa-ala



Sadama maa-ala on ette nähtud veesõidukite sildumiseks, sadamateenuse osutamiseks ning sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste ehitamiseks. Sadama maa-alal on lubatud ka äriotstarbelised ehitised.

TINGIMUSED SADAMA MAA-ALAL

- Tagada alade mitmekülgne kasutus, muuhulgas külaliste teenindamine, võimalused aluste hoidmiseks ja remondiks, teenused ranna- või harrastuskaluritele, jahtide jm aluste teenindamiseks.
- Juurdepääs sadama maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt, v.a erasadamates.
- Sadama maa-ala sulgemisel tuleb suunata kallasrada ümber sadama suletud territooriumi omal kinnistul, kui sadamaga piirneval kinnistul või teel puudub avalik kasutus.

2.5.11. Puhke- ja looduslik maa-ala



Puhke- ja looduslik maa-ala on ette nähtud säilitada looduslikuna ning keelatud on uushoonestus.

Puhke- ja looduslikul maa-alal on lubatud:

- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- tervise- ja matkarajad ning neid teenindavad väikesemahulised hooned, sh kioskid, tualetid jms;
- puhkeala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne;
- lemmikloomade matmispaik Valgevälja metsas.

TINGIMUSED PUHKE JA LOODUSLIKUL MAA-ALAL

- Tulenevalt ala kasutusintensiivsusest tuleb kavandatava taristu väljaarendamisel lähtuda ala iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest. Väärtustada puhke- ja looduslikul maa-alal asuvaid või selle lähedusse jäävaid kultuuripärandi objekte, alasid ja traditsioonilist elulaadi võimaldavat keskkonda.
- Juurdepääs puhke- ja loodusliku maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt
- Kavandada mugavad ja läbimõeldud juurdepääsud ning parkimislahendused erinevatele liikumisvahenditele (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust. Parkimise ja juurdepääsude kavandamine ei tohi vähendada ala väärtust.
- Tiheasustusaladel asuvad alad tuleb ühendada jalgratta- ja jalgteedega.
- Ühistranspordi ja sotsiaalse taristu kavandamisel tuleb arvestada puhkealade asukoha ning kasutamise sesoonsuse ja kasutusintensiivsusega.
- Puhke- ja loodusliku maa-ala sisese rattateede võrgustiku kavandamine toimub eelistatult olemasolevate teede baasil.
- Soodustada väljaspool tiheasustusalasid paiknevate puhke- ja looduslike maa-alade ühendamist tiheasustusaladega jalgratta- ja jalgteedega.
- Alade puhkeotstarbeline kasutamine ei tohi kahjustada looduskaitsealisi väärtusi. Piirkonna eripäraseid ja õrnade ökosüsteemidega alasid kasutada looduslähedase turismi arendamiseks.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel peab säilima ala puhke- ja loodusväärtus. Raiete kavandamisel tuleb teha koostööd Haapsalu Linnavalitsusega, kes hindab kavandatavate raietega ala puhke- ja loodusväärtuste säilimist ning ala kasutamist sihtotstarbeliselt ka pärast raiete teostamist.
- Alal on lubatud tööd, nt võsa niitmine vmt, mis on vajalikud alal paiknevate tehnoarajatiste või sellele ulatuvate tehnoarajatiste kaitsevööndite või kuivenduskraavide toimimise tagamiseks.
- Valgevälja liivamaardla ala kasutusele võtmine puhke- ja loodusliku alana on võimalik peale maavara ammendumist ning kuni maavara ammendumiseni on taimestiku eemaldamine alalt lubatud.

2.5.12. Parkide ja haljasalade maa-ala



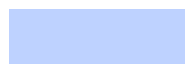
Parkide ja haljasalade maa-ala on ette nähtud haljasaladena tiheasustusaladel, et tagada kättesaadavad puhkekohad nii lähiümbruses kui ka tiheasustusaladel tervikuna. Alal on lubatud piirkonda sobiv haljastus ning puhkamise otstarvet teenindavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned.

TINGIMUSED PARKIDE JA HALJASALADE MAA-ALAL

- Ala arendamisel tuleb tagada kvaliteetne ja kõikide vanusegruppide vajadusi arvestav avalik ruum.
- Ühendada parkide ja haljasalade maa-alad puisteede, pargisiilude või mänguväljakute, spordiplatsidega ühtseks rohealade võrguks.

- Alal on üldjuhul lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu. Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud teed on lubatud üksnes pargi ja haljasala või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks.
- Juurdepääs parkide ja haljasalade maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt
- Asustusüksuse siseselt ühendatakse alad jalgratta- ja jalgteedega.
- Alale kavandatava taristu väljaarendamisel tuleb lähtuda ala iseloomust, selle väärtustest ning kasutusintensiivsusest.
- Ehitiste maastikku paigutamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate maastikuliste tingimuste ja väärtustega.
- Tagada kõrghaljastuse või metsa säilimine. Raiete kavandamisel peab säilima ala puhkeväärtus ning liigirikkus. Raiete kavandamisel tuleb hinnata kavandatavate raietega ala puhke- ja loodusväärtuste säilimist ning ala kasutamist sihtotstarbeliselt ka pärast raiete teostamist
- Alal on lubatud tööd, nt võsa niitmine vmt, mis on vajalikud alal paiknevate tehnorajatiste või sellele ulatuvate tehnorajatiste kaitsevööndite toimimise tagamiseks.

2.5.13. Avaliku supelranna maa-ala

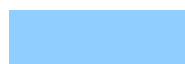


Avaliku supelranna maa-alale on ette nähtud avalikult kasutatav, nõuetele vastavalt rajatud supelrand koos selle teenindamiseks vajalike ehitistega, sh rannahoone, mänguväljakud, kioskid, tualetid, ujumissillad vms.

TINGIMUSED AVALIKU SUPELRANNA MAA-ALAL

- Juurdepääs supelranna maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt
- Alal on lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu.
- Parkimine tuleb tagada supelranna ala läheduses.

2.5.14. Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala



Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala on ette nähtud spordi- ja puhkerajatiste ja hoonete püstitamine, näiteks staadion, spordihall, spordiväljak, (väli)ujula, välispordirajatis vms.

TINGIMUSED SPORDI- JA PUHKEEHITISTE MAA-ALAL

- Keskkonnahäiringuid nagu müra, vibratsioon vms tekitavate eriotstarbeliste spordirajatiste (nt motoringrada, krossirada, lahtine või poolkinnine lasketiir vms) kavandamine ei ole tiheasustusaladel spordi- ja puhkerajatiste maa-alale lubatud. Keskkonnahäirinuid põhjustavate objektide kavandamisel tuleb läbi viia mürahinnangu koostamine ning vajadusel kavandada müra leevendavad meetmed.
- Juurdepääs spordi- ja puhkeehitiste maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt.
- Teede projekteerimisel arvestada jalgratta- ja jalgteede vajadusega.

- Ehitiste kavandamisel arvestada nende kättesaadavusega erinevate liikumisviisidega (nt buss, sõiduauto, jalgratas) kasutajatele. Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.
- Kavandada kvaliteetne ja hästi toimiv avalik ruum: haljastus, väikevormid, tänavaruumi kasutus jms.

2.5.15. Aianduse maa-ala

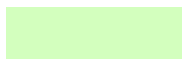


Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste kasvatamise alad tiheasustusaladel.

TINGIMUSED AIANDUSE MAA-ALAL

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, v.a ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone vms).

2.5.16. Kaitsealune maa-ala



Kaitsealusel maa-alal asuvad riigi või kohaliku kaitse all olevad üksikobjektid koos neid ümbritseva alaga, mis on vajalik objekti kaitse-eesmärgi saavutamiseks.

TINGIMUSED KAITSEALUSEL MAA-ALAL

- Ehitustegevus on keelatud, välja arvatud kaitsealusel maa-alal asuva väärtusliku objekti renoveerimine, konserveerimine või objekti väärtuse tagamiseks või esitlemiseks vajalik ehitustegevus, sh valgustuse vms rajamine.

2.5.17. Kalmistu maa-ala



Kalmistu ja matmisega seotud loodusliku või poolloodusliku ilmega maa-ala, kuhu on lubatud rajada kalmistu jaoks vajalikke ehitisi (näiteks kabel, tavandihoone), sh nende teenindamiseks vajalikke tehnorajatisi.

TINGIMUSED KALMISTU MAA-ALAL

- Kalmistu ümber tuleb säilitada või kavandada haljastusega puhvervöönd.
- Juurdepääs kalmistu maa-alale peab olema tagatud avalikult teelt.
- Kalmistu laiendamine on lubatud ainult kalmistuseaduses nimetatud tingimuste täitmisel.

2.5.18. Transpordi maa-ala



Transpordi maa-alal on lubatud liiklemiseks, parkimiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms.

TINGIMUSED TRANSPORDI MAA-ALAL

- Säilitada transpordiobjekti rajamise, laiendamise või rekonstrueerimise võimalikkus.

2.5.19. Riigikaitse maa-ala



Üleriigilise tähtsusega riigikaitse ehitiste maa-ala. Alale võib kavandada sõjaväeosa, kaitsejõudude asutust, kaitseväge polügooni, laskevälja vms riigikaitsega seonduvat hoonet või ehitist.

TINGIMUSED RIIGIKAITSE MAA-ALAL

- Riigikaitse objekti piiranguvööndisse ei ole võimaliku müraleviku tõttu soovitatav ehitada müratundlikke ehitisi või määrata ehitiste rajamist soodustavat maakasutuse juhtotstarvet.
- Tegevuste kavandamisel piiranguvööndis ja selle lähistel tuleb arvestada riigikaitse ehitise tööviime säilimisega.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitse ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteadised.

3. Väärtuslikud alad ja piirangud

Väärtuslike alade ja objektide säilitamiseks on maakasutusele ja ehitustegevusele seatud piirangud. Need tulenevad kehtivatest õigusaktidest, kõrgema tasandi planeeringutest või üldplaneeringuga määratud täiendavatest tingimustest.

3.1. Kultuuriväärtused

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele on määratud ühine kaitsevöönd. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatav tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris (register.muinas.ee) ja tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida.

Mälestistena riigi kaitse all olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve. Hoonete algne välisilme säilitada/taastada. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärismälestislikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärismälestislikud ning kohaliku identiteedi kandjad. Eesti looduslikud pühapaigad on üks huvitavamaid ja mitmekihilisemaid mälestiste liike – need on kohad, mis ühendavad endas nii materiaalseid kui ka vaimseid väärtuseid. Looduslikeks pühapaikadeks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, allikad, jõed, ojad või erinevad maastikuvormid nagu kivid, künkad, orud ja pangad. Loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärismälestise olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest. Eestis olevatest looduslikest pühapaikadest on osa kas muinsus- või looduskaitse all, kuid enamik on kaardistamata ning teave nende kohta ei ole alati kättesaadav maakasutuse muutuseid planeerivatele asutustele ning maaomanikele.

Lisaks riigi kaitse all olevatele arheoloogiamälestistele ning teadaolevatele muististele ja leiukohtadele, mida ei ole jõutud kaitse alla võtta, on suur osa arheoloogiapärandist veel avastamata. Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandavates kohtades, kuid seni avastamata ja prognoosimata muistiseid võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlike alasid. Selle hävimise vältimiseks tuleb nii riigil kui ka kohalikul omavalitsusel tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg).

Seetõttu tuleb KMH kohustusega tegevuste kavandamisel kogu omavalitsuse territooriumil (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) kooskõlastada alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (alus – muinsuskaitseseaduse § 31 lõige 3). Prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:

- algatatakse detailplaneeringut;
- kaevanduse või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on suurem kui 500 m².

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ette nähtud tegevused. Üldplaneeringu koostamisel esitatakse arheoloogiatundlikud alad 2022. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta. Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis on võimalik, et tulevikus tuleb asjakohane info mõnest muust andmebaasist.

ÜLDTINGIMUSED KULTUURI- JA EHITUSPÄRANDILE

- Säilitada väärtuslik objekt või ala olemasoleval kujul või taastada selle algne kuju ning leida sobilik kasutusviis.
- Ajalooliselt kujunenud asustusalasid (Haapsalu vanalinn) tuleb säilitada koos nende juurde kuuluvate elementide ja ümbritsevate aladega.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga olemasolevaid väärtusi rikkumata – seda säilitades ja väärtustades. Väärtuslikul alal või objekti läheduses uut hoonestust kavandades lähtuda olemasolevast katastriüksuse suurusest, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel tuleb arvestada väärtuslike objektide ja alade vaadeldavuse ning neilt lähtuvate vaadetega.
- Ajaloolistele väärtustele ja kultuurimälestistele peab olema tagatud avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik neid piirkondi külastada.

3.1.1. Kultuurimälestised

Kultuurimälestistega seonduvad ehitus- ja kasutustingimused on sätestatud seadusega. Mälestiste ajakohane info kajastub kultuurimälestiste registris.

3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist³⁴. XX sajandi arhitektuur ja ehitatud keskkond määrab suures osas tänapäevase füüsilise keskkonna iseloomu – tiheasustatud Haapsalu on kujunenud selliseks nagu me seda täna näeme ja kasutame valdavalt möödunud sajandi jooksul. Arhitektuuripärandi nimekirja kuuluvate objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870–1991 aastate vahemikku kuuluva, peamiselt kohalikul tasemel väärtust omava arhitektuuri paremikku, mis kajastavad tolle aja tehnoloogilisi ja ühiskondlikke protsesse.

TINGIMUSED XX SAJANDI ARHITEKTUURIPÄRANDILE

- Säilitada või tagada XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete hea seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kokkuleppel maaomanikuga.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidelt.

³⁴ Läänemaa 20. sajandi ehituspärand. Tõnis Padu. 2008.

https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/laanemaa/Laanemaa.pdf

- Kasutusest väljas olevatele objektidele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.
- Hoonete algne välisilme säilitada/taastada.
- Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.
- XX sajandi arhitektuuripärandi objektide hulka arvatud hoonete ja rajatiste, kui riikliku kaitse all mitte olevate väärtuslike üksikobjektide nimekirja kuuluvate hoonete ja rajatiste, lammutamise soovi korral tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Samuti tuleb kaasata amet juba mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimustesse.

3.1.3. Maaehituspärand

Maaehituspärand on väljaspool linnu nii põllumajanduse kui ka muude elualadega tegeleva maarahva loodud ja ehitatud ehitised. Selle vanemasse kihistusse kuuluvad lisaks taluehitistele ka külade ja alevike ehitised (nt koolid, vallamajad, seltsi- ehk rahvamajad, kõrtsid, poed, pritsikuurid) ja tööstushooned (nt veskid, meiereid, töökojad).

Haapsalu linna maaehituspärandi objektid on arvel kultuurimälestiste registri maaehituspärandi andmekogus. Üldplaneering ei tee ettepanekuid täiendavate objektide lisamiseks maaehituspärandi nimistusse.

TINGIMUSED MAAEHITUSPÄRANDILE

- Tagada maaehituspärandi hulka arvatud hoonete parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku arhitektuuripärandina.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kokkuleppel maaomanikuga.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega maaehituspärandi objektidele.

3.1.4. Militaarpärand

Militaarehitisi on Eestis rajatud kõigil ajastutel ja need moodustavad olulise osa ehituspärandist. Haapsalu linnas pärineb militaarpärand ennekõike nõukogude perioodist ning selle iseloomulikuimaks objektiks on Kiltse lennuväli. Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid militaarpärandi objekte³⁵, et tõsta esile sõjaajaloolist arhitektuuripärandit.

TINGIMUSED MILITAARPÄRANDI OBJEKTIDELE

- Tagada militaarpärandi hulka arvatud objektide parim võimalik seisukord ning väärtustada neid kohaliku ehituspärandina.
- Üldplaneeringu elluviimisel, sh erinevate arendustegevuste realiseerimisel, kaaluda ja arvestada võimalusega anda militaarobjektidele uus, üldjuhul avalikku kasutusse ette nähtud funktsioon, kui ala ei ole riigikaitsealsetel eesmärkidel kasutuses.

³⁵ Kultuurimälestiste riiklik register (Militaarpärandi andmekogu)

- Üldplaneeringus militaarpärandiks märgitud objektile võib avaliku kasutuse funktsiooni anda ainult objekti omaniku nõusolekul ja alles siis, kui objekt ei ole enam vajalik riigikaitseliste funktsioonide täitmiseks.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kokkuleppel maa-ala valitsejaga.
- Tagada objektidel inimeste ohutus.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada militaarpärandi objektide ning nende vaadeldavuse säilitamisega, kui see ei ole vastuolus riigikaitseliste objektide kasutusega.

3.1.5. Haapsalu muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd

Haapsalu muinsuskaitseala ja muinsuskaitseala kaitsevöönd on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 04.01.2024. a. korraldusega nr 5³⁶. Kaitsekorra koostamine toimus samaaegselt üldplaneeringu koostamisega.

Muinsuskaitseala koosneb Haapsalu piiskopilinnuse ümber ajalooliselt kujunenud linnatuumikust koos mereäärse kuurordialaga. Muinsuskaitseala kaitsekorrast tulenevalt on muinsuskaitseala eesmärk Haapsalu vanalinna ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja selle üksikosade – kultuurkihi, plaanistruktuuri, ehitiste, maastikuelementide ning miljöölise eripära ja vanalinna silueti ning linnaruumi sisevaadete ilme ja vaadeldavuse säilitamine.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb muinsuskaitsealaga külgnevatest aladest. Selle eesmärk on tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning muinsuskaitseala vaadeldavus piki ajaloolisi tänavaid, merelt ja üle Väikese viigi ning vaated muinsuskaitsealalt merele.

HAAPSALU MUINSUSKAITSEALA JA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖNDI TINGIMUSED³⁷

- Muinsuskaitsealal ja muinsuskaitseala kaitsevööndis tuleb ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel järgida Muinsuskaitseadust ja Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekorda.
- Kõik plaanitavad kaeve- ja ehitustööd tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Haapsalu Linnavalitsusega.
- Hoonete ümberehitused, fassaadide muudatused, värvikavandid, samuti reklaamsildid jmt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Haapsalu Linnavalitsusega.

3.1.6. Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli kaitsevöönd

Haapsalu raudteejaama hoonete ansambel jaguneb kaheks grupiks: jaamahoone koos sellest kagusuunas asuva nelja raudteetöölise elamu, abihoonete ja ambulatooriumiga ning neist piki raudteed edasi, ligi 300 meetrit kagusuunas, asuvad kaks meistrielamut, veetorn ja veduridepoo. Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli riikliku kaitse all olevate objektide ümber on moodustatud ühine kaitsevöönd.

Aastail 1904–1907 rajatud Haapsalu raudteejaama hoonete ansambel on 20. sajandi alguse raudteearhitektuuri väljapaistev näide.

³⁶ Vabariigi Valitsuse 04.01.2024 korraldus nr 5 „Haapsalu muinsuskaitseala kaitsekord“. RT III, 09.01.2024, 2

³⁷ „Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile“. Paras, Ü. Haapsalu, 2024. Vt. lähemalt Haapsalu linna kodulehel: <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

Kinnismälestised on:

- 1) Haapsalu raudteejaama peahoone perroonidega, Raudtee tn 2, reg nr 15396;
- 2) Haapsalu raudteejaama tööliste elamu 1, Raudtee tn 4, reg nr 15397;
- 3) Haapsalu raudteejaama tööliste elamu 2, Raudtee tn 6, reg nr 15398;
- 4) Haapsalu raudteejaama tööliste elamu 3, Raudtee tn 8, reg nr 15399;
- 5) Haapsalu raudteejaama tööliste elamu 4, Raudtee tn 12, reg nr 15400;
- 6) Haapsalu raudteejaama tööliste kelder 1, Raudtee tn 10, reg nr 15401;
- 7) Haapsalu raudteejaama tööliste kelder 2, Raudtee tn 6, reg nr 15402;
- 8) Haapsalu raudteejaama ambulants, Raudtee tn 10, reg nr 15403;
- 9) Haapsalu raudteejaama kaubaladu platvormiga, Raudtee tn 2, reg nr 15404;
- 10) Haapsalu raudteejaama sepikoda, Raudtee tn 18, reg nr 15405;
- 11) Haapsalu raudteejaama meistri elamu 1, Raudtee tn 20, reg nr 15406;
- 12) Haapsalu raudteejaama meistri kuur, Raudtee tn 20, reg nr 15407;
- 13) Haapsalu raudteejaama meistri käimla, Raudtee tn 20, 15408;
- 14) Haapsalu raudteejaama meistri loomalaut 1, Raudtee tn 20, reg nr 15409;
- 15) Haapsalu raudteejaama meistri pesuköök, Raudtee tn 20, reg nr 15410;
- 16) Haapsalu raudteejaama meistri kelder, Raudtee tn 20, reg nr 15411;
- 17) Haapsalu raudteejaama meistri elamu 2, Raudtee tn 22, reg nr 15412;
- 18) Haapsalu raudteejaama meistri loomalaut 2, Raudtee tn 22, reg nr 15413;
- 19) Haapsalu raudteejaama depoo, Raudteetammi tee 2, reg nr 15414;
- 20) Haapsalu raudteejaama veetorn, Pargi tn 1a, 15415;
- 21) Haapsalu raudteejaama veduripööraja, Raudteetammi tee 4, reg nr 15416;
- 22) Haapsalu raudteejaamavahi elamu, Kiltsi tee 2a, reg nr 15417;
- 23) Haapsalu raudteejaamavahi kuur, Kiltsi tee 2a, 15418;
- 24) Haapsalu raudteejaamavahi elamu kõrvalhoone, Kiltsi tee 2, reg nr 15419

Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli riikliku kaitse all olevate objektide ümber on moodustatud ühine kaitsevöönd³⁸.

3.1.7. Miljööväärtuslik ala

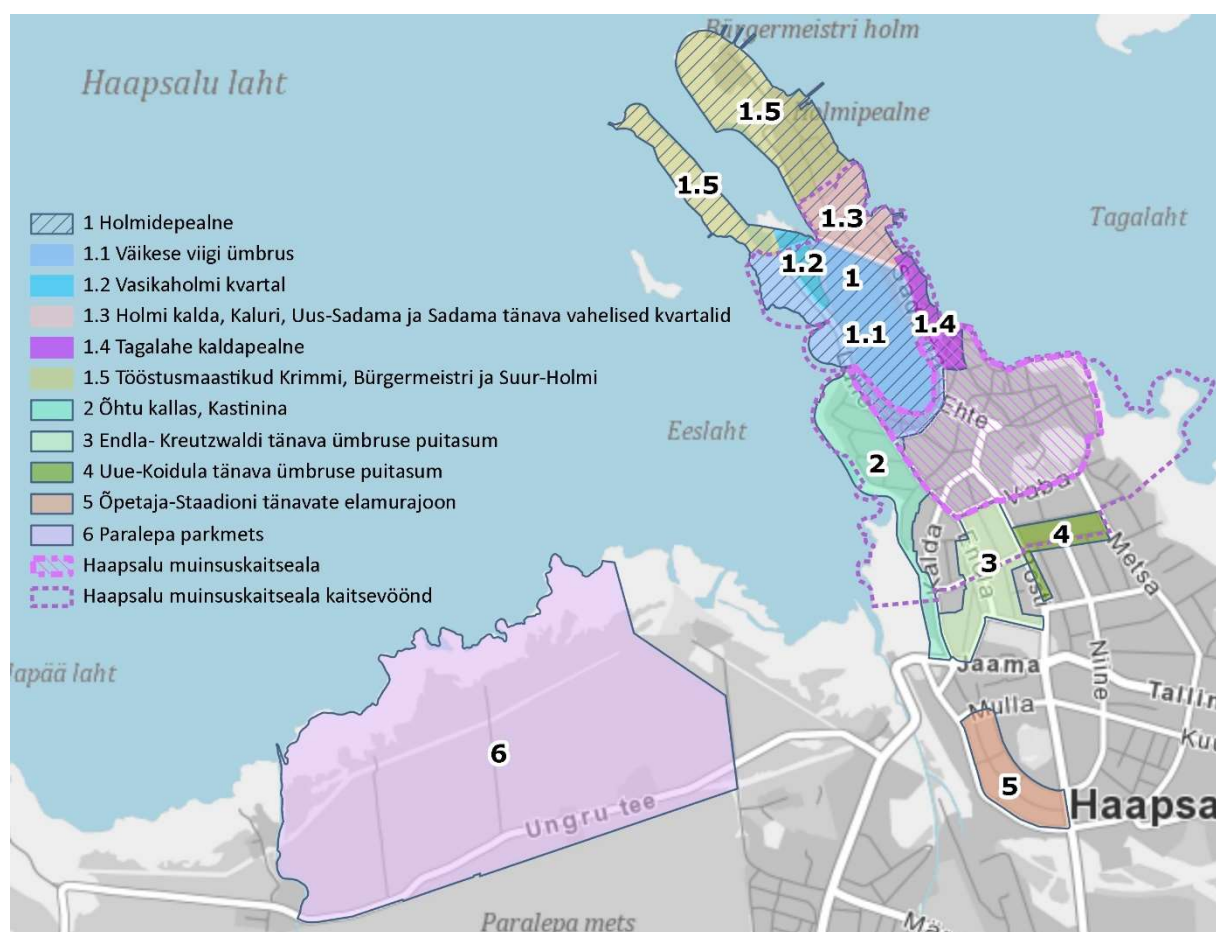
Miljööväärtuslik ala on kohaliku tasandi kaitsealune piirkond, mille terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu. Ala ilme säilitamiseks on määratud tingimused, mis tulenevad piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast.

Haapsalu omapära seostub eelkõige tema asendiga maastikus ja pika ajalooga. Poolsaarelist asendist on tingitud linna silueti ulatuslik vaadeldavus. Viimase poolsajandi jooksul kasvanud linn on laienenud mandri poole, mistõttu on vanalinn jäänud suhteliselt puutumata ning linna siluetis on endiselt domineerimas piiskopilinnus ja selle vahitorn.

³⁸ Vt lähemalt <https://register.muinas.ee/>

Haapsalu linnastus eristuvad mitmed miljööväärtuslikud alad (linna mustrid):

- Keskaegne Haapsalu, mille moodustab piiskopilinnuse territoorium ning seda vahetult ümbritsev linnasüda. Kuni Liivi sõjani oli see ala piiratud linnamüüriga. Ka sel alal võib eristada kaht linnaplaani mustrit: Kooli, Jaani, Vee, Linda, Rüütli ja Väike-Mere tänavate kant oma suhteliselt korrapärase tänavavõrguga ning ülejäänud keskajast pärineva ebakorrapärase tänavavõrguga ala.
- Kuurordi kõrgajast (19.-20. saj vahetus) pärinevate esinduslike puitvillade ümbrus ja tollal rajatud parkide võõnd piki mereranda (Promenaad, Vaikne kallas, Õhtu kallas, Aafrika rand) 20. sajandi algul hoonestatud, vanalinna südamest lõunasse jäävad alad.
- Posti tänava ja sellega piirnevate Uue ja Koidula tänava, samuti Endla-Võnnu-Kreutzwaldi tänavate puithoonestus moodustab tervikliku ansambli.
- Väärtuslikuks linnamustriks võib hinnata ka 1950datel ehitatud individuaalelamute piirkondi Staadioni, Õpetaja ja Saare tänavate kandis.



Joonis 6. Miljööväärtuslikud alad Haapsalu linnastus

ÜLDTINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKULE ALALE

- Tagada miljööväertuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohaliku arhitektuuri- ja kultuuripärandit.
- Oluliseks tuleb pidada väärtusliku miljööga alade katastriüksuste suurusi, hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestusstruktuuri ja maakasutust.
- Miljööväertusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama, et sealsed hooned ei hakkaks oma mahult ja värvilahendusest maastikul domineerima. Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse lahendus, säilitada põlispuud.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga kaitstavaid väärtusi rikkumata.
- Säilitada ja taastada avatud vaateid merele piki tänavat mere poole³⁹ ja linna panoraamile holmidelt, külade keskustele, keskust läbivatelt külateedelt ümbritsevale maastikule jms.
- Tagada läbimõeldud ja avalikku ruumi sobiv haljastuse lahendus.
- Avada vaated väärtuslikele hoonetele ja objektidele.

3.1.7.1. Ala 1 - Holmidepealne

Holmidepealset iseloomustavad liigendatud, maalilise rannajoonega poolsaared – Krimmi ja Bürgermeistri holmid, millede vahele jäävad väikesed lahesopid – viigid. Mõlemal poolsaarel esinevad Haapsalule tüüpilised rannapiesteed ja neilt avanevad ilusad vaated vanalinnale ja lahele. Oluline on holmide osaline avaliku kasutuse tagamine – ennekõike mõlema poolsaare tipuosades. Üldplaneeringuga on holmidevahelise liikuvuse parendamiseks reserveeritud võimalus rajada pikemas perspektiivis holmide tipualasid ühendav kergliiklussild.

Ees- ja Tagalahel ning viikides on liigirikas veelinnustik. Piirkonnale on olnud iseloomulikud klaasitud verandad.

Holmidepealne asub täies ulatuses Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis. Holmidepealset iseloomustavad järgmised alapiirkonnad:

- 1.1 Väikese viigi ümbrus: Vaikse kalda, Suur-Lossi ja Sadama tänavate vaheline ala,
- 1.2 Vasikaholmi kvartal,
- 1.3 Holmi kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tänavate vahelised kvartalid,
- 1.4 Tagalahe kaldapealne Vanasadamast rehabilitatsioonikeskuseni (Sadama tn 16),
- 1.5 Endised tööstusmaastikud Krimmi, Bürgermeistri ja Suur-Holmil.

ÜLDTINGIMUSED HOLMIDEPEALSEL MILJÖÖALAL

Holmidepealsel tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada ülejutusohuga. Kavandatavate hoonete esimese korruse põrand peab olema vähemalt 2,4 meetri kõrgusel (absoluutkõrgus).

TINGIMUSED ALAPIIRKONDADES 1.1 – 1.4

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid räästalahendus, korstnapitsid.

³⁹ Head näited Haapsalu linnas on vaade Lembitu tänavalt Kastinina suunas või Linda tänavalt Tagalahe suunas.

- Juurdeehituse või kõrvalhoone kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus või kõrvalhoone peab olemasoleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.
- Uued abihooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peavad sarnanema olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahenduse ei sobi kokku ajaloolise hoonestusega.
- Hoone viimistlemisel on soovitatav kasutada naturaalseid värve.
- Hoonete ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.
- Säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.

TINGIMUSED ALAPIIRKONNAS 1.5

- Holmidel asuvate endiste tööstuspiirkondade ümberplaneerimisel tuleb eelistada merega ja puhkamisega seotud funktsioone ja äriefunktsiooniga põimunud elamuehitust.
- Võimalusel taastada Krimmi holmil asuv oluline maamärk, Uussadama ait, ajaloolises mahus ning kaasaegses funktsioonis.
- Võimalusel säilitada Krimmi holmil Nõukogude aegne maamärk – veetorn.
- Piirkonna planeerimisel arvestada Haapsalu traditsioonilise võttega – rajada piki mereranda puiesteid.
- Puiesteede planeerimisel on soovitatav kasutada hõberemmelgat ja pooppuud, mis on olnud puiesteede traditsiooniliseks puuks.

3.1.7.2. Ala 2 - Õhtu kallas, Kastinina

Miljööväärtuslikku ala iseloomustab rannaala oskuslik ja maitsekas planeering – hoonestuse, haljastuse ja väikevormide harmoonia. Kaldapuiestee ääres asuvad puitelamud pärinevad 19. sajandi lõpust ja 20. sajandi algusest, E. Enno pargist lõunasse jääva Kalda ja Õhtu kalda tänavate vahelise ala hoonestus pärineb osaliselt 1960ndatest aastatest. Kohata võib veel 1920ndate Haapsalu väikeelamutele omaseid, maja otsaseinal asuvaid puittreppe. Piirkonnale on olnud iseloomulikud klaasitud verandad. Õhtu kalda lähistel asuvad Haapsalu uhkeimad puitelamud, kuurordi õitseajast pärit, rohke saetehnikas puitpitsiga kaunistatud villad. Õhtu kalda hoonestus paikneb hõredamalt ajaloolisest kesklinnast. Kaldalt avanevad kaunid vaated lahele ja Paralepa parkmetsale. Kaldaäärsetes roostikes on liigirikas linnustik.

TINGIMUSED ÕHTU KALDA JA KASTININA MILJÖÖALAL

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Juurdeehituse ja kõrvalhoone kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus ja kõrvalhoone peavad olemasoleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.

- Hoonete remontimisel kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, naturaalseid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve.
- Traditsiooniliselt on piirkonna korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuna.
- Hoonetele on ajalooliselt omased klaasitud verandad.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused (ka akende, uste vahetus) ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.
- Olemasoleva hoone lammutamine on aktsepteeritav vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on selle tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peavad sarnanema sellel kohal olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele.
- Kavandatava hoone arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.
- Uued kõrvalhooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.

3.1.7.3. Ala 3 - Endla – Kreutzwaldi tänava ümbruse puitasum

Miljööväärtuslik ala on terviklik 20. sajandi puitasum, mille majad on ehitatud suhteliselt lühikese aja jooksul 20. sajandi algusaastail. Maju iseloomustavad tagasihoidlikud mahud ja detailid. Puitelamud ja nende detailid on algupäraselt säilinud. Piirkonnale on olnud iseloomulikud klaasitud verandad.

TINGIMUSED ENDLA – KREUTZWALDI TÄNAVA MILJÖÖALAL

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Remondi ja ümberehituse käigus tuleb säilitada maja esialgne laad.
- Juurdeehituse või kõrvalhoone kavandamisel lähtuda olemasoleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus või kõrvalhoone peaks olema suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.
- Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve.
- Korstnapitsid on ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuna.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on selle tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Säilitada tuleb kvartali üks iseloomulikumaid jooni – hoonete paiknemine tänava servas, ühel joonel.
- Uute hoonete ehitisalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele.

- Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Hoonetele on ajalooliselt omased klaasitud verandad.
- Uued kõrvalhooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.
- Vaadeldava ala selgelt perimetraalset hoonestusviisi rõhutavad tänaväärsed tihedad plankaiad, Kreutzwaldi tänavast lõuna pool ka lippaiad ja hekid. Kruntide selgepiiriline eraldatud tänavaruumist peab säilima.

3.1.7.4. Ala 4 - Uue – Koidula tänava ümbruse puitasum

Tegemist on tervikliku 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi alguse puitasumiga. Koidula ja Uue tänava vaheline ala jagati väikesteks kruntideks ja hoonestatud sajandivahetuse aegu. Ala iseloomustavad hästi säilinud, algupäraste detailidega puitelamud. Piirkonnale on olnud iseloomulikud klaasitud verandad.

Piirkonna krundid on kitsa, kvartali sügavusse suunatud ristküliku kujulised. Väikesed ja lihtsa plaanilahendusega elamud on paigutatud tänavajoonele. Elamutel on viilkatused räästanurgaga u 40 kraadi, harjajoon on paralleelne tänavale, tavaliseks katusekattematerjaliks on valtsitud plekk. Kuna tänaväärse krundiosa pikkus on vaid mõnikümmend meetrit, paiknevad elamud väga tihedalt ja moodustavad enam-vähem katkematu tänavaseina. Uue tänava lõunaküljel on hoonestus veidi hõredam ning majad on oma mahult siin suuremad.

Ala asub täies mahus Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis.

TINGIMUSED UUE TÄNAVA – KOIDULA TÄNAVA MILJÖÖALAL

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärased detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Remondi ja ümberehituse käigus tuleb säilitada maja esialgne iseloom.
- Juurdeehituse või kõrvalhoone kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus või kõrvalhoone peaks oleva suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.
- Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid värve.
- Korstnapitsid on ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvitud ja lubjaga valgendatuina.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on selle tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Säilitada tuleb kvartali üks iseloomulikumaid jooni – hoonete paiknemine tänava servas, ühel joonel.
- Uute hoonete ehitistalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele.
- Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

- Uued kõrvalhooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.
- Vaadeldava ala selgelt perimetraalset hoonestusviisi rõhutavad tänavaäärsed tihedad plankaiad. Uue tänava lõunapoolsel, hõredama hoonestusega alal domineerivad lippaiad.

3.1.7.5. Ala 5 - Õpetaja – Srtaadioni tänava elamurajoon

Õpetaja ja Staadioni tänava elamurajoon oli kuni 1950ndate aastate alguseni hoonestamata ning oli ajalooliselt kasutusel kiriku põllu- ja karjamaadena. Alale on iseloomulikud raudtee kulgemisest lähtuvad kaarjad tänavad. Ala on iseloomulik 1950ndate teise poole individuaalelamute kvartal, kus asuvad elamud krundi sügavuses, ühel ehitusjoonel (umbes 10 meetri kaugusel krundi sügavuses), mille eesaiad on heas korras. Rohke haljastus ja hästi hooldatud eesaiad annavad alale iseloomuliku ilme, mis erineb Haapsalu vanema osa valdavalt kinnise tänavajoonega kvartalitest.

Hoonestus on ajastule omaselt tagasihoidlik ning põhineb omaaegsetel tüüpprojektidel. Ligikaudu 45 kraadise räästaturgaga hooned on tänavaga paralleelse harjajoonega.

TINGIMUSED ÕPETAJA TÄNAVA – STAADIONI TÄNAVA MILJÖÖALAL

- Pidada kinni alale iseloomulikust ehitusjoonest krundi sügavuses ning säilitada eesaiad.
- Jälgida olemasoleva hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust.
- Juurdeehituse kavandamisel tulen lähtuda olemasoleva hoone kujundusvõtetest.
- Soovitav on kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Olemasolevate puitehitiste muutmise uute viimistlusmaterjalidega kivimaja ilmelisteks ei ole soositud.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Uute hoonete ehitisalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele.
- Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Uued kõrvalhooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.
- Levinuimaks piirdeaia tüübiks on võrkaed koos hekiga.

3.1.7.6. Ala 6 - Paralepa parkmets

Paralepa parkmets asub Haapsalu linnastust läänes ning moodustab ühe osa Paralepa-Pullapää-Topu väärtuslikust maastikust. Parkmetsa iseloomustab põline männimets, põhjalik jalgteede võrk, liigendatud rannajoon, millelt avanevad maalilised vaated Haapsalu linnale ja lahele. Ala asub Paralepa supelranna lähistel.

Paralepa parkmets on käesoleva üldplaneeringuga kavandatud kohaliku kaitse aluse metsa maaalaks, millele kohalduvad tingimused on eraldi sätestatud jaotises 3.2.1.

3.1.7.7. Miljööväärtuslikud külakeskused

Miljööväärtuslikena on käesoleva üldplaneeringuga määratud Kiideva, Puise, Haeska ja Saanika külade keskused üldplaneeringus määratud piirides.

Kiideva külas on miljööväärtusliku ala väärtuseks väga erilise ja haruldase välisilmega Kiideva mõisahooned ja mõisa ümbrus (mõisapark, allee jms) ja sumbkülana Kiideva Kalaküla osa. Külaosade vahel on säilitamisele kuuluv aruniitudega avatud maastik. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur.

Puise külas on miljööväärtusliku ala väärtuseks Matsalu lahe ümbrus kaheosalise Puise küla – Puise külakeskus ja Puise nina, kus asuvad mitmed vaatamisväärsused ja ilusa merevaatega kohad. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur. Alal asub mitmeid kultuuriväärtuse objekte: Madudemägi, Lõpre tamm, Breiti kivi jne.

Haeska külas on miljööväärtusliku ala väärtuseks Matsalu lahe ümbrus ajaloolise ahelkülaga, mille keskseks osaks on Haeska mõis ja mõisapark. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur. Alal asub mitmeid kultuuri- ja kohaliku väärtusega objekte: Haeska endine koolimaja, Tuulingu puhkemaja, muinasasula koht, Maa-aluste kivi, Kalevipoja kivi, Tõllukivi jne.

Saanika küla miljööväärtusliku ala keskne väärtus tuleneb alal asuvatest objektidest: Saanika koolikoht, avatud vaadetega kurviline külatee, Tubri maalinn, mitmed rändrahnud. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur.

TINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKES KÜLAKESKUSTES

- Hoonete välisviimistlusel eelistada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi.
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides. Säilitada võimalusel vana värviseade ja toonivalik. Külakeskuses ei ole soovitatav rootsipunane värv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspiirkonnaga.
- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehielamud.
- Puithoonete renoveerimisel eelistada puidust aknaid ja uksi.
- Uued hooned ehitada sarnases mahus olemasolevate hoonetega.

3.1.8. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte⁴⁰, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskividega jms. Need objektid aitavad väärtustada piirkonna aja- ja kultuurilugu ning luua eeldused matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks, piirkonna koduloo uurimise ergutamiseks vms.

Üldplaneeringu koostamise käigus on täpsustatud pärandkultuuriobjektide asukohti ning sellest lähtuvalt on objektide nimekirja ja objektide kirjeldusi registris täiendatud.

Üldplaneering teeb ettepaneku järgmiste väärtuslike objektide lisamiseks, mis kohaliku omavalitsuse hinnangul on piirkonna, ajastu, stiili ja arhitektuuri olulised objektid:

- laskepunkt – dzott Rohuküla maanteel Kiltsi lennuväljale viiva tee nurgal (koordinaadid XY: 6531137.18, 471626.79)
- Kiltsi küla Vabriku tn 1 hoone (endine piiritusevabrik, hilisem villavabrik) omaaegse tööstusarhitektuuri väärtustamiseks
- Uuemõisa alevikus Randsalu veski fassaad (endine telliskivitehas)
- Uuemõisa alevikus elektri alajaam 20. saj algusest
- Haapsalu Metsakalmistu (Kalmistu tn 2, Haapsalu linn)
- Sinalepa kalmistu (Panga küla, Haapsalu linn)

⁴⁰ EELIS, seisuga 12.04.2023

TINGIMUSED PÄRANDKULTUURI OBJEKTIDELE

- Läbi pärandkultuuri objektide piirkonna aja- ja kultuuriloo väärtustamine ning eelduste loomine nt matka- ja õpperadade mitmekesistamiseks, turismi arendamiseks ning piirkonna aja- ja kultuuriloo (koduloo) uurimise ergutamiseks. Sellele aitavad kaasa suunavate viitade ja teabetahvlite paigaldamine ning vajadusel objektide ümbruse ja juurdepääsude korrastamine.
- Pärandkultuuri objektiks olevate hoonete ümberehitamisel väärtustada hoonetele iseloomulikke elemente, nagu fassaadi ja selle osi, korstnaid, uksi, aknaid, seadet või muid hoonetele iseloomulikke detaile.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega pärandkultuuri objektidele.
- Pärandkultuuri objekti ümbritseval alal tuleb säilitada põlispuud 20 m raadiuses. Võimalike põlispuude olemasolul tuleb puude raie kooskõlastada linnavalitsusega.
- Pärandkultuuri objektile, millele avalik juurdepääs puudub, tagatakse juurdepääs kooskõlastatult maaomanikuga.
- Riiklikult kaitsmata looduslike pühapaikade aladel (vt Tabel 11) tuleb vältida pinnase teisdamist jms pinnasetõid.
- Riiklikult kaitsmata looduslikes pühapaikades asuv ohvrikivi ja seda ümbritsevad põlispuud tuleb säilitada.
- Riiklikult kaitsmata looduslikes pühapaikades asuv hiiepuu või selle jäänused tuleb säilitada. Ilma põhjendatud vajaduseta tuleb vältida võimaliku hiiepuu juurimist.

3.1.9. Looduslikud pühapaigad

Looduslikud pühapaigad on olulise inimõjuta rahvapärismälestiste ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud paigad või asjad. Need on olulised rahvapärismälestiste ning kohaliku identiteedi kandjad. Tegemist on eriilmeliste objektidega, milleks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, kivid, allikad, jõed, ojad, koopad või erinevad maastikuvormid nagu künkad, orud või lohud. Ajaloolise loodusliku pühapaiga peamiseks tunnuseks on suulise rahvapärismälestise olemasolu, mis kõneleb pühakspidamisest, ohvrite toomisest, palvetamisest ja ravitsemisest.

Osa looduslike pühapaikade on riikliku kaitse all muinsuskaitse (üldnimetusega „mälestis“) või looduskaitse objektidena. Informatsiooni leiab nende kohta Kultuurimälestiste registrist: <https://register.muinas.ee/> või EELIS infolehel: <https://eelis.ee/>.

Tänapäeva Haapsalu linna kui haldusüksuse ala on suuresti kattuv endise Ridala kihelkonnaga – v.a Haeska küla, mis paiknes Martna kihelkonnas. Muinsuskaitseamet koordineerimisel toimus looduslike pühapaikade inventuur Läänemaa endistes kihelkondades 2019-2020. aastal, mille käigus kaardistati mitte-kaitsealuseid pühapaiku. Inventuuri tulemused on kantud pärandkultuuri kaardile.

Haapsalu linna territooriumil annavad tooni ravimistraditsiooniga seotud kivid, millest mitmed on seotud Kalevipoja nime ja pärimusega, aga ka hiie-nimelised kohad, pühad puud ja allikad.

Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas ja nendes tuleks minimeerida inimõju – v.a paikade traditsiooniline kasutamine või nende külastatavuse parandamine, sh ligipääsuteede korrashoid. Samuti tuleks eemaldada pühapaikadest inimtekkeline prügi ja vältida selle teket.

Pühade puude/puudesalude kaitsel on kõige olulisem metsamajandamise keeld, sh tuleks vältida, et pühad puud ja metsasalud ei muutuks tormihellaks lähedal paiknevate lõikuste tõttu. Pühaks peetud kividele on kõige ohtlikum maaparandus ja muud maastikku tugevalt mõjutavad tegurid (ehitus,

karjäärid). Kultuurmaastikul paiknevate pühapaikade puhul tuleks vältida põldude koristuse käigus nende juurde teiste kivide kuhjamist ja ala servade kündmist.

Allikate kaitse puhul tuleb vältida otsest kahju objektile (metsa majandamine, mis rikub pinnast, ehitus jm), kuid lisaks arvestada, et ümbruses toimuvad inimõjulised veerežiimi muutused ei kuivendaks allikat.

Looduslikud pühapaigad omavad lisaks kohaliku identiteedi hoidmisele ka turismi potentsiaali. Seetõttu võib kaaluda looduslike pühapaikade laiemat tutvustamist ja tähistamist infotahvlite ja/või teeviitadega.

3.1.9.1. Haapsalu linnas asuvad ajaloolised looduslikud pühapaigad

Tabel 10. Riikliku kaitse all olevad looduslikud pühapaigad

Nimetus ja kultuurimälestiste registri number/EELIS nr	Küla
Ohvrikivi Kalevipoja jäljega kivi (reg.-nr 10130)	Panga küla
Ohvrikivi ja ohvrikoht Leedapaju (reg.-nr 10124)	Lannuste küla
Ohvrikivi (reg.-nr 10123)	Kolila küla
Ohvriallikas Silmaallikas (reg.-nr 10122)	Laheva küla
Ohvrikoht Hiimägi (reg.-nr 10121)	Vilkla küla
Ohvrikoht Hiimägi (reg.-nr 10112)	Koheri küla
Ohvrikivi (reg.-nr 10110)	Kaevere küla
Ohvrikivi Kitsejäljega kivi (reg.-nr 10109)	Emmuvere küla
Ohvrikivi Hiiekivi / Maa-aluste kivi (reg.-nr 10104)	Haeska küla
Ohvrikivi Kalevipoja kivi (reg.-nr 10103)	Haeska küla
Ohvrikivi Kalevipoja kivi (reg.-nr 10099)	Väike-Ahli küla
Kivikalme ja ohvrikoht Vahtramägi (reg.-nr 10098)	Väike-Ahli küla
Kalevipoja kivi (pärandkultuuriobjekt 184:RIT:002, kaitstav looduse üksikobjekt KLO4000905)	Saanika küla

Tabel 11. Looduslikud pühapaigad, mis pole üksikobjektina riikliku kaitse all

Nimetus	Asukoht	Paiga olemus ja seisund
Tire suur kivi (pärandkultuuriobjekt 184:KIV:001)	Allika küla	Pärimuses kirjeldatakse kivi kui ohvrikivi ja nimetatakse andide jätmist kivi peale. Suuremõõtmeline kivi (5,7 x 4 x 2,3 m) paikneb Tire talu maal. Kuna kivi paikneb võsastunud lageraielangil, siis on kivi külastamine ja vaadeldavus raskendatud. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta kivi riikliku kaitse alla.
Sälumaa (pärandkultuuriobjekt 184:HII:001)	Kaevere küla	Pärimuses teatakse Sälumaad või Salumaad kui hiiesalu. Nimetatakse, et see olnud püha ja seal käidi ohverdamas. Ligi 15 aastat tagasi tehti piirkonnas lageraie ja vanemat metsa enam piirkonnas säilinud ei ole.
Salzkivi (pärandkultuuriobjekt 674:KIV:015)	Kiviküla	Pärimuses teatakse kivi ohvrikivina ja et kivile toodud soola, millele viitab ka kivi rannarootsikeeelne nimi. Soola toomine kivile on seotud ravimiskombestikuga. Kivi paikneb Uuskõrtsi poole suunduva tee ääres, on kergesti külastatav ja selle

		ümbrus on hooldatud. Kivi plaaniti 2000ndatel muinsuskaitse alla võtta, kuid selleni ei jõutud. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta kivi riikliku kaitse alla.
Püha pärn (pärandkultuuriobjekt 184:HII:002)	Käpla küla	Pärimuses kirjeldatakse puud hiiepuuna. Nimetatakse, et sealt käidi abi otsimas, mis andis ka tulemust. Põline pärnapuu asus Pärna küla õuel, kuid murdus 2015. aastal. Pärna juurevõsudest kasvavad vana kännu ümber uued pärnapuud.
Hiemägi (pärandkultuuriobjekt 184:HII:003)	Mägari küla	Pärimuses teatakse mäge Hiemäena ja nimetatakse seal ohverdamist. Eraldi mainitakse püha tamme, mis küll hävines juba 20. sajandi alguses ja mägi hariti põlluks. Tänapäeval on mäele kasvanud uued puud, sh ka üksikud tammed. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta ala riikliku kaitse alla.
Kalevipoja kivi (pärandkultuuriobjekt 184:RIT:003)	Tammiku küla	Pärimuses teatakse kivi kui ohvrikivi, kus käidi ravimas. Kivi süvendisse viidud ande ja soola. Kivi keskel on jalajälje sarnane süvend, mis arvatakse olevat tekkinud Kalevipoja astumisest kivi peale. Kivi on väikesemõõduline ja madal olles peaaegu maapinnaga tasa. Kivi ja pärimust selle kohta teavad ka kohalikud tänapäeval. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta kivi riikliku kaitse alla.
Hiemägi (pärandkultuuriobjekt 184:HII:004)	Võnnu küla	Pärimuses teatakse Hiemäge ja sellega seondult piirkonnas Hiievärvat, Hiieauku ja Hiiepõldu. Läheduses on ka Hiie talu. Tänapäeval on kõrgendik peamiselt lage, söötis maa, kus kasvavad põõsad ja üksikud puud, piirkonda on viidud põllukive.
Kalevipoja kivi (pärandkultuuriobjekt 184:RIT:004)	Vätse küla	Kivi teatakse kui Kalevipoja jäljega kivi, kuhu viidud ohvreid. Kivi kohta teavad pärimust ka tänapäeval kohalikud inimesed. Kivi on u meetri kõrgune, kuid suhteliselt lai. Kivil on suur, teravate servadega kausjas lohk. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta kivi riikliku kaitse alla.
Pahaga tamm (pärandkultuuriobjekt 674:PUU:003)	Vilka küla	Tamme juures käidi ohutamas (ravimas). Puu paikneb otse Haapsalu-Laiküla tee ääres ja on kergesti külastav. Tamm on tähelepanuvääriva vormiga vana puu, mille alumine osa on pahklikult paksenenud. Pahkliku osa ümbermõõt on umbes 4 m. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta tamm riikliku kaitse alla.
Hiiepõllud (pärandkultuuriobjekt 184:RIT:001)	Haeska küla	Haeska küla põhjaosas mälestise „Ohvrikivi Hiiekivi / Maa-aluste kivi (reg nr 10104)“ ümbruses on palju hiie-kohanime kandvaid objekte – Hiemägi, Hiiepõllud, Hiieoja. Kogu küla osa nimetatud Hiieotsa küla. Hiemäel kunagi kasvanud puud on juba ammu maha lõigatud ja 19. sajandi lõpus oli sellest järel ainult tammekännud. Piirkonda on kahjustanud ka maaparandus ja muu inimtegevus.
Pärnamägi (pärandkultuuriobjekt 184:KON:001)	Haeska küla	Mäge on nimetatud nii Pärnamäeks kui ka Hiemäeks. Pärimus kirjeldab mäel pühasid pärnasid, kus inimesed käisid ohverdamas ja jumalaid kummardamas. Pärimus sedastab kuidas mõisnik käskis pärnad maha võtta, kes seejärel nutnud nagu lapsed kolm päeva. Siis aga tulid uued pärnad vanade asemele, mida enam maha võtta ei julgetud. Tänapäeval on mäel kaks eraldi puudesalu, kuhu on viidud põllu pealt kive. Ajalooliste looduslike pühapaikade eksperdinõukogu on teinud ettepaneku võtta ala riikliku kaitse alla.

3.2. Looduslikud väärtused

3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvuspargid), hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaitstavate loodusobjektide eesmärgiks on hoida kõige iseloomulikumat ja väärtuslikumat Eesti looduses.

Kaitstavate loodusobjektide tingimused tulenevad looduskaitseseadusest, kaitse-eeskirjadest ja kaitse-kavadest. Üldplaneering kajastab kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskkonnaregister, EELIS, Maa-ameti geoportaal).

Kohaliku omavalitsuse tasandi kaitstavatel objektidel on piirkondlik tähtsus, need ei ole riikliku kaitse all, vaid need on hinnatud väärtuslikuks kohaliku omavalitsuse poolt. Tavaliselt on sellisteks objektideks maastik, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt seadusele.

Käesoleva üldplaneeringuga võetakse looduskaitseseaduse § 10 lg 7 p 1 alusel kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava maastikuna kaitse alla Paralepa mets ja Valgevälja mets. Kaitstava ala piirid ja kaitse- ja kasutustingimused on määratud käesoleva üldplaneeringuga.

Linnalähedaste rohealade metsade põhieesmärk on säilitada looduskeskkonda ja pakkuda linlastele ning külastajatele puhke- ja virgestusvõimalusi. Seetõttu on seal oluline avalik huvi keskkonda ilmestavat metsa kui kooslust rohealade põhieesmärkide täitmiseks järjepidevalt säilitada. Avalikku huvi on Haapsalu elanikud ja keskkonnaorganisatsioonid ka Haapsalu linna üldplaneeringu koostamisel väljendanud⁴¹.

Metsade liigne majandamine riigimetsades asuvatel puhkealadel, väärtuslikel maastikel, kogukonnametsades ja looduskaitsealadel on elanikkoda vastandanud ja lõhestanud just juba teostatud ja kavandatavate uuendusraiate osas. Riigimetsade majandamisel sellistes metsades tuleb lähtuda metsa uuendamise vajadusel ka eesmärgist säilitada metsade kultuurilis-ajalooline väärtus, esteetiline väärtus, looduslik väärtus, identiteediväärtus ja puhkeväärtus.

2022. aastal Turu-uuringute AS-i poolt läbi viidud uuring näitab, et 68 % Eesti elanikest pooldab riigimetsas raiemahu vähendamist, sealjuures 26 % vähemalt poole ja 25 % vähemalt kolmandiku võrra. Samuti näitab uuring, et 77 % eestimaalastest pooldab riigile kuuluva tulundusmetsa majandamist püsimetsana⁴².

Uuendusraie korral lageraiet kasutades ei ole rohealade põhieesmärkide järjepidev täitmine tagatud, kuna selle käigus likvideeritakse alalt kõik puud (peale üksikute säilik- või seemnepuude), mistõttu jäävad need metsaosad mitmeks aastakümneks kõrgmetsata. Selline raie toob kaasa negatiivseid muutusi elustikule ja elanike puhkevõimalustele. Linna puhkemetsade elustikulise ja rekreatiivse väärtuse järjepideva säilimise tagab metsade majandamine valdavalt püsimetsanduse võtteid rakendades valikraiega ja hooldusraiega.

Metsade struktuuri sobivust rekreatsiooniks on inimeste eelistuste tasemel palju uuritud. Üldiselt loetakse headeks puhkemetsadeks küpseid ja vanemaid metsi, kus lageraieid peaaegu ei ole, kuid mets on hõre. Eriti madala rekreatsioonilise väärtusega on noorendikud⁴³.

Paralepa metsas hõlmab kaitse alla võetav ala Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetammi ja mereranna vahelist ala, sh parkmetsa ala Haapsalu linnas ning Paralepa metsa Kiltsi külas ehk metsaala Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetammi Paralepa aleviku ja Ungu oja vahel. Kaitstava

⁴¹ Vt Haapsalu linna üldplaneeringu koostöötabelid <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

⁴² Turu Uuringute AS, Omnibussuuring, 2022.

⁴³ Metsanduse arengukava alusuuringus kuni aastani 2030 <https://dspace.emu.ee/xmlui/handle/10492/4578>

ala ulatus on kantud üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse kohaliku kaitsealuse metsa maa-alana.

Valgevälja metsas hõlmab kaitstav ala Lihula maantee ja Randsalu oja vahelist metsaala asustusüksuses Haapsalu linn. Kaitstava ala ulatus on kantud üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse kohaliku kaitsealuse metsa maa-alana.

Paralepa ja Valgevälja metsa kaitsealadel asuvad vaid kohaliku omavalitsuse metsad ja riigi omandis olevad metsad (katastriüksused 18301:016:0110, 67401:001:0668 ja 67401:001:0264). Haapsalu linnas kui omavalitsuses on riigimetsa kokku (metsamaa kõlvik maakatastri andmetel) – 3083 ha. Sellest asub kohalikul Paralepa metsa kaitsealal 229 ha ehk 7,4 %.

Haapsalu linna munitsipaalmetsta (metsamaa kõlvik maakatastri andmetel) on kokku – 381 ha. Sellest asub kohalikul Paralepa ja Valgevälja kaitsealal kokku 182 ha ehk 47,8 %. Ka kõik ülejäänud linnametsad asuvad kogu ulatuses uuendusraie piiranguga aladel.

Haapsalu Linnavalitsuse hinnangul ei ole riigile ülemäära koormav Haapsalu linna kui omavalitsuse territooriumil 7,4 % ulatuses riigi metsamaa arvamine kohaliku kaitseala koosseisu eesmärgiga säilitada kohaliku kogukonna hüvanguks linnalähedane looduslik puhkeala.

3.2.1.1. Paralepa metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused

Paralepa mets võetakse kohaliku kaitse alla puhke- ja ajaloolis-kultuuriliste väärtustega maastiku säilitamise, rohevõrgustiku sidususe tagamise, loodusliku mitmekesisuse säilitamise, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade, metsa vääriselupaikade, puhke- ja virgestusalade kaitse eesmärgil.

Paralepa piirkonnas, nii Haapsalu linnas kui ka Kiltse külas asuvad metsad on kohaliku elanikkonna meelis marja- ja seenemetsad ning peamine rekreatsiooniala, kus asuvad Paralepa terviserajad ja mida läbib ka rahvusvaheline ranniku matkatee. Paralepa parkmetsa osa on kaitse alla võetud ajalooliselt kujunenud planeeringu alusel dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistuna ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamiseks ja arendamiseks. Oluline on säilitada ja kaitsta ala maastikulisi ja looduslikke väärtusi, et oleks tagatud selle ajaloolise parkmetsa järjepidev ja terviklik kaitse.

Puhkemetsade väärtust tõstab puistute erilmelisus. Lisaks tüüpilistele männipuistutele leidub siin ka näiteks kuusikuid, kaasikuid ja segapuistuid, mis kokku moodustab mitmekesise metsamaastiku. Kõige suuremaks ohuks siin on liiga intensiivne metsade majandamine lageraietega, mis mõjutab negatiivselt nii metsade ja maastike ilmet kui ka bioloogilist mitmekesisust.

Uuringud kinnitavad, et koduümbruse atraktiivne looduslik keskkond aitab parandada inimeste füüsilist ja vaimset tervist ja julgustab inimesi tervisesporti tegema. Kuna just vanemad metsad pakuvad inimestele rohkem esteetilist naudingut ning on ka elurikkamad, siis on soov neid kaitsta ja säilitada.

Kogu alal asuvad 2,5 km valgustatud liikumistrada, 4,6 km liikumistrada ja 4,5 km matka- ja jalgrattakrossirada ning Paralepa metsa õpperada. Liikumistradasid kasutavad tervisesportlased jooksmiseks, käimiseks, kepikõnniks, orienteerumiseks, suusatamiseks ja ratsutamiseks. Koolid viivad seal läbi kehalise kasvatuse tunde, lasteaiad matku ja piknikke. Jalgrattakrossiradade kasutajaist on moodustunud Paralepa Jalgrattaklubi, kelle eestvedamisel korraldatakse erinevaid jalgrattavõistlusi, millest tuntuim on Marimetsa Kapp. Tulevikus võiks arendada radade sidusust ja märgistust, samuti võiks kavandada lõkke- ja puhkealasid. Paralepa metsa linnapoolses servas on vastavatud kõrgseikluspark, metsa on avastanud ka geopeituse mängijad. Siin asub orienteerumisklubi OKAS püsirada ja ka Paralepa metsa õpperada, mille hariduslikku potentsiaali võiks edasi arendada ja täiendada näiteks püsimeetsandust ja mullastikku, aga ka looduskaitset ja bioloogilist mitmekesisust tutvustavate siltidega. Selle raja läbimine ja läbitöötamine võiks olla osa piirkonna koolide loodusõpetusest.

Paralepa mets on oluline Haapsalu linnale ka bioloogilise mitmekesisuse säilitamise seisukohast.

Ajaloolis-kultuurilised väärtused Paralepa metsa kaitstava ala piirkonnas:

- alal asub Paralepa-Pullapää metsanduslik õpperada, mida soovitakse taastada, säilitada ja korrastada;
- alale jäävad pärandkultuuri objektid: Paralepa-Ungru metsatee, Põline metsatee, Ristimiskivi, Paralepa tormilank (ajaloosündmuste, traditsioonidega seotud puistu), Paralepa metsavalvekordon, Ungru metsa puukooli koht (vana metsataimla), Sepapaja männid (põlispuud) Paralepas ja Ungru tee kivisild;
- alale jääb Lääne-Eestile omane üleujutatav rannamaastik parkmetsa põhjaosas;
- Paralepa ülemine tuletorn;
- alal asuvad üle saja-aastase ajalooga puhkemetsad (Paralepa metsad võeti puhkealana kasutusse juba 19. sajandil. Sihipärane puhkeala väljaarendamine algas 1920ndatel aastatel⁴⁴).

Kaitstaval alal saavad täiendavalt hoitud ka alal asuvad ja riiklikult kaitstavad loodusväärtused – I-II kaitsekategooria ohustatud liikide elupaigad ja 17 metsa vääriselupaika. Alal on registreeritud II kaitsekategooria kährikseene KLO9600292 ja I kaitsekategooria leht-kobartorbiku (KLO3002110) püsielupaigad, II kaitsekategooria loomaliigid (nahkhiired): habelendlane KLO9122069, Loodusdirektiiv 1330, U2; tiigilendlane KLO9122073, Loodusdirektiiv 1318; põhja-nahkhiir KLO9108723, Loodusdirektiiv 1313; suurkõrv KLO9122072, Loodusdirektiiv 1326, U2; käabus-nahkhiir KLO9122071, Loodusdirektiiv 1309; pargi-nahkhiir KLO9108749, Loodusdirektiiv 1317; suurvidevlane KLO9122070, Loodusdirektiiv 1312; hõbe-nahkhiir KLO9122074, Loodusdirektiiv 1332; veelendlane KLO9122074, Loodusdirektiiv 1314. Vaatamata nahkhiirte arvukusele ei ole Paralepa metsade puistu nahkhiirte elupaigana kaitstud. Siiski on Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkirjaga nr 1-1/17/150 kinnitatud põhimõtted nahkhiirlaste elupaigapuistute (mets, park jm) hooldamiseks ja majandamiseks⁴⁵. Peamine soovitus on eelistada nahkhiirte elupaigapuistute majandamist püsimetsana ja lisaks on seatud erinevaid piiranguid metsatööde teostamiseks, sest nahkhiired on väga tundlikud maastiku muutumise osas ja raietegevus mõjutab nende elutegevust oluliselt.

Lisaks asub alal kaitstav looduse üksikobjekt Peetrikivi (KLO400047) ja selle piiranguvöönd.

Üldplaneeringu koostamise ajal oli Paralepa parkmetsa osa siseriikliku kaitse all (Paralepa ja Pullapää mets KLO1200047), mille osas tegi Keskkonnaamet Haapsalu Linnavalitsusele ettepaneku võtta ala üldplaneeringu menetluse käigus kohaliku kaitse alla. Riiklikult oli ala kaitse all puistuna, mille kaitsekorda reguleeris kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri⁴⁶. Sellest tulenev kaitsekord ei olnud Keskkonnaameti hinnangul Paralepa ja Pullapää metsa kaitseks otstarbekas ja piisav⁴⁷.

26.09.2022 algatas Keskkonnaminister Paralepa ja Pullapää metsa kaitse alt välja arvamise menetluse⁴⁸. Menetlus lõppeb Vabariigi Valitsuse vastava määruse kehtestamisega.

Riigimetsad Paralepa metsa kaitstaval alal on Haapsalu linna riigimetsade majandamise kava alusel arvatud RMK kõrgendatud avaliku huviga alade (KAH alade) koosseisu. Sinna on kavandatud aastateks 2023 ja 2028 erinevad uuendusraided, mille teostatavuses pole osapooled veel lõplikult kokkuleppele jõudnud.

⁴⁴ Läänemaa looduse õpperajad, Tiit Kaljuste, 2006

⁴⁵ Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkirja nr 1-1/17/150 Lisa- Põhimõtted nahkhiirlaste elupaigapuistute (mets, park jm) hooldamiseks, majandamiseks.

⁴⁶ Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/1001100>, 16.02.2021

⁴⁷ Keskkonnaameti 09.12.2020 kiri nr 7-9/20/12741-7

⁴⁸ Keskkonnaministri käskkirja 26.09.2022 nr 1-2/22/337

Omavalitsuse hinnangul tuleb väärtuslikke maastikke (Pullapää-Paralepa-Topu) ja kõrge puhke- kui ka loodusväärtusega alasid kaitsta kohaliku omavalitsuse poolt täiendavalt just metsade liigse majandamise eest. Üldplaneering ongi oma sisult avalik kokkulepe erinevate huvidega osapoolte vahel.

Kaitstava ala kasutustingimused on määratud lähtuvalt ala esteetilisest, ajaloolis-kultuurilisest ja loodus- ning keskkonkakaitsest väärtusest ja Haapsalu kogukonna huvidest, mida on väljendatud nii kehtivate kui ka käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal. Kaitstav ala asub maakonnaplaneeringuga määratud Paralepa-Pullapää-Topu väärtusliku maastiku alal ja roheline võrgustiku astmelaul.

Väärtuslike maastiku määramise meetodikas⁴⁹ rõhutatakse, et metsade raie ohustab väärtuslike maastike säilimist. Haapsalu Linnavalitsuse hinnangul tagaks väärtusliku maastiku säilimise antud asukohas metsade majandamine lageraiet vältivaid raieviise kasutades.

Paralepa metsa kaitstava ala piiresse jääva metsaala kaitse alla võtmise ettepanek on tehtud ka 2006. aastal kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringuga, kuid kohaliku omavalitsuse kaitstava maastiku moodustamise ettepanekut ei menetletud lõpuni.

3.2.1.2. Valgevälja metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused

Valgevälja mets võetakse kohaliku kaitse alla puhkemaastiku säilitamise, rohevõrgustiku sidususe tagamise, loodusliku mitmekesisuse säilitamise, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade, metsa vääriselupaikade, puhke- ja virgestusalade rajamise ja kaitse eesmärgil.

Valgevälja mets on munitsipaalomandisse kuuluv mitmekesise looduskoolesusega metsamaa, kus okaspuu- ja segametsad vahelduvad sooga. Ala on liigniiske, kuid kuivemal aastaajal on enamik teeradadest jalgsi läbitavad. Valgevälja mets on Haapsalu linna Kastani piirkonna ning Uuemõisa aleviku elanikkonna kodulähedane rekreatsiooniala. Alal asuvad looduslikud jalgteed ja matkarajad, mida kasutatakse jalutamiseks, koriluseks, matkamiseks ja orienteerumiseks.

Loodusväärtustest on Valgevälja metsas inventeeritud II kaitsekategooria (kanakull) ja III kaitsekategooria (öösorr) kaitsealuste lindude püsilupaiku ja kuus metsa vääriselupaika. Kuna kanakulli pesapuid on metsas palju, on arvatud nii kanakulli kui öösorri elupaigad I kategooria kohaliku kaitsealuse metsa hulka.

Valgevälja metsa kaitse alla võtmise ettepanek on tehtud ka 2006. aastal kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringuga, kuid kaitstava ala moodustamise ettepanekut pole menetletud lõpuni.

Käesolevas üldplaneeringus käsitletakse seda ala vähendatud mahu. Tegemist on linna kui asustatuse reservmaaga, kuhu on kavandatud ka linna tiheasustusala perspektiivne laiendus.

Kaitstava ala kasutustingimused on määratud lähtuvalt ala esteetilisest, loodus- ning keskkonkakaitsest väärtusest ja kogukonna huvidest, mida on väljendatud nii varem kehtestatud haapsalu linna üldplaneeringus kui ka käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal. Kaitstav ala asub Lääne maakonnaplaneeringuga määratud ning käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud rohevõrgustiku astmelaul.

3.2.1.3. Kohaliku kaitse aluste metsade kaitse- ja kasutustingimused

Kaitstava ala valitseja on Haapsalu Linnavalitsus.

Kaitstaval alal on lubatud:

- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad ja veekogud;

⁴⁹ Väärtuslike maastike määramise meetodika <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/laanemaa/laane-maakonnaplaneering-2030/>

- tervise- ja matkarajad, spordiplatsid, mänguväljakud ning neid teenindavad väikesemahulised hooned, sh kioskid, tualetid jms;
- maa-ala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne.
- ehitustegevus olemasolevatel hoonestusaladel vastavalt kehtivale ehitusõigusele ja maakasutusele.

Kohaliku kaitse aluse metsa põhifunktsioon ei ole metsa tulunduseesmärgil majandamine. Kohaliku kaitse aluse metsa maa-alad jagunevad kaheks kategooriaks lähtuvalt metsade majandamisele kohaldatavatest tingimustest:

I kategooria kohaliku kaitse aluse metsa maa-ala on rangemate kasutustingimustega, kuna tegemist on valdavalt rohevõrgustikku ja väärtuslike maastike hulka kuuluvate metsadega või veekogu kaldavööndis asuva metsaga, kus tuleb säilitada kasvav mets kui väärtus ja selle kaitsev funktsioon.

II kategooria kohaliku kaitse aluse metsa maa-ala on leebemate kasutustingimustega, kuna tegemist on valdavalt puhkeotstarbelise metsaga, kus tuleb säilitada kasvav mets mahus, mis võimaldab endiselt puhkeotstarbe realiseerimist.

I KAITSEKATEGORIA KOHALIKU KAITSE ALUSE METSA MAA-ALA KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED

- Kohaliku kaitse aluste metsade alale jäävad riikliku kaitse all olevate looduse üksikobjektide puhul tuleb lähtuda nende kaitsetingimustest.
- Nahkhiirte võimalikes elupaikades, sh mis on teada, aga pole veel kaardistatud, tuleb raadamist või valgustamist nõudvate arenduste korral käsitleda mõjusid nahkhiirtele ning vajadusel teostada uuringud nahkhiirte elupaikade selgitamiseks.
- Majandustegevus, sh mistahes ehitise ehitamine, raietööd vms tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega. Majandustegevus on lubatud, kui see arvestab üldplaneeringus sätestatud piirangutega.
- Haapsalu Linnavalitsus ei kooskõlasta maa-alal tegevust, mis võib kahjustada kaitstava ala kaitse-eesmärgi saavutamist või säilimist.
- Maa-ala on valdavalt ette nähtud avalikuks kasutamiseks.
- Metsamajandustööde kavandamisel tuleb tööde planeerimisse kaasata piirkonna kohalik elanikkond ja mittetulundusühendused (külanemad, külaseltsid, keskkonnaorganisatsioonid jms, vastavad kontaktid saab linnavalitsusest).
- Maa-alal on keelatud uuendusraie ja lubatud hooldusraie ning valikraie. Valik- ja hooldusraie korral ei tohi puistu täius langeda alla 0,6. Kui seda ei ole võimalik järgida, siis ei tohi korraga välja raiuda üle 15% tagavarast⁵⁰.
- Uuendusraie on lubatud Haapsalu Linnavalitsuse loal metsakahjustuse korral, v.a Paralepa ja Pullapä metsandikus⁵¹.
- Raadamine on lubatud trassikoridoride rajamiseks ja laiendamiseks (teede ja liinide kaitsevööndid; tervisespordi- ja matkarajad).
- Raietöid ei teostata lindude pesitsemis- ja nahkhiirte poegimisperioodil.

⁵⁰ Eestimaa Looduse Fondi soovitusel Haapsalu linna üldplaneeringu eeskirja metsaalade majandamiseks ja kaitseks, 2022.

⁵¹ Endine riiklik kaitseala (Paralepa ja Pullapä mets)

- Soostunud ala Ruhisoo rabamaastikus ei kuivendata.
- Keelatud on energiapuistute rajamine. Energiapuistutes on sobivad elutingimused tagatud vaid vähestele liikidele⁵².
- Keelatud on puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnaselt või pinnast kahjustades. Pinnase kahjustamine rikub ala esteetilist väärtust ja kahjustab looduslikku taimestikku.
- Metsa kokku- ja väljaveoteedena tuleb kasutada valdavalt olemasolevaid teid ja metsasihte.
- Metsa kokku- ja väljaveoteed ja metsamaterjali ladustamisplatsid tuleb pärast tööde lõpetamist taastada raie eelsesse seisu.
- Telkimine ja lõkketegemine on lubatud vaid selleks ettenähtud alal.
- Alal on lubatud kergliiklus ja selleks ettenähtud taristu.
- Mootorsõidukitega liikumine metsateedel on lubatud üksnes maa-ala ja seda teenindava taristu hooldamiseks ning maa-alal teostatavate tegevuste teenindamiseks Haapsalu Linnavalitsuse loal.

II KAITSEKATEGOORIA KOHALIKU KAITSE ALUSE METSA MAA-ALA KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSED

- Kohaliku kaitse aluste metsade alale jäävad riikliku kaitse all olevate looduse üksikobjektide puhul tuleb lähtuda nende kaitsetingimustest.
- Nahkhiirte võimalikes elupaikades, sh mis on teada, aga pole veel kaardistatud, tuleb raadamist või valgustamist nõudvate arenduste korral käsitleda mõjusid nahkhiirtele ning vajadusel teostada uuringud nahkhiirte elupaikade selgitamiseks.
- Kiltsi leht-kobartoriku püsielupaigas (PEP) ei kavandata üldplaneeringuga maakasutuse muudatusi ega ehitisi. Kiltsi leht-kobartoriku PEP ala kuulub sihtkaitsevööndisse, mille kaitsekord on rangem kui kohaliku omavalitsuse tasandi kaitse alla võetaval metsal. Tegevused püsielupaiga lähistel metsas tuleb kooskõlastada püsielupaiga valitsejaga (Keskkonnaamet).
- Majandustegevus, sh mistahes ehitise ehitamine, raietööd vms tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega. Majandustegevus on lubatud, kui see arvestab üldplaneeringus sätestatud piirangutega.
- Soostunud ala Ruhisoo rabamaastikus ei kuivendata.
- Haapsalu Linnavalitsus ei kooskõlasta maa-alal tegevust, mis võib kahjustada kaitstava ala kaitse-eesmärgi saavutamist või säilimist.
- Maa-ala on valdavalt ette nähtud avalikuks kasutamiseks.
- Metsamajandamistööde kavandamisel tuleb tööde planeerimisse kaasata piirkonna kohalik elanikkond ja mittetulundusühendused (külavanemad, külaseltsid, keskkonnaorganisatsioonid jms, vastavad kontaktid saab linnavalitsusest).
- Maa-alal on lubatud uuendusraie järgmistel tingimustel:
 - uuendusraiet ei teostata vääriselupaikades;
 - uuendusraiet ei teostata elamualade kaitseks elamutega piirneval metsaalal 75 m laiuse ribana. Laiuse arvutamise lähtekoht on elamu maa-ala juhtotstarbega ala piir;

⁵² eramets.ee/metsandusuudised/metsa-majandamisest-kaitsealal/

- turberaie langi maksimaalne suurus võib olla kuni 2 ha;
- lageraie on keelatud, v.a linnavalitsuse loal metsakahjustuse korral ja põhjendatud vajadusel erandkorras metsa hea seisundi või esteetilise väärtuse säilimise tagamiseks. Erandid võib lubada metsaeraldistel, kus on eelnevalt teostatud vääriselupaikade jt loodus- ja kultuuriväärtuste inventuur. Erandi rakendamise eeldataval vajadusel kaasab linnavalitsus hinnangu andmiseks sõltumatu eksperdi, kelle ülesandeks on hinnata, kas raied on vastavuses metsa säästva majandamise eesmärgiga metsaseaduse § 2 lg 2 kohaselt ja kas kavandatav tegevus vastab kaitseala kaitsetingimustele. Erandkorras lageraie lubamise otsustab kaitseala valitseja – Haapsalu Linnavalitsus;
- olemasoleva lageraie langile piirneval alal võib teostada uue raie, kui mets raielangil on uuenenud. Puud peavad olema elujõulised ja paiknema ühtlaselt kogu uuendataval alal;
- raadamine on lubatud trassikoridoride rajamiseks ja laiendamiseks (teede ja liinide kaitsevööndid; tervisespordi- ja matkarajad);
- mets loetakse uuenenuks kui hektaril kasvab vähemalt 1000 4-meetri⁵³ kõrgust ja kõrgemat metsa uuenenuks lugemisel arvesse võetavat puuliiki. Vähemalt 4 m kõrgune mets on vastavalt teadusuuringule lageraie visuaalse kvaliteedi säilitamise künnis maastikel;
- puude olemasolu pole nõutav hukkunud metsaosas või raiesmikul paiknevates looduslikes sulglohkudes, oksavallidel ja raiejäätmatega tugevdatud kokkuveoteedel.
- Raietöid ei teostata lindude pesitsemis- ja nahkhiirte poegimisperioodil⁵⁴.
- Keelatud on energiapuistute rajamine.
- Keelatud on puidu kokku- ja väljavedu külmumata pinnaselt või pinnast kahjustades. Pinnase kahjustamine rikub ala esteetilist väärtust ja kahjustab looduslikku taimestikku.
- Metsa kokku- ja väljaveoteedena tuleb kasutada valdavalt olemasolevaid teid ja metsasihte.
- Metsa kokku- ja väljaveoga rikutud metsatee ja maastik ning metsamaterjali ladustamisplatsid tuleb pärast tööde lõpetamist korrastada raie eelsesse seisu.
- Telkimine ja lõkketegemine on lubatud vaid selleks ettenähtud alal.
- Alal on lubatud mootorsõidukite- ja kergliiklus selleks ettenähtud teedel või radadel.
- Maaparandussüsteemide ja nende eesvoolude muutmist põhjustavad tegevused, sh lisavee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi, on vajalik kooskõlastada Põllumajandus- ja Toidumetiga.

⁵³ Teadusuuring – Public Acceptability Thresholds of Clearcutting to Maintain Visual Quality of Boreal Balsam Fir Landscapes. J. Pâquet ja L. Bélanger 1997

<https://academic.oup.com/forestscience/article/43/1/46/4627363?login=true>

⁵⁴ Piirangu lubatavus tuleneb üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹.

3.2.2. Vääriselupaigad

Vääriselupaigad on metsaseadusest tulenev mõiste – tegu on aladega, kus on suur tõenäosus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks. Keskkonnaministri käskkirja alusel on kõik riigimetsas asuvad vääriselupaigad kaitstud. Eraomanikule kuuluvas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Vääriselupaiku on üldplaneeringus võetud arvesse teiste tegevuste (sh maakasutuse ja ehitustegevuse) kavandamisel. Vääriselupaigad on arvestatud rohevõrgustiku koosseisu ning kaitsealuse maa-ala ning kohaliku kaitse all oleva metsa juhtotstarbe koosseisu. Tingimused vääriselupaikade kasutamiseks on toodud õigusaktides ning läbi rohevõrgustiku elementide või maakasutuse juhtotstarvete määratud tingimuste.

3.2.3. Rohevõrgustik

Rohevõrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tugialadest ning neid ühendavatest rohekoridoridest. Laiemalt mõeldakse rohevõrgustiku all nii looduslike kui ka poollooduslike alade jms keskkonnanäelementide ökoloogiliselt toimivat võrgustikku, mis on loodud ja mida hallatakse eesmärgiga tagada looduslike protsesside toimimine, pakkuda mitmesuguseid ökosüsteemiteenuseid ning leevendada kliimamuutuste mõju. Seega võivad rohevõrgustiku hulka kuuluda ka inimtekkelised haljastud, puhkealad, mänguväljakud, kalmistud, spordirajatised, ökoduktid, rohekatused jm elustikku ning ökosüsteemi teenuseid toetavad rajatised.

Rohevõrgustik koosneb:

Tugialad – piirkonnad, millele rohevõrgustiku süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega. Tugialadel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne).

Rohekoridorid – tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

Astmelauad – tugialade ja rohekoridoride paremaks ühenduseks loodud üleminekualad. Need on vähem massiivsed, kuid aitavad tagada sidusust läbi nn hüppelaua efekti.

Üldplaneeringuga on Lääne maakonnaplaneeringuga määratletud rohevõrgustikku tänase Haapsalu linna vajadustest lähtuvalt täpsustatud, arvestades muuhulgas varem kehtinud üldplaneeringus määratletud rohevõrgustikku ning selle rakendamiseks tingitud vajadusi. Täiendavalt on lisatud uued rohealad rohevõrgustiku sidususe paremaks tagamiseks.

Rohevõrgustiku osana käsitletakse ka sinivõrgustikku, mille moodustavad Väinamerele ulatuv tugiala ja erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

Rohevõrgustiku aladele kavandatud kitsendused ei välista eraomandi kasutamist kinnistute olemasoleva katastrisihtotstarbe kohaselt, mistõttu ei näe üldplaneering ette rohevõrgustiku sidususe toimumiseks seatud piirangute kompenseerimist eraomanikele ning kohalikele omavalitsusele ei kaasne piirangute seadmisega eraomandile sundvalduse seadmise või sundvõõrandamise kohustust.

majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest, sh käesolevast üldplaneeringust tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.

- Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
- Rohevõrgustikul paikneva maakasutuse otstarvet muudetakse vaid põhjendatud vajadusel. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
- Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt kinnistu põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Kiskjatele ligipääsu piiramiseks on soovitatav tarastada Valgevälja metsa rohealale kavandatud lemmikloomade matmispaik.
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudtee tarastamata lõikudel, kus raudtee ristub rohevõrgustiku elementidega.
- Rohevõrgustiku alale on vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida ehitise või rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusus, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Olemasolevate karjääride laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjääride laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusus.
- Karjääride sulgemisel tuleb taastada alad viisil, mis tagaks nende edaspidise toimimise rohevõrgustiku osana (näiteks puhkeala, veekogu baasil puhkeala, metsastamine vmt).
- Maardlate kasutuselevõtul tuleb vältida alasid, mis asuvad rohevõrgustikus. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid rohevõrgustikule ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Rohevõrgustiku säilimise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks tuleb säilitada maaparandusobjektidel põllumaade vahele rajatud metsaalad, st ei muudeta maakasutuse sihtotstarvet ega kõlvikulist koosseisu, kuna metsal on oluline tähtsus ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni⁵⁵ olemasolu ja säilitada seisu- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit. Veekogude kuju (voolusängi) muutmine (lihtsustamine) vähendab enamasti nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana.
- Rohevõrgustiku konfliktikohtades (nt kavandataval Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteel või Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteel) tuleb rakendada meetmeid, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Oluline on säilitada looduslikku säilitada looduslikku kooslust rohekoridori toimimiseks kogu roekoridori ulatuses. Maanteetrassi või muu konfliktala lõikumisel

⁵⁵ Ökoton on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.

rohevõrgustikuga tuleb rakendada erimeetmeid. Näiteks paigaldada alale kiirusepiirangud, hoiatavad liikluskorraldusvahendid vms. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada nt võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truubid vms.

- Tegevuste lubamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada, et riigi ja piirkondliku tasandi tugialade ja astmelaudade ulatus (kogu pindala) ei väheneks üle 10%.
- Korduva üleujutusega Läänemere rannaaladel paiknevatel rohevõrgustiku aladel (tuumala, astmelaud, koridor) ei ole lageraie lubatud kuni ranna piiranguvööndi piirini. Ranna piiranguvööndi arvestamise lähtejoon hajaasustuses on käesoleva üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piir, selle puudumisel 1 m samakõrgusjoon⁵⁶. Ranna piiranguvööndi ulatus arvestatuna nimetatud lähtejoonest on kantud infokihina üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse (vt ka jaotis 3.2.9.).

TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALAL

- Maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada korrastamise või asendusalade leidmise kaudu.
- Uusi kompaktse hoonestusega alasid tugialadele ei kavandata. Säilitada tuleb alade terviklikkust ja vältida tuleb terviklike loodusala killustumist.
- Olemasolevate karjääride kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Kaevandamistegevuse lõpetamise järel tuleb alad korrastada ja kujundada rohevõrgustikku sobivalt.

TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Rohekoridori uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte ei ehitata. Rohekoridoris loetakse suuremahuliseks tootmis- ja äriobjektiks üle 100 m² ehitusaluse pindalaga ja enam kui kahe korrusega hooneid.
- Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine ja laiendamine, kui on tagatud rohekoridori säilimine vähemalt 2/3 selle laiuselt.
- Rohevõrgustiku rohekoridoris tuleb vältida seda katkestavate aedade ning muude ulukite liikumist takistavate rajatiste püstitamist;
- Aiaga piiratud õueala suurus rohekoridoris on kuni 0,4 ha ning aedade ja hoonegruppide omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine;
- Rohevõrgustiku rohekoridoris ehitades, väljaspool olemasolevaid hajaasustuse hoonestusalasid, peab koridori alaga ristisuunas vähemalt 100 m laiune koridori riba jääma katkematuks.
- Metsa majandamisel alla 400 m laiustes rohekoridorides on lubatud vaid kuini 1 ha suurusel lageraielangid, mis tuleb kavandada selliselt, et 1/2 koridori laiuselt samaaegselt lageraiet ei teostata, sest lageraie on raieliik, mis põhjustab enim häiringuid maismaaloomade elutegevusele ja laiemalt kogu metsa ökosüsteemi toimimisele. Lageraie langi suuruse piirangut ei pea järgima metsakahjustuse korral.

⁵⁶ Looduskaitse seadus § 35 lg 2 ja 3¹, 37 lg 2, § 38 lg 1 p 2 ja lg 2

3.2.4. Linnahaljastus

Haljastuse säilimine ja täiendava haljastuse lisamine linnakeskkonda tagab elurikkuse ja bioloogilise mitmekesisuse, võimaldab kohaneda kliimamuutustest tingitud mõjudega (soojasaarte vältimine, üleujutustega kohanemine, sademevee ärajuhtimine) ning rikastab linnakeskkonda loodusväärtustega. Linnahaljastus hoiab inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (puhas õhk, sademevee ärajuhtimine) ja võimaldab linlikule elulaadile täiendust loodusläheduse kaudu.

Hoonestatavate alade üldised rajamis-, kasutus- ja hooldustingimused ja haljastamise nõuded on liigitatud lähtuvalt maa-ala juhtotstarbest. Katastriüksuse haljastus- ja kasutusvõimalused tuleb määrata detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega arvestades üldplaneeringut.

ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE HAAPSALU LINNASTUS

- Katastriüksuste hoonestamisel ja juurde ehitamisel eelistada olemasoleva haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele.
- Haljastuse kavandamisel tuleb esmalt lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise põhimõttest, seejärel lähtuda määratud haljastuse osakaalust (kui see on juhtotstarbele üldplaneeringus antud) ning alles seejärel leida muid viise haljastuse tagamiseks katastriüksusel koostöös linnavalitsusega.
- Kui olemasoleva haljastuse säilitamiseks võimalused puuduvad, tuleb katastriüksusele rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja katastriüksuse kasutusega.
- Igal hoonestatud katastriüksusel võiks kasvada vähemalt üks puu, soovitatavalt lehtpuu, et tagada linnahaljastuse säilimine. Lehtpuu neelab välisõhust paremini saastaineid ja toodab linnakeskkonnas enam hapnikku kui muu haljastus. Üks küps puu, olenevalt suurusest ja tüübist, suudab toota vajalikku hapnikku reeglina 2-le või enamale inimesele.
- Avatud maapealsed parklad tuleb liigendada, kombineerides parkimist haljassaartega.

ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE ELAMU MAA-ALADEL HAAPSALU LINNASTUS

- Elamu maa-aladel peab hoonet ümbritsev ala elamumaa katastriüksusel olema osaliselt haljastatud. Üksnes kõvakattega pinnad väljapool hoonestatud ala ei ole lubatud.
- Aedlinnalised elamualad Paralepa alevikus, Uuemõisa alevikus, Haapsalu tuumalas (teiste hulgas Staadioni, Õpetaja, Jalaka, Sambla tänavatel) peavad soodustama liigirohkust ja elupaiku. Aedlinnalised elamualad on olulised osad linna rohevõrgustikust.
- Katastriüksuste eesaedade kujundamisel on soovituslik lähtuda piirkonna väljakujunenud miljööst – näiteks viljapuude kasutus, leht- või okaspuude osakaal jmt.
- Hekkide rajamisel tuleb jälgida, et see ei hakkaks piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.

ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE KORTERELAMU MAA-ALADEL HAAPSALU LINNASTUS

- Uushoonestuse kavandamisel või olemasoleva hoonestuse laiendamisel tuleb alati tagada, et korterelamute juurde ette nähtud muud korterelamu funktsiooni toetavate tegevuste (parkimine, prügimajandus, laste mänguväljak, rattaparkla jmt) kõrval jääb ruumi ka haljastuse säilitamiseks või uue haljastuse kavandamiseks lähtuvalt üldplaneeringus toodud tingimustele. Kui haljastuse säilimine või rajamine ei ole võimalik, tuleb vähendada hoonestusmahtusid.



ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE ÄRI JA TOOTMISE MAA-ALADEL HAAPSALU LINNASTUS

- Väikseim lubatud haljastuse osakaal hoonestatava või hoonestatud katastriüksuse pinnast on 20%. Linnavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja katastriüksuse eripära ning võimalusi piirkonnas (nt parkide ja haljasalade lähedus ümbritsevas keskkonnas). Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada.
- Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused jmt).
- Kui alale kavandatakse laoplatsti, parklat vmt kõvakattega ala peab alale rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega.

ÜLDTINGIMUSED HALJASTUSELE ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA-ALADEL HAAPSALU LINNASTUS

- Väikseim lubatud haljastuse osakaal hoonestatava või hoonestatud katastriüksuse pinnast on 20%. Linnavalitsus võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega haljastuse osakaalu vähendada, arvestades ehituslikku ja katastriüksuse eripära ning võimalusi piirkonnas (nt kui hoonestatav katastriüksus külgneb pargi- või haljasalaga). Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada.
- Avalikkusele suunatud funktsiooni tõttu peab lisaks hoone toimimisele pöörama suuremat tähelepanu ka hoonet ümbritseva väliala kvaliteedile. Välialad peavad soodustama väljas viibimist, sh nii aktiivset liikumist (ennekõike õppeasutuste välialadel) kui ka puhkamist.

3.2.5. Väärtuslikud maastikud

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+.

Üldplaneeringuga on väärtuslike maastike piire täpsustatud ning arvatud väärtuslike maastike koosseisust välja teedelt ning radadelt mittevaaeldav vähemväärtuslik maastik, et väärtuslike maastike hulka oleks arvatud vaid kõige väärtuslikumad alad ning eraomandile ei seataks mittevajalikke piiranguid.

Üldplaneeringuga määratakse kohaliku tähtsusega väärtuslike maastikena kõrge loodusliku ning kultuuripärandilise väärtusega rohumaad Tuuru-Sinalepa-Kiideva külades ning Haeska külas, et vältida alade kasutuselevõttu intensiivete põllumaadena ning säilitada rohumaade looduslik ja kultuuriline säilimine meie maastikel.

Väärtuslikele maastikele ja ilmekatele teelõikudele kavandatud kitsendused ei välista eraomandi kasutamist kinnistute olemasoleva katastrisihtotstarbe kohaselt, mistõttu ei näe üldplaneering ette väärtuslike maastike säilimiseks seatud piirangute kompenseerimist eraomanikele ning kohalikule omavalitsusele ei kaasne piirangute seadmisega eraomandile sundvalduse seadmise või sundvõõrandamise kohustust.

Tabel 12. Väärtuslikud maastikud



Väärtuslik maastik	Kaitstav väärtus	Klass ⁵⁷
Haapsalu (linnamaastik)	Linnamaastik. Kaitsetegevused: olemasolevate amortiseerunud hoonete lammutamine või korrastamine ning taaskasutamine; linnasiseste puhkealade korrastamine; promenaadiäärse roostiku pidev hooldamine ja veetaimede niitmine.	I
Paralepa – Pullapää – Topu	Riikliku tähtsusega väärtuslike loodus- ja ajaloolis-kultuuriliste elementidega maastik. Kaitsetegevused: Haapsalu-Rohuküla maanteest põhjapoole jäävate kohalike teede ja erateede seisukorra parandamine; asustuse kavandamisel eelistada olemasolevaid suvilapiirkondi; rannaalade planeerimisel arvestada võimaliku üleujutusohuga; roostunud rannaalade kinnikasvamise piiramine; maastiku hooldamine puhkekohtade ja liikumisradade (tervise-spordi-, suusa-, orienteerumisraja) väljaehitamiseks ja korrashoiuks.	I
Hobulaid	Maakondliku tähtsusega maastik, kus on ehe loodus, säilinud vana taluhoonestus ja kaunid vaated. Kaitsetegevused: ehituskeeluvööndi vähendamise ja uusasustuse kavandamise vältimine; pool-looduslike koosluste (puisniitude) taastamine ja hooldamine.	II
Kuijõe – Keedika – Uugla – Taebla – Kirimäe – Võnnu – Ridala	Maakondliku tähtsusega teemaastik. Kaitsetegevused: asustuse kavandamine ajalooliste külade piires või nende lähiümbruses; hooldusega vaadete avamine teeäärsetele huviväärsetele objektidele ning teeäärte võsastumise ära hoidmine.	II
Ridala	Põhja-Läänemaa üks muinasaegsetest keskustest. Kaitsetegevused: asustuse kavandamine ajalooliste külade piires või nende lähiümbruses; kohalike teede hooldamine ja tolmuwabaks muutmine.	II
Puise – Põgari – Tauksi⁵⁸	Maakondliku tähtsusega põllumajandus- ja loodusmaastik. Kaitsetegevused: rannaalade planeerimisel võimaliku üleujutusohuga arvestamine; asustuse kavandamisel vanade rannakülade taastamise eelistamine; puhkehooajal kasvava liikluskoormusega arvestamine kohalikel teedel ja parkimiskoormusega (supelranna kasutajad); rannaniitude järjepidev hooldamine ja niitmine, et vältida kinnikasvamist.	II

⁵⁷ Lääne maakonnaplaneeringus jagunevad väärtuslikud maastikud riikliku (I klass) ja maakondliku (II klass) tähtsusega aladeks. I klassi alad on kõige väärtuslikumad maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega alad. II klassi alad on väga väärtuslikud maakondliku tähtsusega alad.

⁵⁸ Ala jääb Matsalu Rahvusparki piiridesse, kus tuleb lisaks arvesta rahvusparki kaitse-eeskirjaga. <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032023021>

ÜLDTINGIMUSED VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE SÄILITAMISEKS JA VÄÄRTUSTE SUURENDAMISEKS

- Detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste või teiste lubade väljastamisel tuleb omavalitsusel hinnata, kas kavandatav tegevus vastab selle asukohas kaitstava maastiku väärtusele.
- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse paiknemine; kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus; harjumuspärane metsavaade; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste külade taastamist ehk ehitamist väljakujunenud külasüdamikesse ja õuealadele.
- Väljaspool külasüdamikke hajaasustuse tingimustes tuleb asustuse laiendamisel järgida väljakujunenud külatüüpi – hajaküla, ridaküla jms.
- Tööstus-, põllumajandus- ja ärihooned kavandatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele.
- Maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine on üldjuhul keelatud. Ehitamise lubamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust.
- Ajalooliselt väljakujunenud teede renoveerimise käigus eelistatakse väljakujunenud teekoridori, välja arvatud kui vajadus õgvendamiseks tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest.
- Väärtuslikke militaarrajatisi, nende varemeid ning vanu paekarjääre tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks on soovitatav leida alternatiivseid võimalusi.
- Rannaalal asuvate vaatamisväärsuste esile tõstmiseks tuleb arvestada vaadetega merelt ja tagada võimalusel juurdepääs veeteelt.
- Väärtuslike maastike määratlemise käigus esile toodud ilmekad teelõigud ja vaatekohad säilitatakse, varustatakse viitadega ja tagatakse teelõikude hooldus ning sealt avanevate vaadete avatus.
- Väärtuslikel maastikel asuvatel kõrgendatud avaliku huviga metsaaladel on soovitatav koostada metsade majandamise kava, milles on raiete kavandamisel lähtutud muuhulgas ka eesmärgist säilitada väärtusliku maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus, esteetiline väärtus, looduslik väärtus, identiteediväärtus ja puhkeväärtus.
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile võimalusel⁵⁹ juurdepääs.
- Kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on maaomaniku poolt piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasiminek võimalusi ja huviväärsuse kaugust.
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses, v.a intensiivse kasutusega kultuurrohumaad ja põllumaad käesoleva üldplaneeringuga

⁵⁹ Juurdepääsu tagamisel tuleb saavutada kokkulepe maa- või objekti omanikuga.

kohaliku väärtusega maastikeks määratud looduslikel rohumaadel. Viimastel tuleb vältida kündmist, liiga varast niitmist jmt. Karjatamine on nendel aladel lubatud.

- Väärtuslikel maastikel asuvatel niitudel on vajalikud poollooduslike koosluste hooldustööd niitmine ja/või karjatamine, võsa raiumine, maha langenud puude ja okste koristamine ja põletamine. Puisniitudel ja -karjamaadel on oluline säilitada vanad, sh ka jämedamad seisvad ja surnud puud.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele ja kavandada negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed. Väärtusliku maastiku väärtuste säilimise vajadusega arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel.

3.2.5.1. Ilmekas vaatekoht ja teelõik

Ilmekas vaatekoht on Lääne maakonnaplaneeringuga kavandatud ilusa vaatega (vaade kaunile maastikule, merele, linnapanoraamile vms) koht maastikul või mererannas, kust avanev looduskauis vaade vajab säilitamist.

Ilmekas teelõik on Lääne maakonnaplaneeringuga planeeritud ja enamasti väärtuslikule maastikule jääv teelõik, millelt avanevaid loodusvaateid on maastike arvamisel väärtuslike maastike hulka väärtustatud ja mis vajavad säilitamist.

Üldplaneeringuga on täiendatud ilmekaid vaatekohti Haeska teeristis vaatega Haeska tee (nr 16110).

Maa-ameti ettepanekul on muudetud ilmeka vaatekoha asukohta Pusku lubjakivikarjääris, sest karjääris toimub kaevandustegevus ja maakonnaplaneeringusse märgitud ilmeka vaatekoht jääb kaevandatavale alale.

Ilmekad vaatekohad on märgitud koos vaatekoridoriga punktobjektidena üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse.

Ilmekad teelõigud on kuni 100 m laiuste aladena märgitud üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse.

TINGIMUSED ILMEKALE VAATEKOHALE JA TEELÕIGULE

- Rannäärse maa omanikul või ala valdajal tuleb säilitada vaadete avatus merele, sh Haapsalu linna panoraamile.
- Ilmekal teelõigul säilitada teelõiku väärtustav looduslik vaade. Väärtuslikel maastikel olevatel ilmekatel teelõikudel maanteede (põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed) ääres vähemalt kuni 100 m laiuse ribana, arvestatuna äärmise sõiduraja servast, on teelt avanevate looduslike vaadete säilitamise eesmärgil lageraie keelatud, v.a linnavalitsuse loal metsakahjustuste korral ning v.a Transpordiameti loal liiklusohutuse tagamiseks.
- Soovitav on kavandada ilmekasse vaatekohta puhketaristu, nt pink või piknikukoht.
- Puhketaristu ja sellega seotud tegevuse kavandamine ranna- ja kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse ning kaitse-eeskirjaga kaitstavatele loodusobjektidele tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Korrastada ja täiendada järjepidevalt viidasüsteemi ilmekatele vaatekohtadele.
- Uute elektri- ja sideliinide paigutamisel tuleb planeerida need maastiku väärtuse säilitamiseks maa alla või varjatud kohtadesse, vältides sealjuures liinisihtide rajamist vaatekoridoridesse.

- Keelatud on ehitiste rajamine vaatekoridori, mis oma mõõtmete või välimuse tõttu varjavad või vähendavad vaadete esteetilist kvaliteeti (nt tuulegeneraator, mobiilsidemast jms maastikul visuaalselt domineeriv objekt). Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel hindab projekteerimistinguste väljastaja ehitise sobivust ja sätestab meetmed vaate säilimise tagamiseks.

3.2.6. Kõrgendatud avaliku huviga alad

Kõrgendatud avaliku huviga alade (KAH alad) määratlemine koos ala kasutamise tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, kui ka Haapsalu kontekstis oluliste piirkondade omanäolisuse tagamiseks. Üldplaneeringus esile tõstetud väärtuslike metsa-aladega piirkonnad on olulised külastuskeskkonna visiitkaardina laiemalt, kuid kannavad ka iga konkreetse piirkonna identiteeti ja kujundavad elanike igapäevaseid harjumusi. Oluline on luua ja hoida asulate ümber elutervet keskkonda, mis kindlustab nii täna kui ka tulevikus erinevate metsaga seotud väärtuste püsimise ja nende väärtuste kasutamise võimaluse nimetatud alal. Seetõttu on vajalik tundlik lähenemine seal asuvate metsade majandamisele.

Üldplaneeringus määratud kõrgendatud avaliku huviga metsaalade väärtusteks (olenevalt asukohast) loetakse lisaks metsa majanduslikule väärtusele ka: marjade, seente ja muude metsa kõrvalsaaduste varumise võimalus; rekreatiivne potentsiaal; metsamaastiku esteetilisus; puude liigiline koosseis; elustiku mitmekesisus; erivanuseliste puude rohusus; head ühendused elamualadega (asustuse servas); hästi läbitavad rajad ja teed (puhkamine ja sportimine). Nende metsaalade majandamisel on oluline tagada asukohapõhine koostöö metsaomaniku, ametkondade ja kohalike elanike vahel, et eelpool nimetatud konkreetsest asukohast tulenevad väärtused säiliks ja majandusvõtted tagaksid metsa jätkusuutlikkuse uuenemise näol. Väärtuslike metsapiirkondadena on üldplaneeringus määratletud: suurema avalik huviga või asustusega piirnevad metsapiirkonnad; puhkemajanduslikult olulised metsamassiivid, mille osas on eeldatavalt kõrgem avalik huvi; matkaradasid ja kalmistuid vahetult ümbritsevad metsaalad; miljööväärtuslikule alale jäävad metsad.

Käesoleva üldplaneeringuga täiendatud ja täpsustatud KAH alad on märgitud üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse. Lisaks RMK enda määratud KAH aladele, on ettepanek KAH aladeks määrata ka riigimetsa alad (kü 67405:004:0851 ja 0852) Haeska külas. Haeska teeristilt viib riigimaantee (16110 Haeska tee) miljööväärtuslikku Haeska külla ja looduskaunisse Matsalu rahvusparki. Haeska küla on Matsalu lahe põhjapiirkonnas üks külastatavaim piirkond rahvusparkis. Haeska teeristilt algava Haeska tee asukoht on justkui teeviit rahvusparki. Lisaks on Haeska tee äärsed okaspuumetsad olnud läbi aegade kogukonnale olulised koriluse (mustika-, pohla-, ja seenemetsad), millest viimastel aastatel lageraietest puutumatusena on säilinud vaid üksikud metsatukad, sh osaliselt need kaks riigile kuuluvat katastriüksust kogupindalaga ligi 44 ha, mis moodustab piirkonnas 5 km raadiuses asuvatest raiepiiranguteta riigimetsa aladest vaid paar protsenti.

Üldplaneeringuga on kavandatud KAH aladel asuvate metsade majandamine ilma lageraieteta⁶⁰. Lageraiet puhkeotstarbel kasutatavates metsades seavad ohtu inimese tervise ja heaolu, sest rikuvad piirkonna elanike ja puhkajate õigust tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale. Mitmed uuringud toovad välja just vanade metsade mõju inimeste heaolule ja metsa rekreatsioonilise väärtuse olulist langemist peale uuendusraiet. Näiteks Eesti Maaülikooli ja Taru Ülikooli poolt 2018 tehtud „Eesti metsanduse arengukava aastani 2030“ alusuuringu aruandest nähtub, et metsade struktuuri sobivust rekreatsiooniks on inimeste eelistuste tasemel palju uuritud. Üldiselt loetakse headeks puhkemetsadeks küpseid ja vanemaid metsi, kus lageraiet peaaegu ei ole (nt Eggers jt 2017). Eriti madala rekreatsioonilise väärtusega on noorendikud (Edwards jt 2011).

⁶⁰ Metsaseaduse § 29 tähenduses

Samas uuringus on soovitus, et metsade multifunktsionaalse struktuuri parendamiseks on vaja kaasajastada metsakorralduse süsteem, ehk siis traditsiooniliselt ühemõõtmelise infovälja asemel (keskendudes peapuuliigile ja selle vanusele) on vaja hakata kasutama kaasaegset mitmemõõtmelist digitaalandmestikku (enamuses juba kättesaadav info puistute liigilisest ja struktuursest koosseisust nagu lisapuuliigid, üksikpuud, diameetriline jaotus; maastikulisest struktuurist ja paigutusest teiste metsade, maaparanduse ja sotsiaal-kultuurilise kasutuse suhtes; ning ajaloolisest järjepidevusest või kultuurilisest eripärast). Kaardistada ja arendada avalikkuse kaasaráäkimise võimalusi inimestele oluliste metsa-alade lisaväärtuse arvestamiseks metsade struktuuri kujundamisel (puhkemetsad, marja- ja seenemetsad, maastikuvaated, pühapaigad, pärimuskultuur jpm).

RMK KAH alade metsades ei ole täna selliseid kaardistusi ja inimeste kaasamist metsa-alade lisaväärtuste välja selgitamiseks ning arvestamiseks tehtud. Seetõttu võib KAH alade metsades lähiaastate lageraiete tõttu mitmeid kaardistamata väärtusi hävida. Lisaks inventeeritakse aina juurde uusi metsa vääriselupaiku. Lageraiet ja samuti ka KAH alade kergekäeline võõrandamine erasektorile, kas hävitab võimaliku veel välja selgitamata vääriselupaiga või ei paku sellele piisavat kaitset. Õigusaktidest tulenevalt on vääriselupaigad kaitstud vaid munitsipaal- ja riigimetsades.

Üldplaneeringut koostatakse 10 aasta perspektiiviga. Eeldatavalt on 10 aastat piisav aeg, et vajalikud kaardistused saavad tehtud ning KAH aladel metsa lisaväärtused välja selgitatud, mille järgselt on võimalik hinnata, kas ja millistel KAH aladel saab osaliselt lageraietega metsa uuendamist lubada.

TINGIMUSED KAH ALADE KASUTAMISEKS

- Üldplaneeringu kehtestamise järgselt koostatakse KAH aladele metsade majandamise kava või uuendatakse juba olemasolevat kava.
- Kavas kaalutakse raiete kavandamisel muuhulgas ka üldplaneeringu maakasutustingimustest lähtuvalt metsamaastike kultuurilis-ajaloolist väärtust, esteetilist väärtust, looduslikku väärtust, identiteediväärtust ja puhkeväärtust. KAH metsade majandamise kava ja selle muudatused kooskõlastatakse Haapsalu Linnavalitsusega enne metsateatiste esitamist.
- Metsamajandamistöõde kavandamisel tuleb tööde planeerimisse kaasata piirkonna kohalik elanikkond ja mittetulundusühendused (külanemad, külaseltsid, keskkonnaorganisatsioonid jms, vastavad kontaktid saab linnavalitsusest).
- KAH aladel on lageraie metsa uuendamiseks keelatud, v.a metsakahjustuse korral ja põhjendatud vajadusel erandkorras metsa hea seisundi või esteetilise väärtuse säilimise tagamiseks. Erandid võib lubada metsaeraldistel, kus on eelnevalt teostatud vääriselupaikade jt loodus- ja kultuuriväärtuste inventuur. Erandid lepatakse kokku KAH alade metsade majandamise kavas. Vaidluste osas lageraiete lubamise vajaduse küsimuses kaasab linnavalitsus kavas tehtud ettepanekutele hinnangu andmiseks sõltumatu eksperdi, kelle ülesandeks on hinnata, kas raiet on vastavuses metsa säästva majandamise eesmärgiga metsaseaduse § 2 lg 2 kohaselt ja kas kavandatav tegevus vastab väärtustele, milleks KAH ala moodustati.
- Raiet tuleb planeerida selliselt, et raiutaks võimalikult harva.
- Metsa väljaveoteedena ja uute väljaveoteede rajamiseks tuleb kasutada valdavalt olemasolevaid metsasihte. Metsa väljaveoga rikutud maastik tuleb esimesel võimalusel korrastada.
- Ilmekas vaatekohas Pullapää lahe kaldal asuval KAH alal (kü 67401:001:0623 lähiaadressiga Haapsalu metskond 178) tuleb hoida vaated Haapsalu linna panoraamile avatud ja võimalusel rajada alale koostöös Haapsalu linnaga avalik puhkekoht. Puhkekoha taristu kavandamine tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.
- Kui KAH alal on piirkonna väärtuseks avar vaade maastikule, merele, linnapanoraamile vms avatud vaadet vajavale objektile, siis on KAH alal lubatud vajaliku vaatekoridori raadamine. Vaatekoridoride rajamise vajadus lepatakse kokku metsade majandamise kavas.

- Uue KAH ala moodustamise vajadusel määratakse KAH ala piir koostöös Haapsalu linnavalitsusega.
- Kui KAH alad kattuvad teiste looduslike väärtuste kaitseks üldplaneeringuga seatud piirangutega, tuleb KAH aladel majandamisel neid arvestada kogumina ja lähtuda metsa majandamise suhtes rangeimatest piirangutest:
 - kohaliku kaitse aluses metsas lähtuda kohaliku kaitse aluse metsa kaitse- ja kasutustingimustest (vt ka jaotis 3.2.1.3.);
 - väärtuslikel maastikul olevatel ilmekatel teelõikudel maanteede (põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed) ääres vähemalt kuni 100 m laiuse ribana arvestatuna tee äärmise sõiduraja servast, on teelt avanevate looduslike vaadete säilitamise eesmärgil lageraie keelatud, v.a linnavalitsuse loal metsakahjustuste korral ning v.a Transpordiameti loal liiklusohutuse tagamiseks. Ilmekad teelõigud on märgitud aladena üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse (vt ka jaotis 3.2.5.1 ja 4.1.1.1.);
 - metsa majandamisel alla 400 m rohekoridorides on lubatud vaid kuni 1 ha suurusel lageraielangid ja need tuleb kavandada selliselt, et 1/2 koridori laiuselt samaaegselt lageraie ei teostata. Lageraie on raieliik, mis põhjustab enim häiringuid maismaaloomade elutegevusele ja laiemalt kogu metsa ökosüsteemi toimimisele. Lageraie langi suuruse piirangut ei pea järgima metsakahjustuse korral (vt ka jaotis 3.2.3.);
 - mererannikul paiknevatel rohevõrgustiku aladel (tuumala, astmelaud, koridor) ei ole lageraie lubatud kuni ranna piiranguvööndi piirini, mida arvestatakse hajaasustuses käesoleva üldplaneeringuga määratud korduva ülejutusega ala piirist, selle puudumisel 1 m samakõrgusjoonest (vt ka jaotis 3.2.3. ja 3.2.9.)⁶¹.

3.2.7. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine ulatuses, mis tagab Haapsalu linna jaoks vajaliku põllumajandusliku tootmise võimekuse, on tasakaalus teiste piirkonnas toimuvate arengutega (muu tootmine, elamuarendus jmt) ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

Maakonna põllumajandusmaa kaalutud keskmise boniteedi arvutamisel on võetud aluseks kõikide põllumajandusmaa massiivide kaalutud keskmised boniteedinäitajad, millest omakorda arvutatud maakonna kaalutud keskmine reaالبoniteet. Viimased arvestused põllumajandusmaa massiivide ja maakondade põllumajandusmaade kaalutud keskmise boniteedi kohta tehti Põllumajandusuuringute Keskuse poolt 2017. aastal, mille kohaselt osutus Läänemaa põllumajandusmaa kaalutud keskmiseks reaالبoniteediks 34 hindepunkti⁶². Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püsiluhtuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Üldplaneeringu koostamisel vaadati detailselt üle Lääne maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslike põllumajandusmaade paiknemine Haapsalu linnas, sh tuginedes maakonnaplaneeringus toodud tingimustele ja suunistele. Väärtuslikud põllumajandusmaad on Haapsalu linna territooriumil määratud lähtuvalt järgmistest kriteeriumidest:

⁶¹ Looduskaitseseadus § 35 lg 2 ja 3¹, 37 lg 2, § 38 lg 1 p 2 ja lg 2

⁶² Maaeluministeeriumi kiri 16.03.2022 „Küsimused väärtuslike põllumajandusmaade määratlemise kohta üldplaneeringutes“ nr 4.1-5/445-1

- Läänemaa põllumajandusmaa keskmisest reaaloniteedist tulenevalt on Haapsalu linnas väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise aluseks põllumaad alates 34 hindepunktist. Põllumaade tegeliku kasutuse alusel (nt aktiivses kasutuses olevad põllumajandusmaad, hea juurdepääsuga massiivid, väheste parendustega põllumajandusmaadeks sobivad massiivid jmt) on väärtuslike põllumajandusmaadena kohati defineeritud ka madalama boniteediga massiivid.
- Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse kompaktseid põllumaa massiive, mille miinimumsuurus on üldjuhul 2 ha ja katastriüksuse sihtotstarve, millel põllumaa asub on maatulundusmaa.
- Väärtuslikud on põllumajandusmaad, mis ei asu linnas, alevikus või käesoleva üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal.
- Väärtusliku põllumajandusmaana ei käsitleta üldplaneeringuga reserveeritud elamu-, äri-, tootmis- ning segafunktsiooniga alasid ning üldplaneeringuga reserveeritud transpordikoridore.
- Väärtuslikele põllumajandusmaale peab olema tagatud avalik juurdepääs, massiiv peab oma kujult olema kasutatav põllumajanduslikuks tegevuseks ning ala peab olema põllumaana kasutusele võetav, st ala tegelik kasutus ei ole nt elamuehitus, ala ei ole metsastatud vmt.

Väärtuslikele põllumajandusmaadele kavandatud kitsendused ei välista eraomandi kasutamist kinnistute olemasoleva katastrisihtotstarbe kohaselt, mistõttu ei näe üldplaneering ette väärtuslike põllumajandusmaade säilitamiseks seatud piirangute kompenseerimist eraomanikele ning kohalikule omavalitsusele ei kaasne piirangute seadmisega eraomandile sundvalduse seadmise või sundvõõrandamise kohustust.

TINGIMUSED VÄÄRTUSLIKULE PÕLLUMAJANDUSMAALE

- Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Muude tegevuste kavandamine väärtuslikele põllumajandusmaadele ei ole välistatud, kuid see peab olema põhjendatud ja hoolikalt läbi kaalutud, vajadusel tuleb hinnata kaasnevaid mõjusid põllumajandusmaadele. Muu maakasutuse osas tuleb eelistada tegevusi, mis ei põhjusta väärtuslike põllumajandusmaade olulist vähenemist, massiivide killustamist ega kahjusta nende sihtotstarbelist kasutamist tulevikus.
- Väärtuslikku põllumajandusmaad ei kasutata elamuarenduseks. Üksikelamute kavandamine on lubatud, kui sellega ei killustata väärtuslike põllumajandusmaade massiive ning ei vähendata massiivi suurust väiksemaks kui 2 ha.
- Väärtuslikud põllumajandusmaad säilitatakse avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Väärtuslikel põllumajandusmaadel tuleb tagada maaparandussüsteemide toimimine.
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimaluse korral alasid, mis asuvad väärtuslikel põllumajandusmaadel. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikule põllumajandusmaale.
- Ungru-Sepaküla maardlale jääval väärtuslikul põllumajandusmaal tuleb arvestada võimalusega maavaravaru kasutuselevõtuks. Põllumajanduslik tegevus ei tohi kahjustada maavarale juurdepääsu antud alal.
- Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

- Põldude läheduses olev looduslik taimkate, samuti üksikud puud ja puude grupid põldudel, hekid, metsaribad tuleb üldjuhul säilitada. Sellised loodusliku taimestikuga kaetud alad võimaldavad suurendada põllumajanduspiirkondade bioloogilist mitmekesisust ja moodustavad kohaliku tasandi rohevõrgustiku.
- Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada päikesepargi rajamiseks kui põllumajandusmaa maatulundusmaa sihtotstarvet ei muudeta ja päikesepargi alune maa jääb kasutusele kultuurrohumaana (kultuurniit, kultuurkarjamaa). See võimaldab väärtusliku põllumajandusmaa päikesepargi demonteerimise järgselt taas põllumaana kasutusele võtta.

3.2.8. Maavarad

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardil on esitatud maardlate paiknemine, millega tuleb arvestada teiste tegevuste kavandamisel. Maavaravaru kaevandamise lubamine toimub õigusaktides sätestatud korras.

TINGIMUSED MAAVARADEGA ARVESTAMISEKS

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korras.
- Maavarade kaevandamise planeerimisel tuleb avaldada minimaalselt mõju maastiku ilmele, mullastikule ning puhkeotstarbelisele, metsanduslikule ja põllumajanduslikule kasutusele. Rohevõrgustiku alal tuleb tagada võrgustiku toimimine.
- Tähelepanu tuleb pöörata kaevandamisega seotud transpordi ning masinate ja seadmete tööga kaasnevatele keskkonnanäringutele (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks negatiivseid näringuid tundlikele aladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt, kooskõlastada see Keskkonnametiga ning projekt ette nähtud aja jooksul ka ellu viia. Kaevandatud maa korrastamisel tuleb tagada, et maa sobiks ümbritsevasse maastikku ega kujutaks oma iseärasuste tõttu ohtu seal liikuvatele inimestele või loomadele.
- Uute karjääride rajamisel elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismi piirkonna vahetusse lähedusse, tuleb lisaks keskkonnamõtjudele hinnata ka karjääri avamise või laiendamise seonduvaid ruumimõjusid (nt kasvavad transpordivood, kaevandustegevusest rikutud elukeskkond vmt) viidatud aladele ning vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Karjääride korrastamisel uute tehisveekogude tekkimisel määrata veekogud võimalusel (mh maaomaniku nõusolekul) avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.
- Maardla alal muu tegevuse kui kaevandamise kavandamine on võimalik pärast maavaravaru ammendumist või kui selleks on saadud Maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastus või luba.

3.2.9. Rand ja kallas

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda kasutamise seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest. Samas on üldplaneeringuga kohalikule omavalitsusele antud võimalus ehituskeeluvööndi vähendamiseks/suurendamiseks, juurdepääsude tagamiseks, supelranna ala või supluskohtade määramiseks ja üleujutusala määramiseks.

ÜLDTINGIMUSED RANNA- JA KALDAALALE

- Veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning ranna ja kalda kaitse-eesmärki.
- Sadama maa-ala sulgemisel tuleb suunata kallasrada ümber sadama suletud territooriumi omal kinnistul, kui sadamaga piirneval kinnistul või teel puudub avalik kasutus.
- Üldplaneeringu põhijoonisel ja kaardirakenduses kujutatud planeeritava kaldakindlustuse rajamine on vajalik Haapsalu linnastu tihedamalt asustatud piirkondades mere mõjutuste leevendamiseks ning üleujutusohuga kohanemiseks. Kaldakindlustus on kavandatud Haapsalu linnas kehtivate detailplaneeringutega. Ühtlasi pakub kaldakindlustus võimalust rannapromenaadi väljaehitamiseks kogu Haapsalu linna kui asustatuse rannikul.
- Ehituskeeluvööndi ja ranna piiranguvööndi arvestamise lähtejoon hajaasustuses on käesoleva üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piir, selle puudumisel 1 m samakõrgusjoon⁶³. Ranna ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi ulatus arvestatuna nimetatud lähtejoonest on kantud infokihina üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse.

3.2.9.1. Ehituskeeluvöönd

Haapsalu linna iseloomustab tervikuna asustuse koondumine mereranniku äärde. Haapsalu linnas kui asustatuseks on kogu linnapiiri 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 külates. Matsalu lahe ääres asuvad Puise, Haeska, Kiideva jt on ajalooliselt väljakujunenud rannakülad.

Ehituskeeluvööndi lähtejoone määramisel üldplaneeringuga on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- Kohtades (end Ridala vala territoorium), kus on mererannal määratud korduva üleujutusega alad lähtuvalt uuringust "Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise" (Maves AS, 2019)⁶⁴, on seadusest tuleneva ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks uuringus määratud korduva üleujutusala piir.
- Kohtades (Haapsalu linna kui asustatuse territoorium), 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 külates) ning mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannavööndi osaüldplaneeringuga (kehtestatud 2001. aastal). Osaüldplaneeringule viidi 2000. aastal läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise aluseks Topu

⁶³ Looduskaitseseadus § 35 lg 2 ja 3¹, 37 lg 2, § 38 lg 1 p 2 ja lg 2

⁶⁴ Haapsalu linna üleujutusriskide maandamine, "Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise" uuring. Maves AS, 2019.

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. Osaliselt on kattuvused 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 rannaladel. Ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga on vajalik, et ühtlustada rannalale ehitamise tingimusi ning võimaldada ja elavdada nende piirkondade maaomanikele atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist võrdsetel tingimustel.

Haapsalu linnastu tiheasustusega alal on ehituskeeluvööndi määramisel (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 rannalale ehitamiseks selgemad ja üheselt mõistetavad reeglid ning vähendab vajadust taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist kaootiliselt üksikute kinnistute detailplaneeringute alusel.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemiseks üldplaneeringuga on loodud eraldi interaktiivne 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 vähendamine on välja toodud üldplaneeringu põhijoonisel ja kaardirakenduses. Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks asukoha põhiselt on esitatud käesoleva üldplaneeringu Lisas 8.

Üldplaneeringuga kehtestatakse vaid need ehituskeeluvööndi vähendamised, mis saavad üldplaneeringu menetluses Keskkonnaameti nõusoleku.

Keskkonnaamet on teinud otsuse 18.01.2024 kirjaga nr 7-13/23/14665-4 „Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ alusel ehituskeeluvööndi vähendamisest“ ja 07.05.2024 kirjaga nr 7-13/24/9671 „Täiendav seisukoht Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ alusel ehituskeeluvööndi vähendamisele“.⁶⁵

Otsustega lubatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on kantud üldplaneeringu kaardile ja kaardirakendusse. Otsusega keeldutud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud on üldplaneeringu kaardilt ja kaardirakendusest eemaldatud.

Mõningatel juhtudel käsitles Keskkonnaamet taotletud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ehituskeeluvööndi suurendamisena. Ehituskeeluvööndi suurendamise info on üldplaneeringu kaardil ja kaardirakenduses kaardikihil *EKV suurendamine ÜP-ga*.

⁶⁵ Keskkonnaameti otsused on kättesaadavad Haapsalu linna dokumendiregistrist ja veebilehelt <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

Keskkonnaameti poolt ehituskeeluvööndi vähendamiseks antud nõusolek kehtib vaid üldplaneeringu seletuskirjas ja selle joonistel kavandatud tegevustele ning planeeringulahendusele. Planeeringulahenduse maakasutuse sihtotstarvete või ehituskeeluvööndis ehitustingimuste muutmisel üldplaneeringus olev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna ja kalda kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud ning sel juhul rakendub seadusejärgne ehituskeeluvööndi ulatus. Seetõttu on üldplaneeringu olulise muutmise või uue üldplaneeringu koostamisel vajalik taotleda uuesti ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist looduskaitseseaduse § 40 alusel.

Üldplaneeringu alal on mitmeid kehtivaid detailplaneeringuid, millega on keskkonnaministri või Keskkonnaameti nõusolekul ranna ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud. Detailplaneeringule antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid konkreetsele detailplaneeringulahendusele ja jääb sellisel kujul kehtima ka koostatava üldplaneeringu kehtestamisel. Detailplaneeringule antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib kuni vastava detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseni või uue detailplaneeringu kehtestamiseni. Detailplaneeringute alusel antud ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekud kajastuvad üldplaneeringu kaardil ja kaardirakenduses kaardikihil *EKV vähendamine DP-ga*.

Ehituskeeluvööndi vähendamise osas kehtima jäävad detailplaneeringud, millega on muudetud enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtinud üldplaneeringuid:

- Helmu kinnistu detailplaneering, Põgari-Sassi küla
- Laomäe III kinnistu detailplaneering, Allika küla
- Pottisepa, Aiavilja, Haava tänavate ja Tagalahe vahelise ala detailplaneering, Haapsalu linn
- Pullapää nina kinnistu detailplaneering (Liivakünka kü), Nõmme küla
- Sadama tn 16 detailplaneering, Haapsalu linn
- Sadama tn 22 detailplaneering, Haapsalu linn
- Sadama tn 30 detailplaneering, Haapsalu linn

Haapsalu linnas ja endises Ridala vallas varem kehtinud üldplaneeringute alusel tehtud detailplaneeringule, millele ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust ei ole läbi viidud, saab ehitusloa anda üksnes juhul, kui ehitamine vastab loa andmise hetkel kehtivale õigusele, sh arvestab muudest õigusaktidest tulenevate piirangutega.

Sellest tulenevalt muutub terviklikult kehtetuks **Proosi kinnistu detailplaneering** Rohuküla külas, sest kogu detailplaneeringuala asub Väinamere ranna ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringud, mis käesoleva üldplaneeringu kohaliselt jäävad osaliselt ehituskeeluvööndisse, muutuvad kehtetuks käesoleva üldplaneeringu lahendusena ehituskeeluvööndisse kavandatud elamukruntide osas, millele ei ole väljastatud ehitusloa. Kui detailplaneeringukohasel elamukrundil asuv ehitusala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, siis saab väljastada ehitusloa vaid ehituskeeluvööndist välja jäävale ehitusalale.

3.2.9.2. Supelrand ja supluskohad

Haapsalu linna territooriumil on ametlikeks supelrandadeks Paralepa rand ja Vasikaholmi rand. Üldplaneeringuga on kavandatud Väikese Viigi supelrand ning Pullapää nina supelrand vastavalt alal kehtivale detailplaneeringule. Antud aladele on üldplaneeringuga kavandatud ka vastav maakasutuse juhtotstarve. Olemasolevad supluskohad on looduses tähistatud ja asuvad Haeska lautri, Jugasaare, Laomäe, Pusku paadisilla, Kiideva, Puise, Pusku ning Rohuküla sadamate juures ning Haapsalu talisupluskohas.

Üldplaneeringu kaardil on supelrannad tähistatud avaliku supelranna maa-ala juhtotstarbega ja supluskohad supluskoha tingmäärgiga.

TINGIMUSED SUPELRANNALE JA SUPLUSKOHTADELE

- Supelrannad ja supluskohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele.
- Supelrandade ja supluskohade juurde tuleb tagada avalik juurdepääs.
- Supelrandadele ja supluskohadele tuleb tagada vajalik taristu ja hooldus.

3.2.9.3. Üleujutusohuga alad

Üleujutusohuga seotud riskipiirkondade kaardistamise järgi on Haapsalu linnas määratletud üleujutusohuga riskipiirkonnad Haapsalu linnas kui asustusüksuses, Paralepa ja Uuemõisa alevikes⁶⁶.

Üleujutusohuga seotud riskipiirkonnad on kantud üldplaneeringu kaardirakendusse. Selgitavad kaardikihid kajastavad üleujutuse võimalikust kord 10, 50, 100 ja 1000 aasta jooksul.

Aladel, mis asuvad üleujutusohuga aladel, kuid mitte ehituskeeluvööndis, tuleb rannikuala suhtelist atraktiivsust arvestades pöörata enam tähelepanu tasakaalu leidmisele loodushoiu piirangute ja kohaliku kogukonna vajaduste, sh arendustegevuste vahel.

TINGIMUSED ÜLEUJUTUSOHUGA ALADELE

- Tegevuste kavandamisel Haapsalu linna üleujutusala riskipiirkonda tuleb lähtuda veeseadusest ja Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas toodud meetmetest.
- Uute arenduste kavandamisel üleujutusala riskipiirkonda peab nende kaitseks üleujutuste eest rakendama asjakohaseid tehnilisi meetmeid (kõrgem vundament, veekindel vundament, veekindlate materjalide kasutamine vms). Liigvee ärajuhtimise lahendused peavad olema piirkonda sobivad.
- Haapsalu linnas kui asustusüksuses Uus-Sadama piirkonda jääva mereala täitmise kavandamisel tuleb arvestada ala asumisega üleujutusala riskipiirkonnas.
- Kaitsetammide kavandamisel tuleb sellele eelnevas rakendusuurings vajadusel (kus asukohast tulenevalt asjakohane) arvesse võtta ka looduskaitselisi aspekte (kuna loodusliku niiskuse režiimi muutmine võib kaasa tuua negatiivseid mõjusid kaitstavatele loodusobjektidele, nt põhjustada kaitsealale iseloomulike koosluste hävimise).
- Üleujutusala riskipiirkonda kavandatud puhke- ja virgestusalade osas tuleb arvestada, et alade kasutamine võib üleujutuse korral olla paiguti välistatud või raskendatud. Seda tuleb silmas pidada aladele tegevuste ja rajatistele kavandamisel. Võimalike üleujutustega tuleb arvestada ka teedevõrgu arendamise kavandamisel (teehoiukavade ülevaatamisel, uute kavade koostamisel), samuti uute taristuobjektide projekteerimisel.
- Üleujutuse riskipiirkonda tegevuse kavandajalt on soovitatav nõuda detailplaneeringu või ehitusprojekti koosseisus vajalike leevendusmeetmete hinnangut ja kirjeldust.
- Tegevuste kavandamisel Haapsalu linna üleujutusala riskipiirkonnas tuleb tagada piirkonda lisanduvate inimeste teavitamine üleujutuse ohtudest ning tagada nende evakatsioon ja turvalisus üleujutuse korral. Üleujutuse aset leidmisel peab olema tagatud juurdepääs piirkonda jäävatele elutähtsatele teenustele ja omavalitsuse peamistele struktuuridele (operatiivteenused, haiglad, koolid ja lasteaiad, avalikud õiguslikud hooned).
- Tagada tuleb avalike supelrandade ja supluskohade ning teiste avalikus kasutuses olevate üleujutusohuga seotud riskipiirkonda jäävate alade ning olemasolevate kaitserajatiste pidev korrashoid (regulaarne puhastamine).

⁶⁶ Andmed Lääne maakonnaplaneeringust 2017 (Hilisemad reljeefimuudatused ei kajastu).

- Korduva üleujutusega alale ehitamist tuleb vältida. Lubatud peaks see olema vaid väga põhjendatud juhtudel erandkorras, sealjuures rakendades kõiki asjakohaseid meetmeid ehitise kaitseks üleujutuste eest.
- Üleujutusohust tulenevalt on ehitamine lubatud maapinnale kõrgusega alates 1,5 meetrist. Väljaspool ehituskeeluvööndit võib üleujutusohuga aladel maapinna kõrguse saavutada ka maapinna täitmise kaudu.
- Üleujutusohuga aladel peab ehitusprojekti koostamisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projektiga (tehnilise lahendusega) vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed.
- Üleujutusohuga aladel tuleb üleujutusohu maandamiseks tagada hoonete põranda tasapinna kõrguseks 2,4 meetrit (absoluutkõrgus).
- Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.
- Katastriüksuse reljeefi muutmisel, kui see mõjutab oluliselt kinnistu või naaberkinnistute veerežiimi, tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus koostada ka vertikaalplaneerimine ning eksperthinnang ja kooskõlastada see naaberkinnistu omanikega.
- Uushoonestuse kavandamisel üleujutusohuga aladel tuleb arvestada juurdepääsudega kõikidele kavandatavatele hoonetele selliselt, et tagatud oleks vajadusel ka pääste- ja esmaabiteenuste osutamine.

4. Tehniline taristu

Taristu eesmärk on toetada erinevate tegevuste elluviimist Haapsalu linnas. Uute taristuobjektide kavandamisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud maakasutusest. Samas on olemasolevaid taristuobjekte arvestatud uute arendustegevuste suunamisel. Uute taristuobjektide rajamiseks või olemasolevate taristuobjektide laiendamise võimaldamiseks tuleb tagada nende ehitamiseks vajalik ruum.

4.1. Transpordivõrgustik

Haapsalu linna transpordivõrgustiku kõige iseloomulikumaks jooneks on aegruumiliste vahemaade vähenemine Haapsalust kaugemate kantidega – lähivaldadega ning Tallinna regiooniga – kas juba olemasolevate või alles kavandatavate transpordiehitistega.

Haapsalu linna läbib Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee, mis on Lääne maakonna arengu kujundamise võtmetegureid, mida ilmestab selgelt ka asustuse koondumine maantee äärde. Haapsalu-Laiküla maantee, mis ristub Lääne-Nigula vallas Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteega ühendab Haapsalu linna Pärnu suunal, olles peamiseks ühendusteeks Euroopaga.

Samalaadselt on asustust ligi tõmmanud kunagine raudteetrass, mis oma taastamise järgselt Haapsalu linna arengus väga olulist rolli mängib, tuues kohalikul tasandil juurde atraktiivseid arendusalasid nii elamuehituseks kui ka ettevõtluseks. Ettevõtete logistika parandamisse ning ettevõtlusalade ühendamisse põhimaanteedega panustab perspektiivne Haapsalu linna ümbersõit.

Kavandatav Noarootsi püsiühendus (silla või praamiühendusena) toob ühelt poolt Haapsalu lähemale Noarootsi poolsaare elanikele ja ettevõtjatele, kuid pakub samal ajal rohkelt puhkevõimalusi ja looduslähedust Haapsalu elanikele. Rohuküla sadam on sarnaseks ühenduslüliks mandri ja saarte vahel.

Kõik need transpordiühendused toetavad Haapsalu linna ruumilist arengut läbi elamuehituse atraktiivsuse kasvu ning ettevõtlussektori arengu. Viimane omakorda panustab täiendavate elukohtade tekkele, mis omakorda viitab puhkevõimaluste nõudluse ning teenuste vajaduse kasvule. Järelikult on uute transpordikoridoride toetamine üldplaneeringuga Haapsalu linna edasise arengu jaoks esmatähtis.

4.1.1. Sõiduteed

Haapsalu linna sõiduteed on üldjoontes välja kujunenud. Olemasoleva teedevõrgustiku järjepideva parendamisega on võimalik soodustada kogu omavalitsuses asustuse ja ettevõtluse arengut.

Uute sõiduteede rajamiseks on üldplaneeringuga seatud vajadus uute sõiduteede kavandamiseks järgmiselt:

- Lihula mnt rekonstrueerimine, sh Lihula mnt viadukt – transiitjänav Lihula-Pärnu suunal.
- Kalda tn ja Lahe tn rekonstrueerimine – juurdepääs Holmide arendusaladele, tootmisalale ja sadamatele.
- Kastani tn ja Lihula mnt läbimurre Haapsalu linnas – vajalik liiklusköormuse hajutamiseks Tamme tänaval.
- Oja tn ja Kilti tee läbimurre Haapsalu linnas – vajalik liiklusköormuse hajutamiseks Aida ja Oja tänaval.
- Haapsalu linna Tööstuse tänava ja Uuemõisa küla Tammiku tee läbimurre – vajalik kinnistutele juurdepääsuks raudtee taastamise järgselt.

- Tänav Uuemõisa alevikust kuni Lihula maanteeeni raudteetrassi äärde kesklinna poolsele küljele. Tegemist oleks Rohuküla sadamast ning perspektiivsest Kiltsi tööstuspargist tingitud transpordivoogude vähendamiseks vajaliku ümbersõiduteega, mille eesmärk on vähendada liikluskooormust Haapsalu kesklinnas, kuid välistades kaugel ümbersõidukoridoriga kaasneda võivaid negatiivseid sotsiaalmajanduslikke tagajärgi ennekõike kaubandus- ja teenussektorile.
- Lääne maakonnaplaneeringust tulenev Haapsalu perspektiivne ümbersõidutee, eesmärgiga suunata Haapsalu kesklinnast mööda Rohuküla sadamast lähtuvad ja perspektiivse Kiltsi ettevõtluspiirkonna arenguga lisanduvad transpordivood.
- Perspektiivse Noarootsi püsiühendus Uuemõisa alevikus Linna tee pikendusena. Tegemist on Haapsalu linnastust Noarootsi poolsaarele viiva maanteevõrgu või -tammi põhimõttelise asukohaga. Püsiühenduse eesmärk on tuua need kaks piirkonda teineteisele aegruumiliselt lähemale, täiendades piirkondi kas vastavalt äri- ja teenussektori või puhkealade poolt pakutavaga.

Haapsalu linna munitsipaalteede rajamisel eramaale tuleb teekoridori maa-ala vajadusel sundvõõrandada. Võimalikud tulevikus võõrandatavad (era)maad on kantud üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse.

Üldplaneeringuga näidatakse Haapsalu ümbersõidutee ja Noarootsi püsiühenduse vajaduse üldine asukoht. Perspektiivse maantee teekoridori rajamise võimalusega tuleb arvestada nende põhimõttelises asukohas teiste tegevuste kavandamisel.

TINGIMUSED SÕIDUTEDE RAJAMISEKS JA REKONSTRUEERIMISEKS

- Üldplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb sõiduteede trassikoridori kavandamiseks läbi viia projekteerimistingimuste väljastamine avatud menetluses või detailsema planeeringu koostamine ning hinnata sõiduteede rajamisega kaasnevaid eeldatavaid keskkonnamõjusid.
- Üldplaneeringuga kavandatud perspektiivsete ühendusvajaduste (Haapsalu ümbersõit, Noarootsi püsiühendus) trassil:
 - jätkub olemasolev maakasutus kuni sõidutee täpsema asukoha määramiseni projekti koostamise käigus ja seda ei muudeta;
 - toimub üldplaneeringuga kavandatud juhtotstarvete realiseerimine üksnes mahu, mis tagab kavandatud sõiduteede rajamise tulevikus.
- Uute teede rajamise kavandamisel tuleb arvestada olemasoleva keskkonna väärtuste ja piirangutega (kaitstavad loodusobjektid, rohevõrgustik, väärtuslik põllumajandusmaa vms), kõikide õigusaktidest tulenevate tingimuste ning vajalike kooskõlastustega.
- Tagada tuleb teede ja tänavate kvaliteedi parandamine ja liikluse turvalisus lähtuvalt tee funktsioonist, asustusstruktuurist jms.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel väärtuslikel maastikel tuleb hoida nende väljakujunenud looklevust, tervikstruktuuri, ehitusjoone vahekaugust jms iseloomulikke omadusi.
- Uue teekatte kavandamisel tuleb kaaluda selle sobivust väljakujunenud traditsioonilisse keskkonda ning senise ajaloolise maastikuilme säilitamist.
- Uute teede planeerimisel ja nende määramisel avalikku kasutusse tuleb moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Olemasolevate teede määramisel avalikku kasutusse tuleb võimalusel moodustada eraldi transpordimaa maaüksus.
- Linna läbivate suuremate maanteede rekonstrueerimisel tuleb arvestada ulukite läbipääsu tagamise vajadusega ökoduktide või loomapääsude abil.

- Teede olemasoleva seisukorra parandamiseks ja hea seisukorra tagamiseks tuleb panustada teede olukorra parandamisse ning tagada nende hea seisukord läbi jooksva remondi ja hoolduse. Seisukorra parandamisel lähtutakse teehoiukavast. Tee hea seisukorra hoidmiseks tuleb tähelepanu pöörata ka liiklust rahustavatele meetmetele (nt kiiruse piiramine) ning veokite suurimale lubatud massile teedel.
- Intensiivsema liiklusega kruusakattega teed tuleb üldjuhul viia tolmuvaba katte alla. Prioriteedina viiakse tolmuvaba katte alla olulise avaliku huviga teed, nt ühistranspordi, koolibussi marsruudi vmt kasutusega teed.
- Tulenevalt ettevõtluse arengust ja/või elamualade paiknemisest tuleb eelisarendada nende teede rekonstrueerimist või ehitust, kus teede kasutusintensiivsus on kõige suurem.
- Linna ja alevikke läbivate maanteedde äärsete alade kavandamisel lähtutakse üldjuhul linnatänavate normidest.
- Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine teekaitsevööndisse on põhjendatud asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Loa ehitamiseks tee kaitsevööndisse annab tee omanik ning see on lubatav, kui ehitise ehitamisega ei vähene liiklusohutus teel.
- Uute teede, sh erateede kavandamisel väärtuslikule põllumajandusmaale, tuleb vältida põllumassiivide killustamist või läbilõikamist. Väärtuslikul põllumajandusmaal tuleb teed üldjuhul rajada põllumassiivi serva.
- Uute teede kavandamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel tuleb tagada turvalised ja head teeületusvõimalused ning ristumised maanteedega, et ei tekiks nende tugevat katkestavat mõju eri sihtkohtadele ligipääsus. Riigitee 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla äärsetele katastriüksustele tuleb tagada juurdepääsud üldjuhul kogujateede kaudu, maha- ja pealesõitude abil juurdepääsu tagamine on erandlik ning eeldab Transpordiameti nõusolekut.
- Sõiduteede ehitamisel tuleb tagada vaated ja suunaviidad kohalikele vaatamisväärsustele viisil, mis ei vähenda liiklusohutust.
- Tee maa-ala tuleb regulaarselt puhastada võsast ja puudest, et tagada vajalik kül- ja pikinähtavus.
- Uute tänavate ehitamise ja olemasolevate tänavate laiemaks rekonstrueerimisega võib kaasneda teetrassi aladel oleva kinnisasja avalikes huvides omandamine (sundvõõrandamine).

4.1.1.1. Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndid tuleneb seadusest (Ehitusseadustik). Kaitsevööndi eesmärk on tagada tee sihtotstarbeline kasutus, liiklemise ohutus (nt nähtavus, ohtlike puude likvideerimine vms), kuid ka inimese tervise kaitse teelt lähtuvate negatiivsete mõjude (nt müra, saastained) leevendamiseks. Tee kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks peab tee kaitsevööndis maaomanik täitma selle kasutamise tingimusi ning taluma teelt lähtuvaid negatiivseid mõjusid.

Tundlike alade ja objektide (elamualad, teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (koolide, lasteaedade, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste) alad, puhke- ja virgestusalad) kavandamisel sõidutee kaitsevööndisse tuleb üldjuhul vältida. Alternatiivina on see lubatud juhul, kui tundliku ala/objekti arendaja rakendab ise meetmeid teelt lähtuvate kahjulike mõjude leevendamiseks (arvestab haljastuse või piirde kavandamisel selle õhureostuse levikut tõkestava mõjuga vms).

Käesoleva üldplaneeringuga on seadusest tulenvatest teekaitsevöönditest⁶⁷ kavandatud järgmised erisused:

- Kõigi linna või alevikke tiheasustusala läbivate maanteede, sh riigiteede, kaitsevööndi laiuks on 10 meetrit, kuna neid ümbritsev ala vastab linnatäna keskonnale.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius väljaspool linna või alevikke on 10 meetrit.
- Avalikku kasutusse määratavate erateede kaitsevööndi laius on 10 meetrit.

TINGIMUSED TEE KAITSEVÖÖNDIS

- Lageraie lubamisel teekaitsevööndis tuleb järgida, et säilikpuud või nende grupid jäetakse maantee muldkeha servast kaugusele, mis ei ohusta tuulemurru korral teedel liiklejaid.
- Väärtuslikel maastikul olevatel ilmekatel teelõikudel maanteede (põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed) ääres vähemalt kuni 100 m laiuks ribana arvestatuna äärmise sõiduraja servast, on teelt avanevate looduslike vaadete säilitamise eesmärgil lageraie keelatud, v.a linnavalitsuse loal metsakahjustuste korral ning v.a Transpordiameti loal liiklusohutuse tagamiseks⁶⁸. Ilmekad teelõigud on märgitud aladena üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse (vt ka jaotis 3.2.5.1.).
- Maantee või täna äärses metsas teekaitsevööndis tuleb likvideerida ohtlikud puud, et tagada tee kasutamise ohutus. Puu turvalisuse eest kannab vastutust maaomanik või -haldaja, kelle territooriumil puu kasvab. Võimaliku ohtliku puu hindamiseks võib kaasata arboristi või pöörduda linnavalitsusse⁶⁹.

4.1.2. Avaliku kasutusega erateed

Üldplaneeringu põhikaardile ja kaardirakendusse on kantud kohaliku omavalitsuse hinnangul piisava avaliku huvi ja avaliku kasutusega erateed, millised on Haapsalu linna territooriumil asjakohased seaduse kohaselt üldplaneeringu kehtestamise järgselt avalikku kasutusse määrata. Üldplaneeringu kaardil näidatud avalikku kasutusse määratavad teed on informatiivse tähendusega ning põhinevad üldplaneeringu koostamise käigus teadaoleval informatsioonil.

Eratee avalikult kasutatavaks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras. Üldjuhul sõlmitakse linna ja kinnistuomaniku vahel kokkuleppe (isikliku kasutusõiguse leping või servituut). Erandolukorras rakendatakse sundvaldust või sundvõõrandamist.

Üldplaneeringus nimetatud põhimõtted eratee perspektiivseks määramiseks avalikku kasutusse on võimalused, millal omavalitsus saab asuda eratee omanikuga läbirääkimistesse eratee avaliku kasutuse määramiseks. Omavalitsus algatab avalikku kasutusse määramise vaid juhul, kui tee kasutamine on vajalik avalikes huvides ning eratee omanik ja huvitatud osapooled ei jõua kasutuskokkuleppeni eraõiguslikke võimalusi kasutades.

Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega võtab kohalik omavalitsus üldjuhul üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutuse, v.a juhul kui eratee omanikuga ei lepita kokku teisiti.

Avalikult kasutataval teel on kaitsevöönd ehk teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise (lumelükkamine, lumetõkete paigaldamine, teeäärte niitmine, võsa lõikamine vms), liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tegevus tee kaitsevööndis on sätestatud seaduses.

⁶⁷ Ehitusseadustik § 71 lg 2

⁶⁸ Ehitusseadustik § 72 lg 1 p 4

⁶⁹ <https://www.haapsalu.ee/puude-raie>

PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

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

- tee teenindab kahte või enamast aastaringsest 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 kohalik omavalitsus 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 ümberpööramiskoht või on selle rajamine võimalik. Vältida tuleb tee katkestusi.

Eratee kohaliku omavalitsuse kasuks isikliku kasutusõiguse määramisel, sundvalduse seadmisel või sundvõõrandamisel on tee avalikult kasutatava ala laius ehk teenindusmaa ulatus teekatte servast mõlemale poole minimaalselt 1,5 m. Tee teenindusmaa on vajalik teeserval peatumiseks, vastu- ja möödasõidu võimaldamiseks vähemalt möödapääsu taskute abil, liiklusemärgide paigaldamiseks ja nähtavuse tagamiseks, kommunikatsioonide rajamiseks, teeäärte hoolduseks, lume lükkamiseks või lumetõkete rajamiseks vms. Tee teenindusmaa ulatus võib olla väiksem, kui selle tingivad näiteks olemasolevad kraavid, aiad, ehitised, müürid vm takistused.

Võimalik kinnisasja avalikes huvides omandamise vajadus (sundvaldus, sundvõõrandamine) eramaadel, seoses avalike teede rajamise või laiendamisega, on kantud üldplaneeringu joonistele ja kaardirakendusse.

4.1.3. Raudtee

Kuni 1995. aastani käigus olnud Haapsalu-Riisipere säilinud raudteetrassi koridor annab Lääne maakonnale head eeldused raudteeühenduse taastamiseks, mis omab positiivset mõju Haapsalu linna sotsiaalmajandusliku keskkonna edendamiseks. Üldplaneeringuga reserveeritakse maakonnatasandi teemaplaneeringus „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine”⁷⁰ kavandatud raudtee trassikoridor raudtee rajamiseks ja toimimiseks vajaliku maa-alaga 35 meetrit mõlemale poole raudtee teljest.

⁷⁰ Lääne maakonna teemaplaneering „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine”. Lääne Maavalitsus, 2017.

Lisaks teemaplaneeringus kavandatule on üldplaneeringus näidatud üks perspektiivne raudtee mahasõit teemaplaneeringuga kavandatud raudteekoridorilt Haapsalu tööstusalale. Mahasõitude eesmärk on ühendada tootmisala kavandatava raudteega. Perspektiivse raudteeharu täpne paiknemine ruumis tuleb lahendada mahasõidu projekteerimise käigus.

Täiendavalt on üldplaneeringuga kavandatud raudtee toimimiseks vajalik taristu – kohalikud peatused, parklad ning ülesõidud ja -käigud. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet on näidatud asukohad indikatiivsed ning nende täpne lahendus selgub raudtee projekteerimise käigus.

TINGIMUSED RAUDTEE RAJAMISEKS

- Raudtee trassikoridori alal võib jätkuda olemasolevate katastriüksuste sihtotstarbeline maakasutus. Arvestada tuleb raudtee rajamisega kuni raudtee ehitustegevuse alguseni.
- Raudtee projekteerimisel tuleb raudteeülekäigukohad lahendada selliselt, et liikumised on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteid, vajadusel eraldatakse raudtee ümbritsevast keskkonnast vajalikus ulatuses aiaga, likvideeritakse omavoliliselt tekkinud ületuskohad jms.
- Ehitustegevuse kavandamisel raudtee trassikoridoris tuleb tagada võimalus raudtee rajamiseks tulevikus.
- Detailplaneeringud, projekteerimistingimused ja projektid, mis käsitlevad ruumilisi lahendusi raudteemaal või sellega külgneval alal, peavad kajastama lahendusi või meetmeid, mis aitavad vältida jalakäijate ning sõidukite sattumist raudteemaale väljapool ametlikke ristumisi.
- Raudtee projekteerimisel või raudtee trassikoridoriga külgneval maa-alal ehitustegevuse kavandamisel tuleb detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada raudtee toimimiseks vajalike rajatistega nagu elektrivõrk, parklad, ülekäigukohad jms.
- Raudtee kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vastavate leevendusmeetmete väljatöötamisele ennekõike raudtee trassikoridoriga külgnevatel elamualadel ja teistel müratundlike ehitiste maa-aladel.
- Kohalike peatuste asukohas tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum, mis on ligipääsetav erinevate liikumisvahenditega ning haljastatud.
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega.
- Raudtee toimimiseks ja nähtavuse tagamiseks vajalike nõuete täitmine, sh raadamine, kõrgjalastuse piiramine jmt on lubatud ka kohaliku kaitse all oleva metsa maa-alal ning muudel aladel, kus see üldjuhul keelatud on.
- Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi rajamisega suunatakse ringi osaliselt piki vana raudteetammi terviseteed kulgev rahvusvaheline Ranniku matkarada⁷¹. Ranniku matkarada ühildatakse probleemses lõigus Rohuküla ja Nõmme külla kavandatud matkarajaga.

Võimalik kinnisasja avalikes huvides omandamise vajadus (sundvaldus, sundvõõrandamine) eramaadel, seoses raudtee taastamisega (raudteekoridori, avalike juurdepääsuteede, ristmike ja parklate rajamine või laiendamine), on kantud üldplaneeringu joonistele ja kaardirakendusse.

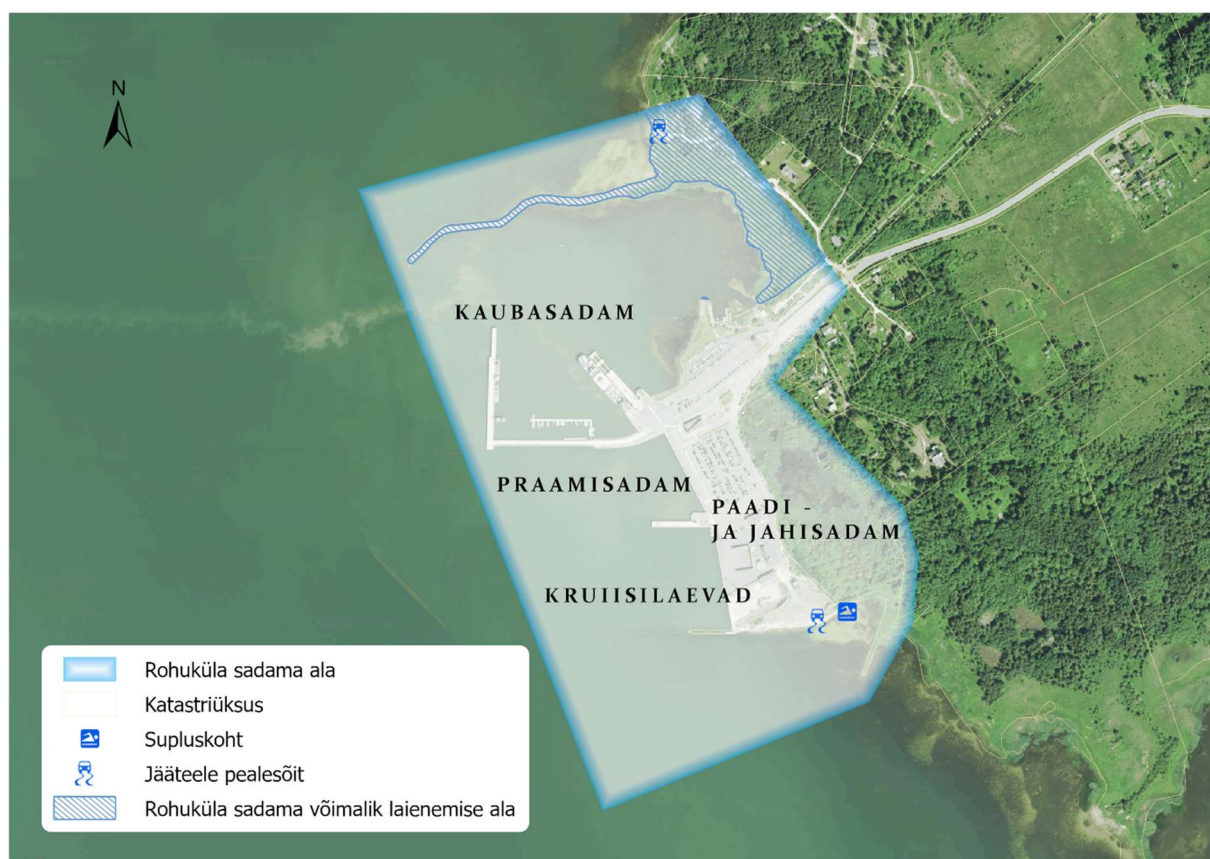
⁷¹ Ranniku matkarada <https://www.westestonia.com/ranniku-matkarada/>

4.1.4. Sadamad

Haapsalu linnas paikneb riiklikult oluline reisisadam Rohuküla sadam, mis omab strateegiliselt tähtsust regulaarühenduse tagamisel Hiiumaa ning Vormsiga. Rohuküla sadam omab suurt arengupotentsiaali ka kaubaveo teenindamise võimekuse arendamisel, ennekõike koosmõjus kavandatava Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee taastamisega.

Üldplaneering arvestab olemasoleva Rohuküla sadama alaga ning käsitleb Rohuküla sadama võimalikku laienemist strateegilise vajadusena, mis annab võimaluse ka sadama ala ning seal pakutavate teenuste laiendamiseks, sh elamu- ja äriefunktsiooni koosarendamiseks ja jahisadama kavandamiseks, et mitmekesistada piirkonna ruumikasutust.

Strateegilise vajaduse realiseerimiseks tuleb pärast üldplaneeringu kehtestamist läbi viia detailplaneeringu koostamine koos mõjude hindamisega, et täpselt välja selgitada sadama laienemise võimalik ulatus ning alade kasutusfunktsioonid. Kui detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamise läbiviimise käigus ilmneb, et sadama laiendus ennekõike olemasolevast sadama alast põhja poole ei ole võimalik, võib ala kasutusse võtta teiste funktsioonide realiseerimiseks. Rohuküla sadama arendamisel tuleb tagada avalikkusele avatud ujumiskoht ja jääteele peale- ja mahasõidud koos avaliku juurdepääsuga (vt Joonis 8).



Joonis 8. Rohuküla sadama ala üks võimalikest perspektiivsetest lahendustest, sh avalikud funktsioonid

Haapsalu väikesadamaid on vaja lähiajal laiendada või pakkuda olemasolevatele teenustele lisateenuseid, sh näiteks hoiukohad alustele, majutusteenus vms. Selle tagamiseks on üldplaneeringuga kavandatud väikesadamate maa-alale sadama maa-ala juhtotstarve. Haapsalu rannik oma elamualade ning rohket puhkeväärtuslike piirkondadega omab suurt potentsiaali korraliku väikesadamate võrgustiku arendamiseks. Lisaks olemasolevatele väikesadamatele on

üldplaneeringuga kavandatud väikesadamad Haapsalu linnas Krimmi ja Bürgermeistri holmidel, Õhtu-Kaldas, Kastininal, Pusku sadam (Pusku küla), Laomäe sadam (Allika küla), Jugasaare kalaspordibaas (Puisse küla), Herjava sadam (Herjava küla), Vestsilla sadam (Nõmme küla), Trammi kinnistu lautrikohta ja Roosi tee 9 kinnistule (Kiviküla küla)⁷².

Bürgermeistri holmile on kavandatud sadama maa-ala mitmesuguste funktsioonidega merekeskuse rajamiseks, sh sadamakohad riigiasutustele, hobipurjetajatele, vesilennukite maandumiskoht jmt.

TINGIMUSED SADAMATE ARENDAMISEKS

- Üldplaneeringuga on määratud sadamate arendamiseks vajalik maa-ala, kus tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada sadama laiendamise võimalusega.
- Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus tagada sadamatele avalikud juurdepääsud.
- Rohuküla sadama ala arendamisel tuleb tagada avalik juurdepääs Rohukülla kavandatud puhkeotstarbelisele maa-alale.
- Rohuküla sadama arendamise ja laiendamise juures tuleb arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vältimisele või vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele, ennekõike sadama maa-alaga külgnevatele eluhoonetele. Selleks tuleb jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Piirde rajamine tuleb kavandada häiringut põhjustava objekti maa-alale, v.a juhul kui häiringut põhjustav objekt rajati varem.
- Rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad.
- Väikesadamatesse tuleb integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, purjelauduritele, puhketegevustele).
- Sadamas puudub veekogu kallasrada. Sadama maa-ala sulgemisel tuleb suunata kallasrada ümber sadama suletud territooriumi omal kinnistul, kui sadamaga piirneval kinnistul või teel puudub avalik kasutus.
- Väikesadamate arendamise projektide osana tuleb kajastada juurdepääsude rajamist, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimist ja tolmuvabaks muutmist. Koostöös kohaliku kogukonnaga tuleb mõelda läbi parkimiskohtade, tuletõrje veevõtukohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja tualettide kasutusvõimalused.
- Sadamate arendamisel või uute sadamate rajamisel tuleb arvestada seni veel leidmata arheoloogiapärandiga ja tagada selle säilimine.
- Sadamate arendamisel tuleb tagada keskkonnanõuete (reostustõrje võimekus sadamas ning laevajäätmete vastuvõtmine) täitmine.
- Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte.

4.1.5. Jalgratta- ja jalgteed

Jalgratta- ja jalgteed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks. Haapsalu linna kui asustatuse kompaktust arvestades

⁷² Vt ka KSH jaotis 6.2.2. Võimalik mõju Väinamere loodusalale ja ptk 7.7. Mõju pinnaveekogudele ja maaparandussüsteemidele

tuleb üldplaneeringu elluviimisel arendada teiste liikumisvõimaluste kõrval prioriteetsena jalgratta- ja jalgteid⁷³.

Üldplaneeringuga kavandatud jalgratta- ja jalgteed on muuhulgas:

- Haapsalu linnastus:
 - Uuemõisa alevikust Haudejaama tänavalt algav ning Haapsalu linnas Haava tänavalt läbi Koplipealse kuni Vee tänava ühenduseni kulgev jalgratta- ja jalgtee ning selle haru Lepa parkmetsast kuni Sambla tänavani ning sealt piki Vahtra tänavat kuni Tallinna maantee ning Kuuse tänava olemasoleva jalgratta- ja jalgteeni;
 - jalgratta- ja jalgtee Aafrika ranna linnutornist piki mereranda kuni raudteejaamani;
 - jalgratta- ja jalgtee Krimmi ja Bürgermeistri holmidel kuni holmide tippudel asuvate avalike aladeni;
 - jalgratta- ja jalgtee holme ühendava kergliiklussillana;
 - jalgratta- ja jalgtee Kiltsi teelt kuni Männiku teeni piki Asuküla peakraavi;
 - jalgratta- ja jalgtee piki Lihula maanteed Valgeväljani;
 - puhkealasid, supluskohti jms ühendavad jalgratta- ja jalgteed hajaasustuses.
- Väljaspool Haapsalu linnastut asuvate piirkondade ühendamiseks Haapsalu linnastuga on jalgratta- ja jalgteed kavandatud riigimaantee äärde lähemate keskusteni:
 - Herjava
 - Jõõdre ja Panga
 - Rohuküla

Üldplaneeringu koostamise ajal kergliiklemiseks kasutusel olev raudteetamm on maakonnaplaneeringus käsitletud olemasoleva kergliiklusteena. Üldplaneeringuga kehtestatakse põhimõtte, et kui samas koridoris taastatakse tulevikus raudteeühendus, ei säili seal jalgratta- ja jalgtee. Kuni raudtee väljaehitamiseni on raudteetammi eeliskasutuseks määratud jalgratta- ja jalgtee, millega tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada. Raudtee realiseerimisel tuleb ehitada välja Kiltsi küläni rajatud jalgratta- ja jalgtee pikendus Rohuküla sadamani Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee servas.

TINGIMUSED JALGRATTA- JA JALGTEE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu põhijoonisele ja kaardirakendusse kantud jalgratta- ja jalgteede asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringu joonistel kujutatud jalgratta- ja jalgteede poolsus (kummal pool sõiduteed jalg- või jalgrattatee paikneb) on üldplaneeringus tähistatud indikatiivselt. Täpsemate asukohtade selgumisel tuleb kooskõlastada lahendused maaomanikuga.
- Jalgratta- ja jalgtee peab algama ja lõppema loogilises kohas, milleks on olemasolev tee, kauplus, bussipeatus, kohalik segaliiklusega tee vms. Projekteerimisel tuleb algus- ja lõppkohtades tagada ohutu üleminek teistsuguse liikluskorraldusega teele.

⁷³ Jalgratta- ja jalgteede käsitlemise aluseks on üldplaneeringu koostamise alusuuring „Haapsalu linna liikuvusuuring. Analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks“. Rehema, M, 2020.

- Erinevate transpordiliikide integreerimiseks on vajalik jalgratta- ja jalgteede ühendamine ühistranspordisõlmedega (bussiterminalid- ja peatused, sadamad, raudtee taastamisel raudteepeatustega).
- Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega.
- Jalgratta- ja jalgteede peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalgratta- ja jalgteede mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist.
- Jalgratta- ja jalgteede peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.
- Jalgratta- ja jalgteid on lubatud rajada olemasolevale teemaale või selle laiendusena tee kaitsevööndis.
- Jalgratta- ja jalgteel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalgratta- ja jalgteel liikujat. Kuna jalgratta- ja jalgteede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks.
- Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel üle olemasoleva silla tuleb tagada katkematu ja ohutu liiklus, sildade rekonstrueerimisel tuleb sõiduruumi jagamisel tagada vajalik ruum jalgsi ja jalgrattaga liikujatele. Mitte katkestada silla asukohas kahel pool silda olevat jalgratta- ja jalgteed.
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalgratta- ja jalgteede vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalgratta- ja jalgteede külgedele, kus on piirnev ehitist (pörkepiire, hoone, post jne) või säilitatav haljastus, tuleb jätta ohutu puhverala vältimaks jalgrattaga võimalikule külgnevale takistusele otsasõitmist. Puhverala puudumisel tuleb leida muu leevendav meede, mis vähendab võimalikku ohtu.
- Kitsastes kohtades on erandkorras lubatud jalgratta- ja jalgteede laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele.
- Jalgratta- ja jalgteede ristumisel sõiduteega tuleb tagada piisav nähtavus ka jalgratta- ja jalgteel liikujale.
- Jalgratta- ja jalgteede ristumisel raudteega tuleb tagada piisav nähtavus ja muud raudteega liikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne).
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalgratta- ja jalgteede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed.
- Valgustada jalgratta- ja jalgteed Haapsalu linnastu piires.
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalgratta- ja jalgteedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.

Võimalikud sundvõõrandatavad alad eramaadel seoses jalgratta- ja jalgteede rajamise või laiendamise vajadusega on kantud üldplaneeringu joonistele ja kaardirakendusse.

4.1.6. Matkarajad

Lisaks olemasolevale Ranniku matkarajale on üldplaneeringuga ette nähtud taastada ja korrastada Kiideva-Puise matkarada ja Paralepa metsa matkarajad. Kavandamisel on uus matkarada Paralepa-Nõmme-Rohuküla-Paralepa, mis kulgeb Nõmme ja Rohuküla külade metsades asuvate loodus- ja pärandkultuuriobjektide ning militaarpärandi tutvustamiseks. Matkaradade läbimõtlemine, sh olemasolevate radade, kraavituse jmt osas, on vajalik ka Valgevälja metsas, Herjava poolsaare KAH alal ja Matsalu rahvuspargi aladel.

TINGIMUSED MATKARAJALE

- Matkaraja kavandamisel tuleb tagada ümbritseva looduskeskkonna ökoloogiline tasakaal ning vältida loodust ja kultuuripärandit kahjustavaid lahendusi.
- Matkaraja ehitised peavad sobituma ümbritsevasse keskkonda.
- Matkarajad peavad taluõuedest mööduma piisavas kauguses, et matkajad ei põhjustaks elanikele liigseid häiringuid.
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel tuleb arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises.
- Kaitsealadele matkaradade kavandamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada kaitstavate alade kaitse-eeskirjadest tulenevaid tingimusi ning kavandatavad tegevused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

4.1.7. Juurdepääsud

Igaühe õigused viibimiseks ja liikumiseks võõral maatükil, võõral maatükil asuval teel, rajal või kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduses. Sealjuures on kohaliku omavalitsuse ülesanne tagada planeeringutega avalik juurdepääs kallasrajale ja kalda omanik või valdaja omalt poolt peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel.

Üldplaneeringu põhikaardile ja kaardirakendusse on kantud KOV hinnangul olulise avaliku huviga, st enim jalgsi, jalgrattaga või muul sellesarnasel viisil liikumiseks kasutatavad erateed juurdepääsudena mererannale (supluskoht, kallasrada, sadam, lautrikoht vms), kaitsealusele- või pärandkultuuriobjektile, ühistranspordipeatusele vms avaliku objektini ning juurdepääsudena ajalooliste külade vms asustatud alade vahel.

TINGIMUSED JUURDEPÄÄSU TAGAMISEKS

- Juurdepääsude tagamisel tuleb lähtuda, et eratee kasutus põhineb väljakujunenud taval ja pole eraomanikule liigselt koormav.
- Juurdepääsud tuleb hoida avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega).
- Viidastamisel tuleb eelistada lubava sisuga viitasid, et võõral maal liikuja teaks, millisel teel või rajal ning millistel tingimustel on võõral maal liikumine lubatud.
- Juurdepääsude tagamisel tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega.
- Juurdepääsude tagamisega tuleb arvestada detailplaneeringutes, maakorralduskavades või muude maakorraldustoimingute teostamisel.
- Juurdepääsude tagamisega tuleb arvestada alade edasisel arendamisel, sh ehitustegevuse, kaevandustegevuse vms kavandamisel.

- Karjäärde korrastamise järgselt uute tehisveekogude tekkimisel tuleb eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks.

Kui juurdepääsusi mererannale pole üldplaneeringuga näidatud, tuleb hajaasustuses kallasrajale tagada juurdepääs reeglina vähemalt kuni 1000 m järel, kompaktse hoonestusega aladel vähemalt kuni 300 m järel. Juurdepääsude tiheduse kavandamisel lähtub linnavalitsus heast ligipääsetavuse tasemest ja mugava jalutuskäigu ulatusest nii maal kui linnakeskkonnas⁷⁴. Juurdepääsud tagab kohalik omavalitsus detailplaneeringuga, maakorralduskavaga või lihtsa maakorraldustoiminguga.

4.1.8. Lennuväli

Ääsmäe–Haapsalu-Rohuküla maantee ääres paikneval endisel Kilti sõjaväe lennuväljal on säilinud suuresti kasutusest välja langenud lennukiangaarid ja lennurajad. Lennuvälja territoorium on riigikaitsema ja sellel paiknevad ehitised kuuluvad Kaitseliidule, kes kasutab ala sõjalise väljaõppe korraldamiseks ning maa-ala on kavandatud Lääne maleva staabi- ja tagalakeskuse perspektiivseks asukohaks.

Üldplaneering teeb ettepaneku võtta Kilti lennuväli või osa selle lennurajast kasutusele tsiviillennuväljana. Lennuvälja sihtotstarbeline kasutuselevõtt tähendaks lisandväärtust piirkonna ettevõtlusele ja turismisektorile. Eeltingimuseks lennuvälja kasutuselevõtuks tsiviillennuväljana on Kilti lennuvälja või selle osa mittevajamine sõjalise väljaõppe korraldamiseks. Tingimuse täitmiseks tuleb kohalikul omavalitsusel ning teistel asjaomastel asutustel teha koostööd Kaitseliiduga.

TINGIMUSED LENNUVÄLJA KASUTAMISEKS JA ARENDAMISEKS

- Lennuvälja lähiümbruse maakasutuse arendamisel tuleb arvestada võimalikust lennuliiklusest tulenevate mürahäiringutega ning näha ette meetmed müra ja vibratsiooni häiringute leevendamiseks.
- Lennuvälja kasutamisel riigikaitsealasel eesmärgil tuleb arvestada selle läheduses paiknevate elamu- ning teiste müratundlike aladega Mägari, Kilti ja Valgevälja külades. Muuhulgas tuleb lasketiirud rajada kinniste või poolkinnistena või rajada müratõkkeseinad.
- Lennuvälja lähiümbruse maakasutuse arendamisel tuleb arvestada seaduses sätestatud lennuvälja kaitsevööndi ja kõrguspiirangutega – lennuvälja tõusu- ja maandumissektori pind koos horisontaalpinna- ja koonilise pinna raadiusega (vastavalt 2500m ja 3600m).
- Lennuvälja kasutuselevõtmine tsiviillennuväljana eeldab investeeringute kavandamist ning vastavat kokkulepet maaomanikuga.
- Kokkuleppe olemasolul tuleb kaasata planeerimismenetlusse pädeva asutusena lennuvälja rekonstrueerimisnõuete väljaselgitamiseks Transpordiamet.⁷⁵
- Lennuvälja kasutuselevõtmine tsiviillennuväljana ei ole üldplaneeringus kavandatud juhtotstarbega vastuolus olev tegevus.

4.1.9. Parklad

Parkimiskohad on vajalikud avaliku ruumi kasutusmugavuse ja teenuste kättesaadavuse suurendamiseks. Üldplaneeringuga on kavandatud avalikud parklad Haapsalu linnastus ning

⁷⁴ Vt ka üldplaneeringu koostamise alusuuring „Haapsalu linna liikuvusuuring. Analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks“. Skepast&Puhkim OÜ, Rehema, M, 2020.

⁷⁵ Lennundusseadus § 35

transpordipeatustes, sh kavandatava raudtee peatustes. Üldplaneeringuga olemasolevate parkimisalade laiendamiseks või uute rajamiseks eraldi maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole, kuid nende võimalikud asukohad on välja toodud üldplaneeringu kaardil. Parklate rajamisega tuleb arvestada üldplaneeringus määratud juhtotstarvete realiseerimisel – ennekõike avaliku kasutusega hoonete või alade arendamisel.

TINGIMUSED PARKLA RAJAMISEKS

- Parkimine üksikelamute ja korterelamute teenindamiseks tuleb lahendada oma kinnistu piires, arvestades piirkondlikes ehitustingimustes (vt ptk 2.4.) toodud erisusi.
- Avalike parklate rajamist puudutava planeeringu/projekti raames tuleb arvestada linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise⁷⁶ põhimõtetega.
- Sõiduautode ja jalgrataste (vajadusel ka busside) parklad tuleb kortermajade, äri- ja tootmisalade, puhkealade, ühiskondlike hoonete, bussipeatuste jms avaliku kasutusega aladel eraldi ette näha.
- Puhkealade, vaatamisväärsuste ja supluskohtade jms suure külastajate arvuga alade kavandamisel tuleb lahendada külastajate parkimine väljaspool Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ning Haapsalu-Laiküla maanteed ning planeerida parkimine kavandatud objektiga samale poole teed, et tagada liiklejate ohutus.
- Tootmis- ja ärialade parkimine tuleb korraldada moel, et parklad asuks elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.
- Soojasaarte tekke vältimiseks tuleb parklad liigendada haljastusega ja võimalusel katta heledat tooni sillutiskiviga.

4.2. Tehnovõrgud

4.2.1. Elektrivarustus

Haapsalu linnas on elektrivõrk välja kujunenud. Täiendavate liinide asukoha määratlemisel lähtutakse elektrienergia varustuskindluse piirkonna nõuetest võrgukooslusele, kus on arvestatud võimalikke riske varustuskindlusele ja mõjusid keskkonnale.

TINGIMUSED ELEKTRIRAJATISE KAVANDAMISEKS VÕI SELLEGA ARVESTAMISEKS

- Elektriliinide rajamisel tuleb lähtuda esmajärjekorras mõistliku maakasutuse põhimõttest. See tähendab, et elektriliinid peavad paiknema katastriüksuse piiridel, avalike teede kaitsevööndites, vältima maaüksuste killustamist jms.
- Elektriliin paigaldatakse eelistatult avaliku kasutusega maale. Võimaluse korral tuleb paigaldada elektrikaabelliinid teekaitsevööndisse, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele.
- Tiheasustusaladel ning väljaspool tiheasustusalasid kavandatud elamu maa-aladel ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina.

⁷⁶ Linnad inimestele, J. Gehl, 2015. Inimmõõtmelise ruumi planeerimisel on tähelepanu keskmes jalakäijad, jalgratturid ja üldine linnaelu ning selle tagamiseks on üheaegselt oluline arvestada nii ruumi turvalisuse, elavuse, säästvuse kui ka tervislikkusega.

- 0,4 kV elektriliinide ehitamine toimub vastavalt nõudlusele ehitusprojektide alusel kokkuleppel võrgu valdajaga.
- Uue energiamahuka tootmisettevõtte asukohavalikul eelistada kulude optimeerimiseks elektrivõrguga liitumisel olemasoleva alajaama lähedust või otseühenduse rajamise võimalust.
- Eraldi katastriüksused vormistatakse üldjuhul ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Arvestada tuleb elektripaigaldise kaitsevööndiga ja sellest tulenevate piirangutega. Tegevus kaitsevööndis tuleb kooskõlastada ehitise omanikuga.

4.2.2. Valgustus

Valgustuse vajadus on erinev sõltuvalt teest/tänavast, kasutajast (autojuht, jalgrattur, jalakäija) ja valgustatavast alast. Valgustuse eesmärk on esmajärjekorras ohutuse tagamine – nii liiklusohutuse kui ka kuritegevuse ennetamise seisukohast. Valgustusel on linnaruumis ka esteetiline eesmärk – vaatamisväärsuste vms objektide valgustamine suurendab nende atraktiivsust ning vähendab samuti kuritegevuse riske.

Valgustus tuleb tagada:

- üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusala läbivatel teelõikudel;
- üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusaladel jalgratta- ja jalgteedel;
- hajaasustuses jalgratta- ja jalgteede ristumisel sõiduteedega, raudteeületuskohtades jms liikluses täiendavat tähelepanu nõudvates kohtades;
- olemasolevad valgustid asendatakse energiasäästu eesmärgil LED valgustitega.

4.2.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (edaspidi ÜVK) või ainult veevärgiga on varustatud Haapsalu linn kui asustusüksus, Uuemõisa ja Paralepa alevik, sh osaliselt Kiltsi, Uuemõisa ja Valgevälja külad ning Panga ja Jõõdre külad. Olemasolevad reoveekogumisalad asuvad Panga ja Jõõdre külates (iseseisvad puhastusseadmed) ning Haapsalu linnastus. Ajakohane ÜVK info kajastub täpsemalt ÜVK arengukavas.

Üldplaneeringu lahenduses on kajastatud üksnes olemasolevaid ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni- ning reoveekogumisalasid. Perspektiivsed ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialad ning nendega liitumise tingimused määratakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavaga, mille koostamine ja ülevaatamine viiakse igakordselt läbi avalikus menetluses, et kõigil huvitatud isikutel oleks arengukava koostamises võimalus kaasa rääkida. Arengukava koostamisel arvestatakse veevarustuse ja kanalisatsiooni arengute kavandamisel üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladest. Põhilisteks arengusuundadeks on olemasolevate süsteemide renoveerimine ning vajadusel laiendamine.

Veehaarde sanitaarkaitsealade infokiht on kantud üldplaneeringu kaardirakendusse.

TINGIMUSED VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI RAJAMISELE

- Olemasolevatel ja perspektiivsetel reoveekogumisaladel peab olema tagatud reoveepuhastus (ühiskanalisatsioon, erandkorras mahutid kuni ühiskanalisatsiooni valmimiseni), et säilitada kontroll piirkonna reoveepuhastuses, vähendada reostuskoormust põhjaveele ja tagada joogivee kvaliteedinõuetele vastava põhjavee kättesaadavus.
- ÜVK arengukava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas vahepealse perioodi jooksul toimunud planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade

määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele (nt Herjava end aianduskooperatiivide piirkond). Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida.

- Väljaspool ÜVK ala tuleb rakendada lokaalseid reovee ja heitvee käitlemise lahendusi. Reovesi tuleb juhtida kinnistesse ja vettpidavatesse kogumismahutitesse või rakendada muid reovee kohtkäitluslahendusi, kui looduslikud tingimused seda võimaldavad.
- Alal, kus ei ole perspektiivis ühisveevarustusega liitumist ette nähtud, tuleb soodustada ühiskasutatava veehaarde rajamist, et vältida olukorda, kus igale kinnistule rajatakse oma puurkaev. Hoonestusala laiendamisel on soovitatav kõigepealt analüüsida, kas veevarustust on võimalik tagada mõne olemasoleva puurkaevu baasil. Kui see pole võimalik, teha otsus uue puurkaevu rajamiseks. Puurkaevu projekteerimisel tuleb arvesse võtta, et praktiliselt kogu linna territoorium on reostuse eest nõrgalt kaitstud või kaitsmata. Uus puurkaev tuleb rajada vastavalt nõuetele.

4.2.4. Sademeveesüsteemid

Sademeveesüsteemide arendamise ja hooldamise kava kavandatakse ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavas.

Haapsalu linna üldplaneeringu koostamise ajal on rahvusvahelise koostööprojekti NOAH⁷⁷ raames välja töötatud olemasoleva sademeveesüsteemi hindamise tööriist, mille kaudu on võimalik planeeringute koostamisel hinnata, kas kavandatava tegevuse elluviimisel saab kinnistu sademevee juhtida olemasolevasse süsteemi või on vajalik sademevee immutamine oma kinnistul.

Haapsalu linnas on üldplaneeringu koostamise perioodil uuendatud Vaba, Kõrkja, Aia, Kopli, Aiavilja, Pottisepe, Haava ja F.R. Kreutzwaldi tänavate eesvool, ehitada ümber Asuküla peakraavi ja Ungru oja truup, puhastada Kaevaniidu peakraav ning Metsakalmistu ja Valgevälja kuivenduskraavid.

Lisaks on teostatud Haapsalu linna Tagalahe edalaranniku täitmine ja teostamisel selle ala kasutuselevõtt linna sademevee loodusliku viibealana. Tagalahe seisukorra parandamiseks on kavandatud edaspidi erinevate keskkonnaprojektidega korrastada kogu Tagalahte suubuv kraavistik Haapsalus, Uuemõisa alevikus, Uuemõisa ja Herjava külades. Vajadusel rajatakse täiendavaid kuivenduskraave ja viibealasid.

TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISELE JA SELLE KAVANDAMISELE

- Viia Haapsalu linnastus läbi sademeveekanalisatsiooni mõõdistus ning seisukorra hinnang.
- Sademevee ärajuhtimise lahendus tuleb leida igal konkreetsel juhul vastavalt olukorrale, ärajuhitava sademevee kogustele ja piirkonna eripärale. Arvestada tuleb liigniiskete aladega.
- Üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladel, endistes aiandusühistutes ning uushoonestusaladel on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine ja võimalusel vähendamine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Kõvakattega pindadega aladel tuleb rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähiümbruses.

⁷⁷ Projekti koduleht: <https://sub.samk.fi/projects/noah/>. Projekti tulemusi tutvustav raport: <https://sub.samk.fi/wp-content/uploads/2021/01/NOAH-O2.4-Report-on-pilot-implementation-of-Extreme-Weather-Layer.pdf>

- Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib.
- Planeerimisel ja/või projekteerimisel tuleb iga kinnistu sademeveesüsteem kavandada selliselt, et ei toimuks sademevee valgumist naaberkinnistutele. Selleks tuleb vajadusel planeerida ja projekteerida olusid arvestavad immutuslahendused.
- Projekteerimisel arvestada kliimamuutustega kaasnevat prognoosi valingvihmade intensiivsuse suurenemise kohta, et tagada sademeveesüsteemi toimimine ja vähendada üleujutuste mõju erakorraliste ilmastikutingimuste korral.
- Kokku kogutud sademevee säästlikul majandamisel on oluline keskkonnasäästlike lahenduste juurutamine – immutamine, kasutamine (nt kastmisveena) ja äravoolu ühtlustamine.

4.2.5. Tuletõrje veevarustus

Haapsalu linnastus on tuletõrje veevarustus tagatud hüdrantidega, hajaasustuses üldjuhul lahendatud mahutite ja looduslike veevõtukohtade baasil.

TINGIMUSED TULETÕRJE VEEVÕTUKOHTADEGA ARVESTAMISEKS

- Tuletõrje veevõtukohtadega tuleb arvestada ehitustegevuse või muu arendustegevuse kavandamisel. Tagada tuleb veevõtukohta säilimine ning juurdepääs sellele.
- Perspektiivsete ehituspiirkondade tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt normidele detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel.
- Perspektiivsetes ehituspiirkondades ühisveevõrgu rajamisel tuleb näha ette tuletõrje veevarustus hüdrantidest või ehitada välja normikohased tuletõrje veevõtukohad.
- Jõgede ja tiikide kasutamisel tuletõrje veevõtukohana peab neile olema tagatud juurdepääs koos vajalike manööverdamise aladega ja vajalike seadmetega (kuivhüdrant, kaev) imemisvooliku paigaldamiseks. Vastavad lahendused tuleb koostada koostöös Päästametiga.

4.2.6. Sidevarustus

Üldplaneeringuga ei ole kavandatud perspektiivseid sidemaste, valguskaableid vms. Olemasolevate mastidega on arvestatud teiste tegevuste kavandamisel. Ühendused sidevõrguga lahendatakse üldplaneeringule järgnevate tegevustega – detailplaneeringute koostamine, projekteerimistingimuste väljastamine.

TINGIMUSED SIDEVARUSTUSELE

- Uute tegevuste kavandamisel tuleb arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.
- Sidemasti asukohavalikul tuleb arvestada nende sobivusega maastikupilti.
- Keskustest kaugemale jäävates maalistes piirkondades on vajalik kvaliteetse sideteenuse väljaarendamine, et võimaldada paindlikke lahendusi teenuste kättesaadavuse osas ja kaugtööd.
- Üldkasutatava elektroonilise sidevõrgu liinirajatis tuleb üldjuhul paigutada mõne muu taristu (sõidutee, raudtee, elektriliini) koridori.

4.2.7. Soojavarustus

Olemasolev kaugküttevõrk on Haapsalu linnas ja Uuemõisa alevikus. Teistel tiheasustatud aladel ja Haapsalu linna hajaasustatud piirkondades on kasutusel lokaalsed lahendused.

Üldplaneeringuga on ette nähtud vajadus perspektiivse koostootmisjaama asukoha kavandamiseks Haapsalu linna Tööstuse tänava äärsele tootmisalale, eesmärgiga katta nii Haapsalu linna kui Uuemõisa aleviku soojavarustus ning toota elektrit tootmis- ja äriettevõtetele ning börsile.

Olemasolevad kaugküttepiirkonnad on kantud infokihina üldplaneeringu kaardirakendusse.

TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSEGA ARVESTAMISEKS

- Koostootmisjaama rajamiseks tuleb koostada detailplaneering.
- Detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel tuleb kaugküttega liitumiseks taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt.
- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul tuleb kasutada eelistatult energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puit, gaas jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Võimalusel tuleb eelistada taastuvaid soojusallikaid.
- Tähelepanu tuleb pöörata hoonete energiatõhususele, lähtudes hoone energiatõhususe miinimumnõuetest.

4.2.8. Taastuveneergetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuveneergetia suurem osakaal energiavarustuses, tagada energiasäästlike meetmete rakendamine ja energiatootmise keskkonnamõju vähendamine. Senisest enam tuleb kasutada hajutatud energiatootmist, kus energiat toodetakse tarbimiskoha lähedal ning kohalikest ja taastuvatest energiaallikatest. Kasutusele tuleb võtta integreeritud energiatootmise lahendused, mis ühendavad mitu energiaallikat ning võimaldavad soojust ja elektri koostootmist.

Üldplaneeringuga nähakse ette tingimused väiketuulikute kavandamiseks ning päikeseparkide kavandamiseks Haapsalu linna territooriumil. Planeeringu koostamise käigus loobuti suurte, tööstuslikuks tootmiseks ette nähtud tuuleparkide rajamiseks sobivate alade kavandamisest, kuna Haapsalu linna territooriumil ei ole ennekõike asustustihedusest ning looduskaitsealsetest piirangutest lähtuvalt sobivaid alasid suurte tuuleparkide kavandamiseks.

4.2.8.1. Tuuleenergetia

Tuulegeneraatorite rajamine aitab suurendada taastuveneergetiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

TINGIMUSED TUULEGENERAATORITE RAJAMISEKS

- Väiketuuliku⁷⁸ kavandamisel tuleb seoses selle mõjuga arvestada järgmiste asjaoludega:

⁷⁸ Väiketuulikuna käsitletakse antud üldplaneeringus tuulikut kogukõrgusega kuni 30 m. Väiketuuliku defineerimisel on peetud oluliseks tuuliku kogukõrgust, kuna eelduslikult omavad tuuliku kõrgus ja rootori pindala visuaalse poole pealt rohkem mõju kui tuuliku nominaalvõimsus.

- väiketuuliku kavandamisel tuleb hinnata tuulikust tuleneva müra ja varjutuse mõju. Hinnata tuleb tuulikute töötamisel tekkivat varjutust tundlikele objektidele (elamud, ühiskondlikud hooned, puhkekohad);
- arvestada tuleb välisõhus leviva müra normtasemetega ning infraheli piirväärtustega. Müratasemete piirväärtused on määratud vastavate õigusaktidega. Müratase sõltub ümbritsevast maakasutusest ja tuuliku tehnilistest andmetest;
- tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu(te) omanikuga/omanikega;
- koostada tuleb varjutuskaart ning kohtades, kus varjutuskaardi kohaselt võib esineda varjutust, määrata varjutuse ajaline kestvus ja hinnata varjutuse häirivust lähtudes kas Eestis kehtivatest õigusaktidest või nende puudumisel asjakohastest Euroopa riikide standarditest;
- hinnata tuleb tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist – masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele, ühiskondlikele hoonetele või puhkekohale. Kui varjud langevad eluhoonetele või läheduses asuvalle puhkekohale, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada kinnistu omanikega, kellele häiringuid põhjustatakse;
- tuulikute kavandamise käigus tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga ja Kaitseministeeriumiga.

4.2.8.2 Päikeseenergia

Päikeseelektrijaamade rajamine ja kasutuselevõtt aitab suurendada taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

Üldplaneeringuga käsitletakse suuremate, omaette maakasutust vajavate päikesepeakide kavandamist. Mikrotootmise⁷⁹ päikesejaama ehk oma majapidamise või väiksema ettevõtte tarbeks rajatud süsteemile (nt tootmisettevõtte katused vms) otseseid ettekirjutusi pole, vajadusel tegeletakse nendega projekti tasandil. Soovitav on mikrotootja päikesejaamad kavandada vajadustele sobiva elektrivõrgu lähedusse.

Üldplaneeringuga on kavandatud päikeseenergia rajamiseks sobivad maa-alad Haapsalu linna kui asustatavasse Tööstuse tänava äärsele tootmise maa-alale ning Kiltsi külas suletud prügila maa-alale ja eraomanike soovil eramaadele.

TINGIMUSED PÄIKESEPARGI RAJAMISEKS

- Päikesepargi kavandamisel, asukohavalikul ja päikesepargiga kaasnevate võimalike lisaväärtuste saavutamiseks tuleb lähtuda muuhulgas Keskkonnaameti tellimisel koostatud soovitud „Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed”⁸⁰.
- Päikesepargi rajamiseks sobilikud alad on lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jms).
- Ulatuslike päikesepeakide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikul põllumajandusmaal, roheline võrgustiku aladel ja väärtuslikel maastikel. Nendel aladel on päikesepargi rajamine

⁷⁹ Mikrotootmisena käsitletakse antud üldplaneeringus tootmisvõimsust, mis vastab kahekordsele või enamale oma majapidamise või ettevõtte tarbeks vajatavale energiahulgale.

⁸⁰ Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed. Takkis, K. & Helm, A. 2023. Valminud Keskkonnaameti tellimisel.

eelduseks sobivus maastikku (väärtusliku maastiku mittekahjustamine), rohevõrgustiku toimimise tagamine (nt ei lõigata läbi rohekoridori, metsamaa sihtotstarvet ei muudeta, ei toimu raadamist). Sobivuse hindamiseks esitab projekteerimistingimuste taotlemisel või detailplaneeringu algatamisel päikesepargi rajamisest huvitatud isik omavalitsusele analüüsi väärtuste säilimise või kahjustumise ning võimalike leevendusmeetmete kohta. Analüüsi alusel kaalub omavalitsus päikesepargi rajamise lubatavust väärtuslikul põllumajandusmaal, rohevõrgustiku aladel või väärtuslikel maastikel.

- Väärtuslikku põllumajandusmaad võib kasutada päikesepargi rajamiseks kui põllumajandusmaa maatulundusmaa sihtotstarvet ei muudeta ja päikesepargi alune maa jääb kasutusele kultuurrohumana (kultuurniit, kultuurkarjamaa). See võimaldab väärtusliku põllumajandusmaa päikesepargi demonteerimise järgselt taas põllumaana kasutusele võtta.
- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepaneelide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (paneelid paigutatakse õuealale või hoonele).
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepaneelide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele.
- Päikesepark peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.
- Kultuurimälestiste (soovitatavalt ka mitte kaitse all oleva pärandkultuuri- ja arheoloogiaobjektide jms) lähedusse kavandatavate päikeseparkide projekteerimisel tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

4.2.9. Maaparandussüsteemid

Maaparandussüsteemi maa-ala on ala, millel paikneb reguleeriv võrk. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Maaparandussüsteemidega hõlmatud maa-alal tuleb arvestada maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmetega.

Ajakohane maaparandussüsteemide info kajastub vastavas registris.

TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMI ALAL

- Ehitustegevuse kavandamine (sh projekteerimistingimused, detailplaneeringud, ehitusload) maaparandussüsteemide maa-alal kooskõlastatakse Põllumajandus- ja Toidumetiga.
- Kuivendatud maa-alade kasutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemide jätkusuutlik funktsioneerimine. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava vesikonna maaparandushoiukavast.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Kinnistul asuvad kraavid tuleb kinnistu omaniku poolt hoida korras, need puhastada ja võsa eemaldada.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid, registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida tegevuse osas omavalitsusega.
- Kaitstavatel aladel uute maaparandussüsteemide kavandamisel ja nende rekonstrueerimisel ning maaparandushoiutööde kavandamisel tuleb arvestada ka Looduskaitseseadusest ja/või kaitstavate alade kaitse-eeskirjadest tulenevaid tingimusi.

- Maaparandussüsteemide ja nende eesvoolude muutmist põhjustavad tegevused, sh lisavee juhtimine maaparandussüsteemi eesvoolu või kuivenduskraavi, on vajalik kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

4.2.10. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine ja ohtlike jäätmete eraldi kogumine. Haapsalu linnas lähtutakse jäätmemajanduse korraldamisel Läänemaa omavalitsuste ühtsest jäätmekavast.⁸¹

Jäätmekäitluse juhtotstarbega ala üldplaneeringus on olemasoleva jäätmejaama ala. Üldplaneeringuga ei kavandata jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarvet väljaspool olemasoleva jäätmejaama maa-ala.

Üldplaneeringuga on toetatud Läänemaa jäätmejaama arendamist ja kompostimisväljakute kavandamist Haapsalu linna.

TINGIMUSED JÄÄTMEMAJANDUSELE

- Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel.
- Elanikkonnale tuleb tagada jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.
- Uue jäätmekäitluskoha rajamisel tuleb lähtuda Jäätmeseaduses ja Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduses (KeHJS) toodud asjakohastest nõuetest ning koostada KeHJS § 61 kohane eelhindamine. Tegevuse arendamisel tuleb arvestada muude naabruses toimuvate tegevustega ja võimaliku koosmõjuga. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanikkonnale ja raskeveokitele mugav ligipääs jäätmejaama.
- Jäätmejaama teenindavate raskeveokite regulaarne liiklus tuleb suunata mööda elamu-, puhke- ja ühiskondlike hoonete aladest neid läbimata.
- Haapsalu linna kui asustusüksusesse kinnistule katastrinumbriga 18301:012:0035 kompostimisväljaku rajamise kavandamiseks tuleb rakendada meetmeid ala kaitsmiseks üleujutuste eest (nt maapinna tõstmine vms muud asjakohased meetmed)⁸².
- Täiendava kompostimisväljaku vajadusel on soovitatav see rajada Läänemaa jäätmejaama või endise Pullapää prügila territooriumile⁸³.
- Jäätmekäitluskoha kasutamisel peab olema välistatud oluline negatiivne mõju pinna- ja põhjaveele ning pinnasele ja olulised negatiivsed häiringud ümberkaudsetele elanikele müra ja õhusaaste ning lõhnahäiringute näol.

⁸¹ Kättesaadav SA Läänemaa kodulehel aadressil: <https://laanemaa.ee/jaatmekava/>

⁸² KSH ettepanek ptk 9.15. Jäätmekäitlus

⁸³ KSH ettepanek ptk 9.15. Jäätmekäitlus

5. Lisateemad

5.1. Maakonnaplaneeringu täpsustamine

Üldplaneeringus on lähtuvalt kohalikust kontekstist ja vajadustest käsitletud neid teemavaldkondi, millele maakonnaplaneeringutega on seatud üldised tingimused. Peamised üldplaneeringuga tehtud maakonnaplaneeringute täpsustused puudutavad rohevõrgustikku, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid.

Rohevõrgustiku määramisel on täpsustatud maakonnaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku alasid, sh tehtud ettepanekuid uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt rohekoridorid). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku alade ulatust tehakse kõlvikute, kaitsealuste liikide leiukohtade, märgalade jms looduses esinevate objektide paiknemisest lähtuvalt. Ühtlasi on rohevõrgustikku täpsustatud asustuse arengu suunamise vajadusest lähtuvalt. Rohevõrgustiku määramise aluseks on üldplaneeringu koostamise käigus koostatud rohevõrgustiku alusuuring.

Väärtuslike maastike piire on üldplaneeringuga täpsustatud ning aladelt on välja arvatud vähemväärtuslik ja teedelt ning radadelt mittevaadeldav maastik, et väärtuslike maastike hulka oleks arvatud vaid kõige väärtuslikumad alad ning eraomandile ei seataks mittevajalikke piiranguid.

Üldplaneeringuga on täiendatud maakonnaplaneeringus määratletud ilmekaid vaatekohti Haeska teeristis Haeska teel (nr 16110).

Nihutatud on ilmeka vaatekoha asukohta Pusku lubjakivikarjääris, sest karjääris toimub kaevandustegevus ja maakonnaplaneeringusse märgitud ilmeka vaatekoht jääb kaevandatavale alale.

Väärtuslike põllumajandusmaade puhul on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringus toodud suunistest ja tingimustest, kuid muudetud on väärtuslike põllumajandusmaade käsitlust lähtuvalt omavalitsuse vajadustest, sh boniteedi (aluseks Läänemaa keskmine 34 hindepunkti), massiivide suuruse, hoonete paiknemise, juurdepääsetavuse, tegeliku maakusutuse, ruumikujude korrektsuse jmt osas. Lisaks on väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamisel arvestatud kohalike olusid – üldplaneeringuga kavandatud elamu-, tootmis- ja äri maa-alasid, juba põllumajanduslikust kasutusest välja langenud alasid jms. Vajadus lähtuda üldplaneeringu koostamisel väärtuslike põllumajandusmaade määramisel kohalikest oludest on ka maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtte. Üldplaneeringus on väärtustatud põllumajandusmaade säilitamist mahus, mis on Haapsalu linnale pikas perspektiivis vajalik, kuid samas viisil, mis ei ole ebaproportsionaalselt piirav teiste tegevuste ja arengute (muu ettevõtlus, elamu- ja puhkemajandus jmt) elluviimiseks linna territooriumil.

5.2. Asustusüksuse piiride muutmise

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Haapsalu linna piire, haarates Haapsalu linna kui asustusüksuse piiridesse ka Paralepa ja Uuemõisa alevike ning osa Uuemõisa ja Valgevälja küla tiheasustatud aladest. Asustusüksuste piiride muutmise eesmärgiks on muuta asustusüksused kompaktsemaks ja järgida füüsilises keskkonnas eksisteerivat ruumistruktuuri – Haapsalu linnastu koos Paralepa aleviku ja Uuemõisa alevikuga on ruumis tajutav ühtne tervik. Asustusüksuse piiride muutmise toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele⁸⁴.

⁸⁴ Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord <https://www.riigiteataja.ee/akt/12759652>



Joonis 9. Asustusüksuse piiride muutmise ettepanek Haapsalu linnastus

5.3. Kliimamuutustega arvestamine

Planeeringute kavandamisel ja koostamisel ning projekteerimistingimuste väljaandmisel tuleb arvestada Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud arengukavaga „Kliimamuutuste mõjuga kohanemise arengukava aastani 2030“.

Vt ka jaotis 4.2.4. Sademeveesüsteemid.

TINGIMUSED

- Tegevuste kavandamisel rannikualadel tuleb arvestada rannaerosiooni riskiga ning vajadusel näha ette ennetus- ja leevendusmeetmed.
- Soojussaare efekti tekkimise ennetamiseks ja leevendamiseks tuleb tähelepanu pöörata jahutavate mikrokliimaatiliste meetmete rakendamisele (rohealade, haljastuse ning veekogude säilitamine, laiendamine) ning hoonestamise tingimustele (hoonete paiknemine optimaalses asendis päikese suhtes, vastastikuse varjutuse vältimine ning õhu vaba liikumise tagamine).
- Vältida ehitamist liigniisketel aladel. Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega.

- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel tuleb pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud).
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.
- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks tuleb pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

5.4. Müra ja õhusaaste⁸⁵

Ülemäärase müra tõttu võib igasugusel tegevusel olla mõju inimeste heaolule ja tervisele. Seetõttu on atmosfääriõhu kaitse seadusest tulenevalt määratud üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvetele järgmised mürakategooriad:

- I kategooria – kalmistu maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liikluse müra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB
- II kategooria – elamu maa-ala, korterelamu maa-ala, puhke ja looduslik maa-ala, parkide ja haljasalade maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala, aianduse maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB.
- IV kategooria – spordi- ja puhkerajatiste maa-ala. Tööstusmüra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB.
- V kategooria – äri- ja tootmise maa-ala, jäätmeäitluse maa-ala.

TINGIMUSED MÜRA JA ÕHUSAASTE MÕJUDE VÄHENDAMISEKS

- Peamiselt liiklusest (maanteetransport, perspektiivis raudteetransport) lähtuvate negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovitatav säilitada kõrghaljastus Uuemõisa aleviku ja Uuemõisa küla servaaladel. Kõrghaljastuse säilitamise ja rajamise võimalusi tuleb kaaluda ka Herjava külas Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla vahetus läheduses uute elamualade vm tegevuse kavandamisel.
- Müratundlike elu-, äri- või haridusasutuste kavandamiseks detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päeval (äriruumide reaalset tööajal) ja öisel ajavahemikul (puhkehetkel eluruumides) ning tagada nõuetele vastavad tingimused aktiivselt kasutatavatel aladel: mänguväljakud, puhkealad, aktiivsed puhkuse ja vabaaja veetmise rajatised, vaiksed sisehoovid, haridusasutuste territooriumid jne.
- Müratõkkeseina rajamine on sobiv meede kui tahetakse suure liiklusköormusega maantee/tänavade äärde rajada nt puhkeala ja/või laste mänguväljakut.
- Uute teede ja raudtee projekteerimisel tuleb analüüsida erinevaid müra vähendamise võimalusi. Madalate eramute piirkonnas võib muu hulgas kaaluda müratõkkeseinte rajamist. Korruselamute puhul on reeglina otstarbekam hoonete välispiirded projekteerida nõuetele vastava heliisolatsiooniga.
- Võimalikud liikluse müra vähendamise meetmed on kiirusepiirangud, raskeveokite liikumise piiramine, ajaline piirang või ümbersuunamine jmt.

⁸⁵ Müra leevendavate meetmete määratlemisel on võetud aluseks alusuuring „Keskkonnamüra hinnang. Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

- Kiltsi lennuvälja kasutuselevõtul tsiviillennuväljana tuleb koostada keskkonnamüra hinnang ning näha ette leevendavad meetmed lennuvälja ümbruses paiknevatele elamualadele, puhkealadele.
- Äri- ja tootmisaladel tuleb ettevõtteid teenindav transport suunata elamualadest võimalikult eemale. Selleks on üldplaneeringuga kavandatud läbimurded (nt Oja tänava ühendamine Kiltsi teega) ning tuleb ka täpsemate detailplaneeringute koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada tootmisettevõtete tegevusega kaasneva transpordi ümbersuunamise vajadusega.
- Äri- ja tootmistegevus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratundlikele aladele. Nende äri- ja tootmismaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool hoonet, et suunata müra pigem äri- ja tootmisala sisse.
- Müratekitavad tehnoseadmed, ventilatsiooniavad jms süsteemid tootmis- ja ärihoonetel, mille krundid piirnevad elamualadega või teiste müratundlike otstarbega kinnistutega, tuleb paigutada suunaga elamualadest eemale, äri- ja tootmisala sisse.
- Perspektiivsete äri- ja tootmishoonete ja elamualade vahele tuleb võimaluse korral ette näha piisava laiusega puhvertsoon, kuhu saaks rajada (kõrg)haljastuse (näha ette äri- ja tootmisala detailplaneeringutega), mis aitab leevendada müra mõju. Haljastust, sealhulgas kõrghaljastust on soovitatav säilitada ja rajada nii palju kui võimalik, sh ka äri- ja tootmishoonete kruntidele.

6. Üldplaneeringu elluviimine

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid ning nende rakendamisel ilmnenud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid. Üldplaneeringu koostamisel on koostatud alusanalüüsid – olemasoleva olukorra analüüs, rohevõrgustiku analüüs, liikuvusuuring, keskkonnamüra uuring, muinsuskaitse eritingimused ja üleujutusriskide maandamise uuring.

Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määratlemisel on rõhk paindlikkusel – üldjuhul tuleb lähtuda olemasolevast olukorrast (ehitusmahud, katastriüksuste suurused), antud üldplaneeringus kirjeldatud üldtingimustest ning väärtustest ja piirangutest. Erisused on kirjeldatud üldplaneeringus.

Maakasutuse puhul on üldplaneeringu lisana esitatud juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel, mis ilmestab juhtotstarvete sisu – millised katastriüksuse sihtotstarbed on lubatud üldplaneeringus toodud juhtotstarvete puhul. See on vajalik üldplaneeringu eluea vältel vajaliku paindlikkuse tagamiseks, et vähendada halduskoormust, ebavajalikku detailplaneeringu koostamist ning piirkondade mitmekesistamist.

Maakasutuse rakendamisel kehtib põhimõte – kui juhtotstarve on üldplaneeringus määratud, tuleb ala elluviimisel lähtuda üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbest, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest (sätestatud üldplaneeringu ptk 3). Kui juhtotstarve ei ole üldplaneeringuga määratud, tuleb omavalitsusel sihtotstarbe määramisel (nt läbi detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või omavalitsuse üksikotsuse), lähtuda üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest.

Senist maa kasutamise sihtotstarvet ei muudeta üldplaneeringu kehtestamisega. Üldplaneering annab üldise suuna tulevikuks. Maa omanik saab ala kasutada kehtiva sihtotstarbe kohaselt kuni ta seda soovib.

Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringute elluviimist üldplaneeringu kehtestamine üldjuhul ei mõjuta, v.a üldplaneeringu seletuskirja jaotistes

2.4.4. Ehitustingimused uushoonestusaladel ja 3.2.9.1. Ehituskeeluvöönd käsitletud juhtudel. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine toimub vajaduse korral seaduses ette nähtud alustel ja viisil.

Ehitustingimuste määratlemisel on seatud üldised ehitustingimused, mis kehtivad nii tihe- kui ka hajaasustusaladel, eraldi ehitustingimused tihe- ja hajaasustusele ning piirkondlikud ehitustingimused, mis kehtivad konkreetsetes asulates või üldplaneeringuga määratud piirkondades (vt ptk 2.4.). Piirkondlike ehitustingimusi tuleb käsitleda kui erinorme – kui piirkondlikes ehitustingimustes vastust ei ole, tuleb vaadata vastavalt piirkonnale ehitustingimusi haja- ja tiheasustusaladel. Kui neist ehitustingimustest soovitud alale vastust ei saa, tuleb hinnata üldisi ehitustingimusi.

Planeeringu rakendamine avalikes huvides toimub üldjuhul linna eelarve vahenditest. Elamu-, tootmis- ja ärimaade kavandamine toimub reeglina koostöös eraomanikega. Eraomandis olevate alade arendamisel tuleb tagada avaliku ruumi toimimine ja selle kõrge kvaliteet.

6.1. Üldplaneeringu elluviimiseks vajalikud jätkutegevused

Üldplaneeringu elluviimiseks on üldplaneeringu koostamise käigus tuvastatud järgmised jätkutegevused, mis toimuvad linna eestvedamisel või osalusel (tegevused ei ole kavandatud prioriteetsuse alusel):

- Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee projekteerimine ja ehitamine Risti-Haapsalu ja Haapsalu-Rohuküla lõikudel Haapsalu linna territooriumile jäävas osas.

- Sademevee ärajuhtimise projekteerimise ja välja ehitamise jätkamine Haapsalu linnastus.
- Avalikult kasutatavate erateede avalikku kasutusse määramine.
- Vajadusel kinnisasja avalikes huvides omandamine raudtee, maantee, tänava või jalgratta- ja jalgte rajamiseks.
- Holmide linnakeskkonna arendamine elamiseks ja puhkamiseks.
- Lahe tänava, kui Holmidele pääsuks peamise transpordikoridori rekonstrueerimine ja laiendamine kogu ulatuses.
- Lihula mnt ja Haapsalu-Laiküla mnt (transiittänav/maantee) rekonstrueerimine koos kergliiklustee rajamisega Jõõdre küla suunal.
- Hoonestamata elamualade arendamine Haapsalu linnastus asustuse tihendamise eesmärgil.
- Bürgermeistri sadama arendamine avalikuks sadamaks. Sealjuures regulaarse veetranspordiühenduse loomine Österby sadamaga (nt praam).
- Kastani tn – Lihula mnt läbimurde, Oja tn – Kilti tee läbimurde ja Tööstuse tn – Tammiku tee läbimurde rajamine.
- Avalike sadamate arendamine, randade ja kallasraja avamine merelisteks tegevusteks.
- Juurdepääsude kavandamine kallasrajale ja järelevalve tõhustamine kallasraja läbitavuse tagamiseks.
- Esmajärjekorras olemasolevate tööstusalade kasutuselevõtt ning seejärel Haapsalu linnas kui asustusüksuses Tööstuse tänava tootmisala kasutuselevõtt.
- Detailplaneeringuga kavandatud Kilti tööstusala kasutuselevõtt või selle ümberarendamine segafunktsiooniga tootmis-, äri- ning elamualaks.
- Koostöö jätkamine Kaitseliiduga Kilti lennuvälja kasutuselevõtuks tsiviillennuväljana.
- Koostöös Transpordiametiga Haapsalu linna ümbersõidu kavandamine.
- Koostöös Transpordiameti ning Lääne-Nigula vallaga Noarootsi püsiühenduse rajamise võimalikkuse väljaselgitamine – selleks vajalike uuringute ja analüüside ning detailsemate planeeringute läbiviimine.

7. Üldplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise kokkuvõte

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruanne on koostatud Haapsalu linna üldplaneeringule (ÜP). ÜP-ga määratakse haldusreformijärgse Haapsalu linna ruumilise arengu eesmärgid ja tingimused arengute elluviimiseks järgnevas 10-ks aastaks, vajadusel pikemaks. ÜP-s seatud kokkulepped ja reeglid on aluseks ruumiotsustele ning elanike ja ettevõtete tegevusele. ÜP annab suunised edaspidiseks maakasutuseks ja loob eeldused kaalutlusotsuste tegemiseks, andes ette konkreetsed tingimused seal kus vaja, kuid olles piisavalt paindlik ka ÜP koostamise ajal ettenägematutele arengutele.

ÜP lahenduse väljatöötamisega paralleelselt viidi läbi KSH, mille eesmärgiks oli arvestada keskkonnakaalutlusi strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja kehtestamisel, tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse ja edendada säästvat arengut ning minimeerida võimalused arendusteks, millega kaasneb oluline ebasoodne mõju keskkonnale. KSH käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati ÜP elluviimisega kaasneva võivaid keskkonnamõjusid, tehti ettepanekuid soodsaima lahendusvariandi valikuks ning kavandati keskkonnameetmed olulise ebasoodsa keskkonnamõju ennetamiseks ja leevendamiseks. Hindamisel võeti arvesse nii ÜP ulatust, täpsusastet, sisu kui ka lahenduse paindlikkust.

KSH läbiviimise aluseks oli ÜP LS ja KSH väljatöötamiskavatsuses (VTK) esitatud teave. Hindamisel lähtuti asjakohastest õigusaktidest, strateegilistest planeerimisdokumentidest ja arengukavadest, juhendmaterjalidest, keskkonnamõju hindamise alastest teadmistest ning üldtunnustatud hindamismetoodikast.

Põhimõttelisi terviklikke alternatiivseid arengustsenaariume ÜP koostamise käigus ei tekkinud. Kaaluti erinevaid lahendusi maakasutuse ja ehitustingimuste osas, sh asukohapõhiseid alternatiivseid võimalusi, kuid nende näol ei ole tegemist alternatiivsete arengustsenaariumidega KeHJS § 40 mõistes. Erinevate lahenduste kaalumise toimus valdavalt planeerimisprotsessi aruteludel ja töökoosolekutel, mille tulemusena leiti ka sobivamad lahendused.

Mõju hindamise tulemusena selgus, et kui ruumiotsuste tegemisel ning tegevuste kavandamisel ja elluviimisel järgitakse ÜP-s seatud tingimusi ning KSH aruandes toodud keskkonnameetmeid, siis ei too ÜP kohase maakasutuse rakendamine eeldatavalt kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Alljärgnevalt on toodud kokkuvõtlik ülevaade KSH tulemustest ning olulisemad järeldused:

- **Natura eelhindamise** käigus tuvastati, et ÜP-ga kavandatavad maakasutuse muudatused, taristuobjektid või muud tegevused ei avalda Haapsalu linna alal paiknevate **loodusalade** (Ehmja-Turvalepa loodusala, Väinamere loodusala) ning **linnuala** (Väinamere linnuala) terviklikkusele negatiivset mõju ega avaldada alade kaitse-eesmärgiks olevate elupaigatüüpide või liikide seisundile ebasoodsaid mõjusid. ÜP-s strateegilise vajadusena näidatud Noarootsi püsiühenduse rajamine võib põhjustada olulisi mõjusid Väinamere loodusalale ja linnualale ning ebasoodsaid mõjusid nende kaitse-eesmärkidele. Võimalikud mõjud seisnevad alade killustamises, Tagalahe veevahetuse ning merekeskkonna mõjutamises teemulde poolt, samuti trassile jäävate kaitstavate elupaigatüüpide ja liikide elupaikade kadumises. Trassi planeerimisel tuleb läbi viia Natura asjakohane hindamine.

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. 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.

ÜP-s strateegilise vajadusena näidatud Rohuküla sadama laiendamine olemasolevast sadamast põhja suunas. ÜP-ga nähakse ette strateegiline vajadus Rohuküla sadama laiendamiseks. Sadama laiendamine võib mõjutada mere- ja rannaprotsesse, samuti intensiivistada laevaliiklust ning seeläbi Väinamere loodusala ja linnuala kaitse-eesmärke (lindude osas nende elupaiku). Sadama laiendamise kavandamisel tuleb läbi viia Natura hindamine.

- ÜP lahenduse koostamisel on arvestatud **kaitstavate loodusobjektide** ja nende kaitse-eesmärkidega ning valdavalt nende aladele maakasutuse muudatusi ei kavandata. Perspektiivse strateegilise vajadusena näeb ÜP ette Noarootsi püsiühenduse, mis kattuks suures osas Silma looduskaitsealaga ning tõenäoliselt põhjustaks alale ja selle kaitse-eesmärkidele olulisi mõjusid. Trassi planeerimisel tuleb hinnata mõju looduskaitsealale.

ÜP strateegilise vajadusena näidatud võimalik Rohuküla sadama laienemine võib mõjutada mere- ja rannaprotsesse, samuti intensiivistada laevaliiklust ning seeläbi Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke. Mõju sõltub alale kavandatavatest tegevustest. Sadama laiendamise kavandamisel tuleb hinnata mõju hoiualale.

- ÜP alusel kavandatakse kahe loodusobjekti (Paralepa parkmetsa ja Valgevälja metsa) **kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla võtmist**. Loodusobjektide kohaliku omavalitsuse tasandil kaitse alla võtmise eesmärk on nende loodus- ja puhkekeskkonna säilitamine ja kaitse. Metsade võtmisel kohaliku kaitse alla on pikaajaline positiivne mõju, sest see võimaldab hoida ja kaitsta piirkonna elanike jaoks olulisi loodus- ja puhkealasid. Eeldatavalt on ala kohaliku kaitse alla võtmisel positiivne mõju ka ala loodusväärtustele – kaitstavatele liikidele ja kooslustele. Positiivne mõju seisneb piirangutes arendustegevustele ning eeldatavalt ka metsade majandamisele. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub looduskaitseaduses sätestatud korras.
- Nii kavandatava maakasutuse juhtotstarbe alale, Haapsalu-Rohuküla raudtee trassikoridori kui ka perspektiivse Haapsalu ümbersõidukoridori servaalale jääb kaitstavaid **vääriselupaiku**. Kattumine toob tõenäoliselt kaasa vääriselupaikade osalise raadamise, mistõttu on ÜP lahenduse realiseerumisel neile mõningane negatiivne mõju. Valdaval osal vääriselupaikade aladest (üle 90%) maakasutuse muudatusi ega rajatise ÜP-ga ei kavandata. Olulised negatiivsed mõjud puuduvad. Edaspidi on vääriselupaiga alal soovitatav vältida maakasutuse muudatusi ning uute arenduste kavandamist. Samuti on soovitatav vältida arendusi ja raadamist vääriselupaiga piiril, kuna servaeffekti tõttu avaldaksid ka piirile kavandatud arendused vääriselupaigale negatiivseid mõjusid.
- ÜP lahenduse realiseerumise mõjud **taimestikule** jäävad omavalitsusüksuse skaalas väheolulisele negatiivsele tasemele. Negatiivsed mõjud on seotud peamiselt loodusliku taimkatte raadamisega infrastruktuuriobjektide rajamise tarvis (Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee, perspektiivse Haapsalu ümbersõidu ja Noarootsi püsiühenduse) ning nende elamu- ja tootmisalade arendamisega, mis jäävad metsa- ja niidualadele. Valdav osa väärtuslikuma taimkattega alasid on kaitstud olemasolevate kaitsealadega või hõlmatud rohevõrgustikku. Tootmis- ja elumumaade ning muude arendusalade lisandumist kompenseerib osaliselt asjaolu, et võrreldes kehtiva ÜP-ga on koostamisel oleva planeeringuga arvatud alasid tootmisalade juhtotstarbega alade hulgast välja, samuti on laiendatud rohevõrgustiku alasid. Paralepa parkmetsa ja Valgevälja metsa kohaliku omavalitsuse poolt kaitstava loodusobjektina kaitse alla võtmine toetab loodusliku taimkatte säilimist.
- ÜP lahenduse mõju **loomastikule** on linna kui terviku mõistes väheoluline. Mõju avaldub lokaalselt, eelkõige uute taristuobjektide (maanteed ja raudtee), suuremate asulate ja uute arendusalade piirkonnas. Perspektiivis linna territooriumile lisanduva Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee, Haapsalu ümbersõidu ja Noarootsi püsiühendusega kaasnev barjääriefekt on nende liiklussagedust arvestades ilmselt suhteliselt väike. Infrastruktuuriobjektide

planeerimise/projekteerimise faasis tuleb kavandada meetmed loomade läbipääsude tagamiseks.

- ÜP-ga on täpsustatud ja täiendatud Lääne maakonnaplaneeringuga määratud **rohevõrgustikku** ja selle kasutustingimusi Haapsalu linna tasandil – sidususe parandamiseks loodud uusi ühendusi rohealade vahel ja sobitatud seda paremini olemasolevasse maastikku. ÜP käigus tehtud muudatused ja täiendused rohevõrgustiku konfiguratsioonis ning kasutustingimustes omavad positiivset mõju rohevõrgustiku toimimisele. ÜP-ga kehtestatavad rohevõrgustiku kasutustingimused on piisavad rohevõrgustiku alade säilimise ja võrgustiku toimimise tagamiseks.

Perspektiivis avaldavad rohevõrgustiku toimimisele negatiivset mõju suuremad tulevased taristuobjektid (Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee, Haapsalu ümbersõit ning Noarootsi püsiühendus), kuid nende liiklussagedust arvestades on mõju suhteliselt väike.

- Haapsalu linna territoorium paikneb suures osas nõrgalt ja keskmiselt kaitstud **põhjaveega** alal. Nõrgalt kaitstud ala tähendab, et tegevuste kavandamisel tuleb arvestada põhjavee kõrge reostustundlikkusega. Põhiliseks koormusallikaks põhjaveele on põllumajandustegevus, mittenõuetekohased reoveepuhastid ning reovee kogumissüsteemiga ühendamata majapidamised. Põhjavee reostumise vältimise seisukohast on oluline keskkonnanõuete täitmine, samuti reovee kogumissüsteemide korrastamine ja nõuetele vastavuse kontroll. Kui keskkonnanõuded on täidetud, siis olulist negatiivset mõju põhjaveele eeldada ei ole.

ÜP kajastab olemasolevaid **reoveekogumisalaseid** vastavalt ÜVK arengukavale, muudatusi siinkohal ei kavandata. ÜVK arendamise kava ülevaatamisel tuleb hinnata, kas planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena toimunu vastab hoonestatud ala reoveekogumisalade määramiseks kehtestatud tingimustele ja kriteeriumitele ning vajadusel tuleb reoveekogumisaladega kaetavate alade ulatust korrigeerida. Kinnitatud reoveekogumisalade piiride muutmine toimub veeseaduses sätestatud korras.

Linna **joogiveevarud** on piisavad, vaba põhjavee ressurss ületab veevõttu. ÜP-ga ei kavandata tegevusi, millega võiks eeldada joogivee liigvähenemist.

- ÜP lahendusega on lähtuvalt linna ruumilise arengu vajadusest **pinnaveekogude** ääres ette nähtud nii olemasolevate sadamate arendamist kui uute sadamate rajamist, samuti uusi äri- ja elamumaid. Samuti näeb ÜP ette taastada olemasolevad lautrikohad. Pinnaveekogudega seotud piirangud tulenevad peamiselt õigusaktidest. Kui tegevuste kavandamisel lähtutakse pinnaveekogude ning ranna ja kalda kaitset ja kasutamist reguleerivatest õigusaktidest, strateegilistest dokumentidest ning vesikonnapõhisest veemajanduskavast, siis olulist negatiivset mõju pinnaveekogudele eeldada ei ole. Sadamate rajamine, laiendamine ja rekonstrueerimine toimub vastavate tegevuslubade (keskkonnaluba vee-erikasutuseks, ehitusluba) ja detailplaneeringu alusel.

Pinnaveekogude äärde tegevuste kavandamisel tuleb silmas pidada ka veekogumi seisundile seatud eesmärki, et mitte ohustada selle saavutamist. Oma koondseisundi poolest on probleemseimaks kohaks **Haapsalu Tagalaht**, mille peamiseks halva seisundi põhjuseks on looduslikud protsessid ja suurimad toiteainete allikad on põllumaad ning metsad. ÜP-ga kavandatav maakasutus veekogudele, sh Haapsalu Tagalahe seisundile, eeldatavalt lisakoormust ei avaldada. Haapsalu Tagalahe seisundi parandamiseks tuleb igakülgset ja kõigi võimalike vahenditega panustada. Olulisel kohal on kanalisatsioonirajatiste ja sademeveesüsteemide rajamine ning rekonstrueerimine ja reoveekäitluse korrastamine.

Paiguti tehakse ÜP-ga ettepanekuid **ehituskeeluvööndi vähendamiseks**. Vähendamine on lubatud, kui see ei avalda negatiivset mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele. Ehituskeeluvööndi vähendamine saab toimuda vaid Keskkonnaameti nõusolekul.



Kalade rändetingimusi muutvaid objekte ja tegevusi ÜP-ga ei kavandata.

ÜP-ga kavandatakse maakasutuse muudatusi ka **maaparandussüsteemidega** hõlmatud aladel. ÜP tingimused maaparandussüsteemi aladel ehitamiseks tagavad nende nõuetekohase toimimise.

- **Maardlatele** ning nende piirkonda ei kavandata ÜP-ga selliseid muudatusi maakasutuses, infrastruktuuriobjekte või tegevusi, mis halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimist, maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda või avaldaks negatiivset mõju maardlates asuvate maavarade kvaliteedile. Valgevälja liivakarjäär korrastatakse sellele väljastatud kaevandamisloa kohaselt pärast kaevandamise lõppu puhkeotstarbeliseks veekoguks, mis sobib ümber karjääri olevale maale seatud puhkeotstarbelise maakasutusega.
- Koostatava ÜP-ga toimus **väärtusliku põllumajandusmaa** kogupindala korrigeerimine, mille tulemusel vähenes see ca 32% võrra võrreldes Lääne maakonnaplaneeringus tooduga. Vastav vähenemine ei ole toimunud vaid planeeritava maakasutuse arvelt – ÜP koostamise protsessis vaadati üle ka olemasolev maakasutus ning massiive korrigeeri sellest lähtuvalt (eemaldati kattumused elamuarealadega ja muu maakasutusega). ÜP-s sätestatud tingimused muud maakasutust väärtuslikul põllumajandusmaal ei välista. Elamuarenduse osas on lubatud üksikelaanid, kuid selle lubamisel ÜP-s sätestatud tingimused olulist negatiivset mõju väärtuslikule põllumajandusmaale eeldada ei ole. Lubatud on ka päikesepargid tingimused, et nende alla jääv väärtuslikku põllumajandusmaa säilib nii, et seda on võimalik edaspidi uuesti väärtusliku põllumajandusmaana kasutusele võtta. Arvestades korrigeerimise tulemusel alles jääva VPM-i kogupindala, siis tuleb alles jääva kaitse tagamiseks muud maakasutust ja tegevusi nende aladele üldjuhul mitte lubada. Kaaluda võib seda vaid väga põhjendatud vajadusel, nt kui tegevuseks on ülekaalukas avalik huvi (oluline taristuobjekt) või on see hädavajalik konkreetse põllumajandusmaa majandamisega seoses ning kui selleks ei leidu ühtegi teist mõistlikku alternatiivi.
- Planeeringulahendus arvestab linna alal asuvate **kultuuripärandi** objektidega. ÜP lahenduse ja seatud tingimustega on linna alal registreeritud kultuurimälestiste, XX sajandi arhitektuuripärandi, maaehituspärandi ja militaarpärandi säilimine ja kaitse tagatud.
Arheoloogiamälestiste (kivikalmed, asulakohad, kultusekivid jms) kontsentratsioon on kõige suurem Haeska, Väike-Ahli ja Kaevere külates. Nendel aladel võib ka uute arheoloogiliste leidude ilmsikstuleku tõenäosus olla suur ning ehitus- ja kaevetöödel tuleb seal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega.
Planeeringulahendus arvestab Lääne maakonnaplaneeringus 2030+ käsitletavate väärtuslike maastikega. ÜP-ga seatud tingimused loovad eeldused traditsioonilise asustusstruktuuri ja maastikumustri säilitamiseks.
Koostatav ÜP loob võimalused miljööväärtuslike alade hoidmiseks ja väärtustamiseks, sest planeeritav maakasutus arvestab olemasoleva miljööväärtusega ja tagab nende alade säilimise.
Pärandkultuuriobjektide säilimine ja kaitse sõltub eelkõige maaomaniku teadlikkusest, väärikusest ja soovist, kuna need ei ole riikliku kaitse all. Kohalik omavalitsus on pärandkultuuriobjektide säilitamise ja kaitse vajadust teadvustanud ÜP koostamise käigus ning see on ÜP-s kogukondliku kokkuleppena fikseeritud.
- ÜP lahenduse elluviimise mõju **asustusele ja rahvastikule, sotsiaalsele taristule ning ettevõtlusele** on eeldatavalt positiivne. Maakasutuse korrastamine ja perspektiivse maakasutuse määramine annab nii maaomanikele kui elanikele parema kindlustunde. Asustuse arendamine alade tihendamise põhimõttel vähendab survet sotsiaalsele taristule, transporditaristule ning looduskeskkonnale. Kergliikluse prioritseerimine ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku edasiarendamisega paranevad oluliselt erinevate elanikkonnagruppide liikumisvõimalused, teenuste ja kohtade kättesaadavus ning liiklemise ohutus. Äritegevuseks uute alade planeerimine ning tootmistgevuseks ruumiliste eelduste loomine toetab ettevõtluse arengut ning seeläbi ka uute töökohtade tekkimist. Negatiivsete mõjudena võib

ettevõtlustegevus mõjutada looduskeskkonda ning põhjustada häiringuid inimesele (müra, õhusaaste). Negatiivseid mõjusid saab ennetada/leevendada tegevuse asukoha hoolikal kaalutlemisel, läbi keskkonnanõuete täitmise ja leevendusmeetmete rakendamise.

- ÜP-ga kavandatava maakasutuse realiseerumisega ei kaasne olulist negatiivset mõju elanike **joogivee kvaliteedile**, kui 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 joogiveeallikatena.
- ÜP kohase maakasutusega iseenesest ei ole eeldada olulist negatiivset mõju **välisõhu kvaliteedile**. Mis võivad välisõhu kvaliteeti mõjutada, on ÜP kohasele maakasutuse otstarbele perspektiivis kavandatavad uued tootmisettevõtted ja olemasolevate arendused ning uued taristuobjektid. ÜP koostamisel on võimalike häiringutega arvestatud ning õhusaaste ja müra suhtes tundlikemaid alasid häiringuid põhjustavate aladega üldjuhul vahetult piirnema mitte kavandatud. Siiski on linnas kohti, kus kas olemasolevad tundlikumad alad paiknevad tootmisalade läheduses või kavandatakse uusi tundlikemaid alasid tihedama liiklussagedusega teede äärde. Taoline paiknemine ei ole automaatselt välistatud, kuna tegevused ja nende mõju välisõhu kvaliteedile on erinev, kuid tegemist on kohtadega, kus tegevuste kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige inimese tervise ja heaolu kaitse põhimõttest. Silmas tuleb pidada, et tundlikumate alade ja objektide lähedusse lubataks vaid selliseid tegevusi, millega kaasnevad häiringud inimese tervisele ja heaolule on väheolulised. Uusi tundlikumaid alasid ja objekte ei ole jällegi soovitatav lubada suurema liiklusintensiivsusega taristuobjektide vahetusse lähedusse ning olemasolevate tootmisalade kõrvale, kui on näha, et tootmistegevus ei suuda tagada neile nõuetekohast välisõhu kvaliteeti. Alternatiivina tuleb kavandamisel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks.
- Maapinna kaudu leviv **vibratsioon** võib olla tajutav raudteede ja sõiduteede läheduses, samuti võib seda põhjustada kaevandamine juhul, kui teostatakse lõhkamisi. Heas korras sõiduteede puhul ei ole siiski eeldada vibratsiooni, mis põhjustab kahjustusi ja purustusi hoonetele. Raudteeäärsesse tsooni uute hoonete kavandamisel tuleb vajadusel ette näha meetmed vibratsiooni mõjude ennetamiseks/leevendamiseks. Vibratsiooniaspekt tuleb üle vaadata ka mäeeraldiste kavandamisel, kus plaanitakse lõhkamistoid.
- ÜP-ga planeeritakse mitmeid perspektiivseid **supluskohi** ning näidatakse kohalikele oluliste ujumiskohtade asukohad. Supluskohad peavad vastama sotsiaalministri 03.10.2019 määruse nr 63 „Nõuded suplusveele ja supelrannale”⁸⁶ nõuetele. Määruse nõudeid kohaldatakse kõikidele supluskohadele, kus käib ujumas suur hulk inimesi ning milles suplemist ei ole alaliselt keelatud või mille suhtes ei ole antud alalist soovitusi mitte supelda. Supluskohade nõuetekohase kasutamisega ei kaasne ümbritsevale keskkonnale olulist negatiivset mõju. Asjatundlikult rajatud ning hooldatud supluskohad avaldavad positiivset mõju linna elanike ja külaliste tervisele ning heaolule.
- **Radoonisaldus** Haapsalu linna pinnastes ulatub madalast kõrgeni (<10-100 kBq/m³). Aladel, kus radooni sisaldus pinnaseõhus on kõrge (alates 50 kBq/m³) ning sellega piirnevatel normaalse radoonisaldusega (30-50 kBq/m³) aladel tuleb teha detailsemad radooniriski uuringud enne elamute ja ühiskondlike hoonete projekteerimist ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmeid. Alternatiivina uuringutele on võimalik rakendada radoonikaitsemeetmeid ka ennetavalt. Sellega saab ennetada/leevendada radoonist tulenevaid ebasoodsaid mõjusid inimese tervisele. Soovitatav on nendel aladel kontrollida radoonitaset ka olemasolevates hoonetes, kus inimesed viibivad pikemaajaliselt ning samuti

⁸⁶ eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108102019004>

juhtudel, kui kavandatakse olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutmist elamuks ja teiseks samaotstarbeliseks kasutuseks või ühiskondlikuks hooneks.

- Koostatav ÜP arvestab nii olemasolevate **puhkealadega** kui ka soodustab uute puhkeotstarbeliste alade tekkimist. Puhkealadele erinevate maakasutuse juhtotstarvete määramine (vähem ja rohkem looduslikud) aitab tagada kasutajatele mitmekesised vaba aja veetmise võimalused ning arvestab erinevate elanikkonnagruppide vajadustega. Uute jalgratta- ja jalgteede marsruutide kavandamine ja sõiduteede võrgustiku parendamine aitavad parandada puhkealade kättesaadavust ja ligipääsuvõimalusi. Paralepa ja Valgevälja metsade kohaliku kaitse alla võtmisega tagatakse kohalike elanike jaoks oluliste loodus- ja puhkealade säilimine ja kaitse, millel on pikaajaline positiivne mõju.
- Haapsalu linna **sõiduteede võrgustik** on suuresti välja kujunenud ning olulist parandamist ei vaja, välja arvatud mõned probleemsed kohad asulates ning liiklemine Rohuküla sadamasse, mis olemasolevas olukorras kulgeb läbi tiheasustusalade, sh elamualade). Murekohtade lahendamiseks nähakse ette uusi teelõike ning Rohuküla sadamasse suunduva liikluse ümbersuunamiseks perspektiivsed ümbersõidud. ÜP-ga markeeritakse ka vajadus Noarootsi püsiühenduse rajamiseks. Inimese tervise ja heaolu seisukohast on kavandataval positiivne mõju, kuna vähenevad nii liiklusest lähtuvad häiringud, paraneb liiklemise mugavus ning ohutus.

Uute **jalggratta- ja jalgteede** kavandamisel on otsene positiivne mõju liiklusohutusele ja inimese heaolule, kuna sellega parandatakse olemasolevat võrgustikku (muutub terviklikumaks), lahendatakse paiguti ära täna täielikult puuduvad ühendused, paraneb erinevate sihtkohtade ja teenuste (sh puhkealade) kättesaadavus ning mitmekesistuvad liikumisvõimalused.

- ÜP lahenduse koostamisel on arvestatud **Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridoriga**, sh maakasutus- ja ehitustingimuste seadmisel. Samuti on arvestatud raudtee toimimiseks vajaliku taristu – kohalike peatuste, parklate ning ülekäikude – asukohtadega. Ulatuslikke maakasutuse muudatusi raudteerassiga piirnevatel aladel ei ole kavandatud. Raudtee rajamine toimub vastavate tegevuslubade (projekteerimistingimused, ehitusluba) alusel, mille koostamise käigus tuleb hinnata kavandatava tegevuse keskkonnamõju.
- ÜP arvestab olemasolevate **sadamatega**, sealjuures perspektiivis nende võimaliku laienemisega või sadamateenustele täiendavate teenuste lisandumisega. ÜP-ga nähakse ette ka mitmeid uusi võimalikke väikesadamaid. Sadamate rajamine, laiendamine ja rekonstrueerimine toimub detailplaneeringu ja vastavate tegevuslubade (keskkonnaluba vee erikasutuseks, ehitusluba) alusel, mille menetluse käigus tuleb hinnata ka kavandatava tegevuse keskkonnamõju. Sadamate arendamine toimub eeldatavalt etappide kaupa lähtuvalt konkreetsest vajadusest. Rohuküla sadama arendamise ja laiendamise juures tuleb arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse (võimalik ehitamisel ja kasutamisel tekkiv) likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vältimisele või vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele. Rohuküla sadama arendamine suurendab piirkonna atraktiivsust puhkajate hulgas, aga toob kaasa ka liiklusvoogude suurenemise. Väikesadamate arendamise projektide osa peaks olema juurdepääsude rajamine, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimine ja tolmuwabaks muutmine, parkimiskohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja WC-de kasutusvõimaluste läbimõtlemine koostöös kohaliku kogukonnaga.
- **Sadamevee ärajuhtimisel** tuleb kasutada säästlikke ärajuhtimissüsteeme, mille eesmärgiks on jäljendada looduslikke protsesse, eemaldada võimalikud saasteained nende tekkekohas ja vähendada sadamevee kiiret jõudmist kanalisatsiooni. Olukorras, kus kliimamuutuste tõttu on sadamete hulk kasvutrendis, on esmatähtis kokku kogutava sadamevee hulga piiramine.

Hoiduda tuleb kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade rajamisest. Sademevee ärajuhtimissüsteemidel on oluline osa ka üleujutuse ohuga aladel riskide maandamisel.

- **Soojavarustuse** osas tuleb tähelepanu pöörata hoonete energiatõhususe parandamisele ning pidada silmas taastuvenergeetika eesmärgi ja sellest johtuvalt arendada lokaalseid küttelahendusi, mis põhinevad taastuvatel energiaallikatel.

ÜP-ga on kavandatud Haapsalu linna kui asutussüsteemi perspektiivse koostootmisjaama asukoht (Tööstuse tänava ääres). Arvestada tuleb asjaoluga, et koostootmisjaam võib põhjustada keskkonnanäringuid nagu müra ja õhusaaste, mis peavad jääma seadusandlike normide piiridesse. Kui see on tagatud, on asukoht koostootmisjaama rajamiseks sobilik.

- Uusi **elektriühendusi** või alajaamu ÜP-ga ei kavandata. Uute ühenduste rajamisel vajadusel on soovitatav kaaluda nende asendamist õhuliinide asemel maakaabelliinidega. Elektripaigaldiste ja elektriliinide läheduses tuleb tegevuse kavandamisel silmas pidada ehitisele kehtestatud kaitsevööndit ja selle ulatust ning kaitsevööndist tulenevaid keelde ja piiranguid.
- ÜP-s kajastavate **tuletõrje veevõtukohtade** osas tuleb tagada, et need on tehniliselt korras, aastaringiselt ligipääsetavad ning neis on pidevalt tagatud piisav veekogus või vooluhulk tulekahju kustutamiseks. Kui tuletõrje veevarustuseks määratud veevõtukohtade seisund ei ole teada, tuleb see üle vaadata, et anda hinnang kasutatavusele. Edaspidi on soovitatav jälgida, et igas külas või väiksemate külade puhul naaberkülaga kahe peale oleks olemas vähemalt üks ligipääsetav koht vee võtmiseks. Tähelepanu tuleb pöörata ka suvilapiirkondadele, et ka seal oleks tõhusa päästevõimekuse tagamiseks olemas võimalus tuletõrjevee saamiseks.
- ÜP soodustab **taastuvenergeetika** arendamist – määratakse võimalike perspektiivsete päikeseparkide asukohad, koostootmisjaama asukoht ning tingimused taastuvenergeetika arendamiseks. Mistahes taastuvenergeetika lahenduse kavandamisel, sh asukohavalikul tuleb arvestada keskkonnast tulenevate piirangute ja väärtustega, inimese tervise ja naabrite heaolu tagamise ning riigikaitsepiirangutega.
- Konkreetseid **jäätmekäitluskohti** ning jäätmekäitluse maa-ala juhtotstarbeid ÜP-ga ei kavandata. Edaspidi on jäätmekäitlusobjekte võimalik kavandada tootmise maa-ala juhtotstarbega aladele. Igasuguse uue jäätmekäitluskoha rajamise ja kasutamisega ei tohi kaasneda olulist negatiivset mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele ning olulisi näringuid ümberkaudsetele aladele müra, õhusaaste ja lõhnanäringute näol.
- Haapsalu linna territooriumil asub likvideerimata/osaliselt likvideeritud **jääkreostusobjekte**. Neist ühe (Haapsalu naftabaasi) alale on planeeritud tootmis- ja segafunktsiooniga maa-alad. Tegemist on reostunud pinnasega alaga, kus reostuse likvideerimine on teadaolevalt pooleli. Jääkreostusega hõlmatud aladel tuleb tegevuste planeerimisel arvestada, et uusi tegevusi ei ole lubatud arendada enne, kui reostus on nõuetekohaselt likvideeritud. Sõltuvalt kavandatava tegevuse iseloomust tuleb likvideerida jääkreostus nii, et saasteainete sisaldused vastavad kas elamu- või toomismaale kehtestatud piirväärtustele. Reostuse likvideerimisel tuleb juhinduda õigusaktides sätestatud nõuetest.
- Olemasolevate **ohtlike ettevõtete** ohualadesse planeeritakse ÜP-ga maakasutuse muudatusi elamualade laiendamist, olemasolevate ärimaade laiendamist, segafunktsiooniga maa-alasid ning määratakse puhkeala maakasutuse juhtotstarve. Maakasutuse planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel ohtlike käitiste mõjualasse tuleb juhinduda kemikaaliseadusega kehtestatud erinõuetest. Ohtliku ettevõtte ohuala I ja II tsooni (eriti ohtlikku ja väga ohtlikku alasse) ei tohi lubada suuri elamurajoone, teatud tüüpi ühiskondlikke hooneid (tervishoiu- ja hoolekandetasutused, lastetasutused, haridusasutused) ning suuremale hulgale inimestele mõeldud majutus-, toitlustus- ja kaubandusasutusi ning meelelahutusasutusi, spordirajatise ja puhkealasid.
- ÜP-ga kavandatakse maakasutuse muudatusi ka **Haapsalu linna üleujutusala riskipiirkonda**. See ei ole välistatud ning Haapsalu üleujutusala riskipiirkonnas olemasolevat

maakasutust, tegevusi ning piirkonna jätkusuutlikku arengut silmas pidades ei ole välistamine ka mõistlik. Üleujutusohu riskipiirkonda maakasutuse kavandamisel tuleb arvestada üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavas sätestatud meetmetega. Riskipiirkonda ehitiste kavandamisel tuleb rakendada asjakohaseid meetmeid üleujutusest põhjustatud kahjude ennetamiseks/leevendamiseks. Meetmete rakendamise kohustus lasub ehitise kavandajal.

- ÜP-ga on määratud **korduvalt üleujutatava ala** piir hajaasustuses ning arvestatud sellega maakasutuse kavandamisel. Maakasutuse muudatusi korduvalt üleujutatavale alale ei kavandata. Kuna ÜP kohaselt on edaspidi võimalik kavandada tegevusi ka juhtotstarbeta aladele, siis tuleb korduvalt üleujutatava ala piiri silmas pidada ka edaspidi ja seal ehitamist vältida. Alale ehitamine peaks olema lubatud vaid väga põhjendatud juhtudel erandkorras, sealjuures rakendades kõiki asjakohaseid meetmeid ehitise kaitseks üleujutuste eest. Haapsalu linnas kui asutusüksuses ei ole korduvalt üleujutatava ala piiri määratud, kuna üleujutusest tingitud meetmete rakendamise ainsaks lahenduseks ei saa olla ehtiskeeluvööndi kehtestamine – kohaldada tuleb meetmeid üleujutuse leevendamiseks ja selle mõjudega arvestamiseks.
- ÜP koostamisel on arvestatud võimalike **kliimamuutustega** läbi maakasutuse kavandamise ning maakasutus- ja ehitustingimuste. Planeerimise meetmed on aga vaid üks osa kliimamuutustega kohanemise meetmetest. Planeerimise meetmetega on neid võimalik leevendada, kuid mitte täielikult kõrvaldada. Kliimamuutustega toimetulek sõltub muuhulgas sotsiaalmajanduslikest protsessidest, tehnilisest ja sotsiaalsest taristust, omavalitsusüksuse haldusvõimekusest, indiviidide teadlikkusest kliimamuutustest ning võimekusest ja võimalustest nendega arvestamisel.
- Kiltsi külas asuva Lääne maleva õppe- ja tagalakeskuse (**riigikaitselise ehitise**) piiranguvööndisse planeeritakse ÜP-ga segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarvet. Riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse püstitatav ehitis või piiranguvööndis asuva ehitise laiendamine või ümberehitamine ei tohi vähendada riigikaitselise ehitise töövõimet ja suurendada ohtu riigikaitselisele ehitisele. Ohtu ja töövõimet hindab Kaitseministeerium.⁸⁷

Olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmed ning seiremeetmed

KSH läbiviimisel kavandati erinevate valdkondade lõikes keskkonnameetmed (KSH aruande ptk 10) olulise negatiivse keskkonnamõju ennetamiseks ja leevendamiseks. Olemuselt on need pigem suunised edasiste tegevuste kavandamiseks, et ära hoida olulise negatiivse keskkonnamõju tekkimist.

KSH käigus töötati välja ka meetmed keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidevaks jälgimiseks, mille eesmärgiks on teha varakult kindlaks, kas ÜP elluviimisega kaasneb oluline negatiivne keskkonnamõju ning vajadusel rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid (seiremeetmed, toodud KSH aruande ptk-s 11).

⁸⁷ Keskkonnaministri 26.06.2015 määrus nr 16 „Riigikaitselise ehitise töövõime kriteeriumid, piirangute ruumiline ulatus ja andmed riigikaitselise ehitise töövõimet mõjutavate ehitiste kohta“, eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/128062015014?leiaKehitiv>

Ruumiline planeerimine loob eeldused Haapsalu linna arendamiseks kokkulepitud raamides ja tingimustel, kuid ressursid tegevuse elluviimiseks tuleb leida tuginedes ÜP-le, asjakohastele arengudokumentidele ning poliitilistele kokkulepetele.

Üldplaneeringule KSH hindamise tulemusena koostatud olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatavad meetmed kajastuvad Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande peatükis 9.

Olulise keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmetega on täiendatud üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtotstarvete, väärtuste ja piirangute ning taristu arendamisega kaasnevate tegevuste maakasutus- ja ehitustingimusi.

Leevendusmeetmed, mis planeeringu koostaja hinnangul on pigem suunised edasise tegevuse kavandamiseks, et ära hoida olulise ebasoodsa keskkonnamõju tekkimist üldplaneeringu rakendamisel, üldplaneeringu seletuskirjas ei dubleerita.

8. Olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja mõõdetavad indikaatorid

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 42 lg 10 järgi on seiremeetmete eesmärk teha varakult kindlaks, kas strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneb oluline keskkonnamõju, ning rakendada ebasoodsat keskkonnamõju vältivaid ja leevendavaid meetmeid. KeHJS-e § 42 lg 11 ja 12 järgi on koos strateegilise planeerimisdokumendiga kehtestatud seiremeetmed strateegilise planeerimis-dokumendi elluvijale järgimiseks kohustuslikud⁸⁸. Seirel võib kasutada olemasolevat keskkonnaseiresüsteemi või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju jälgimiseks kavandatud seiret. Seire võib toimuda ühe või mitme strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevuse raames.

KSH rõhutab eelkõige neid elemente, mis on ebamäärased, et otsuste tegijad oleksid teadlikud riskidest, mis kaasnevad teatud poliitika edasiarendamise või mittearendamisega. Et riski vähendada, peaks toimuma pidev arengustrateegia ülevaatamine, mis hindaks tulemusi võrreldes varasemate eelduste ja eesmärkidega, et ebaõigeid otsuseid saaks ümber muuta nii ruttu kui võimalik.

Seiratavaid keskkonnanäitajaid määratakse ka õigusaktide alusel peamiselt keskkonnalubadega. Seiremeetmeid kavandatakse samuti mitmete tegevuste puhul, mis lähtuvad erinevatest strateegilise planeerimise dokumentidest (näiteks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni (ÜVK) arengukava, kaitsekorralduskava jms). Mõõdetavate indikaatorite loetelu sõltub konkreetsetest kavandatavatest seiremeetmetest (seirekavast).

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi, vaatlusandmete kogumist, töötlemist ja säilitamist, vaatlustulemuste analüüsimist ning muutuste prognoosimist.⁸⁹

Kohaliku omavalitsuse üksus korraldab keskkonnaseiret talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks või oma töö korraldamiseks. Keskkonnaseire programmi täitmise ja selle alusel kogutavate keskkonnaseire andmete töötlemise ja säilitamise korra kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus, arvestades riikliku keskkonnaseire kohta sätestatud nõudeid.

Arvestades planeeringutega kavandatava tegevuse mõju Haapsalu linna keskkonna kujundamisel, vajadusega tagada tervislik ja elanike ootustele vastav ümbritseva ja sotsiaalse keskkonna seisund ning omavalitsuse töö paremaks korraldamiseks soovitame lülitada keskkonnaseire programmi ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi.

Üldplaneeringu (ÜP) elluviimisega kaasneva tegevuse mõjude mõõtmiseks on soovitav rakendada järgmisi indikaatoreid:

- naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute (DP) menetlemisel, neist rahuldamata jäänud vastuväidete osakaal;
- ÜP-d muutvate DP-de osakaal;
- rohealade pindala muutumine absoluutsuuruses ja elaniku kohta;
- ülenormatiivse müraga piirkonna suurus, seal elavate elanike arv ja osakaal;
- keskmine elamukruntide suurus piirkonnas;

⁸⁸ Üldplaneeringu Lisa 4 Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande ptk 10 (KeHJS § 42 lg 11 kohaselt strateegilise planeerimisdokumendi kehtestatav osa).

⁸⁹ Keskkonnaseire seaduse § 2 lg 1; eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/1050720170277?leiaKehtiv>

- kortermajades elavate elanike osakaal;
- linna läbivate ja linnast lähtuvate liiklusvoogude suhe;
- kergliiklusteedega varustatus (meetrit elaniku kohta);
- ühistranspordi kasutajate osakaal;
- laste koolitee: jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga, autoga, muu – osakaal;
- eramootorsõidukitega tehtud sõitude osakaal.

Mõõtmise sagedus: üks kord aastas.

Oluline keskkonnaseire rakendus kohaliku omavalitsuse tasandil on kehtestatud planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt PlanS-i § 4 lõike 2 punktile 6 ning ÜP puhul vastavalt §-le 92.

ÜP ülevaatamisega selgitatakse välja ja vaadatakse üle (PlanS § 92 lg 2):

- planeeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- planeeringu vastavus käesoleva seaduse eesmärgile;
- planeeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused;
- planeeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus;
- kehtivad DP-d, et tagada nende vastavus ÜP-le, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus;
- muud planeeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Seda ülesannet/kohustust tuleb käsitleda võimalusena analüüsida planeeringute elluviimisega kaasnevaid mõjusid ja kavandada ilmnunud ebakõladele uute planeeringutega leevendavaid meetmeid.

Sagedus: KOV-i valimisperiood.

Linnavalitsusel tuleks kaaluda korra kehtestamist, millega ÜP-d muutva DP menetlemisel rakendatakse kohustuslikke leevendavaid meetmeid lähikonnas, et tagada ÜP-ga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamise võimalus.

Lisaks sellele on Haapsalu linna ÜP realiseerimise seisukohalt oluline tagada nende seiremeetmete rakendamine, mida kavandatakse:

- ettevõtetele keskkonnalubade väljastamisel;
- veekogude valgalade kaitseks;
- kaitsealade kaitsekorralduskavadega;
- teiste, ÜP lahendusega kooskõlas olevate kavade, planeeringute ja projektide realiseerimiseks.

Haapsalu linna ÜP elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire tuleks ühitada naabervaldades rakendatava analoogse regionaalse seiresüsteemiga, et saada omavahel võrreldavaid andmeid. Oluline on ka Haapsalu linna erinevate strateegilise (sh ruumilise) planeerimise dokumentide KSH-des kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite omavaheline kooskõla.

9. Mõisted

Abihoone – krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis ei ole talukompleksi kuuluv põllumajanduslik tootmishoone ja mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem. Abihoonete hulka kuuluvad ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehooned.

Asustusstruktuur – piirkonnale iseloomulik väljakujunenud asustuse paiknemine. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

Avalik huvi – huvi, mis väljendub riigile või omavalitsusele pandud ülesannete täitmises, sh juurdepääsude tagamine avalikele teedele, juurdepääsude tagamine kallasradadele, hariduse edendamine, jäätmemajanduse korraldamine, riigimetsade kasutamine ja säilitamine puhkeotstarbel, asula kaitseks, vmt seaduses sätestatud ülesanne.

Avalik ruum – keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimeste vahelise suhtluse keskkond ning aitab kaasa kogukonnatunde tekkimisele ja olemasolule. Avalikuks ruumiks on näiteks väljak, külaplats, turg, kauplus, park, tänav, raamatukogu, matkarada jms.

Avaliku ruumi kvaliteet – väljendub avaliku ruumi omadustes, mis muudavad selle atraktiivseks, tervislikuks, ligitõmbavaks, mitmekesiseks, kasutajasõbralikuks ja turvaliseks. Avalikku ruumi planeerides peab arvestama väga erinevate kasutajatega ning looma eeldused võimalikult mitmekesiste tegevuste jaoks.

Ehitisealune pind – näitab hoone või rajatise alla jäävat pinda ruutmeetrites. See saadakse ehitise maapealse ja maa-aluse osa projektsioonina horisontaaltasapinnal. Mõiste on täpsemalt lahti kirjutatud määruses, kus on täpsustatud, millised hoone osad peavad ehitisealuse pinna hulka kuuluma ja millised mitte. Maksimaalne ehitisealune pind antakse kõigi krundile kavandatud hoonete (vajadusel ka rajatiste) kohta kokku.

Elamuühik – ühe leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamul 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

Endise aiandusühistu maa – nõukogudeaegsele aianduskooperatiivile maaeraldusega köögiviljakasvatuseks või aianduseks kasutada antud õue-aiamaade maa-ala. Õue-aiamaale võis ehitada ka hooajaliseks kasutamiseks mõeldud suvila. Isikud kes omasid suvilat, võisid maareformi käigus krundi erastada elamumaana.

Energiapuistu – on lühikese raieringiga (aeg uuendusraiest järgmise uuendusraieni) lehtpuupuistu, mille eesmärk on anda biomassi.

Haapsalu linnastu – käesoleva üldplaneeringu mõistes Haapsalu linn kui asustusüksus koos Uuemõisa ja Paralepa alevikega, mis moodustavad ühtse ruumilise terviku.

Hoone kõrgus – hoonet ümbritseva olemasoleva maapinna keskmise kõrguse ja hoone katuseharja või parapeti kõrguste vahe. Hoone kõrguse võib detailplaneeringus määrata ka absoluutse kõrgusena merepinnast, millisel juhul peab hoone kõrgus mahtuma absoluutkõrguse piirangu sisse.

Hoonestuslaad – piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

Hoonestustihedus – hoonete maapealse suletud brutopinna suhe maa-ala pindalasse. Maa-ala on hoonestatava katastriüksuse piirist 100 m raadiusesse jäävate katastriüksuste ala. Hoonestustiheduse arvestusse kaasatakse katastriüksused, milles pindalast üle 50% jääb 100 m raadiusesse ja mille maakasutuse sihtotstarve ühtib üle 50% ulatuses kavandatava sihtotstarbega.

Ilmekas vaatekoht – Lääne maakonnaplaneeringuga kavandatud ilusa vaatega (vaade kaunile maastikule, merele, linnapanoraamile vms) koht maastikul või mererannas, kust avanev looduskauis vaade vajab säilitamist.

Ilmekas teelõik – Lääne maakonnaplaneeringuga planeeritud väärtuslikule maastikule jääv teelõik, millelt avanevaid loodusvaateid on maastike arvamisel väärtuslike maastike hulka väärtustatud ja mis vajavad säilitamist.

Inimmõõde – planeerimises inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvide ja käitumisega, ning elanikud on kaasatud oma elukeskkonna arendamisse. Inimmõõtmeline välisruum on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning soodustab kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Jalgratta- ja jalgte – jalgrattaga, kergliikuriga, pisimopeediga, robotliikuriga ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud tee või teeosa, mis on tähistatud asjakohase liiklusemärgiga. Sõiduteega teede ristmikul on jalgratta- ja jalgte sõidutee osa.⁹⁰

Keskkonnahäiring⁹¹ (häiring) – inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Keskkonnarisk – on vähendamist vajava keskkonnahäiringu tekkimise võimalikkus.

Kogukonnamets ehk kodumets – avalikult kasutatav (riigi või munitsipaalomandis olev) asulalähedane mets, rannamets, puhke- ja virgestusmets, asula kaitsefunktsiooniga mets, matkaradadega mets või muu olulise puutumusega metsaala, mille suhtes on elanikkonnal kujunenud kindlad ja selged kultuurilised ja sotsiaalsed sidemed.

Kompaktse asustusega ala – on asustus- ehk rahvastikutihedusel põhinev piirkond, kus rahvastiku tihedus on ümbritsevatest aladest tihedam.

Kompaktse hoonestusega ala – hoonestustihedusel põhinev piirkond, kus hooned paiknevad üksteisele lähemal kui ümbritsevatel aladel.

Krundi täisehitusprotsent – näitab, kui suur osa krundist võib hoonete alla jääda. Arvutuse aluseks on kõigi krundile kavandatavate hoonete ehitisealuste pindade summa suhe krundi pindalasse (protsentides). Tehtes ei võeta arvesse hoone korruselisust ning tulemus illustreerib hoone alla jääva pinna suhet krundi suurusesse. Kui täisehituse protsent on näiteks 100%, on kogu krunt hoonega kaetud, kui aga 50%, siis on hoone alla jääv pind pool krundi suuruselt.

Kõrgendatud avaliku huviga ala (KAH ala) – riigimets, mis asub asulate lähedal või mida inimesed aktiivselt kasutavad⁹².

Lauter – paadi veeskamiseks sobiv koht, mis on kividest puhastatud. Lautri rajamise lubatavust reguleerib seadus.

Oluline ruumiline mõju⁹³ – mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

Ohtlik puu – vanusest või vigastusest põhjustatuna murdumisohus puu, puuharu või -oks, mis võib murdumisel ohustada inimesi, hooneid, teisi puid või iseenast.

Planeeringulahendus – planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel.

⁹⁰ Definitsioon tugineb Liiklusseadusele

⁹¹ Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.

⁹² Definitsioon RMK veebilehelt <https://www.rm.ee/et>

⁹³ Definitsioon tugineb Planeerimisseadusele.

Puhtpuistu – selline puistu, kus enamuspuuliik moodustab rohkem kui 90% puistu elusate puude mahust.

Põhihoone – hoone, mille peamine kasutusotstarve on määratud kehtestatud planeeringus vastavalt krundi kasutamise sihtotstarbele.

Põlispuu – liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist päritolu kui ka võõrliigist puu, mis on paiga peamine side minevikuga.

Põllumaa – haritav maa, mida korrapäraselt kultiveeritakse taimekasvatuseks eesmärgil ning kus külvikorra järgi kasvatatakse valdavalt lühiealisi kultuure.

Pärandkultuur – Maa-ameti kaardirakendus mõistetakse pärandkultuuri all antud andmebaasi tähenduses eelmiste põlvkondade poolt pärandunud inimtekkelisi objekte maastikus, mis omavad mingit pärimuslikku taustateavet ja kultuurilist väärtust eeskätt kohalikule kogukonnale. Pärandkultuuri objektid ei ole riikliku kaitse all, nende säilimine on eeskätt maaomanike endi kättes. Hoida saab seda, millest teatakse ja mida väärtustatakse. Pärandkultuuri objektide asukohast teavitamine ja teadaoleva taustainfo jagamine on pärandkultuuri kaardirakenduse peamine eesmärk.

Roheala – on loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkatteta ala.⁹⁴

Rohekoridor ehk ribastruktuur – tugialasid ühendav rohevõrgustiku element. Koridor on tugialaga võrreldes vähem massiivne ja kompaktne ning ajas kiiremini muutuv või muudetav.

Rohetaristu – ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis ühendab looduslikke ja poollooduslikke alasid.

Rohevõrgustik ehk ökoloogiline võrgustik – planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud ja Väinameri (sinivõrgustik) ning loodusliku ilmega avamaastikud.

Rohumaa – peamiselt rohttaimedega kaetud ala.

Suurtootmine – tootmistegevus, millega kaasnevad transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või töötajate vajadus tootmise asukohas erinevad piirkonna tavapärasest oluliselt ning selliselt, et häiringud ulatuvad naaberladele.

Supluskoht – veekogu või selle osa, mida kasutatakse suplemiseks ja sellega piirnevat maismaa osa, mis on tähistatud üldsusele arusaadavalt.

Raadamine – raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamist muul otstarbel kui metsa majandamiseks.⁹⁵

Terviktee – terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel või tupikuga, mille lõpus on ümberpööramise võimalus.

Tiheasustusala – linnas ja alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletav kompaktse asustuse ja hoonestusega ala. Tiheasustusalasid iseloomustab enim mitmekesisus – erinevate eluvaldkondade kooseksisteerimine ruumis, hoonete ja asustuse tihedus, valdavalt kesksete võrkude olemasolu või nende rajamine pikas perspektiivis.

Tugiala (varem kasutati mõistet **tuumala**) – rohevõrgustiku ruumielement. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad rohevõrgustiku süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid nagu kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, suured looduslikud alad jm.

Tundlikud alad – alad, kus on ette nähtud tegevused, mis eeldavad oluliste häiringute mitte esinemist, nt elamud, puhkealad, ühiskondlikud alad jms.

⁹⁴ Definitsioon tugineb Planeerimisseadusele.

⁹⁵ Definitsioon tugineb Metsaseadusele.

Tuulepark⁹⁶ – mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

Täiemahuline korrus – maapealne korrus, mis ei ole katusekorrus ning kus puuduvad kaldseintega ruumid.

Uuendusraie – metsakasvatuse eesmärgil tehtav raie.

Uushoonestusala – hajaasustuses asuv ala, mis on ette nähtud elamuehituseks. Alale kehtivad uushoonestusaladele seatud ehitustingimused (vt ptk 2.4.), mis lubavad kompaktsemat hoonestust kui mujal hajaasustuses. Valdavalt on tegu aladega, millel on (osaliselt) kehtestatud detailplaneering elamuala ehituseks.

Väiketuulik⁹⁷ – tuulik kogukõrgusega kuni 30 m ning tegu on seadmega, mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

Õueala – elamust ja kõrvalehitistest koosnev hooneterühm koos nende vahel ja ümber asuva maa-alaga, mis harilikult on piiratud aiaga. Õueala on määratud vastava kõlviku ulatuses Eesti Põhikaardil või detailplaneeringuga. Õueala on vajalik seal asuvate hoonete teenindamiseks ning seal võivad paikneda teed, platsid, haljasalad ja muud lagedad alad.

⁹⁶ Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

⁹⁷ <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>

